

Tekninen lautakunta

09.02.2021

Tekninen lautakunta

§ 100 11.6.2019

Asianro 530/10.02.03/2016

**§ 17****Kuloistenniitty 1, asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus****Päätöshistoria**

Tekninen lautakunta 11.6.2019 100 §

”Kuloistenniitty, asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnos

Kaupunginarkkitehti Olli Arvola 5.6.2019:

Kuloistenniityn asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille Raision kaavoituskatsauksessa 2015. Kaava-alue sijaitsee Kuloisten kaupunginosassa Raision ja Turun raja-alueella. Alue rajoittuu etelässä Satakunnantiehen, pohjoisessa Kuloistentien päähän ja sen lähialueisiin, lännessä Hepokankaan ja Pasalan omakotialueisiin ja idässä Turun kaupungin rajaan.

Suunnittelun tavoitteena on kaavoittaa asuinkerrostaloalue kaava-alueen eteläosaan ja rivitalo-/asuinpientaloalue alueen pohjoisosaan. Lisäksi tavoitteena on ollut tutkia mahdollisuutta linjata uudet asuinalueet yhdistävä katuysteys Kuloistentien päästä Satakunnantielle ottaen huomioon alueen ulkoilumahdollisuudet ja luontoarvot.

Kaavahanke on käynnistynyt yhteistyössä Turun kaupungin kanssa. Turun puolella on määritelty oma kaava-alue. Yhteinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on käsitelty Raision teknisessä lautakunnassa ja Turun kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 24.5.2016. Yhteinen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin Raisiossa 7.12.2016.

Kaavahanke ei ole edennyt Turun puolella rajaa, eikä mahdollisen katualueen linjaamisesta Turun alueen kautta ole syntynyt selvyyttä. Koska kaavahankkeessa Raision kannalta tärkeimmät tavoitteet liittyvät Raision yleiskaavassa osoitettujen asuinalueiden kaavoittamiseen, asuinalueiden välinen metsäalue on jätetty pois kaavaluonnoksesta ja kaavoitusta jatketaan pelkästään asuinalueiden osalta. Metsäalue jää nykyiselleen pururatoineen ja muine virkistysmahdollisuuksineen. Virkistysalueen käyttäjiä varten on kaavaluonnoksessa osoitettu Satakunnantieltä lähtevän uuden kadun päähän sijoittuva paikoitusalue. Kaavaluonnoksessa ei siis esitetä uusia asuinalueita yhdistävän kadun rakentamista mutta kaavan ratkaisulla ei kuitenkaan estetä kadun rakentamisen mahdollisuutta, mikäli sille katsotaan joskus tulevaisuudessa olevan riittävät perusteet.

### Kuloistenniityn eteläosan asuinkerrostaloalue

Kaava-alueen eteläosan vierellä kulkeva Raisiontie/Satakunnantie on jo nykyisin merkittävä ja hyvin toimiva seudullinen joukkoliikennekäytävä ja sen kehittämismahdollisuuksia tutkitaan edelleen. Joukkoliikenneakselin varrelle sijoittuvia alueita on perusteltua kaavoittaa asuinkerrostaloalueiksi, jolloin joukkoliikenne on mahdollisimman suuren asukasmäärän käytettävissä. Turun puolella Satakunnantien varren yhdyskuntarakennetta on viime vuosien aikana tiivistetty mm. rakentamalla uusi asuinkerrostaloalue läheisen Länsikeskuksen tuntumaan.

Raisiontien/Satakunnantien varteen on osoitettu kuusikerroksisia, toisiinsa parvekkeiden välityksellä kytkeytyviä asuinkerrostaloja, jotka muodostavat uudelle asuinalueelle sekä arkkitehtonisesti korkeatasoisen porttiaiheen että melusuojan. Oleskelupihat sijoittuvat taloryhmän suojaisemmalle puolelle.

Alueen sisäosien korttelit muodostuvat viisikerroksisista asuintaloista, joiden sijoittelussa on pyritty luomaan sekä miellyttävää katutilaa että mielenkiintoista aluejulkisivua laajan puistoalueen suuntaan. Massaltaan ja mittakaavaltaan yhtenäistä rakennuskantaa voidaan elävöittää esim. kadun varrelle sijoittuvien vierekkäisten talojen erilaisilla julkisivumateriaaleilla ja -värisävyillä. Kaikki kerrostalotonttien piha-alueet avautuvat joko puisto- tai lähivirkistysalueeseen, mikä tukee tavoitetta luoda alueesta puistomainen, luonnonläheinen ja ekologisesti kestävä kaupunginosa.

Kerrostaloalueelle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä noin 55 000 kem<sup>2</sup>. Kaikki autopaikat voidaan rakentaa katospaikoiksi. Alue on luontevasti toteutettavissa vaiheittain. Noin 1000 kem<sup>2</sup>:n kokoiselle päiväkodille on osoitettu tontti keskeiseltä paikalta läheltä joukkoliikenneakselia. Alueen länsipuolelle sijoittuva laaja puistoalue on hyvin saavutettavissa asuinalueen kaikista tonteista. Alueen asukasmääräksi saadaan noin 1100 asukasta, jos jyvitettyä asumisväljyytenä pidetään 50 kem<sup>2</sup> / asukas.

### Kuloistenniityn pohjoisosan asuinrivitaloalue

Kuloistenniityn pohjoisosan asuinalue on kaavoitettu rivitalo- tai muun pienimittakaavaisen, yhtiötyyppisen asumisen tarpeisiin. Asuinrakennusten rakennusoikeus on yhteensä noin 12 000 kem<sup>2</sup>. Asuntojen määrä on noin 140 kpl ja arvioitu asukasmäärä noin 350. Autopaikkamitoituksena on käytetty 1,5 ap / asunto. Kuloistentien varrella sijaitsevan liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue (K-26) ja yleinen pysäköintialue on kaavamuutoksessa mukana ainoastaan katualueen leventämistä varten, jotta alueelle saadaan rakennettua turvallinen kevyenliikenteenväylä Kuloistentien viereen.

Liitteinä ovat Kuloistenniityn eteläosan ja pohjoisosan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokset. Kaavahankkeen aikataulu on päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka löytyy Raision kaupungin internet-

Tekninen lautakunta

09.02.2021

---

sivuilta. Kaavaluonnos asetetaan seuraavaksi nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätösehdotus

Tekninen johtaja Antti Korte

Tekninen lautakunta merkitsee Kuloistenniityn asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen tietoonsa saatetuksi.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Olli Arvola poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.45.”

**Kaupunginarkkitehti Olli Arvola 2.2.2021:**

Kuloistenniityn asemakaavaluonnos oli nähtävillä 20.6.–16.8.2019. Luonnoksesta lausunnon antoivat Caruna Oy, Fingrid Oyj, Raision Vesi Oy, Turun kaupunki ja Varsinais-Suomen liitto. Varsinais-Suomen Ely-keskus ei antanut lausuntoa mutta lähetti kommentin kaavasta. Luonnoksesta jättivät mielipiteen Raisio-Seura ry, Raisiojokilaakson luonnonsuojeluyhdistys ja Suomen luonnonsuojeluliiton Varsinais-Suomen piiri yhdessä sekä kolme asukasta Hepokankareen asuinalueelta. Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin annetut vastineet löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 1.

Asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen kaava-alue on jaettu kahdeksi erilliseksi kaavahankkeeksi, joista eteläisen, kerrostalovaltaisen alueen kaavoitusta on jatkettu nimellä Kuloistenniitty 1 ja pohjoisen, rivi- ja pientalovaltaisen alueen kaavoitusta nimellä Kuloistenniitty 2.

Kuloistenniitty 1:n kaavaehdotus on laadittu kehittämällä kaavaluonnosta mm. seuraavasti:

- Asuinalueetta halkovan uuden Kuloistenniitynkadun itäpuolelle on kaavoitettu rivitalokortteleita kerrostalojen sijaan, jotta alueen asunojakaumasta saadaan monipuolisempi.
- Raisiontie varren kerrostalokorttelin massoittelua on muokattu sijoittamalla kolme rakennusta kadun suuntaisesti ja yksi puiston vastaiselle rajalle. Autopaikot sijoittuu rakennusten väliin siten, että se muodostaa koko korttelin mittaisen melusuojan alueelle.
- Palvelukorttelia on laajennettu länteen puistoalueelle asti. Pelkän päiväkotivarauksen lisäksi kortteliin on osoitettu tilaa myös liikunta- ja kerhotilominnalle, palveluasumiselle sekä kaupallisille palveluille kuten kahvilaravintolalle ja kaupalle.
- Kaavamääräyksissä edellytetään energiatehokkaiden ja ympäristöystävällisten ratkaisujen suosimista. Autopaikkamitoituksen lisäksi on kiinnitetty huomiota polkupyörien paikkamääriin ja huoltotiloihin. Autopaikat tulee kattaa ja katoksissa on varauduttava sähköautojen latausmahdollisuuteen.

- Kuloistenniitynkadusta suunnitellaan puistokatu eli bulevardi, jonka molemmilla puolilla kulkevat kevyenliikenteenväylät ja puurivistöt. Kevyenliikenteenväyliä alueelle rakentuu huomattavasti enemmän kuin tavallisesti asuinalueelle.
- Alueelle rakennetaan Suvituulenpuisto leikki- ja pelikenttineen ja muine virkistysalueineen asemakaavaa seuraavan ja tarkentavan erillisen puisto- ja hulevesisuunnitelman mukaan. Suunnittelussa merkittävänä teemana on hulevesien johtaminen ja viivyttäminen.
- Kaavaehdotuksen perusselvityksinä on laadittu luontoselvitysten lisäksi arkeologinen selvitys, alustava hulevesiselvitys, meluselvitys sekä liikenteen toimivuustarkastelu.
- Koko alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 57 100 kem<sup>2</sup>, josta asuin- kerrostalokortteleille on osoitettu 44 500 kem<sup>2</sup>, rivitaloasumiselle 7 400 kem<sup>2</sup> ja palvelurakentamiselle 5200 kem<sup>2</sup>.

Kaavaehdotus tulee asettaa ehdotuksena vähintään 30 vuorokaudeksi julkisesti nähtäville. Lausunnot kaavamuutosehdotuksesta pyydetään edelleen samoilta toimijoilta kuin luonnosvaiheessakin.

Liitteinä ovat asemakaavaehdotus ja -selostus.

- Liitteet
- 1 Kuloistenniitty 1, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus (tela 9.2.2021)
  - 2 Kuloistenniitty 1, asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus (tela 9.2.2021)

### Päätösehdotus

Tekninen johtaja Antti Korte

Tekninen lautakunta hyväksyy Kuloistenniitty 1:n asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaan.

Mikäli asemakaavaehdotusta vastaan ei tehdä muistutuksia eikä lausunnoissa ole huomautettavaa tai kaavaehdotuksen tarkistaminen on niiden perusteella vähäistä, kaavaehdotus saatetaan kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

### Päätös

Keskustelun kuluessa esittelijä teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:

Tekninen lautakunta hyväksyy Kuloistenniitty 1:n asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaan. Nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotus tuodaan lautakunnan käsiteltäväksi.

Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Puheenjohtaja keskeytti kokouksen taukojen ajaksi tämän pykälän käsittelyn aikana klo 19-19.11 ja 19.41-19.45.

Elisa Vuorinen oli poissa tämän pykälän käsittelyn aikana klo 19-19.22. Mikko Kunttu oli poissa tämän pykälän käsittelyn aikana klo 19.22-19.27.

