

Asianro 530/10.02.03/2016

§ 172**Raision kaupungin 6. kaupunginosan (Kuloinen) uuden asemakaavan ja korttelia 39 sekä puisto-, liikenne- ja katualueita koskevan asemakaavan muutoksen sekä niihin liittyvän tonttijaon hyväksyminen (Kuloistenniitty 1)****Päätöshistoria**

Tekninen lautakunta 11.6.2019 100 §

”Kuloistenniitty, asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnos

Kaupunginarkkitehti Olli Arvola 5.6.2019:

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

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

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

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

Kuloistenniityn eteläosan asuinkerrostaloalue

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

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

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

Kerrostaloalueelle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä noin 55 000 kem². Kaikki autopaikat voidaan rakentaa katospaikoiksi. Alue on luontevasti toteutettavissa vaiheittain. Noin 1000 kem²:n kokoiselle päiväkodille on osoitettu tontti keskeiseltä paikalta läheltä joukkoliikenneakselia. Alueen länsipuolelle sijoittuva laaja puistoalue on hyvin saavutettavissa asuinalueen kaikista tonteista. Alueen asukasmääräksi saadaan noin 1100 asukasta, jos jyvitettyä asumisväljyytenä pidetään 50 kem² / asukas.

Kuloistenniityn pohjoisosan asuinrivitaloalue

Kuloistenniityn pohjoisosan asuinalue on kaavoitettu rivitalo- tai muun pienimittakaavaisen, yhtiötyyppisen asumisen tarpeisiin. Asuinrakennusten rakennusoikeus on yhteensä noin 12 000 kem². Asuntojen määrä on noin 140 kpl ja arvioitu asukasmäärä noin 350. Autopaikkamitoituksena on käytetty 1,5 ap / asunto. Kuloistentien varrella sijaitsevan liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue (K-26) ja yleinen pysäköintialue on kaavamuutoksessa mukana ainoastaan katualueen leventämistä varten, jotta alueelle saadaan rakennettua turvallinen kevyenliikenteenväylä Kuloistentien viereen.

Liitteinä ovat Kuloistenniityn eteläosan ja pohjoisosan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokset. Kaavahankkeen aikataulu on päivitetty osallis-

Kaupunginvaltuusto

01.11.2021

tumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka löytyy Raision kaupungin internet-sivuilta. Kaavaluonnos asetetaan seuraavaksi nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätösehdotus

Tekninen johtaja Antti Korte

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

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

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

Tekninen lautakunta 9.2.2021 17 §

”Kuloistenniitty 1, asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Kaupunginarkkitehti Olli Arvola 2.2.2021:

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

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

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

- Asuinalueetta halkovan uuden Kuloistenniitynkadun itäpuolelle on kaavoitettu rivitalokortteleita kerrostalojen sijaan, jotta alueen asunotajakaumasta saadaan monipuolisempi.
- Raisiontie varren kerrostalokorttelin massoittelua on muokattu sijoittamalla kolme rakennusta kadun suuntaisesti ja yksi puiston vastaiselle rajalle. Autopaikoitus sijoittuu rakennusten väliin siten, että se muodostaa koko korttelin mittaisen melusuojan alueelle.
- Palvelukorttelia on laajennettu länteen puistoalueelle asti. Pelkän päiväkotivarauksen lisäksi kortteliin on osoitettu tilaa myös liikunta- ja kerhotoiminnalle, palveluasumiselle sekä kaupallisille palveluille kuten kahvila-ravintolalle ja kaupalle.

- Kaavamääräyksissä edellytetään energiatehokkaiden ja ympäristöystävällisten ratkaisujen suosimista. Autopaikkamitoituksen lisäksi on kiinnitetty huomiota polkupyörien paikkamääriin ja huoltotiloihin. Autopaikat tulee kattaa ja katoksissa on varauduttava sähköautojen latausmahdollisuuteen.
- Kuloistenniitynkadusta suunnitellaan puistokatu eli bulevardi, jonka molemmilla puolilla kulkevat kevyenliikenteenväylät ja puurivistöt. Kevyenliikenteenväyliä alueelle rakentuu huomattavasti enemmän kuin tavallisesti asuinalueelle.
- Alueelle rakennetaan Suvituulenpuisto leikki- ja pelikenttineen ja muine virkistysalueineen asemakaavaa seuraavan ja tarkentavan erillisen puisto- ja hulevesisuunnitelman mukaan. Suunnittelussa merkittävänä teemana on hulevesien johtaminen ja viivyttäminen.
- Kaavaehdotuksen perusselvityksinä on laadittu luontoselvitysten lisäksi arkeologinen selvitys, alustava hulevesiselvitys, meluselvitys sekä liikenteen toimivuustarkastelu.
- Koko alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 57 100 kem², josta asuin- kerrostalokortteleille on osoitettu 44 500 kem², rivitaloasumiselle 7 400 kem² ja palvelurakentamiselle 5200 kem².

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

Liitteinä ovat asemakaavaehdotus ja -selostus.

Päätösehdotus

Tekninen johtaja Antti Korte

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

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

Päätös

Keskustelun kuluessa esittelijä teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:

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

Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

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

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

Tekninen lautakunta 2.3.2021 25 §

”Päätösehdotus

Tekninen johtaja Antti Korte

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

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

Päätös

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty useita esittelijän ehdotuksesta poikkeavia kannatettuja ehdotuksia, joten käydään ne yksitellen läpi:

Niko Toivonen ehdotti Tuija Hyytiän ja Sari Suomisen kannattamana seuraavaa: Alueen perälle sijoitetaan asuinrakentamista, siten että mahdollisen läpi-ajotien rakentamista ei edistetä tällä asemakaavalla.

1. äänestys

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksesta on tehty poikkeava kannatettu ehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja teki seuraavan hyväksytyin äänestysesityksen: suoritetaan nimenhuutoäänestys, jossa esittelijän tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät jaa ja Niko Toivosen tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät ei.

Äänestyksessä annettiin 6 jaa-ääntä (Hellberg, Mäki, Peltomäki, Rantanen, Seikola ja Löfgren) ja 5 ei-ääntä (Ahola, Hyytiä, Maunula, Suominen ja Toivonen).

Puheenjohtaja totesi, että Niko Toivosen ehdotus raukesi.

Tuija Hyytiä ehdotti Jouni Mäen kannattamana seuraavaa: Vaaditaan käyttämään jotakin ekologista ratkaisua. Maalämpö, osittainen sähköntuotto aurinkopaneeleilla (min X prosenttia), passiivitalo tai muu innovatiivinen ratkaisu joka on selvästi normaalitasoa ekologisempi.

2. äänestys

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksesta on tehty poikkeava kannatettu ehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja teki seuraavan hyväksytyn äänestysesityksen: suoritetaan nimenhuutoäänestys, jossa esittelijän tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät jaa ja Tuija Hyytiän tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät ei.

Äänestyksessä annettiin 6 jaa-ääntä (Hellberg, Maunula, Peltomäki, Rantanen, Suominen ja Löfgren) ja 5-ei ääntä (Ahola, Hyytiä, Mäki, Seikola ja Toivonen).

Puheenjohtaja totesi, että Tuija Hyytiän ehdotus raukesi.

Tuija Hyytiä ehdotti Mari Aholan kannattamana seuraavaa: Puutalorakentaminen, veloitetaan puutalorakentamiseen koko alueella. Mikäli ongelmia tulee äänieristysten takia, niin lähimpänä Satakunnantietä olevat kerrostalot voidaan toteuttaa betonirakenteisena puuverhoilulla.

3. äänestys

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksesta on tehty poikkeava kannatettu ehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja teki seuraavan hyväksytyn äänestysesityksen: suoritetaan nimenhuutoäänestys, jossa esittelijän tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät jaa ja Tuija Hyytiän tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät ei.

Äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Hellberg, Maunula, Mäki, Peltomäki, Rantanen, Seikola, Suominen ja Löfgren) ja 3 ei-ääntä (Ahola, Hyytiä ja Toivonen).

Puheenjohtaja totesi, että Tuija Hyytiän ehdotus raukesi.

Sari Suominen ehdotti Tuija Hyytiän kannattamana seuraavaa: Kulostenniitty 1 liiketilan selvittely alueelle lähikauppavarausta varten.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Sari Suomisen tekemä ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Saatuaan myönteisen vastauksen puheenjohtaja totesi, että tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti Sari Suomisen ehdotuksen.

Sari Suominen ehdotti Niko Toivosen kannattamana seuraavaa: Turun rajalla olevien kerrostalojen metsälaidan autokatosten siirtäminen tien laitaan ja kerrostalojen sijoittaminen metsänlaitaan. Myös asuntojen näkymät metsään päin.

4. äänestys

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksesta on tehty poikkeava kannattettu ehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja teki seuraavan hyväksytyn äänestysesityksen: suoritetaan nimenhuutoäänestys, jossa esittelijän tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät jaa ja Sari Suomisen tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät ei.

Äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Hellberg, Hyytiä, Maunula, Mäki, Pelto-mäki, Rantanen, Seikola ja Löfgren), 2 ei-ääntä (Suominen ja Toivonen) ja 1 tyhjä (Ahola).

Puheenjohtaja totesi, että Sari Suomisen ehdotus raukesi.

Harri Seikola ehdotti Tuija Hyytiän ja Sari Suomisen kannattamana seuraavaa: Puiston laidassa olevien kerrostalojen kattomuodon muutokset niin, että ne mahdollistavat terassien rakentamisen.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Harri Seikolan tekemä ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Saatuaan myönteisen vastauksen puheenjohtaja totesi, että tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti Harri Seikolan ehdotuksen.

Harri Seikola ehdotti Jouni Mäen kannattamana seuraavaa: Parkkipaikkojen lisäys nykyiseen esitykseen. Mahdollisuus tehdä mm. kadunvarteen puiden lomaan.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Harri Seikolan tekemä ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Saatuaan myönteisen vastauksen puheenjohtaja totesi, että tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti Harri Seikolan ehdotuksen.

Lopuksi Harri Seikola ehdotti Aki-Petteri Löfgrenin ja Tuija Hyytiän kannattamana, että asia palautetaan uudelleentvalmisteluun edellä päätetyillä kommentteilla.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Harri Seikolan tekemä ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Saatuaan myönteisen vastauksen puheenjohtaja totesi, että tekninen lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleentvalmisteluun edellä päätetyillä kommentteilla.

Puheenjohtaja keskeytti kokouksen tauon ajaksi tämän pykälän käsittelyn aikana klo 18.01-18.14.

Eero Vainio saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 18.14. Sari Suominen oli poissa tämän pykälän aikana klo 18.48-18.55.”

Tekninen lautakunta 4.5.2021 62 §

”Kaupunginarkkitehti Olli Arvola 27.4.2021:

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 2.3.2021 palauttaa Kuloistenniitty 1:n asemakaavan ja asemakaavamuutoksen uudelleen valmisteltavaksi. Lautakunnan äänestysten jälkeen päättämät kolme muutosta on huomioitu seuraavasti:

Muutos 1: Liiketilan selvittely alueelle lähikauppavarausta varten.

Palvelurakennusten korttelialueelle P-3 voi kaavamääräyksen mukaan rakentaa tilaa kauppaa, kioskia, ravintolaa, kahvilaa tai muuta vastaavaa liiketoimintaa varten. Kaavaehdotuksessa P-3 -korttelialuetta on suurennettu siten, että sille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1000 kem², josta maantasaan voi rakentaa n. 700 kem². Tällöin korttelialueelle P-3 mahdollistetaan päivittäistavaraa myyvän lähikaupan yksikön rakentaminen myymälä-, varasto-, toimisto- ja kahvila/ravintola -tiloineen.

Käytännössä korttelialueen P-3 pinta-alaa on laajennettu n. 300 m² siten, että sen aluerajaa on siirretty 6 m länteen päin. Samalla palveluasumisen mahdollistavan korttelialueen P-2 pinta-ala kasvaa jonkin verran, kun taas päiväkodille varatun korttelialueen P-1 pinta-ala pienenee. Päiväkodille jää kuitenkin edelleen riittävästi rakennusoikeutta ja piha-alueelle riittävästi tilaa. Yhteisen pysäköintialueen paikkamäärä säilyy ennallaan.

Muutos 2: Puiston laidassa olevien kerrostalojen kattomuodon muutokset niin, että ne mahdollistavat terrassien rakentamisen.

Kaavaehdotuksessa AK-46 kortteleiden 6077–6081 läntisten eli puiston laidassa sijaitsevien asuinkerrostalojen rakennusaloja on laajennettu. Näin ollen viisikerroksisten rakennusmassojen neljän alimman kerroksen pinta-aloja voidaan kasvattaa koska ylimmän kerroksen ala pienenee mahdollisten kattoterassien verran. Rakennusoikeus ja sen mukaan määräytyvä autopaikkamäärä säilyvät ennallaan. Mahdollisten kattoterassien suunnittelu onnistuu myös harjakattoiseen rakennukseen, minkä vuoksi kattomuodon muuttaminen kaavamääräyksessä mainitusta harjakatosta ei ole tarpeellista. Oleellista on se, että viiden korttelin rakennusten muodostamat aluejulkisivut sekä puisto- että katualueen suuntaan ovat kattomuodoltaan ja materiaaliltaan yhteneväiset koska korttelialueet tulevat rakentumaan eri rakennusliikkeiden toimesta. Alueen muissa AK-kortteleissa kattomuotoa ei ole erikseen määrätty.

Muutos 3: Parkkipaikkojen lisäys nykyiseen esitykseen. Mahdollisuus tehdä mm. kadunvarteen puiden lomaan.

Asemakaavakartassa esitetään vain katualueen rajat ja erillisessä katusuunnitelmassa katualueen yksityiskohtat, kuten mm. ajoratojen, kevyenliikenteenväylien, suojateiden, katupuiden ja autopaikoituksen yksityiskohtainen sijainti. Asemakaavan havainnekuva ei ole juridinen asiakirja, vaan esittää peruseriaatteen alueen rakentumisesta. Havainnekuvassa ei ole mahdollista, eikä tarkoituksenmukaista esittää kaikkia yksityiskohtia katualueen järjestelyistä. Asemakaavan kanssa samanaikaisesti etenevässä katusuunnitelmassa on huomioitu kadunvarsipaikointi. Erillinen katusuunnitelma tulee valmistuttuaan nähtäville kommentoitavaksi samoin kuin asemakaavaehdotuskin.

Palautettuun kaavaehdotukseen tehdyt muut muutokset:

- AR-25 -korttelialueilla rakennusaloja on laajennettu.
- AK-48 -korttelialueella yksi auton säilytyspaikan rakennusala (a) on muutettu auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusosalaksi (a/t).
- Perhosenraitin katutila on levennetty kauttaaltaan 8 m levyiseksi pelastusajoneuvojen kulun helpottamiseksi pelastustienä toimivalle Heinäsirkanraitille.
- Energiatehokkuuteen ja ekologiseen kaupunkisuunnittelun liittyvään asemakaavamääräykseen on lisätty suositus autopaikkojen viherkatoksista kaikille asuinkorttelialueille sekä suositus puurakentamisesta kaikille Kuloistenniitynkadun idänpuoleisille asuinkorttelialueille.
- Korttelialueen AK-49 pohjoispuolella olevalle viheralueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

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

Liitteinä ovat asemakaavaehdotus ja -selostus.

Päätösehdotus

Tekninen johtaja Antti Korte

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

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

Päätös

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksesta on tehty 3 poikkeavaa kannatettua ehdotusta, joten asiasta on äänestettävä.

Harri Seikola ehdotti Markus Maunulan kannattamana seuraavaa:

Tekstimuutos seuraavasti: Rakennuksiin on toteutettava harmaa katto. (Esi-tyksestä jää siis pois kattomalli ja kaltevuus).

1. äänestys

Puheenjohtaja teki seuraavan hyväksytyin äänestysesityksen: suoritetaan ni-
menhuutoäänestys, jossa esittelijän tekemää ehdotusta kannattavat äänestä-
vät jaa ja Harri Seikolan tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät ei.

Äänestyksessä annettiin 7 jaa-ääntä (Hellberg, Mäki, Peltomäki, Rantanen,
Suominen, Toivonen ja Löfgren) ja 4 ei-ääntä (Ahola, Nikkonen, Maunula ja
Seikola).

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotus oli tullut lautakunnan pää-
tökseksi.

Niko Toivonen ehdotti Sari Suomisen kannattamana seuraavaa:
Läpiajotien rakentamista ei edistetä tällä asemakaavalla.

2. äänestys

Puheenjohtaja teki seuraavan hyväksytyin äänestysesityksen: suoritetaan ni-
menhuutoäänestys, jossa esittelijän tekemää ehdotusta kannattavat äänestä-
vät jaa ja Niko Toivosen tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät ei.

Äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Hellberg, Nikkonen, Maunula, Mäki, Pel-
tomäki, Rantanen, Seikola ja Löfgren) ja 3 ei-ääntä (Ahola, Suominen ja Toi-
vonen).

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotus oli tullut lautakunnan pää-
tökseksi.

Sari Suominen ehdotti Niko Toivosen kannattamana seuraavaa:
Ampiaisraitin kortteli 6077 piha tulisi päättyä metsikköön eikä autopaikoitus-
alueeseen. Näin piha-alueen jatkumo metsikköön saataisiin paremmin käyt-
töön.

3. äänestys

Puheenjohtaja teki seuraavan hyväksytyin äänestysesityksen: suoritetaan ni-
menhuutoäänestys, jossa esittelijän tekemää ehdotusta kannattavat äänestä-
vät jaa ja Sari Suomisen tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät ei.

Äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Ahola, Hellberg, Nikkonen, Maunula, Mäki, Peltomäki, Rantanen, Seikola ja Löfgren) ja 2 ei-ääntä (Suominen ja Toivonen).

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotus oli tullut lautakunnan päätökseksi.

Puheenjohtaja keskeytti kokouksen tauon ajaksi tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17.48-17.58.

Tuija Hyytiä poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana ennen päätöksentekoa klo 18.11 ja hänen tilalleen saapui varajäsen Risto Nikkonen.

Mikko Kunttu oli poissa tämän pykälän käsittelyn aikana klo 18.30-18.36.

Jonni Moislahti poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 18.37.”

Kaupunginhallitus 26.10.2021 369 §

Kaupunginarkkitehti Olli Arvola 18.10.2021

Kuloistenniitty 1:n asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.5.-11.6.2021. Ehdotuksesta antoivat lausunnon Raision Vesi Oy, Caruna Oy, Turun kaupunki, Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen Ely-keskus. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus, jonka antoi joukko viereisen Hepokankareen asuinalueen asukkaita. Lausunnot ja muistutus sekä niihin laaditut vastineet löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 2.

Lausuntojen ja muistutuksen sekä osin jatkosuunnittelun perusteella kaavaehdotukseen on tehty seuraavia tarkistuksia:

- Raisiontien viereisen asuinkerrostalojen korttelialueen AK-47 puistoon avautuvan rakennuksen kerroskorkeus on pudotettu kahdeksasta kuuteen. Tonttia ja sen rakennusala on vastaavasti vähän laajennettu, jotta siihen mahtuu vastaavankokoinen rakennusmassa kuin korttelin muut rakennukset. Korttelin rakennusoikeus vähenee 350 k-m². Autopaikkamitoitus muuttuu myös samaksi kaikilla korttelin tonteilla eli 1ap/100 k-m². Raisiontien puoleisten autokatosten väliin jäävän tilan kattaminen on mahdollistettu erillisellä kt-2 -merkinnällä.

- Kaikkien korttelialueiden kaavamääräykseen on lisätty muita hulevesimääräyksiä tarkentava lause: ”Hulevesien viivytyskapasiteettia tulee rakentaa 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti.”

- Alueen toisen puistomuuntamon paikka on muutettu Kuloistenniitynkadun päästä Kimalaisenraitin varrella sijaitsevaan asuinkerrostalokortteliin 6079 siten, että muuntamon et -merkinnällä osoitettu paikka on osa Kimalaisenraitin katualuetta.

- Palvelurakennusten korttelialueiden kaavamääräyksiin on lisätty lause:” Polkupyöräpaikkoja on rakennettava kaupungin rakennusjärjestyksen edellyttämä määrä.” Määräys edellyttää edelleen yhtenäistä ja arkkitehtonisesti korkeatasoista rakennettua ympäristöä mutta musta-valko-harmaaseen värimaailmaan ohjaava kohta on jätetty pois määräyksestä.

- Kaavaselostukseen on täydennetty alueen yleiskaavamerkintöjen selvitystä kohdassa 3.2.4. ja vuorovaikutusmenettelyä ehdotusvaiheen osalta kohdassa 4.2.3. sekä tarkistettu mitoitustietoja kohdassa 5.1.1. Selostukseen on lisätty erillinen ilmastovaikutusten arviointi liitteeksi 5.

Liitteinä ovat asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen kartta ja selostus

Päätösehdotus Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että:

Raision kaupungin 6. kaupunginosan (Kuloinen) uusi asemakaava ja korttelia 39 sekä puisto-, liikenne- ja katualueita koskeva asemakaavan muutos sekä niihin liittyvä tonttijako hyväksytään (Kuloistenniitty 1).

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Liitteet

22	Kuloistenniitty 1 asemakaavaehdotus (kv 1.11.2021)
23	Kuloistenniitty 1 asemakaavaehdotuksen selostus (kv 1.11.2021)

Päätösehdotus Kaupunginhallitus

ehdottaa valtuustolle, että:

Raision kaupungin 6. kaupunginosan (Kuloinen) uusi asemakaava ja korttelia 39 sekä puisto-, liikenne- ja katualueita koskeva asemakaavan muutos sekä niihin liittyvä tonttijako hyväksytään (Kuloistenniitty 1).

Päätös

Valtuusto hyväksyi kaupunginhallituksen päätösehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

Turun kaupunki
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen liitto

