

RAISION KAUPUNKI
KERTTULANKULMA
ASEMAKAAVAN MUUTOS
3. KAUPUNGINOSA (KERTTULA)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

0 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

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustassa 3. kaupunginosassa (Kerttula) Tornikadun varrella. Alue rajautuu lännessä Keskuspuiston viheralueeseen ja idässä Tornikatuun. Alueen pohjoisosassa sijaitsee kansitasolle nouseva luiska. Suunnittelualueella sijaitsee kaukolämpö- ja vesihuoltoverkostoa. Suunnittelualueen rajaus kattaa korttelin 332 eteläosan kolme tonttia.

Muutokset painottuvat Kiinteistö Oy Suunnittelutalon kaavatontille numero 8, joka koostuu kiinteistöistä 3-332-3, 3-332-1 ja kiinteistön 410-2-143 osasta. Suunnittelualueeseen on liitetty myös viereiset Asunto Oy Raision Puistolinnan (3-332-11) sekä Asunto Oy Raision Tornihovin ja Asunto Oy Raision Tornipuiston (3-332-12) kiinteistöt niihin kohdistuvien ajoyhteys- ja pysäköintirasitteiden vuoksi.

Alueen pinta-ala on noin 0,8 hehtaaria.

Liite 1: Alueen sijainti

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen keskusta-alueelle nykyisen ns. Suunnittelutalon kiinteistön paikalle. Kaavamuutostyö on tullut vireille erillisellä kuulutuksella 31.5.2018 Kiinteistö Oy Raision Suunnittelutalon osalta. Suunnittelualueetta laajennetaan kaavaluonnoksen yhteydessä käsittämään myös Asunto Oy Raision Puistolinnan (3-332-11) sekä Asunto Oy Raision Tornihovin ja Asunto Oy Raision Tornipuiston (3-332-12) kiinteistöt niille kohdistuvien ajoyhteys- ja pysäköintirasitteiden vuoksi.

Kiinteistö Oy Suunnittelutalon kaavatontti on muutettavassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja sillä on rakennusoikeutta 3470 k-m². Tontilla oleva rakennus on tarkoitus purkaa. Kaava-alueen muiden kiinteistöjen kohdalla päivitetään asemakaavamuutoksella vain ajoyhteys- ja pysäköintirasitteita.

Suunnittelualueella sijaitsee kaukolämpö- ja vesihuoltoverkostoa. Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy laatii alueelle rakennussuunnitelmia kaavatyon aikana.

3 KAAVATILANNE

Keskikaupungin osayleiskaava

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 voimassa olevasta Keskikaupungin osayleiskaavasta

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat: Torikeskus (kaavatunnus 3:25) vuodelta 1991 sekä Raision Ydinkeskusta (kaavatunnus 3:39) vuodelta 2000.

Asemakaavamuutos painottuu Torikeskuksen asemakaavan liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K-10).

Liite 3: Ote voimassa olevasta asemakaavasta

4 MAANOMISTUS

Asemakaavamuutoksen painopisteessä oleva Kiinteistö Oy Raision Suunnittelutalon alue on Raision kaupungin omistuksessa. Kiinteistöt 3-332-11 ja 3-332-12 ovat yksityisomistuksessa.

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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 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 palvelupisteeseen. Ilmoitus nähtävilläolosta postitetaan suunnittelun alueen kiinteistöjen asukkaille, omistajille ja haltijoille sekä suunnittelun alueen naapureille. Luonnosvaiheen nähtävilläolosta (vähintään 14 vrk) kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, Turun Seutusanomien Länsi -lehdessä sekä kaupungin verkkosivulla. Luonnosvaiheen aikana osalliset voivat esittää kirjallisesti *mielipiteitä* kaavaluonnoksesta.

Tekniselle lautakunnalle osoitetut mielipiteet voi toimittaa joko sähköisesti osoitteella: tekninen@raisio.fi tai postittamalla osoitteeseen: Raision kaupunki, Tekninen keskus, PL 100, 21201 Raisio tai tuomalla Raision kaupungin Tekniseen keskukseseen, joka sijaitsee kaupungintalolla osoitteessa Nallinkatu 2.

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

Kaupunginhallitukselle osoitetut muistutukset voi toimittaa joko sähköisesti osoitteella: tekninen@raisio.fi tai postittamalla osoitteeseen: Raision kaupunki, Tekninen keskus, PL 100, 21201 Raisio tai tuomalla Raision kaupungin Tekniseen keskukseseen, joka sijaitsee kaupungintalolla osoitteessa 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 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

- Kaavamuutosanomus saapunut 22.3.2018
- Kaupunginhallituksen päätös 190 § asemakaavan muuttamisesta 21.5.2018
- Kuulutus vireille tulosta 31.5.2018 (Turun Seutusanomat Länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto teknisessä lautakunnassa 4.12.2018
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta 13.12.2018 (Turun Seutusanomat Länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo, 13.12.2018.–11.1.2019
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa, kevät 2019 (arvio)
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta kevät 2019 (Turun Seutusanomat Länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, kevät-kesä 2019 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, kesä 2019 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, kesä-syysy 2019 (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.

Kaavaan liittyvät mielipiteet ja muistutukset toimitetaan kohdan 7 *Tiedottaminen ja osallistuminen* mukaisesti.

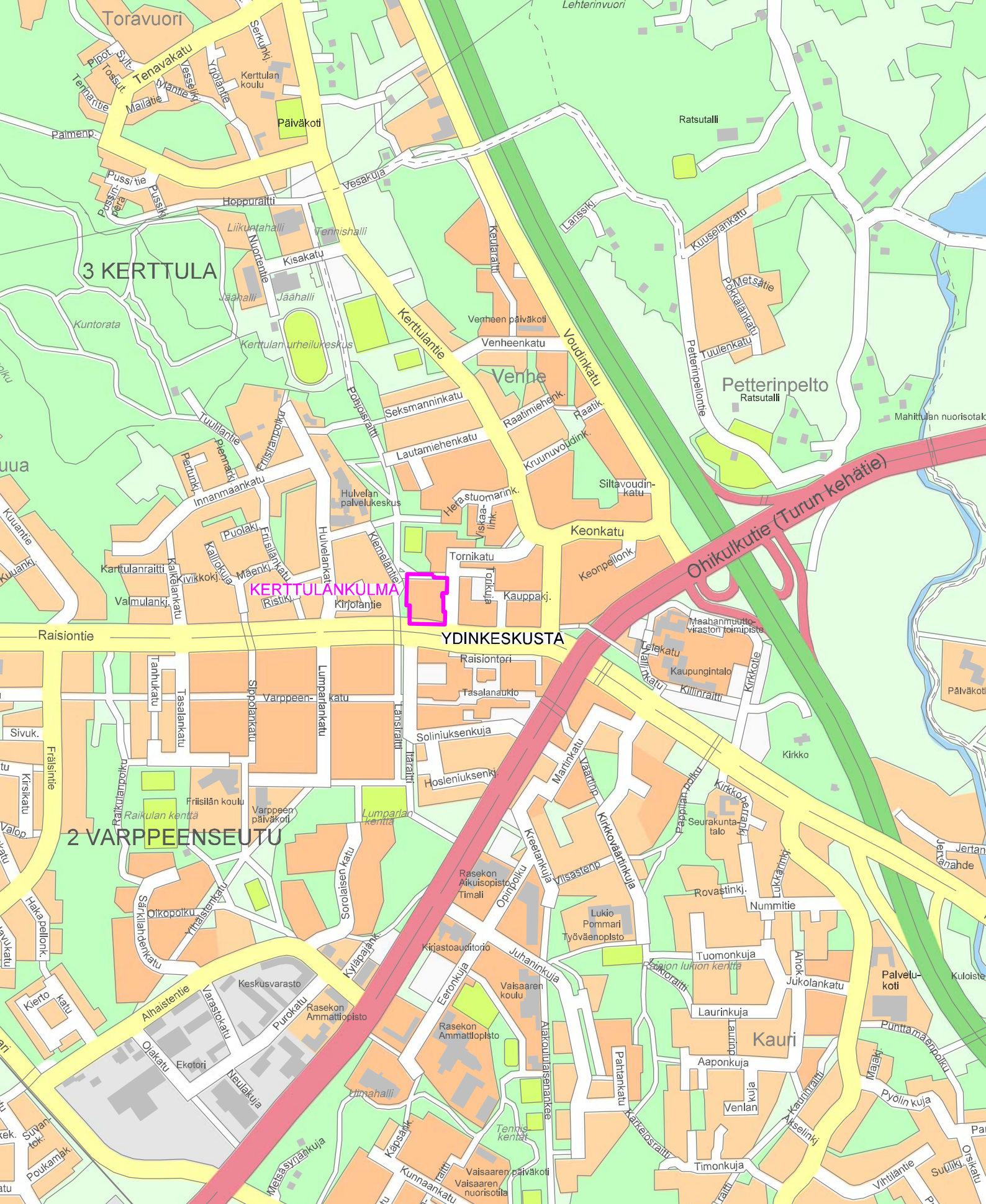
Kaavoituksen etenemistä on mahdollista tiedustella teknisen keskuksen maankäytöpalveluista.

Yhteyshenkilöt:

toimistoarkkitehti Emma Kaitaa
suunnitteluavustaja Marjo Koskinen
kaupunginarkkitehti Olli Arvola

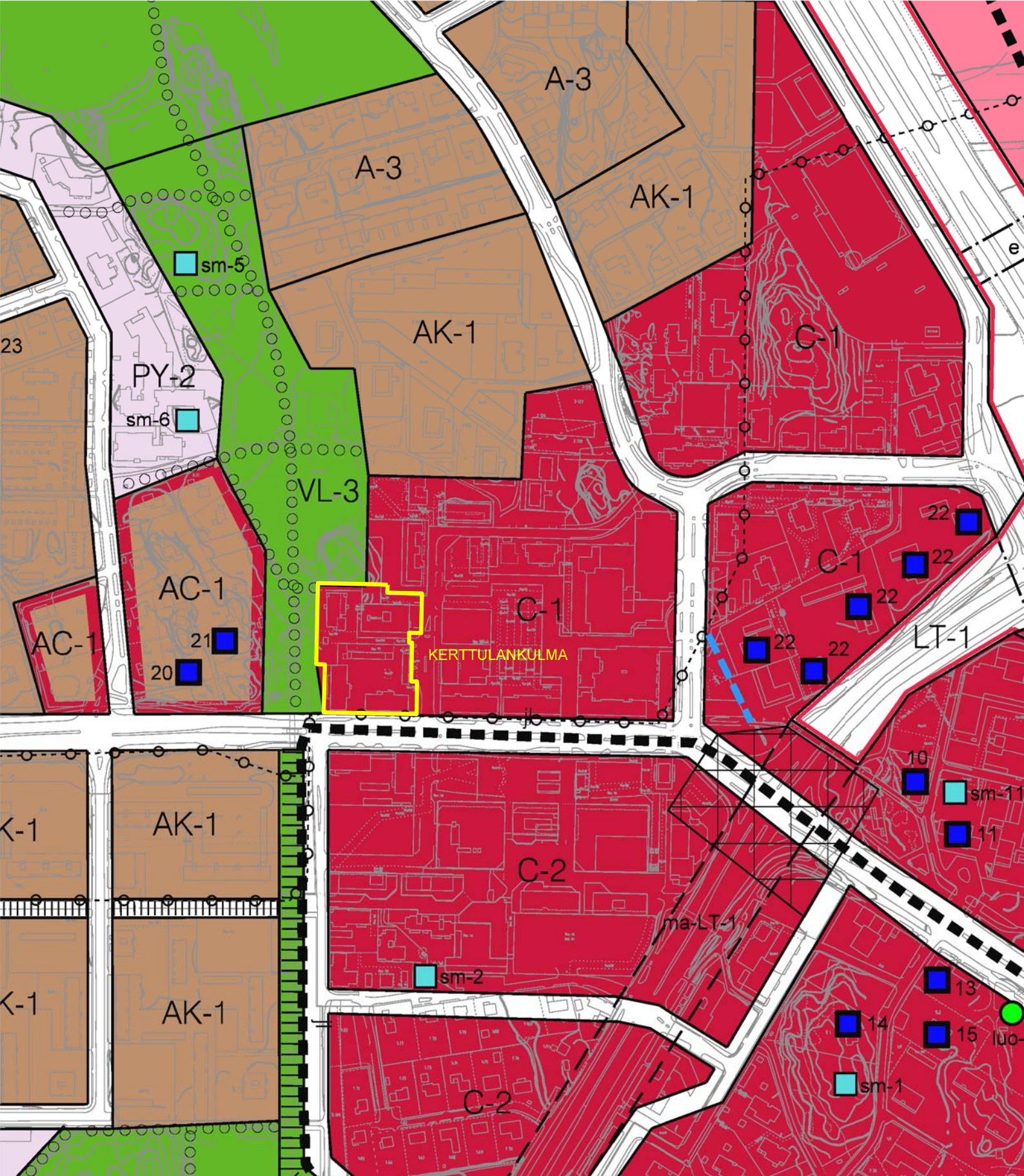
puh. 040 506 6947
puh. 044 797 1458
puh. 040 506 6948

sähköposti: etunimi.sukunimi@raisio.fi




Asemakaavamuutoksen rajaus

RAISION KAUPUNKI
KERTTULANKULMA
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI
1:10000



Merkinnät:

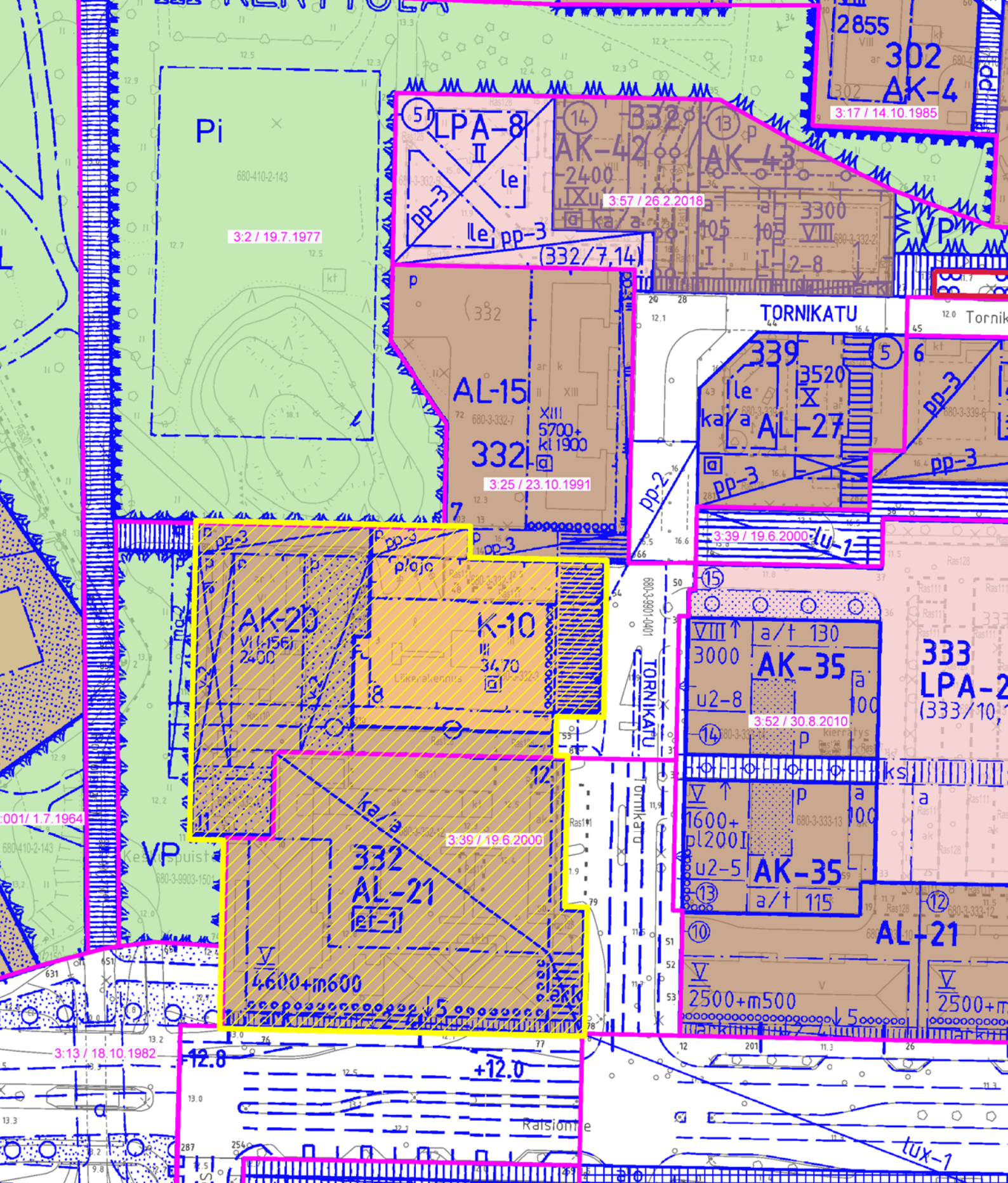
 Kaavoitettava alue

 C-1

Keskustatoimintojen alue

Alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskusta soveltuva asuminen, keskusta soveltuvat ympäristöhäiriötä 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
KERTTULANKULMA
KESKIKAUPUNGIN OSAYLEISKAAVA
1:4000**



Merkinnot:

- Asemakaavamutoksen alue
- Voimassa olevan asemakaavan rajaus
- Kaavatunnus / kaavan hyväksymispäivä
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
- Asuinkerrostalojen korttelialue
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
- Istutettava puisto

RAISION KAUPUNKI
 KERTTULANKULMA
 VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT
 1:1000