

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen asemakaavan muutoksen
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, 15.10.2020

Niittukulmanraitin koillispuolen asemakaavan muutos, Ak 1302
13. (Niittukulma) kaupunginosa.

Asemakaavan muutos koskee kortteileita 1 (osa) ja 5 (osa) sekä katu- ja erityisalueita.



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

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Asemakaavan muutoksen "Niittukulmanraitin koillispuolen 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 arviointimenettelystä."

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

Aloite

Asemakaavatyö tehdään kaupungin aloitteesta. Kaavoituskohte ei ole vuoden 2020 kaavoituskatsauksen kohteiden joukossa. Kaupunginhallitus päätti 12.10.2020 § 317 kaavamuutoksen käynnistämisestä.

Suunnittelualue

Noin 2,2 hehtaarin suuruinen alue sijaitsee valtatie 9 ja Kartanomäenkadun välillä ja Niittukulmanraitin koillispuolella. Alue on osa Niittukulman yritysaluea. Alue on katu- ja kunnallistekniikan piirissä. Korttelin 1 tontti 1 on rakenteilla yritys-toimintaan, korttelin 5 tontti 2 on peltona ja suojaviheralue peltona sekä sekapuustoalueena. Alue on osin kaupungin maata ja osin yksityisomistuksessa.

Asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet

- Edistää alueen yritystoimintamahdollisuuksia
- Ajantasaistaa nykyistä asemakaavaa
- Osoittaa yritystonttien välistä suojaviheraluetta yritystoimintaan, jolla tiivistetään olemassa olevaa aluerakennetta.
- Tutkitaan alueen läpi kaavoitetun kevyen liikenteen yhteyden toteuttamisen tarpeet.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

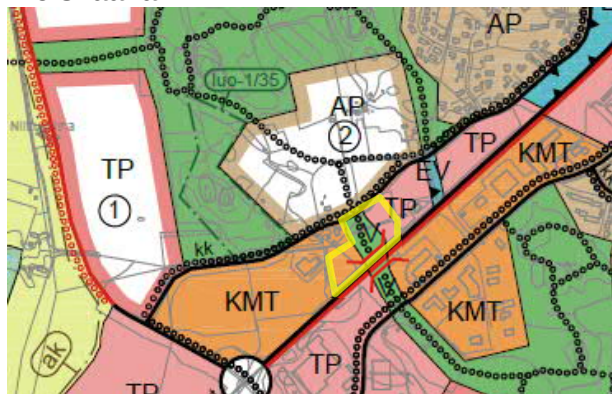
Maakuntakaava



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 liikennejärjestelmätöiden perusteella. Asemakaava-alue on osoitettu maakuntakaavassa työpaikkatoimintojen alueeksi (TP) vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeksi (oranssi viiva) ja kaupunkikehittämisen kohdealueeksi (punainen viiva).

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

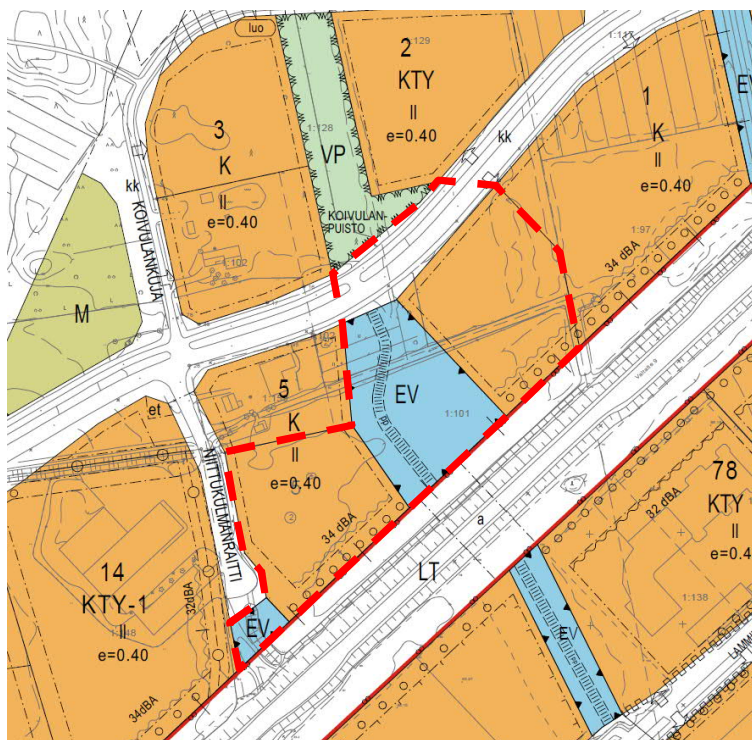
Yleiskaava



Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä ja 26.1.2017 kokonaisuudessaan lainvoiman saaneessa oikeusvaikutteisessa keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KMT) sekä virkistysalueeksi (V) sekä ohjeelliseksi ulkoilureitiksi ja sen eritasoristeykseksi ilman liittymää. Yleiskaava on kokonaisuudessaan määräysineen katsottavissa kaupungin internetsivuilla: www.loi-maa.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.

Asemakaava



Alueella on voimassa 21.3.2011 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), suojaviheralueeksi (EV) ja katualueeksi. Lisäksi suojaviheralueella sijaitsee ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.

Muutettavan kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla.

Selvitykset ja suunnitelmat

- Tieliikenteen tärinäselvitys, Niittukulman alue, Promethor, 3.2.2009
- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa varten tehdyt perus- ja erillisselvitykset

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
- Varsinais-Suomen liitto
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristövaliokunta
- Loimaan Kaukolämpö, Loimaan Vesi liikelaitos, Sallila Sähkönsiirto, Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitos, Telia, Lounea

- Loimaan Yrittäjät, Turun kauppakamarin Loimaan osasto
- Muut ilmoituksensa mukaan

Vaiheet ja niiden alustavat ajankohdat:

1. Aloitus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) (syksy-talvi 2020)

Kaava kuulutetaan vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville ja lähetetään tiedoksi suunnittelualueen ja rajanaapurien kiinteistöjen omistajille sekä edellä mainituille viranomaisille. Nähtävilläolosta tiedotetaan myös kaupungin internetsivuilla ja lehtikuulutuksella Loimaan lehdessä. OAS on nähtävillä 30 päivän ajan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijointie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi → Asuminen ja ympäristö → Kaavoitus → Vireillä olevat kaavat. OAS:ia voidaan täydentää kaavan ehdotusvaiheeseen asti. Osallisilla ja viranomaisilla on mahdollisuus jättää suunnitelmasta palautetta, joka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin osoitteisiin. Huomioithan, että esitetyt palautteet ovat julkisia. Aloitusvaiheessa järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri osapuolten kesken.

2. Valmisteluvaihe, asemakaavaluonnos (talvi 2020-21)

Valmisteluvaiheessa järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri osapuolten kesken. Valmisteluvaiheen asiakirjat (luonnos) asetetaan nähtäville mielipiteiden saamista varten. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä ja siitä tiedotetaan kaupungin internet-sivuilla sekä suunnittelualueen ja rajanaapurien kiinteistöjen omistajille kirjeitse. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä 30 päivän ajan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijointie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi → Asuminen ja ympäristö → Kaavoitus → Vireillä olevat kaavat. Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot edellä mainituilta viranomaisilta ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia mielipiteitä, jotka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin osoitteisiin. Huomioithan, että esitetyt mielipiteet ovat julkisia.

3. Ehdotusvaihe, asemakaavaehdotus (talvi-kevät 2021)

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

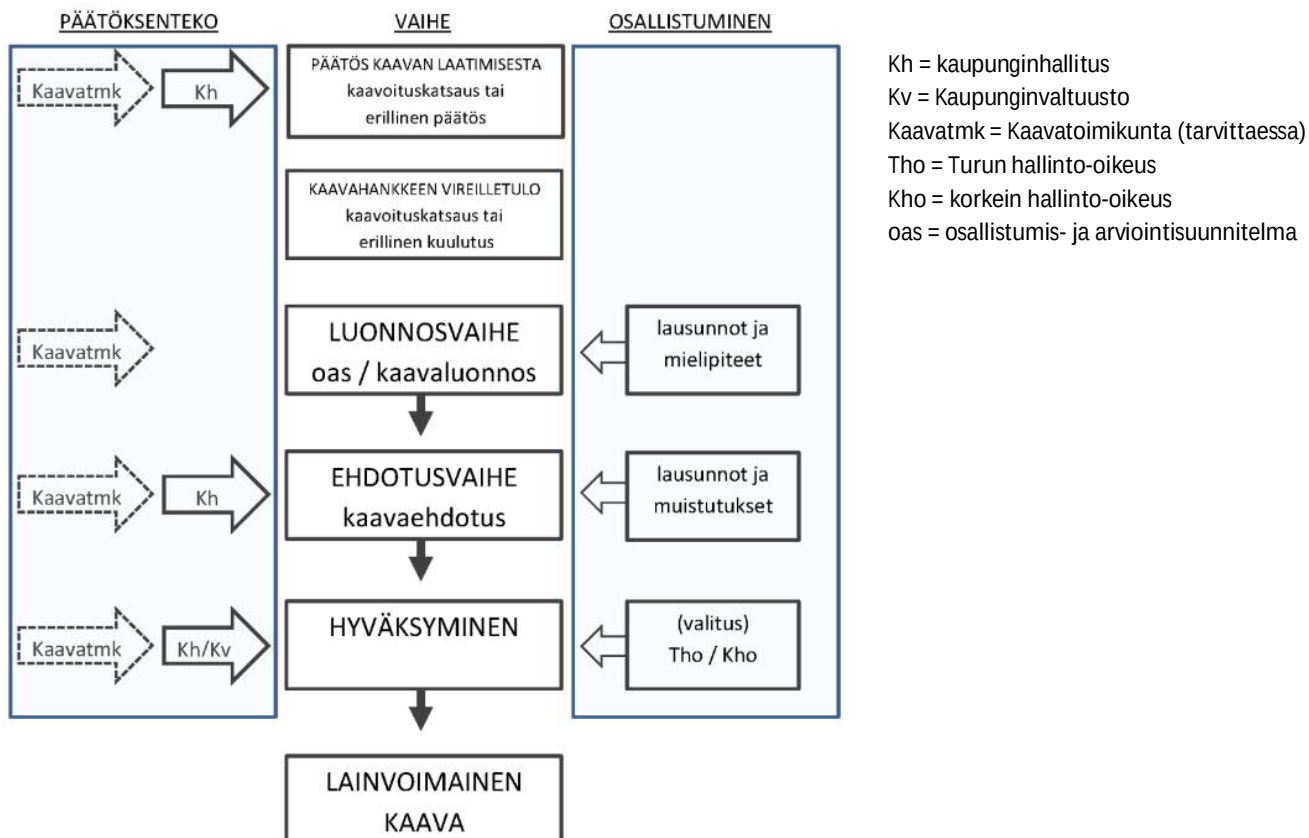
Kaupunginhallitus käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä ja siitä tiedotetaan kaupungin internet-sivuilla sekä suunnittelualueen ja rajanaapurien kiinteistöjen maanomistajille kirjeitse. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijointie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla sivuilla www.loimaa.fi → Asuminen ja ympäristö → Kaavoitus → Vireillä olevat kaavat. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia, jotka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin osoitteisiin. Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään kaupunginhallituksessa. Kaavaselostuksesta tai siihen liittyvästä vastineluettelosta selviää, kuinka saatu palaute on vaikuttanut suunnitelmään. Huomioithan, että esitetyt muistutukset ovat julkisia.

4. Hyväksymisvaihe (kevät 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. Tässä kaavatyössä OAS julkaistaan erikseen ennen luonnosvaihetta.



Aineiston esittely:

Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipiste Loimijointie 74, Alastaro

Palautteen vastaanotto:

Tekniikka ja ympäristö -toimiala/kaavoitus, Loimijointie 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.