

Lamminkadun ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos, AK 0621

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

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, 15.9.2023, tarkistettu 26.4.2024

Sijainti: Lamminkadun (osa), Lamminperän, Kenttäkujan, Kopparinkujan, Siepparinkujan, Lukkarinkujan, Pesäkujan sekä Patruunankadun ja Pehtoorinkujan ympäristöt.

2. (Tuulensuu), 6. (Suopelto) 9. (Kartanomäki) kaupunginosat

Asemakaava koskee: Kiinteistöä 430-406-5-61

Asemakaavan muutos koskee:

2. kaupunginosan (Tuulensuu) kortteleita 44-51, 52 (osa), 68 (osa) sekä katu-, liikenne-, virkistys- ja erityisalueita.

6. kaupunginosan (Suopelto) kortteleita 73, 74, 78, 89 sekä erityis-, virkistys- ja katualueita.

9. kaupunginosa (Kartanomäki) katu- ja erityisalueita.



*Kaava-alueen sijainti ilmakuvassa (alustava rajaus likimääräinen),
kuvalähde: Maanmittauslaitos, luettu 05/2023*



Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Lamminkadun ympäristön asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelutyö on alkanut.

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

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

Aloite

Kaavatyö tehdään Loimaan kaupungin aloitteesta. Asemakaava ja asemakaavan muutos on kuulutettu vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksen yhteydessä 19.1.2023. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 19.12.2022 § 371.

Suunnittelualue

Noin 35,5 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustassa pääosin valtatie 9 itäpuolella Lamminkadun ympäristössä. Lamminkadun ja Lamminperän alueet ovat pääosin yritystonttialueita. Kenttäkujan, Kopparinkujan, Siepparinkujan ja Lukkarinkujan muodostama alue on omakotitaloaluetta. Alue rajoittuu kaakkois- ja osin eteläpuolilta metsään ja muutoin rakennettuun ympäristöön. Lounaassa jatkuu teollisuusalue ja muilta osin alue rajoittuu asuinalueisiin ja valtatiehen 9. Valtatie 9 länsipuolella oleva kaava-alueen osa sijaitsee Patruunankadun ja Pehtoorinkujan ympäristössä. Suunnittelualue on rajattu likimäärin sivulla 1. Rajaus voi tarkentua kaavatyön edetessä.

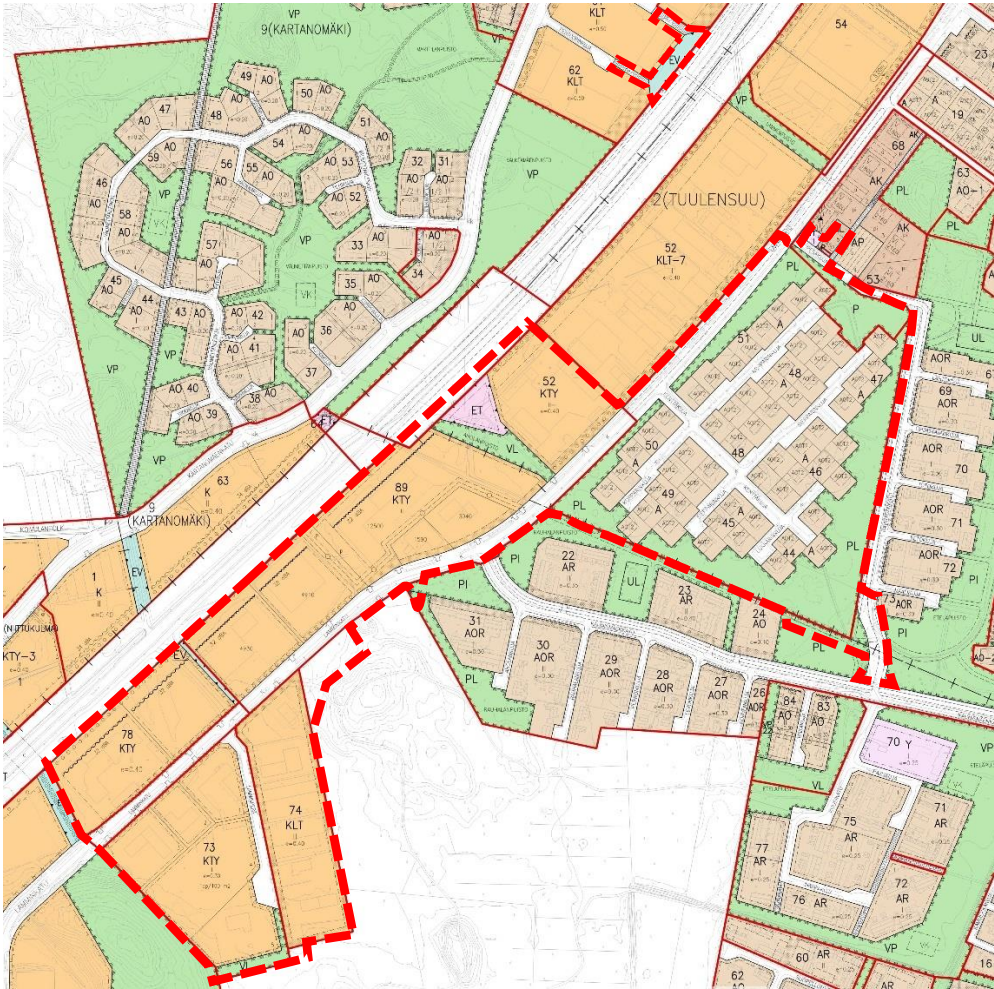
Asemakaavan pääasialliset tavoitteet

- Päivitetään yritystonttien käyttötarkoituserkinnät vastaamaan nykytilannetta ja varaudutaan tuleviin tarpeisiin.
- Selvitetään onko korttelien muodot tarkoituksenmukaisia ja muutetaan tarvittaessa.
- Päivitetään asuinalueen asemakaavamerkinnät ja -määräykset nykyaikaiseksi mm. rakentamisen ohjauksen osalta.
- Selvitetään onko ympäristö huomioiden lisärakentaminen mahdollista vähäisessä mittakaavassa.
- Lisäksi kaava-aluetta päivitetään muiden ilmenevien tarpeellisten asioiden osalta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Lähtökohdat:

Nykytilanne	Alueella liike- ja teollisuusrakennuksia, virkistysaluetta, omakotiasutusta ja katuverkostoa.
Maanomistus	Kaava-alueen puisto-, suojaviher-, metsä- ja liikenne- ja katualueet sekä korttelien 68 ja 52 tontit (josta maston alue on vuokrattu) ovat Loimaan kaupungin omistuksessa. Muut yritystontit sekä asuintontit ovat yksityisten omistuksessa.

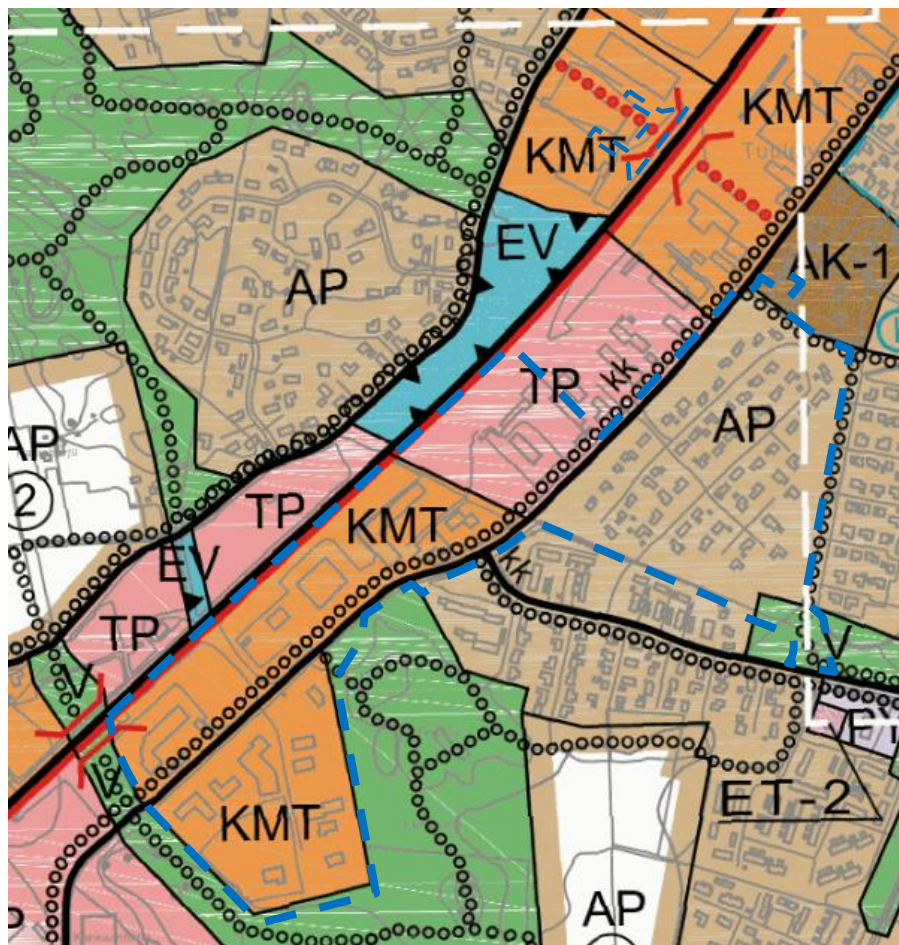
	<p>Valtio omistaa viereisen valtatie 9 tarpeisiin erotetun maa-alueen osan ja kaupunki omistaa maanmittaustoimituksella erotetun maantien sekä yritystonttien välistä maa-aluetta, joka on asemakaavoissa osoitettu vt 9:n laajennusvaraksi.</p>
<p>Suunnittelualuearajaus</p>	<p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään suunnittelualuearajaus, joka voi tarkentua kaavatyön edetessä. Luonnosvaiheen jälkeen kaavan ehdotukseen rajaus tarkentui.</p>
<p>Asemakaavat</p>	<p>Suunnittelualueella on voimassa 3.6.1964, 4.5.1973, 6.7.1976, 22.5.1985, 11.6.1993, 19.8.1994, 20.11.1996, 24.6.2004, 26.3.2007 ja 21.3.2011 hyväksytyt asemakaavat, joissa alue on osoitettu asumiseen, liikennealueiksi, virkistysalueiksi, suojaviheralueiksi, yritysalueiksi ja yhdyskuntatekniikan tarpeille (A, AL, YT, KTY, KLT, VL, PL, PI).</p> <p>Asemakaavatilanne ympäristössä: Alue rajautuu pohjoisessa, lännessä, etelässä ja osin idässä asemakaavoitettuihin alueisiin, jotka ovat pääosin asuin- liike- ja virkistys- sekä liikennealueita.</p> 
<p>Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava (karttaote alla)</p>	<p>Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 20.4.2015 ja se tuli voimaan kokonaisuudessaan 26.1.2017. Yleiskaava ohjaa asemakaavan muutoksen laadintaa. Ratkaisut tarkentuvat asemakaavaprosessissa. Alue on osoitettu asuinpienalojen alueeksi (AP), kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK-1), kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi (KMT) ja työpaikka-alueeksi (TP). Lisäksi aluetta koskee yhdystien/kokoojakadun, parannettavan valtatie 9:n tieosuuden sekä</p>

ohjeellisen ulkoilureitin merkinnät ja valtatie melu- sekä tärinavaikutusten selvittämistarve.

Osayleiskaavakartta määräyksineen löytyy kokonaisuudessaan kaupungin internetsivuilta:

<https://www.loimaa.fi/wp-content/uploads/2019/10/Loimaan-keskeisten-alueiden-osayleiskaavakartta.pdf>

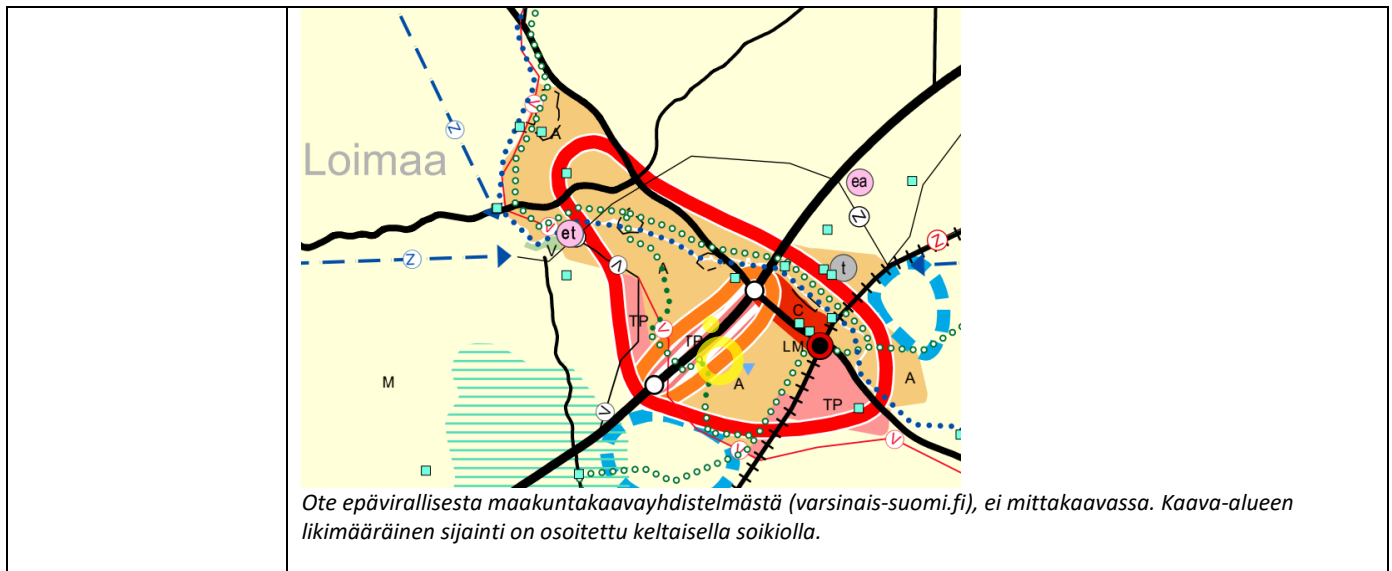
Ote osayleiskaavasta likimääräisellä suunnittelualuerajauksella (sininen katkoviiva):



Maakuntakaavat

(karttaote alla)

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Aluetta koskee myös maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava sekä maakuntavaltuuston 14.6.2021 hyväksymä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavoituksessa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeksi, Kaupunkikehittämisen kohdealueeksi sekä työpaikkatoimintojen alueeksi (TP). Alueen vierestä on myös osoitettu ulkoilureitti.



Selvitykset ja suunnitelmat:

- Tieliikenteen tärinäselvitys, Niittukulman alue, Loimaa, 3.2.2009
- Liikennemeluselvitys, Asemakaava 0621, Promethor, 15.12.2023

Aiemmin laadittuja taustaselvityksiä:

- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa varten tehdyt perus- ja erilliselvitykset. mm. luontoselvitys 2003 ja melumallinnus 2008.
- Liito-oravan esiintyminen Loimaan keskustaajaman länsi- ja eteläosissa, Tmi Jyrki Lehtinen 23.6.2019
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava ja sen liitteet, Varsinais-Suomen liitto, 11.6.2018

Yllä mainitut selvitykset otetaan soveltuvin osin huomioon kaavatyössä ja voidaan toimittaa pyynnöstä arvioitavaksi.

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 yllä olevaan luetteloon lihavoituina.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat mm.

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- Yhteisöt ja lähialueella toimivat yritykset

- Varsinais-Suomen ELY –keskus (pyydetään lausunto)
- Varsinais-Suomen liitto (pyydetään lausunto)
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo (pyydetään lausunto)
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristölautakunta, ympäristöterveydenhuolto (Liedon kunnan ympäristöterveyspalvelut), (pyydetään lausunnot)
- Loimaan Kaukolämpö (pyydetään lausunto)
- Loimaan Vesi (pyydetään lausunto)
- Sallila Sähkönsiirto (pyydetään lausunto)
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (pyydetään lausunto)
- Telia (pyydetään lausunto)
- Lounea (pyydetään lausunto)
- Loimaan Seudun Omakotiyhdistys ry (pyydetään lausunto)
- Muut ilmoituksensa mukaan

Vaiheet ja niiden alustavat ajankohdat:

Valmisteluvaihe, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos (syksy-talvi 2023)

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. Nähtävillä olosta tiedotetaan myös kaupungin internetsivuilla. OAS ja luonnosmateriaalit ovat nähtävillä 30 päivän ajan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoentie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi → *Asuminen ja ympäristö* → *Kaavoitus* → *Vireillä olevat kaavat*. Nähtävillä on myös esimerkiksi kaavan selostus, jossa on kuvattu lähtötilannetta ja arvioitu vaikutuksia. OAS:ia voidaan täydentää kaavan ehdotusvaiheeseen asti. OAS:sta on mahdollista jättää huomautus ja luonnoksesta mielipide. Julkaistavasta luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavaluonnoksen nähtävillä oloaikana pidetään asukaspäivä, jolloin kaikki osalliset voivat vapaamuotoisesti tulla keskustelemaan kaavatyöstä kaavoitushenkilöstön kanssa. Asukaspäivän ajankohdasta ja sijainnista tiedotetaan tarkemmin kaavan nähtäville asettamisen yhteydessä.

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

Ehdotusvaihe, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotus (kevät-kesä 2024)

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

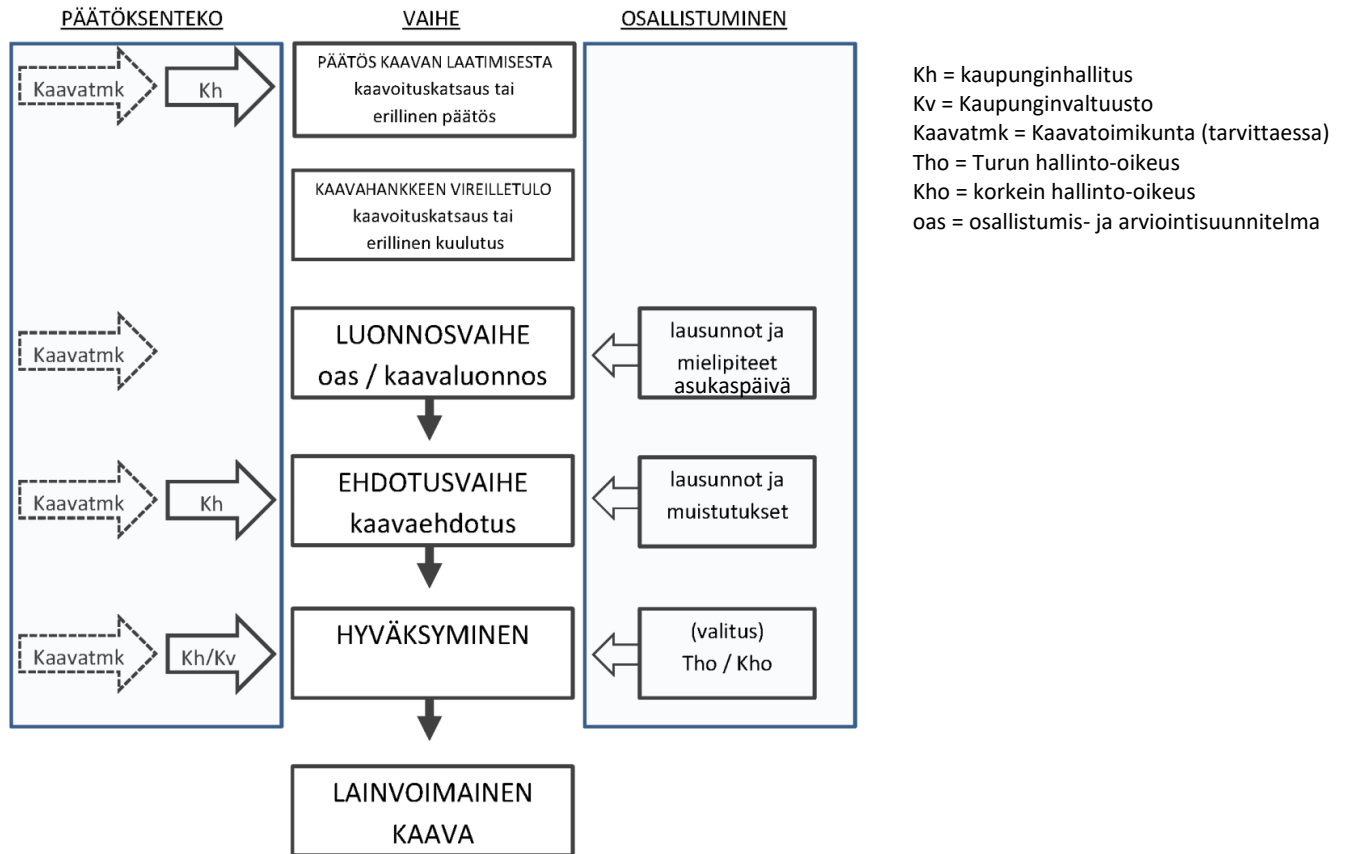
Kaupunginhallitus käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä, tiedotetaan kirjeitse suunnittelualueen ja rajanaapurien kiinteistöjen tiedossa oleville omistajille sekä edellä mainituille viranomaisille sähköisesti. Nähtävillä olosta tiedotetaan myös kaupungin internetsivuilla. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoentie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia. Huomioithan, että esitettävät palautteet ovat julkisia. Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään kaupunginhallituksessa. Kaavaselostuksessa tai siihen liittyvässä vastineluettelossa kerrotaan, kuinka saatu palaute on otettu huomioon suunnittelussa.

Hyväksymisvaihe (syksy 2024)

Kaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. 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

Kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 050 4768676

Kaavoitusassistentti Teija Laine, puh. 040 5284214

etunimi.sukunimi@loimaa.fi

Aineiston esittely:

Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipiste Loimijoentie 74, Alastaro.

Palautteen vastaanotto:

Tekniikka ja ympäristö –toimiala / Kaavoitus, Loimijoentie 74, 32440 Alastaro tai kirjaamo@loimaa.fi