

RAISION KAUPUNKI  
**TORNIPUISTO**  
ASEMAKAAVAN MUUTOS  
3. KAUPUNGINOSA (KERTTULA)

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)**

RAISION KAUPUNKI, TEKNINEN KESKUS, MAANKÄYTTÖPALVELUT 20.6.2017

# TORNIPUISTO

## 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

Kaavoitettava alue sijaitsee Raision ydinkeskustassa Tornikadun varrella 3. kaupunginosassa (Kerttula). Alue käsittää ns. Music Barin tontin sekä sen länsi- ja eteläpuolilla olevat kerrostalokiinteistöt (Asunto Oy Raision Tasontorni 3-332-6 ja Asunto Oy Raision Toripuisto 3-339-5). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu auto-paikkojen korttelialue (3-332-5), osa Tornikatua sitä kattavine pihakansineen sekä Music Barin kiinteistön pohjois- ja itäpuolelle sijoittuvaa puistoaluetta. Itäpuolen puistoalueella on nykyisellään paikoitusalue.

Suunnittelualueella risteilee vesi- ja viemäriputkia sekä kaukolämpöverkostoa. Alueen pinta-ala on noin 0,7 ha.

*Liite 1: Alueen sijainti*

### 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Suunnittelualueeseen kuuluvalta ns. Music Barin tontilta on tarkoitus purkaa kaksikerroksinen liikerakennus. Samalla puretaan myös osa Tornikatua kattavasta pihakannesta. Paikalle muodostettavalle rakennuspaikalle voidaan toteuttaa asuin-kerrostalo. Sigge Arkkitehdit Oy on laatinut keväällä 2017 tontille luonnossuunnitelman uudisrakennuksen toteuttamiseksi sekä varjotutkielman kahdeksankerroksisen kerrostalon aiheuttamasta tilanteesta.

Samalla tarkistetaan suunnittelualueen rasitesopimukset, tonttien rajat, puistoalueelle muodostunut pysäköinti sekä kevyenliikenteen kulkuyhteydet Tornikadun varrella.

Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 8.4.2016 ja laajennettuna suunnittelualueena 24.3.2017.

**Keskikaupungin osayleiskaavassa** (tullut voimaan 12.8.2015) suunnittelualue on kokonaisuudessaan keskustatoimintojen aluetta (C-1)

*Keskustatoimintojen alue.*

*Alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto. Alueen asemakaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota toimivuuteen ja tarkoituksenmukaisuuteen, sekä jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja joukkoliikenteen järjestelyjen häiriöttömyyteen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.*

*Liite 2: Ote Keskikaupungin osayleiskaavasta*

**Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa:** Torikeskus (kaavatunnus 3:25) vuodelta 1991 ja Liikekeskus (kaavatunnus 3:02) vuodelta 1977. Muutettavissa asemakaavoissa alueelle sijoittuu liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), autopaikkojen korttelialuetta (LPA), osa Tornikatua ja sen yläpuolella olevat kansitasot sekä istutettavan puistoalueen osa (Pi).

*Liite 3: Ote voimassa olevista asemakaavoista*

## 4 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on pääosin Raision kaupungin omistuksessa. LPA-tontti on kaupungin omistama ja vuokrattu Asunto Oy Raision Keskuslähiölle.

*Liite 4: Maanomistuskartta*

## 5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA ARVIOINTIMENETELMÄT

Osana kaavoitustyötä arvioidaan kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön. Lisäksi arvioidaan kaavan vaikutuksia yhdyskuntarakentamiseen ja talouteen, maisemaan sekä liikenteeseen. Tarvittavan arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija apunaan eri hallintokuntien asiantuntemus. Arvio vaikutuksista on osa kaavaselostusta.

## 6 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 ja kaupungin henkilöstö sekä yhdyskuntatekniset toimijat ja Varsinais-Suomen ELY-keskus.

## 7 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavanmuutoksen valmistelevat toimistoarkkitehti Emma Kaitaa ja suunnitteluavustaja Marjo Koskinen kaupungin maankäyttöpalveluista. Työhön osallistuvat toimialansa puitteissa teknisen keskuksen muut asiantuntijat.

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

Luonnosvaiheessa kaava-aineisto asetetaan nähtäville teknisen keskuksen asiakaspalvelupisteeseen ja kaupungin verkkosivuille, sekä esille pääkirjaston yhteispalvelupisteeseen. Ilmoitus nähtävilläolosta postitetaan suunnittelualan kiinteistöjen omistajille sekä suunnittelualan naapureille. Luonnosvaiheen nähtävilläolosta (vähintään 14 vrk) kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla Turun Seutusanommat Länsi -lehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla. Luonnosvaiheen aikana osalliset voivat esittää kirjallisesti *mielipiteitä* kaavaluonnoksesta.

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

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

Kaavasta päättää kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja sen päätöksestä Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Muussa tapauksessa kaava saa lainvoiman erillisellä kuulutuksella.

## 8 KAAVOITUKSEN KULKU, OHJEELLINEN AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

- Aloite: Raision kaupunki
- Vireilletulo: Raisio Tiedottaa -lehden kaavoituskatsauksessa 2/2016 ja laajennettuna lehden 2/2017 kaavoituskatsauksessa
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavamuutoksen luonnosaineisto teknisessä lautakunnassa 20.6.2017
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävilläolosta 29.6.2017 (Turun Seutusanomat Länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo, heinä-elokuu 2017
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa, syksy 2017 (arvio)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, syksy 2017 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, loppuvuosi 2017 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, loppuvuosi 2017(arvio)

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

## 9 PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle kirjallisesti luonnosvaiheen loppuun mennessä.

Kaavoituksen etenemistä on mahdollista tiedustella teknisen keskuksen maankäyttöpalveluista.

Yhteyshenkilöt:

toimistoarkkitehti Emma Kaitaa  
kaupunginarkkitehti Olli Arvola,  
suunnitteluavustaja Marjo Koskinen

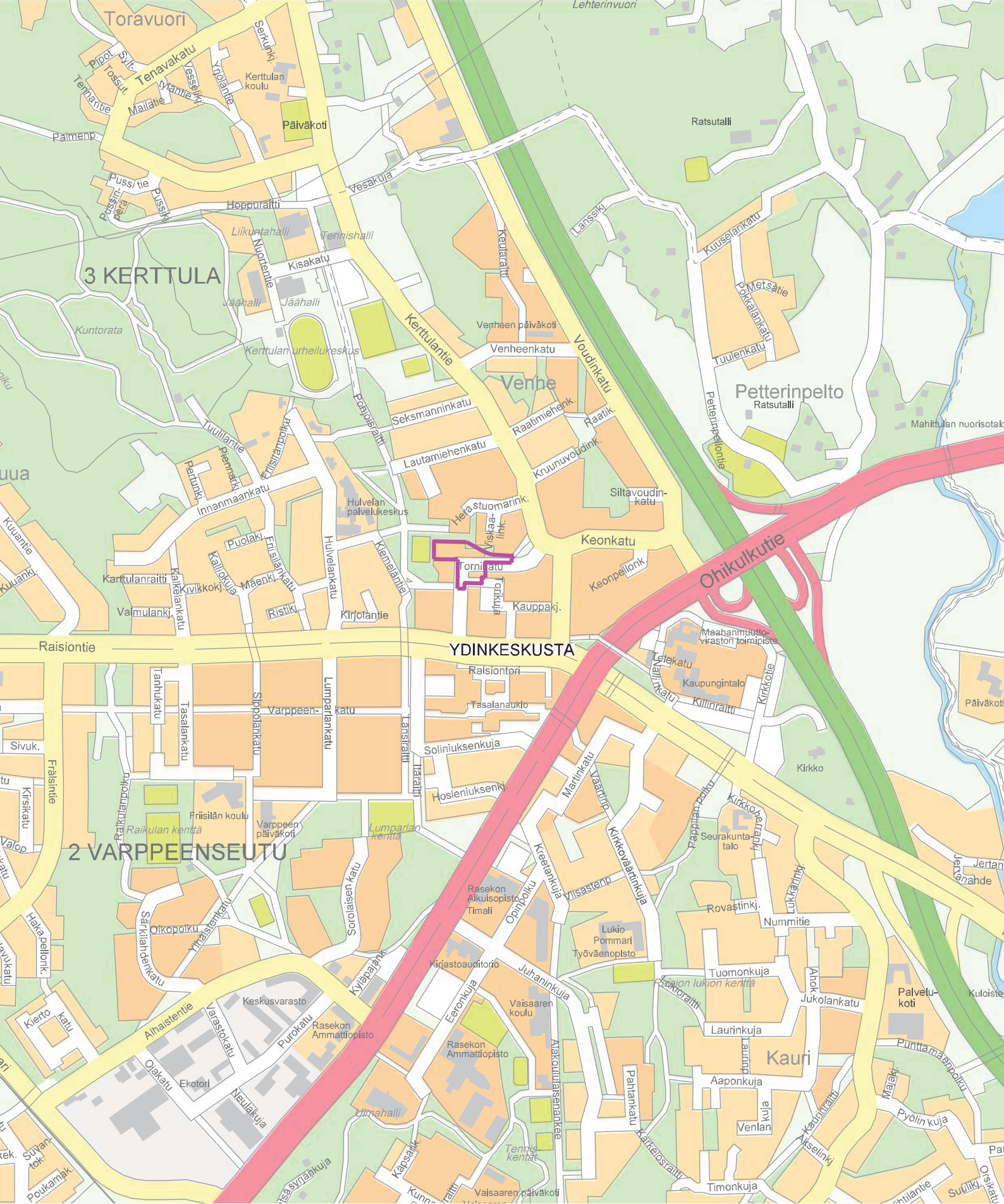
puh. 040 506 6947

puh. 040 506 6948

puh. 044 797 1458

Raision kaupungin tekninen keskus  
Maankäyttöpalvelut  
PL 100 21201 Raisio  
sähköposti: etunimi.sukunimi@raisio.fi

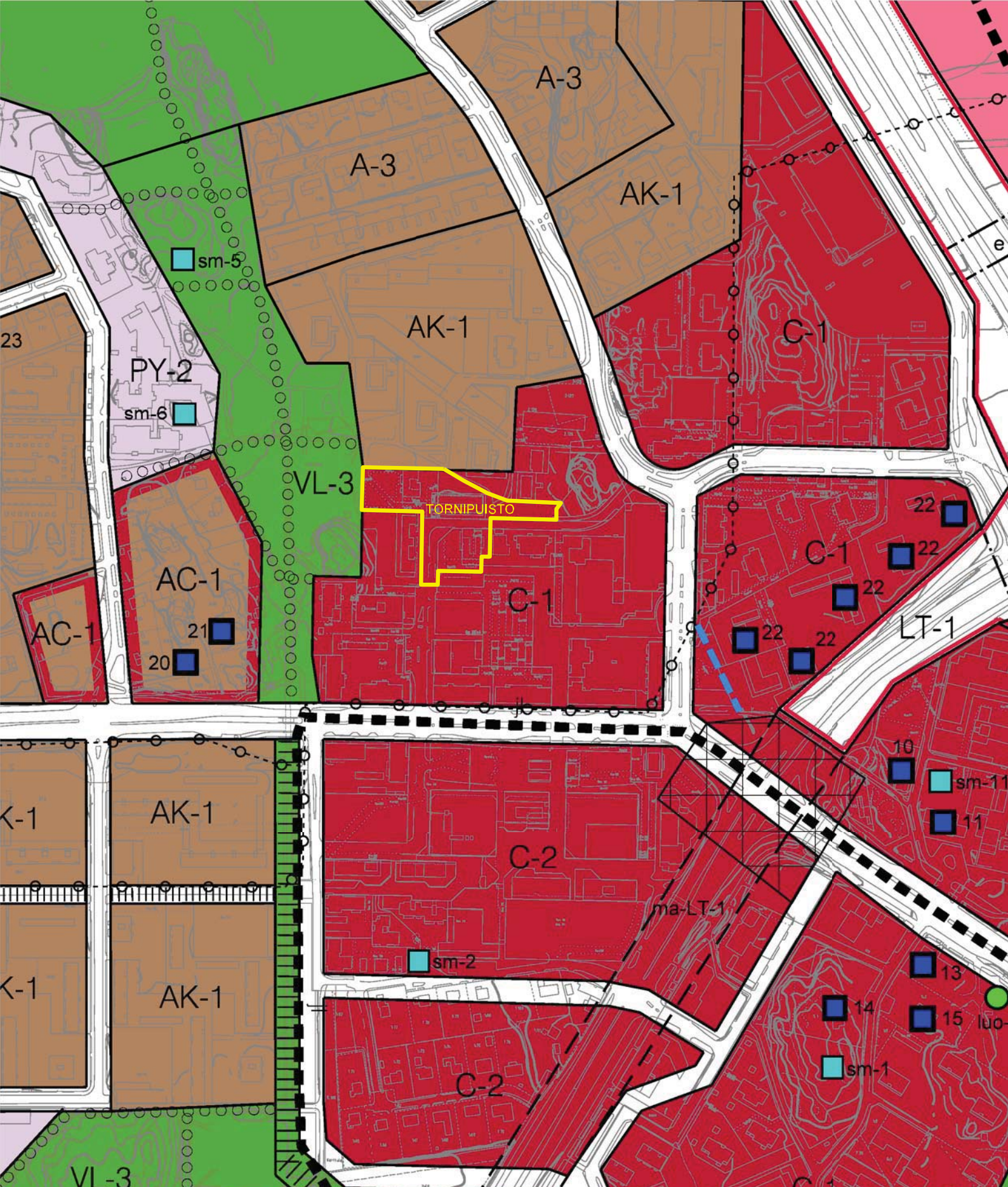




Kaava-alueen rajaus

**RAISION KAUPUNKI  
TORNIPUISTO  
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI  
1:10000**





Merkinnät:



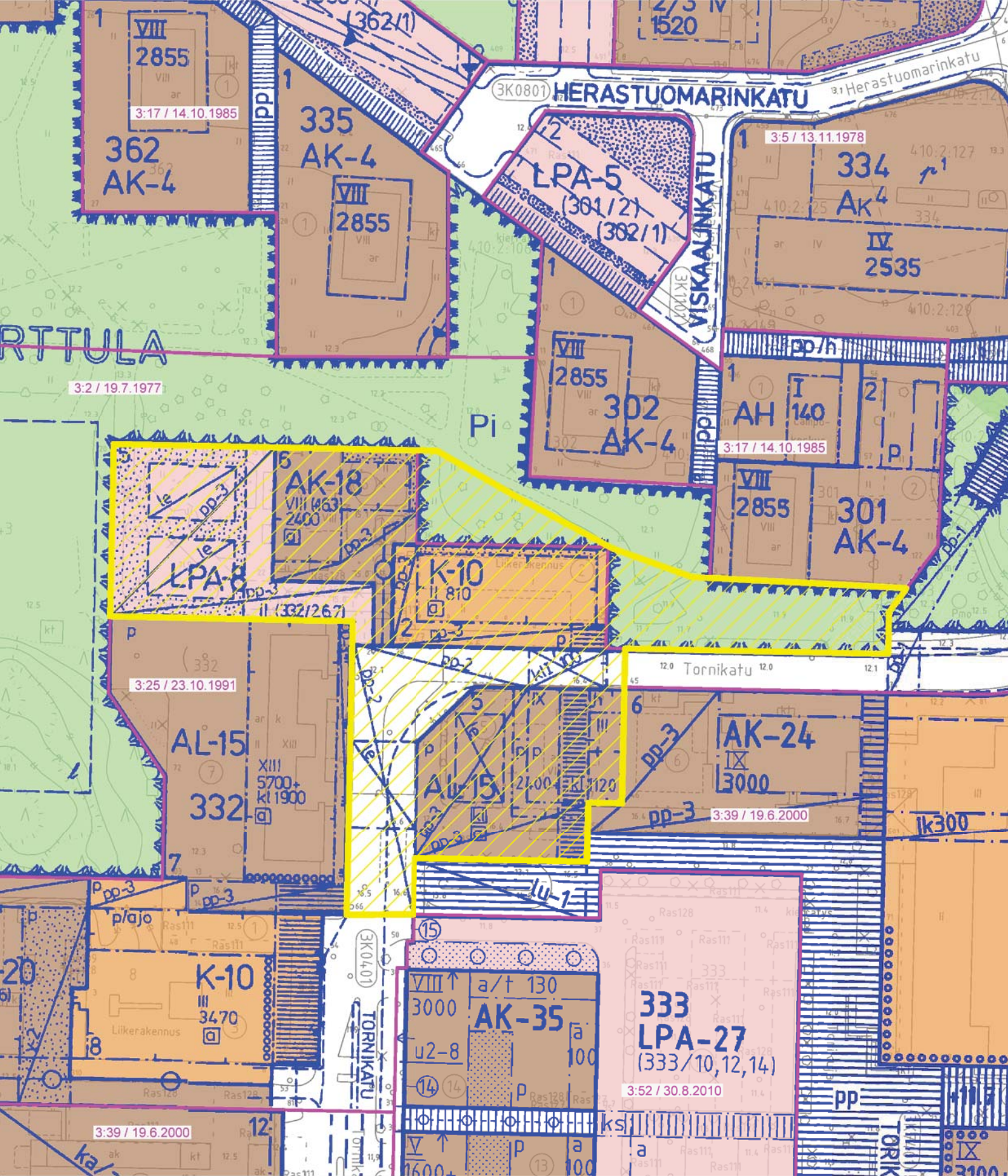
Kaavoitettava alue



Keskustatoimintojen alue  
 Alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto. Alueen asemakaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota toimivuuteen ja tarkoituksenmukaisuuteen, sekä jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja joukkoliikenteen järjestelyjen häiriöttömyyteen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.

# RAISION KAUPUNKI TORNIPUISTO KESKIKAUPUNGIN OSAYLEISKAAVA 1:4000





**Merkinnät:**

- Kaavoitettava alue
- Voimassa olevan asemakaavan rajaus
- 3.25/23.10.1991 Kaavatunnus / kaavan hyväksymispäivä
- K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
- Pi Istutettava puistoalue
- LPA Autopaikkojen korttelialue
- AK Asuinkerrostalojen korttelialue
- AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

**RAISION KAUPUNKI  
TORNIPUISTO  
VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT  
1:1000**



