

KULOISTENNIITY 2

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

6. KAUPUNGINOSA (KULOINEN)

KORTTELIT 6054, 6090 - 6094



Vireilletulo 27.3.2015
Tekninen lautakunta 4.5.2021
Kaupunginhallitus 26.10.2021
Kaupunginvaltuusto

Kaavatunnus

06:037

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
	Alueen yleiskuvaus	4
	Rakennettu ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt	4
	Maanomistus	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
	Maakuntakaava	6
	Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035	6
	Raision yleiskaava 2020	6
	Asemakaava	7
	Rakennusjärjestys	8
	Pohjakartta	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.2	Osalliset ja yhteistyö	8
	Osalliset	8
	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.3	Asemakaavan tavoitteet, vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1	Kaavan rakenne	10
	Mitoitus	10
	Palvelut	11
5.2	Aluevaraukset	11
	Korttelialueet	11
	Muut alueet	11
5.3	Kaavan vaikutukset	11
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	11
	Kaupalliset ja liikenteelliset vaikutukset	12
	Taloudelliset vaikutukset	12
5.4	Ympäristön häiriötekijät	12
5.5	Kaavamerkinnot ja – määräykset	12
5.6	Nimistö	12
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	12
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	12
6.2	Toteuttaminen ajoitus ja seuranta	12

Selostuksen liitteet

1. Tilastolomake
2. Havainnekuva
3. Kortteliesimerkki (Rivitalot)
4. Kortteliesimerkki (Erillispientalot)
5. Kaavaluonnoksen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet
6. Kaavaehdotuksen lausunnot ja niiden vastineet
7. Ilmastovaikutusten arviointi

Erilliselvitykset:

1. Luontoselvitys (Enviro Oy)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA KOSKEE kiinteistöä 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 virkistys-, liikenne- ja katualueita.

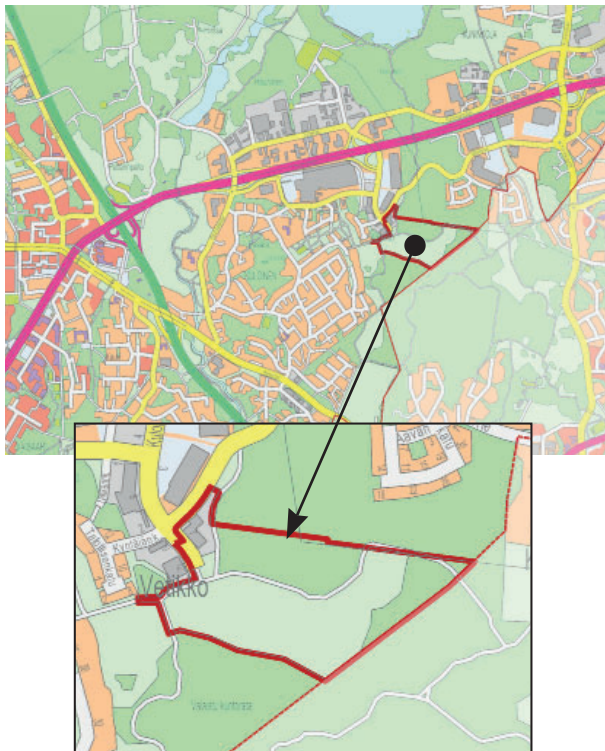
ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT 6. kaupunginosan (Kuloinen) kortteli 6054, sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 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

1.3 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
- Aloituskokouksen 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. Tekninen lautakunta päätti jättää asian pöydälle.
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 2.3.2021. Tekninen lautakunta päätti palauttaa asian uudelleentarkasteluun päättämällä kommentteilla.
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 4.5.2021.
- Kuulutus ehdotusvaiheen julkisesta nähtävilläolosta (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, 12.5.-11.6.2021
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, 26.10.2021
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, marraskuussa 2021 (arvio)
- Kaava tulee voimaan kuulutuksella, loppuvuosi 2021 (arvio)

2.2 Asemakaava

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

Asemakaavalla muodostuu uusi rivitalopainotteen tiivis pientaloalue sekä virkistysalueita. Uusia asuinpienaloja on 12 kpl. Kuloistentien katualueella levennetään korttelin 6054 ja yleisen pysäköintialueen kohdalla kevyen liikenteen väylän rakentamista varten. Korttelissa 6054 liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeutta nostetaan. Uuden asuinalueen ja jo rakennetun Pasalan asuinalueen välin jää pohjois - eteläsuuntainen virkistysalue.

Uutta rakennusoikeutta on osoitettu asuinpienaloille 14 150 k-m² ja niiden autosuojille ja talousrakennuksille 4 410 k-m². Liikerakennusten rakennusoikeutta on 3 550 k-m², josta uutta rakennusoikeutta on 500 k-m². Liikerakennusten autosuojille ja talousrakennuksille on rakennusoikeutta 350 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta on siten 22 460 k-m².

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-m²). 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, suojeleminen 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 muinaisjäänöksiä. Selvityksessä on kuitenkin mainittu, että Kuloistentien päässä olevan laajan peltoalueen itäosan pohjoissaarekkeessa on pellonpinnassa havaittavissa jonkin verran palanutta savea, savikuonaa ja kuonaa. Nämä saattavat viitata paikalla olevaan muinaisjäänöksen. 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 luettelointi 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 yleispuina myös mäntyjä. Kenttäkerroksen runsaimpia kasveja ovat mustikka, metsälauha ja metsätähti. Paikoin myös sananjalkaa, valkokuokkoa ja kieloa on

runsaasti. Keskiosan kallionlaki on varttunutta, matalaa männikköä, jonka kasvillisuudessa vallitsevat karuille kallioalueille tyypilliset lajit: kanerva, kangasmaitikka, metsälauha, seinäsammal ja poronjäkälät. 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, musikkia 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 tehokkaassa metsätaloustyössä. Pellonpuoleinen rinne on tiheää kymmenmetristä koivikkoa ja haavikkoa, jota on hiljattain harvennettu. Aluskasvillisuudessa on tyypillistä 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. Runsaampia 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 tyypillistä 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 elinpiiriin 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 vähähiiliselä 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 joukko-liikennettä sekä viestintä-, liikumis- 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 ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

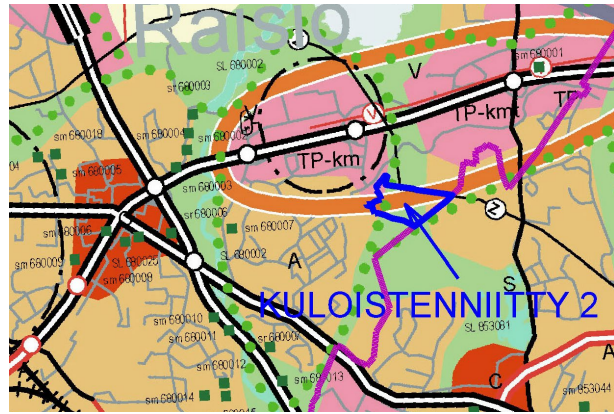
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

- 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

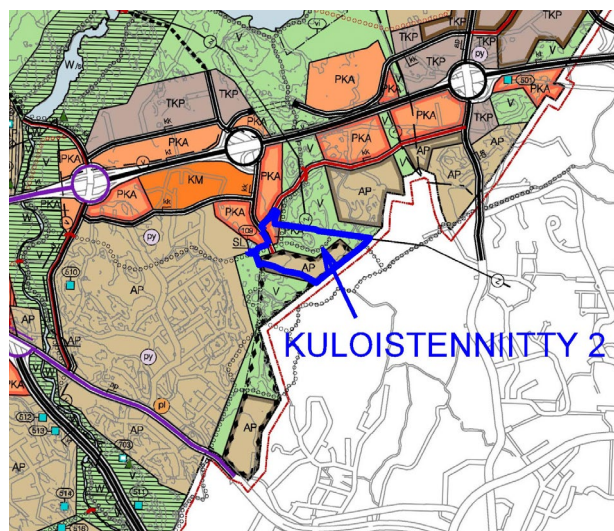
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on vireillä. Ensimmäinen kaavaehdotus on ollut lausunnoilla keväällä 2020. Valmisteluaineistossa Kuloistenniityn alueelle ei ole esitetty muutoksia.

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-m².

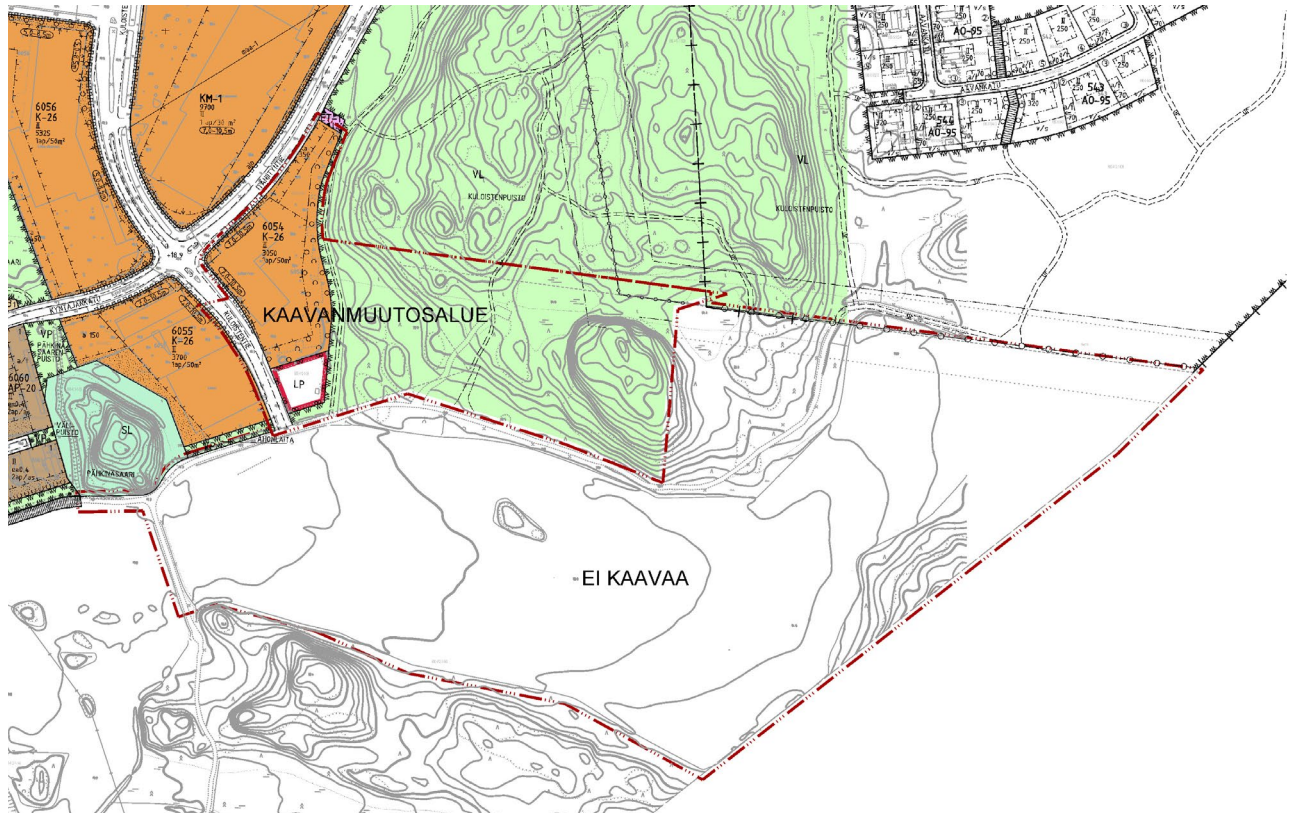
Raision yleiskaava 2020

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



Ote yleiskaavasta 2020

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



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

yleiskaavassa aluetta koskee määräys: "Alueen nykyinen maankäyttö on säilytettävä vuoteen 2010 asti, jonka jälkeen yleiskaava tulee alueen osalta voimaan. Mikäli liikenteellisten tai muiden syiden takia muu kuin yleiskaavassa esitetty alueen käyttö on tavoiteltavaa, sen tulee tukeutua naapurikunnan kanssa tehtävään, vuoteen 2010 mennessä valtuustojen hyväksymään, yhteiseen osayleiskaavaan." Kyseinen määräys ulottui vuoteen 2010 asti eli se on vanhentunut jo yli 10 vuotta sitten. Vuoteen 2010 mennessä Raision ja Turun valtuustot eivät tehneet eivätkä hyväksyneet raja-alueelle yhteistä osayleiskaavaa, jolloin yleiskaava asuinaluumerkintöineen tuli voimaan. Mikäli tulevaisuudessa muu kuin yleiskaavassa esitetty alueen käyttö tulee tavoitteeksi, hanke vaatii toteutuakseen erilliset selvitykset yleiskaavasta poikkeamiseksi.

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 (Kuloistentien 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-m² ja lisäksi 350 km² autosuojia varten. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 50 k-m². 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. Paikotusalueella jokaista kuutta autopaikkaa kohti on istutettava vähintään yksi puu. Autopaikat on jäsenoitävä ryhmiin istutuskaistoin. Tontin itä- ja etelä sivuille 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 risteyksen läheisyydessä on liittymäkielto.

Lähivirkistysalueelle sijoittuu ohjeellisia ulkoilureittejä sekä johtovarus.

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

Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012. Rakennusjärjestyksen uusiminen on vireillä.

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. 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 maankäyttö-palveluista. 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 kaavamuutosalueen naapureille.

Luonnosvaihe

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävillä 20.6.-16.8.2019. Luonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa ja kolme mielipidettä. Lausuntojen sisältö ja niiden vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 5.

Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella tehtiin kaavaan seuraavat kehittämistoimenpiteet:

- Kaavaselostukseen on täydennetty luettelo alueelle laadituista selvityksistä.
- Lisätty rakennusalojen 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-m².
- 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 laihokaviosammaleen 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).

Ehdotusvaihe

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli teknisessä lautakunnassa 9.2.2021. Tekninen lautakunta päätti jättää asian pöydälle.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli teknisessä lautakunnassa 2.3.2021. Tekninen lautakunta päätti palauttaa asian uudelleevalmisteluun päättämillään kommentteilla. Lautakunnan usean äänestyksen jälkeen päättämät muutokset löytyvät 2.3.2021 pidetyn kokouksen pöytäkirjan pykälästä 26§.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli teknisessä lautakunnassa 4.5.2021, jossa kaavaehdotus hyväksyttiin nähtävillä § 63. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.5.-11.6.2021. Kaavasta pyydettiin lausunnot samoilta toimijoilta kuin luonnosvaiheessa. Lausunnot ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä (liite 6). Muistutuksia ei saapunut.

Lausuntojen perusteella kaavaan tehtiin seuraavat tarkennukset:

- Kaavaselostuksessa on lisätty selvitys Raision yleiskaavan aluemerkinästä, joka koskee maankäytön säilyttämistä nykyisellään vuoteen 2010 saakka ja naapurikunnan kanssa yhteistyössä laadittavaa yleiskaavaa.
- Korttelialueille on lisätty kaavamääräys

”Korttelialueiden piholla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivyttäviä painanteita. Hulevesien viivytykskapasiteettia on rakennettava 1 m³/100m² läpäisemätöntä uutta pintaa kohti.”

- Kaavaselostukseen on lisätty ilmasto-vaikutusten arviointi (liite 7).
- Kaavakarttaan on lisätty luontoselvityksen mukainen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan aluerajaus.
- Kaavaselostuksen tekniset virheet korjattiin.

Lisäksi rakennustarkastajan kommenttien perusteella kaavamääräyksistä poistettiin lause ”eri asuinhuoneistoihin kuuluvia tiloja saa rakentaa päällekkäin” ja yhtenäistettiin autopaikkannormeja. Katusuunnittelupalaverin perusteella Kuloistentien kevyen liikenteen alikulkuvaraus muutettiin alikulun tai ylikulkusillan varaukseksi ja LP-alueelle sijoitettava et-rakennusala suurennettiin (8m x 8m). Vetikonpolun tilavarauksissa on huomioitu kevyen liikenteen ja hiihtoreittien tarpeet.

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 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 katu-yhteyden rakentamismahdollisuutta Kuloistentien päästä Satakun-

nantielle. 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 m² 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 pieneneekatualueen leventämisen myötä, mutta tonttiin on mahdollista liittää lisämaata sen eteläpuolella sijaitsevasta yleisestä pysäköintialueesta. Ulkoilijoita varten on uusi yleinen pysäköintialue Kuloistentien ja uuden asuntokadun kiertoliittymässä. Tässä kaavamutoksessa korttelin 6054 rakennusoikeutta on lisätty 500 k-m². Lisämaan liittämisestä 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 massoiittelultaan 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-m², joista asuinrakennuksille 14 150 k-m² ja autosuojille ja talousrakennuksille 4 410 k-m². Liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeutta on 3900 k-m², joista liike- ja toimistorakennusten osuus on 3 550 k-m² ja autosuojien ja talousrakennusten osuus 350 k-m². Liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeudesta on jo toteutettu 3013 k-m².

Alueelle rakennetaan noin 150 uutta asuntoa. Arvioitu väestömäärä on noin 290 asukasta (49,2 k-m² / asukas).

Erillispientaloihin verrattavilla korttelialueilla pysäköintipaikkainormina on käytetty 2 ap / asunto. Rivitaloihin verrattavilla tonteilla autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,5 ap / asunto ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap / 7 asuntoa.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 50 k-m².

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 m² Kuloistentien katualueen leventämisen myötä. Korttelin rakennusoikeus on 3 550 km² + autosuojille ja talousrakennuksille 350 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 500 k-m² ajantasakaavaan verrattuna.

Asuinpientalojen korttelialueet (AP-47 ja AP-48)

- Asuinpientalojen korttelialueita muodostuu yhteensä 62 031 m². Rakennusoikeus on yhteensä 18 560 m². Tontteja on yhteensä 12 kpl.

Muut alueet

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

- Kaavaan sisältyy puistoja 2 685 m² ja lähivirkistysalueita 56 981 m². Viheralueita on siten yhteensä 59 666 m².

Yleinen pysäköintialue (LP)

- Kaavaan sisältyy varaus yleiselle pysäköintialueelle 1546 m².

Katualueita

- Kaavaan sisältyy katualueita 12 262 m² ja kevyen liikenteen väyliä 2273 m².

Liite 1: Tilastolomake

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

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. 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 luonnonympäristöön

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 polkuverkot. Maapohjan kulumisen estämiseksi tulee kulku ohjata rakennetuille reiteille. Suunnittelualueen eteläpuolella, Turun kaupungin omistamalla alueella, on lahojaviosammal-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 polkuverkon 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. Luontoselvityksessä todetut liito-oravan pesäpuut on merkitty luo-8 rajauksella (ohjeellinen raja-alueella tunnistetulle liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikalle, jonka hävittäminen ja heikentäminen on kielletty).

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

toteuttaminen ei muuta luonnonsuojelualan 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.

Vaikutukset ilmastoon

Ilmastovaikutukset on arvioitu kaavaselostuksen liitteessä 7.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Fingrid Oy:n voimajohto on huomioitu lausuntojen mukaisesti.

5.5 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Rakentamisen periaatteista ja esimerkkiratkaisista on laadittu erillinen ohje rivitalotonteille ja ryhmärakentamisen tonteille.

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 esimerkkiratkaisista.

Liite: Havainnekuva

Liite: kortteliesimerkki (rivitalot)

Liite: 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 4 päivänä toukokuuta 2021

Raision kaupunki, Maankäyttöpalvelut

Outi Pekkala

Maankäyttöpäällikkö

Olli Arvola

Kaupunginarkkitehti

Kaavoituksen verkkosivut:

raisio.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaupunki-suunnittelu/kaavoitus_ja_maankaytto

RAISIO

06:037 Kuloistenniitty 2

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm 27.3.2015
Ehdotuspvm 4.5.2021
Hyväksymispvm § hyväksyjä

Kaava-alueen pinta-ala 14,5066
Uutta kaavaa 11,1436
Kaavanmuutosta 3,3630

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						
AP	6,1992	100,0	18560	0,30			6,1992	18560			12	288		288
A YHT.	6,1992	42,7	18560	0,30	0,0000		6,1992	18560			12	288		288
K	0,7327	100,0	3900	0,53	0,7526	3400	-0,0199	500			1			
K YHT.	0,7327	5,1	3900	0,53	0,7526	3400	-0,0199	500			1			
VP	0,2685	4,5					0,2685							
VL	5,6981	95,5			2,3783		3,3198							
V YHT.	5,9666	41,1			2,3783		3,5883							
LP	0,1546	9,6			0,1048		0,0498							
kadut	1,2262	76,3			0,1273		1,0989							
kevyt liikenne	0,2273	14,1					0,2273							
L YHT.	1,6081	11,1		0,00	0,2321		1,3760							
YHT	14,5066	100	22460	0,15	3,3630	3400	11,1436	19060			13	288		288

*) 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
KULOISTENNIITTY 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 kierto-liittymän yhteyteen. Ulkoilureittien pysäköinti on siten hyvin saavutettavissa ja siitä on hyvät yhteydet eri suuntiin lähteille ulkoilureiteille. AP-korttelialueiden kaavamääräyksillä pyritään monipuolisen asuntojakaumaan ja uudentyypisten 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.

II-kerroksiset asuinrakennusmassat muodostavat porttiaiheen 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 ilmansuuntiin

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 ilmansuuntiin (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

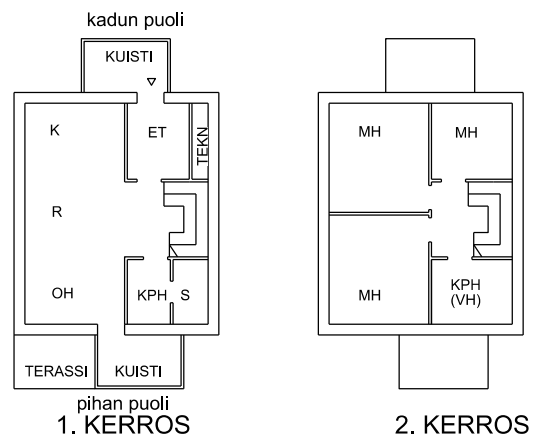
KULOISTENNIITY 2 KORTTELIESIMERKKI (ERILLISPIENTALOT)

Erillispientaloille ja kytketyille pientaloille tarkoitetut tontit sijoittuvat uuden asuntokadun päähän. Esimerkiksi 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 sovitettavissa 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 m².

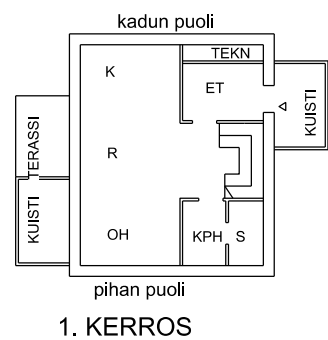


ESIMERKKI POHJARATKAISUSTA JA SEN SOVELTAMISESTA:

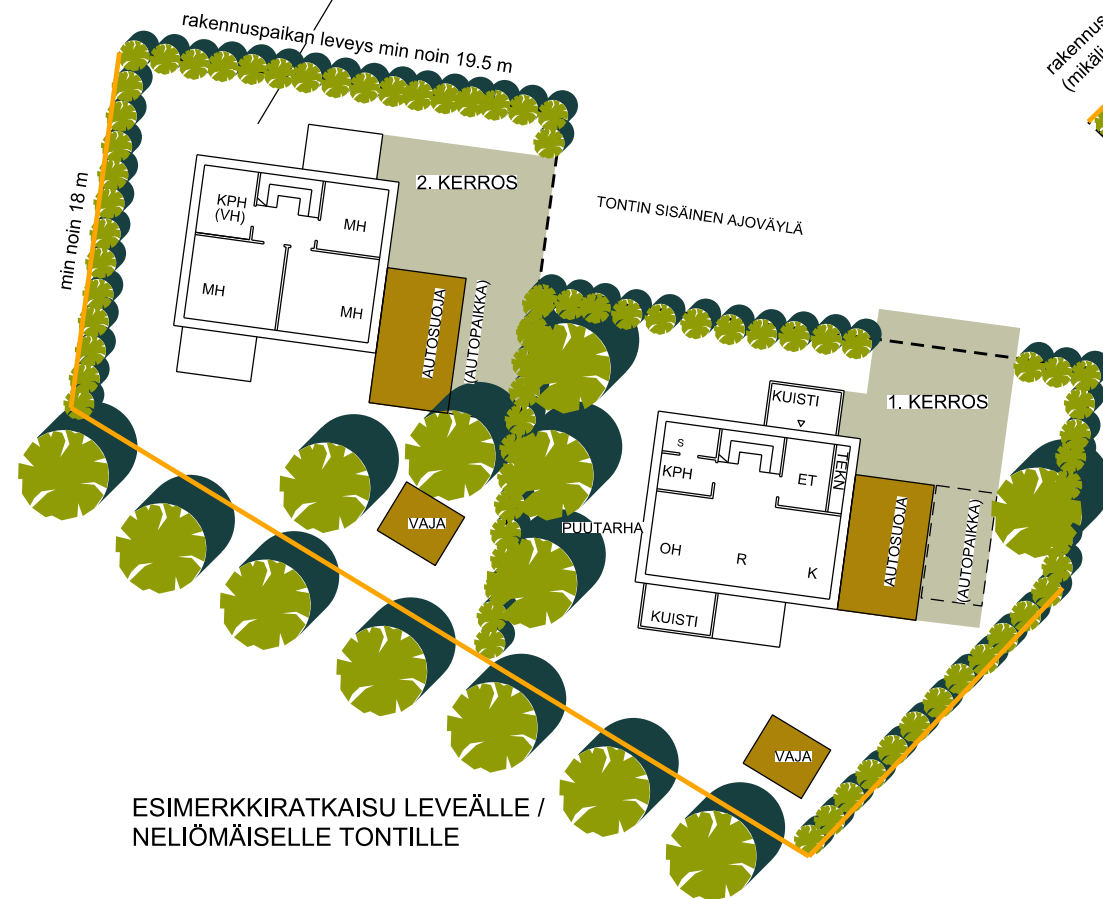
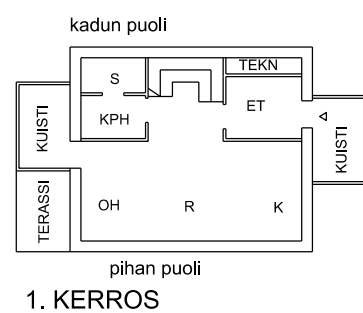
KADUN SUUNNASSA KAPEAT TONTIT:



NELIÖMÄISET TONTIT:



KADUN SUUNTAAN LEVEÄT JA SYVYDELTÄÄN KAPEAT TONTIT:



RAISIO
KULOISTENNIITY 2
ESIMERKKIRATKAISU
KORTTELIIN 6094
LIITE 4

Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin annetut vastineet

Luonnosvaiheen lausunnot

Caruna Oy

6.8.2019

- 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 johto- 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 Oyj

27.8.2019

- Asemakaava-alueella sijaitsee Fingrid Oyj:n 2x110 kV voimajohto Naantalinsalmi – Lieto B ja Naantalinsalmi – Koroinen. Voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 48 metriä leveälle johtoalueelle. 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 voimajohdon keskilinjasta oli 24 metriä, mikä on yhtiön tavoitteen mukaista. Kaavaehdotuksesta lähetetään lausuntopyyntö Fingrid Oy:lle.

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 tulevilla korjausurakoissa.

Vastine:

- Kuloistenniitty 2 kaavaehdotukseen on merkitty tonttien viheralueen puoleisille rajoille alueen osat pintavesien johtamista varten (nykyiset ojat). Muu osa lausunnosta käsitellään Kuloistenniitty 1:n kaavaehdotuksen yhteydessä.

- Kuloistenniitty 1 aluetta koskien lausunnossa on esitetty näkökantoja autopaikkanormista, liittymäkohdasta Satakunnantielle, seudullisesta pyöräily-yhteydestä Raisiontien-Satakunnantien varressa ja hulevesien viivytystarpeesta Vetikonojassa.
- Olemassa olevien viheryhteyksien ja virkistysreittien säilyminen tulee turvata.
- Kaavamuuotosalueen 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 elinpiirin itäosiin saakka. Elinpiirin keskiosissa oleva metsäinen alue/kalliomäki on puustoltaan hieman epätavallinen, mikä on vaikeuttanut tunnistamista. Tästä huolimatta elinpiiri tulisi huomioida kokonaisuutena ja asuinalueita 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 lahopaviosammaleen 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 ohjautu lahopaviosammaleesiintymille. Maakuntakaavan mukainen virkistysreitti toteutuu yhtenäisinä ja sujuvina kevyen liikenteen reitteinä, jotka on merkitty kaavaan. Alueen itäosassa uusi asuinalue ulottuu pieneltä osin metsäalueelle. Ympäristön soveltuvuudesta 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 Kuloistenniitty 1:n kaavaehdotuksen yhteydessä.

Varsinais-Suomen liitto**19.8.2019**

- 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 kestävä liikunnan 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.

- Asuinalueiden 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.
- Virkistysalueiden osalta 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.
- Liikenteen osalta risteysjärjestely Satakunnantiellä Turun ja Raision rajalla edellyttää liikenteellistä suunnittelua yhteistyössä Turun kaupungin kanssa. Raisiontien/Satakunnantien pohjoispuolista kävely- ja pyöräilyreittiä on syytä selkeyttää nykyisestä. Esittelytekstissä mainittua mahdollisuutta toteuttaa tulevaisuudessa vielä katuysteys Satakunnantieltä Kuloistentielle on hyvä käsitellä kaavan yhteydessä tarkemmin.
- Luonnonsuojelus: Kaavaa varten laadittu vuoden 2017 luontoselvitys on lähtökohtaisesti ajantasainen, mutta kaavoituksessa on syytä listata ja ottaa huomioon muutkin alueella tehdyt luontoselvitykset. Edellä mainittu 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 asukkaat olivat koostaneet kartta-aineistoa alueen luontoarvoista. Sen lähetteessä oli viitattu myös luontokartoittajaan eli tältä pohjalta kokoamisessa on lähtökohtaisesti ollut mukana asiantuntemusta. Selvityksen voi pyytää ELYn luonnonsuojeluyksiköltä, mikäli ei ole toimitettu Raisioon. Ko. aineiston mukaan alueella esiintyy (rakennettavan alueen rajalla) mm. lahkaviosammal, 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:

- Kaavaselvitykseen 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 ohjautu lahkaviosammaleen esiintymille. Maakuntakaavan virkistysreitti toteutuu rakennettavan alueen kohdalla yhtenäisenä ja sujuvana kevyen liikenteen verkostona. Muut lausunnossa esitetyt asiat kohdistuvat Kuloistenniityn eteläosan alueelle, ja ne käsitellään Kuloistenniity 1:n kaavaehdotuksen yhteydessä.

Luonnosvaiheen mielipiteet**Raisio-Seura ry****5.8.2019**

- 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 tieyhteyden varaudutaan sen pitäisi sivuta suojelualueita 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 suunnittelualueen 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 asutuskadun 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. Eteläosasta esitetyt mielipiteet käsitellään Kuloistenniitty 1 asemakaavan kaavaehdotuksen yhteydessä.

Raisiojokilaakson luonnonsuojeluyhdistys ja Suomen luonnonsuojeluliiton Varsinais-Suomen piiri

14.8.2019

- Kaavaluonnoksen rakentamistehokkuus on alueen ympäristöön ja luontoon liian suuri. Yhdistykset ehdottavat vaihtoehtoisen kaavaluonnoksen laatimista, jossa rakentaminen luonnoltaan herkälle alueelle on vähäisempää. 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. 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 lahopuuta. 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 lahoppuun määrää. 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 tieyhteyksivara 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:

- 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).

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

4.7.2019

- Asukkaat ilmaisivat 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.

Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella tehtiin kaavaan seuraavat kehittämistoimenpiteet:

- Kaavaselostukseen on täydennetty luettelo alueelle laadituista selvityksistä.
- Lisätty rakennusalojen 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-m².
- 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).

Kooste ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin annetut vastineet

Ehdotusvaiheen lausunnot

Fingrid Oy 30.6.2021

- Asemakaava-alueella sijaitsee Fingrid Oyj:n 2x110 kV voimajohto Naantalinsalmi - Lieto B ja Naantalinsalmi - Koroinen. Voimajohdon läheisyyteen on osoitettu kaavaehdotuksessa laajeneva asuntoalue (AR), mutta se voimajohtoalueen ulkopuolella. AR-alueen rakennusala on lähimmillään noin 28 metrin etäisyydellä voimajohdon keskilinjasta.
- Fingridillä ei ole huomauttavaa asemakaavaehdotuksesta, mutta luonnosvaiheen lausunnossa (27.8.2019) esiintuodut seikat pitää ottaa huomioon myös jatkosuunnittelussa. Erityisesti muistutamme risteämälausuntojen tarpeesta hyvässä ajoin ennen rakentamista.

Vastine:

- Lausunto merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja tulevassa rakennustoiminnassa.

Raision Vesi Oy 20.5.2021

- Raision Vesi Oy tulee rakentamaan vesijohdon, jäte- sekä hulevesiviemäriin alueelle kohteesta laadittavien suunnitelmien mukaisesti ja liittämään alueen yhtiön toiminta-alueeseen. Uusilta kiinteistöiltä peritään vesihuollon neliöperusteinen liittymismaksu voimassa olevan liittymismaksutaksan mukaisesti.
- Yhtiön vesihuollon linjojen kunnossapito tai niiden toiminta ei saa vaarantua tai hankaloitua rakentamisen aikana. Linjoille tulee jättää riittävät suojaetäisyydet.

Vastine:

- Lausunto merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja tulevassa rakennustoiminnassa.

Caruna Oy 7.6.2021

- Caruna Oy:llä ei ole lisättävää luonnosvaiheen lausuntoon. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine:

- Lausunto merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja tulevassa rakennustoiminnassa.

- Turun kaupunki pitää hyvänä, että asemakaavaluonnoksessa esitettyjä hulevesien hallinnan ratkaisuja on tehostettu, vaikka Vetikonjojaa edelleenkin esitetään siirrettäväksi Kuloistenniitty 1:n alueella. Hulevesien hallintaan on kiinnitetty hyvin huomiota yleisillä alueilla.
- Hulevesien alajuoksulla aiheuttamia riskejä ja haittoja vähentäisi se, että myös kiinteistöille olisi annettu kaavassa viivytysmääräys. Turussa on vastaavissa tapauksissa määritelty asuinkerrostaloille sekä liike- ja toimistorakennuksille viivytysmääräksi kuutio viivytystä jokaista sataa läpäisemätöntä neliötä kohti. Asuinpientalotonteilla olisi hyvä pyrkiä vähentämään muodostuvien hulevesien määrää antamalla määräyksiä läpäisevien pintojen ja viheralueiden määrästä.

Vastine:

- Kuloistenniitty 2 alueella kaikki asuinpientalotontit rajautuvat viheralueisiin. Tonttien viheralueiden puoleisille rajoille on merkitty aluevaraukset pintavesien johtamiselle. Raision rakennusjärjestyksen § 21 mukaan ”rakennuspaikan rakentamattomaksi jäävästä osasta tulee vähintään yksi kolmasosa jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella (reikäkivi, nurmikko tai vastaava)”. Kaavamääräyksiin lisätään ”Korttelialueiden piholla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivytettäviä painanteita. Hulevesien viivytyskapasiteettia on rakennettava 1 m³/100m² läpäisemätöntä uutta pintaa kohti”.

- Varsinais-Suomen liitto toteaa, kuten kaavaluonnoksestaakin, että pitkään vireillä ollut kaavahanke sisältää ratkaistavia kysymyksiä, joilla on seudullista merkitystä. Maakuntakaavan toteutumisen kannalta keskeisin näistä on seudullisen vihervyöhykkeen turvaaminen tiivistyvällä kaupunkiseudulla. Liitto muistuttaa, että mahdollinen liikenneyhteys vihervyöhykkeen halki edellyttää kaavallista, vihervyöhykkeen huomioivaa ratkaisua molemmilta raja-alueen kaupungeilta. Nyt lausunnolla olevasta kaavaehdotuksesta yhdystiekysymys on rajattu ulos sekä kaavaluonnoksessa mukana ollut pohjoinen alue käsitellään erillisenä kaavaehdotuksena. Kuloistenniityn pohjoisen ja eteläisen alueen erottaminen erillisiksi kaavahankkeiksi ei olennaisesti ole muuttanut eteläisen osan asemakaavaratkaisua luonnoksesta ehdotukseen.
- Kaava-alueella sijaitsee seudullisesti merkittävä vihervyöhyke ja ulkoilureitti, joilla on merkitystä myös ekologisena käytävänä. Turun kaupungin puolella sijaitsevalla virkistysalueella on lisäksi suojeltavia luontoarvoja. Maakuntakaavassa vihervyöhyke on jonkin verran laajempi kuin Raision kaupungin yleiskaavassa. Liitto toteaa, että kaavatyön yhteydessä tulee varmistaa seudullisen vihervyöhykkeen ekologisen käytävän edellytysten säilyminen.
- Vaikka kaavaratkaisussa ei käsitellä uutta tieyhteyttä Myllyn alueelta Satakunnan tielle, on sen rakentamiselle edelleen jätetty optio Kuloniitty 1:n kaavaratkaisussa, minkä vuoksi asiaa on syytä vielä kommentoida. Yhdystien vaikutukset kaupunkiseudun liikennejärjestelmän kestävän liikkumisen kulkumuoto-osuuksien edistämisen- ja lisäämistavoitteisiin tulee arvioida. Alueiden välisten liikennemäärien tasaamista oleellisempi tavoite tulisivatkin olla ajoneuvoliikenteen määrien hillitseminen ja vaihtoehtoisten liikkumisratkaisujen tukeminen. Tavoiteltavaa alueen jatkokehittämisessä on erityisesti kestävien matkaketjujen mahdollisuuksien lisääminen kaupunkiseudun sisäisessä liikkumisessa.
- Varsinais-Suomen liitolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Vastine:

- Lausunnossa viitataan Kuloistenniitty 1- ja Kuloistenniitty 2 –asemakaavojen selostuksissa ilmenneisiin ristiriitaisuuksiin koskien mahdollista Myllyn liikealueen ja Satakunnantien välistä yhdystietä. Kuloistenniitty 1 -asemakaavaehdotuksen selostuksessa yhdystietä ei ole käsitelty millään tavalla koska se ei ole kuulunut enää kaavan tavoitteenasetteluun sen jälkeen, kun Turun kaupunki vetäytyi alun perin yhteishankkeena aloitetusta asemakaavatyöstä. Yhdystie ei siis ole kaavan tavoitteena. Kuloistenniitty 2 -asemakaavan selostukseen oli liitetty teknisen virheen takia yhdystietä käsittelevä tekstikappale vanhasta selostusversiosta, mikä ei ole ollut enää ajan tasalla. Kuloistenniitty 2:n selostus päivitetään tältä osin vastaamaan Kuloistenniitty 1:n selostusta. Asemakaavaehdotus ei ota kantaa minkäänlaisen yhdystien tarpeellisuuteen Myllyn liikealueen ja Satakunnantien välille, minkä vuoksi kaavaehdotuksessa ei luonnollisestikaan arvioida yhdystien vaikutuksia kaupunkiseudun liikennejärjestelmän tavoitteisiin. Kevyenliikenteen yhteyksien kehittämismahdollisuuksia Satakunnantien ja Myllyn liikealueen välillä tutkitaan jatkossa.
- Kuloistenniitty 2 kaava-alue on nykyisellään viljeltyä peltoa ja soveltuu siten virkistykseen huonosti. Asemakaavaehdotuksen ratkaisu mahdollistaa seudullisen vihervyöhykkeen, ekologisen käytävän sekä seudullisen ulkoilureitin säilymisen ennallaan kaupungin yleiskaavan mukaisesti. Kaavatyössä on huomioitu seudullisten virkistysreittien (kuntopolut, hiihtoladut, kevyen liikenteen väylät) yhtenäisten verkostojen jatkuminen. Luontoarvot on huomioitu luontoselvityksen suositusten mukaisesti.

Varsinais-Suomen Ely -keskuksen kommentit

28.5.2019

- Raision osayleiskaavassa on aluemerkinä, jonka määräyksen mukaan ”Alueen nykyinen maankäyttö on säilytettävä vuoteen 2010 asti, jonka jälkeen yleiskaava tulee alueen osalta voimaan. Mikäli liikenteellisten tai muiden syiden takia muu kuin yleiskaavassa esitetty alueen käyttö on tavoiteltavaa, sen tulee tukeutua naapurikunnan kanssa tehtävään, vuoteen 2010 mennessä valtuustojen hyväksymään, yhteiseen osayleiskaavaan.” Selostusta tulee täydentää yleiskaavamerkinnän osalta. Lisäksi määräyksen merkitys tulee selkeästi avata. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan jää epäselväksi, voisiko katuyhteys suunnittelualueelta Myllyn kauppakeskukselle vielä myöhemmin olla toteutettavissa, kun määräyksen edellyttämää kaavaa ei ole tehty. Myös kaavaehdotuksessa esitetyt kaavalliset ratkaisut mm. katujen mitoitusten ja tonttiliittymien suhteen vaikuttaisivat estävän kyseisen yhteyden rakentamisen myöhemmin. Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavahankkeeseen liittynyt tavoite tutkia katuyhteyden rakentamismahdollisuutta Kuloistentien päästä Satakunnantielle ei enää ole kaavan tavoite. Kuitenkin Kuloistenniitty 2 asemakaavamuutoksen selostuksessa on todettu, että yhteyden rakentaminen on myöhemmin tarvittaessa mahdollista, mutta se edellyttää asemakaavan laatimista. Kaavamuutosten tavoitteet katuyhteyden suhteen on hyvä selkeästi todeta selostuksissa yhteneväisesti. Jos yhteys mahdollisesti halutaan tulevaisuudessa rakentaa, tulee siihen varautua jo tässä vaiheessa mm. riittävän katumitoituksin, melusuojauskein ja liittymäkielloin.

Liikenne

- Kuloistenniitty 2 -asemakaava tukeutuu olemassa olevien joukkoliikenteenreittien sekä kävelyn ja pyöräilyn reittien varrelle. Olemassa olevan pysäkki-infran parantamista ja kulkuyhteyksiä pysäkeille kannattanee pohtia, jotta hyvät joukkoliikenteen käytön edellytykset hyödynnetään. Itäniityntien risteyksessä kävelyn ja pyöräilyn turvallisuuden on hyvä kiinnittää huomiota, kun Itäniityntien haaran yli kulkeva kävely ja pyöräily lisääntyvät.
- Asemakaavan AP-alueille tullee rakentamaan yhtiömuotoista asumista. Asemakaavassa ei kuitenkaan ole esitetty määräyksiä pyöräpysäköinnin toteuttamisesta. Yhtiömuotoisen asumisen

kaavoituksen yhteydessä myös pyöräpysäköinti tulisi aina huomioida, jotta polkupyörän helpolle käyttöönnotolle luodaan hyviä edellytyksiä. Yhtiömuotoisessa asumisessa laadukas pyöräpysäköinti on helppo toteuttaa esimerkiksi autokatoksen yhteyteen katettuna ja runkolukitusmahdollisuudella. Pyöräpysäköintimahdollisuuden toteutus kannattanee pohtia myös yleisillä pysäköintialueilla.

- Asemakaava-alueen keskeltä Kuloistentien ali osoitettu Vetikonpolku on merkitty jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi. Vetikonpolulla kulkevan kuntoreitistön kaikilla osilla ei kuitenkaan saa pyöräillä. Koska alueelta ei ole etelään suuntautuvaa pyöräily-yhteyttä, saattaa se johtaa pyöräilijämäärän lisääntymiseen kuntoreitillä. Kuloistenniitty 1 ja 2 asemakaavojen välille kannattanee pohtia nykyisen yhteyden parantamista niin, että yhteyttä saisi käyttää myös pyöräilyyn ja se sopisi pyöräiltäväksi. Tämä tukisi molempien alueiden saavutettavuutta kävellen ja pyörällä, ja kasvattaisi matka-ajan eroa henkilöautoon pyöräilyn hyväksi.

Ympäristö

- Kaavaehdotusta tulee tarkentaa luontoselvityksessä todettua ja luonnonsuojelulain nojalla suojeltua liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkaa koskien. Luonnonsuojelulaki suojelee itse lisääntymis- ja levähdyspaikan automaattisesti sekä samoin sen lähiympäristön suojaa ja ravintoa tarjoavat puut. Kaavan VL-11 merkinnästä puuttuvat riittävän kohdennetut suojelumääräykset itse lain suojaamalle lisääntymis- ja levähdyspaikalle. ELY-keskus katsoo, että lisääntymis- ja levähdyspaikan säilymiseksi tulee kaavaa tältä osin tarkentaa asianmukaisella tarkemmin määritellyllä aluerajauksella ja sitä koskevalla suojelumääräyksellä. Luontoselvitys on riittävä ja se on muilta osin huomioitu asianmukaisesti.
- On syytä huomioida, että määräys ”Tonttien osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueiksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettuina” ohjaa myös luonnontilaisten alueiden istuttamiseen, ja siten niiden poistamiseen, mikä aiheuttaa mm. alueen biodiversiteetin köyhtymistä. Kasvillisuudeltaan ja eläimistöltään rikkaampi ympäristö sietää myös ilmastossa tapahtuvia muutoksia monotonista ympäristöä paremmin. Määräyksen osalta olisi hyvä harkita luonnontilaisten ympäristöjen tuomista vaihtoehdoksi istutettujen rinnalle. Myös viherkattojen ohjauksella voi lisätä luonnon monimuotoisuutta esimerkiksi ohjaamalla perinteisten maksaruohokattojen sijaan istuttamaan katot niittykattoina.

Muuta huomioitavaa

- Kaavan ilmastomuutosta hillitsevät sekä toisaalta ilmastomuutokseen sopeutumista edistävät vaikutukset olisi hyvä eritellä vaikutustenarvioinnissa, esimerkiksi ”Vaikutukset ilmastoon” otsikon alle.
- Esimerkiksi ilmastokestävän kaavoituksen työkalun, KILVAN, avulla voi arvioida maankäytön suunnittelun ratkaisujen ilmastokestävyyttä. Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista – KILVA (windows.net)
- On hyvä huomioida, että tällä hetkellä kaavamääräyksissä esitetyt ilmastollisesti kestävätkä ratkaisut mm. energiatehokkuuden, ympäristöystävällisyyden, puurakentamisen ja viherkattojen suhteen ovat vain suosituksia. Näiden osalta olisi hyvä harkita velvoittavampaa muotoilua kaavamääräyksiin.
- Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön sekä liikenne- ja infrastruktuurivastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin kaavaehdotukseen lausuttavaa.

Vastine:

- Raision yleiskaavassa nyt asemakaavoitettavan Kuloistenniitty 2 -alueen (kuten myös eteläisemmän Kuloistenniitty 1 -alueen) ympärille on osoitettu merkintä, jonka määritelmä kuuluu: ”Alueen nykyinen maankäyttö on säilytettävä vuoteen 2010 asti, jonka jälkeen yleiskaava tulee alueen

osalta voimaan. Mikäli liikenteellisten tai muiden syiden takia muu kuin yleiskaavassa esitetty alueen käyttö on tavoiteltavaa, sen tulee tukeutua naapurikunnan kanssa tehtävään, vuoteen 2010 mennessä valtuustojen hyväksymään, yhteiseen osayleiskaavaan.” Määräys ulottui siis vuoteen 2010 asti eli se on vanhentunut jo yli 10 vuotta sitten. Vuoteen 2010 mennessä Raision ja Turun valtuustot eivät tehneet eivätkä hyväksyneet raja-alueelle yhteistä osayleiskaavaa, jolloin yleiskaava asuinaluumerkintöineen tuli silloin voimaan. Mikäli tulevaisuudessa muu kuin yleiskaavassa esitetty alueen käyttö tulee tavoitteeksi, hanke vaatii toteutuakseen erilliset selvitykset yleiskaavasta poikkeamiseksi. Edellä mainittu selvitysteksti liitetään asemakaavan selostukseen.

- Lausunnossa viitataan Kuloistenniitty 1- ja Kuloistenniitty 2 –asemakaavojen selostuksissa ilmenneisiin ristiriitaisuuksiin koskien mahdollista Myllyn liikealueen ja Satakunnantien välistä yhdystietä. Kuloistenniitty 1 -asemakaavaehdotuksen selostuksessa yhdystietä ei ole käsitelty millään tavalla koska se ei ole kuulunut enää kaavan tavoitteenasetteluun sen jälkeen, kun Turun kaupunki vetäytyi alun perin yhteishankkeena aloitetusta asemakaavatyöstä. Yhdystie ei siis ole kaavan tavoitteena. Kuloistenniitty 2 -asemakaavan selostukseen oli liitetty teknisen virheen takia yhdystietä käsittelevä tekstikappale vanhasta selostusversiosta, mikä ei ole ollut enää ajan tasalla. Kuloistenniitty 2:n selostus päivitetään tältä osin vastaamaan Kuloistenniitty 1:n selostusta.
- Kaavalla ei oteta kantaa kaava-alueen ulkopuolisiin kevyen liikenteen järjestelyihin (esimerkiksi Itäniityntielle), vaan niitä käsitellään ja suunnitellaan erikseen esimerkiksi liikenneturvallisuustyöryhmässä ja katusuunnitelmissa. Kuloistenniitty 2 alueella Kuloistentien katualuetta levennetään, jotta tien varteen voidaan rakentaa kevyen liikenteen väylä. Kuloistentien kevyen liikenteen eritasoliittymän ja Vetikonpolun mitoituksessa on varauduttu hiihtoladun ja kevyen liikenteen väylän rinnakkaiseen sijaintiin. Etelään suuntautuvan sujuvan kevyen liikenteen reitin tarpeesta on keskusteltu infrapalveluiden kanssa. Kevyenliikenteen yhteyksien kehittämismahdollisuuksia Satakunnantien ja Myllyn liikealueen välillä tutkitaan jatkossa.
- Raision rakennusjärjestyksen § 22 mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asuinrakennuksiin 2 pyöräpaikkaa / asunto. Polkupyöräpaikkojen lukitusmekanismit ja muut vastaavat yksityiskohdat on perusteltua ratkaista rakennuslupaprosessin yhteydessä.
- VL-11 merkintään sisältyy liito-oravaa koskevia suojelumääräyksiä. Tämän lisäksi kaavakarttaan lisätään pesäpuiden tarkempi aluerajaus luontoselvityksen mukaisesti.
- Asemakaavan selostukseen on liitetty ilmastovaikutusten arviointi (liite 7).
- Rakennettava alue on nykyisellään viljeltyä peltoa, ja soveltuu siten heikosti luonnontilaisena säilytettäväksi (niittykasvillisuuskin on istutettava). Asemakaavamääräyksissä ei ole tarkoituksenmukaista ottaa kantaa viherkattojen kasvillisuuden koostumukseen.
- Lausunnossa asemakaavamääräyksiin esitetään sisällytettäväksi hyvinkin yksityiskohtaisia asioita, mikä on ongelmallista mm. teknisen kehityksen nopeuden suhteesta asemakaavan vuosikymmeniä kestävään ohjausvaikutukseen. Asemakaava on vain yksi rakentamisen ohjauskeinoista, minkä vuoksi kaikkia rakentamisasioita ei ole tarpeen eikä mahdollistakaan ratkaista asemakaavoituksessa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset muut ohjauskeinot ovat rakennusvalvonta lupamenettelyineen, katusuunnitelma, tonttijako sekä puiston tai muun yleisen alueen suunnitelma. Suomen rakentamismääräyskokoelma (YM:n ja Valtioneuvoston asetukset) on keskeinen työkalu rakennusvalvonnan toiminnassa. Jokaisella kunnalla on myös rakennusjärjestys, joka ohjaa rakentamista käytännön tasolla. Kunta voi ohjata maankäyttöä myös tontin luovutussopimuksilla tai maankäyttösopimuksilla, joihin voidaan kirjata määräyksiä monista sellaisistakin asioista, joista asemakaavassa ei voi määrätä. Ympäristöministeriön opas ”Asemakaavamerkinnot ja -määräykset” mainitsee esimerkkinä tällaisesta ratkaisusta kiinteistön lämmitystavan.

Muistutuksia ei saapunut.

Lausuntojen perusteella kaavaan on tehty seuraavat tarkennukset:

- Kaavaselostuksessa on lisätty selvitys Raision yleiskaavan aluemerkinästä, joka koskee maankäytön säilyttämistä nykyisellään vuoteen 2010 saakka ja naapurikunnan kanssa yhteistyössä laadittavaa yleiskaavaa.
- Korttelialueille on lisätty kaavamääräys ”Korttelialueiden piholla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivyttäviä painanteita. Hulevesien viivytykskapasiteettia on rakennettava 1 m³/100m² läpäisemätöntä uutta pintaa kohti.”
- Kaavaselostukseen on lisätty ilmasto vaikutusten arviointi (liite 7).
- Kaavakarttaan on lisätty luontoselvityksen mukainen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan aluerajaus.
- Kaavaselostuksen tekniset virheet korjattu.

1. Luonnonvarojen käytön minimointi

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

Kuloistenniitty 2 kaava-alue sijoittuu jo olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle laajentaen jo rakennettua aluetta. Rakennettava alue on nykyisellään peltoa, eikä rakentaminen siten vähennä metsäalaa ja puustoa. Jo olemassa oleva tieverkosto ja yhdyskuntatekniikan verkosto ulottuvat suunnittelualueen reunaan. Verkostojen lisärakentamista tarvitaan suunnittelualueen sisäisen verkoston osalta. Suunnittelualueen sisäinen katu- ja yhdyskuntatekniikan verkosto on ratkaistu tehokkaalla tavalla: keskelle sijoittuva katu mahdollistaa lyhyet verkostopituudet. Kaavamääräyksissä suositellaan puurakentamista.

2. Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

Suunnittelualuetta ympäröi laaja viheralue ja kuntopolkujen verkosto. Kauppakeskus Myllyn palvelut sekä Kuloisten koulu ja päiväkoti ovat saavutettavissa kävelyetäisyydellä. Julkisen liikenteen reitit kulkevat suunnittelualueen läheisyydessä Kuloistentiellä ja Itäniityntiellä. Asemakaavassa huomioidaan Kuloistentien katualueen mitoituksessa kevyen liikenteen reitin vaatima tila. Ration rakennusjärjestyksen § 22 mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohti. Alueella on hyvät edellytykset liikkumisen tarpeen minimointiin ja kevyen liikenteen suosimiseen. Kevyen liikenteen verkostoa Satakunnantien (etelän) suuntaan tulee kehittää, sillä nykyisellään kuntoreitit toimivat polkupyöräily-yhteyksinä vain osittain.

3. Kulutuksen päästöjen minimointi

- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

Kaavamääräysten mukaan rakentamisessa tulee suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja kuten maalämpöä kestävästä kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Aurinkoenergian hyödyntämiseen tulee varautua teknisten tilojen ja kattorakenteiden suunnittelussa. Uusiutuvan energian kysymyksiä ja energiatehokkuutta käsitellään nykyisellään rakentamismääräyksissä. Lainsäädäntö tulee todennäköisesti muuttumaan / tiukentumaan jo lyhyellä aikavälillä. Kaavamääräys on pidetty

yleispiirteisenä, jotta se kestää aikaa. Rakennettavan uuden yhdyskuntatekniikan verkoston määrä on suunnitelmassa minimoitu.

4. Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

- A. Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien riskien tunnistaminen

Kuloistenniitty 2 ei sijoitu tulvaherkälle alueelle. Suunnittelualueen korkeus merenpinnasta on noin 19-26 metriä. Suunnittelualueetta ympäröivät metsäiset rinteet, joilta suuntautuu valumavesiä suunnittelualueelle. Suunnittelualueen maasto laskee hyvin loivasti lännen suuntaan. Suunnittelualueen hulevedet valuvat siten luontaisesti Vetikonojan suuntaan. Hulevesitulvan riski kumuloituu ojan merenläheisille osille, jonka vuoksi hulevesien viivyttäminen on tärkeää myös ojan alkuosissa hulevesien syntyalueella. Kuloistenniitty 2 kaavassa tonttien metsänvastaisille rajoille on määrätty noin 4 m leveä vyöhyke pintavesien johtamista varten. Näille alueille sijoittuvat nykyiset metsän ja pellon rajavyöhykkeellä olevat ojat. Ojat mahdollistavat hulevesien paikallisen viivyttämisen ja hallitun johtamisen. Kaavamääräyksien mukaan korttelialueen piholla ja pysäköintialueilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivyttäviä painanteita. Hulevesien viivytykskapasiteettia on rakennettava 1 m³/100 m² läpäisemätöntä uutta pintaa kohti. Myös Raison rakennusjärjestyksessä on hulevesien viivyttämistä koskevia määräyksiä. § 21 mukaan "Rakennuspaikan rakentamattomaksi jäävästä osasta tulee vähintään yksi kolmasosa jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella (reikäkivi, nurmikko tai vastaava)." Hulevesien paikallinen viivyttäminen on tärkeää myös maanalaisen rakennetun hulevesiverkoston kapasiteetin riittämiseksi rankkasateella. Kaavamääräyksissä suositellaan viherkattojen rakentamista.