

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen
**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS), 17.5.2024, tark.
 10.9.2024**

**Teollisuusraiteen itäisen osan ja sen ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos
 AK 0336**

Suunnittelualue rajautuu tai se koskee:

**Hämeentien, Palininkadun, Viljavarastontien, Kuusilinnantien, Vainiontien, Tammelantien
 ja Metsolantien ympäristöjä.**

Asemakaava koskee: Kiinteistöjä 430-453-4-4, 430-453-4-48 ja 430-405-2-78-M501.

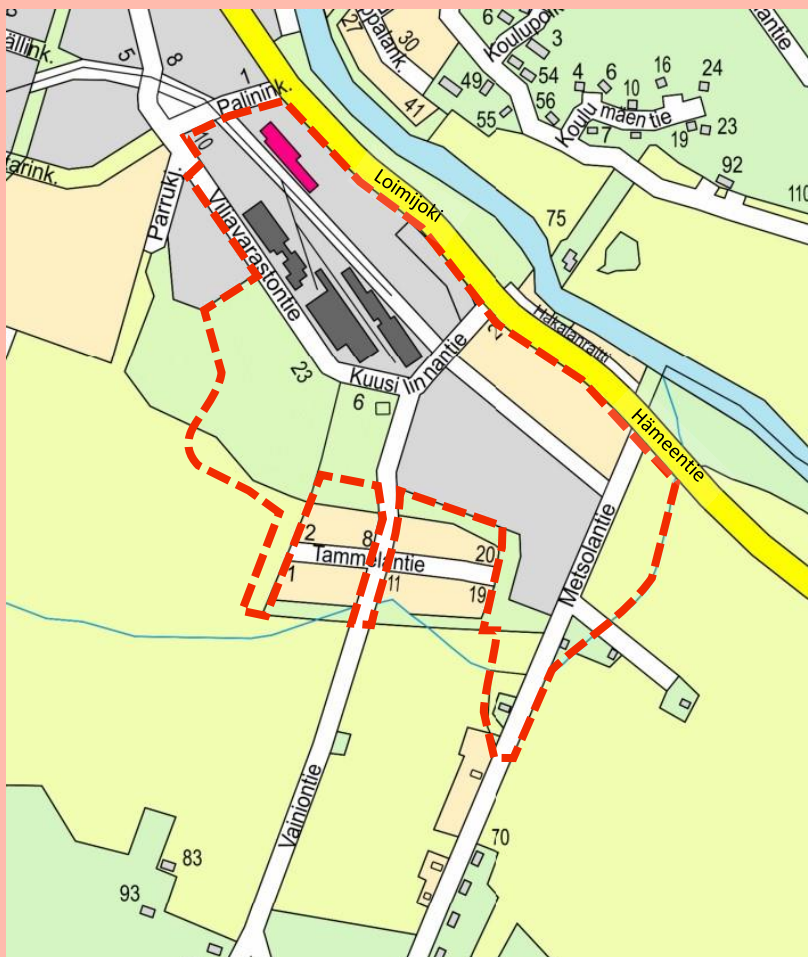
Asemakaavan muutos koskee:

Metsolantien kortteleita 1, 2, 3, 4 ja 5 sekä katu-, viher- ja liikennealueita.

3. kaupunginosan (Peltoinen) kortteleita 89, 94-97 sekä viher-, liikenne- ja katualueita.

5. kaupunginosan katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan kumoaminen koskee: Kiinteistöjä 430-453-4-48 (osa) ja 430-405-2-37 (osa).



Kaava-alueen sijainti opaskartassa (rajaus likimääräinen), kuvälähde: Loimaan opaskartta, luettu 4/2024

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on?

Teollisuusraiteen itäisen osan ja sen ympäristön asemakaavan muutoksen 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.

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

Aloite

Kaavatyö tehdään Loimaan kaupungin aloitteesta.

Suunnittelualue

Noin 32 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee 1,5 kilometriä Loimaan keskustasta kaakkoon. Alueella on teollisuus-, asuin- ja viheralueita. Suunnittelualueen läpi kuljetaan Tammelantien asuinalueelle. Suunnittelualue on rajattu likimäärin etusivulla ja sivuilla 2 ja 3. Rajaus voi tarkentua kaavatyön edetessä.

Asemakaavan pääasialliset tavoitteet


- Alueen liikenne- ja kulkuväylien selkeyttäminen ja parantaminen.
 - Teollisuusraiteen poistaminen asemakaavasta.
 - Selvitetään katualueet, jotka on tarpeen osoittaa asemakaavassa jatkossa.
 - Edistetään liikenneverkon liikenneturvallisuutta etenkin asumisen osalta.
- Metsolantien asuinalueen korttelien 3-5 ympäristön kaavan päivittäminen tonttien ja katuverkon osalta.
- Yritysalueen kaavan päivittäminen mahdollisimman yhtenäiseksi ja toimivaksi.
- Lisäksi voidaan tehdä muita kaavaprosessin aikana ilmeneviä tarkistuksia ja päivityksiä.

Muut tarpeet

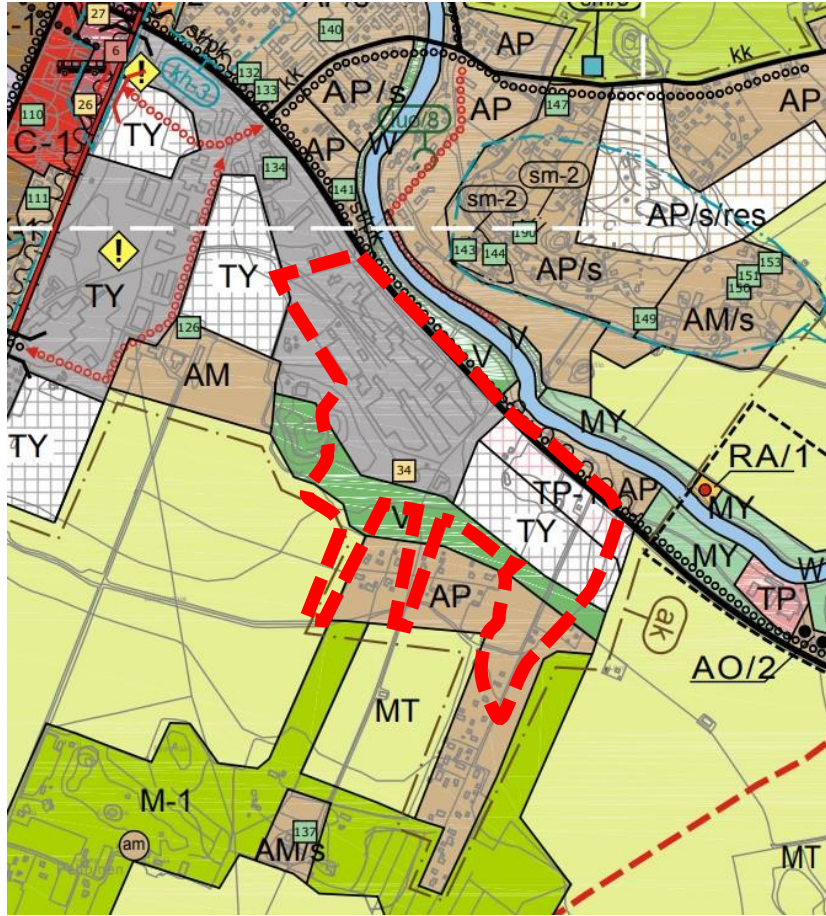
Metsolantien varrelta kiinteistön 4:24 omistajan ja kaupungin kesken on tavoitteena sopia kaavaratkaisun edellyttämistä maanvaihdosta maankäytösopimuksella.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET**Lähtökohdat:**

Nykytilanne	<p>Alueella on teollisuus- ja toimistorakennuksia, kivenmurskausalue, omakotiasutusta, viheralueita, peltoja ja katuverkostoa.</p> <p>Alueella on rakennettuna liikenneverkkoa, joka ei täysin vastaa nykytilannetta asemakaavoissa. Asemakaavoissa on myös katuyhteyksiä, joita ei ole rakennettu sekä katuja, joilla ei ole nimeä. Alueen liikenneverkko on tarpeen tarkastella kokonaisuutena turvallisuus huomioiden ja ajantasaistaa alueen yritys- ja asuinalueisiin liittyviä asemakaavaratkaisuja, jotka perustuvat 1940- ja 1980-luvun asemakaavoihin.</p>
Maanomistus	<p>Loimaan kaupunki omistaa kaava-alueelta maata Palininkadun varrella, Hämeentien reunalla, Kuusilinnantien ja Metsolantien välillä sekä osin katuverkon osalta.</p> <p>Muutoin kaava-alue on yksityisten ja maantien osalta valtion omistuksessa.</p>

Suunnittelualue rajaus	Tässä OAS:ssa esitetään suunnittelun alueraja us , joka voi tarkentua kaavatyön edetessä.
Asemakaavat	<p>Suunnittelualueella on voimassa 20.11.1948, 5.4.1984, 24.7.1984, 23.2.1989 hyväksytyt/vahvistetut asemakaavat, joissa alue on osoitettu mm. teollisuuteen, liikerakentamiseen, varastointiin, asumiseen, yleisten rakennusten alueeksi, liikennealueiksi ja virkistysalueiksi (AO, Y, KLT, T, VL ja LRT).</p>  <p><i>Kaava-alueen alustava rajaus (likimääräinen) punaisella katkoviivalla, nykyinen asemakaavatilanne 5/2024 ennen kaavamuutosta.</i></p>
Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava (karttaote alla)	<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), teollisuusalueeksi (TY), työpaikka-alueeksi (TP-1), maatalousalueeksi (MT), virkistysalueeksi (V) sekä asemakaavoitettavaksi tarkoitetuksi alueeksi (ak).</p> <p>Osayleiskaavakartta määräyksineen löytyy kokonaisuudessaan kaupungin internetsivuilta: https://www.loimaa.fi/wp-content/uploads/2019/10/Loimaan-keskeisten-alueiden-osayleiskaavakartta.pdf</p>

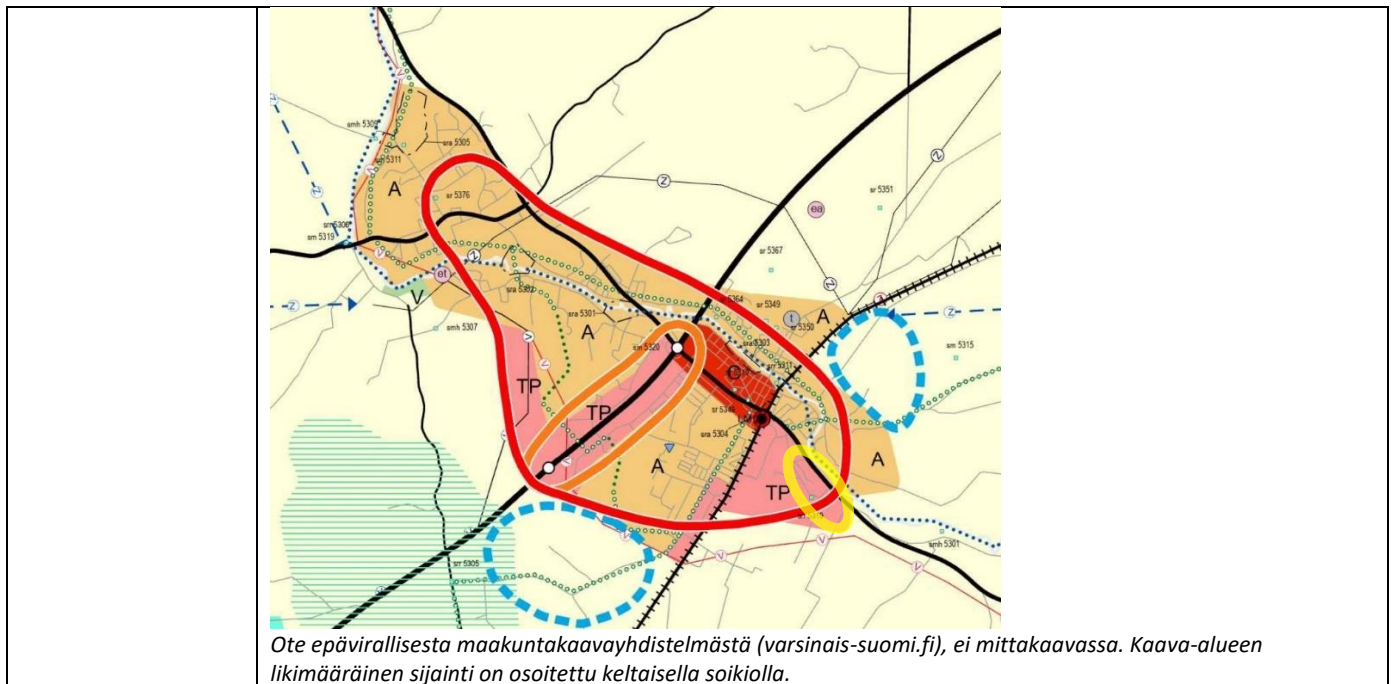
Ote osayleiskaavasta likimääräisellä suunnittelualuerajauksella (punainen katkoviiva):



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 työpaikkatoimintojen alueeksi (TP).



Selvitykset ja suunnitelmat:

Aikaisempia selvityksiä ja suunnitelmia ovat mm. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa varten tehdyt selvitykset 2006-2014 (FCG Finnish Consulting Group Oy ym.) sekä aiempaa asemakaavoitusta varten laadittu Peltöisten kaava-alueen rakennettavuuskartoitus, 13.10.1983, Suunnittelukeskus Oy.

Kaavatyötä varten on laadittu yleispiirteinen hulevesisuunnitelma, joka liitetään kaavan materiaaliksi.

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
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

- Kaupungin eri toimialat; elinympäristölautakunta ja sen lupajaosto, ympäristöterveydenhuolto (Liedon kunnan ympäristöterveyspalvelut)
- Loimaan Vesi
- Sallila Sähkösiirto Oy
- Loimaan kaukolämpö Oy
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Telia
- Lounea
- Loimaan Seudun Omakotiyhdistys ry
- Loimaan Yrittäjät
- Turun kauppakamari, Loimaan osasto
- Muut ilmoituksensa mukaan

Vaiheet ja niiden alustavat ajankohdat:

Aloituspöytäkirja, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kesä 2024)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetetään tiedoksi tiedossa oleville suunnittelualueella sijaitseville kiinteistöille ja rajanaapureille sekä edellä mainituille viranomaisille, yhdistyksille ja yhtiöille. OAS:n nähtävillä olosta tiedotetaan Loimaan lehdessä sekä kaupungin internetsivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus. OAS on nähtävillä kaupungin internetsivuilla sekä Tekniikka ja ympäristö –toimialan toimipisteessä (Loimijointie 74, Alastaro). Osallisilla ja viranomaisilla on mahdollisuus jättää suunnitelmasta palautetta. Huomioithan, että esitettävät palautteet ovat julkisia.

Aloituspöytäkirjassa järjestetään tilaisuus, jossa keskustellaan etenkin alueen liikennejärjestelyistä. Tilaisuudesta tiedotetaan OAS:n kuuluttamisen yhteydessä.

Valmisteluvaihe, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos (syksy 2024)

Kaavan luonnos asetetaan nähtäville ja siitä tiedotetaan Loimaan Lehdessä, kirjeitse suunnittelualueen ja rajanaapurien kiinteistöjen tiedossa oleville omistajille sekä edellä mainituille viranomaisille sähköisesti. Nähtävillä olosta tiedotetaan myös kaupungin internetsivuilla. Luonnosmateriaalit 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*. Nähtävillä on myös esimerkiksi kaavan selostus, jossa on kuvattu lähtötilannetta ja arvioitu vaikutuksia.

Huomioithan, että esitettävät palautteet ovat julkisia.

Ehdotusvaihe, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotus (talvi 2024-2025)

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

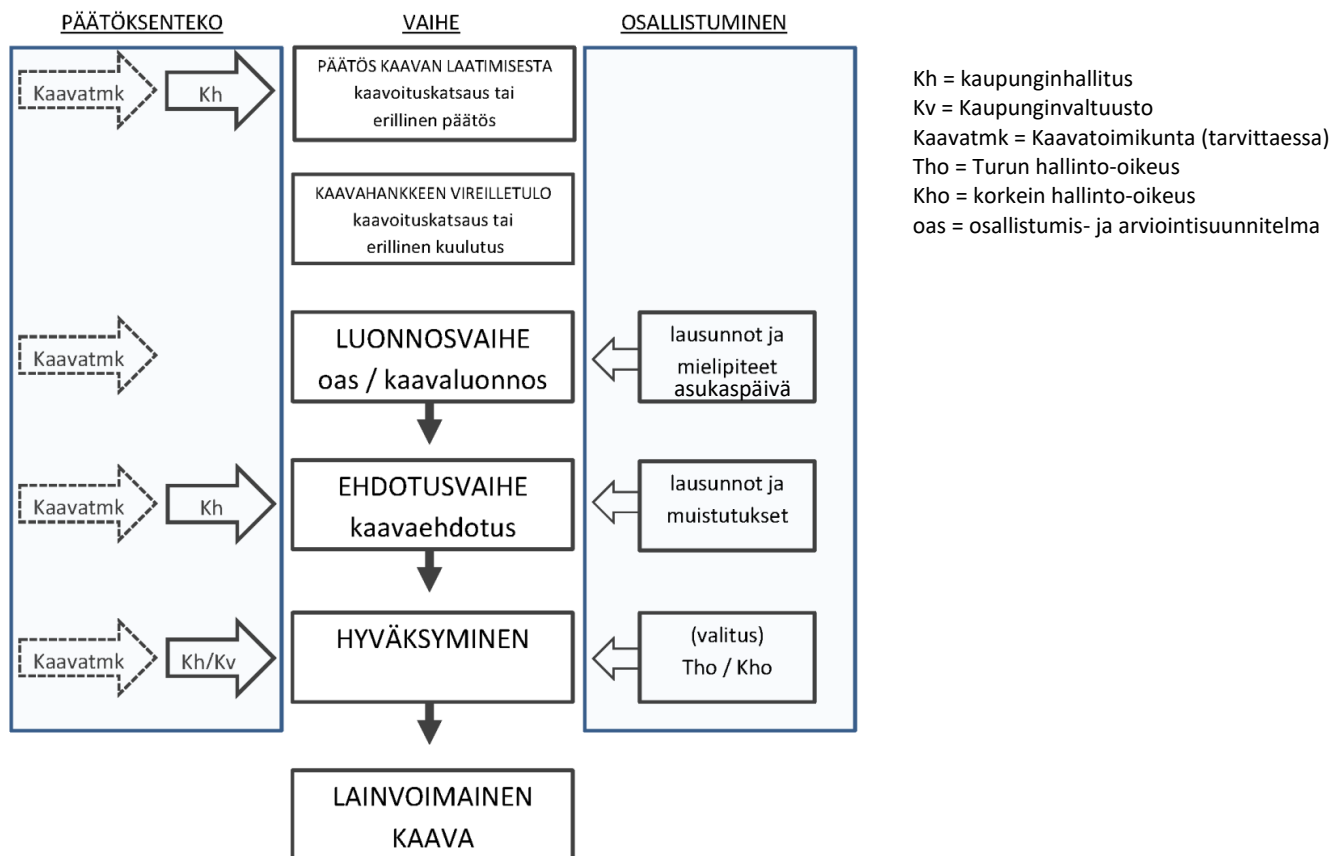
Kaupunginhallitus käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä, tiedotetaan kirjeitse suunnittelualueen ja rajanaapurien kiinteistöjen tiedossa oleville omistajille sekä edellä mainituille viranomaisille sähköisesti. Nähtävillä olosta tiedotetaan myös kaupungin internetsivuilla. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijointie 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 (kevät-kesä 2025)

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. Tässä kaavaprosessissa OAS julkaistaan erikseen jo ennen luonnosta.



Loimaan kaupunki

Kaavoittaja Arttu Salonen, YKS 746, 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