

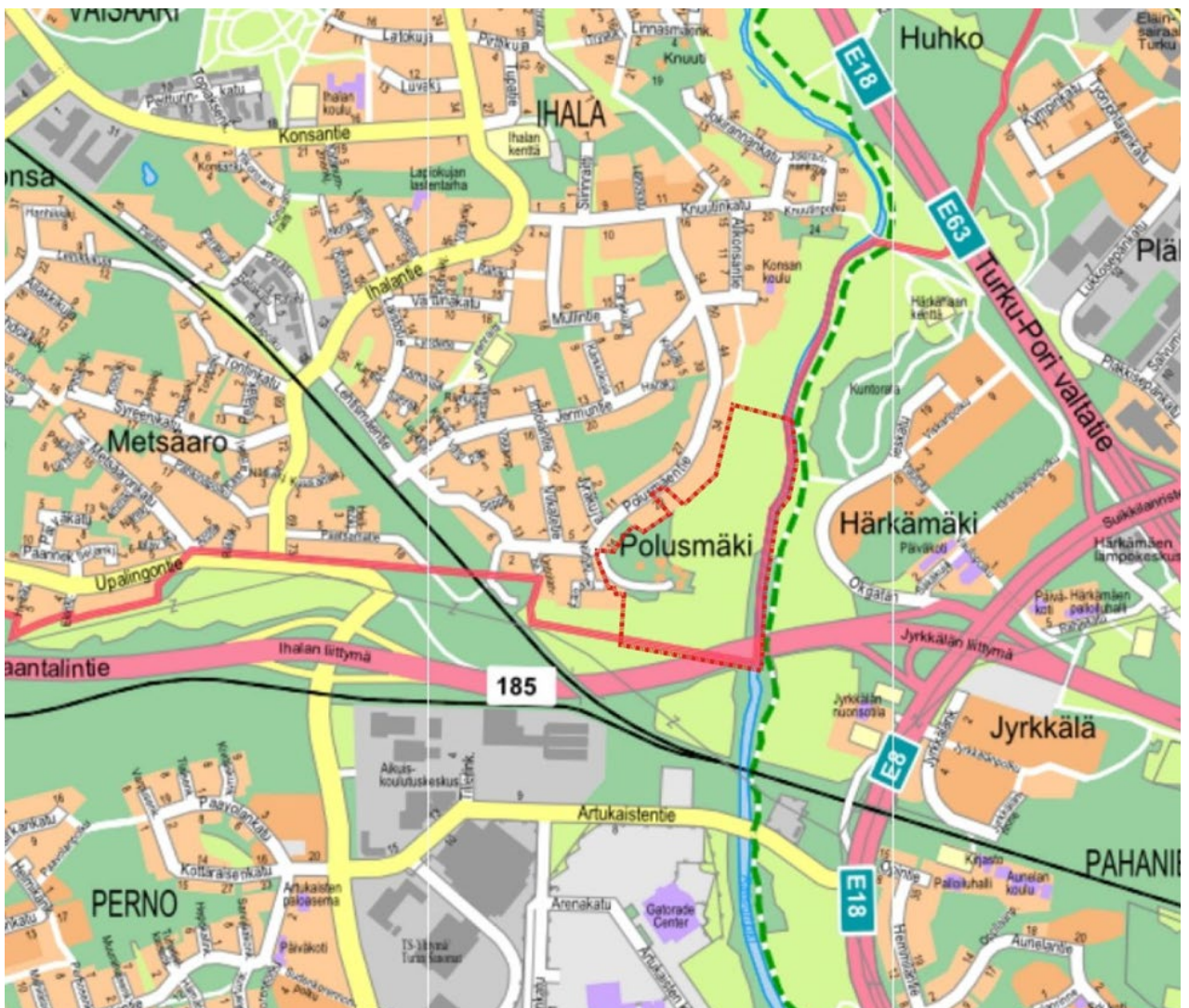
raisio

POLUSMÄKI

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

7. KAUPUNGINOSA (IHALA)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



ARKKITEHTITOIMISTO TARMO MUSTONEN OY

RAISIO

POLUSMÄKI, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

1 YLEISTÄ

Tämä on maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan tämän kaavahankkeen lähtökohdista ja tavoitteista, missä vaiheissa hankkeeseen voi vaikuttaa sekä millaisia vaikutuksia asemakaavan toteutumisesta arvioidaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

2 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Ihalassa, Naantalintien ja Raisionjoen kulmauksessa, noin 3 km Raision keskusta kaakkoon. Alue rajautuu etelässä Naantalintiehen ja idässä Raisionjokeen. Lännessä on Polusmäen pientaloalue ja pohjoisen suuntaan jatkuu peltoalue.



Alueen sijainti

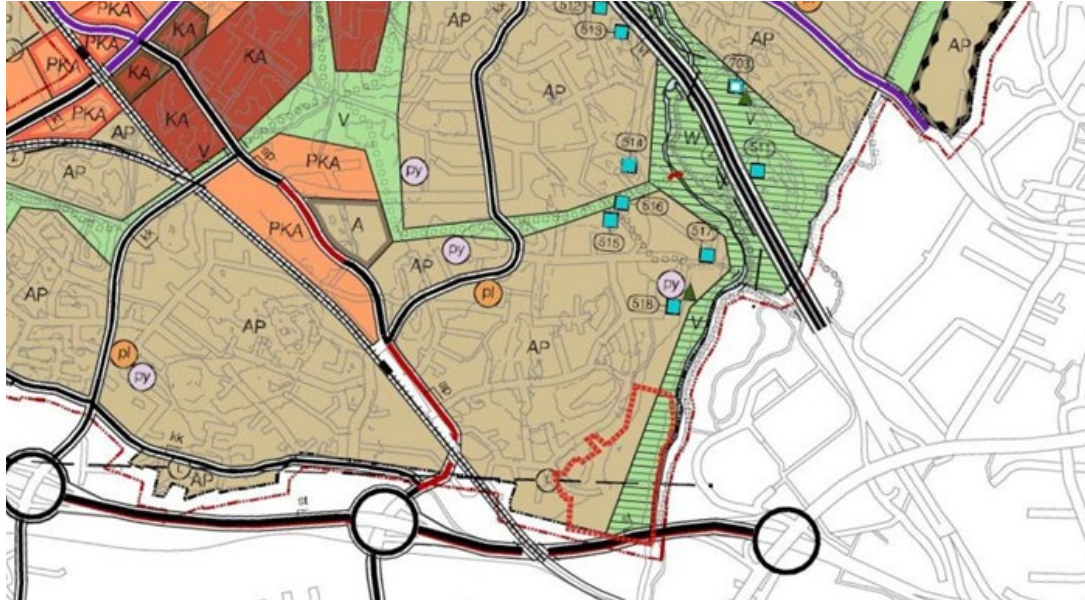
3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Suurin osa aluetta on peltoa, länsiosassa sijaitsee 24 metriä merenpinnan yläpuolelle kohoava puustoinen mäki, itäreunalla kulkee Raisionjoki. Alueen keskiosassa on vanha maatalouskeskus. Alueen halki kulkee itä-länsi-suunnassa kaukolämpötunneli.

Kaavatyön tavoitteena on laajentaa olevaa Polusmäen pientaloaluetta itään maasto, maisema ja ympäristö sekä liikennemelun torjunta huomioiden. Tavoitteena on alueen itäpuolitse kulkevan Raisionjoen varren viherkäytävän säilyminen ja kehittyminen.

4 KAAVATILANNE

Raision yleiskaava 2020



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta

Alueen länsiosa on AP-aluetta ja itäosa V-aluetta, joka on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Kaakkoiskulmassa kulkee Naantalintie (185).

AP Pientalovaltainen asuntoalue.

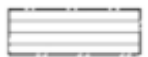
Alue on pääasiassa täydentävä. Alueelle tulee toteuttaa omaleimaisia, eri tehokkuuksilla rakennettavia ja viihtyisiä pientaloryhmiä viheralueineen.

Alueelle saa sijoittaa myös muita asumismuotoja, työpaikka- ja palvelutiloja, jotka sopivat toiminnaltaan ja ulkoiselta olemukseltaan pientaloasumisen yhteyteen.

V Virkistys- ja viheralue.

Aluetta tulee hoitaa luonnonominaisuuksiin ja hyviin metsänhoitosuosituksiin tukeutuen. Maisemaa olennaisesti muuttavaa maanrakennustyötä tai muuta siihen verrattavaa ei saa suorittaa.

Raisionjoki on yleiskaavassa esitetty merkinnällä **W vesialue**. Alueen ominaisuuksia parannetaan virkistykseen tarpeet ja maiseman luonne huomioiden.

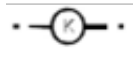


Maisemallisesti arvokas alue.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon maa- ja metsätalouden tarpeet ja sovitettava toimenpiteet siten, ettei seudullisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä.



Parannettava seututie.



Maanalainen johtolinja. L = kaukolämpölinja

Asemakaava



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Alue on suurimmalta osin kaavoittamatonta.

Kaavoitetun alueen asemakaava on vuodelta 1984 (ak 7:06 Etelä-Ihala). Voimassa olevassa asemakaavassa alueen käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue (AO-15). Rakentamisen määrä on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,20$.

5 MAANOMISTUS JA MAANKÄYTTÖSOPIMUSTEN TARVE

Kaava-alueen maanomistus on kokonaan yksityisomistuksessa. Kaupungin ja maanomistajan välillä solmitaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

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

Kaavatyön yhteydessä on laadittu arkeologinen esiselvitys (Näränen, Raision museo Harkko, 18.12.2023). Esiselvityksen perusteella rakentaminen peltoalueelle edellyttäneen lisätutkimuksia.

Osana kaavoitustyötä arvioidaan kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön, ilmastoon, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, maisemaan, kulttuuriperintöön, luonnonsuojeluun, elinkeinoelämään ja talouteen sekä ihmisen elinoloihin liittyviin tekijöihin. Kaavatyön edetessä työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta, joka sisältää vaikutusten arvioinnin.

Valmisteluvaiheessa alueelle on laadittu kaksi vaihtoehtoista luonnosta: 01 ja 02. Molemmassa luonnoksissa alueelle on esitetty asuinpientaloaluetta tonttikatuineen. Vaihtoehdossa 01 kaava-alueen länsirajalle on jätetty kevyenliikenteen kulkureitti olemassa olevan ja uuden rakennuskannan väliin. Vaihtoehdossa 02 tätä kulkureittiä ei ole.

Valmisteluvaiheen luonnoksissa on säilytetty alueella olemassa olevaa kunnallistekniikkaa, rakennuskantaa ja Raisionjokilaakson varren viherkäytävää, joskin peltokäytössä oleva alue muuttuu suunnitelmassa laajalti asuinpientaloalueeksi. Puustonen mäki-alue on tarkoitettu säilyttämään virkistyskäytössä. Alueen rakentaminen aiheuttaa ilmastonäkökulmasta aina hiilipiikin. Rakentaminen tukeutuu tiiviisti olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja luonnoksissa on tutkittu kevyenliikenteen yhteyksiä lähiympäristöön.

7 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhteisöt, naapurit ml. Turun kaupunki sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava ja kaavamuuotos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Lisäksi osallisia ovat Raision kaupungin hallintokunnat: kaupunginhallitus- ja valtuusto, lautakunnat, kaupunkikehitysjaosto ja kaupungin henkilöstö, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo (Turun museokeskus), Varsinais-Suomen liitto, alueen kunnallistekniset toimijat, kansalaisjärjestöt ja yhdistykset.

8 KAAVAN VALMISTELU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Asemakaavaa ja kaavamuuotosta valmistelee kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluista sekä arkkitehti Tarmo Mustonen, Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy:stä. Työhön osallistuvat tarvittaessa myös muut elinvoima- ja kilpailukykytoimialan asiantuntijat.

Vireilletulo - kevät 2022

- Asemakaavatyö on tullut vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa, joka julkaistiin 13.4.2022

Valmisteluvaihe - kevät-kesä 2024

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jota täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä. Kaavahankkeesta valmistellaan asemakaavaluonnos, jossa kuvataan alueen maankäytön muutoksia.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan luonnosaineisto kaupunkikehitysjaostossa, 10.6.2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnosten nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, verkkosivuilla ja Rannikkoseutu-leh-

dessä.

- Luonnosaineisto asetetaan nähtäville kaupungintalon aulaan ja kaupungin verkkosivuille sekä esille kirjaston palvelupisteeseen vähintään 14 vuorokaudeksi, jona aikana siitä voidaan jättää mielipiteitä, kesä-elokuu (arvio).
- Kaavahankkeesta tiedotetaan Varsinais-Suomen ELY-keskusta
- Nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeitse kaava-alueen maanomistajia ja naapureita. Osallisilla mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen.
- Kaavaluonnoksista pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Ehdotusvaihe – syys-talvi 2024 (arvio)

Kaavaluonnosten ja niistä saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus ja asemakaavan selostus, johon liitetään vastineet saapuneista mielipiteistä ja lausunnoista.

- Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy ja päättää asettaa julkisesti nähtäville kaavaehdotuksen.
- Ehdotusaineisto asetetaan nähtäville kaupungintalon aulaan ja kaupungin verkkosivuille sekä esille kirjaston palvelupisteeseen 30 vuorokaudeksi, jonka aikana osallisilla on oikeus tehdä siitä kirjallinen muistutus (MRL 65 §; MRA 27 §).
- Nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeitse kaava-alueella asuvia maanomistajia ja haltijoita.
- Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Sopimus- ja hyväksymisvaihe - kevät-kesä 2025 (arvio)

Kaavaehdotukseen ja selostukseen tehdään tarvittavat tarkistukset sekä laaditaan vastineet ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

- Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäytösopimuksia.
- Kaupunginhallitus esittää maankäytösopimuksen ja kaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan.
- Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan kirjeitse vain, jos sitä on kirjallisesti pyytänyt ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana ja samalla ilmoittanut osoitteen, johon tieto välitetään.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeudelta.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

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

9 TIEDONSAANTI, OSALLISTUMINEN JA YHTEYSTIEDOT

Parhaiten tietoa kaavahankkeesta saa kaavan valmistelijan kautta

Kaavahankkeiden julkisesta nähtävillä olosta ja voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Nallinkatu 2) ja kaupungin verkkosivuilla (www.raisio.fi).

Mielipiteet ja muistutukset

Kaupunkikehitysjaostolle osoitetut mielipiteet ja 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.

Yhteyshenkilöt:

Kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa puh. 040 506 6947
sähköposti: etunimi.sukunimi@raisio.fi

Arkkitehti Tarmo Mustonen puh. 040 529 6700
sähköposti: etunimi.sukunimi@ark-mustonen.fi

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy
Peurankatu 6, 20760 Piispanristi

Kaavoituksen verkkosivut:

[raisio.fi/asuminen ja ympäristö/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus ja maankäyttö](http://raisio.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus_ja_maankaytto)