

## KULOISTENNIITY 2

### ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

#### 6. KAUPUNGINOSA (KULOINEN)

#### KORTTELIT 6054, 6090 - 6094



Vireilletulo 27.3.2015  
Tekninen lautakunta 9.2.2021  
Kaupunginhallitus  
Kaupunginvaltuusto

Kaavatunnus

**06:037**



# Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>3</b>
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>3</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>4</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
	Alueen yleiskuvaus	4
	Rakennettu ja luonnonympäristö, suojele ja häiriöt	4
	Maanomistus	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
	Maakuntakaava	6
	Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035	6
	Raision yleiskaava 2020	6
	Asemakaava	6
	Rakennusjärjestys	7
	Pohjakartta	7
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>7</b>
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.2	Osalliset ja yhteistyö	7
	Osalliset	7
	Vireilletulo	8
	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.3	Asemakaavan tavoitteet, vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	11
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>12</b>
5.1	Kaavan rakenne	12
	Mitoitus	12
	Palvelut	13
5.2	Aluevaraukset	13
	Korttelialueet	13
	Muut alueet	13
5.3	Kaavan vaikutukset	13
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
	Vaikutukset luontoon ja luonnon- ympäristöön	13
	Kaupalliset ja liikenteelliset vaikutukset	14
	Taloudelliset vaikutukset	14
5.4	Ympäristön häiriötekijät	14
5.5	Kaavamerkinnot ja – määräykset	14
5.6	Nimistö	15
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>16</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
6.2	Toteuttaminen ajoitus ja seuranta	16

## **Selostuksen liitteet**

- 1.. Tilastolomake
2. Havainnekuva
3. Kortteliesimerkki (Rivitalot)
4. Kortteliesimerkki (Erillispientalot)

## **Erillisselvitykset:**

1. Kuloisten raja-alueen luontoselvitys 8.11.2013, Enviro Oy / Esa Lammi
2. Kuloistenniityn asemakaava-alueen luontoselvitys 10.1.2017, Enviro Oy/ Esa Lammi (sisältää myös luettelon aikaisemmista luontoselvityksistä)
3. Arkeologinen selvitys 17.5.2017, Raision museo Harkko / Jari Näränen

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA KOSKEE kiinteistöjä 413-1-639 (osa) ja 412-1-640 (osa).

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUVAT 6. kaupunginosan (Kuloinen) korttelit 6090 - 6094 sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE 6. kaupunginosan (Kuloinen) korttelia 6054, sekä virikstys-, liikenne- ja katualueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT 6. kaupunginosan (Kuloinen) kortteli 6054, sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavatunnus on 06:037.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kuloisissa (6. kaupunginosa) Raision ja Turun raja-alueella. Kaava-alueita rajaavat likimääräisesti Itäniityntie, Kuloistenpuisto, Fingrid Oy:n voimalinja, Turun raja, kaavoittamaton metsäalue, Vetikonpolkun jatke ja Kuloistentie.



Alueen sijainti

### Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Kuloistenniitty 2. Kaavatyö käynnistettiin laajemmalle alueelle. Ehdotusvaiheessa työ jaettiin kahdeksi erilliseksi kaavaksi: Kuloistenniitty 1 (alueen eteläosa) ja Kuloistenniitty 2 (alueen pohjoisosa).

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden pientaloalueen rakentaminen Raision yleiskaava 2020:n mukaisesti.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaava on tullut vireille Raision kaavoituskatsauksessa 27.3.2015 (Raisio tiedottaa -lehden 2/2015 liite)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi tekniselle lautakunnalle 24.5.2016
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 7.12.2016
- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosaineisto teknisessä lautakunnassa 11.6.2019
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta 20.6.2019 (Turun Seutusanomat Länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosaineisto nähtävillä 20.6.-16.8.2019
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Kuloistenniityn kaava jaettiin kahdeksi erilliseksi hankkeeksi: Kuloistenniitty 1 (eteläosa) ja Kuloistenniitty 2 (pohjoisosa)
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 9.2.2021
- Kuulutus ehdotusvaiheen julkisesta nähtävilläolosta 15.2.2021 (arvio), (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, maaliskuussa 2021 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, kesä 2021 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, kesä 2021 (arvio)
- Kaava tulee voimaan syksyllä 2021 (arvio)

### 2.2 Asemakaava

Kaava-alueen pinta-ala on noin 14,5 ha.

Asemakaavalla muodostuu rivitalopainotteinen tiivis pientaloalue sekä virkistysalueita. Uusia pientalotontteja on 12 kpl. Kuloistentien katualuetta levennetään korttelin 6054 ja yleisen pysäköintialueen kohdalla kevyen liikenteen väylän rakentamista varten. Uuden asuinalueen ja jo rakennetun Pasalan asuinalueen välin jää pohjois-eteläsuuntainen virkistysalue.

Uutta rakennusoikeutta on osoitettu asuin- pientaloille 14 150 k-m<sup>2</sup> ja niiden autosuojille ja talousrakennuksille 4 410 k-m<sup>2</sup>. Liikerakennusten rakennusoikeutta on 3 550 k-m<sup>2</sup>, josta uutta rakennusoikeutta on 500 k-m<sup>2</sup>. Liikerakennusten autosuojille ja talousrakennuksille

on rakennusoikeutta 350 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä rakennusoikeutta on siten 22 460 k-m<sup>2</sup>.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan vahvistumisen jälkeen, kunnallisteknisen valmiuden sallimassa aikataulussa. Yhdyskuntateknisten verkostojen toteutus on alustavasti ohjelmoitu vuodelle 2023.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### Alueen yleiskuvaus

Kaavan suunnittelualueeseen sisältyy Kuloistentien ja Itäniityntien risteyksen itäpuolella sijaitseva liike- ja toimistorakennuskortteli 6054, johon on rakennettu myymälärakennus (3013 k-m<sup>2</sup>). Rakennuksessa toimivia yrityksiä ovat mm. Ideal Keittiöt, Tasalan Kaihdin ja juhlatarvikekauppa Confetti. Myymälärakennuksen piha-alue on asfaltoitua pysäköintialuetta.

Asemakaavassa suunniteltava uusi asuinrakentaminen sijoittuu yritysalueen eteläpuolella olevalle peltoalueelle. Pelto on nykyisin viljelykäytössä. Maasto on lähes tasaista, mutta viettää hyvin loivasti länteen kohti ojaa. Kaava-alueeseen sisältyy peltoaluetta ympäröiviä mäkisiä metsäalueita, joissa on useita rakennettuja ulkoilureittejä sekä polkuverkostoa.

### Rakennettu ja luonnonympäristö, suoje- lu ja häiriöt

Suunnittelualueella on käsitelty useissa selvityksissä:

- Raision kaupungin arvokkaat luonto- ja maisema-alueet. Raision kaupunki, Päivi Korkiamäki, Leena Lehtomaa, 1994.
- Luonnonsuojelulain, metsälain ja vesilain mukaiset luontokohteet Raisiossa. Luonto- ja maisematutkimus Lehtomaa, 1998
- Raision kaupungin lepakkokartoitus: kartoitusraportti. Yrjö Siivonen, 2/2003.
- Turun kaupungin liito-oravaselvitys keväällä 2008. Suomen luontotieto Oy, Jyrki Oja ja Satu Oja
- Raision raja-alueen luontoarvoja ja suunnittelussa huomioitavia luonnon muistomerkkejä. Ari Karhilahti, 30.6.2010
- Kuloisten raja-alueen luontoselvitys. Enviro Oy, Esa Lammi, 8.11.2013
- Kuloistenniityn asemakaava-alueen

luontoselvitys. Enviro Oy, Esa Lammi, 10.1.2017

- Arkeologinen selvitys. Raision museo Harkko, Jari Näränen, 17.5.2017

**Arkeologisen selvityksen** (Raision museo Harkko, Jari Näränen, 17.5.2017) mukaan suunnittelualueelta ei löytynyt kiinteitä muinaisjäännöksiä. Selvityksessä on kuitenkin mainittu, että Kuloistentien päässä olevan laajanpeltoalueen itäosan pohjoissaarekkeessa on pellonpinnassa havaittavissa jonkin verran palanutta savea, savikuonaa ja kuonaa. Nämä saattavat viitata paikalla olevaan muinaisjäännökseen. Palanutta savea, savikuonaa ja kuonaa on alueella harvakseltaan ja mitään keskittymiä ei ole havaittavissa. Peltosaarekkeen laajuus on noin 1 h. Pelto on pääasiassa savea, mutta siinä on alueita, joissa peltoaines on selvästi hiekkapitoista. Suunnittelualueelle ei sijoitu rakennetun ympäristön tai kulttuuriympäristön suojelukohteita.

**Luontoselvityksiä** on laadittu nyt vireillä olevaa kaavatyötä varten vuosina 2013 ja 2017 (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy). Environ selvityksen pohjatietona on käytetty aiemmin laadittuja luontoselvityksiä, jotka on luetteloitu yllä. Kaavan varsinainen suunnittelualue on viljelykäytössä olevaa peltoa, eikä siellä siten ole luontoarvoja. Kaava-alueelle sijoittuvat luontoselvityksen osa-alueet 1 ja 2. Lisäksi kaava-alueeseen rajautuvat osa-alueet 3 ja 4.

Peltoalueen pohjoispuolinen alue (luontoselvityksen osa-alue 1): Peltoalueen pohjoisreunalla sijaitseva loivarinteinen mäki, jonka rinteillä on varttunutta tuoreen kankaan kuusi-koivusekametsää. Itäosassa kasvaa ylispuina myös mäntyjä. Kenttäkerroksen runsaimpia kasveja ovat mustikka, metsälauha ja metsätähti. Paikoin myös sananjalkaa, valkovuokkoa ja kieloa on runsaasti. Keskiosan kallionlaki on varttunutta, matalaa männikköä, jonka kasvillisuudessa vallitsevat karuille kallioalueille tyypilliset lajit: kanerva, kangasmaitikka, metsälauha, seinäsammal ja poronjäkälet. Osa-alueen pohjoisreunalla on sähkölinja. Linjan kohdalla on soistunut, ojitettu notkelma. Sen puustossa on runsaan kymmenen metrin korkuista mäntyä, koivua ja raitaa. Kasvilajistossa on metsäkortetta, lehtokortetta, isotalvikkia, puolukkaa, mustikkaa ja muita ruohokorville ja kangaskorville ominaisia kasvilajeja.

Alueelta on keväällä 2013 löytynyt liito-oravan jätöksiä. Luontoselvityksen johtopäätöksissä peltoalueen pohjoispuolinen metsä on rajattu liito-oravalle soveltuvaksi ympäristöksi.

Pellon itäpuolella sijaitseva kalliometsäalue (luontoselvityksen osa-alue 2) on ollut tehok-

kaassa metsätalouskäytössä. Pellonpuoleinen rinne on tiheää kymmenmetristä koivikkoa ja haavikkoa, jota on hiljattain harvennettu. Aluskasvillisuudessa on tyyppillistä tuoreen kankaan lajistoa. Osa-alueen eteläreunalla on myös kuivahkoa kangasta. Varttunutta puustoa on säilynyt vain pohjoispään kallioharjanteella, jossa on harvaa viisimetristä männikköä. Kallio on laajalti jäkäläpeitteinen. Runsaimpia kasveja ovat puolukka, kanerva ja metsälauha. Myös variksenmarjaa, lampaannataa ja polku-saraa esiintyy. Kallion lakialue täyttää metsälain mukaisena erityisen tärkeän elinympäristön tunnusmerkit. Lakialue on pieni ja kasvillisuudeltaan vaatimaton, joten sitä ei ole tarpeen pitää merkittävänä luontokohteena.

### **Turun kaupungin liito-oravaselvityksessä**

(Turun kaupungin liito-oravaselvitys keväällä 2008, Suomen luontotieto Oy, 7/2009, Jyrki Oja ja Satu Oja) liito-oravalle soveltuva alue on rajattu edellä mainittua luontoselvitystä laajemmin. Selvityksessä Kuninkojan metsäalueen pohjoisreunasta, ulkoilureitin varrelta löytyi runsaasti liito-oravan jätöksiä. Alue ei ole mitenkään tyyppillistä liito-oravan elinympäristöä, sillä havaintopaikka on lähes puhdasta keski-ikäistä kuusikkoa, jossa lehtipuita on niukasti. Havaintopaikka liittyy todennäköisesti kuitenkin Raision puolella havaittuun asuttuun liito-oravan elinpiiriin. Selväräjaiselta alueelta löytyi melko runsaasti liito-oravan talvisia jätöksiä. Jätösten määrän perusteella alueella asustaa luultavimmin yksi liito-oravayksilö, joka saattaa olla lisääntyvä naaras. Pohjoisessa liito-oravan elinpiiri rajautuu alueen sivuitse kulkevaan voimalinjaan ja etelässä peltoon. Alueelta ei kuitenkaan löydetty lajille sopivaa pesäkoloa, mutta osa kookkaista ylispuista oli vaikeasti havainnoitavia ja niissä mahdollisesti sijaitsevia tikankoloja ei välttämättä olisi löydetty. Alueella on lisäksi runsaasti oravan risupesäitä, jotka todennäköisimmin ovat tällä alueella liito-oravan päivälepo- ja lisääntymispaikkoja. Liito-oravan elinpiirin eteläosassa, pellon reuna-alueella on lajille sopivaa haapaa ja muuta lehtipuuta riittävästi ravinnoksi. Lajin jätöksiä löytyi myös voimalinjan reunan lehtipuiden alta. Selvityksessä todetaan, että kohde on ympäristönsä puolesta optimaalista liito-oravan elinympäristöä ja kun alueelta on vielä metsäyhteys Turun puolella sijaitsevaan alueeseen, jossa havaittiin myös jätöksiä, täyttää kohde luonnonsuojelulain määritelmät suojeltavasta liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikasta. Alueen puustoa on sittemmin paikoitellen harvennettu. Kaavaluonnoksessa asuinkortteli ulottuu pieneltä osin metsäalueelle. Alueella suoritettiin 27.5.2020 katselmus (kaupungin-hallitus, tekninen johtaja, kaupunginarkkitehti ja alueen luontoselvityksen laatinut Esa Lammi Enviro Oy:stä). Katselmuksessa asuinkortteliksi

muuttuvalta alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta. Alueen puusto on nuorta tiheää taimikkoa, eikä kyseinen alue siten ole ympäristöltään liito-oravalle soveltuvaa.

Alueella ei nykyisellään ole haittaa liikennemelusta.

Suunnittelualueen pohjoisreunaan sijoittuu Fingrid Oy:n voimajohtolinja.

### **Maanomistus**

Suunnittelualue on pääosin Raision kaupungin omistuksessa. Peltoalue on vuokrattu. Kuloistentien itäpuolella sijaitsevan liikekorttelin omistaa Sport-Marketing Oy. Kaavatyön yhteydessä laaditaan tarvittavat sopimukset liikekorttelin rakennusoikeuden korottamisesta.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on edistettävä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Tavoitteilla pyritään vastaamaan alueidenkäytön tulevaisuuden haasteisiin ja edistämään kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Tavoitteissa edellytetään Kuloistenniityn suunnitteluun liittyen mm. seuraavaa

### **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:**

- Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suu-

rilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

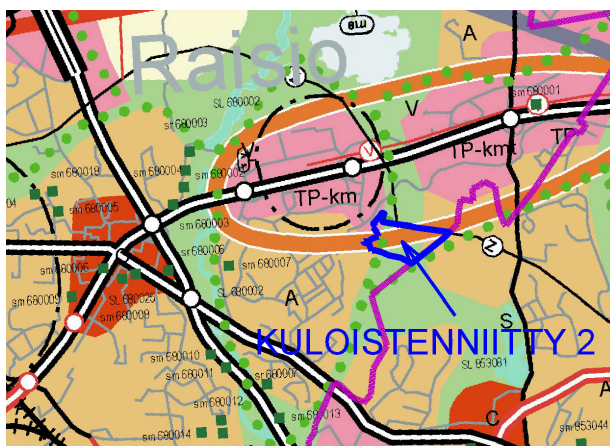
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on vahvistettu 23.8.2004 ympäristöministeriössä. Taa-jamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja se on määrätty voimaan 27.8.2018. Maakuntakaavoissa alue on virkistysaluetta (V). Alueelle sijoittuu ulkoilureitit, joiden sijainti tulee osoittaa tarkemmassa maankäytön suunnittelussa.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on vireillä. Ensimmäinen kaavaehdotus on ollut lausunnoilla keväällä 2020. Valmisteluaineistossa Kuloistenniityn alueelle ei ole esitetty muutoksia.

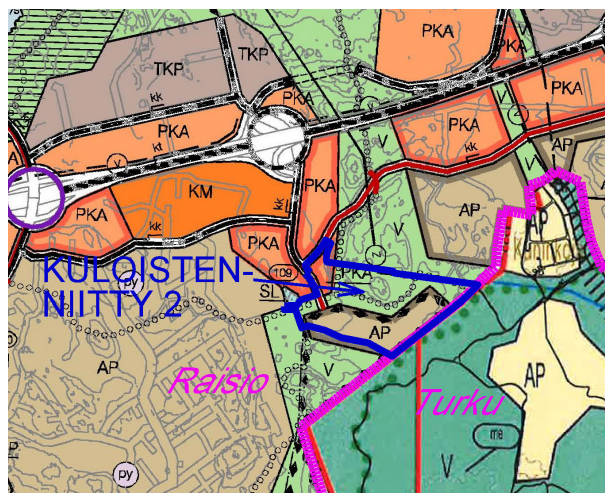
### Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Vuonna 2012 valmistuneessa Turun kaupunkiseudun rakennemallissa suunnittelualue kuuluu alueeseen 33: Vetikko-Kuninkoja, uusi tiivis pientaloalue. Rakennemallin mitoitus on 300 uutta asukasta, aluetehokkuus keskimäärin 0,2 ja kerrosalan lisäys 15 000 k-m<sup>2</sup>.

### Raision yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.8.2004 Raision oikeusvaikutteisen yleiskaavan, jonka tavoitevuosi on 2020.

Suunnittelualue on Raision yleiskaavassa merkitty ja asuinpienalovaltaiseksi alueeksi (AP) ja virkistys- ja viheralueeksi (V).



Ote yleiskaavasta

Suunnittelualue rajautuu kaakossa Turun rajaan. Turun puolella on voimassa Turun yleiskaava 2020 (tullut voimaan 2004). Siinä suunnittelualueen lähiympäristö on virkistysaluetta (V). Alueelle saa rakentaa ulkoilutyypin virkistystoiminnan tiloja ja alueelle tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja sekä liikenneväyliä. Alueelle on merkitty pääviheryhteys. Turun puolelle on vireillä Yleiskaava 2029 laatiminen. Kaavatyö on ehdotusvaiheessa. Suunnittelualueen lähiympäristöön ei ole esitetty muutoksia.

### Asemakaava

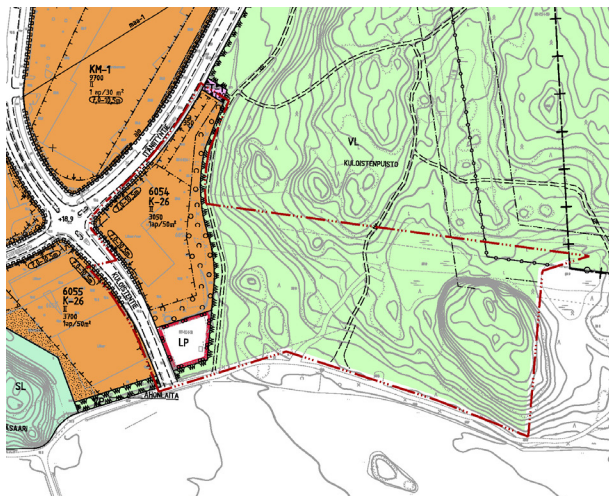
Suunnittelualueen pohjoisosassa (Kuloisteniityn itäpuolella) on voimassa Etelä-Haunisten asemakaavan muutos (hyv. 2001, kaavatunnus



06:024). Siinä alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-26), yleistä pysäköintialuetta (LP) ja lähivirkistysaluetta (VL). Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella rakennusoikeus on 3050 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi 350 km<sup>2</sup> auto-suojia varten. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen kellariin saa sijoittaa autopaikkoja. Suurin sallittu kerrosluku on II. Itäniityntien ja Kuloistentien varressa rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan rajaan ja julkisivun sallittu korkeus on 7-10.5 metriä. Rakennuksissa tulee olla tasakatto. Julkisivuverhouksena on käytettävä punatiiltä, lasia ja / tai punatiilen värisävyyden sopivaa metallilevyä. Paikoitusalueella jokaista kuutta autopaikkaa kohti on istutettava vähintään yksi puu. Autopaikat on jäsenöitävä ryhmiin istutuskaistoin. Tontin itä- ja eteläsivuille on kehitettävä puista ja pensaista reunavyöhyke. Korttelialueen rakennuksiin tulee voida sijoittaa kaukolämpö- ja puhelinverkostojen sekä alueellisen sähköverkon kiinteistömuuntamon vaatimia teknisiä tiloja. Korttelialueella saa varastoida vähintään 2 metriä korkealla aidatulla alueella. Itäniityntien ja Kuloistentien risteuksen läheisyydessä on liittymäkielto.

Lähivirkistysalueelle sijoittuu ohjeellisia ulkoilureittejä sekä johtovaraus.

Muu osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta. Lähiympäristö Turun puolella on asemakaavoittamatonta.



*Ote voimassa olevasta asemakaavasta*

## Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Raision kaupungin mittauspalveluiden laatima. Pohjakartta täyttää JHS 185 suositukset.

Raision kaupunki siirtyi N2000 –korkeusjärjestelmään 1.1.2016. Korkeuskäyrien luonnin lähtöaineistona on käytetty korkeusmallia, jonka ruutukoko on 2 m x 2 m ja korkeustiedon tarkkuus 0,3 metriä.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen suunnittelutyö on käynnistynyt jo 1990 - luvulla. Osalle aluetta on laadittu osayleiskaavatasoisia suunnitelmia, osa alueesta on edennyt asemakaavaehdotusvaiheeseen asti. Alueelta on laadittu vuosien aikana useita luontoon, liikenteeseen ja muuhun ympäristöön liittyviä selvityksiä, joita on tämän kaavatyön aikana päivitetty. Tämä kaavatyö on tullut viireille kaavoituskatsauksessa 27.3.2015 (Raisio Tiedottaa –lehden 2/2015 liite). Kaavatyö käynnistyi yhteisenä hankkeena Turun kaupungin kanssa ja molempien kaupunkien osallistumis- ja arviointisuunnitelmat käsiteltiin kummankin kaupungin omissa lautakunnissa 24.5.2016.

OAS:ssa rajattu laaja kaava-alue ulottui molempien kaupunkien alueelle, sillä tarkoitus oli, että Turku kaavoittaa samanaikaisesti omalle puolelleen sijoittuvia raja-alueita. Alueen yhteiselle kaavoitukselle ei kuitenkaan löytynyt edellytyksiä, joten Raisio jatkoi kaavoitusta omalla puolellaan keskittyen kaavoituksessa vain yleiskaavan mukaisten asuinalueiden suunnitteluun. Kaavaluonnokseen otettiin mukaan lopulta vain yleiskaavassa asuinalueiksi osoitetut peltoalueet sekä alueen pohjoisosassa Kuloistentien päässä, että alueen eteläosassa Raisiontien/ Satakunnantielle varrella. Ehdotusvaiheessa työ päätettiin jakaa kahdeksi erilliseksi kaavaksi, joille annettiin nimet Kuloistenniitty 1 (alueen eteläosa) ja Kuloistenniitty 2 (alueen pohjoisosa).

### 4.2 Osalliset ja yhteistyö

#### Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhteisöt, naapurit sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Lisäksi osallisia ovat Raision kaupungin viranomaiset eri hallintokunnissa, muut alueella toimivat viranomaiset ja hallintokunnat, Turun kaupunki, alueen kunnallistekniset toimijat sekä kansalaisjärjestöt ja yhdistykset. Osalliseksi voi myös ilmoittautua.

Kaavan ja kaavanmuutoksen valmistelevat Raision kaupungin kaavoitushenkilöstö. Kaavaa valmistelevat kaupunginarkkitehti Olli Arvola, toimistoarkkitehti Paula Aantaa (luonnosvaihe), toimistoarkkitehti Eveliina Eteläkoski (ehdotusvaihe), ja suunnitteluavustaja Eija Elo kaupungin maankäyttöpäalveluista. Työhön osallistuvat toimialansa puitteissa teknisen keskuksen muut asiantuntijat.

## Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa, Raisio Tiedottaa lehden numerossa 2/2015..

## Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin teknisen lautakunnan tietoon 24.5.2019 sekä postitettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukseen. Ilmoitus luonnosvaiheen nähtävilläolosta lähetettiin kirjeitse kaavamuuotosalueen naapureille.

## Luonnosvaihe

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävillä 20.6.-16.8.2019. Luonnoksesta saatiin viisi lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Caruna Oy toteaa lausunnossaan, että kaavan myötä sähkön käyttö alueella kasvaa ja alueelle tarvitaan uusia puistomuuntamoita. Niiden ehdotetut sijaintipaikat on esitetty lausunnon liitteessä. Muuntamot ovat Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä puistomuuntamoita. Tarvittavat johdot- ja muuntamosiirrot toteuttaa Caruna Oy, mutta kustannuksista vastaa siirron tilaaja. Yhtiö toivoo mahdollisuutta antaa lausunto vielä kaavan ehdotusvaiheessa.

*Vastine:* Kaavaehdotukseen on merkitty kaksi rakennusala muuntamoille. Niiden paikoista on neuvoteltu sähköpostitse Caruna Oy:n kanssa. Kaavaehdotuksesta lähetetään lausuntopyyntö Caruna Oy:lle.

Fingrid Oy totesi tavoitteekseen päivittää alueen pohjoisosassa sijaitsevan voimajohtoalueen rakennusrajoitusalueen 28 metristä 48 metriin, mikä tulee huomioida suunnittelussa. Yhtiö muistuttaa myös yleisesti, että kaavoituksen täytyy mahdollistaa valtakunnallisesti merkittävien voimansiirtoyhteyksien ylläpito ja kehittäminen. Lisäksi yhtiö listasi lausunnossaan yleisesti asioita, jotka on otettava huomioon

maankäytön suunnittelussa. Fingrid Oy pyysi lähettämään heille tiedon kaavan etenemisestä.

*Vastine:* Kaavaluonnoksessa korttelinrajan etäisyys voimajohtoon keskilinjasta oli 24 metriä, mikä on yhtiön tavoitteen mukaista. Kaavaehdotuksesta lähetetään lausuntopyyntö Fingrid Oy:lle.

Varsinais-Suomen ELY -keskus ei antanut luonnokseen lausuntoa, mutta totesi kommenttina seuraavaa:

### *Asuinalueet*

Asemakaavoitusta ohjaa Raision yleiskaava, jossa suunnittelualue on AP-aluetta sekä V-aluetta. Luonnoksessa on kaksi kaava-aluetta; eteläinen ja pohjoinen. Eteläistä osaa on suunniteltu osin kerrostaloalueeksi, jota on perusteltu mm. sijainnilla joukkoliikenneakselin varrella. Tehokkaampi rakentaminen onkin siitä näkökulmasta oikea ratkaisu.

### *Virkistysalueet*

Kaavoituksessa on vielä syytä perustella poikkeaminen yleiskaavan V-alueesta sekä huomioida virkistysalueen liittyminen laajempaan maakuntakaavassa Turun ja Raision rajalle osoitettuun virkistysalueeseen. Maakuntakaavan mukaisen ulkoilureitin toteutuminen tulee varmistaa. Turussa laadittavana oleva yleiskaavan tarkistus on syytä huomioida.

### *Liikenne*

Risteysjärjestely Satakunnantiellä Turun ja Raision rajalla edellyttää liikenteellistä suunnittelua yhteistyössä Turun kaupungin kanssa. Raision tien/Satakunnantien pohjoispuolista kävely- ja pyöräilyreittiä on syytä selkeyttää nykyisestä. Esittelytekstissä mainittua mahdollisuutta toteuttaa tulevaisuudessa vielä katuyhteys Satakunnantieltä Kuloistentielle on hyvä käsitellä kaavan yhteydessä tarkemmin.

### *Luonnonsuojelu*

- Kaavaa varten laadittu vuoden 2017 luontoselvitys on lähtökohtaisesti ajantasainen, mutta kaavoituksessa on syytä listata ja ottaa huomioon muutkin alueella tehdyt luontoselvitykset.
- Em. selvitys päivitti alun perin vuoden 2013 saman konsultin laatiman luontoselvityksen.
- Vuonna 2010 on tehty selvitys: Raision raja-alueen luontoarvoja ja suunnittelussa huomioitavia luonnon muistomerkkejä.
- Vuoden 2019 keväällä paikalliset asuk-

kaat olivat koostaneet kartta-aineistoa alueen luontoarvoista. Sen lähetteessä oli viitattu myös luontokartoittajaan eli tältä pohjalta kokoamisessa on läh-  
tökohtaisesti ollut mukana asiantun-  
temusta. Selvityksen voi pyytää ELYn  
luonnonsuojeluyksiköltä, mikäli ei ole  
toimitettu Raisioon.

- Ko. aineiston mukaan alueella esiintyy (rakennettavan alueen rajalla) mm. lahokaviosammal, joka on uhanlainen ja erityisesti suojeltava laji.
- Lähtökohtaisesti rakentaminen ei näytä ulottuvan ko. luontoarvojen kannalta keskeisille alueille, mutta em. arvot on syytä joka tapauksessa arvioida siitä näkökulmasta, aiheuttaako asutuksen lisääntyminen vaikutuksia / uhkatekijöitä ja miten niitä voisi puskuroida.
- Kaupunki voinee pyytää asemakaavan luontoselvityksen laatineen konsultin arviota ko. aineiston lisätietojen huomioinnista luontoselvityksen sisältöön ja kaavaan vaikutuksiin.

*Vastine:* Kaavaselostukseen on kirjattu tiedot alueelle laadituista selvityksistä. Lahokaviosammal-esiintymän tiedot on pyydetty Turun kaupungilta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Esiintymät sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella Turun kaupungin omistamalla alueella. Kaavaehdotuksessa uudet polkuyhteydet asuinalueelta ulkoilureiteille linjattu siten, että kulkeminen ei ohjaudu lahokaviosammaleen esiintymille. Maakuntakaavan virkistysreitti toteutuu rakennettavan alueen kohdalla yhtenäisenä ja sujuvana kevyen liikenteen verkostona. Muut lausunnossa esitetyt asiat kohdistuvat Kuloistenniityn eteläosan alueelle, ja ne käsitellään Kuloistenniitty 1:n kaavaehdotuksen yhteydessä.

Turun kaupunki pitää hyvänä, että maankäyttöä tehostetaan Satakunnantien varren joukkoliikennekäytävän varrella. Se vahvistaa alueella toimivan tehokkaan joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia. Autopaikkanormia (1ap/85 k-m<sup>2</sup>) olisi syytä joukkoliikenneakselin varrella väljentää. Samalla asumisviihtyisyys paranisi maantasoparkkikenttien pienentyessä. Kaavoittamisen yhteydessä tulee jatkossakin huolehtia, että olemassa olevat viheryhteydet ja virkistysreitit säilyvät. Asemakaava-alueen eteläkulmassa kulkee Raisiontien - Satakunnantien pohjoispuolinen yhtenäinen Raision ja Turun keskustojen välinen seudullinen pyöräily-yhteys, jonka palvelutasoa ei saa kaavaratkaisulla huonontaa. Mikäli uusi asemakaava aiheuttaa muutoksia em. pyöräily-yhteyteen, tulee kaavoituksen yhteydessä selvittää, kuinka yhteys järjestetään siten, että sen laatuaste pystytään säilyttämään.

Asemakaavaluonnoksessa on uuden kaava-alueen katuyhteys sijoitettu osoitteissa Satakunnantie 162 ja 164 sijaitsevien tonttien liittymän kanssa kohdakkain. Mikäli kaava-alueen liittymä tullaan rakentamisvaiheessa tai myöhemmin varustamaan liikennevalo-ohjauksella, ei liittymän sijoituskohta Satakunnantiella ole välttämättä paras mahdollinen. Kaavan liikenteellisissä selvityksissä tulee tarkastella vaihtoehtoisia sijainteja uudelle liittymälle sekä sen vaihtoehtoisia liikenteellisiä järjestelyjä.

Uudet rakennettavat alueet lisäävät veden määrää Vetikonojassa ja tulvariski kasvaa. Hulevedet ovat aiheuttaneet haittoja Satakunnantien alituksen jälkeen ja alueella on tunnistettu hulevesien pidätystarve. Alueellisessa hulevesisuunnitelmassa on osoitettu asemakaavamuutosalueelle toimenpiteitä ja ehdotukset yleiskaavamerkinnöiksi: ojauoma tulee säilyttää avoimena ja sen ympärille tulee varata tilaa viivytykselle/ tulvan hallinnalle. Alueellisen hulevesisuunnitelman suositukset tulee ottaa huomioon. Pyörätien sijoittamista erittäin lähelle helposti sortuvaa ojan reunaa tulisi tarkastella uudelleen, jotta oja ei jatkosakaan tarvitse laittaa putkeen.

Satakunnantien äärelle syntyy padottava kohta vesien mennessä tien alittavaan putkeen, joten myös sinne tarvitaan riittävästi tilaa.

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa suunniteltu rivitaloalue ulottuu itäreunastaan metsän puolelle. Suunnitellun asuinalueen pohjoispuoleinen liito-oravan elinpiiri jatkuu kuitenkin kohti itää Turun puolelle kyseisen suunnitellun rivitaloalueen metsäalueen/kalliomäen ylitse (Turun kaupungin liito-oravaselvitys, 2008). Liito-oravan elinpiirin muodostama kokonaisuus on luultavasti jäänyt uudemmissa luontoselvityksissä tunnistamatta, koska niiden selvitysalue ei ole ulottunut Turun puolelle elinpiiriin itäosiin saakka. Elinpiiriin keskiosissa oleva metsäinen alue/kalliomäki on puustoltaan hieman epätyypillinen, mikä on vaikeuttanut tunnistamista. Tästä huolimatta elinpiiri tulisi huomioida kokonaisuutena ja asuinalueetta tulisi tyypistää näiltä osin.

Suunniteltu rivitaloalue muuttaa väkisin jonkin verran ympäröivien metsäalueiden ominaisuuksia. Olisi kuitenkin tärkeää, että vaikutukset ympäröivän metsäalueen luonteeseen pyrittäisiin pitämään mahdollisimman pienenä esim. ohjaamalla asukkaiden kulkua läheisille ulkoilureiteille kohdista, joista kulusta ei aiheudu haittaa. Rivitaloalueen eteläpuolella on todettu lahokaviosammaleen esiintymä. Lahokaviosammal on luontodirektiivin liitteen II laji, joka nauttii Euroopan unionin tiukkaa suojelua. Se on luokiteltu äärimmäisen uhanalaiseksi (CR),

ja se on luonnonsuojelulain mukainen rauhoitettu, uhanalainen ja erityisesti suojeltava laji.

*Vastine:* Lahokaviosammal-esiintymän tiedot on pyydetty Turun kaupungilta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Uudet kulkuyhteydet virkistysreiteille on suunniteltu siten, että kulku ei ohjaudu lahokaviosammaleesiintymille. Maakuntakaavan mukainen virkistysreitti toteutuu yhtenäisinä ja sujuvina kevyen liikenteen reitteinä, jotka on merkitty kaavaan. Alueen itäosassa uusi asuinalue ulottuu pieneltä osin metsäalueelle. Ympäristön soveltavuudesta liito-oravalle on pidetty katselmus 27.5.2020 yhteistyössä alueen luontoselvityksen laatineen Enviro Oy:n (Esa Lammi) kanssa. Alue on nuorta tiheää taimikkoa, eikä siellä ole liito-oravalle soveltuvaa ympäristöä tai havaintoja liito-oravasta. Muilta osin lausunto kohdistuu Kuloistenniityn eteläosan asemakaava-alueelle, ja ne käsitellään Kuloistenniity 1:n kaavaehdotuksen yhteydessä.

Raision Vesi Oy toteaa lausuntonaan Kuloistenniityn eteläisen osan kaavaluonnoksesta, että olemassa olevan ojan uoman muuttaminen vaatisi ennen kaavan hyväksymistä lisätarkasteluja, ettei muutos aiheuta hulevesien padotamista. Lisäksi Raision Vesi Oy esittää, että kaavassa määriteltäisiin selkeät sijoituspaikat katualueelta sekä kaapeleille että vesihuollolle. Tällä välttyttäisiin ongelmilta rakentamisvaiheessa sekä tulevilla korjausurakoissa.

*Vastine:* Lausunto käsitellään Kuloistenniity 1:n kaavaehdotuksen yhteydessä.

Raisio Seura ry esittää mielipiteessään kaavaluonnoksen eteläosan osalta: Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten esitetty rakentamistehokkuus on perusteltu. Alueen pohjoisimmastakin osasta on lyhyt kävelymatka Raisiontien varteen. Päiväkodin lisäksi tulisi sallia pienimuotoisen liiketilan (elintarvikekioski, -myymälä ja/tai kahvio) sijoittaminen Raisiontien varteen joko asuinrakennuksen pohjakerrokseen tai erilliseen siipirakennukseen, koska alueen asukasluku tulee olemaan vanhoine omakotialueineen pitkälle toista tuhatta. Alueen hulevesien johtamista puistossa kulkevaan puroon pitäisi tutkia. Kaavaluonnos vaikuttaa yksiselitteiseltä. Tehokkuutta voisi nostaa Raisiontien läheisyydessä ja etäämmälle sijoittaa esimerkiksi rivitaloaluetta, jotta välttyttäisiin yksipuoliselta asunto- ja asukasjakaumalta.

Kaavaluonnoksen pohjoisosan osalta Raisio Seura ry toteaa: Suunniteltu pientaloalue puskee ehdotetun luonnonsuojelualueen sisään. Alue tosin on vuonna 2007 hyväksytyyn yleiskaava 2020 mukainen ja ehdotetun luonnonsuojelualueen ulkopuolella.

Rakennusaluetta voisi ulottaa pidemmälle Kuloistentien jatkeen länsipuolella olevalle peltoalueelle, jolloin suojelualueen keskelle jäisi hoidettua viljapeltoa, joka sopisi hyvin suojelualueen naapuriksi. Kaavaluonnoksessa esitetyn liikenneympyrän sijainti ja tarkoitus? Näyttää siltä kuin tieyhteyttä olisi tarkoitus jatkaa ehdotetun suojelualueen lävitse, mahdollisesti kerrostaloalueen keskeltä Raisiontielle? Mikäli tieyhteyteen varaudutaan sen pitäisi sivuta suojelualuetta sekä sijaita eteläisen alueen itä- ja kaakkoisreunalla.

*Vastine:* Mälikkälä-Kuninkoja alueen hakemisesta luonnonsuojelualueeksi on tehty kuntalaisaloite. Aloitteeseen annetun vastauksen (KVA 8.6.2020 § 56) mukaan sekä luonto- että virkistysarvot pystytään turvaamaan normaalissa asemakaavakäsittelyssä ja erillistä luonnonsuojelustatusta ei tarvita. Alue säilyy kuntalaisten virkistyskäytössä, kuten tähänkin asti. Kaavaehdotuksessa rakentaminen sijoittuu Raision yleiskaava 2020 mukaisesti. Tällöin suunnittelun alueen ja Pasalan jo rakennetun alueen väliin jää virkistysalue, joka jatkuu yhtenäisenä Satakunnantielle asti. Koska Kuloistentie on päättyvä katu, kiertoliittymä toimii ajoneuvoliikenteen kääntöpaikkana, mikä vähentää itään johtavan uuden asuntokadun liikennemääriä. Kiertoliittymän yhteyteen sijoittuu yleinen pysäköintialue ulkoilureittien pysäköintiä varten. Pysäköinti on tällöin helposti saavutettavissa ja opastettavissa. Nyt vireillä oleva asemakaava ei koske Kuloistentien mahdollista jatkamista Raisiontielle, vaan hanke vaatisi toteutuakseen oman asemakaavaprosessinsa. Eteläosasta esitetyt mielipiteet käsitellään Kuloistenniity 1 asemakaavan kaavaehdotuksen yhteydessä.

Raisionjokilaakson luonnonsuojeluyhdistys ry ja Suomen luonnonsuojeluliiton Varsinais-Suomen piiri ry pitävät kaavaluonnosta rakentamistehokkuudeltaan alueen ympäristöön ja luontoon liian suurena. Yhdistykset ehdottavat vaihtoehtoisen kaavaluonnoksen laatimista, jossa rakentaminen luonnoltaan herkälle alueelle on vähäisempää. Vaikka metsäalueille rakentamisesta on kaavaluonnoksessa luovuttu ja rakentaminen on osoitettu peltoille, rakentamisen seurauksena ympäröivien metsäalueiden kulutus tulee asukasmäärän kasvun johdosta lisääntymään. Virkistyskäyttö kuluttaa kasvillisuutta ja maaperää ulkoilureittien ulkopuolella sekä häiritsee lintuja ja muita eläimiä. Kaava-alue myös supistaa ja katkaisee viheryhteyksiä. Kasvava asukasmäärä tulee lisäämään alueen liikennettä, mukaan lukien lisääntyvä yksityisautoilu. Alueen metsät ovat monipuolisia ja puusto on osin vanhaa – lahoppuuta on runsaasti. Metsissä esiintyy myös rauhoitettu ja luonnonsuojelulain 47§ mukaisesti erityisesti suojeltava ja erittäin uhanalainen

laji lahokaviosammal. Siellä on aikaisemmin tavattu myös liito-orava. Linnustosta alueella esiintyvät mm. lehtopöllö, idänuunilintu, kanahaukka, töyhtötiainen, pikkusieppo ja talviaikaan pohjantikka, mitkä ilmentävät alueen metsien luontoarvoja, vanhaa puustoa ja lahopuun määrää. Lähialueen luontoarvot on tuotu esille jo aluetta koskevassa Mälrikälän - Kuninkojan metsäaluetta koskevassa kansalaisaloitteessa (2018) ja perustettavaksi ehdotettujen luonnonsuojelualueiden suojeluperusteissa. Ehdotettu luonnonsuojelualue sijaitsee pääosin Turun puolella, mutta yhdistykset katsovat, että Raision puolella sijaitseva osa ehdotusta luonnonsuojelualueesta tulisi myös merkitä kaavaan. Raision Myllyn suuntaan Kuloistentielle Satakunnantieltä ulottuva suunniteltu tieyhteysvaraus on ympäristön kannalta kielteinen, eikä tieyhteyttä tule kaavassa osoittaa. Pohjoisosan pellon rakentamisesta on luovuttava, koska se jäisi ehdotetun luonnonsuojelualueen rajauksen sisälle. Eteläosan kaavan rakentamistehokuutta tulee keventää ja uusien tieyhteyksiä poistaa tai vähentää. Kevennetty rakentaminen tulisi sijoittaa nykyisten tieyhteyksien varteen. Satakunnantielle suunniteltu pikaraitiotielinjaus on kannatettava. Vesiympäristöt ja ojanvarsi tulee huomioida ja säästää avonaisena. Tarvittaessa vesiympäristöä voidaan ennallistaa ja kunnostaa. Tämä myös palvelee hulevesien käsittelyä.

*Vastine:* Eteläosasta esitetyt mielipiteet käsitellään Kuloistenniitty 1 asemakaavan kaavaehdotuksen yhteydessä. Muilta osin mielipiteessä esitetyt asiat ovat samoja kuin Raisio seura ry:n, ELY-keskuksen ja Turun kaupungin mielipiteissä ja lausunnoissa (ks. em. vastineet).

Viisi Pakkaajankadulla asuvaa yksityishenkilöä ilmaisi huolensa liikenneturvallisuudesta, kun asukasmäärä kasvaa ja kevyen liikenteen reitit yhdistyvät Hepo-ojanraittiin ja Hepo-ojan asuinalueen katuihin. Huomiot koskevat Pakkaajankadun päätä ja Louhimonkatua.

*Vastine:* Mielipide käsitellään Kuloistenniitty 1 kaavaehdotuksen yhteydessä.

Yhteenveto mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tehdyistä kaavan kehittämistoimenpiteistä:

- Kaavaselistukseen on täydennetty luettelo alueelle laadituista selvityksistä.
- Lisätty rakennuslolin varaukset kahdelle muuntamolle.
- Alueellisen puiston (tarkoitettu esim. leikkipaikalle) varaus on siirretty peltoalueella olevan kalliokohouman juurelle, jolloin kalliokohouma ei sijoitu

rakennettavalle alueelle vaan se voidaan säilyttää.

- Liikekorttelin 6054 rakennusoikeutta on korotettu 500 k-m<sup>2</sup>.
- Ulkoilureittien pysäköintiin on varattu yleinen pysäköintialue kiertoliittymän läheisyyteen. Tällä varaudutaan siihen, että nykyinen Kuloistentien varressa oleva yleinen pysäköintialue voidaan mahdollisesti myöhemmin liittää osaksi korttelia 6054.
- Kulkuyhteydet ulkoilureiteille on suunniteltu siten, että kulku ei ohjaudu lahokaviosammaleen esiintymisalueille.
- Kaava-alue on laajennettu pohjoisen suuntaan, siten, että luontoselvityksen mukainen liito-oravalle soveltuva alue sisältyy kaava-alueeseen. Liito-oravalle soveltuva ympäristö on huomioitu suojelumääräyksin.
- Suunnitelmaa, kaavamääräyksiä ja –merkintöjä on tarkennettu. Suunnitelmassa on tutkittu tarkemmin alueen toteutettavuutta (asuntokohtainen pysäköinti keskitetyn pysäköinnin sijaan) ja rakentamistapaa (mallikorttelit).

#### 4.3 Asemakaavan tavoitteet, vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Koska kaavatyö käynnistyi yhteisenä, laajempaa raja-alueita koskevana hankkeena Turun kaupungin kanssa vuonna 2015, osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin yhdessä ja käsiteltiin kummankin kaupungin omissa lautakunnissa 24.5.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa suunnittelulle asetettiin tuolloin seuraavia tavoitteita:

1. Kuloistenniityn eteläosaan, Satakunnantien viereiselle peltoalueelle on tavoitteena sijoittaa pääasiassa asuinkerrostaloja ja mahdollisesti Satakunnantien varteen myös liike- tai työpaikkarakentamista. Alueen tiivistä rakentamista puoltaa sen erinomainen sijainti joukkoliikenneakselin varrella. Uuden asuinalueen ja Hepokankareen asuinalueen väliin jää yleiskaavan mukaisesti laaja viheralue seudullisine ulkoilureitteineen.
2. Kuloistenniityn pohjoisosa on tavoitteena rakentaa pientalovaltaisiksi asuinalueeksi, joka koostuu yhtiömuotoisesta rivitalo-, paritalo- tai vastaavasta pientalorakentamisesta ja mahdollisesti myös omakotirakentamisesta. Yleiskaavan mukainen seudullinen virkistysalue ja -reitti säilyvät alueella.
3. Lisäksi kaavahankkeeseen liittyy tavoite tutkia katuyhteyden rakentamismahdol-

lisuutta Kuloistentien päästä Satakunnantielle. Kaavatyön yhteydessä etsitään katuyhteydelle vaihtoehdot linjaukset yhteistyössä Turun kaupungin kanssa. Kadun linjaukset kulkevat Kuloistenniityn pohjois- ja eteläosien välisen metsäalueen kautta, mikä kuuluu suurelta osin Turkuun. Tämän vuoksi tieyhteyden toteutuminen vaatii asemakaavan laatimista myös Turun puolelle. Kadun linjauksen ratkaiseminen on haasteellista metsäalueella olevien monien luontoarvojen vuoksi.

Mikäli Kuloistentien ja Satakunnantien yhdistävää katuyhteyttä ei onnistuta ratkaisemaan asemakaavalla tai asemakaavan laatiminen keskeytyy, edellä mainitut Raision puolelle sijoittuvat asuinalueet on tavoitteena joka tapauksessa asemakaavoittaa yleiskaavassa osoitettujen aluevarausten mukaisesti.

Koska kaavahankkeelle ei löytynyt edellytyksiä jatkaa kaupunkien välisenä yhteishankkeena, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjattu 3. tavoitekohta ei ole enää ajankohtainen. Asemakaavoitus Raision osalta on jatkunut siis vain tavoitteiden 1 ja 2 mukaisesti jo ennen luonnosvaiheen kuulemistä. Luonnosvaiheen jälkeen Raision Kuloistenniityn kaavahanke jaettiin vielä kahdeksi erilliseksi alueeksi, minkä jälkeen oas:ssa esitetty ensimmäinen tavoitekohta on koskenut Kuloistenniitty 1 -kaavaa ja toinen tavoitekohta Kuloistenniitty 2-kaavaa.

Kuloistenniitty 2 kaavan tavoitteena on tavanomaisten rivitalotonttien ohella mahdollistaa erillispientalojen ryhmärakentaminen ja / tai sijoittaminen noin 400-500 m<sup>2</sup> suuruisille omille tonteille. Kuloistentien varressa olevan kevyen liikenteen väylän jatkaminen edellyttää katualueen leventämistä.

Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä tutkittiin korttelin 6054 täydennysrakentamis- ja kehittämismahdollisuuksia. Nykyinen liike- ja toimistorakennuksen tontti pienenee katualueen leventämisen myötä, mutta tonttiin on mahdollista liittää lisämaata sen eteläpuolella sijaitsevasta yleisestä pysäköintialueesta. Ulkoilijoita varten on uusi yleinen pysäköintialue Kuloistentien ja uuden asuntokadun kiertoliitymässä. Tässä kaavamutoksessa korttelin 6054 rakennusoikeutta on lisätty 500 k-m<sup>2</sup>. Lisämaan liittämistä laaditaan tarvittaessa erillinen asemakaavan muutos myöhemmin.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava mahdollistaa Kuloistenniityn pohjoisosan alueelle tiiviin, pientaloista koostuvan asuinalueen rakentamisen. Uusi rakentaminen sijoittuu peltoalueille. Metsäiset alueet säilytetään virkistysalueina. Tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma ja elinkaariasumisen huomioiminen. Kaavamerkinnot mahdollistavat enintään II-kerroksisten kerrostalojen, rivitalojen, paritalojen, kytkettyjen omakotitalojen sekä ryhmärakentamisen asuntoja. Asuinkortteleista ja kadulta on hyvät yhteydet lähiympäristön virkistysalueille.

Kuloistentien varteen sijoittuvissa asuinkortteleissa asuinrakennukset kiertyvät yhteispihan ympärille. Kuloistentien varteen on rakennettava yhtenäinen julkisivu autokatoksista ja esimerkiksi aitarakentein. Uusi asuntokatu on kaartuva, jolloin muodostuu vaihtelevia katunäkymiä ja ajonopeudet pysyvät alhaisina. Asuinrakennukset sijoittuvat pääty kadun suuntaan ja avoimen korttelirakenteen välistä avautuu näkymiä metsäalueille. Kadun päähän sijoittuu massoittelultaan pienimuotoisia kortteleita (kytkettyjä pientaloja tai erillispientalojen ryhmiä). Korttelin 6094 tontti 1 on mahdollista jakaa pieniksi erillisiksi omakotitalotonteiksi ja luovuttaa yksityisille rakentajille.

Uuden asuinalueen ja Pasalan pientaloalueen välille toteutetaan laaja virkistysalue erillisen puisto- ja hulevesisuunnitelman mukaisesti. Virkistysalue on osa maakuntakaavan mukaista seudullista viheralueverkostoa ulkoilureitteineen.

### Mitoitus

Uutta rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä asuntorakentamiselle (AP-korttelialueet) 18 560 k-m<sup>2</sup>, joista asuinrakennuksille 14 150 k-m<sup>2</sup> ja autosuojille ja talousrakennuksille 4 410 k-m<sup>2</sup>. Liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeutta on 3900 k-m<sup>2</sup>, joista liike- ja toimistorakennusten osuus on 3 550 k-m<sup>2</sup> ja autosuojien ja talousrakennusten osuus 350 k-m<sup>2</sup>. Liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeudesta on jo toteutettu 3013 k-m<sup>2</sup>.

Alueelle rakennetaan noin 150 uutta asuntoa. Arvioitu väestömäärä on noin 290 asukasta (49,2 k-m<sup>2</sup> / asukas).

Erillispientaloihin verrattavilla korttelialueilla pysäköintipaikkainormina on käytetty 2 ap / asunto. Tavanomaisiin rivitaloihin verrattavilla tonteilla autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,5 ap / asunto ja lisäksi vieraspaikkoja 1

ap / 7 asuntoa. Tiiviissä rivitalorakentamisessa autopaikkavaatimuksena on 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap / 7 asuntoa. Näissä kortteleissa asuntojen keskimääräinen koko on todennäköisesti muita kortteleita pienempi.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>.

## Palvelut

Alueen rakentaminen tukeutuu jo olemassa oleviin palveluihin. Kaavaan ei sisälly aluevarauksia palveluille.

## 5.2 Aluevaraukset

### Korttelialueet

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-26)

Kortteli 6054 pienenee noin 200 m<sup>2</sup> Kuloistentien katualueen leventämisen myötä. Korttelin rakennusoikeus on 3 550 km<sup>2</sup> + autosuojille ja talousrakennuksille 350 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa 500 k-m<sup>2</sup> ajantasakaavaan verrattuna.

Asuinpientalojen korttelialueet (AP-47, AP-48, AP-49)

Asuinpientalojen korttelialueita muodostuu yhteensä 62 031 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on yhteensä 18 560 m<sup>2</sup>. Tontteja on yhteensä 12 kpl.

### Muut alueet

Puistot (VP) ja lähivirkistysalueet (VL) ja VL-11

Kaavaan sisältyy puistoja 2728 m<sup>2</sup> ja lähivirkistysalueita 26 981 m<sup>2</sup>. Viheralueita on siten yhteensä 59 769 m<sup>2</sup>.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Kaavaan sisältyy varaus yleiselle pysäköintialueelle 1546 m<sup>2</sup>.

Katualueita

Kaavaan sisältyy katualueita 12 262 m<sup>2</sup> ja kevyen liikenteen 2099 m<sup>2</sup>.

*Liite 1: Tilastolomake*

## 5.3 Kaavan vaikutukset

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue on kortteliä 6054 lukuun ottamatta rakentamaton. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole inventoituja rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäänneksiä.

Suunnittelualue sijoittuu Kuloisten liikealueen ja jo olemassa olevan asuinalueen välittömään läheisyyteen. Alueen rakentaminen on yhdyskuntarakennetta tiivistävää ja siten valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita ja maakuntakaavan mukaista.

Suunnittelualueen kaavamääräyksillä pyritään edistämään monipuolisen asuntokannan muodostumista alueelle. Kaavamääräyksillä sallitaan osalla tonteista eri huoneistoihin kuuluvien tilojen sijoittaminen päällekkäin, mikä mahdollistaa esimerkiksi pienten asuntojen joustavan toteuttamisen. Lisäksi osalla tonteista edistetään yhtiömuotoista omakotitaloasumista ja ryhmärakentamista.

Ajoneuvojen kulkuyhteys uudelle alueelle on Kuloistentieltä Myllyn liikealueen suuntaan. Jo olemassa olevia kevyen liikenteen yhteyksiä ympäristöön täydennetään. Alueen rakentamisella ei ole vaikutusta lähiympäristön asukkaiden olosuhteisiin tai rakennuksiin.

### Vaikutukset luontoon ja luonnon-ympäristöön

Asuinrakentamiselle kaavoitettu alue on lähes kokonaan peltoaluetta, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Asukasmäärän lisääntyminen lisää ympäröivien viheralueiden virkistyskäyttöä. Alueella on jo nykyisellään kattavat ja hyväkuntoiset ulkoilureitti- ja polkuverkostot. Maapohjan kulumisen estämiseksi tulee kulku ohjata rakennetuille reiteille. Suunnittelualueen eteläpuolella, Turun kaupungin omistamalla alueella, on lahokaviosammal-esiintymiä. Lahokaviosammal on luontodirektiivin liitteen II laji, joka nauttii Euroopan unionin tiukkaa suojelua. Se on luokiteltu äärimmäisen uhanalaiseksi (CR), ja se on luonnonsuojelulain mukainen rauhoitettu, uhanalainen ja erityisesti suojeltava laji. Tältä osin tarvitaan sekä Raision että Turun kaupungin puolella uuden polkuverkoston rakentamista, jotta kulku ei ohjaudu esiintymien läheisyyteen. Asemakaavakarttaan on merkitty uuden ulkoilureitin ohjeellinen sijainti.

Liito-oravalle soveltuva metsäalue on asemakaavassa lähivirkistysaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (VL-11). Kaavamääräyksen

mukaan alueen hoidossa on huomioitava, että alue on liito-oraville soveltuva ympäristö. Aluetta tulee hoitaa siten, että liito-oravan säilymisen edellytykset turvataan. Liito-orava on luonnonsuojeluasetuksen liitteessä 4 mainittu uhanalainen laji ja luontodirektiivin liitteessä IV mainittu eläinlaji, johon kuuluvien yksilöiden selvästi luonnossa havaittavien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49§:ssä kielletty.

Kaavan toteuttamisella ei ole välittömiä vaikutuksia suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsevaan luonnonsuojelualueeseen (Pähkinäsaari). Luonnonsuojelualue sijaitsee jo nykyisellään asutuksen keskellä. Asemakaavan toteuttaminen ei muuta luonnonsuojelualueen olosuhteita.

### **Kaupalliset ja liikenteelliset vaikutukset**

Alue sijaitsee välittömästi Mylly-Hauninen liikealueen kaakkoispuolella. Mylly-Hauninen-Kuninkoja liikealue on maakuntakaavassa määritetty maakunnallista vetovoimaisuutta ja palveluverkkoa vahvistavaksi alueeksi. Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ympäristön laatua kehittäväällä tavalla. Kehittämisen tulee tukea kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen parantamista ja palvelujen saavutettavuutta.

Suunnittelualue tukeutuu jo olemassa oleviin palveluihin. Kaupalliset palvelut ovat saavutettavissa kävelyetäisyydellä. Kuloisten koulu ja päiväkotit sijaitsevat noin 800 metrin päässä. Asuntorakentaminen liikealueen läheisyyteen tukee liikealueen vetovoimaisuutta ja joukkoliikenteen järjestämisen edellytyksiä. Kuloistentien varressa varaudutaan kevyen liikenteen väylän rakentamiseen.

### **Taloudelliset vaikutukset**

Alueelle rakennetaan arviolta noin 150 uutta asuntoa.

### **5.4 Ympäristön häiriötekijät**

Fingrid Oy:n voimajohto on huomioitu lausuntojen mukaisesti. Kuloistentien varren kortteleissa autopaikoitus keskitetään Kuloistentien varteen, jolloin autokatoksilla ja aitarakenteilla on mahdollista muodostaa tarvittaessa melusuojaus asunnoille ja oleskelupihoille.

### **5.5 Kaavamerkinnot ja – määräykset**

Rakentamisen periaatteista ja esimerkkiratkaisista on laadittu kortteliesimerkeissä (liitteet 3 ja 4) esitetyt ohjeet rivitalotonteille ja ryhmärakentamisen tonteille.

### **AP-47 Asuinpientalojen korttelialue.**

- Alueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja. Eri huoneistoihin kuuluvia tiloja saa sijoittaa päällekkäin.
- Asuinrakennusten yhteenlasketut rakennusten alat saavat peittää enintään 20% tontin pinta-alasta.
- Asuinrakennusten etäisyys naapurintontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä ja talousrakennusten vähintään 2 metriä.
- Tontin asuinrakennusten, talousrakennusten ja autosuojien sekä piharakenteiden kuten aitojen tulee materiaaleiltaan, väreiltään ja muotokieleltään muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.
- Asuinrakennusten julkisivun pääväri on vaalea. Julkisivun syvennyksissä, erkkereissä, korosteosissa sekä talousrakennuksissa käytetään voimakkaita maanläheisiä värejä kuten okrankeltaista, punamultaa ja harmaata.
- Kattomuotona käytetään asuinrakennuksissa harjakattoa tai sen sovellusta. Talousrakennuksen kattomuotona on harjakatto, pulpettikatto tai tasakatto. Katteen väri on tumma.
- Tonttien osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueiksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettuina.
- Kuloistentien varressa pitkät yhtenäiset autosuojien julkisivut jaetaan kaupunkikuvallisesti osiin esimerkiksi aidoilla, istutuksilla ja värityksen muutoksilla.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap / 7 asuntoa.

### **AP-48 Asuinpientalojen korttelialue.**

- Alueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja.
- Asuinrakennusten etäisyys naapurintontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä ja talousrakennusten vähintään 2 metriä.
- Korttelin 6092 tonteilla 2-4 ja korttelin 6093 tonteilla 1-3 ja asuinrakennukset sijoitetaan kadun varressa pääty kadun suuntaan. Korttelin 6093 tonttien 1-2 pohjoisosassa asuinrakennukset sijoitetaan tontin pohjoisrajan suuntaisesti.
- Tontin asuinrakennusten, talousrakennusten ja autosuojien sekä piharakenteiden kuten aitojen tulee materiaaleiltaan, väreiltään ja muotokieleltään muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.
- Korttelissa 6092 asuinrakennusten julkisivun pääväri on tumma. Julkisivun syvennyksissä, erkkereissä, korosteosissa sekä talousrakennuksissa käytetään



voimakkaita maanläheisiä värejä kuten okrankeltaista ja punamultaa.

- Korttelissa 6093 asuinrakennusten julkisivun pääväri on vaalea. Julkisivun syvennyksissä, erkereissä, korosteosis- sa sekä talousrakennuksissa käytetään voimakkaita maanläheisiä värejä kuten okrankeltaista, punamultaa ja tumman- harmaata.
- Kattomuotona käytetään asuinrakennuksissa harjakattoa tai sen sovellusta. Talousrakennuksen kattomuotona on harjakatto, pulpettikatto tai tasakatto. Katteen väri on tumma.
- Tonttien osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueiksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettuina.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,5 ap / asunto ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap / 7 asuntoa.

#### **AP-49 Asuinpientalojen korttelialue.**

- Alueelle saa rakentaa kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja.
- Asuinrakennusten yhteenlasketut rakennusten alat saavat peittää enintään 20% tontin pinta-alasta.
- Tontin asuinrakennusten, talousrakennusten ja autosuojien sekä piharakenteiden kuten aitojen tulee materiaaleiltaan, väreiltään ja muotokieleltään muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Asuinrakennusten julkisivun päävärinä käytetään talokohtaisesti voimakkaita maanläheisiä sävyjä kuten okrankeltaista, punamultaa ja harmaata.
- Katemateriaalin tulee olla väriltään tumma. Kattomuotona käytetään asuinrakennuksissa harjakattoa tai sen sovellusta. Talousrakennuksen kattomuotona on harjakatto, pulpettikatto tai tasakatto.
- Tonttien osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueiksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettuina.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 ap / asunto.

#### **K-26 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**

- Rakennuksissa tulee olla tasakatto.
- Rakennusten julkisivuverhouksena on käytettävä punatiiltä, lasia ja/tai punatiilen värisävyyden sopivaa metallilevyä.
- Rakennuksen kellarikerrokseen saadaan sijoittaa autopaikkoja.
- Paikoitusalueelle jokaista kuutta autopaikkaa kohden on istutettava vähintään yksi puu. Autopaikat on jäsenöitävä ryhmiin istutuskaistoin.
- Korttelialueen rakennuksiin tulee voida

sijoittaa kaukolämpö- ja puhelinverkostojen sekä alueellisen sähköverkoston kiinteistömuuntamon vaatimia teknisiä tiloja.

- Korttelialueella saa varastoida ainoastaan vähintään 2 metriä korkealla aidatulla alueella.

#### **VL Puisto.**

#### **VL Lähivirkistysalue.**

#### **VL-11 Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.**

- Alueen hoidossa on huomioitava, että alue on liito-oraville soveltuva ympäristö. Aluetta tulee hoitaa siten, että liito-oravan säilymisen edellytykset turvataan. Liito-orava on luonnonsuojeluasetuksen liitteessä 4 mainittu uhanalainen laji ja luontodirektiivin liitteessä IV mainittu eläinlaji, johon kuuluvien yksilöiden selvästi luonnossa havaittävien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49§:ssä kielletty.

#### **LP Yleinen pysäköintialue.**

### **5.6 Nimistö**

Nimistötoimikunta on antanut uudelle asuntokadulle nimen Kuloistenpellonkatu. Kadun varressa sijaitseva puisto on nimeltään Kuloistenpuistikko. Kaavan pohjoisosat ovat osa jo olemassa olevaa virkistysaluetta (Kuloistenpuisto). Länteen johtava kevyen liikenteen väylä on jatkoa jo olemassa olevalle Vetikonpolulle ja sen varressa oleva puistoalue on osa olemassa olevaa puistoa, jonka nimi on Ahonlaita.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksesta on laadittu havainnekuva sekä animaatioita. Lisäksi rivitalojen ja ryhmärakentamisen tonteille on laadittu erillinen ohje rakentamisen periaatteista ja esimerkkiratkaisuista.

*Liite 2: Havainnekuva*

*Liite 3: kortteliesimerkki (rivitalot)*

*Liite 4: kortteliesimerkki (erillispientalot)*

### 6.2 Toteuttaminen ajoitus ja seuranta

Kuloistentien katualueen leventäminen edellyttää katualueen lunastamista tai kauppaa yksityisen maanomistajan kanssa. Muu osa alueesta on Raision kaupungin omistamaa. Alueen katujen ja kunnallistekniikan toteuttaminen aloitetaan arviolta vuonna 2023. Kadunrakentamisen kustannukset ovat arviolta 850 000 euroa ja vesihuollon rakentamiskustannukset 800 000 euroa. Kustannukset on laskettu ilman tarkempia suunnitelmia, joten ne sisältävät paljon oletuksia.

Raisiossa 9 päivänä helmikuuta 2021

Raision kaupunki, Maankäyttöpalvelut

-----  
Outi Pekkala

Maankäyttöpäällikkö

-----  
Olli Arvola

Kaupunginarkkitehti

Kaavoituksen verkkosivut:

[raisio.fi/asuminen\\_ja\\_ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus\\_ja\\_maankaytto](https://raisio.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus_ja_maankaytto)

# RAISIO

## 06:037 Kuloistenniitty 2

Kaavan numero ja nimi

## TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm ..... 27.3.2015  
 Ehdotuspvm ..... 9.2.2021  
 Hyväksymispvm ..... § ..... hyväksyjä .....  
 Kaava-alueen pinta-ala ..... 14,4974  
 Uutta kaavaa ..... 11,1344  
 Kaavanmuutosta ..... 3,3630

Asukkaat *)		
A, AK	56,9	k-m <sup>2</sup> /asukas
AR, AP	49,2	k-m <sup>2</sup> /asukas
AO	3,5	asukas/tontti

käyttö- tarkoitus	kaava-alue			tehok- kuus e=	poistuvaa kaavaa		uutta kaavaa		uudet työpaikat	auto- paikat	tont- teja kpl	uudet asukkaat	nykyiset asukkaat	kaikki asukkaat yht.
	pinta-ala ha	pinta- ala%	rak.oik. k-m <sup>2</sup>		pinta-ala ha	rak.oik. k-m <sup>2</sup>	pinta-ala +/- ha	rak.oik. +/- k-m <sup>2</sup>						
AP	6,2031	100,0	18560	0,30			6,2031	18560			12	288		288
<b>A YHT.</b>	<b>6,2031</b>	<b>42,8</b>	<b>18560</b>	<b>0,30</b>	<b>0,0000</b>		<b>6,2031</b>	<b>18560</b>			<b>12</b>	<b>288</b>		<b>288</b>
K		0,0			0,7526	3400	-0,7526	-3400						1
KL	0,7327	100,0	3900	0,53			0,7327	3900						
<b>K YHT.</b>	<b>0,7327</b>	<b>5,1</b>	<b>3900</b>	<b>0,53</b>	<b>0,7526</b>	<b>3400</b>	<b>-0,0199</b>	<b>500</b>						<b>1</b>
VP	0,2728	4,6					0,2728							
VL	5,6981	95,4			2,3783		3,3198							
<b>V YHT.</b>	<b>5,9709</b>	<b>41,2</b>			<b>2,3783</b>		<b>3,5926</b>							
LP	0,1546	9,7			0,1048		0,0498							
kadut	1,2262	77,1			0,1273		1,0989							
kevyt liikenne	0,2099	13,2					0,2099							
<b>L YHT.</b>	<b>1,5907</b>	<b>11,0</b>		<b>0,00</b>	<b>0,2321</b>		<b>1,3586</b>							
<b>YHT</b>	<b>14,4974</b>	<b>100</b>	<b>22460</b>	<b>0,15</b>	<b>3,3630</b>	<b>3400</b>	<b>11,1344</b>	<b>19060</b>			<b>13</b>	<b>288</b>		<b>288</b>

\*) Kaavan mahdollistama arvio asukkaista. Kerrosala- ja tonttilaskelmaan on otettu satunnaisesti mukaan 77 kerrostaloa (2101 huoneistoa), 143 rivitaloa (769 huoneistoa) ja 158 omakotitaloa Metsäkallan, Nuorikkalanmetsän, Puromyllyn, Kaurinlaakson, Ihalan, Sommaron ja Etelä-Kuninkojan alueelta.

Autopaikkamäärät on laskettu asemakaavamääräyksistä. Työpaikkamäärät on arvioitu.

**RAISIO  
KULOISTENNIITY 2  
TILASTOLOMAKE**

**LIITE 1**





RAISIO  
KULOISTENNIITY 2  
HAVAINNEKUVA 1:2000  
LIITE 2

# KULOISTENNIITY 2 KORTTELIESIMERKKI (RIVITALOT)



POHJOISESTA



KAAKOSTA

Rakentaminen sijoittuu peltoalueelle. Metsäiset alueen ovat kaavassa lähivirkistysaluetta. Leikkipuiston varaus sijoittuu peltoalueella olevan kalliosaarekkeen kylkeen. Ulkoilureittien pysäköinti toteutetaan yleisellä pysäköintialueella kiertoliittymän yhteyteen. Ulkoilureittien pysäköinti on siten hyvin saavutettavissa ja siitä on hyvät yhteydet eri suuntiin lähteville ulkoilureiteille. AP-korttelialueiden kaavamääräyksillä pyritään monipuolisen asuntojakaumaan ja uudentyyppisten asumismuotojen toteuttamiseen.

## KORTTELIT 6090, 6091 JA 9062 / TONTTI 1

Kaavamääräykset mahdollistavat monipuolisen asuntojakauman ja erilaiset asuntotyypit. Tonteille saa sijoittaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, paritaloja, ryhmätaloja ja erillispientaloja. Eri asuntoihin kuuluvia tiloja saa sijoittaa päällekkäin.

II-kerroksiset asuinrakennusmassat muodostavat porttialueen alueelle.

Autopaikoitus keskitetään Kuloistentien varteen. Kuloistentien varteen on rakennettava autosuojien julkisivuja tai muita rakenteita kuten aitoja vähintään 70% osuudelle rakennusalan pituudesta. Yhtenäiset pitkät autosuojat jäsenetään kaupunkikuvallisesti osiin aidoilla, värityksellä ja istutuksilla.

Tavoitteena on rakentaa kaupunkimaisia selkeitä "umpikortteleita", joissa asuinrakennukset kiertyvät keskeisesti sijaitsevan pihan ympärille.

Yleinen pysäköintialue ulkoilijoiden käyttöön

Metsän reunassa on huomioitava pintavesien johtaminen.

## KORTTELI 6093 / TONTIT 1-2

Tonteille saa sijoittaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, paritaloja, ryhmätaloja ja erillispientaloja.

Rakennusmassat rajaavat alueen pohjoisreunaa

Metsän reunassa on huomioitava pintavesien johtaminen.

Autopaikoitus on luontevaa järjestää tontilla keskitetysti (myös asuntokohtainen paikoitus on mahdollinen)

Asuntojen pihat avautuvat aurinkoiseen ilmansuuntaan

Kadun varressa korttelirakenne avautuu ja asuinrakennukset sijoitetaan pääty kadun suuntaan

## KORTTELI 6092 / TONTIT 2-4 JA 6093 / TONTTI 3

Tonteille saa sijoittaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, paritaloja, ryhmätaloja ja erillispientaloja.

Asuntojen pihat suunnataan aurinkoiseen ilmansuuntaan (lounaaseen).

Kaartuva katu tarjoaa vaihtelevia katunäkymiä ja pitää ajonopeudet alhaisina.

Autopaikoitus on luontevaa sijoittaa asuntokohtaisesti. Myös keskitetty autopaikoitus on mahdollinen.

Avoin korttelirakenne ja viuhkamaisesti sijoitetut asuinrakennukset avaavat näkymiä metsäalueelle.

Metsän reunassa on huomioitava pintavesien johtaminen.

**RAISIO**  
**KULOISTENNIITY 2**  
**ESIMERKKIRATKAISU**  
**KORTTELIT 6090-6093**

LIITE 3

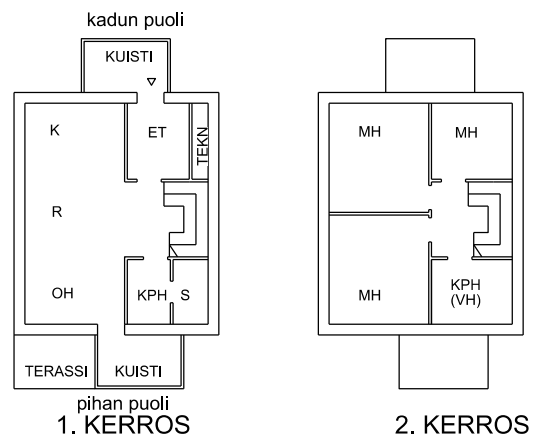
# KULOISTENNIITY 2 KORTTELIESIMERKKI (ERILLISPIENTALOT)

Erillispientaloille ja kytketyille pientaloille tarkoitetut tontit sijoittuvat uuden asuntokadun päähän. Esimerkki-suunnitelmassa asuinrakennuksen yksi tai kaksi julkisivua voidaan tarvittaessa rakentaa umpinaisena tai lähes umpinaisena, mikä mahdollistaa autosuojan rakentamisen asuinrakennuksen yhteyteen tai rakennuksen sijoittamisen lähelle naapuritontin rajaa. Asuinrakennuksen perusmassa on pohjaltaan neliömäinen. Asuinhuoneet sijoittuvat kulmiin, jolloin niiden avautuminen (ikkunoiden suuntaus) on sovittavissa tontin mukaan. Rakennuksen muoto mukautuu erimuotoisille rakennuspaikoille ja ilmansuuntiin kuistien ja sisäänkäyntien paikkaa muuttamalla sekä eteisen ja teknisen tilan järjestelyillä. Asunnoille muodostuu puolijulkinen etupiha ja yksityinen takapiha. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on noin 400 m<sup>2</sup>.

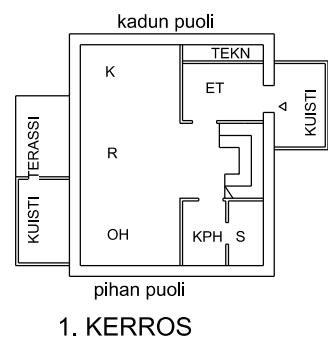


## ESIMERKKI POHJARATKAISUSTA JA SEN SOVELTAMISESTA:

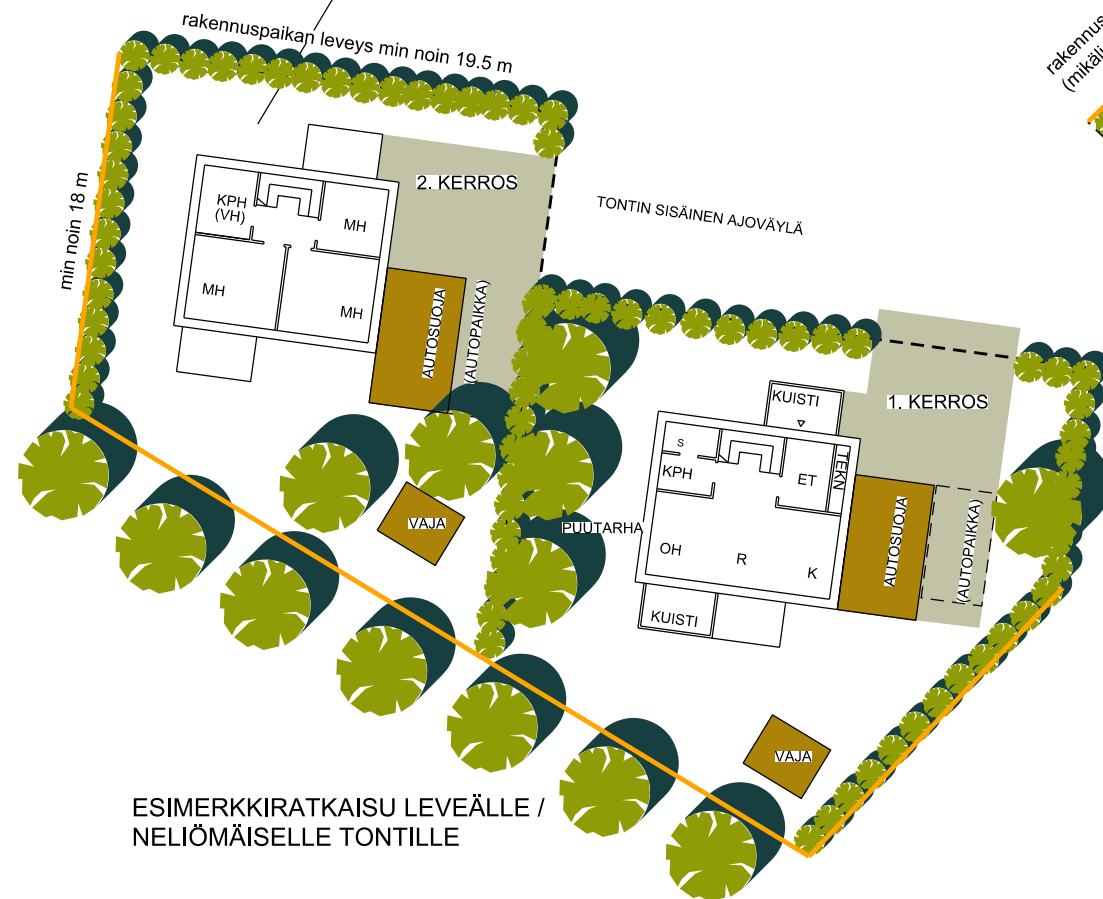
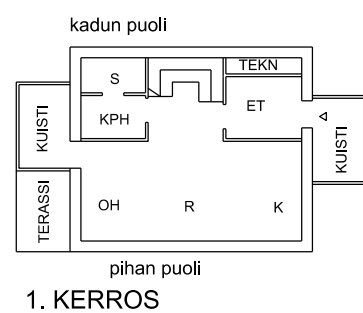
KADUN SUUNNASSA KAPEAT TONTIT:



NELIÖMÄISET TONTIT:



KADUN SUUNTAAN LEVEÄT JA SYVYDELTAAN KAPEAT TONTIT:



RAISIO  
KULOISTENNIITY 2  
ESIMERKKIRATKAISU  
KORTTELIIN 6094