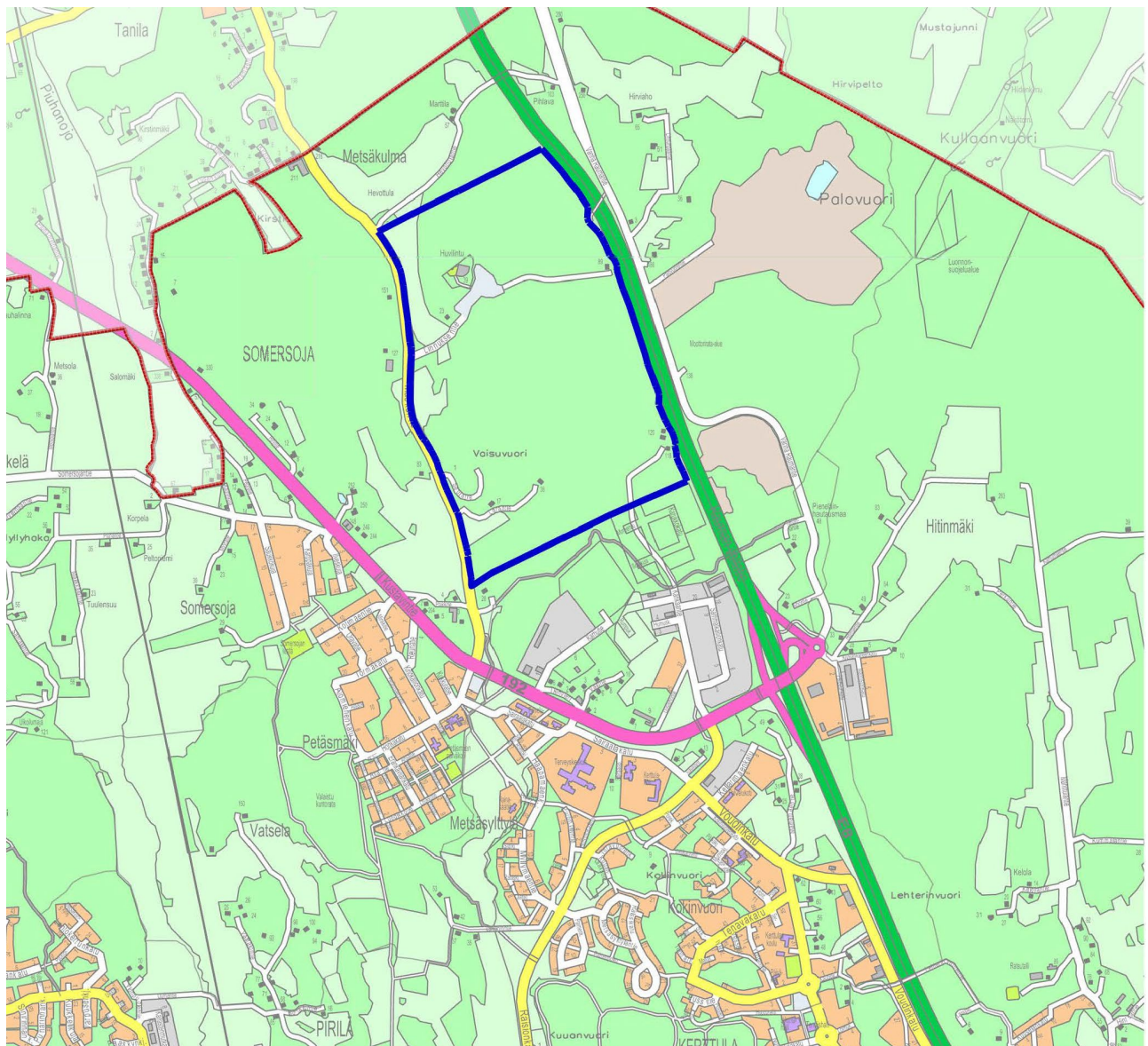


## ITÄ-SOMERSOJA

### ASEMAKAAVA

### 11. KAUPUNGINOSA (SOMERSOJA)

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)





# RAISIO

## ITÄ-SOMERSOJAN ASEMAKAAVA

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

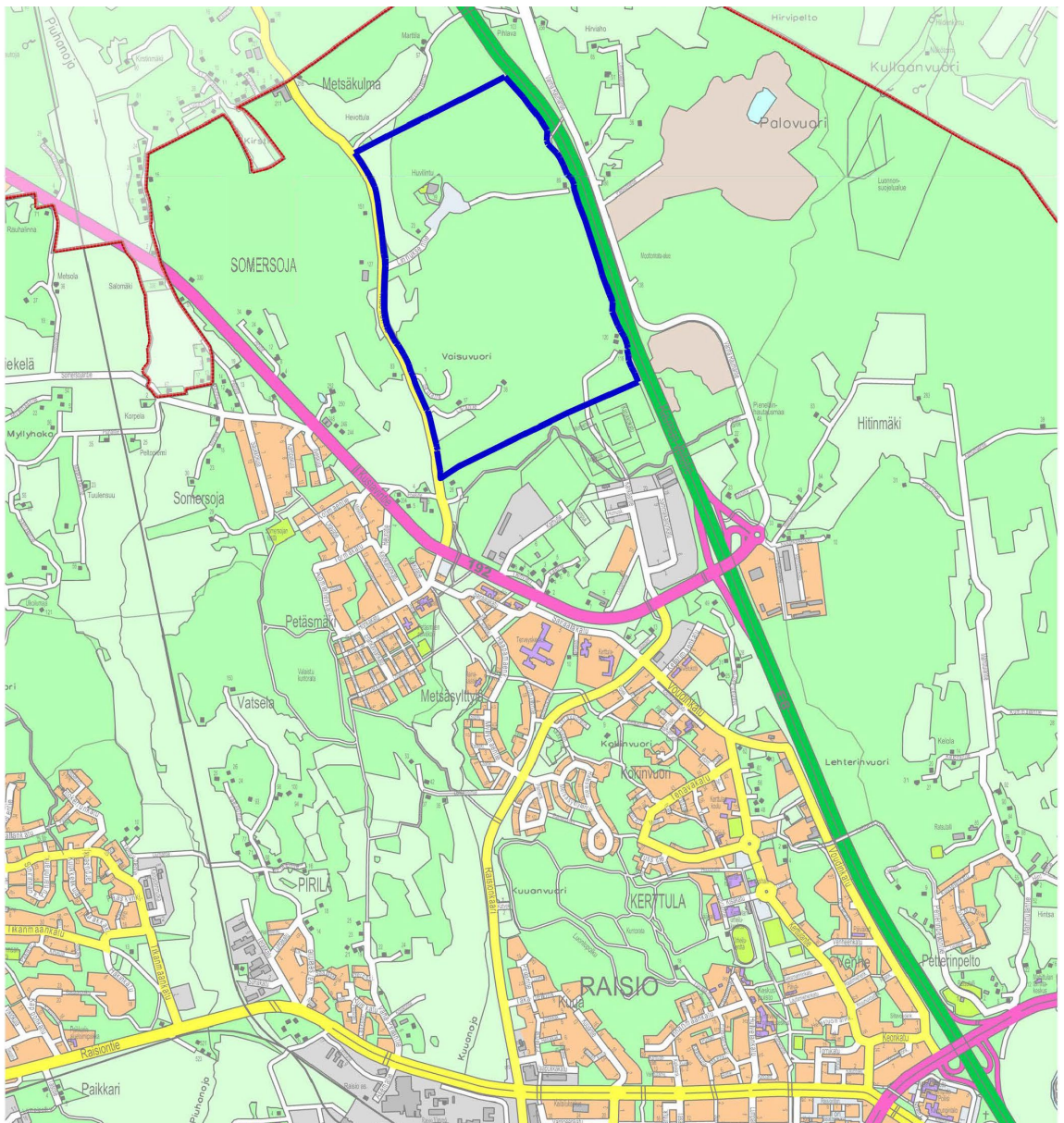
#### 1 YLEISTÄ

Tämä on maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan tämän kaavahankkeen lähtökohdista ja tavoitteista, missä vaiheissa hankkeeseen voi vaikuttaa sekä millaisia vaikutuksia asemakaavan toteutumisesta arvioidaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana. Asemakaavan lopullinen rajaus täsmentyy kaavatyön edetessä.

Itä-Somersojan asemakaava tuli vireille vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa (10.1.2024).

#### 2 SUUNNITTELUALUE



*Alueen sijainti*

Kaava-alue sijaitsee 11. kaupunginosassa (Somersoja) reilun 3 kilometrin etäisyydellä Raision keskustasta pohjoiseen. Aluetta rajaa idässä Rauman valtatie (valtatie 8) ja lännessä Maskuntie. Etelässä alue liittyy Kantokankaan yritysalueeseen Kankaantien kokoojakadun välityksellä. Suunnittelualan pinta-ala on noin 116,5 hehtaaria.

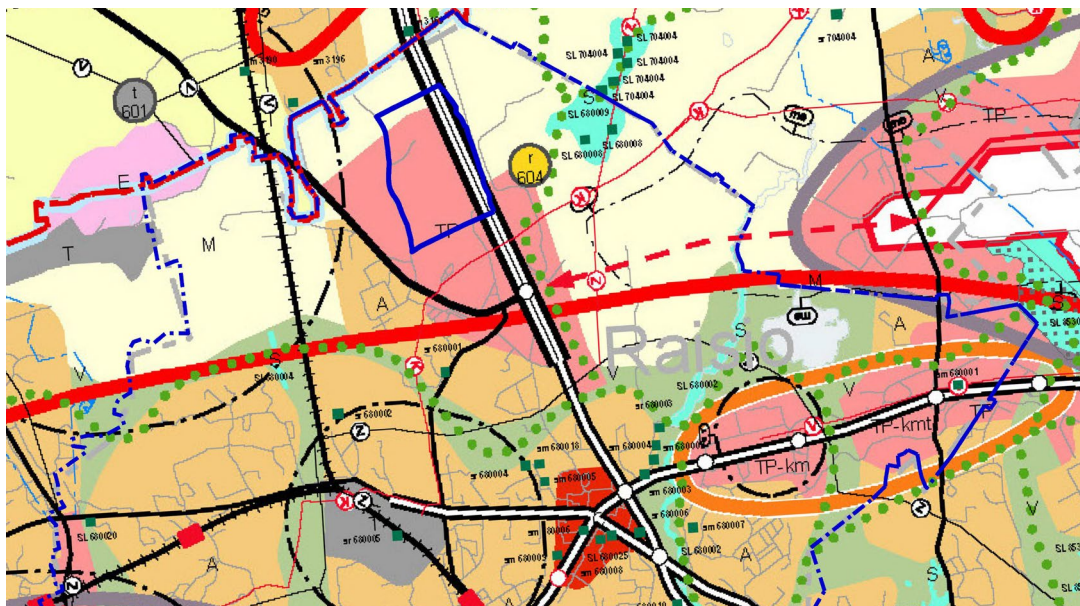
### 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kaavoitusohjelman 2024-26 mukaisesti Itä-Somersojan alueella on potentiaalia nousta seudullisesti merkittäväksi vihreän siirtymän teknologioiden ja ympäristöviisaan teollisuuden yritysalueeksi. Alueelle tavoitellaan pitkällä tähtäimellä toteutuvaksi teollisuus-, varasto- ja työpaikka-alueita. Asemakaavoituksella tutkitaan myös mahdollisuutta sijoittaa aluevarauksia, joille saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Alueelle on laadittu vuoden 2023 aikana luontoselvitys (Ympäristökonsultointi Jynx Oy). Luontoselvitystä täydennetään alkuvuodesta 2024 liito-oravaselvityksellä (tammi-maaliskuussa) ja varhaiskevään linnustoselvityksellä (helmi-huhtikuussa). Alueen asemakaavoitus alkaa, kun Somersojan selvitysalueen luontoselvityksen täydennykset valmistuvat keväällä 2024.

### 4 KAAVATILANNE

Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on työpaikkatoimintojen aluetta (TP), joka on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen aluetta. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.



Ote voimassa olevasta maakuntakaavojen yhdistelmästä

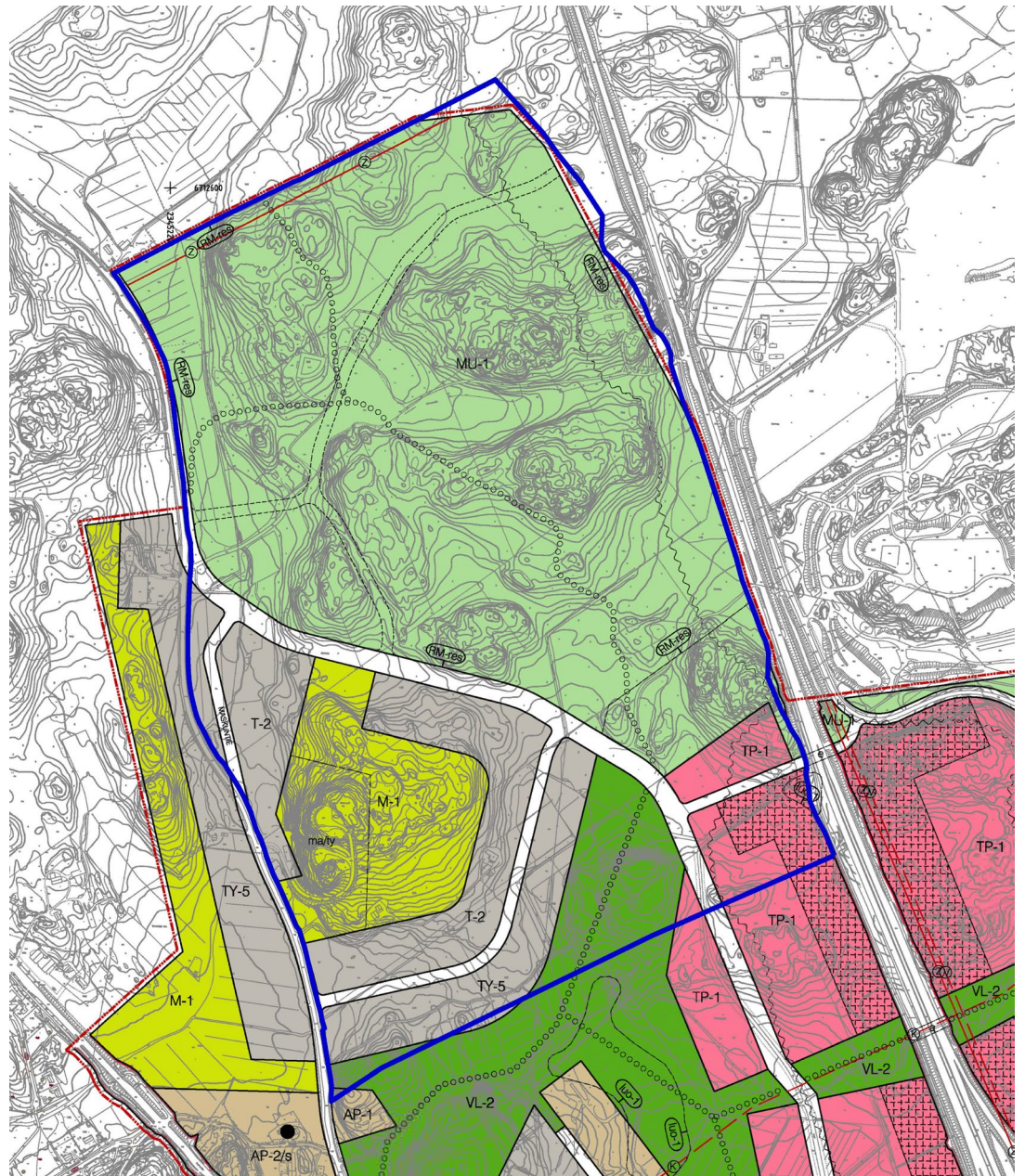
Maakuntakaavan suunnittelumääräyksessä todetaan: Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

Suunnittelualan pohjoisosaan sijoittuu **maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV)**. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

Alueen pohjoisosaan sijoittuu myös itä-länsi-suuntainen varaus **uudelle suurjäntelinjalle (z)**. Voimajohto on suunniteltava siten, ettei se aiheuta merkittävää haittaa maisema-alueiden ominaispiirteisiin. Voimajohto on suunniteltava asuinalueisiin nähden siten, ettei ihmiselle aiheudu merkittävää terveyshaittaa, ihmisten elinympäristöjen viihtyisyyttä merkittävästi heikennetä eikä luonnon monimuotoisuudelle aiheuteta merkittävää haittaa.

Idässä suunnittelualue rajautuu maakuntakaavaan merkittyy **moottoritiehen (mo)**, joka on Rauman valtatie (valtatie 8).

Suunnittelualueella on voimassa Pohjoisten alueiden osayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2011.



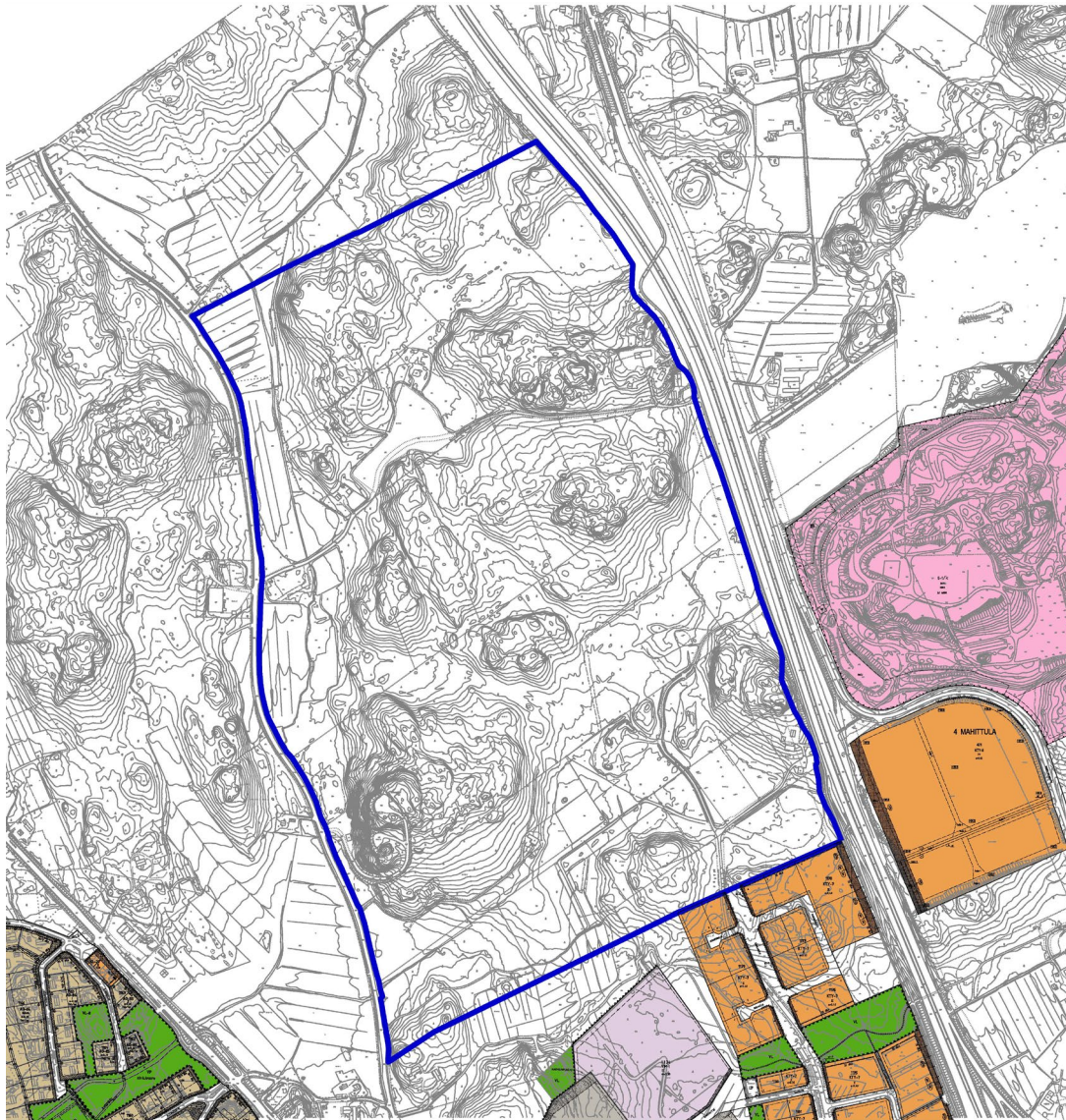
Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta

Suunnittelualueella on osayleiskaavassa:

- Toimistojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien tuotantotilojen työpaikka-alueita (TP-1). TP-1 – alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä yli 400m<sup>2</sup> suuruista päivittäistavarakaupan myymälöitä.
- Teollisuus- ja varasto-alueita (T-2 ja TY-5).
- Lähivirkistysaluetta (VL-2).
- Maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M-1 ja MU-1)
- Matkailualueiden reservialuetta (RM-res)
- Katualueita ja ulkoilureittejä

Suunnittelualueen pohjoisosassa on alueita, joilla on voimassa Raision yleiskaava 2020. Alueet ovat yleiskaavassa maa- ja metsätalousaluetta (M).

Suunnittelualue on asemakaavoittamaton. Alue sijoittuu heti Kantokankaan asemakaava-alueen pohjoispuolelle (kaavatunnus 11:017). Kaava on tullut voimaan 19.11.2021.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

## 5 MAANOMISTUS JA MAANKÄYTTÖSOPIMUSTEN TARVE

Alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Alueelle sijoittuu joitakin yksityisessä maanomistuksessa olevia kiinteistöjä.

Alueella on yksityisiä maanomistajia, joiden kanssa solmitaan tarvittaessa maankäyttösopimukset. Maankäyttösopimuksen tarve syntyy, jos kiinteistölle osoitetaan yli 500 k-m<sup>2</sup> 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 toteuttamisen vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön, ilmastoon, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, maisemaan, kulttuuriperintöön, luonnonsuojeluun, elinkeinoelämään ja talouteen sekä ihmisen elinoloihin liittyviin tekijöihin. Kaavatyön edetessä työtetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta, joka sisältää vaikutusten arvioinnin.

Alue on nykyisellään pääosin rakentamatonta, kumpareista metsämaastoa. Asemakaavalla alueen luonne tulee muuttumaan rakennetuksi yritysalueeksi.

## 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, lautakunnat, kaupunkikehitysjaosto ja kaupungin henkilöstö, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo (Turun museokeskus), Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), alueen kunnallistekniset toimijat, kansalaisjärjestöt ja yhdistykset.

## 8 KAAVAN VALMISTELU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavan valmistelevat kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa ja alkuvaiheessa suunnitteleavustaja Eija Elo kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluista. Työhön osallistuvat tarvittaessa myös muut elinvoima- ja kilpailukykytoimialan asiantuntijat.

**Vireilletulo** - tammikuu 2024

- Asemakaavatyö on tullut vireille vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa 10.1.2024.

**Valmisteluvaihe** - kevät-syky 2024 (arvio)

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jota täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä. Kaavahankkeesta valmistellaan asemakaavaluonnos, jossa kuvataan alueen maankäytön muutoksia.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi kaupunkikehitysjaostolle, 6.3.2023.
- Kaavahankkeesta tiedotetaan Varsinais-Suomen ELY-keskusta ja Varsinais-Suomen liittoa.
- Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.
- Asemakaavan luonnosaineisto kaupunkikehitysjaostossa, syky (arvio).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta

kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, verkkosivuilla ja Rannikkoseutu-lehdessä.

- Luonnosaineisto asetetaan nähtäville kaupungintalon aulaan ja kaupungin verkkosivuille sekä esille kirjaston palvelupisteeseen vähintään 14 vuorokaudeksi, jona aikana siitä voidaan jättää mielipiteitä, syksy (arvio).
- Nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeitse kaava-alueen maanomistajia ja naapureita. Osallisilla mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen.
- Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

#### **Ehdotusvaihe** – talvi-kevät 2024-2025 (arvio)

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus ja asemakaavan selostus, johon liitetään vastineet saapuneista mielipiteistä ja lausunnoista.

- Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy ja päättää asettaa julkisesti nähtäville kaavaehdotuksen.
- Ehdotusaineisto asetetaan nähtäville kaupungintalon aulaan ja kaupungin verkkosivuille sekä esille kirjaston palvelupisteeseen 30 vuorokaudeksi, jonka aikana osallisilla on oikeus tehdä siitä kirjallinen muistutus (MRL 65 §; MRA 27 §).
- Nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeitse kaava-alueen maanomistajia ja haltijoita.
- Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

#### **Sopimus- ja hyväksymisvaihe** kevät-kesä 2025 (arvio)

Kaavaehdotukseen ja selostukseen tehdään tarvittavat tarkistukset sekä laaditaan vastineet ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

- Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäytösopimuksia.
- Kaupunginhallitus esittää (maankäytösopimuksen ja) kaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan.
- Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan kirjeitse vain, jos sitä on kirjallisesti pyytänyt ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana ja samalla ilmoittanut osoitteen, johon tieto välitetään.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeudelta.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

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

## **9 TIEDONSAANTI, OSALLISTUMINEN JA YHTEYSTIEDOT**

Parhaiten tietoa kaavahankkeesta saa kaavan valmistelijan kautta.

Kaavahankkeiden julkisesta nähtävillä olostä ja voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Nallinkatu 2) ja kaupungin verkkosivuilla ([www.raisio.fi](http://www.raisio.fi)).

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



**Yhteyshenkilö:**

kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa

puh. 040 506 6947

sähköposti: etunimi.sukunimi@raisio.fi

**Kaavoituksen verkkosivut:**

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