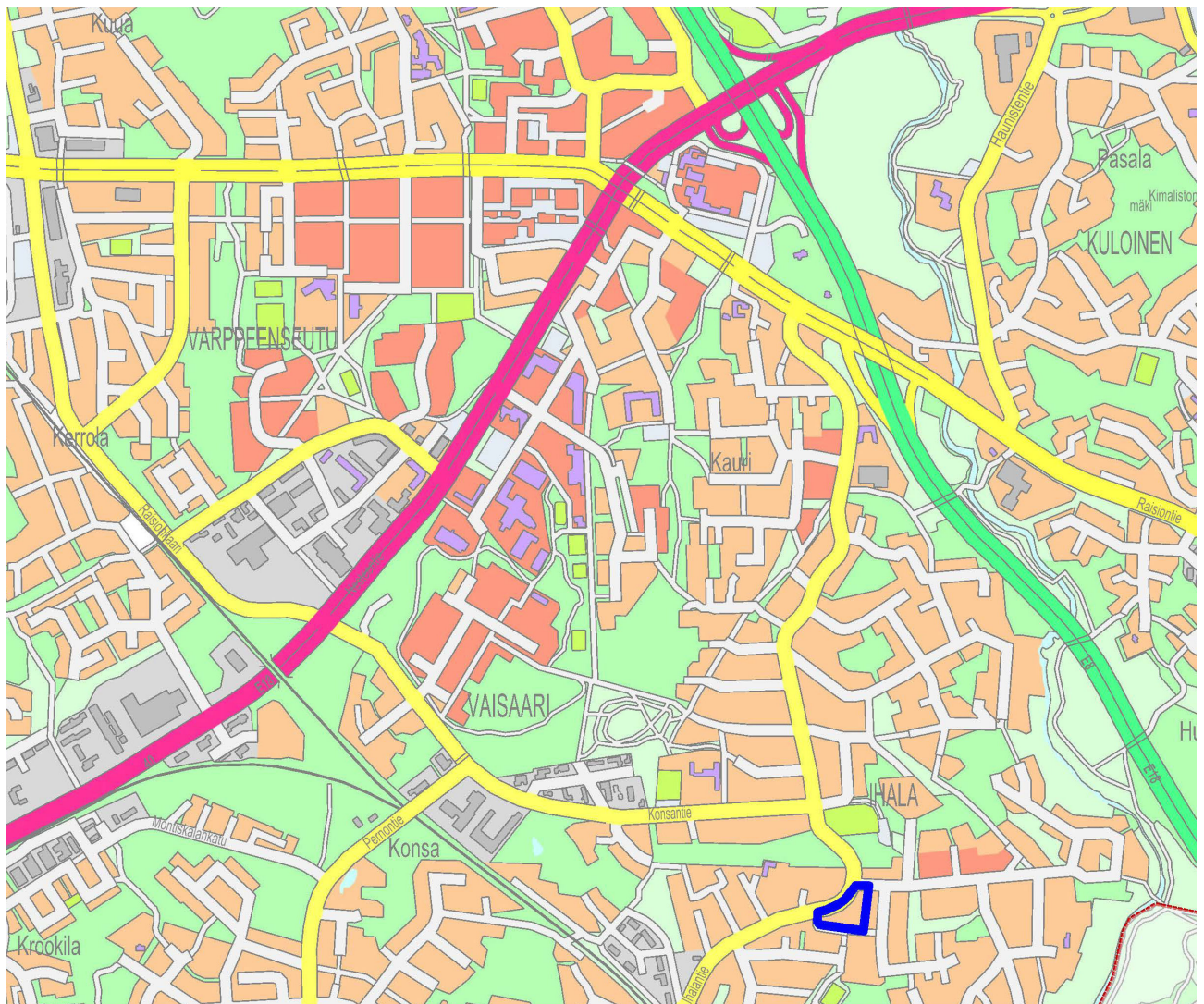


IHALANMUTKA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

7. KAUPUNGINOSA (IHALA)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



RAISIO

IHALANMUTKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

1 YLEISTÄ

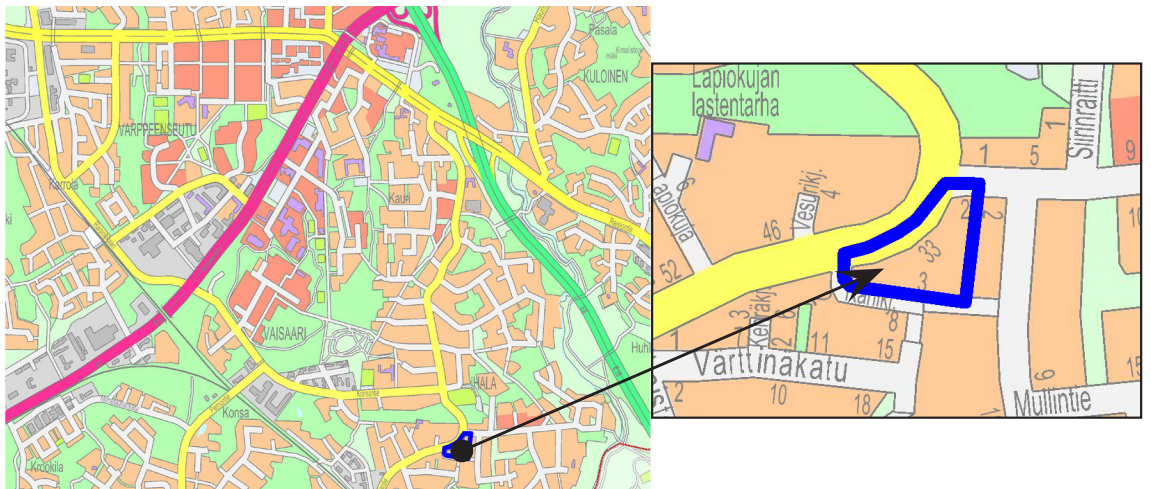
Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Tämä asemakaavamuutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavan muutoksena, sillä kaavamuutoksella ei muuteta rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supisteta virkistysalueita, ei nosteta rakennusoikeutta tai korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, eikä heikennetä ympäristön arvojen säilymistä tai muuteta kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla (MRL 191 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täydentää kaavaprosessin aikana.

2 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Ihalan kaupunginosassa noin kaksi kilometriä Raision torilta kaakkoon. Suunnittelualueita rajaavat likimääräisesti Ihalantie, Knuutinkujan, Mullintien varren pientalokiinteistöt ja Rahikuja. Suunnittelualue on rakentamaton.



Alueen sijainti

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on tiivistää tontinkäyttöä tutkimalla voimassa olevan kaavan mukaisen rakennusoikeuden määrää sekä uudelleenmassoittelua ja säilyttää enemmän tontilla olevaa aluetta luonnonmukaisena.

Koska kaavamuutoksessa on kyse rakentamattoman asuinkorttelialueen kerrosluvun tarkistuksesta ja vähäisestä rakennusoikeuden lisäyksestä, kaavaprosessi voidaan käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä kaavamuutoksena, jonka hyväksyy kaupunkikehitysjaosto. Alustavien tonttitutkielmien perusteella kortteliin tullaan rakentamaan kaksi enintään IV-kerroksista kerrostaloa.

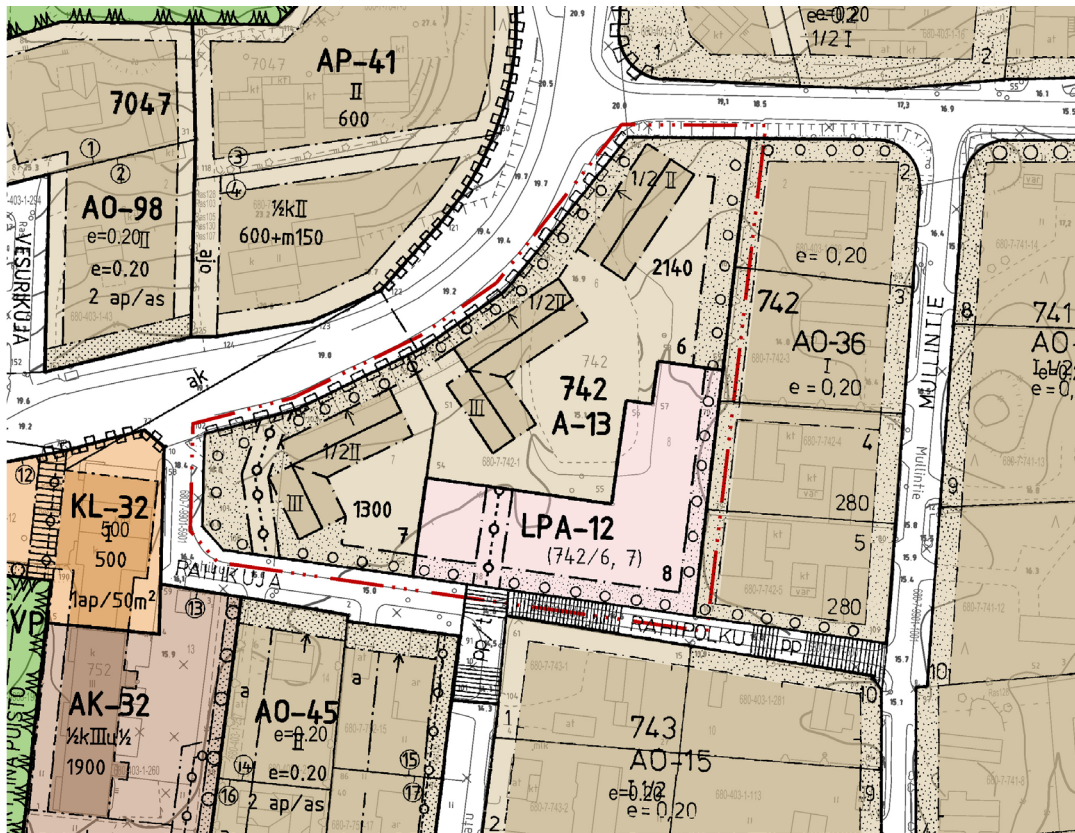
Suunnittelualueen lounaispuolella on IV-kerroksinen kerrostalo. Muuten lähialueen rakennuskanta koostuu pääasiassa pientaloista.

Vesihuoltoverkosto sijoittuu ympäröiville katualueille.

4 KAAVATILANNE

Kaavamuutosalueella on voimassa 28.1.2000 voimaan tullut asemakaavamuutos. Siinä suunnittelualue on asuinrakennusten korttelialuetta (A-13) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA-12). Korttelialueelle voidaan rakentaa asuin- ja rivitaloja. Rakennusoikeus (yhteensä 3440 k-m²) sijoittuu kolmelle eri rakennusalueelle. Suurin sallittu kerrosluku on ½ II – III. Asemakaavassa on lisäksi mm. rakennusten materiaaleja ja pihajärjestelyjä koskevia määräyksiä.

Raision yleiskaavan 2020 mukaan suunnittelualue on pientalovaltaista asuuntoaluetta (AP). Alue on pääasiassa täydentyvä. Alueelle tulee toteuttaa omaleimaisia, eri tehokkuuksilla rakennettavia ja viihtyisiä pientaloryhmiä viheralueineen. Alueelle saa sijoittaa myös muita asumismuotoja, työpaikka- ja palvelutiloja, jotka sopivat toiminnaltaan ja ulkoiselta olemukseltaan pientaloasumisen yhteyteen.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

5 MAANOMISTUS JA MAANKÄYTTÖSOPIMUSTEN TARVE

Korttelialue on yksityisessä omistuksessa (kiinteistö 680-7-742-1). Raision kaupunki omistaa katualueet.

Kaavatyön yhteydessä rakennusoikeuden tarkistus on vähäinen, joten maankäyttösopimusta ei todennäköisesti tarvita.

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Osana kaavoitustyötä arvioidaan kaavan vaikutukset ympäristöönsä riittävässä laajuudessa. Kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen.

7 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, kaupunkikehitysjaosto ja lautakunnat, kaupungin henkilöstö, Varsinais-Suomen ELY-keskus, alueen kunnallistekniset toimijat, yhdistykset ja kansalaisjärjestöt.

8 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavanmuutoksen valmistelevat kaavoitusarkkitehti Eveliina Eteläkoski ja suunnitteleuvustaja Eija Elo kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluista. Työhön osallistuvat toimialansa puitteissa elinvoima- ja kaupunkikehityspalveluiden muut asiantuntijat.

Kaavoitukseen kuuluu kaksi julkista vuorovaikutusvaihetta, jotka ovat luonnos- ja ehdotusvaihe.

Luonnosvaiheessa kaava-aineisto asetetaan nähtäville kaupungintalon pääaulaan ja kaupungin verkkosivuille, sekä esille pääkirjaston palvelupisteeseen. Ilmoitus nähtävilläolosta postitetaan suunnittelualueen kiinteistöjen asukkaille, omistajille ja haltijoille sekä suunnittelualueen naapureille. Luonnosvaiheen nähtävilläolosta (vähintään 14 vrk) kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla. Luonnosvaiheen aikana osalliset voivat esittää kirjallisesti mielipiteitä kaava-luonnoksesta.

Kaupunkikehitysjaostolle osoitetut mielipiteet voi toimittaa joko sähköisesti osoitteella: kirjaamo@raisio.fi tai postittamalla osoitteeseen: Raision kaupunki, PL 100, 21201 Raisio tai tuomalla Raision kaupungintalolle osoitteeseen Nallinkatu 2.

Ehdotusvaiheessa kaavoitushenkilöstö valmistelee asemakaavaehdotuksen ottaen huomioon kaavoituksen luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Ehdotusvaiheen kaava-aineisto asetetaan nähtäville kaupungintalon pääaulaan ja kaupungin verkkosivuille sekä esille pääkirjaston palvelupisteeseen. Tiedottaminen tapahtuu kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana (vähintään 14 vrk) osalliset voivat tehdä kirjallisesti muistutuksia kaavaehdotuksesta.

Kaupunkikehitysjaostolle osoitetut muistutukset voi toimittaa joko sähköisesti osoitteella: kirjaamo@raisio.fi tai postittamalla osoitteeseen: Raision kaupunki, PL 100, 21201 Raisio tai tuomalla Raision kaupungintalolle osoitteeseen Nallinkatu 2.

Mielipiteisiin ja muistutuksiin annetaan vastaukset, jotka ovat esillä kaavaa edelleen käsiteltäessä. Tarvittaessa suunnitelmaa esitellään, pyydetään lausuntoja ja järjestetään neuvotteluita.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan kirjeitse vain, jos sitä on kirjallisesti pyytänyt ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana ja samalla ilmoittanut osoitteen, johon tieto välitetään.

Vaikutukseltaan vähäisen asemakaavanmuutoksen hyväksyy kaupunkikehitysjaosto. Lautakunnan hyväksymispäätöksestä voivat ne, joiden oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen kaava välittömästi vaikuttaa, valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja sen päätöksestä Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Muussa tapauksessa kaava saa lainvoiman.

9 KAAVOITUKSEN KULKU, OHJEELLINEN AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

- Kuulutus vireille tulosta vuoden 2023 kaavoituskatsaus (29.3.2023)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto kaupunkikehitysjaostossa 3.5.2023
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta toukokuussa 2023 (arvio), kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo (vähintään 14 vrk), toukokuussa 2023 (arvio)
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaostossa, syksyllä 2023 (arvio)
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo (vähintään 14 vrk), syksyllä 2023 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaoston hyväksyttävänä, loppuvuodesta 2023 (arvio)

Mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja, em. aikatauluarviota joudutaan muuttamaan.

10 PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle kirjallisesti luonnosvaiheen loppuun mennessä.

Kaavoituksen etenemistä on mahdollista tiedustella maankäyttö- ja asumispalveluista.

Yhteyshenkilöt:

kaavoitusarkkitehti Eveliina Eteläkoski puh. 040 630 0576

suunnitteluavustaja Eija Elo puh. 044 797 1522

sähköposti: etunimi.sukunimi@raisio.fi

Kaavoituksen verkkosivut:

raisio.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus_ja_maankaytto