

**RAISION KAUPUNKI
LEILIKALLIO
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

5. KAUPUNGINOSA (KUNINKOJA)

RAISION KAUPUNKI
TEKNINEN KESKUS
KAAVOITUSPALVELUT 18.10.2011

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täydentää kaavaprosessin aikana.

1. SUUNNITTELUALUE

Kaavamuuotosalue sijaitsee noin viisi kilometriä Raision keskustasta itään Kuninkojan kaupunginosassa. Aluetta rajaa lännessä Vahdontie, pohjoisessa Vuoritien viereiset teollisuustontit, Leilikalliontie sekä Ruskon raja, idässä Turun rajaan ulottuva Louhospuisto-niminen viheralue ja etelässä varastointialan yritys Kylmäsälö Turku Oy:n omistama tontti.

Liite 1: Alueen sijainti

2. SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Suunnittelun tavoitteena on kaavoittaa alueelle varasto- ja yritystiloja mahdollisimman yhtenäiselle korttelialueelle. Tavoiteltu rakennusoikeus on noin 17 000 – 20 000 k-m². Tarkoituksena on myös selkeyttää voimassa olevassa kaavassa esitettyä katuverkkoa ja siirtää kaava-alueen pohjoisosan läpi kulkevan seudullisen virkistysreitlin linjaus alueen eteläreunalle.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa kaavamuuotosalue on kauttaaltaan työpaikka-alue (TP), jonka määritelmä kuuluu: ”Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.”

Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä. Vahdontien, Ohitustien, Tampereen valtatie, Lentosementtien ja LL -alueen rajaaman alueen sisäpuolisia TP -alueita koskee aluekohtainen suunnittelumääräys: ”Rakentaminen tulee suunnitella niin, että se ei yksin tai yhdessä muiden hankkeiden tai suunnitelmien kanssa merkittävästi muuta Natura 2000 -alueen (Pomponrahka) vesitaloutta.”

Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu lisäksi Haunisten altaan eteläpuolelta Pomponrahkalle kulkeva ulkoilureitti.

Yleiskaava

Raision yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu kehystetyllä TKP -merkinnällä, jonka selitys kuuluu: "Vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuva tuotannon ja kaupallisten palvelujen työpaikka-alue." Alueen halki kulkee suunniteltu ulkoilureitti -merkintä.

Liite 2: Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Alueella on voimassa suurimmalta osaltaan Logistiikkakeskuksen asemakaava. Pohjoisin kortteli kuuluu Leilikallion asemakaavaan. Kaavamuutosalueella on TY-10 -merkinnällä osoitettu korttelialue ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle teollisuustoiminnalle sekä TY-29 -merkinnällä osoitettu tuotanto- ja varastorakennusten korttelialue. Vahdontien varrella on VL -alue. Alueelle rajattu katualue käsittää Vuorikadun, Leilikalliontien ja osan Leilikaaresta. Ulkoilureittimerkintä kulkee Vuorikadun pohjoispuolisella kapealla VL -vyöhykkeellä.

Liite 3: Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Nykytilanne

Kaavamuutosalue ei ole rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Leilikallio on vanhaa louhinta- ja murskausaluetta. Alueen maisema muodostuu pääosin avarasta, kenttämaisestä tilasta, joka on joko tyhjiään tai johon on varastoitu romua ja erilaista rakennus- ym. tarviketta. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä säilytetään niin ikään metalliromua, kuten säiliöitä ja tynnyreitä. Maaperä saattaa olla paikoin likaantunut öljyisistä jätteistä.

4. MAANOMISTUS

Raision kaupunki omistaa suunnittelualueelta voimassa olevan kaavan mukaiset puisto- ja katualueet sekä osan tonttimaasta. Suurin osa voimassa olevan kaavan mukaisista TY -korttelialueista on yksityisomistuksessa. Osan tonttimaasta kaupunki on vuokrannut yksityiselle yritykselle. Kaupunki laatii maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset.

5. TOTEUTTAMISEN VAIHTOEHDOT

Vaihtoehto 0: Kaavaa ei muuteta

Vaihtoehto 1: Suunnittelualueelle kaavoitetaan laaja, yhtenäinen korttelialue varasto- ja työpaikkatoimintoja varten. Ulkoilureitin paikka muutetaan korttelialueen eteläreunaan kaavoitettavalle virkistysalueelle.

6. OSALLISET

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

Lisäksi osallisia ovat Turun kaupunki ja Ruskon kunta, Raision kaupungin hallintokunnat: kaupunginhallitus- ja valtuusto, lautakunnat ja kaupungin henkilöstö sekä Varsinais-Suomen ELY -keskus ja muut viranomaistahot.

7. TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Leilikallion asemakaavamuutoksesta on ilmoitettu Raisio tiedottaa -lehdessä 6/2008 5.12.2008.

Kaavahankkeen kaksi vuorovaikutusvaihetta ovat luonnos- ja ehdotusvaihe.

Luonnosvaiheessa kaava-aineisto asetetaan nähtäville teknisen keskuksen asiakaspalvelupisteeseen (katutaso) ja ilmoitus nähtävillä olosta postitetaan suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille sekä suunnittelualueen naapureille. Luonnosvaiheen nähtävillä olosta kuulutetaan paikallislehdessä (Aamuset) sekä kaupungin verkkosivuilla. Luonnosvaiheen aikana osalliset voivat esittää kirjallisesti mielipiteitä kaavaluonnoksesta.

Ehdotusvaiheessa kaavan laatija valmistelee asemakaavan muutosehdotuksen, jossa otetaan huomioon luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Ehdotusvaiheessa kaava-aineisto asetetaan nähtäville teknisen keskuksen asiakaspalvelupisteeseen ja kaupungin verkkosivuille sekä esille pääkirjaston yhteispalvelupisteeseen. Tiedottaminen tapahtuu kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla, paikallislehdessä (Aamuset) sekä kaupungin verkkosivuilla. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana (30 vrk) osalliset voivat tehdä kirjallisesti muistutuksia kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaisilta.

Mielipiteisiin ja muistutuksiin annetaan vastaukset, jotka ovat esillä kaavaa edelleen käsiteltäessä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

Kaavasta päättää kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja sen päätöksestä Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Jos kaavasta ei valiteta, se saa lainvoiman kaupungin asiaa koskevalla kuulutuksella.

8. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Osana kaavoitustyötä arvioidaan kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön. Lisäksi arvioidaan kaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen, palvelurakenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan sekä liikenteeseen.

9. KAAVOITUKSEN KULKU, OHJEELLINEN AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

- Aloite: Aura Kehitys Oy, kaavoitusanomus 2008
- Asemakaavoituksen käynnistämissopimus: kaupunginhallitus hyväksyi 17.11.2008
- Vireilletulo: Raisio tiedottaa –lehti 6/2008, 5.12.2008
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnosaineisto teknisessä lautakunnassa: lokakuu 2011
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävilläolosta (Aamuset ja kaupungin internet-sivut)
- Luonnosvaiheen kuuleminen: mielipiteet, loka-marraskuu 2011
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavan muutosehdotus teknisessä lautakunnassa: joulukuu 2011-tammikuu 2012
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo: lausunnot ja muistutukset: tammi-helmikuu 2012
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa: helmi-maaliskuu 2012
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa: maaliskuu-huhtikuu 2012

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

10. YHTEYSTIEDOT

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle joko suullisesti tai kirjallisesti luonnosvaiheen loppuun mennessä. Kaavoituksen etenemistä on mahdollista tiedustella teknisen keskuksen asiakaspalvelupisteestä

Yhteyshenkilöt:

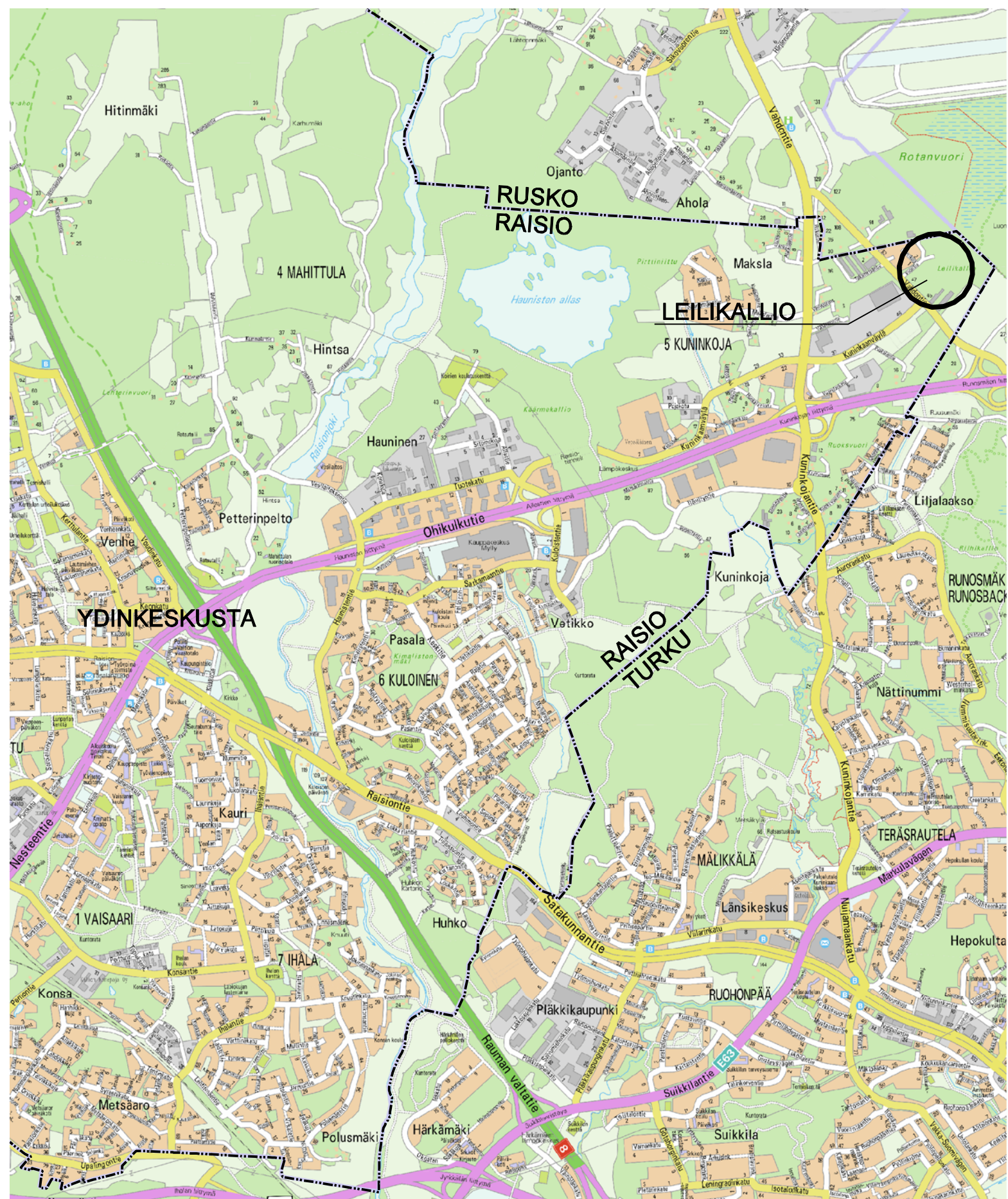
kaupunginarkkitehti Olli Arvola

puh. 434 3430,
matkapuh. 040 506 6948,
puh. 434 3435

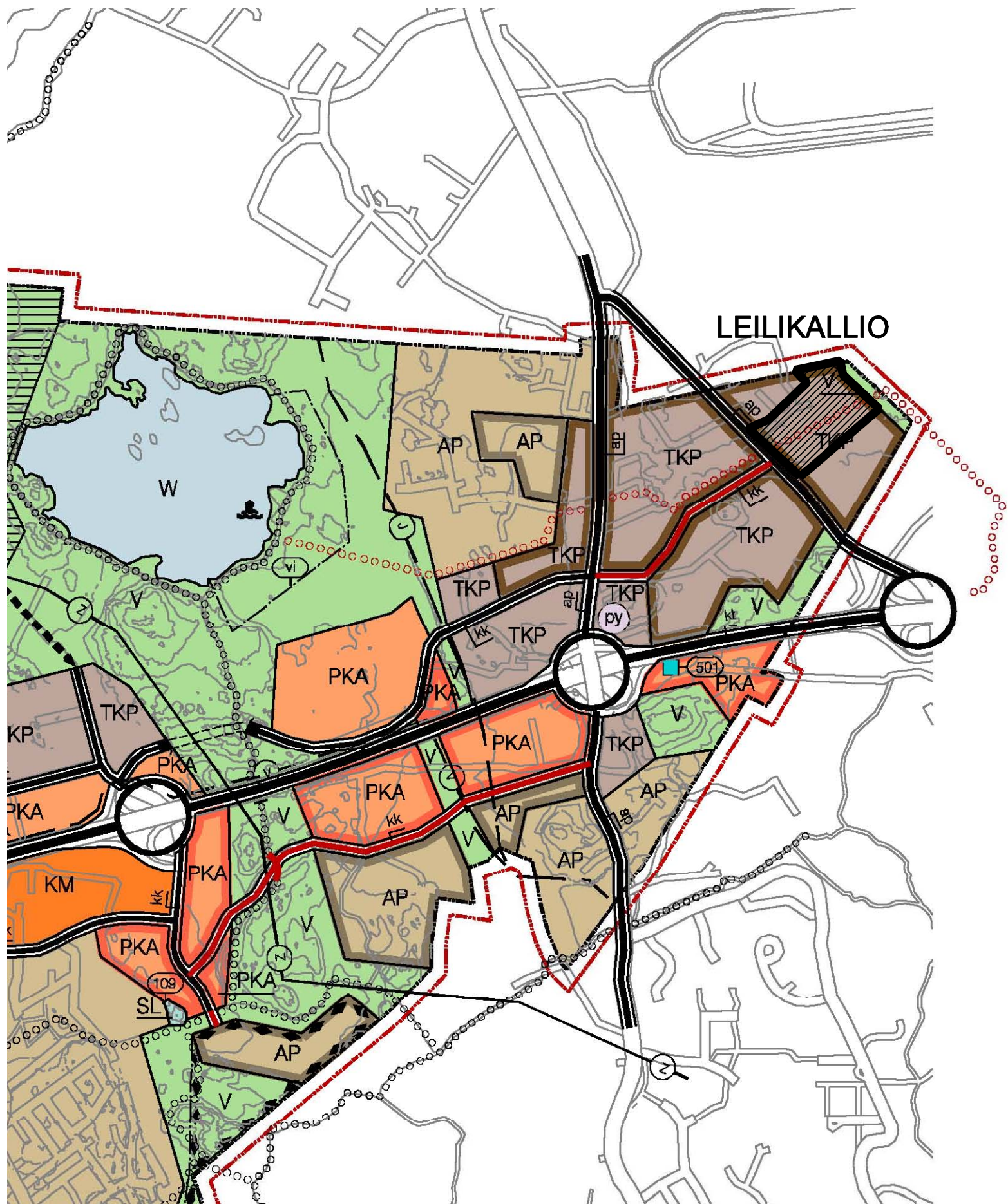
suunnitteluavustaja Satu Mäkelä

Raision kaupungin tekninen keskus
Maankäyttöpalvelut
PL 100
21201 Raisio

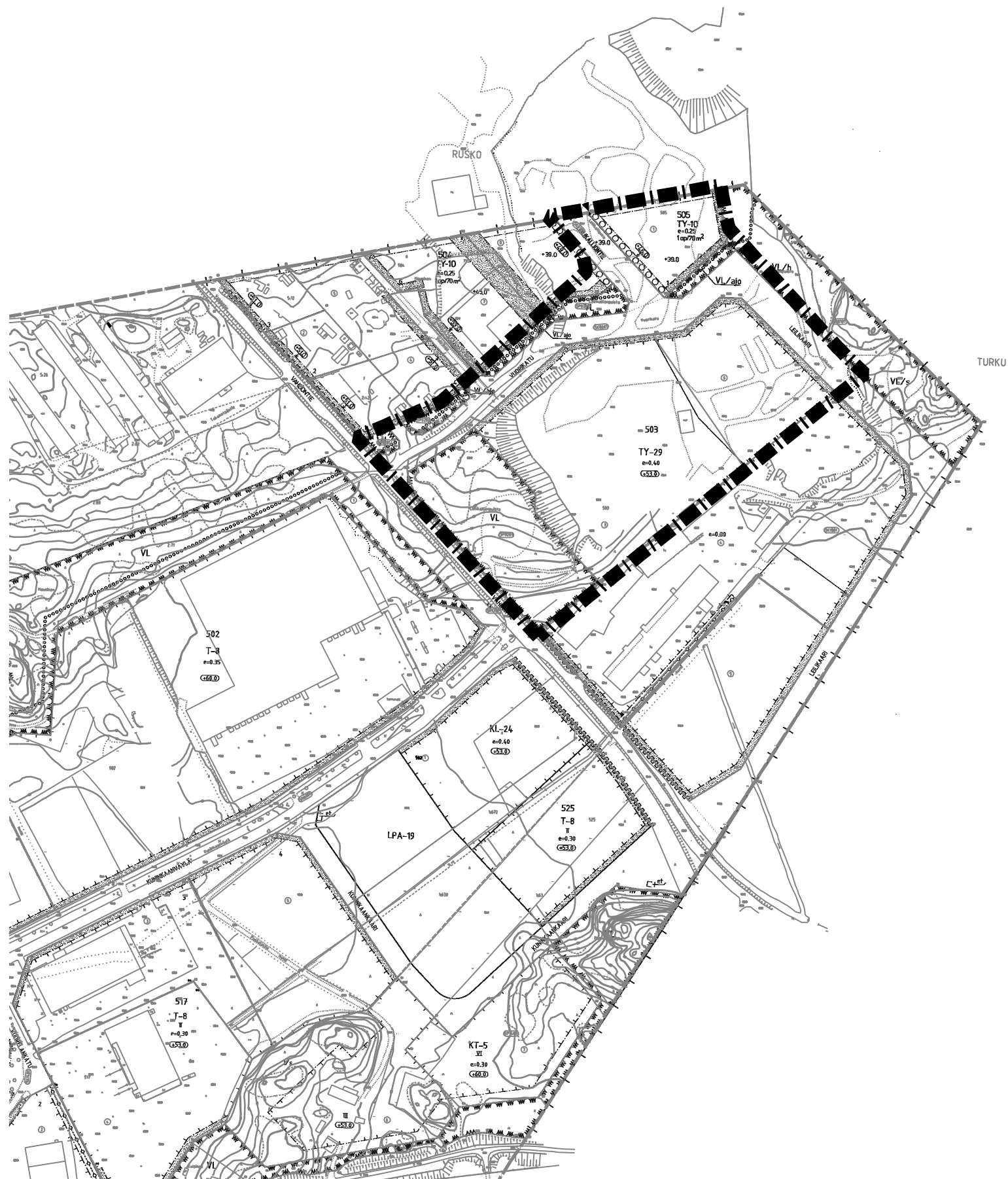
etunimi.sukunimi@raisio.fi



**RAISIO
LEIKÄLLIO
KAAVA-ALUEEN SIJANTI 1:25 000
LIITE 1**



RAISIO
LEILIKALLIO
OTE RAISION YLEISKAAVASTA 2020 1:15 000
LIITE 2



TY-10 Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

TY-29 Tuotanto- ja varastorakennusten korttelialue, jolla Pomponrahkan luonnonsuojelualueen pohjaveden suojeluvaatimukset asettavat korttelialueen pohja- ja sadevesien käsittelylle tässä asemakaavamääräyksessä mainitut vaatimukset.

RAISIO
LEILIKALLIO
OTE VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVASTA
1:4000
LIITE 3