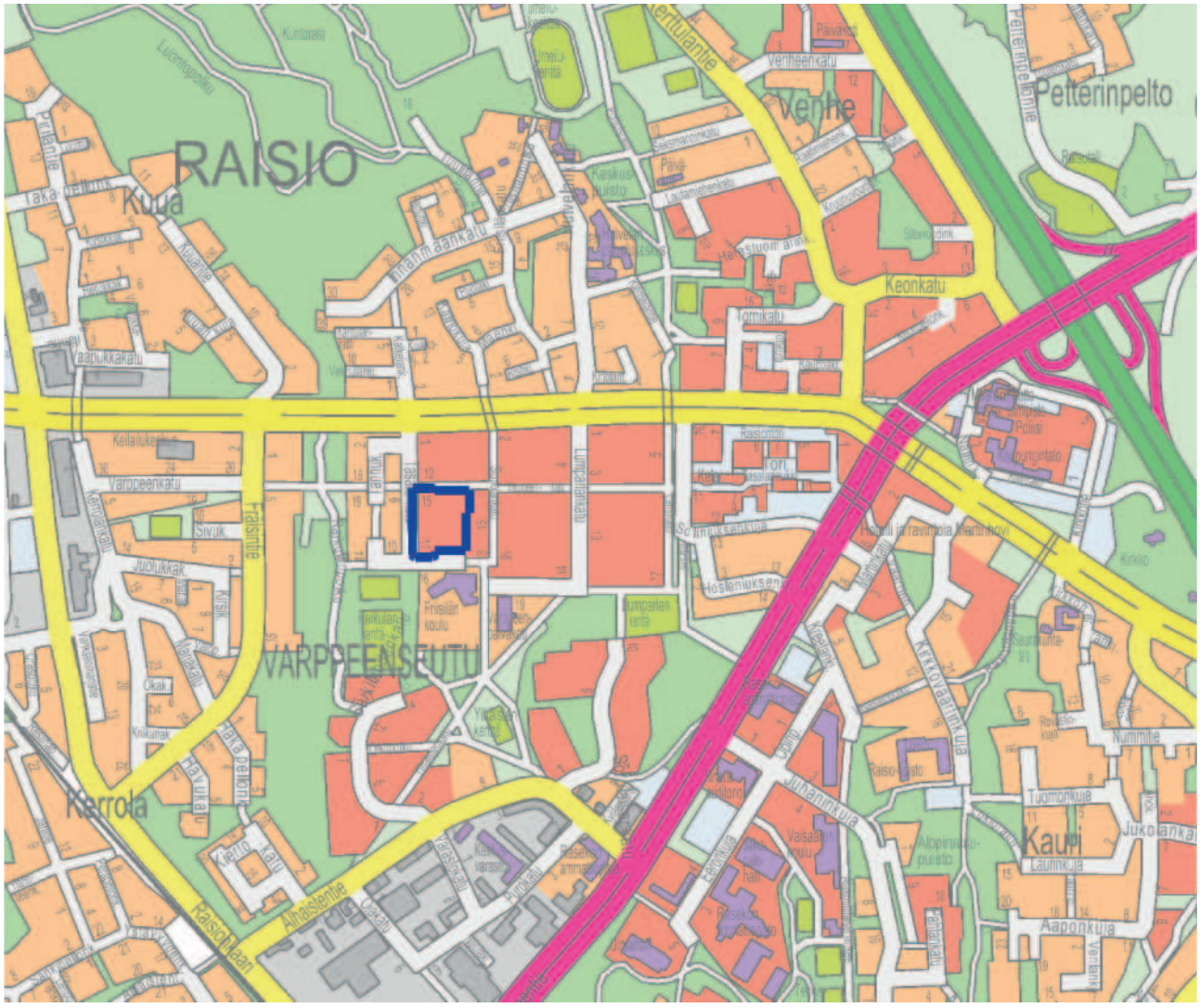
raisio

LUMPARLA 3

ASEMAKAAVAN MUUTOS

2. KAUPUNGINOSA (VARPPEENSEUTU)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



RAISIO/KAUPUNKIKEHITYSPALVELUT/MAANKÄYTTÖ- JA ASUMISPALVELUT **21.3.2022**

RAISIO

LUMPARLA 3 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI-SUUNNITELMA (OAS)

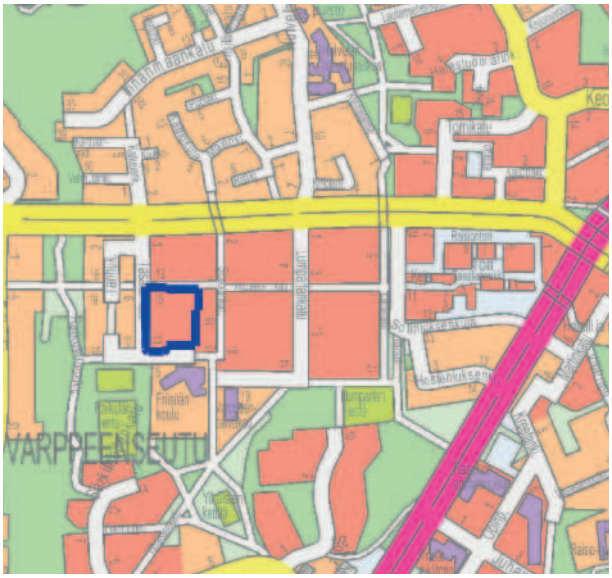
1 YLEISTÄ

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

Suunnittelualue sijaitsee Lumparlan kerrostaloalueella Varppeenseudun kaupunginosassa Raision ydinkeskustan länsipuolella. Suunnittelun alkuvaiheessa laadittiin luonnoksia Varppeenkadun eteläpuolella sijaitseviin kortteleihin Länsiraitin ja Tasalankadun välillä. Kaavoituskatsauksessa 2022 kaavamuutos rajattiin koskemaan korttelia 211. Suunnittelualue sijaitsee Tasalankadun ja Varppeenkadun risteyksen kaakkoispuolella ja sen pinta-ala on noin 1,1 ha.



Alueen sijainti

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

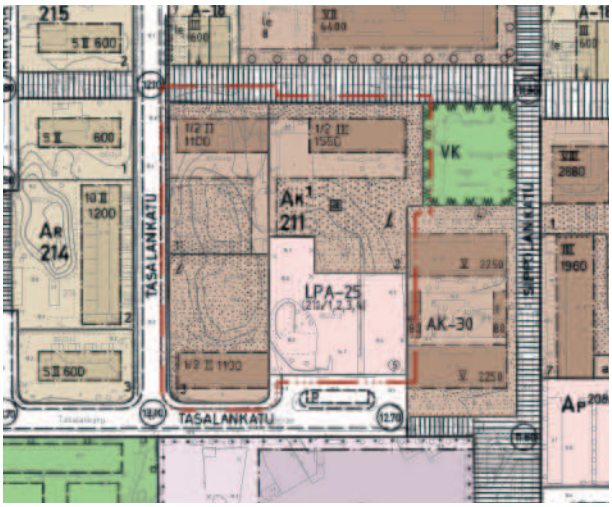
Lumparlan kerrostaloalueella on 1970-luvulla rakennettuja 3-4-kerroksisia lamellitaloja ja 9-kerroksisia pistetaloja sekä yksi omakotitalo, joka on kerrostalokaavaa edeltävältä ajalta. Autopaikat on keskitetty korttelien reunoille omille korttelialueilleen.

Lumparlan alueelle on jo hyväksytty kaksi asemakaavan muutosta: Lumparla I (v. 2011) osaan korttelista 211 ja Lumparla II (v. 2012) Varpppeenkadun pohjoispuolisiin kortteleihin 206, 209 ja 210. Lumparla 3 asemakaavamuutos on ollut vireillä vuodesta 2016. Hankkeen tarkoituksena on ollut tutkia mahdollisuuksia Varppeenkadun eteläpuolisten asuinkortteleiden tiivistämiselle joko nykyisiä lamellitaloja korottamalla tai uusia asuinkerrostaloja rakentamalla. Kumpikaan vaihtoehto ei ole saanut alueen asunto-osakeyhtiöiltä selkeää kannatusta. Taloyhtiöiden kiinnostus lisärakentamiseen on vähäistä / ei ajankohtaista. Kaava-alueen luoteiskulmassa on Raision kaupungin omistama toteutumaton asuinkerrostalotontti. Tontilla oleva pientalo on tarkoitus purkaa. Tontin rakentumiskelpoisuutta parannetaan tehokkuutta nostamalla. Korttelialueella sijaitsevan yhteisen pysäköintialueen järjestelyjä selkeytetään tarvittaessa. Tonteilla 2 ja 3 (As. Oy Kuulapuisto ja As. Oy Kuulatalo) todetaan nykyinen tilanne ja päivitetään tarvittaessa kaavamääräyksiä.

4 KAAVATILANNE

Kaavamuutosalueella on voimassa 11.2.1974 vahvistettu asemakaavamuutos. Siinä suunnittelualue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1). Tonteilla 1 ja 3 rakennusoikeus on 1100 k-m2 ja suurin sallittu kerrosluku on ½ II. Tontilla 2 rakennusoikeus on 1550 k-m2 ja suurin sallittu kerrosluku on ½ III. LPA-alueelle on pysäköintioikeus korttelin 211 kaikilla tonteilla eli 1-4.

Raision yleiskaavan 2020 mukaan kohde on asumispainotteista keskustatoimintojen aluetta. Alueelle saa asuntojen lisäksi sijoittaa myös työpaikkojen ja palveluiden tiloja sekä puistoja. Alue tulee saneerata nykyistä tehokkaammin rakennetuksi, esteettisemmäksi ja ulkoalueiltaan viihtyisämmäksi täydentämällä ja muuttamalla osa-alueiden käyttöä.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

5 MAANOMISTUS JA MAANKÄYTTÖSOPIMUSTEN TARVE

Raision kaupunki omistaa suunnittelualueen kiinteistöt 680-410-4-7, 680-410-4-54, 680-410-4-64 sekä kiinteistön 680-2-9901-0101 osan. Rakennetut kerrostalotontit sekä LPA-alue ovat yksityisomistuksessa.

Maankäyttösopimukselle ei tässä kaavassa ole tarvetta.

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Osana kaavoitustyötä arvioidaan kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön. Lisäksi arvioidaan kaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja talouteen, maisemaan, liikenteeseen ja ilmastoon.

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, kaupunkikehitysjaosto ja lautakunnat, kaupungin henkilöstö, Varsinais-Suomen ELY-keskus, alueen kunnallistekniset toimijat, yhdistykset ja kansalaisjärjestöt.

8 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavanmuutoksen valmistelevat toimistoarkkitehti Eveliina Eteläkoski ja suunnitteluavustaja Eija Elo kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluista. Työhön osallistuvat toimialansa puitteissa elinvoima- ja kaupunkikehityspalveluiden 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 suunnittelualueen kiinteistöjen asukkaille, omistajille ja haltijoille sekä suunnittelualueen naapureille. Luonnosvaiheen nähtävilläolosta (vähintään 14 vrk) kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla. Luonnosvaiheen aikana osalliset voivat esittää kirjallisesti mielipiteitä kaavaluonnoksesta.

Kaupunkikehitysjaostolle osoitetut mielipiteet voi toimittaa joko sähköisesti osoitteella: kirjaamo@raisio.fi tai postittamalla osoitteeseen: Raision kaupunki, PL 100, 21201 Raisio tai tuomalla Raision kaupungintalolle osoitteeseen Nallinkatu 2.

Ehdotusvaiheessa kaavoitushenkilöstö valmistelee asemakaavaehdotuksen ottaen huomioon kaavoituksen luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Ehdotusvaiheen kaava-aineisto asetetaan nähtäville kaupungintalon pääaulaan ja kaupungin verkkosivuille sekä esille pääkirjaston palvelupisteeseen. Tiedottaminen tapahtuu kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana (vähintään 30 vrk) osalliset voivat tehdä kirjallisesti muistutuksia kaavaehdotuksesta.

Kaupunginhallitukselle osoitetut muistutukset voi toimittaa joko sähköisesti osoitteella: kirjaamo@raisio.fi tai postittamalla osoitteeseen: Raision kaupunki, PL 100, 21201 Raisio tai tuomalla Raision kaupungintalolle osoitteeseen 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 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

- Kuulutus vireille tulosta vuoden 2016 kaavoituskatsaus
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto kaupunkikehitysjaostossa 21.3.2022
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta huhtikuussa 2022 (arvio), kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo, huhtikuussa 2022 (arvio)
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaostossa, syksy 2022 (arvio)
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, syksy 2022 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, loppuvuosi 2022 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, loppuvuosi 2022 (arvio)

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

PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

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

Kaavoituksen etenemistä on mahdollista tiedustella maankäyttö- ja asumispalveluista.

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 ympäristö/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus ja maankäyttö