

RAISIO

ETELÄ-KUNINKOJAN LIIKEALUE 2

ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI-SUUNNITELMA (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

Kaavamuutosalue sijaitsee Kuninkojan liikealueella noin 3,5 km etäisyydellä Raision keskustasta. Kaavamuutosaluetta rajaavat likimääräisesti pohjoisessa Itäniityntie, lännessä Suoniityntie, etelässä Turun raja ja idässä Etelä-Kuninkoja 3 asemakaavan suunnittelualue. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 10 hehtaaria.

Alueen sijainti on esitetty kansikuvassa.

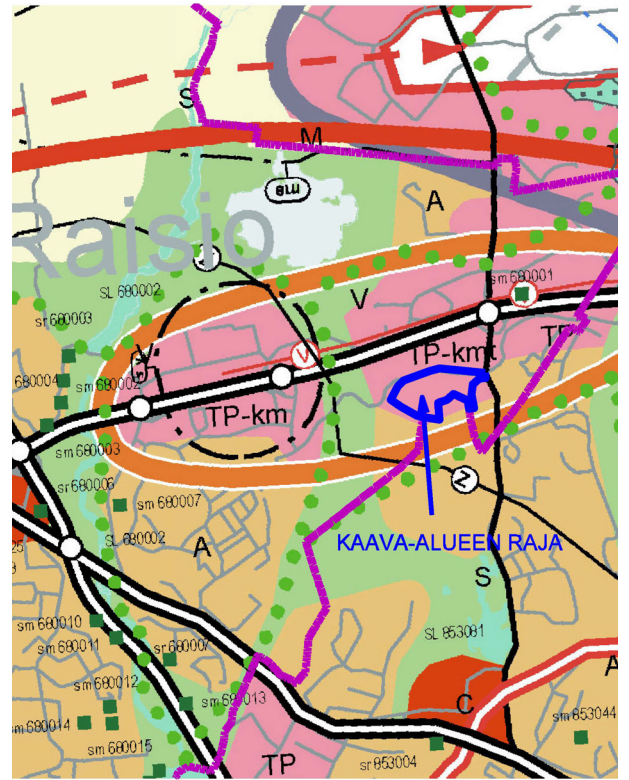
3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Suunnittelualueelle on rakennettu liikerrakennus (23 417 m²) ja liikuntahallirakennus (4272 m²) sekä niihin liittyvät laajat pysäköintialueet. Kuninkoja halkaisee suunnittelualueen pohjois-eteläsuuntaisesti. Alueen yrittäjät ovat toimittaneet asemakaavan muutoksen pohjaksi luonnoksen, jossa erilliset liikekorttelit yhdistetään pysäköintialueen laajennuksen välityksellä. Alueen itäreunaan on suunnitella uusi liikerakennus. Kaavatyössä päivitetään liikerakentamisen määräykset suunnitellun uuden tilanteen mukaiseksi. Rakennusoikeuden kokonaismäärää ei ole tarkoitus muuttaa.

4 KAAVATILANNE

4.1 Maakuntakaava

Alue sisältyy Turun kaupunkiseudun maakuntakaavaan (vahv. 2004) ja taajamien maankäy-



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmästä

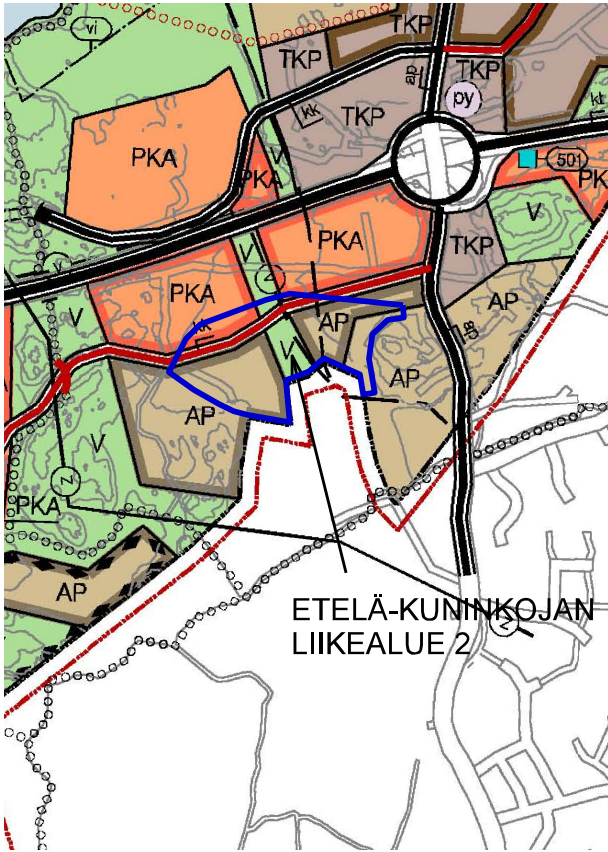
tön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavaan (hyv. 2018). Niissä alue on osoitettu työpaikkatoimintojen alueeksi (TP). Alue on kaupunkikehittämisen kohdealuetta, jossa yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ympäristön laatua ja vetovoimaisuutta kehittäväällä tavalla. Se sijoittuu lisäksi vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueelle, mikä tarkoittaa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan aluetta. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai keskittymiä. Mylly-Hauninen-Kuninkojan eteläosan alueelle on mahdollista toteuttaa myös keskustahakuisen erikoistavarakaupan seudullisia suuryksiköitä. Määräyksessä edellytetään hyvää ja monipuolista kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen saavutettavuutta. Kaupan mitoitus on osoitettu erillisessä taulukossa, jossa Mylly-Hauninen-Kuninkojan mitoitus on 330 000 k-m².

4.2 Yleiskaava

Raision yleiskaava 2020:ssä alue on vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuva pientalovaltainen asuntoalue.

Kuninkojan varsi on virkistys- ja viheraluetta. Aluetta tulee hoitaa luonnonominaisuuksiin ja hyviin metsänhoitosuosituksiin tukeutuen.

Maisemaa olennaisesti muuttavaa maanrakennustyötä tai muuta siihen verrattavaa ei saa suorittaa.



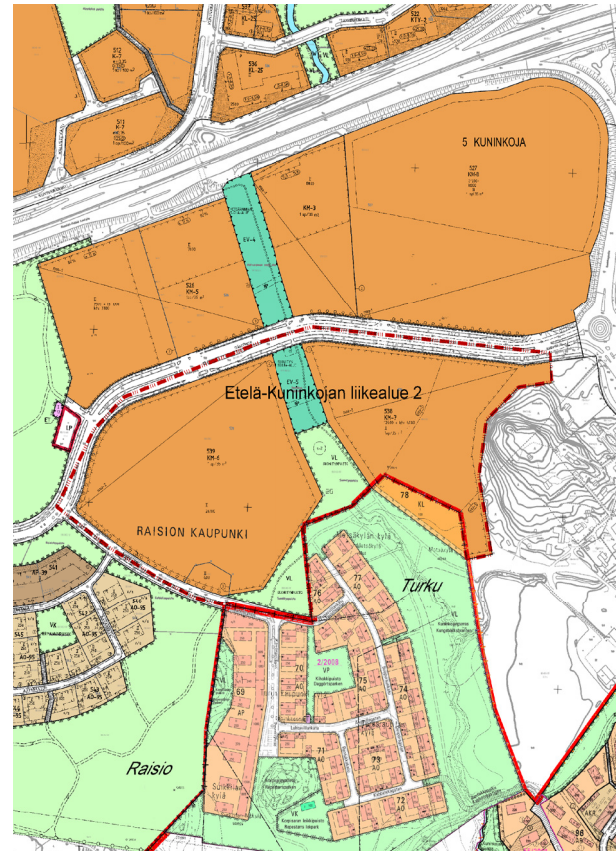
Ote Raision yleiskaavasta 2020

4.3 Asemakaava

Alueella on voimassa Etelä-Kuninkojan liikealueen asemakaava (vahv. 2017). Pääosa alueesta on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön / -yksiköitä tilaa vaativan erikoiskaupan tarpeisiin (KM-6 ja KM-7). Alueelle saa sijoittaa muun erikoiskaupan paikallisen suuryksikön / -yksiköitä sekä muita liike-, palvelu-, toimisto- ja varastotiloja. Kortteliin 538 saa sijoittaa polttoaineen kylmäjakeluaseman. Suurin sallittu kerrosluku on II. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 35 k-m². Kortteleihin saa toteuttaa maanalaisia pysäköintitiloja. Korttelissa 538 rakennusoikeus on 16 400 k-m². Korttelin 539 tontilla rakennusoikeus on 24 100 k-m² ja tontilla 3 rakennusoikeus on 400 k-m². Korttelissa 538 on huomautus mahdollisesta maaperän puhdistustarpeesta. Asemakaavassa on annettu rakennusten suunnittelua ohjaavia määräyksiä.

Lisäksi asemakaavassa alue on suojaviheraluetta (EV-5) ja lähivirkistysaluetta (VL). Alueelle sijoittuu ulkoilureitti. Suojaviheralueelle sijoittuu rakennusala yhdyskuntateknisen huollon laitetilalle. Suojaviheralueen läpi saa järjestää viereisten korttelien välisen ajoyhteyden.

Lähivirkistysalueelle sijoittuu luonnonsuojelun kannalta arvokas kasvillisuusryhmä, jota ei saa vahingoittaa. (Alueellisesti uhanalainen ja valtakunnallisesti silmälläpidettävä laji, etelänhoikkaängelmä.)



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

5 MAANOMISTUS JA MAANKÄYTTÖ-SOPIMUSTEN TARVE

Liikekorttelit ovat yksityisomistuksessa. Katu- ja viheralueet omistaa Raision kaupunki. Kaavatyön aikana laaditaan tarpeelliseksi katsottavat sopimukset.

Maankäyttösopimuksen tarve syntyy, jos kiinteistölle osoitetaan yli 500 k-m² 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 vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, maisemaan, kulttuuriperintöön, luonnonsuojeluun, elinkeinoelämään ja talouteen sekä ihmisen elinoloihin liittyviin teki-

jöihin. Kaavatyön pohjaksi laaditaan selvitys etelänhoikkaängelmäesiintymän nykytilasta ja kaavatyössä arvioidaan suunnitelman vaikutukset kasvin elinolosuhteisiin.

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 ja kaupungin henkilöstö, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Turun kaupunki, Varsinais-Suomen liitto, alueen kunnallistekniset toimijat, kansalaisjärjestöt ja yhdistykset.

8 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavanmuutoksen valmistelevat toimistoarkkitehti Eveliina Eteläkoski ja suunnitteluavustaja Eija Elo 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 kaupungintalon pääaulaan 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, sekä kaupungin verkkosivuille. 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 asema-kaavaehdotuksen ottaen huomioon kaavoituksen luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Ehdotusvaiheen kaava-aineisto asetetaan nähtäville kaupungintalon pääaulaan ja kaupungin verkkosivuille, sekä esille pääkirjaston palvelupisteeseen. Tiedottaminen tapahtuu kuulutuksella kaupungin ilmoitustau-

ulla sekä kaupungin verkkosivuille. 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 käsitellessä. Muistutusten tehneille ilmoitetaan kaavanlaatijan perustellut vastineet. Tarvittaessa suunnitelmaa esitellään, pyydetään lausuntoja ja järjestetään neuvotteluita.

Kaavasta päättää kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto muistutuksen tekijöille. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja sen päätöksestä Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Muussa tapauksessa kaava saa lainvoiman.

9 KAAVOITUKSEN KULKU, OHJEELLINEN AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

- Kaavanmuutosanomus saapunut 11.12.2018 ja 5.8.2019.
- Kuulutus vireille tulosta vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa, joka on julkaistu Raisio Tiedottaa –lehdessä 2/2020.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto teknisessä lautakunnassa, syyskuu 2020
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävilläolosta kaupungin ilmoitustaululla ja Raision kaupungin verkkosivuille, syyslokakuu, 2020 (arvio)
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo, syyslokakuu 2020 (arvio)
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa, kevät 2021 (arvio)
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta kaupungin ilmoitustaululla ja Raision kaupungin verkkosivuille, kevät 2021 (arvio)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, kevät 2021 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, syyskuu 2021 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, syyskuu 2021 (arvio)

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

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

10 PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle. Kaavaan liittyvät mielipiteet ja muistutukset toimitetaan kohdan 9 Tiedottaminen ja osallistuminen mukaisesti. Kaavoituksen etenemistä on mahdollista tiedustella teknisen keskuksen maankäyttöpalveluista.

Yhteyshenkilöt:

toimistoarkkitehti Eveliina Eteläkoski
puh. 040 630 0576

suunnitteluavustaja Eija Elo
puh. 044 797 1522

sähköposti: etunimi.sukunimi@raisio.fi

Kaavoituksen verkkosivut:

raisio.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus_ja_maankaytto