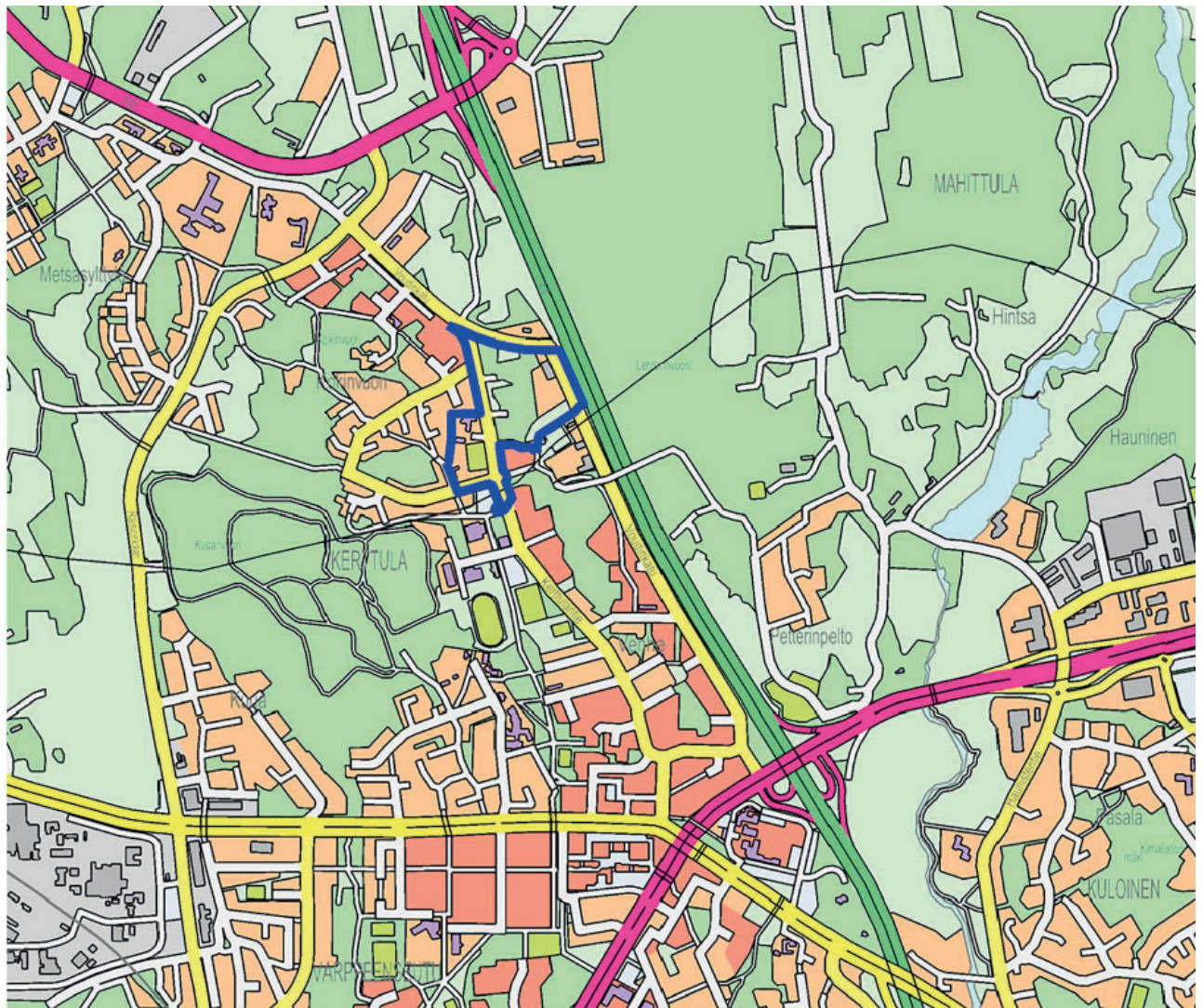


KERTTULANMÄKI

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

3. KAUPUNGINOSA (KERTTULA)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



RAISIO

KERTTULANMÄEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

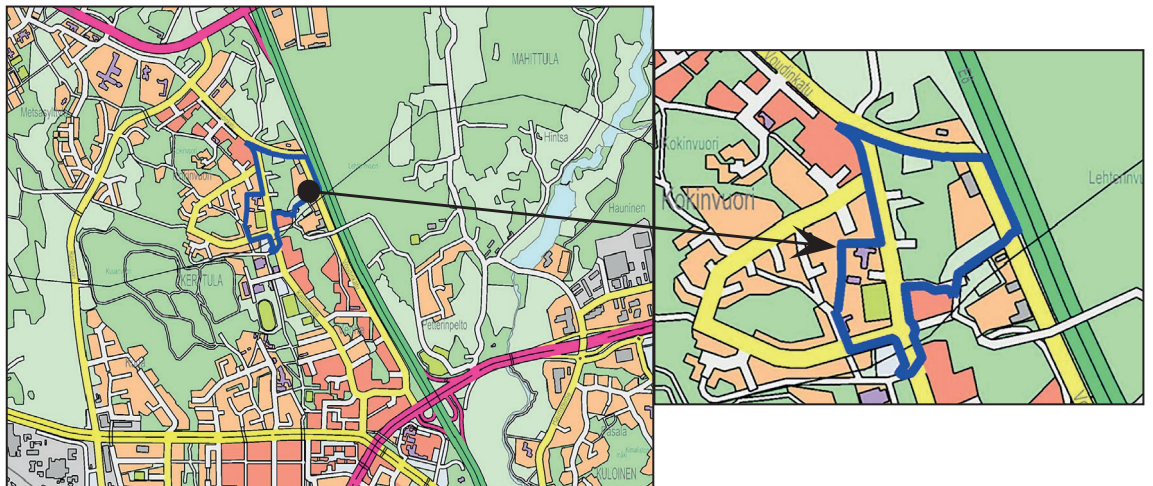
1 YLEISTÄ

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täydentää kaavaprosessin aikana

2 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Raision 3. kaupunginosassa (Kerttulassa) noin 1,5 km etäisyydessä Raision torilta pohjoiseen. Varsinainen suunnittelualue on Kerttulantien, Voudinkadun, Rauman valtatie, Kaupinkadun ja Tehokujan rajaamalla alueella. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Kerttulantien katualuetta sekä Kerttulan koulun kortteli, joiden osalta korttelinrajat päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi (=jo toteutetut kevyen liikenteen väylät sijoittuvat katualueelle korttelialueen sijaan). Alueen pinta-ala on noin 10,6 ha.



Alueen sijainti

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Suunnittelualueen länsiosa on asemakaavoitettua liikerakennusten aluetta, jossa sijaitsee A-Laitureiden toimipiste. Sen rakennettu piha-alue ulottuu luoteessa asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle. Loppuosalle asemakaavoittamattomasta suunnittelualueesta on rakennettu harvakseltaan pientaloja. Suunnittelualueen keskellä on kolme metsäistä mäkiä ja niiden läheisyydessä alueen reunamilla on pieniä peltosuikaleita.

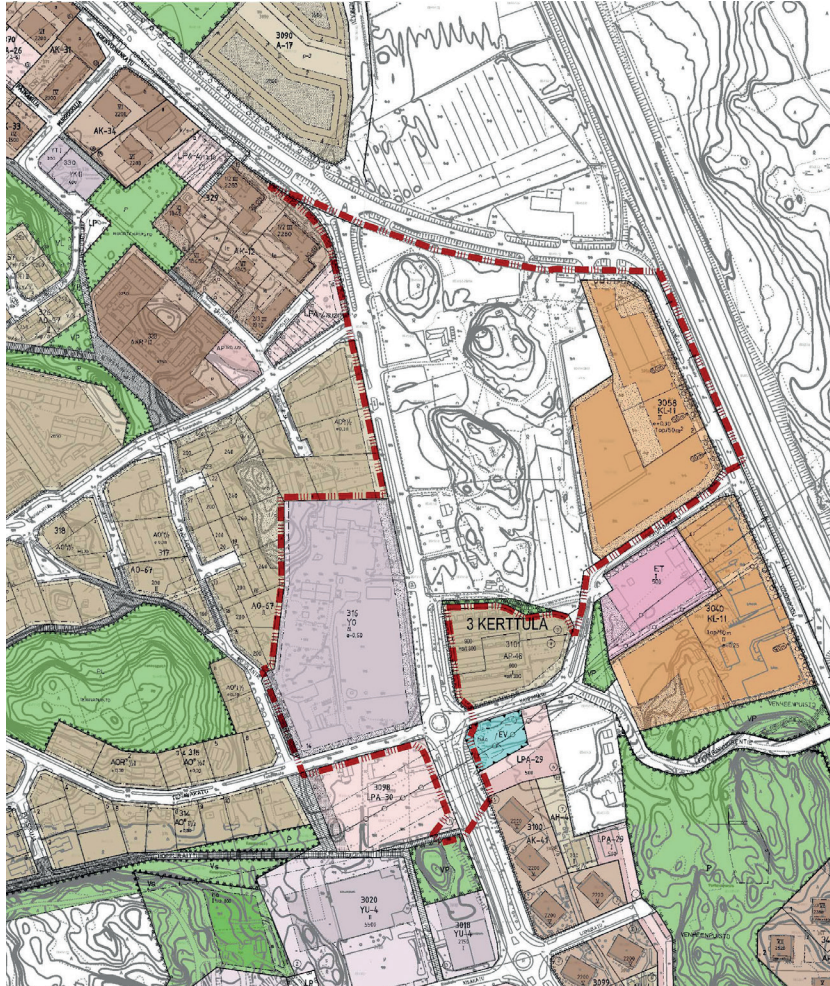
Alue on tarkoitettu kaavoittamaan pääosin pienimittakaavaisiksi asuinalueeksi ja osin toimitala-alueeksi Keskikaupungin osayleiskaavan mukaisesti. Kaava tuli vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa, joka on julkaistu 13.4.2022.

4 KAAVATILANNE

Kaavamuutosalueen länsiosassa on voimassa 4.2.1994 voimaan tullut Voudinkadun asemakaava ja asemakaavan muutos. Siinä alue on liikerakennusten korttelialuetta (KL-11), jonne saa sijoittaa tiloja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle tuotanto-toiminnalle. Rakennusoikeus on $e=0.30$ ja suurin sallittu kerrosluku on II.

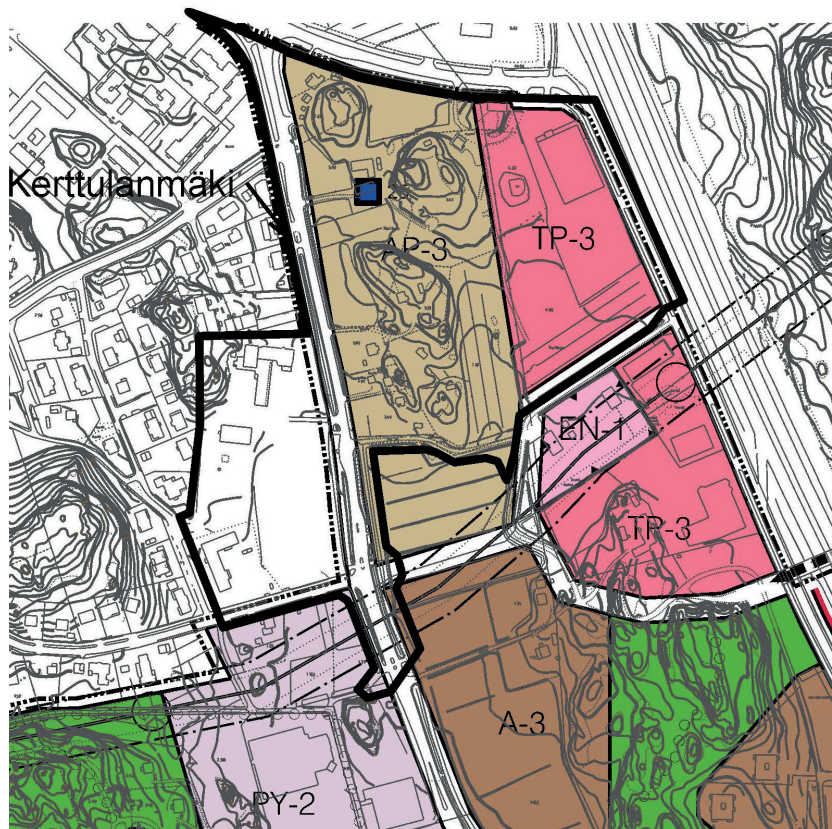
Kerttulan koulun alueella on voimassa 4.6.1999 voimaan tullut Kerttulan koulurinteen asemakaavan muutos. Siinä alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Rakennusoikeus on $e=0.30$ ja suurin sallittu kerrosluku on III.

Muu osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Keskustan osayleiskaavassa alueen länsiosa on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-3). Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimutoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Marjamäen tilan asuinrakennus on merkitty paikallisesti arvokkaaksi. Sen säilyttämisen / suojelun tarve tulee ratkaista asemakaavoittamalla. Alueen itäosa on työpaikka-alue (TP-3). Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja näihin liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueen maankäyttöä ei tule laajentaa ennen kuin alueelle kulku on järjestetty eritasoliittymän kautta E8 tai E18 tiestä.



Ote Keski kaupungin osayleiskaavasta

Kerttulan koulun alue sijoittuu Raision yleiskaava 2020:ssä (vahv. 15.12.2004, 2.2.2007) pääkäytöltään asumisen alueelle (A), johon on merkitty julkisten kaupunginosa tai erityispalvelujen alue (PY).

5 MAANOMISTUS JA MAANKÄYTTÖSOPIMUSTEN TARVE

Alueella on useita yksityisiä maanomistajia, joiden kanssa solmitaan maankäyttöso-
pimukset. Maankäyttöso-
pimuksen 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 maankäyttöso-
pimusta ylittämättä em. rakennusoikeutta.

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Osana kaavoitustyötä arvioidaan kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja
luonnonympäristöön. Lisäksi arvioidaan kaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen
ja talouteen, maisemaan, liikenteeseen ja ilmastoon.

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, Väylävirasto eli Väylä (ent. Liikennevirasto),
Varsinais-Suomen liitto, Turun maakuntamuseo, alueen kunnallistekniset toimijat,
yhdistykset ja kansalaisjärjestöt.

8 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavanmuutoksen valmistelevat kaavoitusarkkitehti Eveliina Eteläkoski ja suunnitteluavustaja 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 verkkosivulla. 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 verkkosivulla. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana (vähintään 30 vrk) osalliset voivat tehdä kirjallisesti muistutuksia kaavaehdotuksesta.

Kaupunginhallitukselle 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. Muistutusten tehneille ilmoitetaan kaavanlaatijan perustellut vastineet. Tarvittaessa suunnitelmaa esitellään, pyydetään lausuntoja ja järjestetään neuvotteluita.

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

- Kuulutus vireille tulosta vuoden 2022 kaavoituskatsaus, joka on julkaistu 13.4.2022.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto kaupunkikehitysjaostossa 13.2.2023
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta helmikuussa 2023 (arvio), kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo, helmi-maaliskuussa 2023 (arvio)
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaostossa, syksy 2023 (arvio)
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, syksy 2023 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, alkuvuosi 2024 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, alkuvuosi 2024 (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