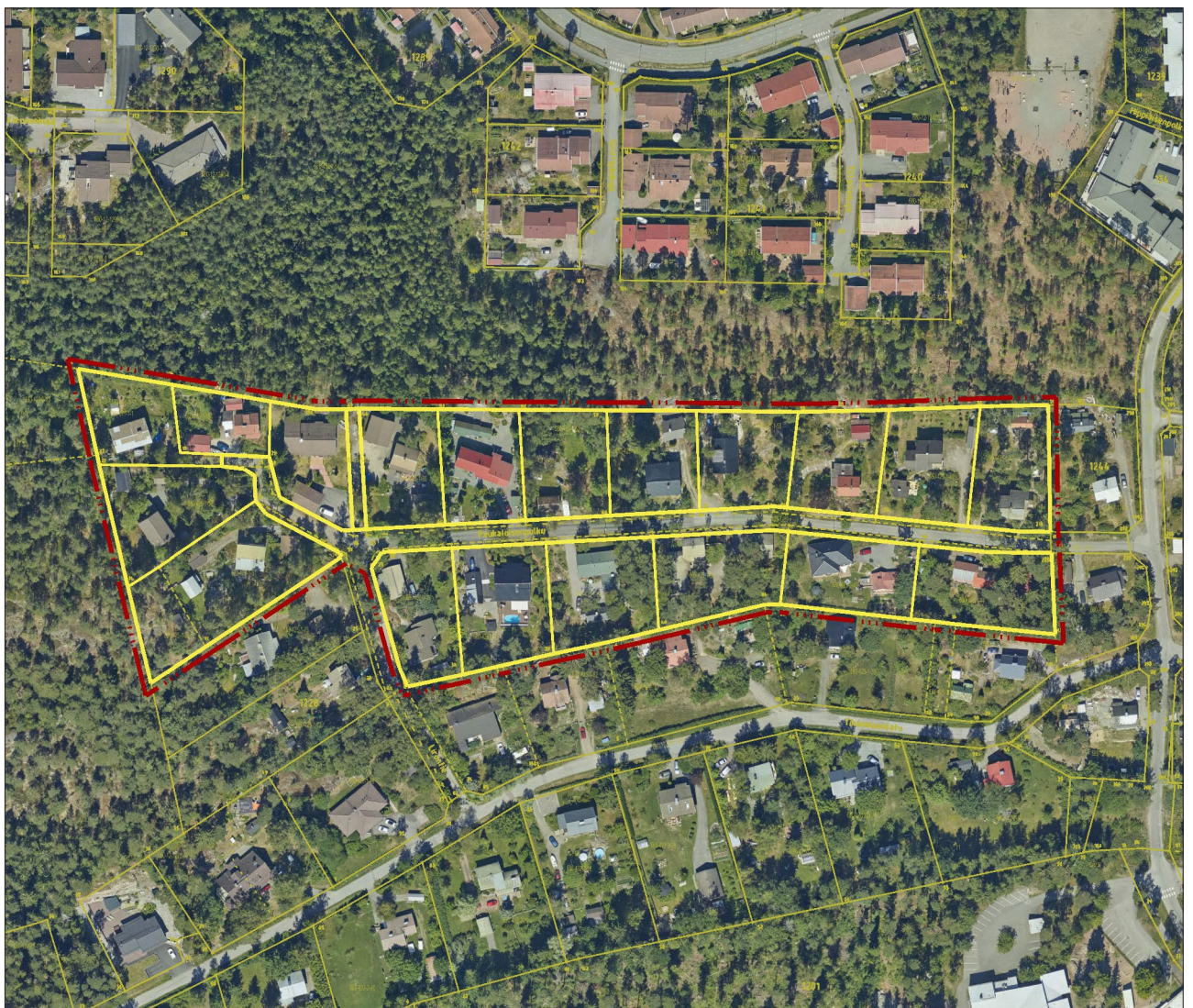


PEUKALOISENPOLKU

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

12. KAUPUNGINOSA (TIKANMAA)

KORTTELIT 1228 osa, 1244 osa, 1246 osa



Vireilletulo 7.5.2020
Tekninen lautakunta 8.12.2020
Kaupunginhallitus 10.5.2021
Kaupunginvaltuusto

Kaavatunnus

12:026

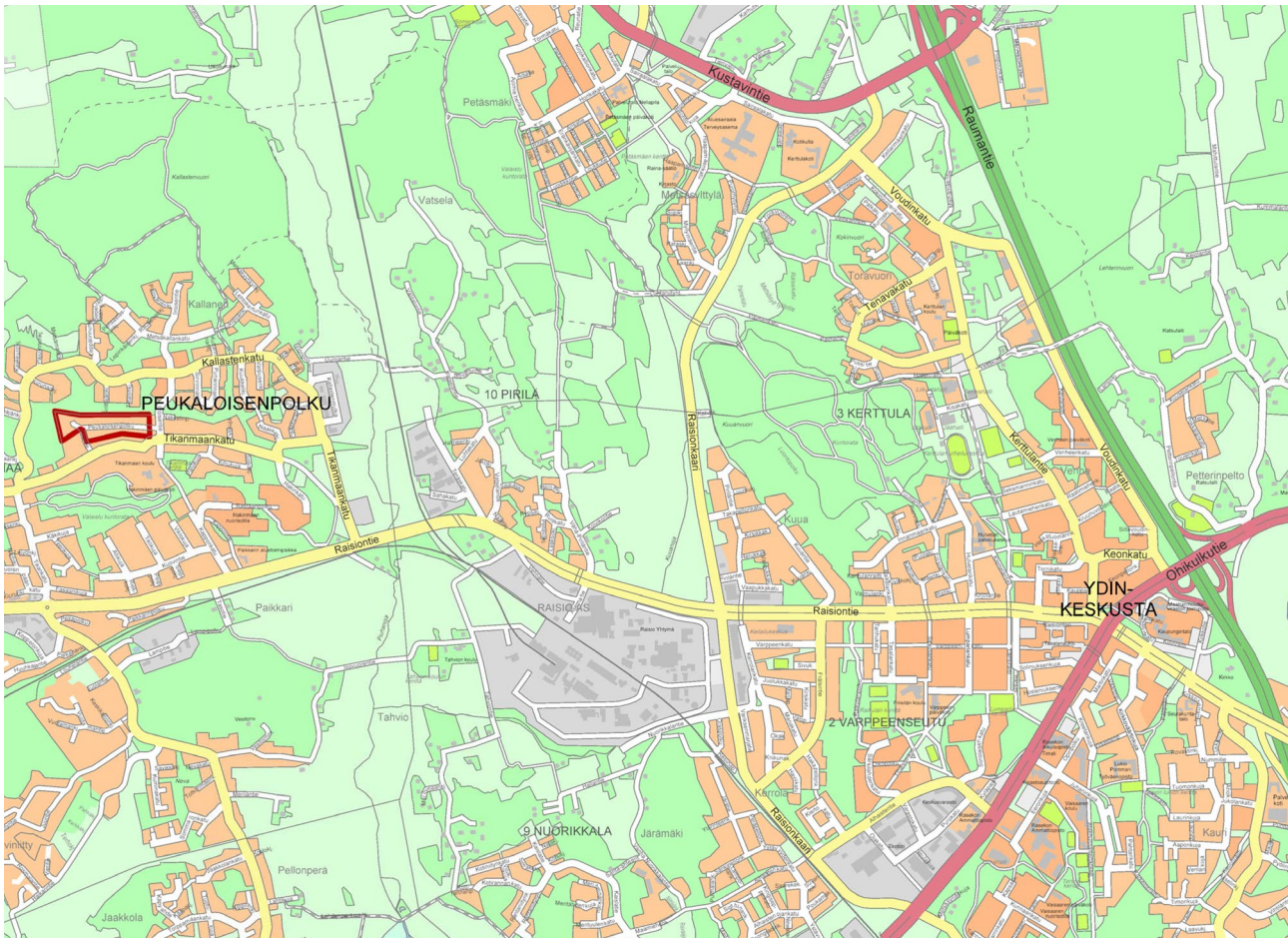
Sisällysluettelo

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	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
	Alueen yleiskuvaus	3
	Rakennettu ja luonnonympäristö, suojele ja häiriöt	4
	Maanomistus	4
3.2	Suunnittelutilanne	4
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
	Maakuntakaava	4
	Raision yleiskaava 2020	5
	Asemakaava	5
	Rakennusjärjestys	5
	Pohjakartta	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	5
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	5
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	9
	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	9
	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	9
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1	Kaavan rakenne	11
	Mitoitus	11
	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
	Liikenteelliset vaikutukset, terveys ja turvallisuus	11
	Taloudelliset vaikutukset	11
5.4	Kaavamerkinnot ja – määräykset	11
5.5	Nimistö	12
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	12
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	12
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	12

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, 10.5.2021
- *Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa 24.5.2021 (arvio)*

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu Peukaloisenpolun katualuetta 0,2901 sekä 0,0234 ha jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettua katualuetta, jolla tontille ajo on sallittu.

2,7226 ha kaava-alueesta on asuinrakennuksille tarkoitettua erillispienalojen aluetta (AO). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla (e=0.20).

Asemakaava-alueen pinta-ala on 3,0361 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 vuoden 2021 aikana. Suunnitelman mukainen katu toteutetaan, kun Raision kaupunki on siitä erikseen päättänyt.

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

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

Aluetta halkova Peukaloisenpolku liittyy idässä liirosentiehen 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 aina 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 asuinkiinteistölle.

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:

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



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

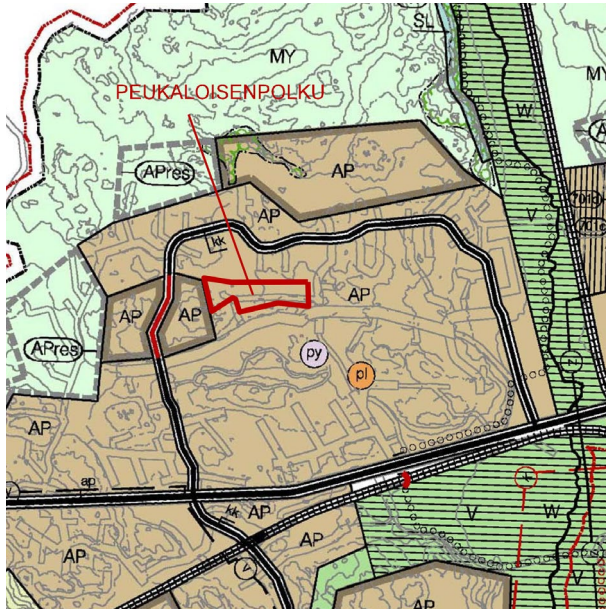
Tavoitteissa edellytetään mm. seuraavaa:

- 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-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

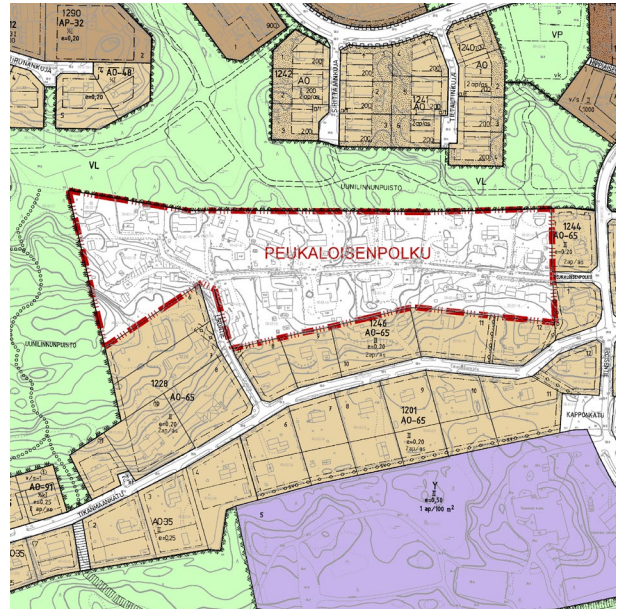
Maakuntakaava

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, pie-



Kuva 4 Ote Raision yleiskaavasta 2020



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

nekköjä 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:

- Kallanen 4 vuodelta 2008 (ak 12:21),
- Keski-Tikanmaan asemakaava vuodelta 2002 (ak 12:18),
- Kallanen III vuodelta 1991 (ak 12:9) ja
- Kallanen 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 kaavatö 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 vuorovaikutusmenetelyt 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 kaavamuuotosalueen naapureille.

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

Kaavatyö on lisäksi ollut kommentoilla prosessin eri vaiheissa Raision kaupungin maankäyttöryhmässä, jonka kokouksiin osallistuu ympäristö- ja rakennusvalvonnan, kunnallistekniikan ja maankäytön asiantuntijoita sekä Raision Vesi Oy:n edustaja.

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 katusuunnitelun yhteydessä. Nykyinen oja tulvii piha-alueille etenkin keväisin.

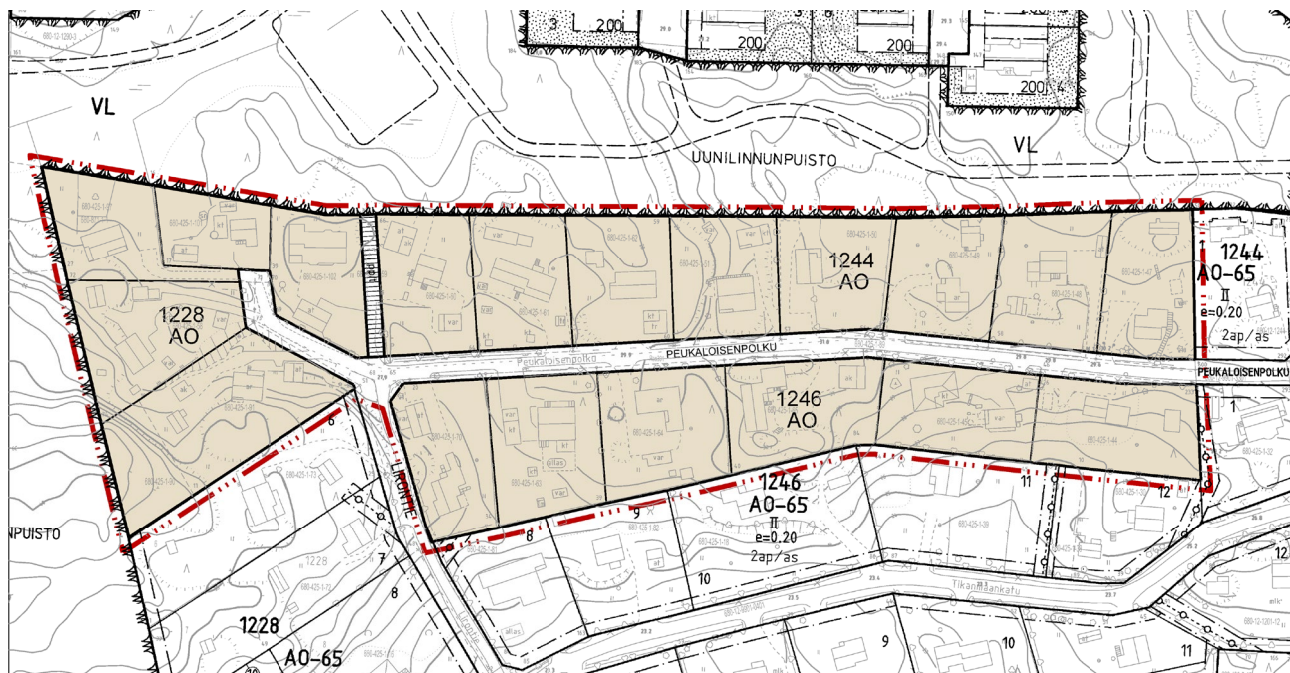
Lausunto/ Caruna Oy 28.7.2020. Caruna Oy toimitti lausuntonsa liitteenä kartan alueen nykyisestä sähköverkosta. Kaava-alueen sähköverkko muodostuu 0,4 kV:n maakaapeleista. Lausunnossa todetaan kaavan vaikutusten olevan sähkönjakeluun vähäisiä. Tarvitavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n 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. Huolehdittava 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 viemärijohdojen rasitealue on 6 m. Tällä



Kuva 6 Asemakaavaaluonnos 9.6.2020. Ei mittakaavassa.

alueelle ei voi kiinteitä rakennelmia sijoittaa kunnossapidollisten syiden vuoksi.

Luonnosvaiheen vastine:

Kaavanlaatija pyysi kaavaaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen erikseen kommentteja katualueen mitoituksen riittäväydestä 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 Raision 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 rajaus säilytettiin ennallaan. Mitoituksen perusteita on eritelty tämän selostuksen kappaleessa 4.3 *Asemakaavan tavoitteet*, kohdassa *Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen*.

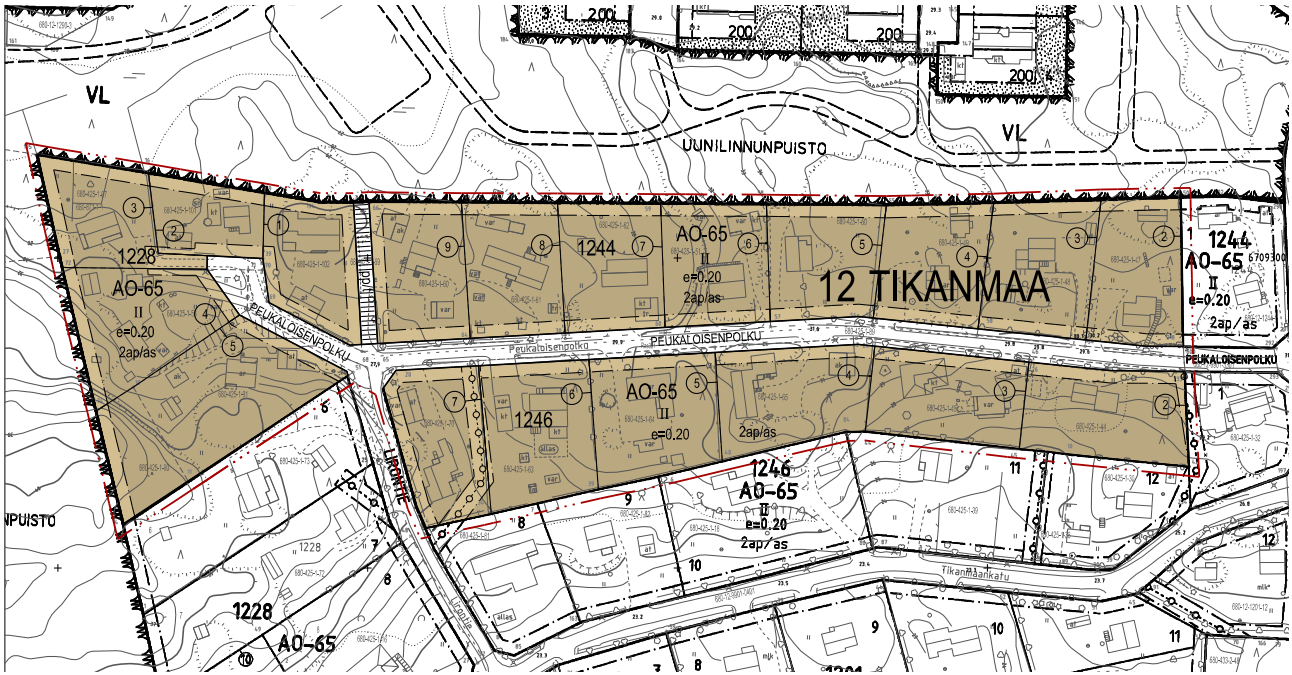
Kaavaehdotuskartalle merkittiin lisäksi korttelialueiden kaavamerkinnot, jotka ovat yhteneväiset alueen naapurikortteleilla käytettyjen kaavamerkintöjen kanssa.

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

Ehdotusvaiheen vuorovaikutus

Kaavaehdotus oli nähtävillä 14.12.2020 - 12.1.2021 välisen ajan. Nähtävilläolon aikana jätettiin yksi kirjallinen muistutus. Lisäksi saatiin yksi puhelinsoitto, jossa asukas kysyi rakennusalan rajauksen merkitystä nykyiselle rakennuskannalle, joka ylittää tämän kaavaan merkityn rajan. Kaavanlaatija selvensi soittajalle, että alueella olevan rakennuskannan saa säilyttää ja sitä voidaan kunnostaa ja huoltaa, mutta kaikki uudisrakentaminen tulee jatkossa sijoittaa rakennusalueen rajan sisäpuolelle.

Lausunnot pyydettiin Caruna Oy:ltä, Raision Vesi Oy:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta. Lausunnoille oli annettu palautusaikaa 2.2.2021 asti.



Kuva 7 Asemakaavaehdotus nähtävänä 14.12.2020 -12.1.2021. Ei mittakaavassa.

Muistutus 1, 16.12.2020: Muistutuksessa viitattiin luonnosvaiheessa annettuun palautteeseen ja toivottiin laajennusta Peukaloisenpolun ja Lirontien risteysalueelle, jotta pelastusajoneuvot mahtuisivat siinä kääntymään. Lisäksi esitettiin uudelleen toive, että kaavoittaja tekisi maastokäynnin alueelle siten, että asukkaat otettaisiin mukaan. Muistutuksen antaja piti kohtuuttomana, että tonttia lohkotaan kuulematta asianosaisten mielipidettä. Lisäksi muistutuksessa kyseltiin minne tonttien rajapyykit ovat kadonneet vuosia sitten tehdyn viemäriverkoston rakennustyön yhteydessä.

Caruna Oy, 8.1.2021: totesi lausunnossaan, että kaavan vaikutukset sähkönjakeluun ovat vähäisiä. Tarvitavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Lisäksi yhtiö pyysi tiedoksi kaavan hyväksymisestä.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, 22.12.2020: totesi, että pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöturvallisuutta eikä aiheuttaa kohtuuttomana pidettäviä taloudellisia eikä yhteiskunnallisia menetyksiä. Pelastuslaitos esittää kaavasuunnittelussa huomioimaan (kaavamääräyksellä tai osoittamalla AO-65 alueen rakennusalat tonttikohdaisesti) aluepalon vaaran ja palon leviämisen estämisen naapurirakennuksiin. Pelastuslaitos esittää, että lähtökohtaisesti kaikkien raken-

nusten tai rakennelmien etäisyydet tulee olla naapurirakennuksista vähintään neljä metriä. Mikäli aluepalon estäminen on suunniteltu rakenteellisesti, voi rakennusvalvonta poiketa tapauskohtaisesti em. asemakaavan määräyksestä rakennuslupakäsittelyssä.

Raision Vesi Oy, 22.1.2021: totesi, ettei sillä ole lisättävää luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon.

Ehdotusvaiheen vastine:

Caruna Oy:n lausunto merkitään tiedoksi ja kaavan hyväksymisestä toimitetaan yhtiölle tiedoksi.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen lausuntoon viitaten, asemakaavan korttelialueen merkintä AO-65 sisältää määräykset asuinrakennuksen sijoittamisesta vähintään 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta ja talousrakennusten sijoittamisesta vähintään 2 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta.

Näin rakennusten etäisyydet naapuritonttien välillä ovat vähintään lausunnossa esitetyt 4 metriä. Kaava kuitenkin sallii erillisten rakennusten toteuttamisen tontin sisällä tätä tiiviimmin. Näissä tilanteissa noudatetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman ohjeita mm. paloturvallisuudesta. Ohjeiden noudattamista valvoo Raision kaupungin rakennusvalvontaviranomainen rakentamisen lupa- ja toteutusvaiheissa.

Raision Vesi Oy:n lausunto merkitään tiedoksi ja kaavan hyväksymisestä toimitetaan yhtiölle tiedoksianto.

Vastine muistutuksiin: Peukaloisenpolun katualue on mitoitettu asemakaavatyössä siten, että pelastusajoneuvot pääsevät ajamaan sujuvasti myös Peukaloisenpolun loppuosassa sijaitseville kiinteistöille. Hälytystilanteen ollessa ohitse ajoneuvo peruuttaa Lirontien risteykseen ja kääntää siinä keulan ajosuuntaan.

Covid-19 -pandemian vuoksi maastokäyntejä laajemmalla osallistujamäärällä ei toteutettu. Peukaloisenpolun loppuosan katualueen tilavarausta tarkistetaan ehdotusvaiheen jälkeen ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä. Katualuetta tarkistetaan ehdotusvaihetta kaapeammaksi Sweco Oy:n laatimien tarkastelujen perusteella. Tarkistettua katualuerajausta selvitettiin puhelimitse ja sähköpostin avustuksella maaliskuussa 2021 muistutuksen jättäneen maanomistajan sekä maanomistajan, joka kiinteistöstä muutos vie ehdotusvaihetta enemmän maa-alaa, kanssa. Molemmat asianomaiset hyväksyivät lopulliselle asemakaavakartalle tulevat muutokset.

Kiinteistöjen rajapyykit ovat todennäköisesti kadonneet katualueelta muistuksessa mainitun viemäriverkoston rakennustyön yhteydessä. Raision kaupungilla on niiden koordinaattitiedot. Rajapyykit muuttuvat jokataapauksessa nyt laadittavan asemakaavan mukaisia kiinteistöjä muodostettaessa.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana saadun palautteen perusteella katualueen tilavarausta tutkittiin vielä uudemman kerran Peukaloisenpolun loppuosan kohdalta, jotta muutos nykytilanteeseen olisi mahdollisimman pieni. Kaavakartalle tehtiin tarkistukset katualueen rajaukseen tältä osin.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

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

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

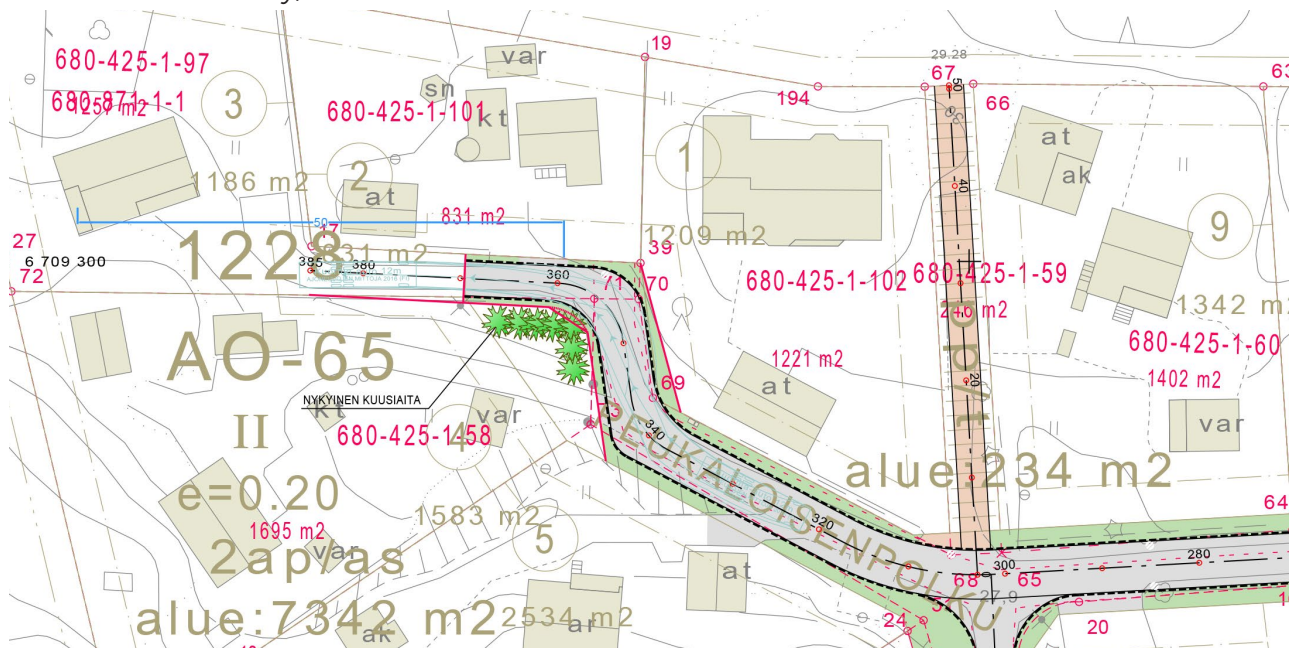
Katualueen linjaus perustuu vuonna 2000 laaditun Keski-Tikanmaan asemakaavaluonnoksessa esitettyyn rajaukseen. Peukaloisenpolun alue jäi tuolloin pois lopullisesta vuonna 2001 vahvistuneesta Keski-Tikanmaan asemakaavasta.

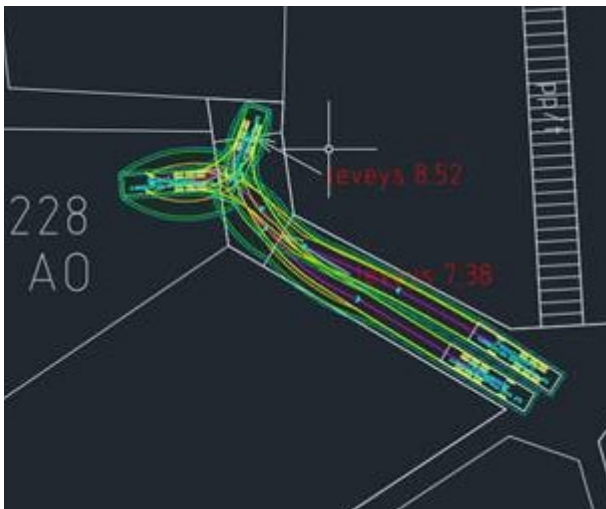
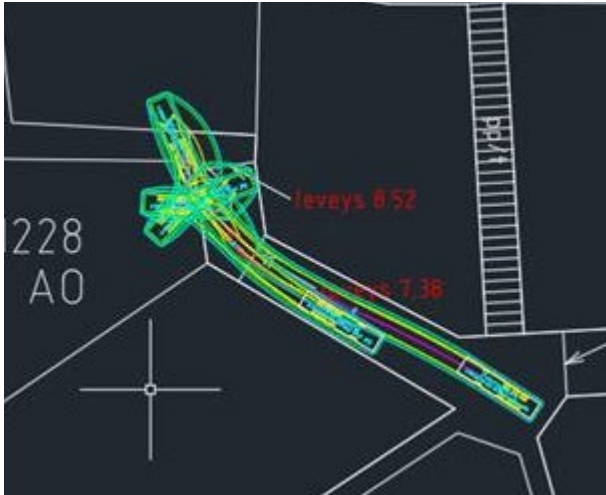
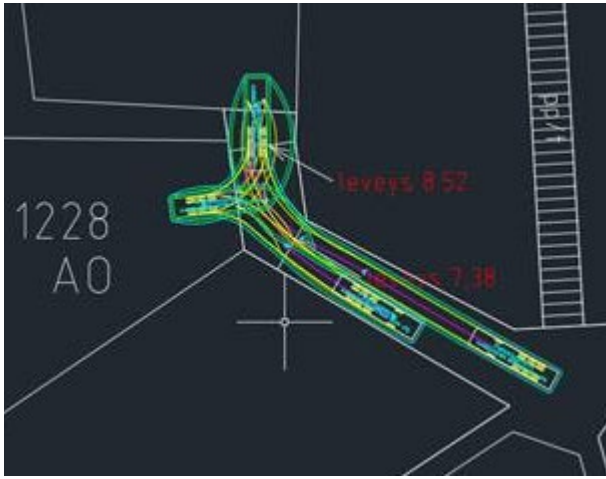
Katualueen tilavarausten riittävyyttä selvitettiin asemakaavoitustyön aikana.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

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

Kuva 8 Katualueen mitoitussuunnitelma lopullista asemakaavakarttaa varten. Sweco Infra & Rail Oy, 2021





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.

Kaavaehdotukseen rajattiin vertailussa vähiten tilaa vievä ratkaisu (alin kuva ohessa), jossa sammutusauto 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. tilavarouksia 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 sammutuskaluston 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.

Kuvat 9-12 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.

Sweco Infra & Rail, 2020

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana saadun palautteen perusteella katualueen tilavarausta tutkittiin vielä uudemman kerran (kuva 8), jotta muutos nykytilanteeseen olisi mahdollisimman pieni. Kaavakartalle tehtiin tarkistukset katualueen rajaukseen tältä osin.

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 tilavaraukseltaan riittävä Peukaloisenpolun katualue.

Asuinpientalojen rakentamisoikeuden määrä on osoitettu tehokkuusluvulla ($e=0.20$), jota on rajoitettu kaavamääräyksessä (AO-65) enintään 300 m²:iin, kun tontin koko on 1500 m² tai suurempi.

Kaava-alue on kooltaan noin 3,04 ha.

Selostuksen liitteenä on mitoitusta 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 rakentunutta 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-aluetta.

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 Kaavamerkinnot ja – määräykset

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

Korttelialueilla on käytetty samoja kaavamerkinnot 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 sopusoinnissa muun rakennetun ympäristön kanssa.
- Virkistysalueeseen rajautuvat korttelin osat on korkeussuhteiltaan sopeutettava ympäröivään maastoon ja istutettava kasvupaikkatyyppeihin 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, kerrosaltaan enintään 40 m² suuruinen talousrakennus autosuojaa, varastoa tai teknisiä tiloja varten. Tämän rakentamisessa on muotojen, materiaalien ja värityksen 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. Rasion 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 Rasion kaupunki on siitä erikseen päättänyt.

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

Raisiossa 8. päivänä joulukuuta 2020

Rasion kaupunki, Maankäyttöpäällikkö

Outi Pekkala

Maankäyttöpäällikkö

Olli Arvola

Kaupunginarkkitehti

Kaavoituksen verkkosivut:

[raisio.fi/asuminen ja ympäristö/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus ja maankäyttö](https://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	3,0361		
Uutta kaavaa	3,0361		
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	2,7226	100,0	5445	0,20			2,7226	5445
A YHT.	2,7226	89,7	5445	0,20	0,0000		2,7226	5445
kadut	0,2901	92,5					0,2901	
kevyt liikenne	0,0234	7,5					0,0234	
L YHT.	0,3135	10,3		0,00	0,0000		0,3135	
YHT	3,0361	100	5445	0,18	0,0000		3,0361	5445

RAISIO
PEUKALOISENPOLKU
TILASTOLOMAKE

LIITE 1