

KIRKKOHERRANKUJA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1. KAUPUNGINOSA (VAISAARI), 7. KAUPUNGINOSA (IHALA)

KORTTELIT/TONTIT 139/9, 13 JA 15-18



Vireilletulo	23.3.3012
Tekninen lautakunta	8.12.2020
Kaupunginhallitus	0.00.0000
Kaupunginvaltuusto	0.00.0000

Kaavatunnus

01:025

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
	Alueen yleiskuvaus ja ympäristö	4
	Maanomistus	4
3.2	Suunnittelutilanne	4
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
	Maakuntakaava ja Raision yleiskaava	4
	Keskikaupungin osayleiskaava	4
	Asemakaava	4
	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	5
	Osalliset	5
	Vireilletulo	5
	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	5
4.3	Asemakaavan tavoitteet	5
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
5.1	Kaavan rakenne	6
	Mitoitus	6
5.2	Aluevaraukset	6
	Korttelialueet	6
5.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön	6
5.4	Kaavamerkinnot ja – määräykset	6
5.5	Nimistö	6
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	6
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	6
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	6

Selostuksen liitteet

1. Tilastolomake
2. Havainnekuva

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

1. kaupunginosan (Vaisaari) korttelia/tontteja 139/1-4

7. kaupunginosan (Ihala) katualuetta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT:

kaupunginosan (Vaisaari) kortteli/tontit 139/9,13 ja 15-18 sekä katualuetta

7. kaupunginosan (Ihala) katualuetta

Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä tonteille 139/13, 15-18.

Kaavasta käytetään nimeä Kirkkoherrankuja ja kaavatunnus on 01:025.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raision 1. kaupunginosassa (Vaisaari) Kirkkoherrankujan ja Ihalantien välisellä alueella. Alue sijaitsee Raision torilta n. 0,6 km kaakkoon.



Alueen sijainti

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kahden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen Kirkkoherrankujan ja Ihalantien välisellä omakotirakennusten korttelialueella jakamalla kaksi suurta omakotikiinteistöä ja osoittamalla niille lisärakennusoikeutta. Korttelin käyttötarkoitus pysyy ennallaan, kun taas rakennusalan rajaa laajennetaan ja rakennusoikeutta lisätään. Kyse on omakotialueen tiivistämisestä kestävästä kaupunkisuunnittelun periaatteiden

mukaisesti. Katualueita ei jouduta laajentamaan eli kaupungille ei aiheudu hankkeesta kunnallistekniikan kustannuksia. Kortteli- ja katualueiden välistä rajausta tarkistetaan sekä Raisiontien että Ihalantien varrella vastaamaan nykytilannetta.

Kyseessä on vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos, jonka hyväksyy tekninen lautakunta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Jarmo ja Sirkka Lähtenmäen sekä Reino ja Anna-Liisa Forsblomin asemakaavan muutoshakemus 20.12.2011 koskien Kirkkoherrankujan varrella sijaitsevaa erillispientalojen korttelialueen osaa.
- Kaavamuutoshanke on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2012 käsittäen myös Ihalantien toisella puolella olevan Y-tontin.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavamutoksen luonnosaineisto teknisessä lautakunnassa 22.9.2020. Kaava-alue on rajattu käsittämään vain Kirkkoherrankujan varrella sijaitsevaa erillispientalojen korttelin osaa.
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo 28.9-19.10.2020 ja kaavamuutoshankkeesta tiedottaminen naapureille
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu. Tontin 1 liittäminen kaava-alueeseen rajatarkistuksen vuoksi ja sen johdosta kirjallisen ilmoituksen lähettäminen tontin omistajalle/ asukkaille.
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 8.12. 2020.
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo (vähintään 14 vrk), joulukuu 2020 (arvio)
- Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen teknisessä lautakunnassa, tammi-helmikuu 2021 (arvio)

2.2 Asemakaava

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,8128 ha ja rakennusoikeutta on kuudella omakotitontilla yhteensä 1 800 k-m². AO-korttelialuetta on 0,7949 ha ja katualuetta 0,0269 ha.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kahden rakentamattoman tontin rakentaminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus ja ympäristö

Suunnittelualue käsittää osan korttelista 139 ja se sijaitsee Raision 1. kaupunginosassa (Vai-saari) Kirkkoherrankujan ja Ihalantien välisellä alueella. Alue sijaitsee Raision torilta n. 0,6 km kaakkoon.

Suunnittelualue naapurikortteleineen on osa Ihalantien varteen rakentunutta vanhaa omakotialuetta, jossa on aikaisemminkin jaettu isoja tontteja kahdeksi rakennuspaikaksi. Alueen rakennuskanta on vaihtelevaa ja peräisin useilta eri vuosikymmeniltä. Kerroskorkeus vaihtelee yhden ja kahden välillä.

Maanomistus

Kaava-alueella korttelialueet ovat yksityisomis-tuksessa ja katualueet kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

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

Maakuntakaava ja Raision yleiskaava

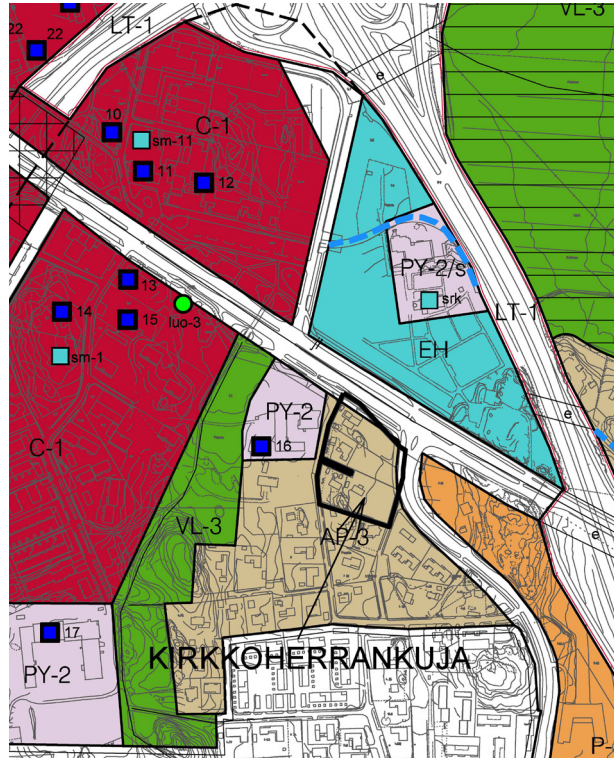
Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistel-mässä alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Raision yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

Keskikaupungin osayleiskaava

Kaupunginvaltuuston 12.8.2015 hyväksymässä Keskikaupungin osayleiskaavassa muutosalue

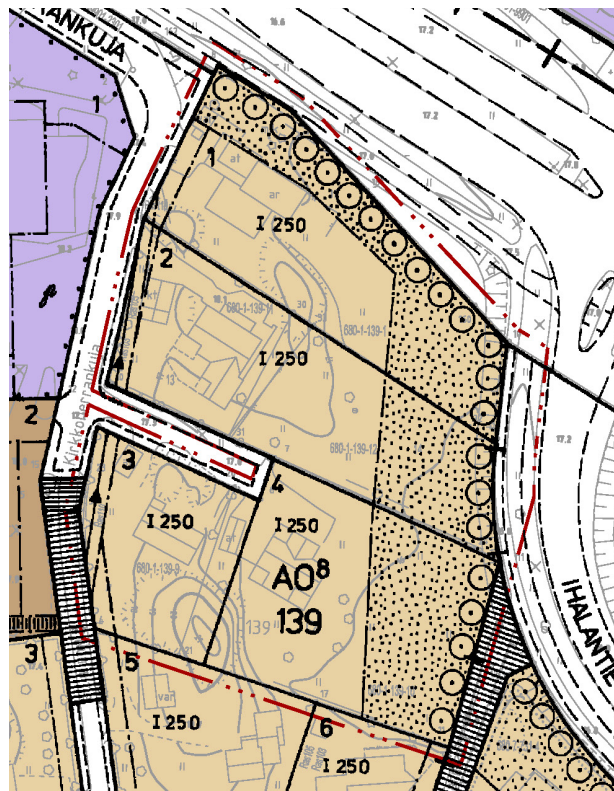
on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-3).



Ote Keskikaupungin osayleiskaavasta

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa asemakaava 1:08 Pappila, joka osoittaa alueen omakotiraken-nusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi AO⁸.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

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

Raision kaupunki siirtyy 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

Suunnittelualueella asuvat kaksi maanomistajaa ovat hakeneet alueelle asemakaavamuutosta v. 2011 ja hanke on otettu kaavoitusohjelmaan seuraavana vuonna 2012.

4.2 Osalliset ja yhteistyö

Osalliset

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

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

Kaavan valmistelelee Raision kaupungin teknisen keskuksen maankäyttöpalveluista kaupunginarkkitehti Olli Arvola ja suunnitteluavustaja Eija Elo. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista.

Vireilletulo

Kaavamuutoshanke on tullut vireille kaavoitus-katsauksessa 2012 sisältäen myös lhalantien toisella puolella olevan yleisten rakennusten (Y) tontin. Y-tontti jätettiin pois nyt tehdystä kaavamuutoksesta

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin teknisen lautakunnan tietoon 22.9.2020, sekä postitettiin Varsinais-Suomen Ely -keskukseen. Ilmoitus hankkeesta lähetettiin kirjeitse kaavamuutosalueen naapureille.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 28.9-19.10.2020. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Caruna Oy:ltä ja Raision Vesi Oy:ltä.

Caruna Oy toteaa lausunnossaan, että kaavalla on vähäiset vaikutukset sähkönjakeluun. Mahdolliset tarvittavat jakeluverkon siirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Raision Vesi Oy ei antanut lausuntoa kaavaluonnoksesta.

Luonnoksesta jätettiin yksi mielipide, jossa naapuritontin 139-6 omistaja edellytti muodostettavan tontin 18 rakentamisen sijaintia ohjaavan rakennusalan rajan merkitsemistä havainnekuvan mukaisesti eli 16 m etäisyydelle tontin rajasta.

Vastine: Rakennusala merkitään kaavakarttaan 16m etäisyydelle tontin 139-6 rajasta, jolloin uudisrakentaminen sijoittuu samaan linjaan kuin olemassa oleva asuinrakennus. Muu tonttialue on istutettavaa pihamaata.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kahden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen Kirkkoherrankujan ja lhalatien välisellä omakotirakennusten korttelialueella jakamalla kaksi suurta omakotikiinteistöä ja osoittamalla niille lisärakennusoikeutta. Korttelin käyttötarkoitus pysyy ennallaan, kun taas rakennusalan rajaa laajennetaan ja rakennusoikeutta lisätään. Kyse on omakotialueen tiivistämisestä kestävän kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti.

Luonnosvaiheen jälkeen havaittiin kaava-alueen naapurissa sijaitsevan tontin rajojen ulottuvan osittain sekä Raisiontien että lhalantien kevyenliikenteenväylien päälle. Pyörätiet on rakennettu kymmeniä vuosia sitten nykyisille paikoilleen osittain tonttimaalle. Tämän kaavahankkeen yhteydessä korjataan katu- ja korttelialueen rajan sijainti asemakaavakarttaan vastaamaan nykytilannetta, minkä jälkeen kaupunki lunastaa katualueelle ulottuvat tontin osat, yhteensä 82 m².

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalueelle muodostuu tonttijakojen seurauksena kaksi uutta omakotitonttia, joille saa rakentaa enintään kahden asunnon asuinrakennuksen. Ylin sallittu kerroskorkeus on II. Uudet kaksi tonttia ovat molemmat kooltaan lähes 1 300 m² ja niille on ositettu rakennusoikeutta kummallekin 400 k-m², mikä mahdollistaa kahden tilavan paritaloasunnon rakentamisen autotalli- ja varastorakennuksineen. Kaava-alueella olemassa olevien rakennuspaikkojen rakennusoikeus 250 k-m² jää ennalleen. Suurin sallittu kerroskorkeus nostetaan yhdestä kahteen koska alueelle on jo rakentunut kaksikerroksinen omakotitalo.

Mitoitus

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on. 8 218 m². Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 800 k-m². Kaavanmuutoksella alueen rakennusoikeus nousee yhteensä 800 k-m².

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialueen pinta-ala on 7949 m².

Katualuetta muodostuu 269 m².

Liite 1: Tilastolomake

5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa kahden suu-rehkon paritalon rakentamisen, mikä tiivistää olemassa olevaa asuinalueita. Rakennusalueen raja on pyritty sijoittamaan siten, että uudisrakentaminen sijoittuu mahdollisimman kauas olemassa olevista naapuritaloista. Uudet rakennukset sijoittuvat vanhojen, suurikokoisten tonttien istutetuille piha-alueille. Kaava-alueella ei ole luonnontilassa olevaa ympäristöä.

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen, jolloin sen hyväksyy tekninen lautakunta.

5.4 Kaavamerkinnot ja – määräykset

AO-115 Asuinpientalojen korttelialue.

Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinpientalon.

Asuinrakennusten sekä niihin liittyvien autotalli- ja varastorakennusten on ulkoarkkitehtuu-

riltaan ja väriykseltään sovelluttava olemassa olevaan ympäristöön.

Rakennusten julkisivujen päämateriaalina on käytettävä paikalla muurattua tiiltä, rappausta tai puuta.

Rakennuksissa on käytettävä pulpettikattoa, harjakattoa tai sen sovellusta. Auma- tai mansardikattoa ei sallita. Kattokaltevuuden on oltava pulpettikatolla 1:4 – 1:6 ja harjakatolla 1:2 – 1:3. Katemateriaali on tiili tai sileä saumattu pelti.

Maanpinnan korkeusasemia ei saa muuttaa siten, että toimenpide naapuritontteihin tai katualueisiin rajautuvilta tontinosilta aiheuttaa kaupunkikuvallista tai -rakenteellista haittaa. Piha-alueet on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

5.5 Nimistö

Kaavanmuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen toteuttamistavasta on laadittu havainnepiirros.

Liite 2: Havainnekuva

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Raisiossa 8 päivänä joulukuuta 2020

Raision kaupunki, Maankäyttöpäällikö

Outi Pekkala
Maankäyttöpäällikö

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

01:025 Kirkkoherrankuja

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm	23.3.2012		
Ehdotuspvm	8.12.2020		
Hyväksymispvm	§	hyväksyjä	
Kaava-alueen pinta-ala	0,8218		
Uutta kaavaa	0,0000		
Kaavanmuutosta	0,8218		

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	0,7949	100,0	1800	0,23	0,8031	1000	-0,0082	800
A YHT.	0,7949	96,7	1800	0,23	0,8031	1000	-0,0082	800
kadut	0,0269	100,0			0,0187		0,0082	
L YHT.	0,0269	3,3		0,00	0,0187		0,0082	
YHT	0,8218	100	1800	0,22	0,8218	1000	0,0000	800

RAISIO
KIRKKOHERRANKUJA
TILASTOLOMAKE

LIITE 1



RAISIO
KIRKKOHERRANKUJA
HAVAINNEKUVA 1:1000
LIITE 2