

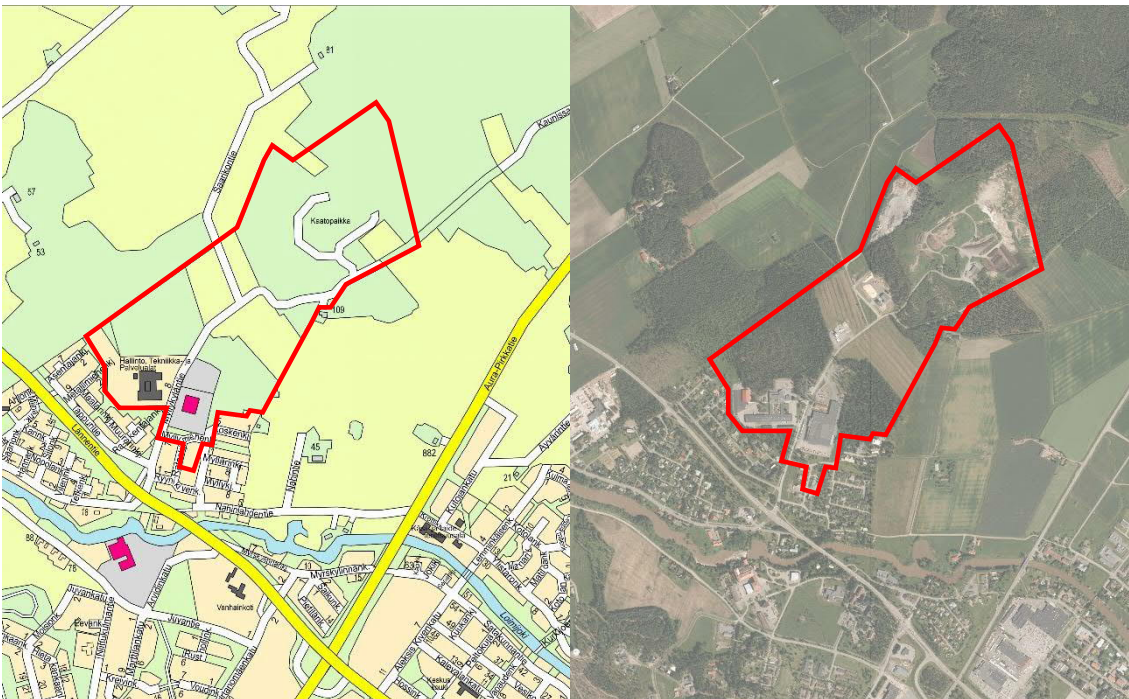


LOIMAAN KAUPUNKI
15.8.2018, tarkistettu 15.2.2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

AK 0709

Myllykylän teollisuusalue, 7. kaupunginosa Asemakaava ja asemakaavan muutos



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti osoitekartalla

Kuva 2 Kaavoitettava alue ilmakuvassa

Kaava-alueen alustava raja on osoitettu kumpaankin kuvaan punaisella viivalla

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavoitushanketta aloitettaessa julkaistava asiakirja, jossa kerrotaan kaavoituksen kohde, miksi kaava laaditaan, mitä kaavan vaikutuksia arvioidaan, miten kaavoitusprosessi etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on säädetty 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, suunnittelusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä.”

KAAVOITUKSEN KOHDE JA TAVOITTEET

Suunnittelualueen sijainti ja laajuus

Kaavoituksen kohteena on Myllykylän teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus.

Kaavahankkeen suunnittelualueen laajuus on noin 65,6 hehtaaria. Alue sijaitsee Loimaan Myllykylän kaupunginosassa noin 2 kilometrin päässä Loimaan keskustasta luoteeseen. Alue rajautuu idässä, pohjoisessa ja lännessä kaavoittamattomiin maa- ja metsätalousalueisiin ja etelässä pientalovaltaiseen asuinalueeseen, Riihipuiston viheralueeseen sekä Myllymiehentien katualueeseen.

Asemakaavan muutos koskee Loimaan 7. kaupunginosan (Myllykylä) kortteleita 10 ja 24-32 sekä katu-, puisto- ja suojaviheraluetta. Asemakaavan laajennus koskee ennestään asemakaavoitetun alueen itäpuolella sijaitsevaa maatalousaluetta ja pohjoispuolella sijaitsevaa maa-aluetta, jotka otetaan mukaan kaavoitettavaan alueeseen.

Aloite

Asemakaavamuutos tehdään kaupungin ja alueen yrittäjien aloitteesta.

Asemakaavan tavoitteet

Alueen voimassa oleva asemakaava on jäänyt osin toteuttamatta ja toteutuneiltakin osiltaan monin paikoin vanhentunut. Asemakaavoituksen tavoitteena on tarkistaa ja päivittää vanhentunut asemakaava nykyisten tarpeiden mukaiseksi:

- Valloxin tontin laajennus
- Kaukolämmön tontin laajennus
- Katuverkon tarkistaminen (Pohjoisväylää ei suunnitella enää ohitustienä)
- Ammattiopiston mahdollinen tontin laajennus

Lisäksi tavoitteena on laajentaa nykyistä teollisuusaluetta osoittamalla teollisuusrakennusten korttelialuetta alueen luoteisosaan kaavoittamattomalle alueelle.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Nykytilanne suunnittelualueella

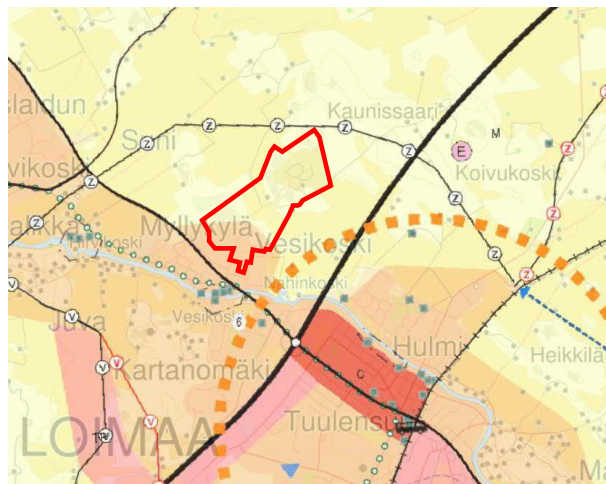
Suunnittelualue on osin ennestään rakennettua ja osin rakentumatonta aluetta. Alueella toimii Novidan ammattiopisto, ilmanvaihtokoneita valmistava Vallox Oy, Swerock Oy:n valmisbetoniasema sekä Loimaan Kaukolämpö Oy:n toimipiste. Alueen pohjoisosassa on entinen kaatopaikka-alue, jossa varsinainen kaatopaikkatoiminta on lopetettu, mutta alueella toimii edelleen Loimi-Hämeen Jätehuolto Oy:n Loimaan jäteasema. Kaavoitettavan alueen rajauksen eteläosassa on lisäksi rakennusliikkeen omistuksessa oleva pieni rivitalotontti.

Alueen rakentaminen on väljää ja kerrosluvut vaihtelevat yhdestä kolmeen. Alueen eteläosa on aivan asutuksen vieressä, kun taas muilta osin kaava-aluetta ympäröivät metsä ja pellot.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Loimaan seudun maakuntakaava (vahv. YM 20.3.2013), joka on osa Varsinais-Suomen laajempaa maakuntakaavaa. Maakuntakaavassa alueen eteläiseen osaan on osoitettu taajamatoimintojen aluetta (vaaleanruskea värirasteri ja kirjainmerkintä A). Alueen pohjoisempi osa on maakuntavassa metsätalousvaltaista aluetta (vaaleanvihreä värirasteri ja kirjainmerkintä M), jota koskee seuraava suunnittelumääräys:

”Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.”



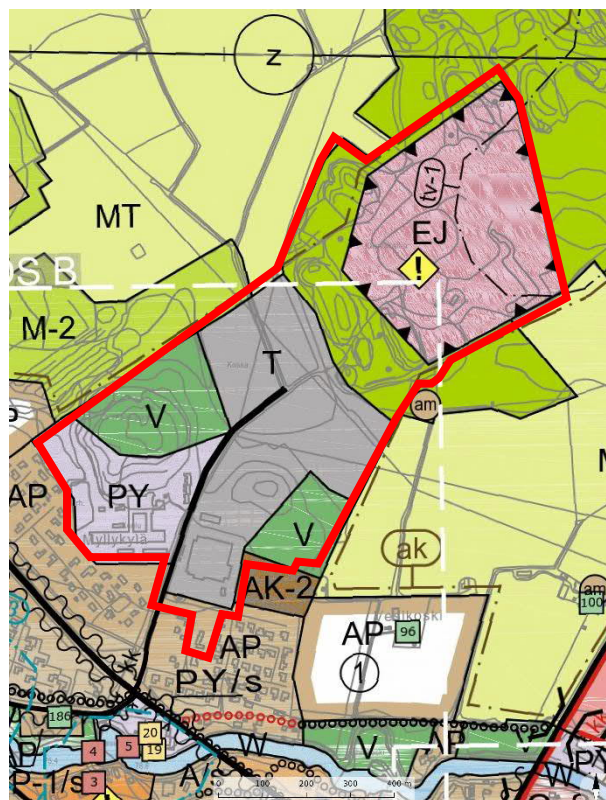
Kuva 3 Ote maakuntakaavasta suunnittelualueen kohdalta. Asemakaavoitettavan alueen sijainti on osoitettu kaavaotteen punaisella rajauksella.

Edelleen 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 liikennejärjestelmätyn perusteella.

Lisäksi on parhaillaan vireillä vaihemaakuntakaavana laadittava Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan tarkistus (käynnistyspäätös: Varsinais-Suomen mkv 7.12.2015); vaihemaakuntakaavassa käsitellään kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit yhteen sovittaen ne maakunnallisesti arvokkaiden luontoalueiden ja virkistysmahdollisuuksien turvaamiseen.

Vaihemaakuntakaavoissa ei ole kaavoitettavaa aluetta koskevia määräyksiä.

Osayleiskaava



Kuva 4 Ote yleiskaavasta. Kaava-alueen raja on osoitettu kaavakartalle punaisella viivalla.

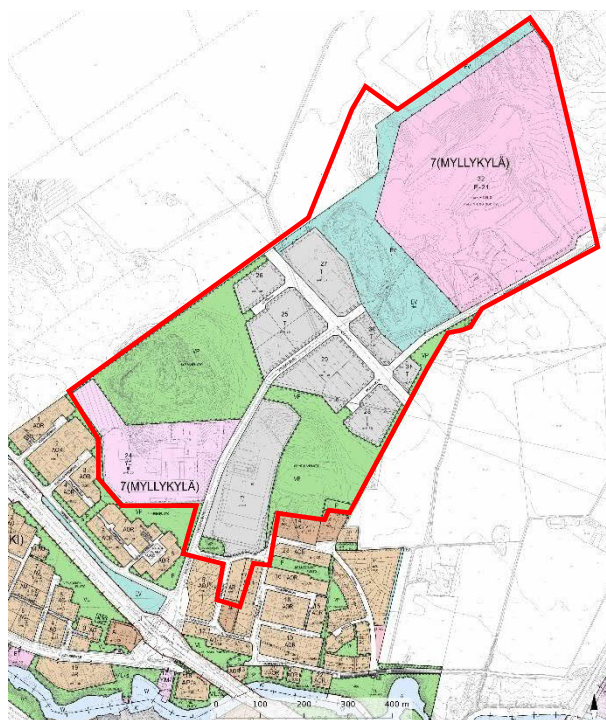
Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alue (PY), virkistysalueita (V), teollisuus- ja varastoalue (T), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1), jätteenkäsittelyalue (EJ) sekä kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK-2) ja pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Jätteenkäsittelyalue on merkitty osayleiskaavassa mahdollisesti pilaantuneeksi alueeksi, joka on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä tai ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä. Osa kyseisestä alueesta kuuluu tuulivoimaloiden selvitysalueeseen (tv-1). Kaava-alue kuuluu erillisellä rajauserkinnällä (pistekatkoviiva ja kirjainmerkintä ak) osoitettuun asemakaavoitettavaksi tarkoitettuun alueeseen. Myllykyläntie on osoitettu kaavassa alueen kokoojakaduksi (kk).

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa useita asemakaavoja, joiden vahvistumis-/hyväksymisajankohdat ovat vanhimmasta uusimpaan seuraavat: 4.7.1974, 5.4.1984, 23.2.1989, 15.11.1996, 13.4.2000, 31.5.2001 ja 14.3.2016.

Ajantasa-asemakaavayhdistelmässä alueelle on osoitettu erityisalue jätteiden keräilyä varten (E-21), suojaviheraluetta (EV), teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueita (T), teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia (TY), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) sekä puisto- (VP) ja katualueita.

Pieni osa suunnittelualueesta alueen pohjoisosassa on ennestään kaavoittamatonta.



Kuva 5 Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen raja on osoitettu punaisella rajauksella.

Muut kaava-aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat

Kaava-aluetta koskien ei ole laadittu erillisiä selvityksiä tai suunnitelmia. Asemakaavan laatimisen yhteydessä laaditaan tarvittaessa normaalit asemakaavan perusselvitykset, jotka raportoidaan asemakaavan selostuksessa.

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 merkittäväksi muodostuvat vaikutukset on merkitty luetteloon lihavoituina.

Vaikutusarviointit laaditaan asiantuntija-arvioina ja raportoidaan kaavaselostuksessa. Vaikutuksia alueiden käyttöön arvioidaan tarkastelemalla ja vertaamalla nykyistä tilannetta ja suunniteltua alueidenkäyttöä.

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan osallisten ja eri sidosryhmien näkemykset ja mielipiteet.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat mm.

- kaava-alueen ja sen lähivaikutusalueen asukkaat, maanomistajat, yritykset, työntekijät ja muut toimijat
 - o Vallox Oy
 - o Lounais-Suomen koulutuskuntayhtymä
 - o Swerock Oy
 - o Loimi-Hämeen Jätehuolto Oy
 - o Loimaan Kaukolämpö Oy
- elinkeinonharjoittajat, joiden oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja jotka erikseen ilmoittautuvat osallisiksi
 - o Lounea Palvelut Oy
 - o Sallila Sähkönsiirto Oy
 - o Telia Oyj
- viranomaiset ja viranomaisluonteiset tahot
 - o Loimaan kaupunki:
 - kaupunginvaltuusto
 - kaupunginhallitus
 - elinympäristövaliokunta
 - o Loimaan Vesi -liikelaitos
 - o Varsinais-Suomen ELY-keskus
 - o Varsinais-Suomen liitto
 - o Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Aloitukset, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kesä/alkusyksy 2018)

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

Valmistelu-/luonnosvaihe (alkuvuosi 2019)

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

Ehdotusvaihe (loppukevät 2019)

Luonnoksesta saadun palautteen ja valmisteluaineiston sekä vaikutusten arviointien pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaselostuksesta selviää, kuinka saatu palaute on vaikuttanut suunnitelmaan. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen järjestetään tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

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 kuten edellisessä vaiheessa. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia mielipiteitä, jotka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin toimipisteisiin.

Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään lain säätämässä järjestyksessä. Kaavaselostuksessa tai siihen liittyvässä vastineluettelossa sekä asian päätöksessä kerrotaan, kuinka saatu palaute on otettu huomioon suunnittelussa.

Hyväksymisvaihe (syksy 2019)

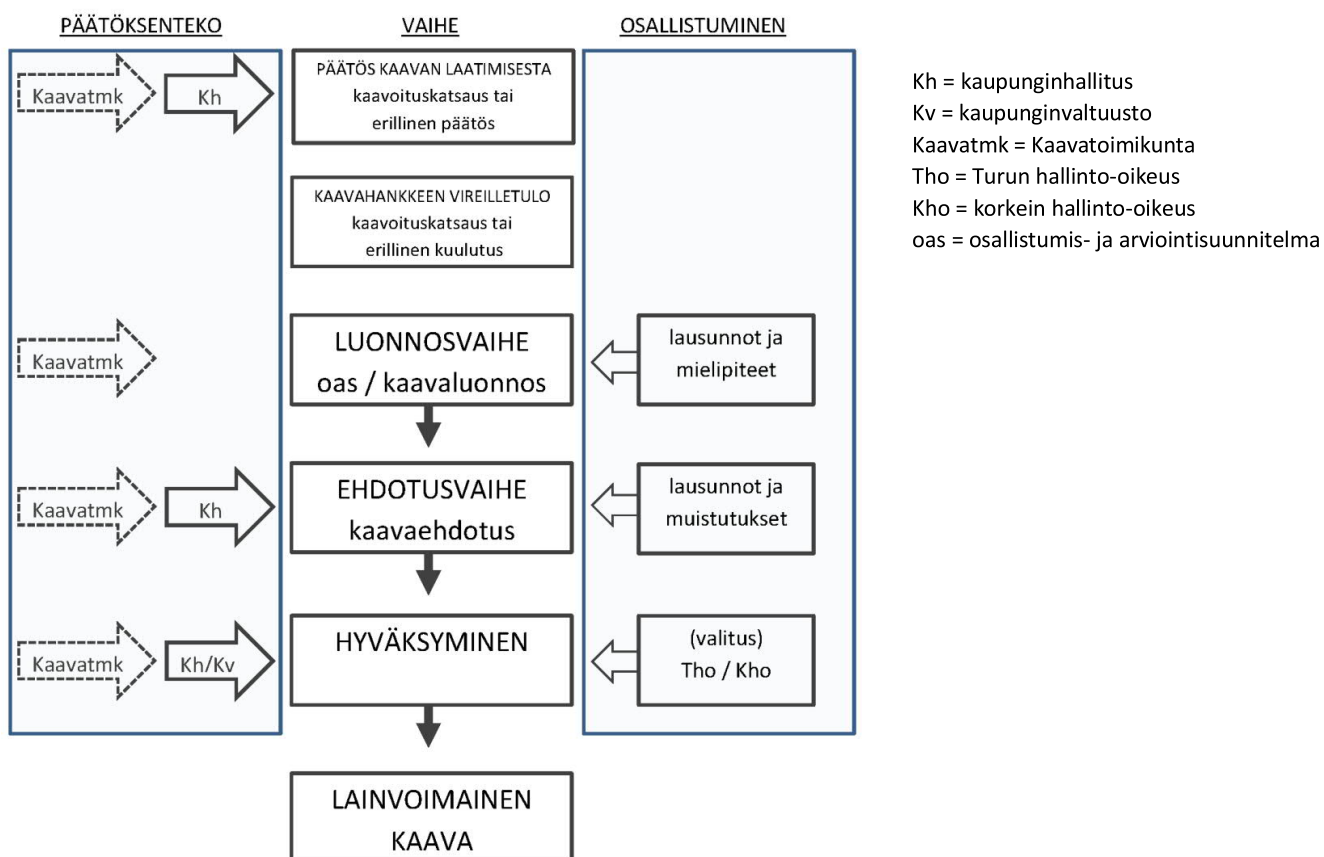
Kaavaehdotuksen nähtävilläoloajan päätyttyä ehdotukseen tehdään tarvittaessa vielä mahdollisista viranomaislausunnoista ja muistutuksista aiheutuvat tarkistukset. Mikäli kaavaan tehtävät muutokset ovat vähäisiä teknisiä tarkistuksia merkittävämpiä, ehdotus asetetaan uudelleen nähtäville ja siitä pyydetään uudet lausunnot. Jos kuitenkin tällaisia suuria muutoksia ei enää tehdä, kaava on valmis kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston käsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta kuukauden valitusajan kuluessa, todetaan kaavan tulleen voimaan eli lainvoimaiseksi. Kaavan voimaan tulosta ilmoitetaan julkisella kuulutuksella.

Edellä esitetyt aikataulut ovat suuntaa-antavia arvioita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja hankkeen aikataulua voidaan tarvittaessa päivittää kaavoitusprosessin kuluessa.

Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen

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



YHTEYSTIEDOT

Loimaan kaupunki

Kaavoitus

etunimi.sukunimi@loimaa.fi, puh. 02 761 4243

Aineiston esittely:

Tekniikka ja ympäristö -toimiala, Loimijoentie 74, 32440 Alastaro

Palautteen vastaanotto:

Tekniikka ja ympäristö -toimiala, Loimijoentie 74, 32440 Alastaro

Keskushallinto, Kauppalankatu 3, PL 9, 32201 Loimaa

kirjaamo@loimaa.fi

Ramboll Finland Oy

Projektipäällikkö, arkkitehti SAFA Mikko Siitonen (YKS 463), mikko.siitonen@ramboll.fi

Pakkahuoneenaukio 2, PL 718, 33101 Tampere

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	430 Loimaa	Täyttämispvm	18.12.2019
Kaavan nimi	Myllykylän teollisuusalue - asemakaava ja asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	11.11.2019	Ehdotuspvm	19.08.2019
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	23.08.2018
Hyväksymispykälä	65	Kunnan kaavatunnus	AK 0709
Generoitu kaavatunnus	430V111119A65		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	65,6443	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,0790
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	63,5653

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	65,6443	100,0	112342	0,17	2,0790	37589
A yhteensä	0,2745	0,4	823	0,30	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä	7,2256	11,0	36128	0,50	1,8049	9025
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	15,5562	23,7	65985	0,42	2,7787	19558
V yhteensä	10,7187	16,3			-3,3484	
R yhteensä						
L yhteensä	3,6449	5,6			-0,5364	
E yhteensä	28,2244	43,0	9406	0,03	1,3802	9006
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	65,6443	100,0	112342	0,17	2,0790	37589
A yhteensä	0,2745	0,4	823	0,30	0,0000	0
AR	0,2745	100,0	823	0,30	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä	7,2256	11,0	36128	0,50	1,8049	9025
YO	7,2256	100,0	36128	0,50	1,8049	9025
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	15,5562	23,7	65985	0,42	2,7787	19558
T	5,8975	37,9	17692	0,30	-2,8324	-8497
TY	9,6587	62,1	48293	0,50	5,6111	28055
V yhteensä	10,7187	16,3			-3,3484	
V	0,0000				-0,1804	
VP	0,1864	1,7			-13,7003	
VL	9,5489	89,1			9,5489	
VL-1	0,9834	9,2			0,9834	
R yhteensä						
L yhteensä	3,6449	5,6			-0,5364	
Kadut	3,6449	100,0			-0,5364	
E yhteensä	28,2244	43,0	9406	0,03	1,3802	9006
ET	0,0304	0,1	0		0,0304	0
EN	3,0020	10,6	9006	0,30	3,0020	9006
EV					-7,1943	
E-21	16,5825	58,8	400	0,00	-3,0674	0
EV-1	8,6095	30,5	0		8,6095	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Tilaaaja

Loimaan kaupunki

Päiväys

10.10.2019

LOIMAAN KAUPUNKI

AK 0709 – MYLLYKYLÄN TEOLLISUUSALUE 7. (MYLLYKYLÄ) KAUPUNGINOSA

Kaavanlaatijan vastineet 29.8.-.30.9.2019 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen



1	LAUSUNNOT	2
1.1	Loimaan Vesi -liikelaitos, 3.10.2019	2
1.2	Loimaan Kaukolämpö Oy, 2.10.2019	2
1.3	Lounea Oy, 21.8.2019	2
1.4	Varsinais-Suomen Pelastuslaitos, 4.9.2019	2
1.5	Sallila Sähkönsiirto Oy, 20.8.2019	2
2	MUISTUTUKSET	3
2.1	Muistutus 1, 5.9.2019	3

1 LAUSUNNOT

Loimaan Elinympäristövaliokunta, Varsinais-Suomen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus sekä Varsinais-Suomen liitto ilmoittivat, etteivät anna kaavaehdotuksesta lausuntoa.

1.1 Loimaan Vesi -liikelaitos, 3.10.2019

Lausunnon pääkohdat:

Asemakaavoitettavan alueen itäreunassa sijaitsee Loimaan kaupungin teknisen toimen omistama Kirveskallion kaatopaikan paineviemäri. Paineviemäriin tulisi kaavassa varata rasite.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavakartalle, kaava-alueen kaakkoisosaan, lisätään johtoa varten varattu alueen osa.

1.2 Loimaan Kaukolämpö Oy, 2.10.2019

Lausunnon pääkohdat:

Asemakaavaehdotus sopii Loimaan Kaukolämmölle.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi

1.3 Lounea Oy, 21.8.2019

Lausunnon pääkohdat:

Lounealla ei ole huomautettavaa kaavamutokseen. Liitteenä Myllykyläntien varressa oleva kaapelireitti.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavakartalle, kaava-alueen kaakkoisosaan, lisätään johtoa varten varattu alueen osa.

1.4 Varsinais-Suomen Pelastuslaitos, 4.9.2019

Lausunnon pääkohdat:

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausuntonaan, ettei ole havainnut kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.5 Sallila Sähkönsiirto Oy, 20.8.2019

Lausunnon pääkohdat:

Sallila Sähkönsiirto Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

2 MUISTUTUKSET

2.1 Muistutus 1, 5.9.2019

Muistutuksen pääkohdat:

Odotan, että peltolohkoani koskeva osuus suojaviheralueesta EV-1 palautetaan takaisin MT alueeksi. Peltolohkoni taakse jää huomattavan suuri kaistale kaupungin omistamaa maata kuitenkin, riittäen kyllä suojaviheralueeksi mahdollisille liito-oraville. Viljelykäytössä olevalle pellolle ei kuitenkaan voi puita istuttaa toisin kuin kaupungin omistamalle kaistaleelle. Mahdolliset suojaviheraluemerkinnät laskevat kyseisen peltoalueen arvoa merkittävästi.

Kaavanlaatijan vastine:

Kyseinen alue on jo voimassa olevassa asemakaavassa (Lounais-Suomen Ympäristökeskus vahvistanut 15.11.1996) osoitettu EV-alueeksi. Kaavamuutos ei siis aiheuta maanomistajalle merkittävää muutosta. Kaupungilla ei ole tällä hetkellä tiedossa, tuleeko se tarvitsemaan kyseistä aluetta tulevaisuudessa, eikä kaupunki saa maa-aluetta hallintaansa korvauksetta.

Tilaaaja
Loimaan kaupunki

Päiväys
14.6.2019

LOIMAAN KAUPUNKI

AK 0709 – MYLLYKYLÄN TEOLLISUUSALUE 7. (MYLLYKYLÄ) KAUPUNGINOSA

Kaavanlaatijan vastineet 21.2. - 25.3.2019 nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen



1	LAUSUNNOT	2
1.1	Elinympäristövaliokunta, 26.3.2019	2
1.2	Loimaan Vesi-liikelaitos, 2.5.2019	2
1.3	Varsinais-Suomen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, 21.2.2019	2
1.4	Varsinais-Suomen liitto, 13.3.2019	3
1.5	Varsinais-Suomen Pelastuslaitos, 21.2.2019	3
1.6	Sallila Sähkönsiirto Oy, 26.2.2019	3
2	MIELIPITEET	3
	Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä	3

1 LAUSUNNOT

1.1 Elinympäristövaliokunta, 26.3.2019

Lausunnon pääkohdat:

Elinympäristövaliokunta esittää lausuntonaan, että sillä ei ole huomauttamista asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.2 Loimaan Vesi-liikelaitos, 2.5.2019

Lausunnon pääkohdat:

Alueelle tarvitaan varaus jäteveden pumppaamolle joko korttelin 25 tontin 1 pohjoiskulmaan tai sitten Pohjoisväylän toiselle puolelle EV alueen päähän.

Kaavanlaatijan vastine:

Korttelin 25 tontin 7 (luonnosvaiheessa tontti 1) pohjoiskulmaan lisätään jäteveden pumppaamoa varten ET-korttelialue.

1.3 Varsinais-Suomen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, 21.2.2019

Lausunnon pääkohdat:

1. Yleistä

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan yleiskaava on pääosin ollut riittävästi ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Yleiskaavassa eri aluevarauksille esitetyt kaavamääräykset tulisi tarpeellisilta osin tuoda asemakaavaan. Teollisuusalueen (kortteli 38) osoittamiselle ja energiahuollon alueen (kortteli 27) laajentamiselle yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle (M-1) alueelle tulisi esittää asianmukaiset perustelut ja vaikutusten arvioinnit. Samoin olisi hyvä olla perustelut, miksi yleiskaavassa EJ-alueelle ulottuvaa tuulivoimaloiden selvitysaluetta (tv-1) ei ole otettu asemakaavaan.

2. Luonnonsuojelu

Liito-oravaselvitys on tarpeen tehdä siltä osin, kuin energiahuollon aluetta (EN) laajennetaan yleiskaavassa M-1 -alueeksi osoitetulle Kirveskallion alueelle. Kirveskallion alueelle ei ole vireillä metsänkäyttöilmoituksia.

3. Mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet

Mahdollisesti pilaantuneita maa-alueita on jossain määrin otettu huomioon kaavaluonnoksessa. Ympäristönsuojelulain 135 §:n mukaan, jos on aihetta epäillä maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on puhdistamisesta vastuussa olevan selvitettävä alueen pilaantuneisuus ja puhdistustarve. Selvitys on toimitettava valtion valvontaviranomaiselle.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohdetta. ELY-keskus lähettää erikseen sähköpostin liitteenä Maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportit 71156 ja 70003. Toinen kohde (raportti 71156) koskee Kirveskallion lopetettua kaatopaikkaa, jolla nykyisin toimii Loimi-Hämeen Jätehuolto Oy:n jäteasema. Lisäksi kaatopaikan viereistä aluetta on ainakin aiemmin hyödynnetty maankaatopaikkana. Tiedossa ei ole, vieläkö maankaatopaikkatoiminta jatkuu. Kaatopaikka-alue on MATTI tietojärjestelmässä merkitty arvioitavaksi tai puhdistettavaksi alueeksi, jolla on maankäyttörajoite. Kaatopaikka-alue on huomioitu asemakaavaluonnoksessa aluevarausmerkinnällä E-21 (kortteli 32). Alueelle osoitetulla rakennusalueella on rakennusoikeutta 400 k-m². Kaavan yleisissä määräyksissä todetaan, että kaatopaikka-alueen rakennuspaikalla maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä, ja mahdollisesti pilaantuneiksi todetut maamassat on käsiteltävä ympäristöviranomaisen määräämällä tavalla ennen rakennustöiden aloittamista. ELY-keskus toteaa, että mikäli rakentaminen sijoittuu jätetäytön päälle, on lisäksi esitettävä suunnitelma siitä rakenteiden toteuttamisesta siten, ettei toiminnasta voi aiheutua jätetäytössä olevien haitta-aineiden pääsyä pinta- tai pohjavesiin eikä ulkoilmaan. Jätetäytön mahdollisesta painumisesta tai sortumisesta rakennustöiden yhteydessä tai myöhemmin toiminnan aikana on myös laadittava suunnitelma. Siinä on esitettävä, miten jätetäytön mahdollisiin painumiin tai sortumiin varaudutaan, miten niitä tarkkaillaan ja mihin toimenpiteisiin ryhdytään, jos painumia tai sortumia havaitaan.

Toinen kohde (raportti 70003) koskee Vallox Oy:n kiinteistöä, jossa on toimiva maalaamo. Asemakaavaluonnoksessa kohde sijoittuu TY-alueelle (kortteli 10 tontti 1). ELY-keskuksen tiedossa ei ole, että kohteessa olisi tehty tutkimus- tai puhdistustoimenpiteitä. Kaavamääräyksissä tulisi huomioida, että jos kyseisen kohteen alueelle kohdistuu maankäytön muutoksia tai tehdään kaivutoimenpiteitä, on maaperän mahdollinen pilaantuneisuus selvitettävä hyvissä ajoin ennen maanrakennustöihin ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava.

Kaavanlaatijan vastine:

1. Selostukseen lisätään perusteluja, miksi yleiskaavasta poiketaan, sekä lisätään poikkeamisen vaikutusten arviointia. Selostukseen lisätään myös perustelut, miksei asemakaavassa ole huomioitu tuulivoimaloiden selvitysaluetta.
2. Koko kaava-alueelle on laadittu kevään 2019 aikana liito-oravaselvitys. Selvityksessä on kartoitettu liito-oravien esiintyminen alueella sekä karttatarkasteluna selvitetty liito-oravien kulkureittejä. Selvityksen perusteella kaavakartalle tehdään merkittäviä muutoksia. Kaavassa laajennetaan suojaviheralueita sekä virkistysalueita sekä täydennetään EV- ja VL-alueiden määräyksiä tarvittavilta osin seuraavalla määräyksellä: "Alueen puusto tulee säilyttää niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää." Lisäksi korttelialueille lisätään tarvittavilta osin istutettavia alueen osia, joiden määräkseen lisätään: "Alueella on otettava huomioon liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen, niiden ympäristöjen sekä liito-oravan liikkumisen turvaaminen."
3. Korttelialueilla, joilla on historiatietojen mukaan mahdollisesti pilaantuneita maa-alueita, lisätään kaavakartalle kaavamääräys pilaantuneiden maiden selvittämiseksi ja puhdistamiseksi.

Rakentamisen ei ole tarkoitus sijoittua jätetäytön päälle. Kaavakartalla ollut virheellinen rakennusalan rajausta korjataan. Rakentaminen sallitaan ainoastaan nykyisten jäteaseman rakennusten läheisyyteen.

1.4 Varsinais-Suomen liitto, 13.3.2019

Lausunnon pääkohdat:

Lausuntopyyntö ei anna aihetta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa, eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.5 Varsinais-Suomen Pelastuslaitos, 21.2.2019

Lausunnon pääkohdat:

Luoteisosan uudelle teollisuusrakennusten korttelialueelle vievä ajoyhteys tulee toteuttaa pelastustieväätimukset täyttävänä (pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle soveltuvana)

Kaavanlaatijan vastine:

Yleismääräyksiin lisätään ajoyhteyttä koskeva määräys.

1.6 Sallila Sähkönsiirto Oy, 26.2.2019

Lausunnon pääkohdat:

Sallila Sähkönsiirto Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

2 MIELIPITEET

Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.8.2018 - Vastineraportti

Tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetusta mielipiteestä	
MIELIPIDE	VASTINE
1. Mielipide 1	
■■■■■■■■■■-niminen tila ja osoitteessa ■■■■■■■■■■ ■■■■ sijaitseva maatilakeskus eivät yleiskaavan mukaan kuulu asemakaavoitettavaan alueeseen toisin kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan. Mielipiteessä esitetään ■■■■■■■■■■ tilan sekä maatilakeskuksen jättämistä asemakaavoituksen ulkopuolelle. Tilan luoteisosan asemakaavoitettu alue halutaan myös poistaa kokonaan asemakaavasta.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olevaa yleiskaavaa koskevaa osiota korjataan tältä osin. ■■■■■■■■■■ tilan alueelta kumotaan kaavatyön yhteydessä alueella nykyisin voimassa oleva asemakaava, jossa alue on osoitettu puistoksi.

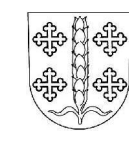


Havainnekuvasa käytetyt merkinnät:

- nykyinen rakennus
- uusi rakennus
- puustoa
- matalampaa kasvillisuutta

LOIMAAN KAUPUNKI
MYLLYKYLÄN TEOLLISUUSALUE
Asemakaavan muutos ja laajennus

Tasokoordinaatti- / korkeusjärjestelmä ETRS-GK23 / N50-200mm
1:2000

 LOIMAAN KAUPUNGIN TEKNIKKÄ JA YMPÄRISTÖ -TOIMIALA LOIMUJENTIE 74, 32440 ALASTARO	EHDOTUS 14.6.2019
Havainnekuva KAAVATUNNUS AK 0709	
KAAVAN LAATIJAT: 	Työ nro 101940000 Kasson laaja Kalle Rönkä, Arto Rönkä (PYS 646) Työ nro 101940000 Kasson laaja Taru Korpela, Suvi Vartiainen (PYS 646)