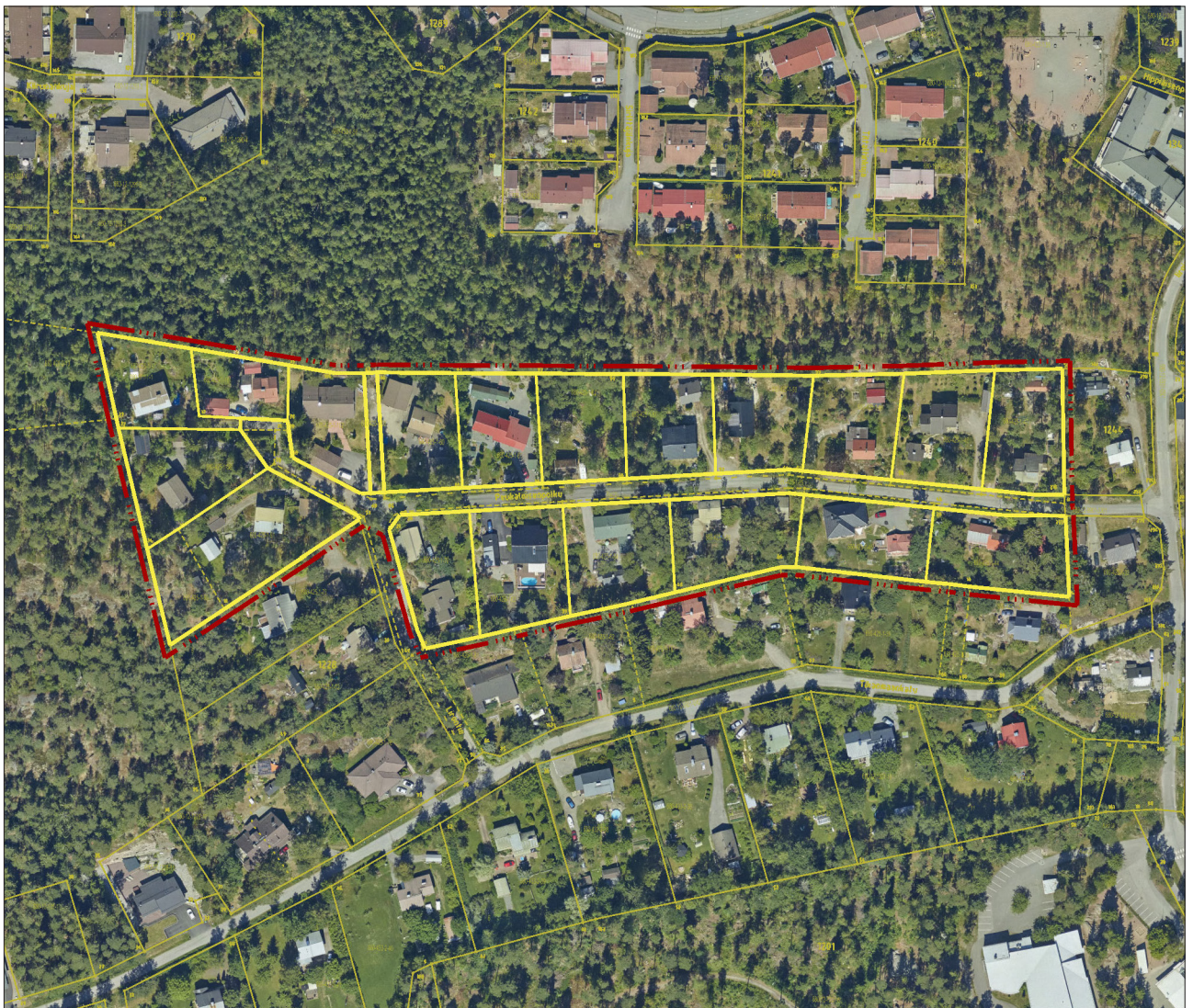


PEUKALOISENPOLKU

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

12. KAUPUNGINOSA (TIKANMAA)

KORTTELIT 1228 osa, 1244 osa, 1246 osa



Vireilletulo	7.5.2020
Tekninen lautakunta	8.12.2020
Kaupunginhallitus	0.00.0000
Kaupunginvaltuusto	0.00.0000

Kaavatunnus

12:026

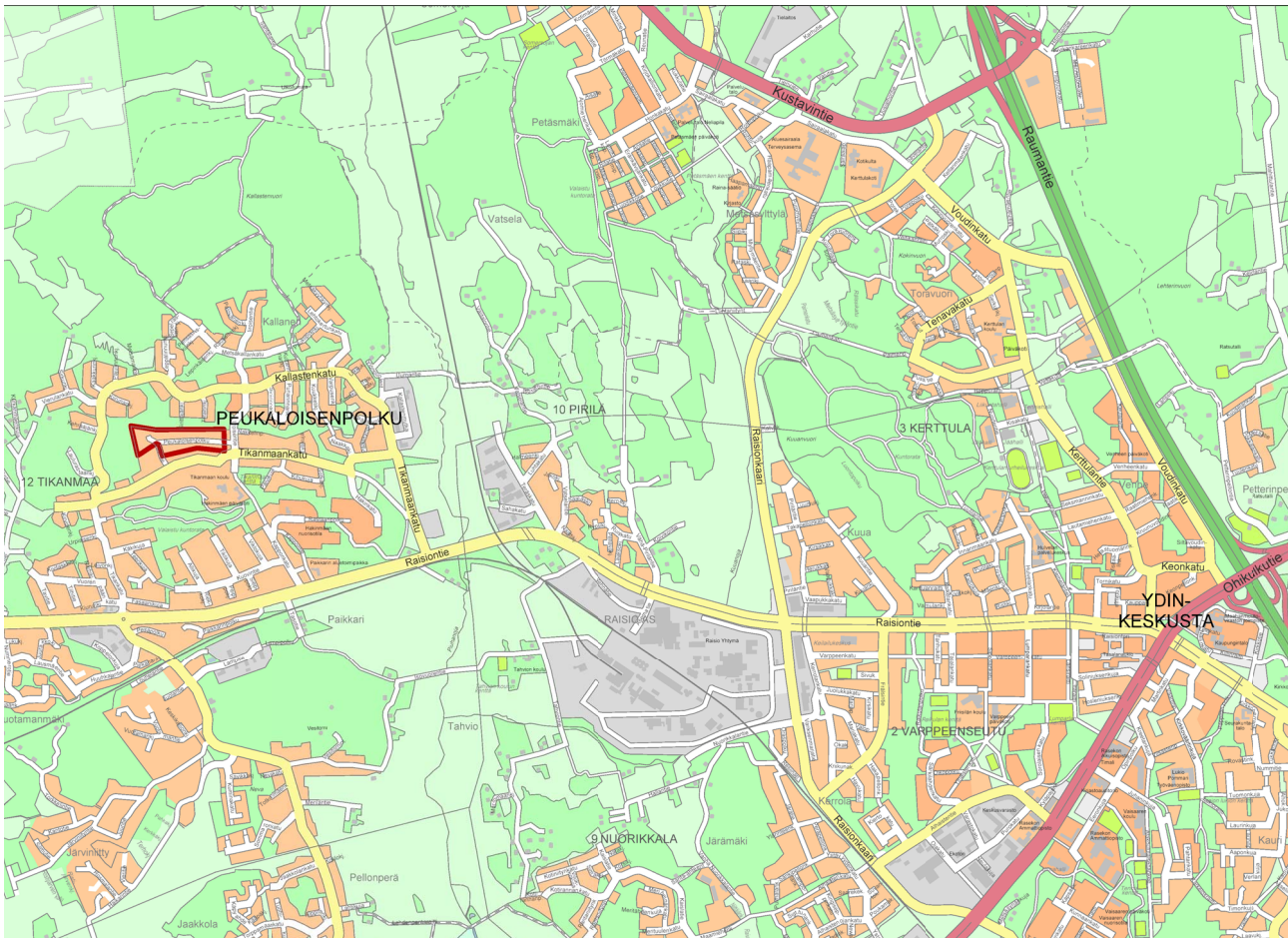
Sisällysluettelo

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	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
	Alueen yleiskuvaus	4
	Rakennettu ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt	4
	Maanomistus	4
3.2	Suunnittelutilanne	4
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
	Maakuntakaava	5
	Raision yleiskaava 2020	5
	Asemakaava	5
	Rakennusjärjestys	5
	Pohjakartta	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.2	Osalliset ja yhteistyö	6
	Osalliset	6
	Vireilletulo	6
	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö	6
	Luonnosvaiheen vuorovaikutus	6
	Ehdotusvaiheen vuorovaikutus	7
4.3	Asemakaavan tavoitteet	8
	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	8
	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	8
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
5.1	Kaavan rakenne	9
	Mitoitus	9
	Palvelut	9
5.2	Aluevaraukset	9
	Korttelialueet	9
	Muut alueet	9
5.3	Kaavan vaikutukset	9
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	9
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	9
	Liikenteelliset vaikutukset, terveys ja turvallisuus	9
	Taloudelliset vaikutukset	9
5.4	Kaavamerkinnot ja – määräykset	10
5.5	Nimistö	10
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	10
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	10

Selostuksen liitteet

1. Tilastolomake

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Kaupunginosan 12 (Tikanmaa) kiinteistöjä: 425-1-44, 425-1-45, 425-1-47, 425-1-48, 425-1-49, 425-1-50, 425-1-51, 425-1-58, 425-1-59, 425-1-60, 425-1-61, 425-1-62, 425-1-63, 425-1-64, 425-1-65, 425-1-70, 425-1-89 (osa), 425-1-90, 425-1-91, 425-1-97, 425-1-101 ja 425-1-102.

Asemakaavalla muodostuu:

Kaupunginosan 12(Tikanmaa) korttelit/tontit: 1228/1-5, 1244/2-9 ja 1246/2-7 sekä katualuetta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee 12. kaupunginosassa (Tikanmaa), noin neljän kilometrin päässä Raision keskustasta länsi-luoteeseen. Alue on osa laajempaa olemassa olevaa ja jo rakennettua pientaloaluetta.

Alueen sijainti on esitetty viereisellä sivulla kuvassa 1.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Peukaloisenpolku. Kaavatunnus on 12:026.

Asemakaavan tarkoituksena on kaavoittaa Peukaloisenpolun yksityistie kaupungin katualueeksi ja samalla merkitä siihen rajautuvat asuinpienaloalot tontit asemakaavaan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoitusanomus saapunut 17.4.2019.
- Kuulutus vireille tulosta: vuoden 2020 kaavoituskatsaus
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto teknisessä lautakunnassa 9.6.2020
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta 17.6.2020 (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo 17.6.-16.8.2020
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa, 8.12.2020
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävillä olo 14.12.2020-12.1.2021
- *Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, alkuvuosi 2021 (arvio)*
- *Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, alkuvuosi 2021 (arvio)*

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu Peukaloisenpolun katualuetta 0,2990 sekä 0,0234 ha jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettua katualuetta, jolla tontille ajo on sallittu.

2,7138 ha kaava-alueesta on asuinrakennuksille tarkoitettua erillispienalojen aluetta (AO). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla (e=0.20).

Asemakaava-alueen pinta-ala on 3,0362 ha.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kiinteistönmuodostuksilla kaavan saatua lainvoiman.

Alueelle käynnistetään katusuunnitelman laadintatyö, jossa ratkaistaan myös katualueen valaistus ja kuivatus. Katusuunnitelma asetetaan nähtäville alkuvuodesta 2021. Suunnitelman mukainen katu toteutetaan, kun Raision kaupunki on siitä erikseen päättänyt.

Kaava-alueella sijaitsee vesihuollon putkireitit, mikä tulee huomioida alueen suunnittelussa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on vanhaa rakentunutta pientaloaluetta Tikanmaan kaupunginosan ytimessä. Alue rajautuu pohjoisessa ja lännessä Uunilinnunpuiston lähimetsään ja idässä ja etelässä rakennettuihin asuinpientalotontteihin.

Aluetta halkova Peukaloisenpolku liittyy idässä Iiroisentiehen ja lännessä Lirontiehen.

Rakennettu ja luonnonympäristö, suoje- lu ja häiriöt

Peukaloisenpolun omakotitaloalue on rakentunut pääosin 1950-luvun aikana. Alueen rakennuskanta on vuosien saatossa uudistunut ja täydentynyt ja nykyisin rakennuksia löytyykin jokaiselta vuosikymmeneltä 50-luvulta alkaen.

Suunnittelualueen ympäristö muodostuu ihmisen muokkaamista pihapiireistä ja Peukaloisenpolun kapeasta yksityistiealueesta. Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja länsilaidoiltaan Uunilinnunpuiston lähimetsään.

Alueella ei ole suojelukohteita tai häiriötekijöitä.

Maanomistus

Alue on lähes kokonaan yksityisten omistuksessa. Suunnittelualueen länsiosassa on Tiemaa-niminen (425-0001-0059) Raision kaupungin omistuksessa oleva kiinteistö, jonka pinta-ala on 237 m². Kyseinen kiinteistö toimii ajoreittinä kahdelle asuin kiinteistölle.

*Kuvat 2 ja 3 Näkymiä Peukaloisenpolulta.
Kuvattu 11/2020, Kaitaa*



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.

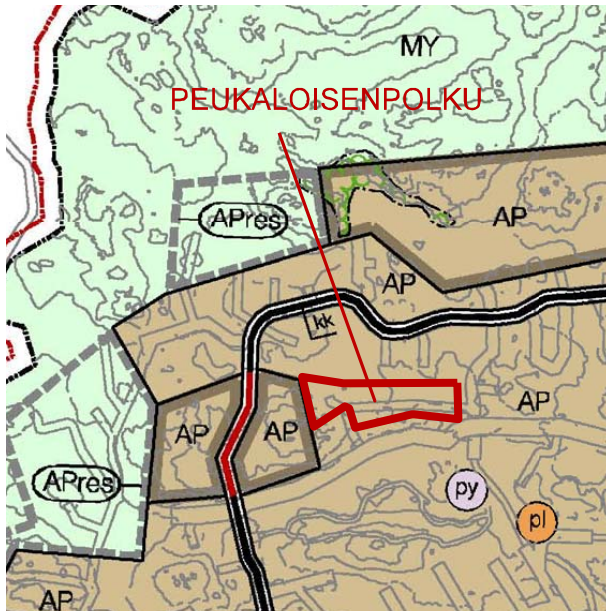
Tavoitteilla pyritään vastaamaan alueidenkäytön tulevaisuuden haasteisiin ja edistämään kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

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

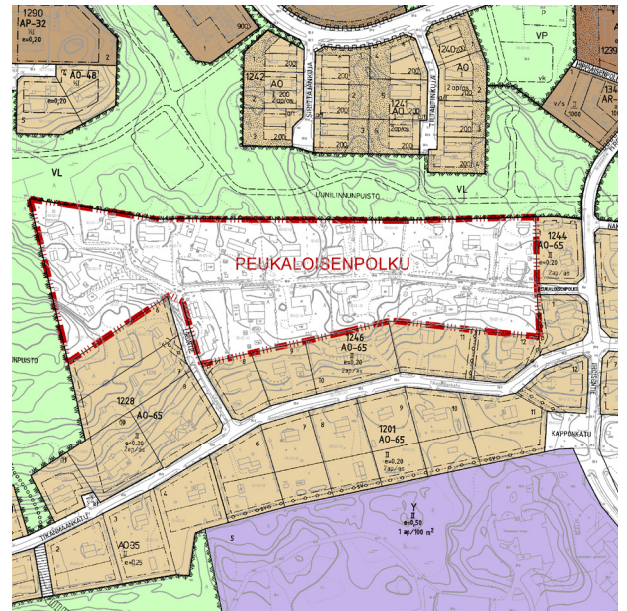
Tavoitteissa edellytetään mm. seuraavaa:

- Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukko-liikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.





Kuva 4 Ote Raision yleiskaavasta 2020



Kuva 5 Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue on asemakaavoittamaton.

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on vahvistettu 23.8.2004 ympäristöministeriössä. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018.

Alue on maakuntakaavayhdistelmässä taajamatoimintojen aluetta (A) joka maakuntakaavatasolla käsittää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pieneköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdealueelle, joka on ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

Raision yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.8.2004 Raision oikeusvaikutteisen yleiskaavan vuodelle 2020.

Alue on Raision yleiskaavassa merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Ote yleiskaavasta on esitetty kuvassa 4.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja lännessä Uunilinnunpuiston lähivirkistysalueeseen (VL) ja etelässä ja idässä erillispientalojen korttelialueisiin (AO-65).

Kuvassa 5 on ote lähialueella voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueella ympäröivät seuraavat asemakaavat:

- Kallinen 4 vuodelta 2008 (ak 12:21),
- Keski-Tikanmaan asemakaava vuodelta 2002 (ak 12:18),
- Kallinen III vuodelta 1991 (ak 12:9) ja
- Kallinen II vuodelta 1988 (ak 12:7).

Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

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

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tikanmaan tietoimikunta päätti vuosikokouksessaan 11.4.2019 yksimielisesti anoa Raision kaupungilta Peukaloisenpolun asemakaavoittamista sellaisena kuin kaupunki alueen esitti vuonna 2001.

Kaavoitusanomus saapui Raision kaupungille 17.4.2019 ja kaavatyo tuli vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa.

4.2 Osalliset ja yhteistyö

Osalliset

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

Lisäksi osallisia ovat Raision kaupungin hallintokunnat: kaupunginhallitus- ja valtuusto, lautakunnat ja kaupungin henkilöstö sekä Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Kaavan valmistelea Raision kaupungin teknisen keskuksen maankäyttöpalveluista toimistoarkkitehti Emma Kaitaa ja suunnitteluavustaja Eija Elo. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista.

Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2020 Kaavoituskatsauksessa Raisio Tiedottaa -lehden numerossa 2/2020, joka julkaistiin 7.5.2020.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin teknisen lautakunnan tietoon 9.6.2020 sekä postitettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukseen. Ilmoitus luonnosvaiheen nähtävilläolosta lähetettiin kirjeitse kaavamuuosalueen naapureille.

Kaavan valmistelun aikana on oltu yhteydessä Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen riskienhallinta ja valvonta -osaston edustajan kanssa katualueen mitoituksen arvioimiseksi.

Luonnosvaiheen vuorovaikutus

Asemakaavan luonnosaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 17.6.-16.8.2020. Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Caruna Oy:ltä ja Raision Vesi Oy:ltä.

Luonnoksesta saatiin kolme mielipidettä ja kaksi lausuntoa.

Mielipide 1, 18.6.2020. Ensimmäinen mielipide oli Tikanmaan Tiehoitokunnan osakkaille annettu tiedoksi, johon oli tiivistetty ulkopuolisen asiantuntijan hyväksyvä lausunto asemakaavaluonnoksen sisällöstä sekä kerrottu kaavaluonnoksen nähtävilläolotiedot.

Mielipide 2, 22.6.2020. Toisessa mielipiteessä ehdotetaan, että Peukaloisenpolun, Lirontien ja kaavaluonnokseen merkityn tontilleajon sallivan kevyenliikenteenväylän risteyskohtaan osoitetaan laajennusta, jotta pelastuslaitoksen kalusto mahtuu kääntymään alueella. Lisäksi toivottiin, että suunnittelija tekee maastokäynnin paikan päällä ja ottaa asukkaita mukaan katselmukseen.

Mielipide 3, 28.6.2020. Kolmannessa mielipiteessä pyydettiin, että hulevesien käsittelyä suunniteltaisiin toimivammaksi katusuunnittelun yhteydessä. Nykyinen oja tulvii piha-alueille etenkin keväisin.

Lausunto/ Caruna Oy 28.7.2020. Caruna Oy toimitti lausuntonsa liitteenä kartan alueen nykyisestä sähköverkosta. Kaava-alueen sähköverkko muodostuu 0,4 kV:n maakaapeleista. Lausunnossa todetaan kaavan vaikutusten olevan sähkönjakeluun vähäisiä. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna Oy pyysi lisäksi mahdollisuutta lausua ehdotusvaiheessa.

Lausunto/ Raision Vesi Oy 25.8.2020. Raision Vesi Oy totesi lausunnossaan, että kaava-alueella olevat kiinteistöt sijaitsevat Raision Vesi Oy:n jätevesiviemärin toiminta-alueella. Alueella kulkee vesijohto ja jätevesiviemäri. Putkitettua hulevesiviemäriä ei alueella ole.

Vesihuollolla ei ole omaa tarvetta uusien alueen kunnallistekniikkaa täysimittaisesti. Riippuen kadun toteuttamisajankohdasta, vesihuolto arvioi tällöin uudelleen mahdollisen vesijohtojen uusimistarpeen. Tällä hetkellä tarve ei ole kuin urakan pienille paikallisille vesihuoltoinfran korjauksille tai perusparantamiselle.

Kaavan osalta tulee huomioida se, ettei vesihuollon toimintaedellytykset heikkene. Huo-

lehdittävä on se, ettei esim. ojien sijoitusten vuoksi vesihuollon putket tai laitteet jää ojan alle, joka vaikuttaa niin kunnossapidollisiin, hygieniaan liittyviin sekä routasuoja-asioihin.

Vesi- ja viemärijohdot kulkevat nykyisin osittain yksityisten kiinteistöjen alueella. Vesi- ja viemärijohdoille tulisi osoittaa kaavassa selkeä paikka, ja perustaa tästä johtuva rasite kiinteistöille. Vesi- ja viemärijohtojen rasitealue on 6 m. Tällä alueelle ei voi kiinteitä rakennelmia sijoittaa kunnossapidollisten syiden vuoksi.

Luonnosvaiheen vastine:

Kaavanlaatija pyysi kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen erikseen kommentteja katualueen mitoituksen riittävydestä Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta. Saadut ohjeistukset toimitettiin konsultille (Sweco Finland Oy) sammutuskaluston kulkureitin tarvitseman tilavarauksen selvittämiseksi.

Peukaloisenpolun katualueelle laaditaan katusuunnitelma, jossa selvitetään lisäksi katualueen kuivatus sekä suunnitellaan katualueen valaistus. Suunnitelman on tarkoitus valmistua alkuvuodesta 2021, jolloin se myös asetetaan nähtäville.

Kaavoittaja teki maastokäynnin Rasion kaupungin kunnallisteknisten palveluiden suunnitteluinsinööri Vartiaisen ja katusuunnitelman laativan konsultin edustajan kanssa. Vallitsevan koronapandemian vuoksi koolle ei tällä kertaa kutsuttu laajempaa osallistujakuntaa. Osallisilla on vielä mahdollisuus antaa kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana aineistosta muistutuksia.

Alustavien liikenteellisten selvitysten perusteella todettiin, että Peukaloisenpolun päätelle tarvitaan asemakaavassa laajempi katualuevara, jotta pelastuslaitoksen sammutuskalusto pääsee hälytystilanteessa kääntymään sujuvasti myös perimmäiselle kiinteistölle. Kyseinen kiinteistö liittyy Peukaloisenpolkuun ns. kirveenvarsitontin kapean tontinosan kautta.

Asemakaavaehdotuskartalle merkittiin katualueen levennys Peukaloisenpolun päätteelle. Muuten katualueen rajausta säilytettiin ennallaan. Mitoituksen perusteita on eritelty tämän selostuksen kappaleessa 4.3 *Asemakaavan tavoitteet*, kohdassa *Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen*.

Kaavaehdotuskartalle merkittiin lisäksi korttelialueiden kaavamerkinnot, jotka ovat yhteneväiset alueen naapurikortteleilla käytettyjen kaavamerkintöjen kanssa.

Caruna Oy:ltä, Rasion Vesi Oy:ltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta pyydetään lausunnot ehdotusvaiheessa.

Ehdotusvaiheen vuorovaikutus

Ehdotusvaiheen vuorovaikutus täydennetään tähän asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen, kun osallisten muistutukset ja pyydyt lausunnot ovat saapuneet sekä mahdolliset tarkistukset kaavakartalle tehty.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on kaavoittaa Peukaloisenpolun yksityistie kaupungin yläpitämäksi katualueeksi. Samalla laaditaan asemakaava Peukaloisenpolkua reunustaville asuinpientalotonteille. Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Katualueen linjaus perustuu vuonna 2000 laaditun Keski-Tikanmaan asemakaavaluonnoksessa esitettyyn rajaukseen. Peukaloisenpolun alue jäi tuolloin pois lopullisesta vuonna 2001 vahvistuneesta Keski-Tikanmaan asemakaavasta.

Katualueen tilavarausten riittävyyttä selvitettiin asemakaavoitustyön aikana.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavoittaja pyysi Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta mitoitusperusteita sammutuskaluston kulun varmistamiseksi alueella.

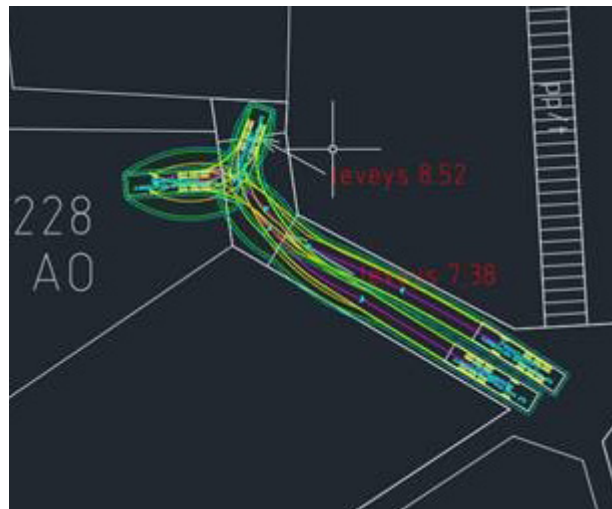
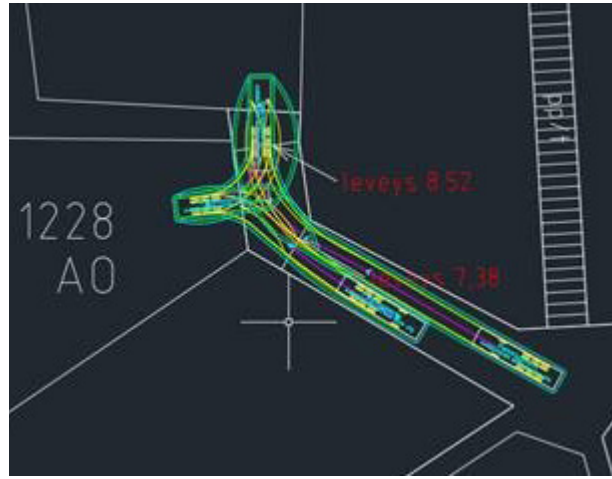
Pelastuslaitokselta todettiin pientaloalueella riittävän, että sammutusauto pääsee 50 metrin etäisyydelle sammutuskohteesta. Samalla pelastuslaitokselta saatiin mitoitusohjeet pelastusajoneuvojen vaatimille tilatarpeille.

Sweco Finland Oy laati sammutusajoneuvon ajolinjoista erilaisia vaihtoehtoja, joissa tutkittiin auton kääntymistä sekä Peukaloisenpolun päätteenä oleville kiinteistöille että Peukaloisenpolun ja Lirontien risteysalueella. Vertailuissa todettiin, että asemakaavaluonnoksessa esitetty tilavaraus ei riitä sellaisenaan sammutusyksikön sujuvalle kululle.

Kuvat 6-9 Erilaisia ajolinjausvaihtoehtoja sammutusyksikölle.

Kolmessa ylimmässä auto käännetään katualueen lopussa kääntöpaikalla, jolloin tonteista jouduttaisiin ottamaan enemmän tilaa katualueeksi.

Alimpana on vähiten tilaa tarvitseva vaihtoehto, jossa sammutusauto kääntyy Peukaloisenpolun ja Lirontien risteyksessä. Ajoneuvo pääsee ajamaan suoraan perimmäisellekin kiinteistölle ja peruuttaa sieltä pois.



Kaavaehdotukseen rajattiin vertailussa vähiten tilaa vievä ratkaisu (alin kuva ohessa), jossa sammuksauto pääsee ajamaan sujuvasti perimmäisellekin tontille ja poistuu sieltä peruuttaen, kun hälytystilanne on ohi. Ajoneuvo käännetään tällöin Lirontien risteysalueella, jolloin se voi jatkaa matkaansa pois keula edellä.

Kaavanlaatija teki liikennesuunnittelijoiden kanssa marraskuussa maastokäynnin, jossa tarkasteltiin paikan päällä mm. tilavaroja Lirontien risteysalueella.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaluonnos pohjautui aluerajauksiltaan 2000 luvun alussa laadittuun Keski-Tikanmaan asemakaavaluonnokseen, jossa nyt kaavoitettava alue oli vielä mukana.

Kaavaehdotusta laadittaessa tarkistettiin sammukskaluston kulkua alueella ja todettiin, että katualuetta pitää Peukaloisenpolun päätteessä kaavaluonnokseen nähden laajentaa. Ajolinjoista valittiin kuitenkin vähiten tonteilta tilaa vievä vaihtoehto, jossa ajoneuvo käännetään keula menosuuntaan vasta Lirontien risteyskohdassa.

Korttelialueille merkittiin samat asemakaavamääräykset kuin lähialueen jo kaavoitetuilla osilla oli käytössä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Alue on Peukaloisenpolun varrelle jo rakentunut asuinpientaloalue. Asemakaavalla todetaan nykytilanne ja osoitetaan tilavaroja riittävä Peukaloisenpolun katualue.

Asuinpientalojen rakentamisoikeuden määrä on osoitettu tehokkuusluvulla ($e=0.20$), jota on rajoitettu kaavamääräyksessä (AO-65) enintään 300 m^2 :iin, kun tontin koko on 1500 m^2 tai suurempi.

Kaava-alue on kooltaan noin 3,04 ha.

Selostuksen liitteenä on mitoitus erittelevä tilastolomake.

Palvelut

Asemakaavalla alueen yksityistie siirtyy kaupungin ylläpitämäksi katualueeksi.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO-65).

Muut alueet

Peukaloisenpolku osoitetaan katualueeksi ja siihen liittyy Uunilinnunpuistoon johtava jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontilleajo on sallittu.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alue on jo rakentunut asuinpientaloaluetta.

Peukaloisenpolku muuttuu asemakaavoituksen myötä yksityistiestä Raision kaupungin ylläpitämäksi katualueeksi. Alueelle laaditaan katusuunnitelma, joka voidaan toteuttaa, kun Raision kaupunki on siitä erikseen päättänyt.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaava-alue on kokonaisuudessaan ihmisen muokkaamaa katu- ja piha-alueita.

Alueelle laadittavassa katusuunnitelmassa huomioidaan katualueen kuivatus.

Liikenteelliset vaikutukset, terveys ja turvallisuus

Asemakaava mahdollistaa Peukaloisenpolun katualueen rakentamisen siten, että suuremmatkin pelastusajoneuvot pääsevät alueella sujuvasti kulkemaan.

Taloudelliset vaikutukset

Raision kaupunki ottaa haltuunsa katualueelle jäävät kiinteistöosat.

Peukaloisenpolun katualueen toteuttamisen investointikulut ovat arviolta 120 000 euroa ja vesihuollon investointikulut arviolta 160 000 euroa.

Jatkossa katualueen ylläpidosta tulee Raision kaupungille lisäksi vuosittaisia kustannuksia.

5.4 Kaavamerkinnyt ja – määrykset

Asemakaava muodostuu Peukaloisenpolun katualueesta sekä asuinpienalojen kortteli-alueista (AO-65). Enimmäiskerroslukumäärä on kaksi (II) ja rakennusoikeusosoitettu tehokkuusluvulla $e=0.20$. Yhtä asuntoa kohden on rakennettava kaksi autopaikkaa (2 ap/as).

Korttelialueilla on käytetty samoja kaavamerkinnytöjä kuin lähialueella voimassa olevassa kaavassa.

AO-65 Erillispientalojen korttelialue.

- Tontin koon ollessa yli 1500 m² rakennusoikeuden enimmäismäärä on 300 m².
- Rakennusten tulee mittasuhteiltaan sekä julkisivujen ja vesikaton materiaalien, muotojen ja värien suhteen olla sopusoinnussa muun rakennetun ympäristön kanssa.
- Virkistysalueeseen rajautuvat korttelin osat on korkeussuhteiltaan sopeutettava ympäröivään maastoon ja istutettava kasvupaikkatyyppiin soveltuvin monikerroksisin istutuksin. Ulkopuolisten valumavesien johtaminen tontin alueella on järjestettävä.
- Maanpinnan korkeusasemia ei saa muuttaa siten, että toimenpide naapuritontteihin tai katualueisiin rajautuvilta osilta aiheuttaa kaupunkikuvallista tai –rakenteellista haittaa. Asuinrakennus tulee sijoittaa rakennusalalle, vähintään 4 m etäisyydelle naapuritontin rajasta.
- Tontille saadaan rakentaa tontille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi erillinen, kerrosalaltaan enintään 40 m² suuruinen talousrakennus autosuojaa, varastoa tai teknisiä tiloja varten. Tämän rakentamisessa on muotojen, materiaalien ja väriyksen suhteen noudatettava asuinrakennuksia koskevia määräyksiä. Talousrakennus tulee sijoittaa rakennusalalle vähintään 2 m etäisyydelle naapuritontin rajasta.
- Tontit tulee katualueeseen rajoittuvilta osiltaan aidata pensasaidoin

5.5 Nimistö

Tikanmaan alueen nimistö koostuu pääasiassa lintuteemaisesta sanastosta. Kaava-alueelle sijoittuu Peukaloisenpolku niminen katu. Peukaloinen on pieni varpuslintujen lahkoon kuuluva lintu.

Alueen nimistö ei tällä asemakaavalla muutu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Peukaloisenpolulle laaditaan katusuunnitelma, jossa selvitetään myös katualueen kuivatus ja valaistus. Suunnitelman laatii Sweco Finland Oyj.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kiinteistönmuodostuksilla kaavan saatua lainvoiman. Raision kaupunki ottaa haltuunsa katualueelle jäävät kiinteistöosat.

Peukaloisenpolulle laaditaan katusuunnitelma, jossa ratkaistaan myös katualueen valaistus ja kuivatus. Katusuunnitelma valmistuu alkuvuodesta 2021 ja asetetaan tuolloin nähtäville. Suunnitelman mukainen katu toteutetaan vasta, kun Raision kaupunki on siitä erikseen päättänyt.

Kaava-alueella sijaitsee vesihuollon putkireittiä, mikä tulee huomioida alueen suunnittelussa.

Raisiossa 8. päivänä joulukuuta 2020

Raision kaupunki, Maankäyttöpalvelut

Outi Pekkala

Maankäyttöpäällikkö

Olli Arvola

Kaupunginarkkitehti

Kaavoituksen verkkosivut:

raisio.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus_ja_maankaytto

RAISIO

12:026 Peukaloisenpolku

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm	7.5.2020		
Ehdotuspvm	8.12.2020		
Hyväksymispvm	§	hyväksyjä	
Kaava-alueen pinta-ala	3,0362		
Uutta kaavaa	3,0362		
Kaavanmuutosta	0,0000		

käyttö- tarkoitus	kaava-alue			tehok- kuus e=	poistuvaa kaavaa		uutta kaavaa	
	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
AO	2,7138	100,0	5428	0,20			2,7138	5428
A YHT.	2,7138	89,4	5428	0,20	0,0000		2,7138	5428
kadut	0,2990	92,7					0,2990	
kevyt liikenne	0,0234	7,3					0,0234	
L YHT.	0,3224	10,6		0,00	0,0000		0,3224	
YHT	3,0362	100	5428	0,18	0,0000		3,0362	5428

RAISIO
PEUKALOISENPOLKU
TILASTOLOMAKE

LIITE 1