



Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 16.10.2019

Hulmin teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavamuutos

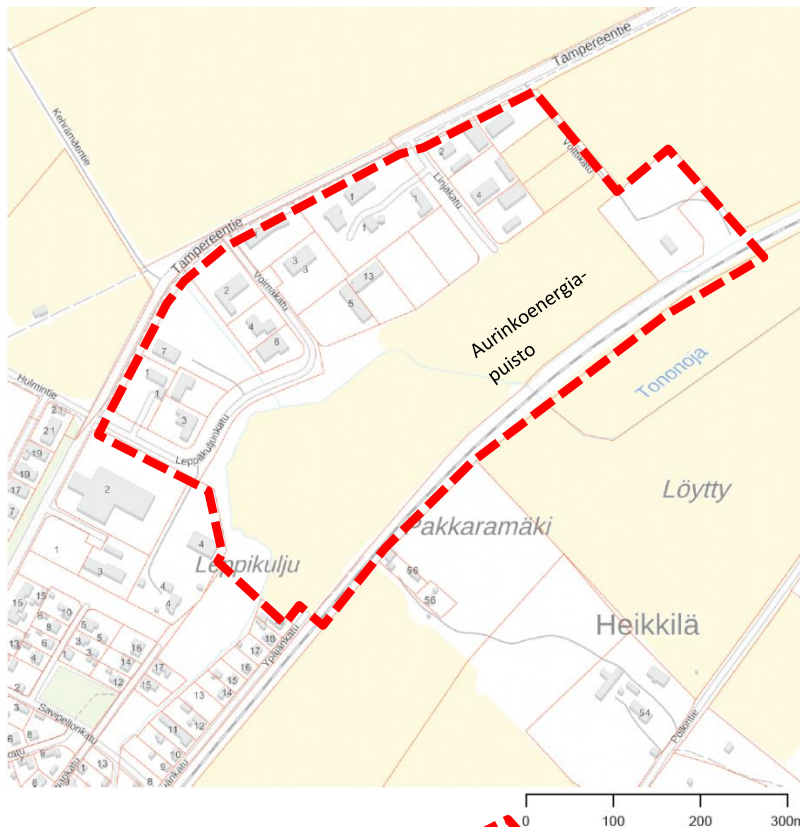
Ak 0431

4. (Hulmi) kaupunginosa

Asemakaavamuutos koskee:

4. kaupunginosan (Hulmi) kortteleita 27-29 ja 45-46 sekä katu-, rautatie ja puistoalueita.

Asemakaavan laajennus koskee: Rautatien aluetta 430-871-1-1 (Loimaan rata)



*Kaava-alueen sijainti (rajaus likimääräinen),
kuvalähde: MML*



*Ilmakuva kaava-alueesta (rajaus likimääräinen),
kuvalähde: MML*

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Hulmin teollisuusalueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 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 §). Voitte kertoa mielipiteenne osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä oloajan päättymiseen mennessä. 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 vireille tulosta 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

Kaavatyö tehdään Loimaan Kaukolämpö Oy:n aloitteesta. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksen yhteydessä 1.2.2018. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 8.1.2018 § 3.

Kaupunginhallitus hyväksyi 7.10.2019 § 343 yhtiön ja kaupungin välisen kaavoitussopimuksen.

Suunnittelualue

Noin 22 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan koillispuolella Hulmin teollisuusalueella. Voimassa olevassa asemakaavassa olevat korttelit 27-29 ovat pääosin toteutuneet yritystoiminnan tonteiksi ja alueella on myös kaukolämpölaitos. Korttelissa 46 on aurinkoenergian tuotantoalue ja sähkömuuntamoita. Kaavoitetut kadut Pakkaramäenkatu, Varikkokatu ja osa Leppäkuljunkadusta on jäänyt toteuttamatta ja Voimakatu on toteutettu Tampereentielle asti. Kortteli 45 on kokonaisuudessaan toteuttamatta ja on peltona. Alue rajautuu etelässä teollisuus-, varasto-, toimitila- ja asuinrakennuksiin sekä viheralueeseen, länsi-pohjoispuolelta Tampereentiehen, koillisessa peltoalueeseen sekä idässä alue päättyy junaradan alueeseen.

Asemakaavan tavoitteet

Aloitteen tekijän tavoitteet:

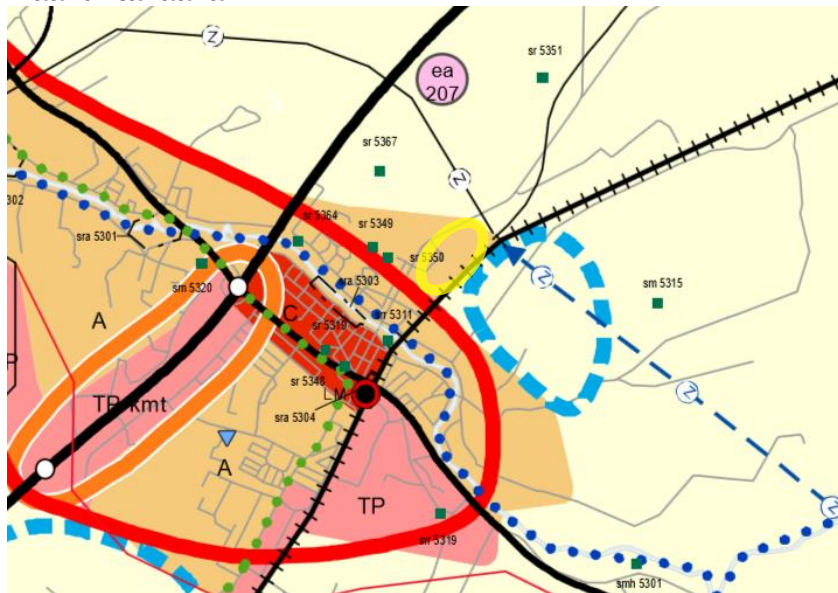
Päivittää Hulmin teollisuusalueen asemakaava vastaamaan tulevaisuuden tarpeita laajentamalla kaukolämpöyhtiön maa-alueella Leppäkuljunkadun ja rautatien väliselle rakentamattomalle peltoalueelle pääasiassa biomateriaalin laajempaan ja pitkäaikaisempaan varastointiin sekä polttolaitosten mahdollisiin tuleviin tarpeisiin.

Kaupungin tavoitteet:

Edistää teollisuusalueen toteuttamista tulevaisuuden tarpeita varten sekä ajanmukaistaa voimassa olevaa asemakaava tarkoituksenmukaiselta laajuudelta Hulmin teollisuusalueella. Tarkennustarpeessa ovat mm. rautatie- ja katualueiden rajauksien tarkistamiset ja kaavamääräysten yleinen ajanmukaistaminen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Maakuntakaava



Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (varsinais-suomi.fi), ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla.

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 tarkistettuna maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sekä liikenneverkon kehittämistarpeet maakunnan liikennejärjestelmätön perusteella.

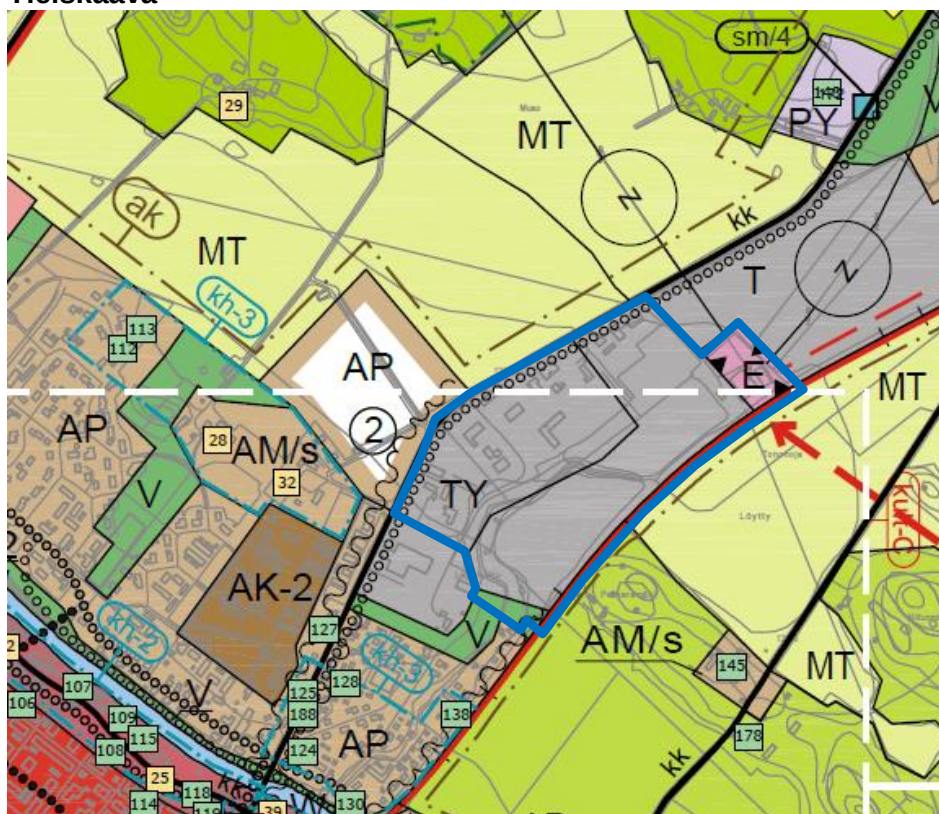
Asemakaava-alue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi (A):

A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.
---	--

Suunnittelualueen eteläpuolella on kaupunkikehittämisen kohdealue, pohjoispuolella viistää suurjännitelinjan merkintä, koilliskulmassa on sähköverkon yhteystarve ja idässä junaradan toisella puolella yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalue. Rautatien maakuntakaavamerkinnän suunnittelumääräys: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava liikenneturvallisuuden kehittämiseen mm. tasoristeysturvallisuuden parantamisella.*

Voimassa olevat maakuntakaavat määräyksineen löytyvät kokonaisuudessaan Varsinais-Suomen liiton internetsivuilta: <https://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaavaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus/voimassa-oleva-maakuntakaava>

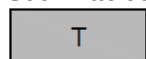
Yleiskaava



Ote Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavasta, ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä viivalla.

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa **keskeisten alueiden osayleiskaavassa** suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T), teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle vaatimuksia (TY), erityisalueeksi (E) ja virkistysalueeksi (V). Erityisalueelle johtaa voimajohtojen merkinnät (2 kpl) ja yksi voimajohdon yhteystarve on osoitettu radan toiselta puolelta. Rautatie on merkitty parannettavaksi osuudeksi. Alueeseen rajoittuva Tampereentie on merkitty kokoojajaksiksi, jonka varrelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Suunnittelualue on asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen rajauksen sisäpuolella (ak).

Suunnittelualueen oleelliset yleiskaavamerkinnot tarkemmin:



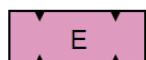
TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.
Tavoitteellinen kerrosluku I-II.



TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka toiminta aiheuttaa huomattavaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, hajua, maaperän pilaantumista tai muuta pysyvää häiriötä.
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida etenkin ympäröivä asutus. Tavoitteellinen kerrosluku I-II.



VIRKISTYSALUE.



ERITYISALUE.

Ote yleismääräyksistä:

Rautatien vaikutusalueella tulee selvittää raideliikenteen aiheuttamat melu-, tärinä- ja runkomeluhaitat ja pääliikenneväylien (vt ja st) vaikutusalueella ajoneuvoliikenteen aiheuttamat melu-, tärinä- ja runkomeluhaitat yksityiskohtaisen kaavoituksen tai rakennuslupaharkinnan yhteydessä.

Asemakaava



Ote asemakaavayhdistelmästä 3.4.2019, kaava- ja kantakartat: Loimaan kaupunki, taustakartta: MML 2017. Muutettava ja laajennettava kaava-alue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Kaava-alueella on voimassa 1.3.1974, 10.12.1987, 16.2.1990 ja 5.3.1993 vahvistuneet / hyväksytyt asemakaavat.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Alue on varattu kaukolämpölaitosta varten (ET-1), Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (korttelin 46 ET), Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T), Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alue on varattu lämpökeskusta varten (korttelin 45 ET) ja puistoalueeksi (VP) sekä katu- ja rautatiealueiksi.

Kerrosluku suunnittelualueen kortteleissa on enintään II, tehokkuusluku alueella on $e=0,50$ ja TY-tonttien rakennusoikeudesta 30%:n osuudelle saa sijoittaa myymälätiloja.

Junaradan kiinteistön idänpuoleisesta alueesta vähäisiä osia on asemakaavoittamatta, koska radan rajanmääräämistöimituksessa v. 2016 sen tarvitseman kiinteistön rajat ovat tarkentuneet.

Selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueetta koskevia aiempia selvityksiä ja suunnitelmia ovat mm. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa varten tehdyt perus- ja erillisselvitykset.

ASEMAKAAVAN 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
- Yhteisöt ja alueella toimivat yritykset
- Varsinais-Suomen ELY –keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Senaatti-kiinteistöt, Liikennevirasto (rautatie)
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristövaliokunta, ympäristöterveydenhuolto (Liedon kunnan ympäristöterveyspalvelut)
- Loimaan Kaukolämpö
- Loimaan Vesi
- Sallila Sähkönsiirto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Sonera
- Lounea
- Muut ilmoituksensa mukaan

Vaiheet ja niiden alustavat ajankohdat:

Aloitus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (syksy 2019)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetetään tiedoksi suunnittelualueella sijaitseville kiinteistöille sekä edellä mainituille viranomaisille. Osallisilla ja viranomaisilla on mahdollisuus jättää suunnitelmasta palautetta, joka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin toimipisteisiin. Aloitusvaiheessa ei ole tarkoitus järjestää viranomaisneuvottelua.

Valmisteluvaihe, asemakaavaluonnos (talvi 2019-2020)

Valmisteluvaiheessa järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri osapuolten kesken. Valmisteluvaiheen asiakirjat (luonnos) asetetaan nähtäville mielipiteiden saamista varten. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuluutus Loimaan Lehdessä ja siitä tiedotetaan Internet-sivuilla. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä 30 päivän ajan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoen tie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus. Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot edellä mainituilta viranomaisilta ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia mielipiteitä, jotka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin toimipisteisiin.

Ehdotusvaihe, asemakaavaehdotus (kevät 2020)

Luonnoksesta saadun palautteen ja valmisteluaineiston sekä vaikutusten arviointien pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaselostuksesta selviää, kuinka saatu palaute on vaikuttanut suunnitemaan.

Kaupunginhallitus käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä ja siitä tiedotetaan Internet-sivuilla. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijointie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia, jotka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin toimipisteisiin.

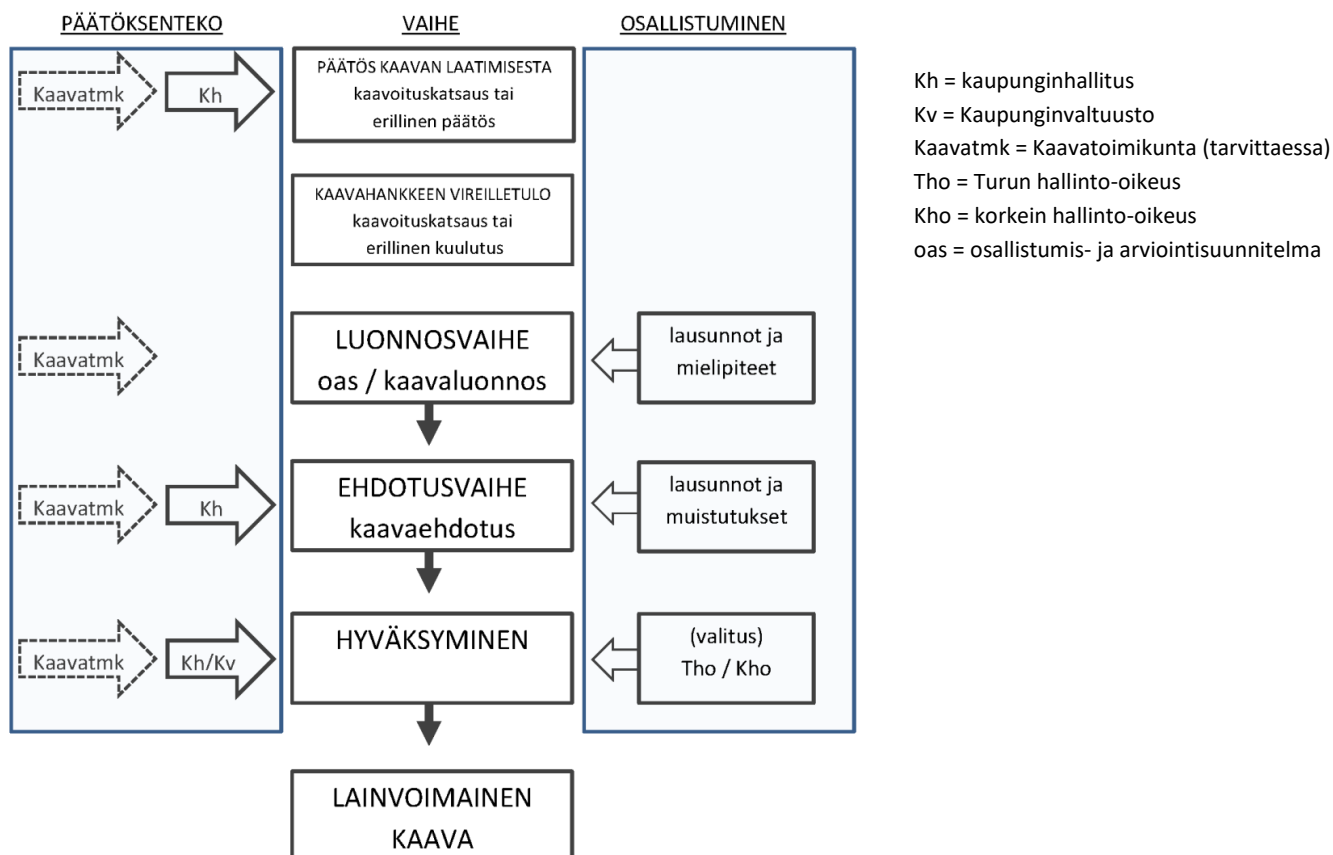
Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään lain säätämässä järjestyksessä (MRL 65 §). Kaavaselostuksessa tai siihen liittyvässä vastineluettelossa sekä asian päätöksessä kerrotaan, kuinka saatu palaute on otettu huomioon suunnittelussa. Ehdotusvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu, jos se kaavatyön aikana katsotaan tarpeelliseksi.

Hyväksymisvaihe (kesä 2020)

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. Kaava tulee voimaan kuulutuksella.

Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen:

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



Loimaan kaupunki

Arttu Salonen (Loimaan kaavoittaja)
 etunimi.sukunimi@loimaa.fi
 puh. 02 761 4243

Aineiston esittely:

Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipiste Loimijointie 74, Alastaro

Palautteen vastaanotto:

Tekniikka ja ympäristö -toimiala, Loimijointie 74, 32440 Alastaro
 Keskushallinto, Kauppalankatu 3, PL 9, 32201 Loimaa
kirjaamo@loimaa.fi