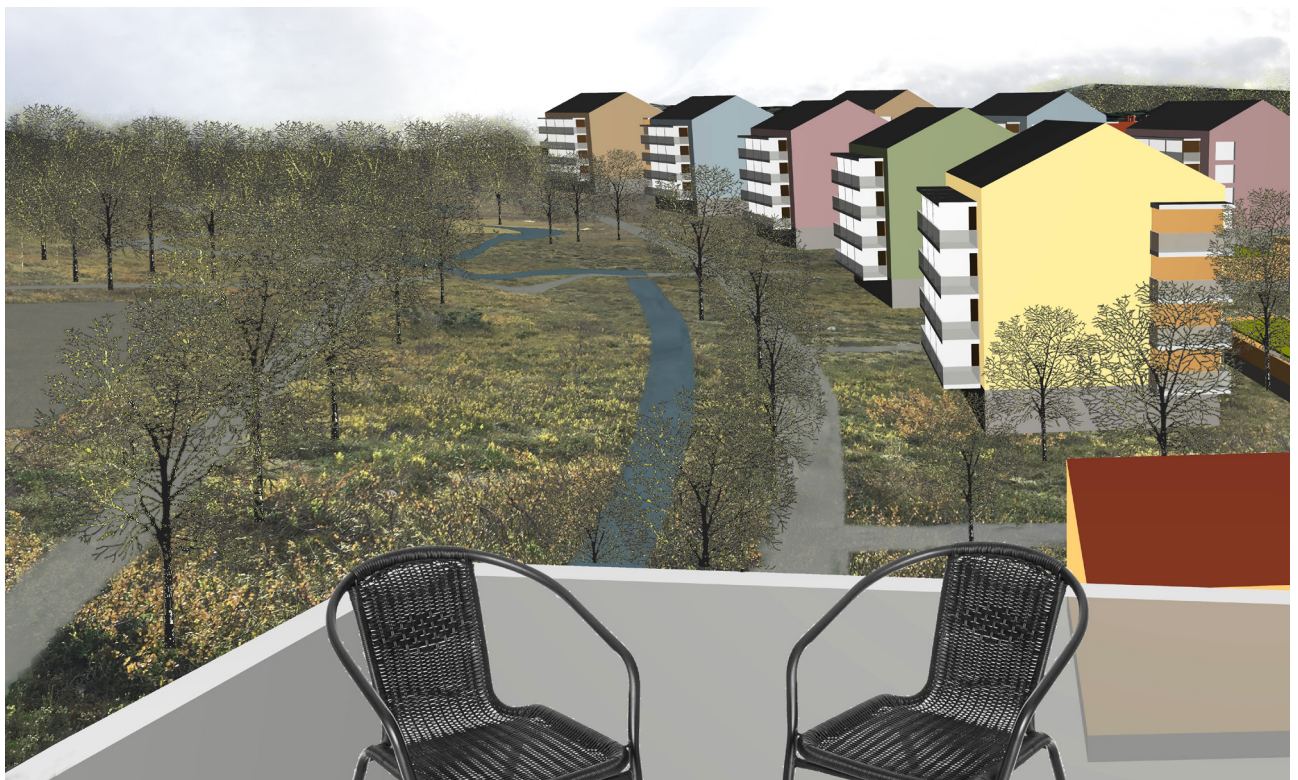


KULOISTENNIITY 1

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

6. KAUPUNGINOSA (KULOINEN)

KORTTELIT 6077 - 6089



Vireilletulo 27.3.2015
Tekninen lautakunta 9.2.2021
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
	Alueen yleiskuvaus	4
	Rakennettu ja luonnonympäristö, suojele ja häiriöt	4
	Maanomistus	4
3.2	Suunnittelutilanne	4
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
	Maakuntakaava	5
	Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035	5
	Raision yleiskaava 2020	6
	Asemakaava	6
	Rakennusjärjestys	6
	Pohjakartta	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.2	Osalliset ja yhteistyö	7
	Osalliset	7
	Vireilletulo	7
	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
4.3	Asemakaavan tavoitteet, vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	7
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
5.1	Kaavan rakenne	8
	Mitoitus	9
	Palvelut	9
5.2	Aluevaraukset	9
	Korttelialueet	9
	Muuta alueet	9
5.3	Kaavan vaikutukset	10
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön	10
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	10
	Vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin	10
	Vaikutukset yleiskaavaan toteutumiseen	11
5.4	Ympäristön häiriötekijät	11
5.5	Kaavamerkinnot ja – määräykset	11
5.6	Nimistö	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	14
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	14

Selostuksen liitteet:

1. Kooste luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä ja niihin laaditut vastineet
2. Kooste ehdotusvaiheen palautteesta (täydentyy ehdotusvaiheen jälkeen)
3. Tilastolomake
4. Havainnekuva

Kuloistenniityn alueelle laadittuja selvityksiä:

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
4. Kuloistenniityn toimivuustarkastelu, Sweco 5.11.2019
5. Hulevesiselvitys, Sweco 18.11.2019
6. Kuloistenniityn eteläosan asemakaavan meluselvitys, Sweco 15.12.2020

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA KOSKEE: Kiinteistöjä 417-3-38 (osa) ja 895-1-2150 (osa)

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUVAT: kaupunginosan 6 (Kuloinen) korttelit 6077 - 6080, 6086 - 6089 ja osakorttelit 6081 - 6085 sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: kaupunginosan 6 (Kuloinen) korttelia 39 sekä puisto-, liikenne- ja katualueita.

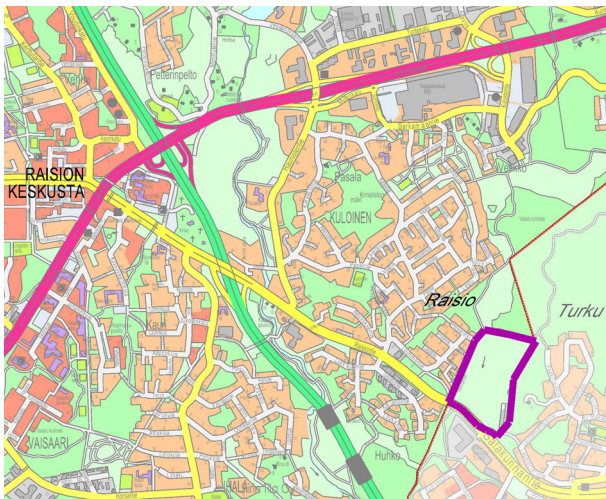
ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT: kaupunginosan 6 (Kuloinen) osakorttelit 6081 - 6085 sekä virkistys- ja katualueita.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan ja asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavatunnus on 06:034.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kuloisissa (6. kaupunginosa) Raision ja Turun raja-alueella. Aluetta rajaavat etelässä Raisiontie /Satakunnantie, lännessä Hepokankareen asuinalue, pohjoisessa kaavoittamaton metsäalue ja idässä Turun kaupunkiin kuuluva metsäinen mäki-alue.



Alueen sijainti

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Kuloistenniitty 1.

Kuloistenniitty 1 -asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uuden kerrostalovaltaisen asuinalueen rakentaminen seudullisen joukko-liikenneakselin

varten Raision ja Turun raja-alueelle. Yleiskaavassa osoitettu seudullinen virkistysreitti säilyy alueella ja sitä sivuva laaja virkistysalue on tarkoitus rakentaa puistoksi. Peli- ja leikki-toimintojen ohella puistoalueella on merkittävä rooli alueen hulevesien johtamisessa ja viivyttämisessä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaava on tullut vireille Raision kaavoituskatsauksessa 27.3.2015 (Raisio tiedottaa -lehden 2/2015 liite) nimellä Kuloistenniitty
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi tekniselle lautakunnalle 24.5.2016
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 7.12.2016
- Kuloistenniityn 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 (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, helmi - maaliskuussa 2021 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, kevät 2021 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, kevät 2021 (arvio)
- Kaava tulee voimaan kuulutuksella, kesä 2021 (arvio)

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen pinta-ala on noin 13,9 ha, josta korttelialueita on 6,3 ha, puistoalueita 5,0 ha ja katu- ja pysäköintialueita n. 2,6 ha.

Asemakaavalla muodostuu kahdeksan asuin-kerrostalokorttelia, neljä rivitalokorttelia sekä palvelurakennusten korttelialue. Lisäksi asemakaavalla muodostuu laaja puistoalue.

Rakennusoikeutta on kaavalla osoitettu kerrostalorakentamiseen yhteensä 44 490 k-m², josta 38 200 k-m² on rakennuksia ja 6 290 k-m² autokatoksia varten. Rivitalorakentamiselle on osoitettu yhteensä 7 400 k-m², josta asuinrakentamiseen 6 000 k-m² ja autopaikka- ja varastorakentamiselle 1 400 k-m². Palvelurakentamiseen on osoitettu 5100 k-m² ja sen yhteyteen autokatoksille 110 k-m².

Koko alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 57 100 k-m², josta asuin- ja palvelurakentamisen osuus on 49 300 k-m² ja autokatosten/ talousrakennusten osuus 7 800 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan vahvistumisen jälkeen kunnallisteknisen valmiuden sallimassa aikataulussa. Yhdyskuntateknisten verkostojen suunnittelu ajoittuu alkuvuoteen 2021 ja ensimmäisen vaiheen kunnallistekniikan rakentaminen on mahdollista aloittaa arviolta vuoden 2021 loppupuolella. Asuinrakentamisen aloittaminen on mahdollista vuoden 2022 aikana.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue käsittää Raisiontien / Satakunnantien vierellä sijaitsevan avoimen peltoalueen Raision ja Turun kaupunkien rajalla. Alue rajoittuu lännessä Hepokankareen asuinalueeseen, idässä Turun puolella olevaan kallioiseen metsäalueeseen sekä pohjoispuolella metsäalueeseen, joka on aktiivisessa virkistyskäytössä. Pelloalueen läpi pohjoisesta etelään kulkee iso valtaoja. Hepokankareen asuinalueen reunaan sivuava Hepo-ojanraitti on osa seudullista virkistysreittiä.

Rakennettu ja luonnonympäristö, suoje- lu ja häiriöt

Suunnittelualueella ei ole inventoituja rakennetun ympäristön tai kulttuuriympäristön suoje- lukohteita. Alueella sijaitsee kaksi 1950-luvulta peräsin olevaa puolitoistakerroksista omako- titaloa talousrakennuksineen isoilla tonteilla.

Arkeologinen inventointi (Raision museo Harkko / Jari Näränen, 17.5.2017) ei tuonut esiin selviä kiinteitä muinaisjäännöksiä. Esiin tulleet kohteet, kuten metsän reunaan kasatut kiviröykkiöt ovat tulkittavissa peltoraunioiksi. Ne liittyvät maatalouteen tai rakentamiseen ja kertovat osaltaan alueen historiasta. Pelto-

raunioiden ikää on vaikea arvioida mutta ne liittyvät peltojen raivausvaiheeseen.

Luontoselvityksiä on laadittu nyt vireillä olevaa kaavatyötä varten vuosina 2013 ja 2017 (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy). Environ selvityksen pohjatietona on käytetty lukuisia aiemmin laadittuja luontoselvityksiä. Kaavan suunnittelualue on viljelykäytössä tai heinäurmena olevaa peltoa, josta luontoselvitysten mukaan ei löydy suojeltavia luontoarvoja tai rauhoitet- tuja kasveja. Uhanlaisesta Keltamatarasta on yksittäinen havainto Raisiontien pientareelta.

Avoimelle peltoalueelle leviää liikenteen aiheuttamaa melua Raisiontieltä / Satakunnantieltä. Alueen halki kulkee iso valtaoja. Sweco on laatinut aluetta koskevan liikenteen toimi- vuustarkastelun, meluselvityksen ja hulevesi- selvityksen.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Raision kaupun- gin omistuksessa. Alueella olevista kahdesta omakotitalokiinteistöstä toinen on kaupungin omistuksessa ja toinen yksityisomistuksessa. Yksityisen kiinteistönomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on edistettävä valtakun- nallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutta- mista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

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

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikku- minen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriym- päristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Tavoitteissa edellytetään Kuloistenniityn suun- nitteluun liittyen mm. seuraavaa

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

- Edistetään koko maan monikeskuk- sista, 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. Suurilla 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:

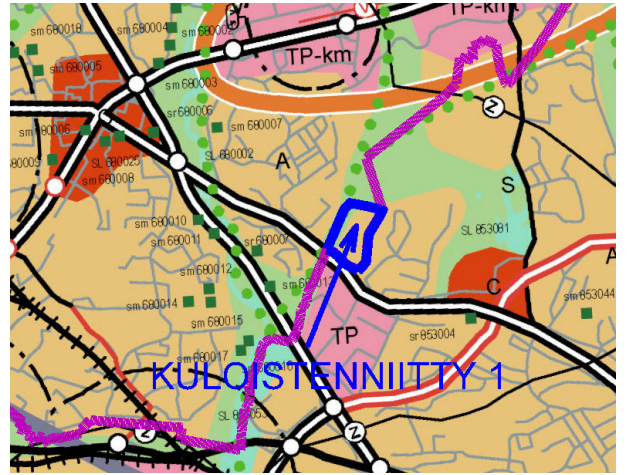
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologien yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä vihertalouden verkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on vahvistettu 23.8.2004 ympäristöministeriössä. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja se on määrätty voimaan 27.8.2018. Maakuntakaavoissa alue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja virkistysaluetta (V). Alueelle sijoittuu ulkoilureitti, joiden sijainti tulee osoittaa tarkemmassa maankäytön suunnittelussa.



Ote maakuntakaavasta

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Vuonna 2012 valmistuneessa Turun kaupunkiseudun rakennemallissa suunnittelualue kuuluu kehitettävän, toiminnoiltaan sekoittuneen kaupunkiympäristön alueeseen. Satakunnan tielle on merkitty pikaraitiotielinjaus.

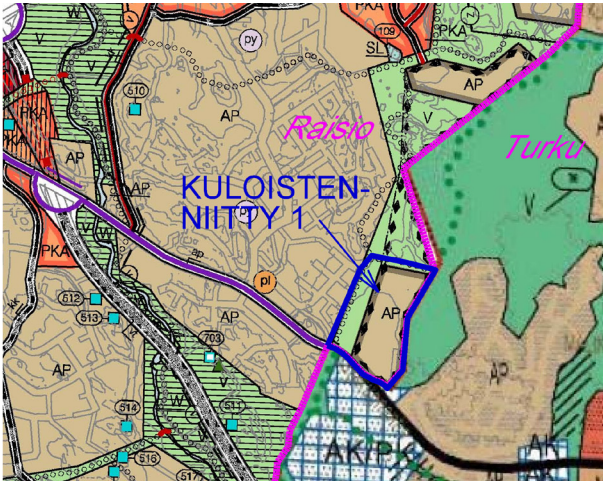


Ote rakennemallista

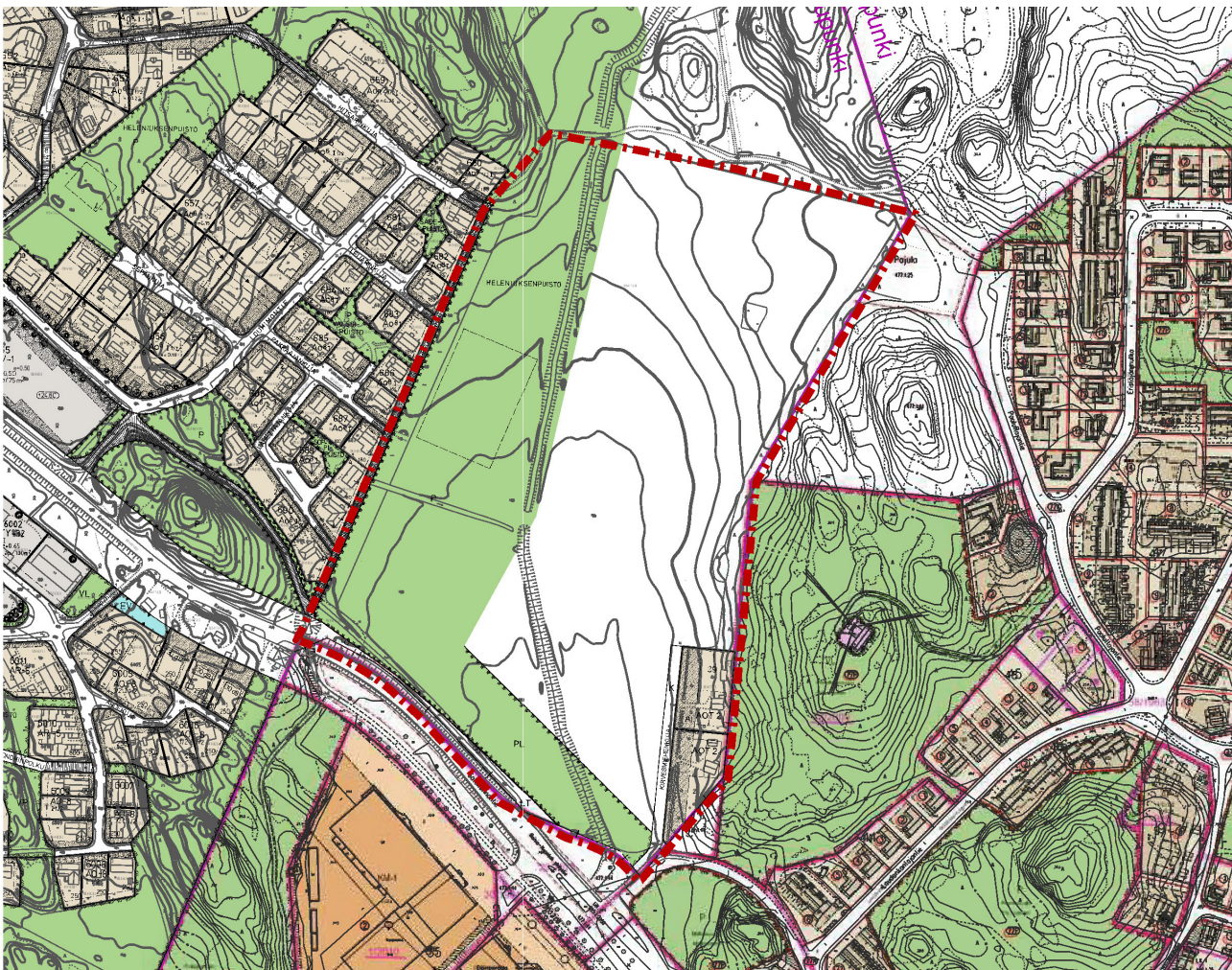
Raision yleiskaava 2020

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

Suunnittelualue on Raision yleiskaavassa merkitty asuinpientalovaltaiseksi alueeksi (AP) ja virkistys- ja viheralueeksi (V). Alueella kulkee ulkoilureitti.



Ote yleiskaavasta



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta peltoaluetta. Alueen kaakkoiskulmassa, on vanha asemakaava vuodelta 1964. Kaavassa on kaksi AOT 2 -tonttia sekä Kirvesmiehenkuja-niminen katualue. Alueen eteläosassa on voimassa olevassa asemakaavassa rajattu Satakunnantien suuntaiset kaistaleet tie- ja puistoalueiksi.

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 vireille 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.

Kaavan ja kaavanmuutoksen valmistelevat kaupunginarkkitehti Olli Arvola ja suunnitteluavustaja Eija Elo Raision kaupungin maankäyttöpalveluista. 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 vuorovaikutusmenettelystä 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.

Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet löytyvät kaavaselostuksen liitteestä.

Liite 1: Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin annetut vastineet

4.3 Asemakaavan tavoitteet, vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Koska kaavatyö käynnistyi yhteisenä, laajempaa raja-aluetta 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 vihervalue seudullisine ulkoilureitteineen.
2. Kuloistenniityn pohjoisosa on tavoitteena rakentaa pientalovaltaiseksi 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 rakentamismahdollisuutta Kuloistentien päästä Satakunnantielle. Kaavatyön yhteydessä etsitään katuyhteydelle vaihtoehtoiset 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 aluevausten 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 tässä raportissa kuvattua Kuloistenniitty 1-kaavaa ja toinen tavoitekohta Kuloistenniitty 2-kaavaa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan aluerakenteen suunnittelussa merkittävimpänä lähtökohtana on pidetty laajan puistoalueen ja siihen rajoittuvien korttelialueiden välistä vuoropuhelua. Rakennettu ja rakentamaton alue on pyritty liittämään toisiinsa kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisella tavalla.

Ratkaisuksi on valittu kaareva rajapinta, jonka ulkokaarelle on sommiteltu kuusi kerrostalokorttelia ja palvelukortteli. Asuinalueen takaosassa kaareen kytkeytyy viisi kerrostalokorttelia, joissa kussakin on kaksi viisikerroksista pistetaloa. Kunkin korttelin liikenne paikoitusalueille syötetään korttelivyöhykkeen itäpuoliselta kokoojakadulta, kun taas rakennusten pi-

ha-alueet avautuvat puistoalueelle. Näin myös katutilaa rajaavista kerrostaloista on näkymät puistoon. Kullakin korttelilla on oma julkisivuvärinsä. Kevyenliikenteenreiteiltä korttelit ovat saavutettavista kaikista ilmansuunnista.

Kokoojakadun toiselle puolelle sijoittuu neljä rivitalokorttelia, jotka on liitetty aluerakenteeseen siten, että kunkin korttelin sisäiseltä kulkuväylältä avautuu näkymä ja kulkuyhteys puistoalueelle kerrostalokortteleiden välistä kevyenliiketeenväylää pitkin. Kokoojakadun päähän, rivitaloalueen pohjoispuolelle on varattu tilaa yleiselle paikoitusalueelle, joka palvelee virkistysreitillä liikkuvia hiihtäjiä ja muita ulkoilijoita sekä myös vieraspaikoitusalueena. Sen vierestä löytyy tilaa mahdolliselle ulko-kuntosalille.

Asuinalueen eteläosan muodostaa palvelukortteli ja kolme eriluonteista asuin-korttelia. Palvelukortteli jakaantuu kolmeen osaan. Puiston puolella ja puistoon avautuva tontti voi sisältää päiväkodin sekä mahdollisesti lähiliikunta-, harrastus, ja kerhotilaa. Viereen sijoittuu kuusikerroksinen palvelutalo, joka toimii kaupunkikuvassa kaarevan kokoojakatuosuuden päätteenä ja maamerkinä. Palveluasumisen ja päiväkotitoiminnan kytkemisestä toisiinsa voisi syntyä myös synergiaetuja. Korttelin kolmas palvelurakennus on kaavoitettu kauppa, kahvilaa, ravintolaa tai muuta vastaavaa liiketoimintaa varten. Kolmionmallisen liikerakennuksen pääty avautuu aina joukkoliikenneakselille saakka, mikä on liiketoiminnan näkyvyyden kannalta hyvä asia.

Palvelurakennusten väliin jää yhteiskäyttöinen paikoitusalue, jossa hyödynnetään vuoropysäköintimahdollisuutta. Pysäköintialue on suunniteltu siten, että sen kolmesta pysäköintiloosista voi erottaa tilapäisesti esimerkiksi keskiosan iltatori- ym. vastaavaa toimintaa varten laitemaisten loosien palvelussa edelleen pysäköinti- ja saattoliikennettä. Puuistutuksin jäsenelty tila muokkautuu siis tarvittaessa pelkästä pysäköintialueesta myös asuinalueen asukkaita palvelevaksi tilapäiseksi tori- ja taaptuma-aukioksi.

Turun rajalle sijoittuu kolmen viisikerroksisen asuinrakennuksen muodostama ryhmä tiiviimmin ryhmiteltynä kuin alueen taaemmat rakennukset. Niin ikään Turun rajalla, Satakunnantien varrella, seisoo yksittäinen kahdeksankerroksinen pistetalo ikään kuin Kuloistenniityn asuinalueen portinvartijana. Sijaintinsa ansiosta paikalle voisi nousta tavanomaisen asuinrakennuksen sijaan opiskelija-asuntola, majoitustilaa tai useita asumismuotoja sisältävä hybridirakennus.

Kuloistenniityn asuinalueelle muodostuu porttiaihe yksittäisen kerrostalomassan ja Raisiontien /Satakunnantien viereisen korttelin rakennusrivin väliin. Joukkoliikenneakselia reunustavan korttelin kerrostaloista kolme kuusikerroksista massaa sijoittuu kadun suuntaisesti, kun taas korttelin taaimmainen, kahdeksankerroksinen pistetalo rajaa puisto-alueetta. Asuinkerrostalot nivoutuvat yhteen pysäköintikatoksilla ja niiden päätynä toimivalla, koko korttelin pituisella ja alimman kerroksen korkuisella näkö- ja melusuojarakenteella. Tästä horisontaalisesta korttelijulkisivuaiheesta toivotaan muodostuvan mielenkiintoinen ja persoonallinen kaupunkikuvaelementti vilkkaan joukkoliikenneakselin varteen.

Kuloistenniitynkatu rakentuu puistokaduksi eli bulevardiksi siten, että ajoradan molemmilla puolilla kulkevien kevyenliikenteenväylien reunoille istutetaan puurivistöt.

Mitoitus

Asemakaavalla muodostuu kahdeksan asuinkerrostalokorttelia, neljä rivitalokorttelia sekä palvelurakennusten korttelialue. Lisäksi asema-kaavalla muodostuu laaja puistoalue.

Kaava-alueen pinta-ala on 13,9 ha, josta korttelialueita on 6,3 ha, puistoalueita 5,0 ha sekä katu- ja pysäköintialueita 2,6 ha.

Rakennusoikeutta on kaavalla osoitettu kerrostalorakentamiseen yhteensä 44 490 k-m², josta 38 200 k-m² on rakennuksia ja 6 290 k-m² autokatoksia varten. Rivitalorakentamiselle on osoitettu yhteensä 7 400 k-m², josta asuinrakentamiseen 6 000 k-m² ja autopaikka- ja varastorakentamiselle 1 400 k-m². Palvelurakentamiseen on osoitettu 5100 k-m² ja sen yhteyteen autokatoksille 110 k-m².

Koko alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 57 100 k-m², josta asuin- ja palvelurakentamisen osuus on 49 300 k-m² ja autokatosten/ talousrakennusten osuus 7 800 k-m².

Autopaikkamitoitus vaihtelee korttelialueen sijainnista riippuen. Välittömästi Raisiontien / Satakunnantien tuntumaan sijoittuvassa kortteleissa on yleisesti käytetty mitoitusta 1ap/ 100 k-m² ja yhden tontin osalta 1ap/ 120 k-m². Vieraspaikkamitoitus on 1 ap/ 10 asuntoa ja pienimmillä tonteilla 2ap/ asuinrakennus. Taaemmissa asuinkerrostalokortteleissa autopaikkamitoitus on 1ap/ 85 k-m² ja vieraspaikat 2ap/ asuinrakennus. Rivitalokortteleissa edellytetään rakennettavaksi 2ap/asunto.

Palvelut

Alueen keskeiselle paikalle on kaavoitettu lähipalvelukortteli, joka koostuu kolmesta tontista ja niiden välisestä pysäköintialueesta. Kortteliin voidaan sijoittaa päiväkotia sekä kerho- ja harastustilaa, palveluasuntoja sekä kaupallisia palveluja ravintolalle, kahvilalle, kioskille tai muulle vastaavalle liiketoiminnalle. Pysäköintialueen suunnittelussa on lähtökohtana ollut vuoropysäköinnin tehokas hyödyntäminen sekä alueen käyttökelpoisuus tarvittaessa myös tilapäisenä tori- ja tapahtuma-aukiona.

Puistoalueelle on mahdollista rakentaa useita liikuntapalvelupisteitä. Kaavan havainnekuvaan on luonnosteltu ohjeellisesti sijoitettuna pulkkamäki, leikkikenttä ja 60 x 40 m kokoinen pallokenttä. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkevan virkistysreitit välittömään läheisyyteen on kaavassa ehdotettu paikka ulkokuuntosalille. Puiston merkittävänä tehtävänä on myös toimia virkistys- ja viheralueena, jonka kautta johdetaan ja viivytetään korttelialueiden hulevesiä erilaisin allas- ja ojarakentein. Alue suunnitellaan erillisen puisto- ja hulevesisuunnitelman mukaisesti.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialueet: AK-46, AK-47, AK-48 ja AK-49.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueet: AR-25.

Palvelurakennusten korttelialueet: P-1, P-2 ja P-3.

Muuta alueet

Puisto- sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet: VP-4, VP ja VU

Yleinen pysäköintialue (LP)

Kaavaan sisältyy varaus yleiselle pysäköintialueelle 773 m².

Katualueita

Katualueita ja kevyen liikenteen väyliä sisältyy kaavaan yhteensä 13 920 m².

Liite 3: Tilastolomake

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön

Suunnittelualue on rakentamaton lukuun ottamatta kahta vanhaa omakotitalokiinteistöä, jotka on tarkoitus purkaa. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole rakennetun ympäristön suojelukohteita. Uuden asuinalueen ja olemassa olevan Hepokankareen pientaloalueen väliin jää laaja puistovyöhyke. Turun puolella Mälikkälän asuinalueella lähin rivitalotyypinen asuinrakennus sijaitsee n.120 m etäisyydellä Kuloistenniitynkadun ja Satakunnantien kulmaan esitetystä asuinkeuhkosta. Rakennusten väliin jää kallioista metsäaluetta.

Alueen rakentaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle tiivistää yhdyskuntarakennetta ja edesauttaa siten mm. valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Arkeologinen inventointi ei tuonut esiin selviä kiinteitä muinaisjäännöksiä. Esiin tulleet kohteet, kuten metsän reunaan kasatut kiviröykkiöt ovat tulkittavissa peltoraunioiksi. Ne liittyvät maatalouteen tai rakentamiseen ja kertovat osaltaan alueen historiasta. Peltoraunioiden ikää on vaikea arvioida mutta ne liittyvät peltojen raivausvaiheeseen.

Erillisliite: Arkeologinen inventointi, Raision museo Harkko / Jari Näränen, 17.5.2017

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asuinrakentamiselle kaavoitettu alue on lähes kokonaan peltoaluetta, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Asukasmäärän lisääntyminen lisää ympäröivien viheralueiden virkistyskäyttöä. Läheisellä metsäalueella on jo nykyisellään kattavat ja hyväkuntoiset ulkoilureitti- ja polkuverkostot. Maapohjan kulumisen estämiseksi kulku uudelta asuinalueelta ohjataan vain olemassa oleville, rakennetuille reiteille.

Kaava-alueelta on laadittu useita luontoselvityksiä, joista viimeisimmät Enviro Oy:n biologi Esa Lammin vuonna 2013 laatima sekä 2017 päivittämä ja täydentämä Kuloistenniityn asemakaava-alueen luontoselvitys. Luontoselvityksessä mainitaan kasvi nimeltä Keltamatara, joka on löydetty yksittäisenä esiintymänä Raisiontien ja sen viereisen kevyenliikenteenväylän välistä. Kaava ei osoita kasvialueelle mitään muutoksia.

Erillisliite: Kuloistenniityn asemakaava-alueen luontoselvitys 10.1.2017, Enviro Oy/ Esa Lammi

Avointen pelto- ja heinäurmielueiden välissä kulkee pohjoisesta etelään koko kaava-alueen halkaiseva valtaoja. Ojan linjausta muutetaan siten, että se toimii sekä rakennettavaa puistoa rikastuttavana elementtinä, että hulevesiä johtavana ja viivyttävänä alueena. Ojan reitille muokataan mm. hulevesien viivytyksaltaita. Puisto ja sen hulevesijärjestelmä suunnitellaan tarkemmin erillisessä puisto- ja hulevesisuunnitelmassa.

Erillisliite: Hulevesiselvitys, Sweco 18.11.2019

Vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin

Suunnittelualue sijoittuu Turun kaupunkisudun merkittävimmän joukkoliikenneakselin varteen. Hyvien joukkoliikenneyhteyksien lisäksi alueelta on sujuva kevyenliikenteen yhteys sekä Raision keskustaan, että Turkuun. Turun kaupunkiseudun joukkoliikenneakselin vahvistaminen tiiviimmällä ja tehokkaamalla asunorakentamisella edistää seudullisen kestävän liikkumisen tavoitteita ja mahdollista joukkoliikenneakselin kehittämisen edelleen.

Asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen Sweco laati konsulttityönä Kuloistenniityn toimivuustarkastelun liikenteen osalta. Selvityksessä tarkasteltiin alueelle johtavan kokoojakadun liittymistä Raisiotielle/ Satakunnantielle kahdessa vaihtoehtoisessakohdassa. Toimivuustarkasteluja varten laadittiin liikenne-ennuste vuodelle 2040 sekä arvioitiin kaava-alueen liikennetuotoksia. Tarkastelun lopputuloksena kaavaluonnoksessa esitettyä risteyspaikkaa ei ollut perusteltua muuttaa.

Alueen kokoojakadun Kuloistenniitynkadun ja Raisiontien/ Satakunnantien risteys sijoittuu Turun kaupungin alueelle vastapäätä olemassa olevien liikerakennusten alueen sisäänajoväylää. Liikealuetta ollaan Turun uuden yleiskaavan mukaan muuttumassa palvelujen ja asumisen alueeksi (PA), jonne liittymä mahdollistaa kulkuyhteyden. Nelihaaraliittymä voidaan muuttaa myöhemmin valo-ohjatuksi liittymäksi.

Erillisliite: Kuloistenniityn toimivuustarkastelu, Sweco 5.11.2019

Asuinalueelle on kaavoitettu erillinen kortteli lähipalveluja varten. Palvelukortteliin on mahdollista rakentaa tilaa päiväkotia sekä liikunta-, harrastus- ja kerhotoimintaa varten yhteensä 2000 k-m² sekä eri tyyppistä palveluasumista 2500 k-m². Kauppaa, kioskia, ravintolaa, kahvilaa tai muuta vastaavaa liiketoimintaa varten on ositettu yhteensä 600 k-m².

Lähin suurempi päivittäis- ja erikoistavarakaupan keskittymä sijaitsee Turun Länsikeskukses-

sa noin kilometrin päässä. Raision keskustan palveluihin on matkaa noin 2,5 km.

Vaikutukset yleiskaavaan toteutumiseen

Kaava-alue on Raision yleiskaavassa osoitettu asuinpientalovaltaiseksi alueeksi (AP) ja viheralueeksi (V). Kaavaehdotuksessa alue on suunniteltu pääosin asuinkeuhkovaltaiseksi alueeksi, josta löytyy myös pienimittakaavaisempia rivitalotyyppejä asuinkeuhkovaltaiseksi lähipalvelukortteli. Koska alue sijaitsee kaupunkirakenteessa vilkkaan ja kehitettävän joukkoliikenneakselin varrella ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, on perusteltua rakentaa alue pientaloaluetta tiiviimmin kerrostaloalueeksi. Tehokkaampaa rakentamista puoltavat niin valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, seudullisen kestävän liikkumisen tavoitteet kuin kestävän kehityksen periaatteet olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä.

Yleiskaavassa asuinalueen ja puistoalueen välinen rajalinja on vedetty suorana pohjoisesta etelään kulkevana viivana. Asemakaavassa tarkennetaan rajalinjan sijaintia. Puistoalueen suunnittelussa on pidetty tärkeänä, että puistoalue suojataan mahdollisimman hyvin melulta aluerakenteen keinoin. Näin ollen puiston ja korttelien välinen rajalinja on linjattu puoli-kaaren muotoisena siten, että puistoalue laajenee korttelialueille päin ja kaventuu katualuetta kohden. Näin ollen puisto ei avaudu Raisiontielle/ Satakunnantielle, vaan muodostaa mahdollisimman viihtyisän ja intiimin virkistysalueen olemassa olevan Hepokankareen asuinalueen ja uuden asuinalueen välille.

Alueen halki kulkeva seudullinen virkistysreitti säilyy ennallaan.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Raisiontien / Satakunnantien liikenteestä aiheutuu melua kaava-alueelle. Meluntorjunta on otettu huomioon asuinalueen rakenteesta siten, että tien rajoittuvat korttelit toimivat melusuojina alueen sisäosille, etenkin palvelurakentamiselle. Melusuojaus muodostuu tien suuntaisten rakennusmassojen lisäksi rakennusten välisten paikoitusalueiden aitaamisesta. Kaava-alueen melusuojauksesta on laadittu erillinen meluselvytys.

Erillisliite: Kuloistenniityn eteläosan asemakaavan meluselvytys, Sweco 15.12.2020

5.5 Kaavamerkinnot ja –määräykset

AK-46 Asuinkeuhkovaltaisten korttelialue

- Rakennusten tulee muodostaa korttelikohtaisesti yhtenäistä ja arkkitehtonisesti korkeatasoista rakennettua ympäristöä. Pääasiallinen julkisivumateriaali on rappaus. Kunkin korttelin asuinrakennuksilla tulee olla viereisen korttelin rakennuksista poikkeava värisävy, joka määritellään rakennusluvan yhteydessä.
- Rakennuksiin on toteutettava väriltään harmaa harjakatto, jonka kaltevuus on 1:3. Autokatosten kattokaltevuus on 1:6.
- Asuntoa kohti on varattava 2 polkupyöräpaikkaa. Paikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa lukittaviin sisätiloihin. Polkupyörien kunnostukseen ja pesuun tulee varata asianmukainen tila.
- Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 85 kerrosalaneliömetriä kohti. Autopaikat on vieraspaikkoja lukuun ottamatta katettava ja niiden leveyden on oltava vähintään 2,70 m. Autokatosten takaseinän tulee olla umpinainen ja väriykseltään harmaa. Katoksissa tulee varautua sähköautojen latausmahdollisuuteen. Vieraspaikkoja on osoitettava vähintään 2 ap / asuinkeuhkovaltaisen korttelialueen kohdalla.
- Kadun puoleisten tonttien etupihat on aidattava 1 m korkealla, harmaan värisellä aidalla siten, että näkymäalue säilyy riittävänä tontin ajoneuvoliittymien kohdilla.
- Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Istutusten kasvuedellytykset tulee varmistaa ja istutusalojen tulee olla riittävät. Hulevesien imeyttäminen sekä viivyttäminen ja johtaminen alueen hulevesijärjestelmään tulee esittää rakennuslupa-asiakirjoissa.
- Rakentamisessa tulee suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja, kuten maalämpöä ekologisesti kestävän kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Aurinkoenergian hyödyntämiseen tulee varautua teknisten tilojen ja kattorakenteiden suunnittelussa.
- Leikki- ja oleskelualueet, jätekeräyspisteet sekä tomutus- ja pyykinkuivauspaikat voidaan toteuttaa kahden tontin yhteiskäyttöalueina.

- Parvekkeet saa ulottua rakennusalan yli ja ne tulee lasittaa rakennusvaiheessa.

ne tulee lasittaa rakennusvaiheessa.

AK-47 Asuinkerrostalojen korttelialue

- Rakennusten tulee muodostaa yhtenäistä ja arkkitehtonisesti korkeatasoista rakennettua ympäristöä. Korttelialueiden rakennuksille tulee luoda omaleimaista identiteettiä käyttämällä arkkitehtonisina tehosteina vaihtelevia julkisivuaiheita ja -materiaaleja tai -värejä. Korttelin lounais- ja luoteissivuille rajoittuvat paikoitusalueet tulee aidata näkö- ja melusuojina toimivilla, asuinrakennusten arkkitehtuuriin integroiduilla rakenteilla. Koko korttelin mittaista julkisivurakennelmaa tulee elävöittää ovi- ja ikkuna-aukotusten lisäksi esim. istutusseinämillä tai muilla ympäristötaiteen keinoilla.
- Asuntoa kohti on varattava 2 polkupyöräpaikkaa. Paikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa lukittaviin sisätiloihin. Polkupyörän kunnostukseen ja pesuun tulee varata asianmukainen tila.
- Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 100 kerrosalaneliometriä kohti tonteilla 1-3 ja 1 ap / 120 kerrosalaneliometriä kohti tontilla 4. Autopaikat on vieraspaikkoja lukuun ottamatta katettava ja niiden leveyden on oltava vähintään 2,70 m. Autokatosten takaseinän tulee olla umpinainen ja niissä tulee varautua sähköautojen latausmahdollisuuteen. Vieraspaikkoja on osoitettava vähintään 1 ap / 10 asuntoa.
- Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Istutusten kasvedellytykset tulee varmistaa ja istutus- alustojen tulee olla riittävät. Hulevesien imeyttäminen sekä viivyttäminen ja johtaminen alueen hulevesijärjestelmään tulee esittää rakennuslupa-asiakirjoissa.
- Rakentamisessa tulee suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja, kuten maalämpöä ekologisesti kestävästä kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Aurinkoenergian hyödyntämiseen tulee varautua teknisten tilojen ja kattorakenteiden suunnittelussa.
- Leikki- ja oleskelualueet, jätekeräyspisteet sekä tomutus- ja pyykinkuivauspaikat voidaan toteuttaa kahden tontin yhteiskäyttöalueina.
- Parvekkeet saa ulottua rakennusalan yli ja

AK-48 Asuinkerrostalojen korttelialue

- Korttelialueelle saa rakentaa tavanomaisen asumisen lisäksi opiskelija-asumiseen, palveluasumiseen sekä tilapäiseen majoittumiseen tarkoitettuja asuntoja.
- Rakennuksen tulee muodostaa alueelle yksittäisenä maamerkinä arkkitehtonisesti korkeatasoista kaupunkikuvaa ja luoda ympäristöönsä omaleimaista identiteettiä persoonallisten julkisivuaiheiden, -materiaalien tai värien avulla.
- Asuntoa kohti on varattava 2 polkupyöräpaikkaa. Paikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa lukittaviin sisätiloihin. Polkupyörän kunnostukseen ja pesuun tulee varata asianmukainen tila.
- Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 100 kerrosalaneliometriä kohti. Tavanomaisessa asumiskäytössä autopaikat on vieraspaikkoja lukuunottamatta katettava ja niiden leveyden on oltava vähintään 2,70 m. Autokatosten takaseinän tulee olla umpinainen ja niissä tulee varautua sähköautojen latausmahdollisuuteen. Tavanomaisessa asumisessa vieraspaikkoja on osoitettava vähintään 4 ap.
- Tontin eteläpuoleinen piha-alue tulee suojata aita- tai katostyyppisellä melusteella niin, että päiväajan (55 dB) ja yöajan (45 dB) ulkomelun ohjearvot alittuvat.
- Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Istutusten kasvedellytykset tulee varmistaa ja istutus- alustojen tulee olla riittävät. Hulevesien imeyttäminen sekä viivyttäminen ja johtaminen alueelliseen hulevesijärjestelmään tulee esittää rakennuslupa-asiakirjoissa.
- Rakentamisessa tulee suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja, kuten maalämpöä ekologisesti kestävästä kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Aurinkoenergian hyödyntämiseen tulee varautua teknisten tilojen ja kattorakenteiden suunnittelussa.
- Parvekkeet saa ulottua rakennusalan yli ja ne tulee lasittaa rakennusvaiheessa.

AK-49 Asuinkerrostalojen korttelialue

- Rakennusten tulee muodostaa yhtenäistä ja arkkitehtonisesti korkeatasoista rakennettua ympäristöä. Korttelialueiden rakennuksille tulee luoda omaleimaista identiteettiä käyttämällä arkkitehtonisina tehosteina vaihtelevia julkisivuaiheita ja -materiaaleja tai -värejä.
- Asuntoa kohti on varattava 2 polkupyöräpaikkaa. Paikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa lukittaviin sisätiloihin. Polkupyörien kunnostukseen ja pesuun tulee varata asianmukainen tila.
- Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 100 asuinkerrosalaneliometriä kohti. Autopaikat on vieraspaikkoja lukuun ottamatta katettava ja niiden leveyden on oltava vähintään 2,70 m.
- Autokatosten takaseinän tulee olla umpinainen. Katoksissa tulee varautua sähköautojen latausmahdollisuuteen. Vieraspaikkoja on osoitettava vähintään 2 ap / asuinrakennus.
- Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Istutusten kasvuedellytykset tulee varmistaa ja istutus- alustojen tulee olla riittävät. Hulevesien imeyttäminen sekä viivyttäminen ja johtaminen alueen hulevesijärjestelmään tulee esittää rakennuslupa-asiakirjoissa.
- Rakentamisessa tulee suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja, kuten maalämpöä ekologisesti kestävästä kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti.
- Aurinkoenergian hyödyntämiseen tulee varautua teknisten tilojen ja kattorakenteiden suunnittelussa.
- Parvekkeet saa ulottua rakennusalan yli ja ne tulee lasittaa rakennusvaiheessa.

AR-25 Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

- Rakennusten tulee muodostaa korttelikohtaisesti yhtenäistä ja arkkitehtonisesti korkeatasoista rakennettua ympäristöä. Rakennusten värimaailma koostuu mustasta, valkoisesta ja harmaan eri sävyistä. Tehosteväreinä voidaan käyttää muita värejä. Kattomuodon tulee olla korttelikohtaisesti yhtenäinen.

- Autopaikkoja on rakennettava 2 ap / asunto. Vähintään toinen autopaikoista on katettava ja paikkojen leveyden on oltava vähintään 2,70 m. Autokatoksissa tulee varautua sähköautojen latausmahdollisuuteen.
- Hulevesien imeyttäminen sekä viivyttäminen ja johtaminen alueen hulevesijärjestelmään tulee esittää rakennuslupa-asiakirjoissa.
- Rakentamisessa tulee suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja, kuten maalämpöä ekologisesti kestävästä kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Aurinkoenergian hyödyntämiseen tulee varautua teknisten tilojen ja kattorakenteiden suunnittelussa.

P-1 Palvelurakennusten korttelialue

- Korttelialueelle saa rakentaa tilaa päiväkotitoimintaa, varhaiskasvatusta sekä liikunta-, harrastus- ja kerhotoimintaa varten.
- Rakennuksen tulee osana palvelukorttelikonaisuutta muodostaa yhtenäistä ja arkkitehtonisesti korkeatasoista rakennettua ympäristöä. Rakennuksen värimaailma koostuu mustasta, valkoisesta ja harmaan eri sävyistä. Tehosteväreinä voidaan käyttää muita värejä.

P-2 Palvelurakennusten korttelialue

- Korttelialueelle saa rakentaa eri tyyppistä palveluasumista.
- Rakennuksen tulee osana palvelukorttelikonaisuutta muodostaa yhtenäistä ja arkkitehtonisesti korkeatasoista rakennettua ympäristöä. Rakennuksen värimaailma koostuu mustasta, valkoisesta ja harmaan eri sävyistä. Tehosteväreinä voidaan käyttää muita värejä.

P-3 Palvelurakennusten korttelialue

- Korttelialueelle saa rakentaa tilaa kauppaa, kioskia, ravintolaa, kahvilaa tai muuta vastaavaa liiketoimintaa varten.
- Rakennuksen tulee osana palvelukorttelikonaisuutta muodostaa yhtenäistä ja arkkitehtonisesti korkeatasoista rakennettua ympäristöä. Rakennuksen värimaailma koostuu mustasta, valkoisesta ja harmaan eri sävyistä. Tehosteväreinä voidaan käyttää muita värejä.

VP Puisto.

VP-4 Puisto.

- Erillisen puistosuunnitelman mukaisesti toteutettava puistoalue.

VU Urheilu- ja virkistysalue.

LP Yleinen pysäköintialue.

LPA-32 Autopaikkojen korttelialue

- Korttelialue on sitä rajaavien palvelurakennuskiinteistöjen yhteiskäytössä oleva pysäköintialue, jossa hyödynnetään vuoropysäköintimahdollisuutta.
- Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille.
- Korttelialue on rakennettava ja jäseneltävä istutuksilla kaavassa osoitetun periaatteen mukaisesti.
- Autopaikkojen leveyden on oltava vähintään 2,70 m.
- Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 85 palvelurakennusten yhteenlaskettua kerrosalaneliometriä kohti eli vähintään 60 ap.

5.6 Nimistö

Kaava-alueen kokoojakatu on nimetty Kuloistenniitynkaduksi. Sen lisäksi alueelle rakentuvat tonttikadut Perhosenkatu ja Leppäkertunkatu. Koko puistoalueen itäreunan pituinen, kaarevasti kulkeva kevyenliikenteenväylä on nimeltään Heinäsirkanraitti. Siihen liittyy kuusi korttelialueiden väleihin sijoittuvaa lyhyempää kevyenliikenteenraittia: Ampiaisenraitti, Mehiläisenraitti, Kimalaisenraitti, Herhiläisenraitti, Korenonraitti ja Perhosenraitti.

Uusi laaja puistoalue on nimetty Suvituulenpuistoksi. Alueen koilliskulmassa, yleisen pysäköintialueen taakse sijoittuva pururadan viereinen puistoalue on nimetty Sykepuistoksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavasta on laadittu ilmakuvaan päälle sovitettu, koko lähialueen kattava havainnekuva sekä aluerakennetta hahmottavia animaatioita.

Kaupungilla on maanomistajana mahdollisuus vaikuttaa tontinluovutusehdoissa esimerkiksi kerrostalojen asuntokauden tavoitteisiin. Tontinluovutusneuvotteluissa on myös mahdollista kartoittaa rakentajien kiinnostusta esimerkiksi puurakentamiseen tai kokeelliseen rakentamiseen sekä asuinrakennustonteilla että palvelukorttelissa.

Liite 4: Havainnekuva

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan vahvistumisen jälkeen kunnallisteknisen valmiuden sallimassa aikataulussa. Yhdyskuntateknisten verkostojen suunnittelu voidaan aloittaa alkuvuonna 2021 ja ensimmäisen vaiheen toteuttaminen on mahdollista aloittaa arviolta vuoden 2021 loppupuolella. Ensimmäisen korttelin rakentaminen voi alkaa vuoden 2022 aikana

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

Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin annetut vastineet

Luonnosvaiheen lausunnot

Caruna Oy

6.8.2019

- Kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja alueelle tarvitaan uusia puistomuuntamoita. Pyydämme, että kaavaan varataan tarvittavat maa-alueet (n.20 m2) neljälle uudelle puistomuuntamolle. Muuntamoina käytetään Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.

Vastine:

- Carunan esittämistä puistomuuntamoista kaksi sijoittuu tämän Kuloistenniitty 1 -asemakaavan alueelle. Molemmat puistomuuntamot on sijoitettu hieman eri paikkoihin kuin Carunan luonnosvaiheen launnossa ehdotettiin. Eteläisempi muuntaja on lähellä ehdotettua sijaintia mutta pohjoisempi muuntaja joudutaan osoittamaan Kuloistenniitynkadun päähän koska sille ei löydy tilaa asuinkortteleiden välistä. Carunalla on mahdollisuus kommentoida muuntamoiden paikkoja edelleen kaavan ehdotusvaiheessa.

Fingrid Oyj

27.8.2019

- Asemakaava-alueella sijaitsee Fingrid Oyj:n 2x110 kV voimajohto Naantalinsalmi – Lieto B ja Naanatinsalmi – Koroinen. Voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 48 metriä leveälle johtoalueelle. Kaavoituksen täytyy mahdollistaa valtakunnallisesti merkittävien voimansiirtoyhteyksien ylläpito ja kehittäminen.

Vastine:

- Fingrid Oyj:n voimajohto sijoittuu Kuloistenniitty 2 -asemakaavan alueelle. Lausunto otetaan huomioon Kuloistenniitty 2 -kaavan suunnittelussa.

Raision Vesi Oy

22.8.2019

- Kuloistenniityn eteläisessä osassa olemassa olevan ojan uoman muuttaminen vaatii ennen kaavan hyväksymistä lisätarkasteluja, ettei muutos aiheuta hulevesien padottamista. Alueen pohjoisen osan hulevedet tulisi ohjata olemassa olevaan ojaan ja kaavassa huomioitaisiin tarvittavat rasitteet, jolloin alueen hulevesien purkupisteet hajautettaisiin. Lisäksi Raision Vesi Oy esittää, että kaavassa määriteltäisiin selkeät sijoituspaikat katualueelta sekä kaapeleille että vesihuollolle. Tällä välttyttäisiin ongelmilta rakentamisvaiheessa sekä tulevisissa korjausrakoissa.

Vastine:

- Asemakaavatyötä varten on teetetty erillinen hulevesisuunnitelma ja kunnallistekniikan suunnittelu on alustavasti aloitettu. Johtolinjat esitetään asemakaavakartalla siinä tapauksessa, kun ne kulkevat korttelialueella. Katu- ja viheralueilla kulkevia johtolinjoja ei esitetä kaavakartalla. Johtojen sijoituspaikat selviävät kunnallisteknisissä suunnitelmissa, mitä tehdään jo osittain kaavatyön kanssa samanaikaisesti. Vihersuunnittelijoita konsultoidaan myös kaavatyön aikana, jotta puuistutukset ja johtolinjat tulevat huomioiduiksi kokonaissuunnittelussa.

- Maankäytön tehostaminen Satakunnantien varressa on järkevää. Se vahvistaa toimivan tehokkaan joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia.
- Autopaikkanormia (1ap/85 k-m2) olisi syytä joukkoliikenneakselin varrella väljentää. Samalla asumisviihtyvyys paranisi maantasoparkkikenttien pienentyessä.
- Olemassa olevien viheryhteyksien ja virkistysreittien säilyminen tulee turvata.
- Raisiontien - Satakunnantien pohjoispuolisen, Raision ja Turun keskustojen välisen yhtenäisen seudullisen pyöräily-yhteyden palvelutasoa ei saa kaavaratkaisulla huonontaa.
- Kaava-alueen katuyhteys on sijoitettu osoitteissa Satakunnantie 162 ja 164 sijaitsevien tonttien liittymän kanssa kohdakkain. Mikäli liittymä tullaan 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. Ojauoma tulee säilyttää avoimena ja sen ympärille tulee varata tilaa viivytykselle/ tulvan hallinnalle. Pyörätien sijoittamista erittäin lähelle helposti sortuvan ojan reunaa tulisi tarkastella uudelleen, jotta oja ei jatkossakaan tarvitse laittaa putkeen.

Vastine:

- Autopaikkanormia on väljennetty joukkoliikenneakselin varrella. Rakentaminen ei ulotu olemassa olevien viheryhteyksien tai ulkoilureittien päälle eli ulkoilualueet ja -reitit jäävät ennalleen. Uusi rakennettava puistoalue sisältää uusia puistokäytäviä, jotka kytkeytyvät olemassa olevaan verkostoon.
- Raisiontien - Satakunnantien pohjoispuolinen kevyenliikenteenväylä säilyy Raision puolella nykyisellä paikallaan ja palvelutasollaan. Turun puolella rajaa Raision suunnasta tuleva kevyenliikenteenväylä ohjautuu Satakunnantien pohjoispuolella Mälikkälän asuinalueelle Lasimestarinkadulle, kun taas Satakunnantien eteläpuolella kulkevalle kevyenliikenteenväylälle siirrytään suojatien kautta. Tulevan risteysalueen suunnittelussa suojatien turvallisuutta voidaan parantaa nykyisestäään, etenkin valo-ohjatussa risteysvaihtoehdossa.
- Konsultin tekemässä liikenteen toimivuustarkastelussa on tutkittu vaihtoehtoisia liittymän paikkaa mutta luonnoksessa osoitettu malli todettiin toimivammaksi ratkaisuksi. Ratkaisusta on käyty keskusteluja Turun liikennesuunnittelijoiden kanssa.
- Kaava-alueen hulevesien johtamista ja viivyttämistä on tutkittu erillisessä selvityksessä. Puistoalueelle on mahdollista sijoittaa useampiakin hulevesialtaita. Puistokäytävien ja kevyenliikenteenväylien tarkat linjaukset ja etäisyydet ojasta määritellään tarkemmassa puisto- ja hulevesisuunnitelmassa. Kaavassa ojauoma ja puistokäytävät on merkitty ohjeellisina.

- Kaavahanke sisältää ratkaistavia kysymyksiä, joilla on seudullista merkitystä. Maakuntakaavan toteutumisen kannalta keskeisin näistä on seudullisen vihervyöhykkeen turvaaminen tiivistyvällä kaupunkiseudulla. Kaavaehdotusvaiheessa ratkaisun vaikutukset seudulliseen vihervyöhykkeeseen ja luontoarvoihin tulee arvioida ja varmistaa ekologisen käytävän edellytysten säilyminen.
- Turun kaupunkiseudun joukkoliikenneakselin vahvistaminen tiiviimmällä ja tehokkaammalla asuntorakentamisella edistää seudullisen kestävästä liikkumisen tavoitteita ja mahdollista tulevaisuuden raitiotieratkaisua.

Vastine:

- Asemakaavaehdotuksen ratkaisun vaikutukset seudulliseen vihervyöhykkeeseen ja luontoarvoihin arvioidaan kaavatyön yhteydessä. Seudullinen virkistysreitti säilyy ennallaan. Kaava-alueella rakentaminen sijoittuu yleiskaavan mukaisesti avoimelle peltoalueelle, eikä metsäisille vyöhykkeille.

Varsinais-Suomen Ely -keskuksen kommentit

4.9.2019

- Kaavan eteläistä osaa on suunniteltu osin kerrostaloalueeksi, jota on perusteltu mm. sijainnilla joukkoliikenneakselin varrella. tehokkaampi rakentaminen onkin siitä näkökulmasta oikea ratkaisu.
- Poikkeaminen yleiskaavan V-alueesta on syytä perustella sekä huomioida virkistysalueen liittyminen laajempaan maakuntakaavassa osoitettuun virkistysalueeseen. Maakuntakaavan mukaisen ulkoilureitin toteutuminen on syytä varmistaa.
- Risteyjärjestely satakunnantiellä Turun ja Raision rajalla edellyttää liikenteellistä suunnittelua yhteistyössä Turun kaupungin kanssa. Raisiontien / Satakunnantien pohjoispuolista kävely- ja pyöräilyreittiä on syytä selkeyttää nykyisestä.
- Kaavaa varten laadittu vuoden 2017 luontoselvitys on lähtökohtaisesti ajantasainen mutta kaavoituksessa on syytä listata ja ottaa huomioon muutkin alueella tehdyt luontoselvitykset. Kaupunki voinee pyytää asemakaavan luontoselvityksen laatineen konsultin arvioita muiden selvitysten tietojen huomioinnista luontoselvityksen sisältöön ja kaavan vaikutuksiin.

Vastine:

- Uusi asuinalue Raisiontien/ Satakunnantie pohjoispuolella on käytännössä yleiskaavan aluerajauksen mukainen, kun huomioidaan yleiskaavan luonne yleispiirteisenä kaavatasona. Kaavaselostuksessa avataan puistoalueen ja asuinkortteleiden muodostamaa kaupunkikuvallista kokonaisuutta ja sen myötä perustellaan niiden välisen rajalinjan muotoilua. Maakuntakaavassa osoitettu, alueella jo olemassa oleva seudullinen ulkoilureitti sekä vihervyöhyke säilyvät ennallaan.
- Tiealueen suunnittelua ja etenkin uuden Turun puolelle sijoittuvan liittymän suunnittelu tehdään yhteistyössä Turun kaupungin kanssa. Raisiontien / Satakunnantien pohjoispuolinen kävely- ja pyöräilyreitti kulkee sujuvasti Raision puolella mutta Turun puolella rajaa reittiä on syytä tulevaisuudessa selkeyttää nykyisestä linjaamalla se välittömästi Satakunnantien pohjoispuolelle, kun se nyt ohjautuu Lasimestarinkadulle Mälikkälän asuinalueelle. Satakunnantien eteläpuolella kevyenliikenteenväylä kulkee sujuvasti ja sinne siirtyminen tapahtuu uuden liittymän kohdalla suojatien kautta. Risteyssuunnittelussa varaudutaan liikennevaloihin, jos niitä ei heti toteuteta.
- Enviro Oy on laatinut konsulttityönä kaavatyön luontoselvityksen kahteen kertaan vuosina 2013 ja 2017. Luontokonsultilla on ollut käytettävissä kaikki alueelta tehdyt aikaisemmat selvitykset, mitkä on listattu selvitysraporttiin. Raision kaupunki on pitänyt tärkeänä, että kaava-alueen luontoselvityksen laatii kokenut ja ammattitaitoinen biologi, joka on myös esitellyt alueen luontoarvoja kaupunginhallitukselle ylimääräisessä maastokatselmuksessa toukokuussa 2020.

Luonnosvaiheen mielipiteet**Raisio-Seura ry**

5.8.2019

- Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten esitetty rakentamistehokkuus on perusteltu. Tehokkuutta voisi nostaa Raisiontien läheisyydessä ja etäämmälle sijoittaa esimerkiksi rivitaloalueita, jotta välttyttäisiin yksipuoliselta asunto- ja asukasjakaumalta.
- Päiväkodin lisäksi tulisi sallia pienimuotoisen liiketilän sijoittaminen Raisiontien varteen joko asuinrakennuksen pohjakerrokseen tai erilliseen siipirakennukseen.

- Alueen hulevesien johtamista puistossa kulkevaan ojaan pitäisi tutkia.

Vastine:

- Rakentamisen tehokkuutta on nostettu Raisiontien/Satakunnantien varrella ja etäämmälle on osoitettu rivitalorakentamista. Liiketilan sijoittaminen asuinkerrostalojen pohjakerrokseen on ratkaisuna vaikea toteuttaa mm. asiakas- ja huoltoliikenteen kannalta mutta kaava-alueen eteläosan palvelurakennusten korttelialueelle on osoitettu erillinen rakennusala liikerakentamista varten näkyvältä ja hyvin saavutettavissa olevalta paikalta. Alueen hulevedet johdetaan puistossa kulkevaan ojaan hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Raisiojokilaakson luonnonsuojeluyhdistys ja Suomen luonnonsuojeluliiton Varsinais-Suomen piiri

14.8.2019

- Mielenpiteen esittäjät pitävät kaavaehdotusta (po. luonnosta) rakentamistehokkuudeltaan alueen ympäristöön ja luontoon liian suurena. Yhdistykset ehdottavat vaihtoehtoisen kaavaluonnoksen laatimista, jossa rakentaminen luonnoltaan herkälle alueelle on vähäisempään.
- Vaikka metsäalueille rakentamisesta on kaavaluonnoksessa luovuttu ja rakentaminen on osoitettu pelloille, 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.
- Lähialueen luontoarvot on tuotu esille jo aluetta koskevassa Mälikkälän-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 rakentamistehokkuutta 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:

- Alueen rakentaminen pientaloaluetta tehokkaammaksi asuinkerrostaloalueeksi edistää mm. seudullisten kestävän liikkumisen tavoitteiden toteutumista, kuten asiantuntijalausunnoista voi havaita.
- Kaavaprosessin aikana ei missään vaiheessa ole suunniteltu asuinrakentamista metsäalueille, vaan yleiskaavassa osoitetuille peltoalueille. Kaava-alue ei supista eikä katkaise viheryhteyksiä, jotka on esitetty sekä kaupungin yleiskaavassa sekä maakuntakaavassa.
- Yhdistysten ehdottamaa luonnonsuojelualueita ei merkitä asemakaavaan koska sellaista ei ole olemassa ja koska kaava-alue käsittää vain Raisiontien viereisen avoimen peltoalueen, eikä ulotu metsäalueelle. Minkäänlaista Kuloistentien ja Satakunnantien välistä tieyhteysvarausta ei ole esitetty kaavaluonnoksessa, eikä sitä seuraavassa kaavaehdotuksessa, vaan eri linjausvaihtoehtoja on aikanaan tutkittu osana kaavoituksen perusselvityksiä. Nyt vireillä oleva kaavahanke ei koske mahdollisen yhdystien, sen paremmin kuin Satakunnantiellä kulkevan raitiotienkään rakentamista.

- Alueella kulkeva oja linjataan uudelleen erillisen puisto- ja hulevesisuunnitelman mukaan ja sen ympärille rakennetaan laaja puistoalue, jonka suunnittelussa merkittävänä teemana on hulevesien virtausten hidastaminen ojarakentein ja viivytysaltain.

Pakkaajankuja 6:n, 8:n ja 10:n asukkaat Hepokankareen asuinalueelta

4.7.2019

- Asukkaat esittävät vakavan huolensa asemakaavaluonnoksessa suunniteltuun kevyenliikenteen yhdistämiseen Hepo-ojan raittiin ja sitä kautta Hepokankareen alueeseen ja erityisesti Pakkaajankujan kevyenliikenteen kuorman lisääntymiseen Kuloistenniityn uuden asuinalueen taholta. Pakkaajankuja on uuden asfaltoinnin jälkeen entistäkin kapeampi ja ulosajo tonteilta rajoittuneen näkyvyyden vuoksi vaatii erityistä tarkkaavaisuutta. Kuloistenniityn alueelta moni saattaa käyttää Hepokankareen aluetta ja Pakkaajankujaa päivittäin kulkureittinään esim. koulumatkoihin, mistä voi syntyä lisääntyvässä määrin vaaratilanteita. Huonon näkyvyyden lisäksi onnettomuusriskiä lisää Pakkaajankujan kaltevuus Hepo-ojanraitia kohti tullessa, jolloin vauhti pyörällä kohoaa suureksi.
- Pyydämme lisäämään suunnitelmaan Pakkaajankujan päätyyn hidasteen, joka tehokkaasti katkaisee matkanteon Hepo-ojanraitin ja Pakkaajankujan välillä. Betoniporsas ei tähän riitä vaan esim. kiertoaita kahdessa tasossa tai vastaava, jotta onnettomuusriskitilanteita voitaisiin saada ehkäistyä. Lisäksi pyydämme huomioimaan yleisesti alueen kevyen liikenteen suunnittelussa, että Louhimontien nykyinen käyttö kevyen liikenteen väylänä ei kestä enää yhtään lisäkuormitusta. Tiellä syntyy päivittäin vaarallisia läheltä piti -tilanteita, kun tietä käytetään kävely- ja pyörätienä Turku-Pasala-Turku –reitillä ilman hyviä kevyenliikenteen käytössääntöjä.

Vastine:

- Asukkaiden huoli asuinalueensa liikenneturvallisuudesta on aina ajankohtainen asia, ei pelkästään Hepokankareella, vaan myös muilla asuinalueilla. Kuten mielipiteestä käy ilmi, asuinalueen liikenneturvallisuuteen vaikuttaa eniten asukkaiden ja muiden alueella liikkujien oma vastuullinen liikennekäyttäytyminen. Uuden asuinalueen koululaisten kulkemista alueen läpi ei voida estää asemakaavatasolla jättämällä kevyenliikenteenväylät osoittamatta ja rakentamatta tulevan puistovyöhykkeen poikki. Puistoalueelle tulee suunnitella kulkuyhteydet sekä Kuloistenniityn uudelta alueelta kuten myös Hepokankareen asuinalueelta koska puiston tarjoamia virkistysmahdollisuuksia tullaan hyödyntämään molemmista suunnista. Asemakaavassa puistoon osoitetut väylät ovat ohjeellisia ja suunnitellaan tarkemmin erillisessä puistosuunnitelmassa.
- Koska Hepokankare ei kuulu nyt asemakaavoitettavaan alueeseen, kaavasuunnitelmaan ei voida lisätä mitään Pakkaajankujaan liittyviä merkintöjä. Asemakaavatasolla ei muutenkaan osoiteta katualueiden rakentamiseen, liikenneturvallisuuteen ja kunnossapitoon liittyviä yksityiskohtaisia toimenpiteitä, vaan ne ratkaistaan kaavaprosessin jälkeen erillisissä suunnitelmissa. Asukkaiden ehdottamat hidasteiden asentamiset ym. nopeuksia rajoittavat toimenpiteet kuuluvat kaupungin kunnallistekniikan toimialaan, joka tutkii ongelmakohtat tapauskohtaisesti eri asuinalueilla. Kaupungin tavoitteena on luoda edellytykset mahdollisimman turvalliselle ympäristölle myös Hepokankareen alueella.

RAISION KAUPUNKI

06:034 Kuloistenniitty 1

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm 27.3.2015
 Ehdotuspvm 9.2.2021
 Hyväksymispvm § hyväksyjä
 Kaava-alueen pinta-ala 13,9385
 Uutta kaavaa 7,8318
 Kaavanmuutosta 6,1067

Asukkaat *)		
A, AK	56,9	k-m ² /asukas
AR, AP	49,2	k-m ² /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 ²		pinta-ala ha	rak.oik. k-m ²	pinta-ala +/- ha	rak.oik. +/- k-m ²						
AK	4,1598	73,0	44490	1,07			4,1598	44490		415	18	671		671
AR	1,5402	27,0	7400	0,48			1,5402	7400		80	5	150		150
AOT		0,0			0,5171	1034	-0,5171	-1034						
A YHT.	5,7000	40,9	51890	0,91	0,5171	1034	5,1829	50856		495	23	821		821
P	0,6170	100,0	5210	0,84			0,6170	5210						3
P YHT.	0,6170	4,4	5210	0,84	0,0000		0,6170	5210						3
VP	4,8833	98,1					4,8833							
VU	0,0953	1,9					0,0953							
P (V)		0,0				4,3317	-4,3317							
PL (VL)		0,0				0,9702	-0,9702							
V YHT.	4,9786	35,7			5,3019		-0,3233							
LT		0,0			0,1436		-0,1436							
LP	0,1445	5,5					0,1445							
LPA	0,2618	9,9					0,2618			60				
kadut	1,9512	73,8			0,1430		1,8082							
kevyt liikenne	0,2854	10,8			0,0011		0,2843							
L YHT.	2,6429	19,0		0,00	0,2877		2,3552			60				
YHT	13,9385	100	57100	0,41	6,1067	1034	7,8318	56066		555	26	821		821

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

Autopaikkamäärät on laskettu asemakaavamääräyksistä. Työpaikkamäärät on arvioitu.

RAISIO
KULOISTENNIITY 1
TILASTOLOMAKE

LIITE 3



RAISIO
KULOISTENNIITY 1
HAVAINNEKUVA 1:2000
LIITE 4