

RAISION KAUPUNKI
IKEAN LAAJENNUS
ASEMAKAAVAN MUUTOS
5. KAUPUNGINOSA (KUNINKOJA)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

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.

1. SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutosalue käsittää IKEA:n liiketontin, joka sijaitsee Kuninkojan liikealueella, Ohikulkutien (Turun kehätien) varrella, Raision keskustasta noin 3,5 kilometriä itään. Tontilla sijaitsee IKEA:n liikerakennus ja sen viereiset pysäköintialueet. Suunnittelualueen pinta-ala on 8,34 ha.

Liite 1: Alueen sijainti

2. SUUNNITTELUN TAVOITTEET

IKEA Real Estate Oy on tontin omistajana hakenut 30.5.2017 asemakaavamuutosta, jolla tontin rakennusoikeutta kasvatetaan 5 200 k-m²:llä nykyisestä 26 000 k-m²:stä 31 200 k-m²:iin. Rakennusoikeuden nousu on 20 %. Katoksille voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu 800 k-m². Rakennusoikeutta tarvitaan noutovaraston laajentamista varten liikerakennuksen länsipuolelle. Laajennuksen alle jäävät nykyiset autopaikat korvataan tontin länsilaidalle rakennettavilla uusilla autopaikoilla.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton laatima Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on ehdotusvaiheessa. Kaavaehdotuksessa Ikean kortteli on osoitettu työpaikkatoimintojen alueeksi (TP). Se sijoittuu lisäksi vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueelle, mikä tarkoittaa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan aluetta. Alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai keskittymiä. Määräyksessä edellytetään lisäksi Raision Mylly-Hauninen-Kuninkoja -alueelta hyvää ja monipuolista saavutettavuutta.

Liite 2: Ote vaihemaakuntakaavaehdotuksesta

Yleiskaava

Raision yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu kehystetyllä PKA -merkinnällä, jonka selitys kuuluu: "Vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuva yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja valmistuksen alue."

Liite 3: Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Alueella on voimassa Etelä-Kuninkojan asemakaava (kaavatunnus 5:10) vuodelta 2006. Muutettava asemakaava-alue sijoittuu liikerakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

Liite 4: Ote voimassa olevasta asemakaavasta

4. MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Kaupunki solmii maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen.

5. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA ARVIOINTIMENETELMÄT

Osana kaavoitustyötä arvioidaan kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön. Lisäksi arvioidaan kaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja talouteen, maisemaan sekä liikenteeseen. Tarvittavan arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija apunaan eri hallintokuntien asiantuntemus.

6. OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistaja, 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

Kaavamuutoksen valmistelevat kaupunginarkkitehti Olli Arvola sekä 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 yhteis palvelupisteeseen. Ilmoitus nähtävilläolosta postitetaan suunnittelualueen kiinteistöjen asukkailla, omistajille ja haltijoille sekä suunnittelualueen naapureille. Luonnosvaiheen nähtävilläolosta (vähintään 14 vrk) kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, Turun Seutusanomat 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 yhteis palvelupisteeseen. Tiedottaminen tapahtuu kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla, Turun Seutusanomat 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: IKEA Real Estate Oy:n kaavamuuosanomus 30.5.2017
- Kaupunginhallituksen päätös 27.11.2017 Ikean tonttia koskevan asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja vireille kuuluttamisesta.
- Vireilletulokuulutus: Turun Seutusanomat Länsi -lehdessä 7.12.2017
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos teknisessä lautakunnassa 12.12.2017
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävilläolosta 21.12.2017 (Turun Seutusanomat Länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin internet-sivut)
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo, 21.12. 2017– 19.1.2018
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa, talvi 2018 (arvio)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, talvi 2018 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, kevät 2018 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, kevät 2018 (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.

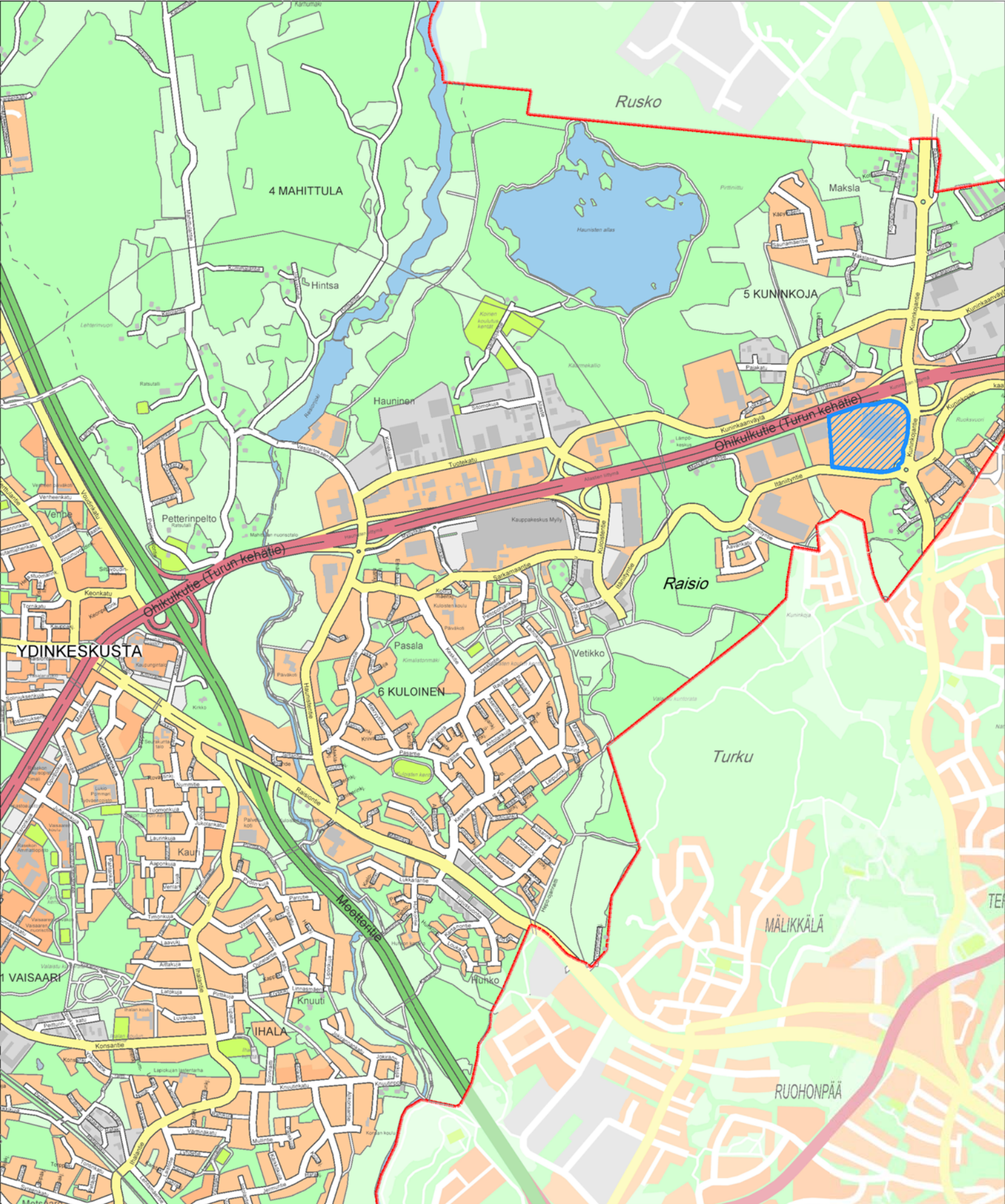
Yhteyshenkilöt:

kaupunginarkkitehti Olli Arvola
suunnitteluavustaja Marjo Koskinen

puh. 040 506 6948
puh. 044 797 1458

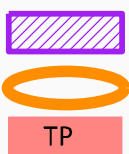
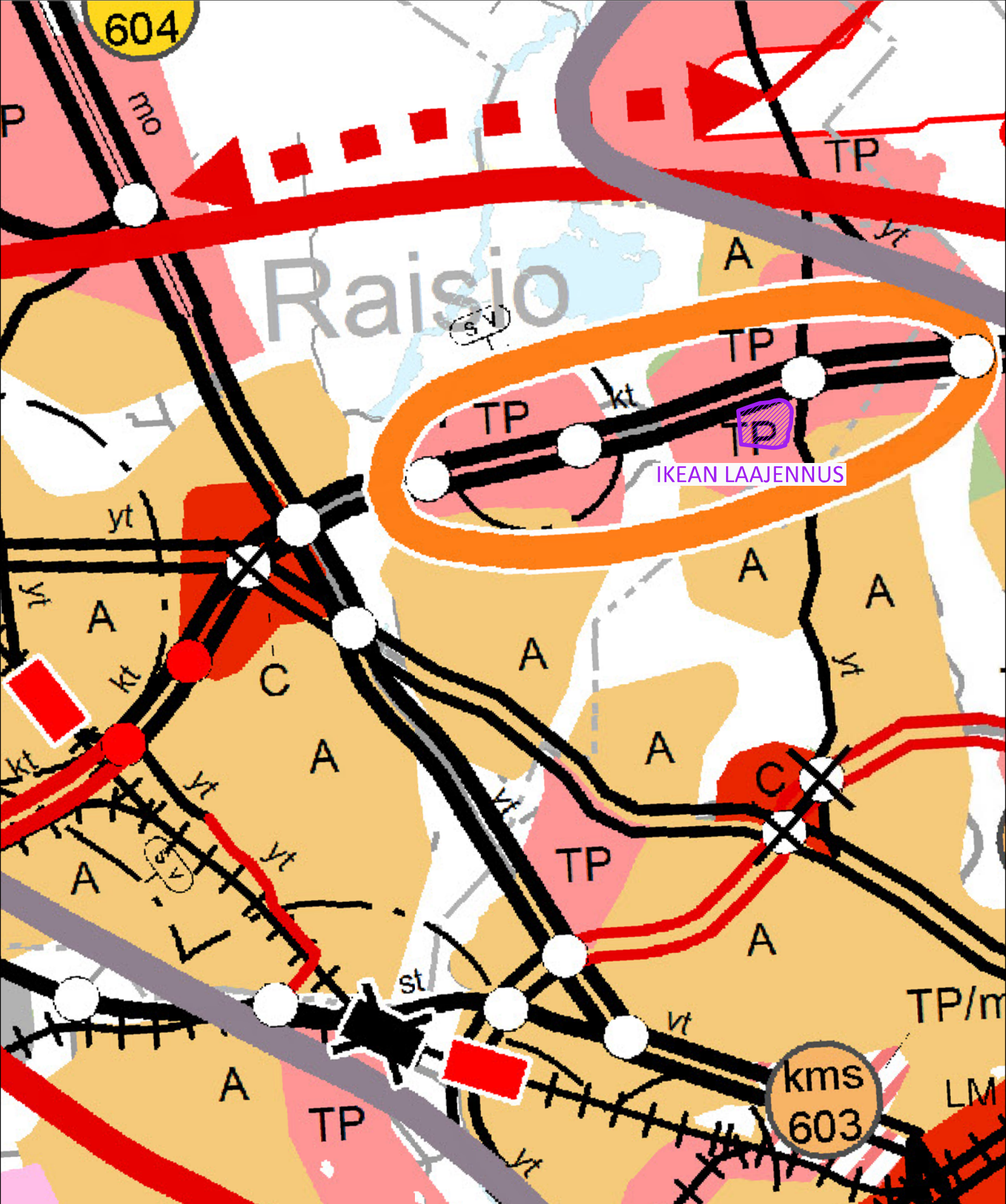
Raision kaupungin tekninen keskus
Maankäyttöpalvelut
PL 100
21201 Raisio

sähköposti: etunimi.sukunimi@raisio.fi



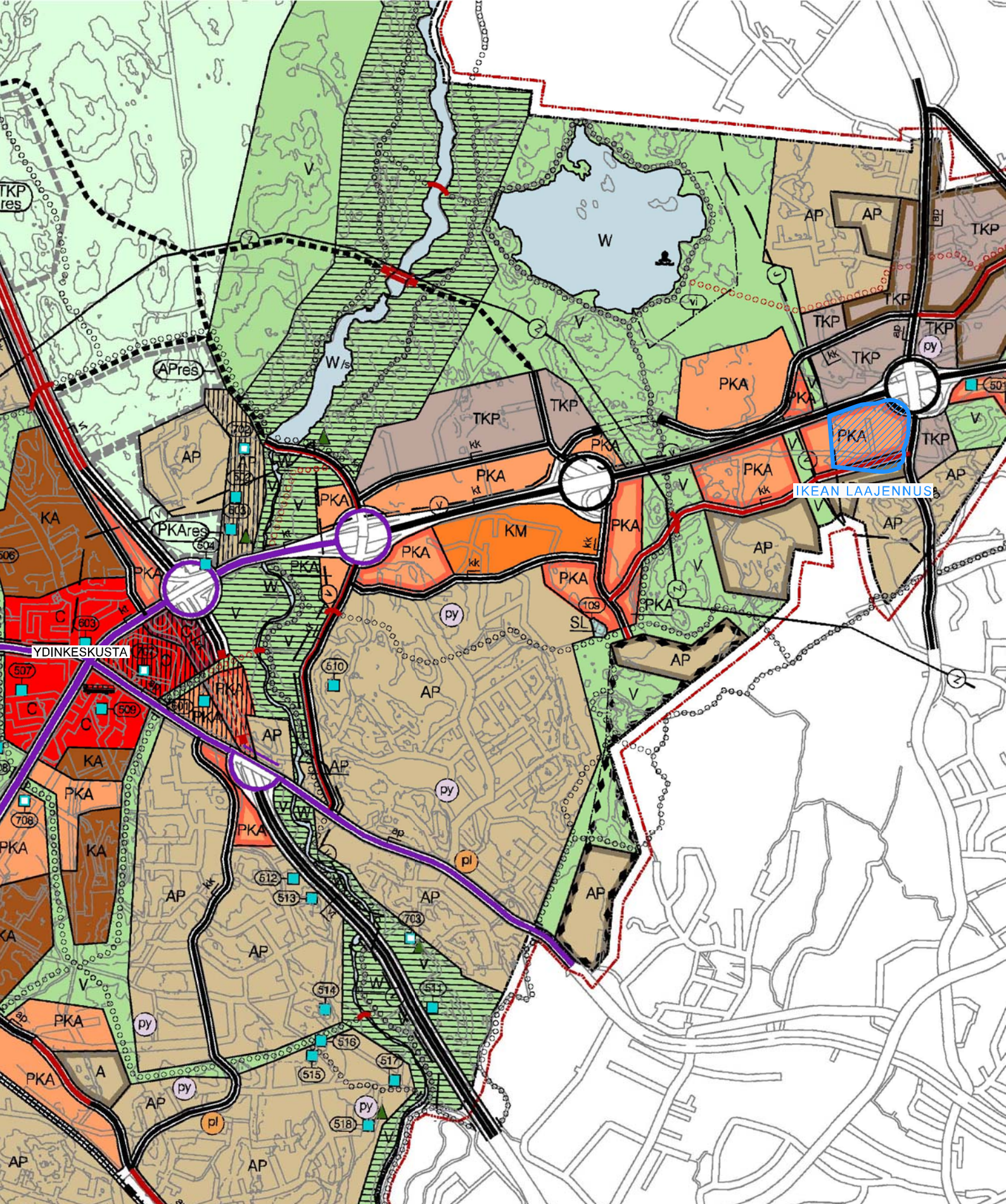
Kaava-alueen rajaus

RAISION KAUPUNKI
IKEAN LAAJENNUS
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI
1:20000



- Kaava-alueen rajaus
- Vähittäiskaupan kehittämiskohdealue
- TP Työpaikkatoimintojen alue / kohde

RAISION KAUPUNKI
 IKEAN LAAJENNUS
 VAIHEMAAKUNTAKAAVAEHDOTUS
 1:30000



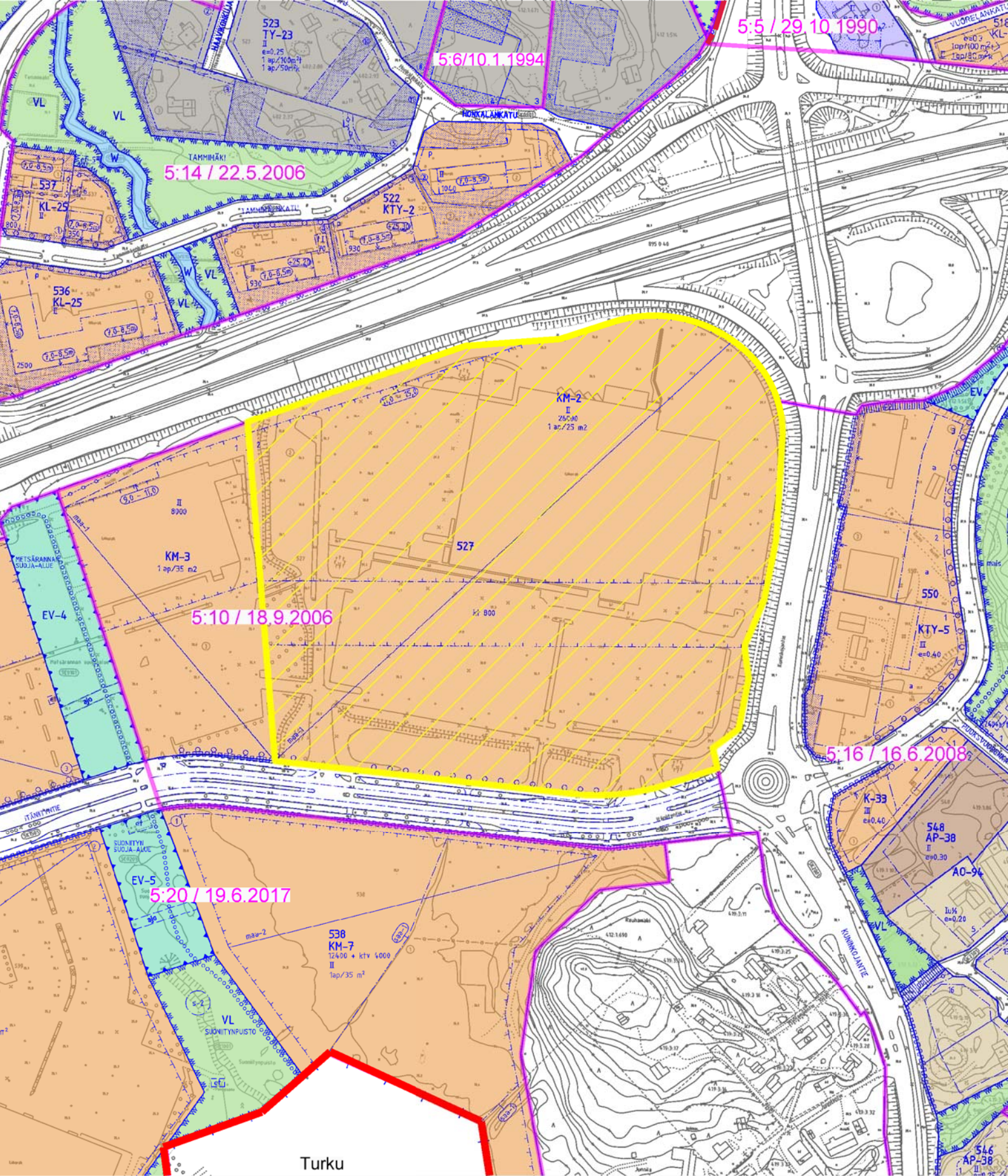
Kaava-alueen rajaus



PKA

Vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuva yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja -valmistuksen alue.

**RAISION KAUPUNKI
IKEAN LAAJENNUS
YLEISKAAVA 2020
1:20000**



Merkinnät:

- Asemakaavan muutosalue
- Voimassa olevan asemakaavan rajaus
- 5:10/18.9.2006 Kaavatunnus / kaavan hyväksymispäivä
- KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön
- VL Lähivirkistysalue
- EV Suojaviheralue

**RAISION KAUPUNKI
IKEAN LAAJENNUS
VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT
1:3000**