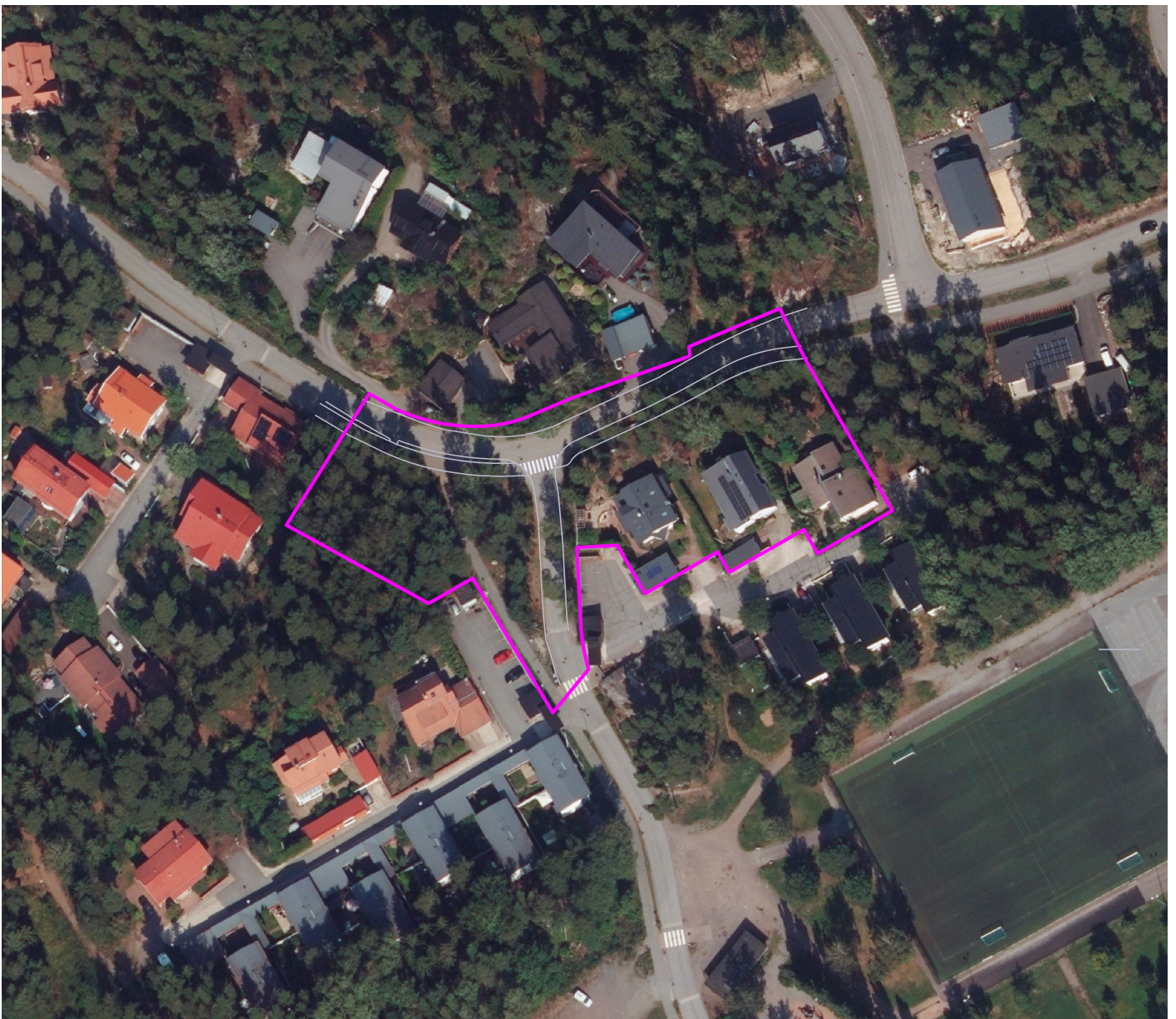


ORKOLANTIE

ASEMAKAAVAN MUUTOS

14. KAUPUNGINOSA (KAANAA)

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 voidaan tarvittaessa täydentää kaavaprosessin aikana.

Orkolantien asemakaavamuutos tuli vireille vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa.

2. SUUNNITTELUALUE

Alue sijaitsee 14. kaupunginosassa (Kaanaa), noin 4 kilometrin etäisyydellä Raision keskustasta lounaaseen Orkolantien ja Katteluksentien risteämiskohdassa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,58 hehtaaria.



3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Orkolantien kevyenliikenteen turvallinen kulkuyhteys Orkolantien ja Katteluksen tien risteyksessä. Nykytilanteessa kevyenliikenteen väylä katkeaa risteuksen kohdalla. Tämän lisäksi Katteluksentieltä Orkolantielle auton näkemäalue on hyvin kapea, mikä lisää turvattomuutta väliä kävellessä tai pyöräillen kulkevalle. Alueella on koululaisliikennettä läheisen Kaanaan koulun vuoksi.

Suunnittelualue lähiympäristöineen on pääosin 90-luvun puolessavälissä asuntomessualueeksi kaavoitettua aluetta. Maastoltaan alue on hyvin kallioista, vaikuttaen voimakkaasti tielinjausten mahdollisuuksiin. Olemassa olevat asuintontit sijoittuvat hyvin lähelle nykyistä tielinjausta, eikä kevyenliikenteen väylälle jää tilaa olemassaolevalle katualueelle. Kaavamuutosta varten on tehty esiselvitys, kadun sijoittumisesta.

4. KAAVATILANNE

Maakuntakaava

Taajamatoimintojen alue/kylä:

Suunnittelumääräys:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdys-kuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa

Suoja- tai konsultointivyöhyke:

Suunnittelumääräys:

Vyöhykkeelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely.

Uusi kaava ei muodosta uusia toimintoja alueelle, vaan ainoastaan päivittää olemassa olevia rajoituksia.

Yleiskaava

Ote yleiskaavasta



Suunnittelualueella on voimassa Raision yleiskaava 2020 vuodelta 2007. Yleiskaavassa alue on osoitettu Pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.



Pientalovaltainen asuntoalue.

Alue on pääasiassa täydentävä. 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.



Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.

Alue on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakentaminen soveltuu arkkitehtuuriltaan olemassa olevaan rakennuskantaan, ja että luonnonympäristön piirteet säilytetään.

Asemakaava

Suunnittelualueelle sijoittuu kolme voimassa olevaa asemakaavaa:

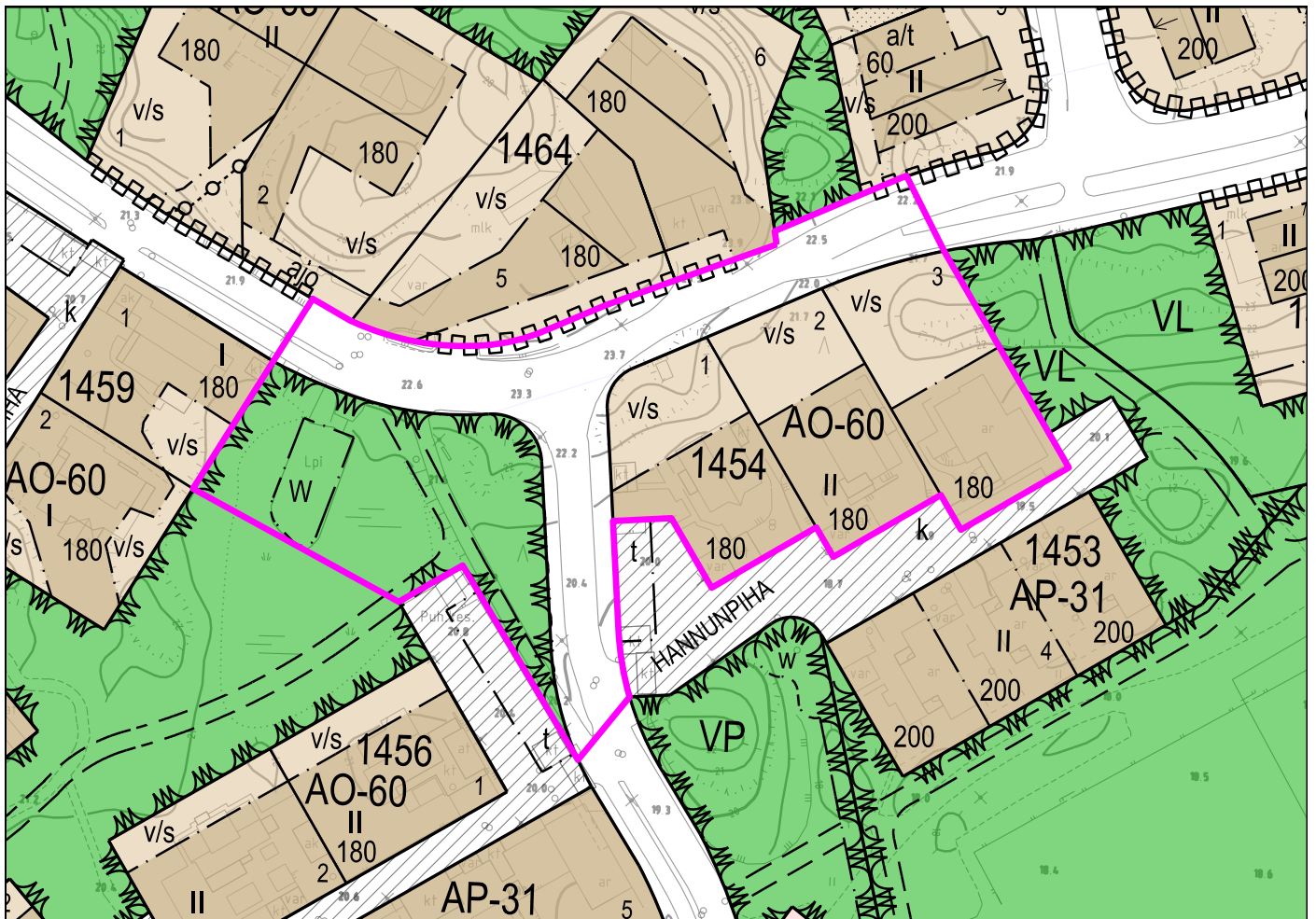
14:007 (Hyväksytty 28.8.1995)

14:009 (Hyväksytty 17.5.1999)

14:017 (Hyväksytty 26.3.2012)

Joista 14:007 kattaa suurimman osan alueesta ja 14:009 sekä 14:017 lohkaisevat hieman Orkolantien varrelta.

Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä



Alueella voimassa olevat määräykset:

A0-60

Erillispientalojen korttelialue.

- Rakennukseen voidaan sijoittaa pääasuntoa pienempi sivuasunto tai työtila.
- Sallitun kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa enintään 40 m² talousrakennuksia.
- Asuntojen yhteyteen voidaan sallitun kerrosalan lisäksi rakentaa viherhuone.
- Autopaikkoja on rakennettava kaksi jokaista tonttia kohti. Osa auto-paikoista voidaan sijoittaa keskitetysti.



1440

Lähivirkistys- ja viheralue.

Korttelin numero.

1

Tontin numero.

240

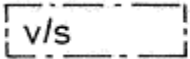
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

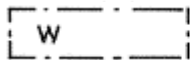
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



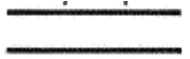
Rakennusala.



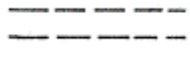
Luonnonvaraisena säilytettävä alueen osa.



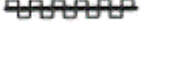
Vesialue.



Katu.



Ohjeellinen ulkoilu- tai kevyen liikenteen reitti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

5. MAANOMISTUS JA MAANKÄYTTÖSOPIMUSTEN TARVE

Kaavamuutosalue sijoittuu sekä kaupungin että yksityisten maanomistajien kiinteistöjen alueelle. Uutta katualuetta varten tonttien osista tehdään lunastustoimitukset.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

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 Raison kaupungin hallintokunnat: kaupunginhallitus- ja valtuusto, lautakunnat, kaupunkikehitysjaosto ja kaupungin henkilöstö, Varsinais-Suomen ELY-keskus, alueen kunnallistekniset toimijat, kansalaisjärjestöt ja yhdistykset.

8. KAAVAN VALMISTELU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavanmuutoksen valmistelee Kaavoitusarkkitehti Suvi Rantamäki kaupungin maankäyttö- ja asumis-palveluista. Työhön osallistuvat toimialansa puitteissa elinvoima- ja kilpailukykytoimialan muut asiantuntijat. Alustavana tavoitteena on, että kaavaehdotus olisi hyväksymiskäsittelyssä kesällä 2025.

Vireilletulo – kevät 2024

- Asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa 10.1.2024.

Valmisteluvaihe - syksy-talvi 2024

- Laaditaan Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos kaupunkikehitysjaoston hyväksyttäväksi, syksy 2024
- Luonnos asetetaan nähtäville kaupungintalon aulaan, kaupungin verkkosivuille sekä kirjaston palvelupisteeseen vähintään 14 vuorokaudeksi, jonka aikana siitä voi jättää mielipiteitä.
- Kaavahankkeesta tiedotetaan Varsinais-Suomen ELY-keskusta.
- Nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeitse kaava-alueen maanomistajia ja naapureita. Osallisilla on mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen.
- Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Ehdotusvaihe – kevät 2025

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

- Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy ja päättää asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville
- Ehdotusaineisto asetetaan nähtäville kaupungintalon aulaan, kaupungin verkkosivuille sekä 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 kuuutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla
- Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot

Hyväksymisvaihe – kevät-kesä 2025

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

- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa
- Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan kirjeitse vain, jos sitä on kirjallisesti pyytänyt ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana ja samalla ilmoittanut osoitteen johon tieto välitetään
- Kaupunkikehitysjaoston päätökseen voi hakea muutosta 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeudelta
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla ja ilmoitustaululla.

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

9. TIEDONSAANTI, OSALLISTUMINEN JA YHTEYSTIEDOT

Parhaiten tietoa kaavahankkeesta ja sen etenemisestä saa kaavan valmistelijan kautta.

Mielipiteet ja muistutukset

Toimita kaupunkikehitysjaostolle osoitettu mielipide tai muistutus kaupungin kirjaamoon viimeistään nähtävilläolon päättymispäivänä.

Kaavahankkeiden julkisesta nähtävillä olosta ja voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Nallinkatu 2) ja kaupungin verkkosivuilla (www.raisio.fi)

- kirjaamo@raisio.fi
- Raision kaupunki, Kirjaamo, PL 100, 21201 Raisio

Yhteyshenkilöt:

Kaavoitusarkkitehti Suvi Rantamäki

puh. 040 516 1735

sähköposti: etunimi.sukunimi@raisio.fi

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