

Asianro 162/10.02.03/2021

**§ 18****Kuloistenniitty 2, 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 ratkaisuilla 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.

Tekninen lautakunta

09.02.2021

---

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

**Toimistoarkkitehti Eveliina Eteläkoski 3.2.2021:**

Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.6.–16.8.2019. Luonnoksesta saapui kolme mielipidettä. 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 viisi yksityishenkilöä Pakkaajankadulta. Saadut lausunnot ja mielipiteet koskivat koko kaavaluonnosta. 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. Osa mielipiteistä koski Kuloistenniityn eteläosaa ja niihin on laadittu vastineet Kuloistenniitty 1 asemakaavan yhteydessä. Kuloistenniitty 2 kaavaa koskevien lausuntojen ja mielipiteiden vastineet löytyvät kaavaselostuksen kohdasta 4.2 Osalliset ja yhteistyö.

Kuloistenniitty 2:n kaavaehdotus on laadittu kehittämällä kaavaluonnosta mm. seuraavasti:

- Kaavaselostukseen on listattu alueelle laaditut selvitykset.
- Lisätty rakennusalat kahdelle muuntamolle.
- Korttelissa 6054 liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeutta on korotettu 500 k-m<sup>2</sup>.
- Yleinen pysäköinti ulkoilureitkejä varten on sijoitettu kiertoliittymän läheisyyteen. Tämä mahdollistaa nykyisen pysäköintialueen sisällyttämisen tarvittaessa osaksi korttelin 6054 kehittämistä.
- Puistoalue (tarkoitettu esimerkiksi leikkipaikalle) on siirretty peltoalueella olevan kalliokohouman juurelle, jolloin kalliokohouma ei sijoitu rakennettavalle alueelle vaan se voidaan säilyttää.

- Kulkuyhteydet ulkoilureiteille on suunniteltu siten, että kulku ei ohjaudu laihokaviosammaleen esiintymisalueille.
- Kaava-aluetta on laajennettu pohjoisen suuntaan, siten, että luontoselvityksen mukainen liito-oravalle soveltuva alue sisältyy kaava-alueeseen. Liito-oravalle soveltuva ympäristö on lähivirkistysaluetta ja huomioitu suojelumääräyksin.
- Suunnitelmaa, kaavamääräyksiä ja -merkintöjä on tarkennettu. Suunnitelmassa on tutkittu tarkemmin alueen toteutettavuutta (asuntokohtainen pysäköinti / keskitetty pysäköinti) ja rakentamistapaa (mallikorttelit).

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 12 uutta tonttia rivitalorakentamiseen ja erillispientalojen ryhmille. Korttelin 6094 tontti 1 on mahdollista jakaa erillispientalotonteiksi ja luovuttaa yksittäisille rakentajille. 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 3 900 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 3 013 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on yhteensä 22 460 km<sup>2</sup>.

Nyt kaavoitettava alue on korttelia 6054 lukuun ottamatta Raision kaupungin omistuksessa. Alueen kadunrakentamisen kustannukset ovat arviolta 850 000 euroa ja vesihuollon rakentamiskustannukset 800 000 euroa. Kustannukset on arvioitu ilman tarkempia suunnitelmia, joten ne sisältävät paljon oletuksia.

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

Liitteinä ovat asemakaavan muutosehdotus ja kaavaselostus. Havainnemateriaali (animaatiot) esitellään kokouksessa.

**Liitteet**

- 3 Kuloistenniitty 2, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus (tela 9.2.2021)
- 4 Kuloistenniitty 2, asemakaavan ja asemakaavamutoksen selostus (tela 9.2.2021)

**Päätösehdotus**

Tekninen johtaja Antti Korte

Tekninen lautakunta hyväksyy Kuloistenniitty 2:n asemakaavan 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**

Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Elisa Vuorinen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana klo 19.57.

Kalle Hellberg poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana klo 20.22.

