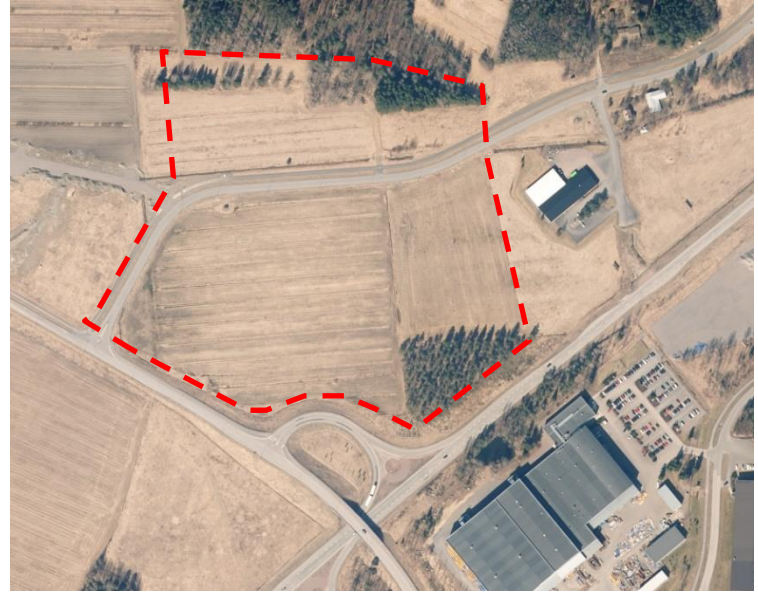


Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen asemakaavan muutoksen
OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA, 28.1.2021, tark. 19.3.2021

**Yrityspuiston ympäristön asemakaavan muutos, Ak 1303
 13. (Niittukulma) kaupunginosa.**

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 13-14 sekä katu- ja viheralueita.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla ja ilmakuvassa, © Loimaan kaupunki, ilmapäätös 2017 © MML

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Asemakaavan muutoksen ”Yrityspuiston ympäristön asemakaavan muutos” suunnittelutyö on alkanut.

Teillä on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun kertomalla mielipiteenne tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä muusta mahdollisesta kohteeseen liittyvästä, jolla voi olla vaikutusta suunnitteluun (maankäyttö- ja rakennuslaki 62-63 §). Pyydämme teitä toimittamaan tiedon kaavoituksesta mahdollisille vuokralaisille, osakkaille, asukkaille sekä muille käyttäjälle tai omistajille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti: ”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä.”

Tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Aloite

Asemakaavatyö tehdään kaupungin aloitteesta (kaupunginhallitus hyväksyi kaavoituskatsauksen 14.12.2020 § 419). Työ on kuulutettu vireille Loimaan lehdessä 14.1.2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Suunnittelualue

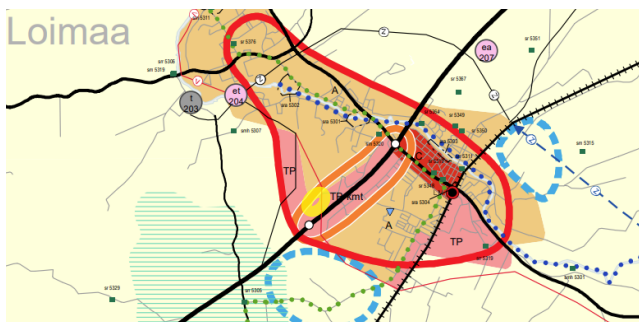
Noin 11 hehtaarin suuruinen alue sijaitsee Kartanomäenkadun varrella ja valtatie 9 länsipuolella. Alue on pääosin peltoa ja pohjoisessa hieman metsää. Alue on osa Niittukulman yritysalueita. Kartanomäenkatu on kunnallistekniikan piirissä, korttelin 13-14 sisäiset kunnallistekniset verkostot ovat rakentamatta. Alue on kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet

- Parantaa korttelien ja tonttien muotoja siten, että kaavoitettavat tontit ovat muunneltavissa joustavasti erillisellä tonttijaolla.
- Tarkastella rakentamaton katuverkko.
- Ajantasaistaa nykyistä asemakaavaa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

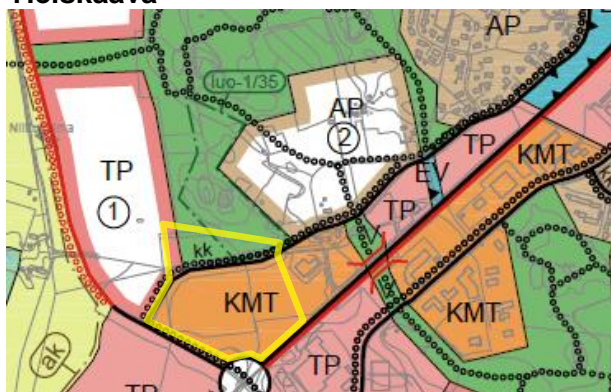
Maakuntakaava



Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Voimassa on myös maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, jossa on käsitelty keskusten ja taajamien maankäyttöä, vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijoittuminen tarkistetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sekä liikenneverkon kehittämistarpeet maakunnan liikennejärjestelmätön perusteella. Asemakaava-alue on osoitettu maakuntakaavassa työpaikkatoimintojen alueeksi (TP) vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeksi (Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan alue, oranssi viiva), kaupunkikehittämisen kohdealueeksi (paksu punainen viiva) sekä itäreunassa sijaitsee vesihuoltolinjan merkintä (punainen viiva/v).

Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (varsinais-suomi.fi), ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla. Voimassa olevat ja vireillä olevat maakuntakaavat määräyksineen löytyvät kokonaisuudessaan Varsinais-Suomen liiton internetsivuilla: <https://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus>

Yleiskaava



Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä ja 26.1.2017 kokonaisuudessaan lainvoiman saaneessa oikeusvaikutteisessa **keskeisten alueiden osayleiskaavassa** suunnittelualue on osoitettu kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KMT), työpaikka-alueeksi (TP), virkistysalueeksi (V), kokoojakaduksi (kk) sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-1/35). Yleiskaava on kokonaisuudessaan määräyksineen katsottavissa kaupungin internetsivuilla: www.loimaa.fi/kaavoitus -> Kaavoitus -> Voimassaolevat yleiskaavat.

Yleiskaava toimii ohjeena asemakaavoitukselle, jossa tavoitteita ja sijainteja tarkennetaan.

Ote Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavasta (voimaan kokonaisuudessaan 26.1.2017), ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella viivalla.

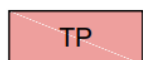
Yleiskaavan käyttötarkoituserkinnät:



KMP KAUPALLISTEN PALVELUJEN JA TYÖPAIKKOJEN ALUE, JOLLE SAA SIOITTA A PALJON TILAA VAATIVIEN ERIKOISTAVAROJEN VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖITÄ.

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tarpeisiin. Alueelle saa sijoittaa myös merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköitä, mikäli maakuntakaava sen mahdollistaa. Alueelle sijoittuvan vähittäiskaupan tulee olla sellaista, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, esim. auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että rakennusten ja tonttien julkisivut erityisesti pääliikenneväylien suuntaan muodostavat yhtenäisen, siistin ja tasapainoisen kokonaisuuden.

Tavoitteellinen kerros-luku I-III. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan suuryksikköä.



TP TYÖPAIKKA-ALUE.

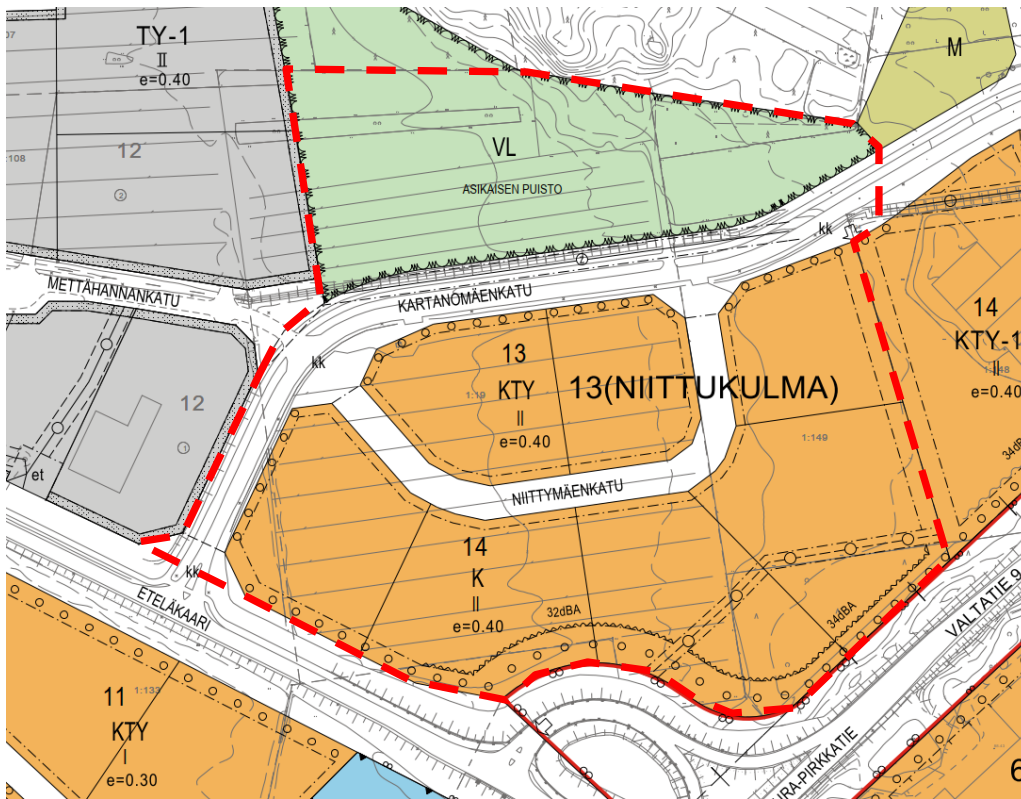
Työpaikka-alue, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä niihin liittyvää myymälätalaa ja varastointia.

Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että rakennusten ja tonttien julkisivut erityisesti pääliikenneväylien suuntaan muodostavat yhtenäisen, siistin ja tasapainoisen kokonaisuuden. Tonttien ja rakennuspaikkojen pelloja sekä pääliikenneväyliä rajaaville reunoille ja läheisten asuntoalueiden suuntaan tulee osoittaa riittävän leveä, maisemaan istuva puustoa kasvava suojaviiheralue. Alueelle tulee yksityiskohtaisen kaavoituksen yhteydessä laatia rakennustapa- ja istutusohjeet. Tavoitteellinen kerros-luku I-II.



VIRKISTYSALUE.

Asemakaava



Alueella on voimassa 23.4.2007 (korttelien 13-14 ympäristö), 8.12.2014 (Kartanomäenkadun pohjoispuoli) sekä 21.3.2011 ja 20.11.1996 (itäisintä reunaan Kartanomäenkatua) hyväksytyt asemakaavat. Voimassa olevassa kaavassa alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), lähivirkistysalueeksi (VL) ja katualueiksi. Kartanomäenkatu on osoitettu kokoojakaduksi (kk). Määräykset löytyvät kokonaisuudessaan www.loimaa.fi/kaavoitus -> Kaavoitus -> Kaavayhdistelmät

Muutettavan kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla.

Selvitykset ja suunnitelmat

- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa varten tehdyt perus- ja erillisselvitykset (Yleiskaavassa on selvitetty mm. kaupallisia, luonto-, liikenne- ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja ja vaikutuksia.)
- Liito-oravan esiintyminen Loimaan keskustaaajaman länsi- ja eteläosissa, Tmi Jyrki Lehtinen, 23.6.2019 (saatavilla Loimaan teknisen toimistolta Loimijointie 74, ei julkaista internetissä, mutta voidaan toimittaa pyydettyäessä)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) ja -asetukseen (MRA). MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,**
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Kaavan laadinnan yhteydessä todennäköisesti korostuvat vaikutukset on merkitty luetteloon lihavoituina.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat mm.

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- Varsinais-Suomen ELY –keskus
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristövaliokunta
- Loimaan Kaukolämpö, Loimaan Vesi liikelaitos, Sallila Sähkönsiirto, Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitos, Telia, Lounea
- Loimaan Yrittäjät, Turun kauppakamarin Loimaan osasto
- Loimaan Latu Ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

Vaiheet ja niiden alustavat ajankohdat:

1. Valmisteluvaihe, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja asemakaavan muutoksen luonnos (talvi-kevät 2021)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan luonnos asetetaan nähtäville ja niistä tiedotetaan Loimaan Lehdessä, kirjeitse suunnittelualueen ja rajanaapurien kiinteistöjen tiedossa oleville omistajille sekä edellä mainituille viranomaisille sähköisesti. Nähtävilläolosta tiedotetaan myös kaupungin internetsivuilla. OAS ja luonnos ovat nähtävillä 30 päivän ajan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoen tie 74, Alastaro) ja kaupungin internetsivuilla www.loimaa.fi → *Asuminen ja ympäristö* → *Kaavoitus* → *Vireillä olevat kaavat*. OAS:ia voidaan täydentää kaavan ehdotusvaiheeseen asti. OAS:sta on mahdollista jättää huomautus ja luonnoksesta mielipide. Luonnoksesta pyydetään myös viranomaislausunnot.

Huomioithan, että esitetyt palautteet ovat julkisia. Valmisteluvaiheessa järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri osapuolten kesken.

2. Ehdotusvaihe, asemakaavan muutoksen ehdotus (kevät 2021)

Luonnoksesta saadun palautteen ja valmisteluaineiston sekä vaikutusten arviointien pohjalta laaditaan kaavaehdotus.

Kaupunginhallitus käsittelee luonnoksesta saadut palautteet ja päättää laaditun kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 30 päivän ajaksi. Kaavaselostuksesta tai siihen liittyvästä vastineluettelosta selviää, kuinka saatu palaute on vaikuttanut suunnitelmaan. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä ja siitä tiedotetaan kaupungin internetsivuilla sekä suunnittelualueen ja rajanaapurien kiinteistöjen maanomistajille kirjeitse. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoen tie 74, Alastaro) ja kaupungin internetsivuilla www.loimaa.fi → *Asuminen ja ympäristö* → *Kaavoitus* → *Vireillä olevat kaavat*. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään kaupunginhallituksessa.

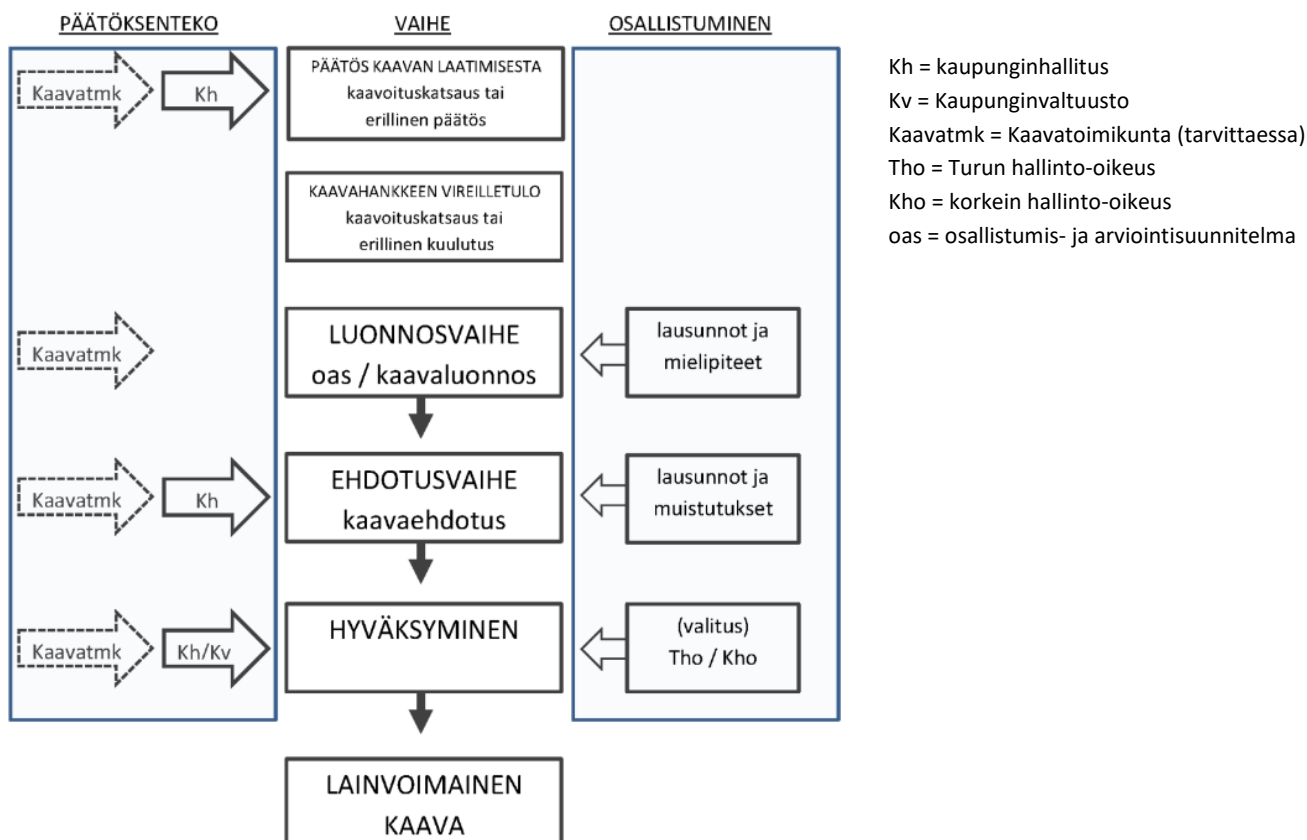
Huomioithan, että esitetyt muistutukset ovat julkisia.

3. Hyväksymisvaihe (kesä 2021)

Kaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Kaavan hyväksymisestä ja voimaan tulosta ilmoitetaan MRA 94 §, MRA 95 § ja MRL 67 § mukaisesti. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kaupungin jäsenille ja muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen ja ilmoittaneet osoitteensa. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen voi hakea valituslupaa korkeimmasta hallinto-oikeudesta (MRL 188 §). Kaava tulee voimaan kuulutuksella.

Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen:

Kaavio asemakaavan käsittelyvaiheista, josta selviää, miten kaavan käsittelyyn pääsee vaikuttamaan.



Aineiston esittely:

Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipiste Loimijoen tie 74, Alastaro

Palautteen vastaanotto:

Tekniikka ja ympäristö –toimiala/kaavoitus, Loimijoen tie 74, 32440 Alastaro

kirjaamo@loimaa.fi

Loimaan kaupunki

Kaavoittaja Arttu Salonen

puh. 02 761 4243

etunimi.sukunimi@loimaa.fi

HUOM! koronaepidemia saattaa vaikuttaa materiaalien tutustumiseen esim. siten, että niihin tutustutaan vain erillisellä ajanvarauksella. Tällaisessa tilanteessa toivotaan ensisijaisesti materiaaleihin tutustumista kaupungin internetsivuilla sekä lisätietojen kysymistä puhelimitse. Neuvotteluja voidaan järjestää myös etäyhteyksien avulla.