Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen asemakaavan muutoksen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, 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, ilmakuva 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 arviointimenettelystä."

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

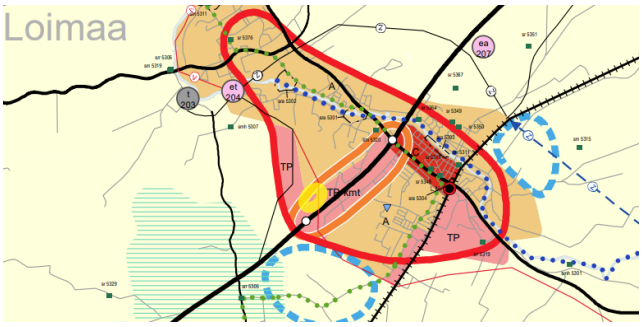
Noin 11 hehtaarin suuruinen alue sijaitsee Kartanomäenkadun varrella ja valtatien 9 länsipuolella. Alue on pääosin peltoa ja pohjoisessa hieman metsää.
Alue on osa Niittukulman yritysaluetta. Kartanomäenkatu on kunnallistekniikan piirissä, korttelin 13-14 sisäiset kunnallistekniset verkostot ovat rakentamatta.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

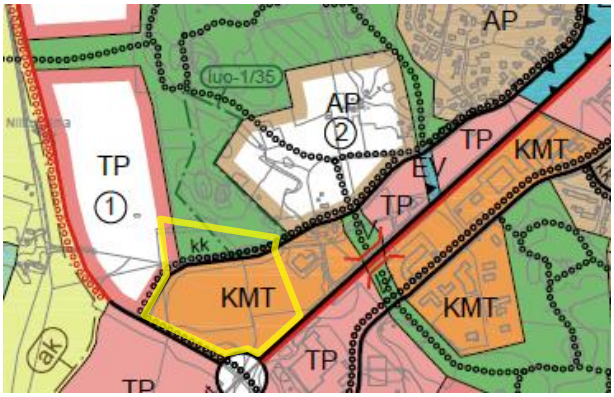
Maakuntakaava



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 liikennejärjestelmätyön 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 internetsivuilta: 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 likimäärinen sijainti on osoitettu keltaisella viivalla.

Yleiskaavan käyttötarkoitusmerkinnät:

KMT

KAUPALLISTEN PALVELUJEN JA TYÖPAIKKOJEN ALUE, JOLLE SAA SIJOITTAA PALJON TILAA VAATIVIEN ERIKOISTAVAROIDEN 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 kerrosluku I-III. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

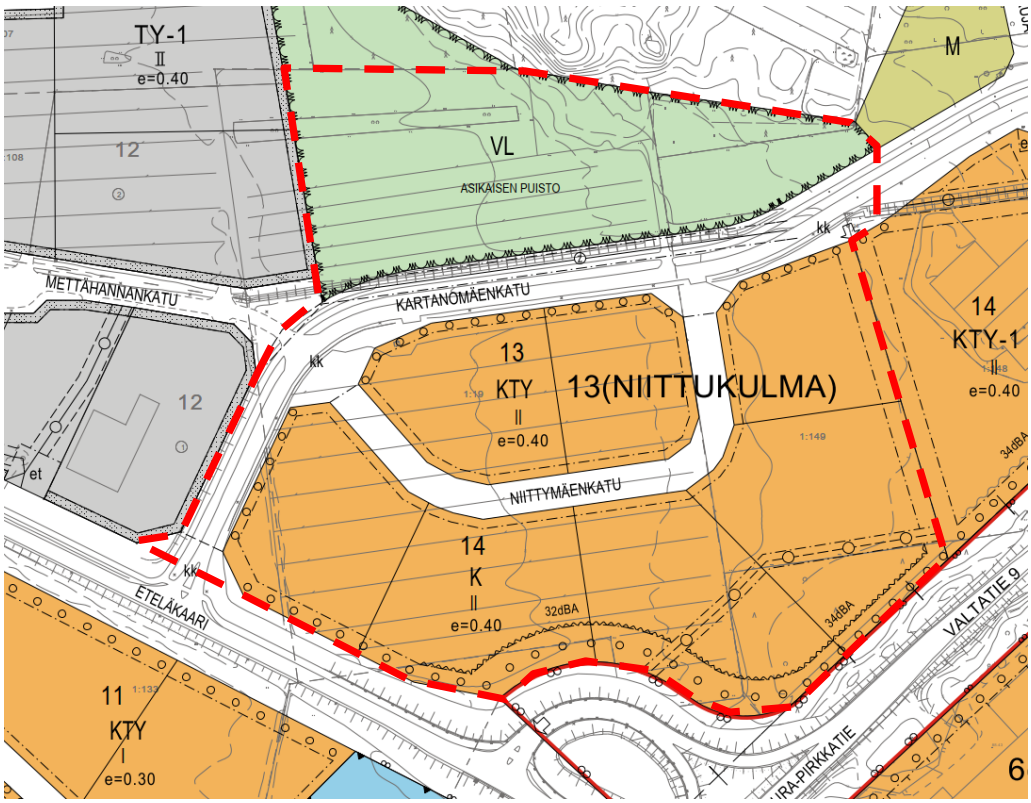
TP

TYÖPAIKKA-ALUE.

Työpaikka-alue, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja seka ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä niihin liittyvää myymälätilaa ja varastointia.
Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huolehtia siita, etta rakennusten ja tonttien julkisivut erityisesti pääliikenneväylien suuntaan muodostavat yhtenäisen, siistin ja tasapainoisen kokonaisuuden. Tonttien ja rakennuspaikkojen peltoja seka pääliikenneväyliä rajaaville reunoille ja läheisten asuntoalueiden suuntaan tulee osoittaa riittävän leveä, maisemaan istuva puustoa kasvava suojaviheralue. Alueelle tulee yksityiskohtaisen kaavoituksen yhteydessä laatia rakennustapa- ja istutusohjeet. Tavoitteellinen kerrosluku I-II.

V 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 reunaa 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 keskustaajaman länsi- ja eteläosissa, Tmi Jyrki Lehtinen, 23.6.2019 (saatavilla Loimaan teknisen toimistolta Loimijoentie 74, ei julkaista internetissä, mutta voidaan toimittaa pyydettäessä)

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 (Loimijoentie 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)

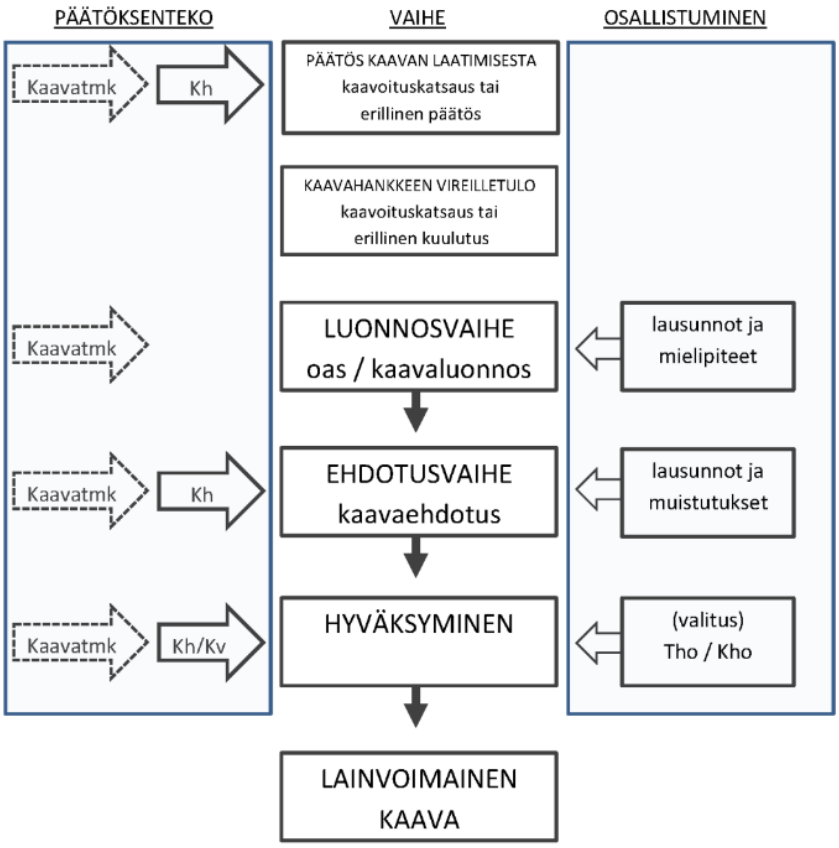
Luonnoksesta saadun palautteen ja valmisteluaineiston sekä vaikutusten arviointien pohjalta laaditaan kaavaehdotus.

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 suunnitemaan. 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 (Loimijoentie 74, Alastaro) ja kaupungin internetsivuilla sivuilla *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.



Kh = kaupunginhallitus
Kv = Kaupunginvaltuusto
Kaavatmk = Kaavatoimikunta (tarvittaessa)
Tho = Turun hallinto-oikeus
Kho = korkein hallinto-oikeus
oas = osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Aineiston esittely:
Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipiste Loimijoentie 74, Alastaro

Palautteen vastaanotto:
Tekniikka ja ympäristö –toimiala/kaavoitus, Loimijoentie 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.