

RAISIOKANJONI 2

ASEMAKAAVAN MUUTOS

4. KAUPUNGINOSA (MAHITTULA)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



RAISIO

RAISIOKANJONI 2 ASEMAKAAVAN

MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI-

SUUNNITELMA (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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täydentää kaavaprosessin aikana.

2 SUUNNITTELUALUE

Kaavanmuutosalue sijaitsee 4. kaupunginosassa (Mahittula) Kuninkaanväylän ja Turun kehätien välissä noin 2,5 km Raision keskustasta koilliseen. Kaava-alueen rajaavat Kuninkaanväylä, Haunistenpuisto, Turun kehätie ja Allas-tie. Kaavanmuutosalueen pinta-ala on n. 3 ha.



Alueen sijainti

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

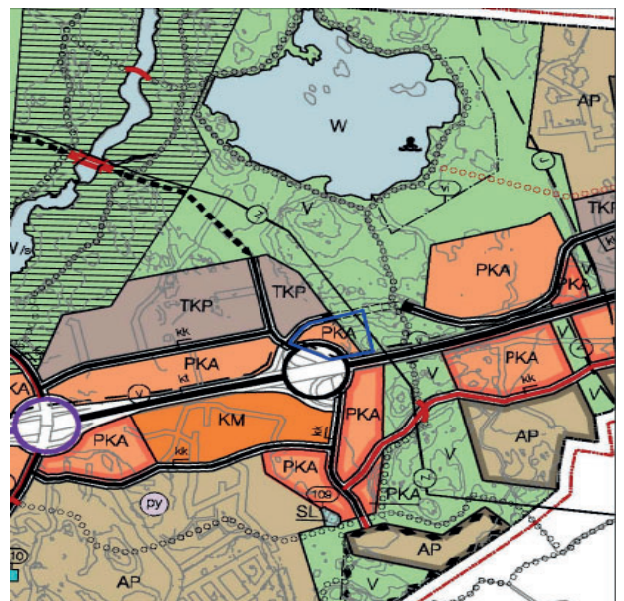
Raisio-tunneli jouduttiin sulkemaan turvallisuussyistä lokakuussa 2011. Tunnelin paikalle rakennetun Kuninkaanväylän katuosuus avattiin liikenteelle marraskuussa 2012. Alueelle

laadittiin asemakaavan muutos vuonna 2014. Siinä laajennettiin liikekorttelia ja tutkittiin seudullisen virkistysreitit sijaintia. Suunnittelualueelle on rakennettu liikerakennus (7063 k-m²) ja kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus (681 k-m²). Piha-alue on tasaista, asfalttoitua pysäköintialuetta. Lähivirkistysalue on kallioista metsämaastoa. Tässä asemakaavan muutoksessa on tarkoitus laajentaa autoliikkeen tonttia noin 6000 m² kaakon suuntaan. Rakennusoikeuden määrää lisätään tontin pinta-alan kasvun suhteessa.

4 KAAVATILANNE

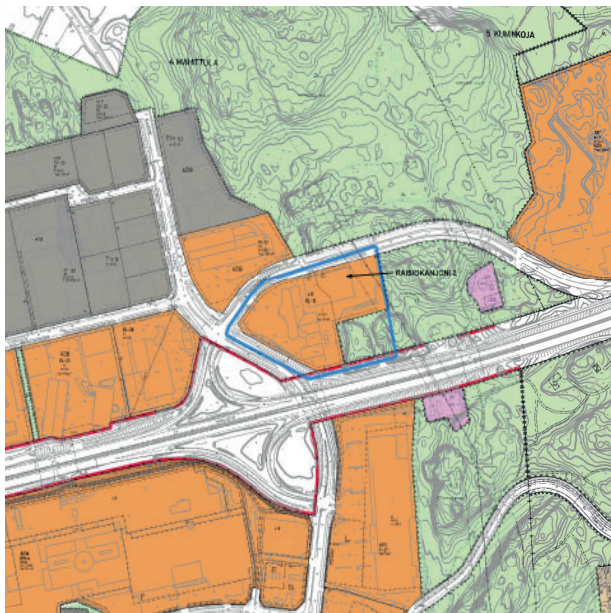
Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahv. 2004) ja taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyv. 2018) alue on työpaikka-alue (TP). Lisäksi alue sisältyy kaupunkikehittämisen kohdealueen ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen rajauksiin. Alue on maakunnallista vetovoimaisuutta ja palveluverkkoa vahvistava alue. Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ympäristön laatua kehittäväällä tavalla. Kehittämisen tulee tukea kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen parantamista ja palvelujen saavutettavuutta. Suunnittelualueen eteläreunassa on vesihuoltolinja ja itäosassa suurjännitelinja. Suunnittelualue kuuluu myös suoja- ja konsultointiväyhykseen, jossa uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely.

Raision oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pääosin yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja -valmistuksen aluetta (PKA). Alueen itäosa on virkistys- ja viheraluetta (V).



Ote Raision yleiskaavasta 2020

Alueella on voimassa Raisionkanjonin asemakaavan muutos (hyv. 2014, kaavatunnus 4-22). Siinä alue on liikerakennusten korttelialuetta (KL-12) ja lähivirkistysaluetta (VL). Liikerakennusten korttelialueella rakennusoikeus on $e=0.40$ ja suurin sallittu kerrosluku on II. Autopaikkoja on rakennettava 1ap/100 m². Suunnittelualueen itäreunassa kulkee johtorasite voimalinjalle. Koilliskulmassa on rakennusala yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevalle laitetilalle.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

5 MAANOMISTUS JA MAANKÄYTTÖSOPIMUSTEN TARVE

Liiketonntti on Varsinais-Suomen Center-Kiinteistöt Oy:n omistuksessa. Katu- ja lähivirkistysalueet ovat Raision kaupungin omistuksessa. Kaavatyon aikana laaditaan tarpeelliseksi katsottavat sopimukset.

Maankäyttösopimuksen tarve syntyy, jos kiinteistölle osoitetaan yli 500 k-m² uutta rakennusoikeutta, kuitenkin niin, että oleva rakennuspaikka ja sen lisäksi yksi uusi rakennuspaikka voidaan osoittaa tonteiksi ilman maankäyttösopimusta ylittämättä em. rakennusoikeutta.

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Osana kaavoitustyötä arvioidaan kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, maisemaan, kulttuuriperintöön, luonnonsuojeluun, elinkeinoelämään ja talouden sekä ihmisen elinoloihin liittyviin tekijöihin.

7 OSALLISET

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

Lisäksi osallisia ovat Raision kaupungin hallintokunnat: kaupunginhallitus- ja valtuusto, lautakunnat ja kaupungin henkilöstö, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Väylävirasto eli Väylä (ent. Liikennevirasto), Varsinais-Suomen liitto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), alueen kunnallistekniset toimijat, kansalaisjärjestöt ja yhdistykset.

8 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavanmuutoksen valmistelevat toimistoarkkitehti Eveliina Eteläkoski ja suunnitteluavustaja Satu Sarkoranta kaupungin maankäyttöpäalveluista. Työhön osallistuvat toimialansa puitteis-
sa teknisen keskuksen muut asiantuntijat.

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

Luonnosvaiheessa kaava-aineisto asetetaan nähtäville teknisen keskuksen asiakaspalvelupisteeseen 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 sekä kaupungin verkkosivuilla. Luonnosvaiheen aikana osalliset voivat esittää kirjallisesti *mielipiteitä* kaavaluonnoksesta.

Tekniselle lautakunnalle osoitetut mielipiteet voi toimittaa joko sähköisesti osoitteella: tekninen@raisio.fi tai postittamalla osoitteeseen: Raision kaupunki, Tekninen keskus, PL 100, 21201 Raisio tai tuomalla Raision kaupungin Tekniseen keskukseseen, joka sijaitsee kaupungintalolla osoitteessa Nallinkatu 2.

Ehdotusvaiheessa kaavoitushenkilöstö valmistelee asemakaavaehdotuksen ottaen huomioon kaavoituksen luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Ehdotusvaiheen kaava-aineisto asetetaan nähtäville teknisen keskuksen asiakaspalvelupisteeseen ja kaupungin verkkosivuille, sekä esille pääkirjaston palvelupisteeseen. Tiedottaminen tapahtuu kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin verkkosivuilla. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana (vähintään 30 vrk) osalliset voivat tehdä kirjallisesti *muistutuksia* kaavaehdotuksesta.

Kaupunginhallitukselle osoitetut muistutukset voi toimittaa joko sähköisesti osoitteella: tekninen@raisio.fi tai postittamalla osoitteeseen: Raision kaupunki, Tekninen keskus, PL 100, 21201 Raisio tai tuomalla Raision kaupungin Tekniseen keskukseseen, joka sijaitsee kaupungintalolla osoitteessa Nallinkatu 2.

Mielipiteisiin ja muistutuksiin annetaan vastaukset, jotka ovat esillä kaavaa edelleen käsiteltäessä. Muistutusten tehneille ilmoitetaan kaavanlaatijan perustellut vastineet. Tarvittaessa suunnitelmaa esitellään, pyydetään lausuntoja ja järjestetään neuvotteluja.

Kaavasta päättää kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto muistutuksen tekijöille. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja sen päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Muussa tapauksessa kaava saa lainvoiman.

9 KAAVOITUKSEN KULKU, OHJEELLINEN AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

- Varsinais-Suomen Auto-Center Oy:n kaavamuuotosanomus tontin laajentamiseksi saapunut 17.8.2019
- Kuulutus vireille tulosta vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa, joka on julkaistu Raisio Tiedottaa –lehdessä 2/2020
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto teknisessä lautakunnassa pvm
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olost pvm (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo, syksy 2020 (arvio)
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa, kevät 2021 (arvio)
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olost pvm (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, kevät 2021 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, syksy 2021 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, syksy 2021 (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. Kaavaan liittyvät mielipiteet ja muistutukset toimitetaan kohdan 8 *Tiedottaminen ja osallistuminen* mukaisesti. Kaavoituksen etenemistä on mahdollista tiedustella teknisen keskuksen maankäyttöpalveluista.

Yhteyshenkilöt:

toimistoarkkitehti Eveliina Eteläkoski

puh. 040 630 0576

suunnitteluavustaja Satu Sarkoranta

puh. 044 797 1458

sähköposti: etunimi.sukunimi@raisio.fi

Kaavoituksen verkkosivut:

raisio.fi/asuminen ja [ympäristö/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus](https://raisio.fi/ymparisto) ja [maankäyttö](https://raisio.fi/maankaytto)