

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

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, 25.1.2024, tark. 15.11.2024

**Alastaron eteläosan asemakaava ja asemakaavan muutos
AK 3001**

Sijainti: Alastaron teollisuustien, Haaroistentien sekä Loimaantien ympäristöjä.

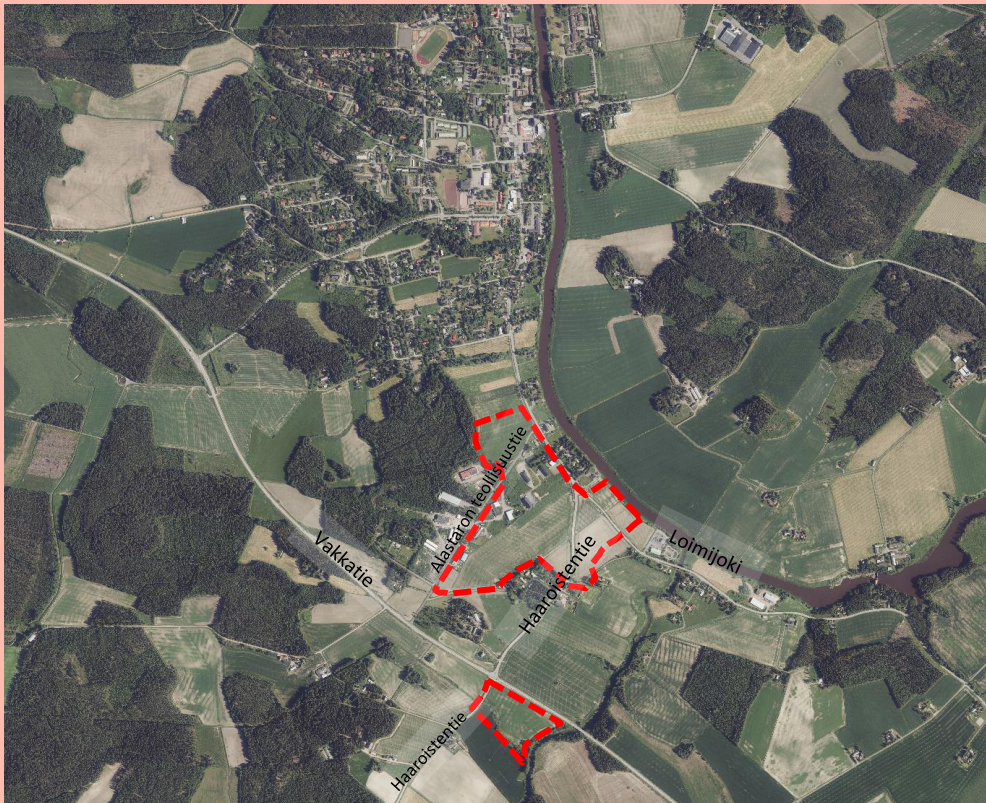
30. (Alastaro) kaupunginosa

Asemakaavan laajennus koskee: Kiinteistöjä 430-464-1-108 (osa), 430-464-1-110 (osa), 430-895-0-201 (osa), 430-464-4-45 (osa).

Asemakaavan muutos koskee:

30. kaupunginosan (Alastaro) kortteleita 59, 70, 71, 137-140, 150-154, 158 sekä viher-, liikenne-, katu- ja maa- ja metsätalousalueita.

Asemakaavan kumoaminen koskee: Kiinteistöjä 430-464-2-17 (osa), 430-464-1-95 (osa), 430-895-0-2101 (osa), 430-895-1-2608 (osa), 430-464-1-45 (osa), 430-464-1-80 (osa) ja 430-464-1-94 (osa).



Suunnittelualan sijainti ilmakuvassa (alustava rajaus likimääräinen),
kuvalähde: Maanmittauslaitos, luettu 11/2023

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Alastaron eteläosan asemakaavan ja 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 §). Voitte kertoa mielipiteenne osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) 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

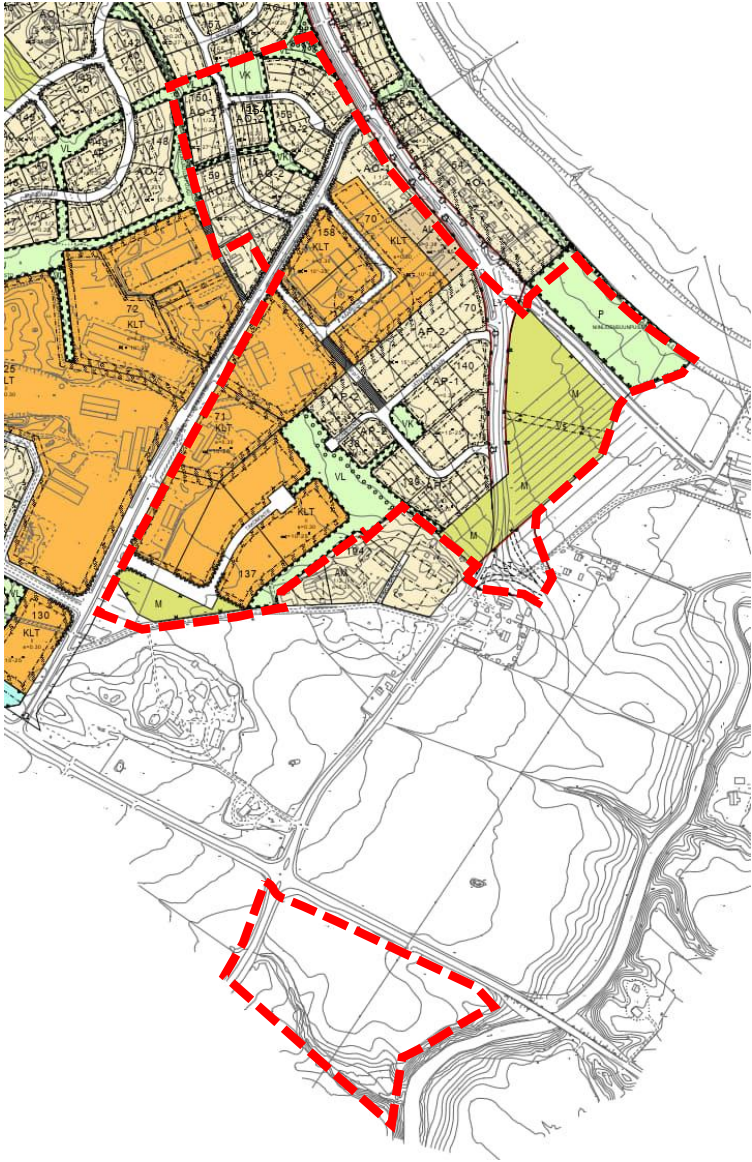
Noin 33 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Alastaron taajamassa. Alueella on yritys-, asuin- ja maataloustoimintaa. Alueen asemakaava on monin paikoin uudistamistarpeessa. Alueella on asemakaavassa mm. epäloogisia ja nykytilanteesta poikkeavia liikennetarkoituksia, liian vähän olemassa olevaan infraan tukeutuvia yritystontteja ja tarkistamistarpeessa olevia alueiden rajauksia ja käyttötarkoituksimerkintöjä. Suunnittelualue on rajattu likimäärin etusivulla ja sivuilla 2. Rajaus tarkentuu kaavatyön edetessä.

Asemakaavatyön pääasialliset tavoitteet

- Lisätään valmiiseen infraan tukeutuvaa kaupungin omistamaa yritystonttitarjontaa.
- Osoitetaan kaavoituksella tarpeelliset liikennetarkoitukset ja poistetaan tarpeettomat varaukset.
- Arvioidaan asuintonttireservin laajuuden tarve.
- Päivitetään alueen rajaukset ja käyttötarkoituksimerkinnot vastaamaan arvioituja tarpeita.
- Lisäksi kaava-alueita päivitetään muiden ilmenevien tarpeellisten asioiden osalta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET**Lähtökohdat:**

Nykytilanne	Alueella on liike- ja teollisuusrakennuksia, omakotiasutusta sekä maataloustoimintaa.
Maanomistus	Loimaan kaupungin maanomistus: - Vakkatien eteläpuolella sijaitsevaa peltoaluetta - Alastaron teollisuustien varren peltoalueita - Vähäisesti tonttimaan osia Loimijoentien ja Alastaron teollisuustien varsilla - Osa katualueista. Muuten kaava-alue on yksityisten ja maanteiden osalta valtion omistuksessa.
Suunnittelualue-rajaus	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään alustava suunnittelualue-rajaus, joka voi tarkentua kaavatyön edetessä.

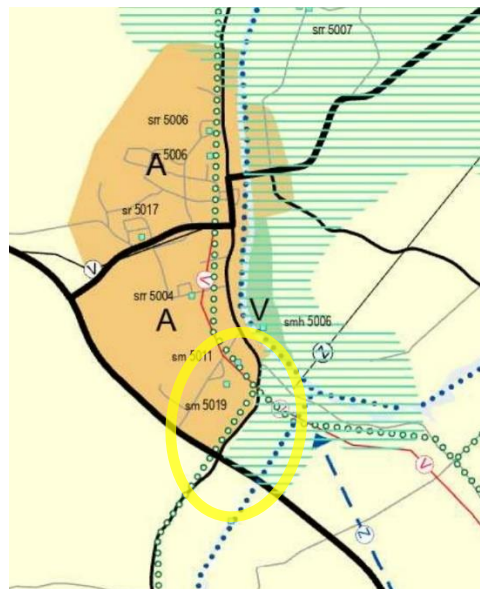
<p>Asemakaavat</p>	<p>Suunnittelualueella on voimassa 5.12.1966, 19.3.1979, 11.12.1987, 2.2.1994 ja 10.11.2008 hyväksytyt asemakaavat, joissa alue on osoitettu asumiseen, liikennealueiksi, virkistysalueiksi, yritysalueiksi ja maa- ja metsätalousalueiksi (AO, AP, AL, KLT, VL ja M).</p> 
<p>Alastaron keskustan oikeusvaikutukseton osayleiskaava (karttaote alla)</p>	<p>Osayleiskaava on vuodelta 1986 ja siinä on tavoiteltu vuoden 2010 maankäyttöä. Asemakaavoitusalueetta koskee erillispientalovaltaisen asuntoalueen (AO), teollisuus- ja varastoalueen (T), lähivirkistysalueen (VL), maa- ja metsätalousalueen (M) sekä liikenteen ja suojelukohteen merkinnät.</p>



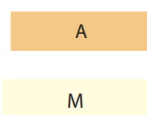
Maakuntakaavat

(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), maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi. Aluetta on mahdollista käyttää myös loma-asutukseen. Alueelle on osoitettu ulkoilu- ja melontareitti.



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








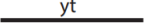









A TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (LAVMK)

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita.

Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

	KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE (VSMK, TKSMK, SSMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.
	LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN (VSMK, SSMK, LAVMK) SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.
	SEUTUTIE TAI PÄÄKATU / UUSI SEUTUTIE TAI PÄÄKATU / OHJEELLINEN SEUTUTIE (TPLMK)
	SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Maankäytön suunnittelu- ja rakennustoimenpiteillä ei saa estää Parainen-Nauvo kiinteän yhteyden toteutusmahdollisuuksia.
	
	YHDYSTIE TAI PÄÄKATU / UUSI YHDYSTIE TAI PÄÄKATU / OHJEELLINEN YHDYSTIE (TPLMK)
	
	
	OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK) Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.
	MELONTA- TAI VESIRETKEILYREITTI Maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä melonta- tai vesiretkeilyreitti
	SUURJÄNNITELINJA / UUSI SUURJÄNNITELINJA / PARANNETTAVA SUURJÄNNITELINJA (LAVMK)
	
	
	VESIHUOLTOLINJA (VSMK, SSMK) / UUSI VESIHUOLTOLINJA (VSMK, TKSMK, SSMK)
	

Selvitykset ja suunnitelmat:

Aluetta koskien ei ole laadittu lisäselvityksiä.

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 ja sen lupajaosto, ympäristöterveydenhuolto (Liedon kunnan ympäristöterveyspalvelut) (pyydetään lausunnot)

- Loimaan Vesi (pyydetään lausunto)
- Sallila Sähkönsiirto (pyydetään lausunto)
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (pyydetään lausunto)
- Telia (pyydetään lausunto)
- Lounea (pyydetään lausunto)
- Alastaron Yrittäjät Ry (pyydetään lausunto)
- Muut ilmoituksensa mukaan

Vaiheet ja niiden alustavat ajankohdat:

Aloituis-, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kevät 2024)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetetään tiedoksi tiedossa oleville suunnittelualueella sijaitseville maa-alueiden 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.

Valmisteluvaihe, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos (syksy-talvi 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. OAS ja 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. Valmisteluvaiheessa järjestetään asukaspäivätilaisuus, josta tiedotetaan luonnoksen nähtävileasettamiskulutuksen yhteydessä.

Ehdotusvaihe, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotus (kevät 2025)

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

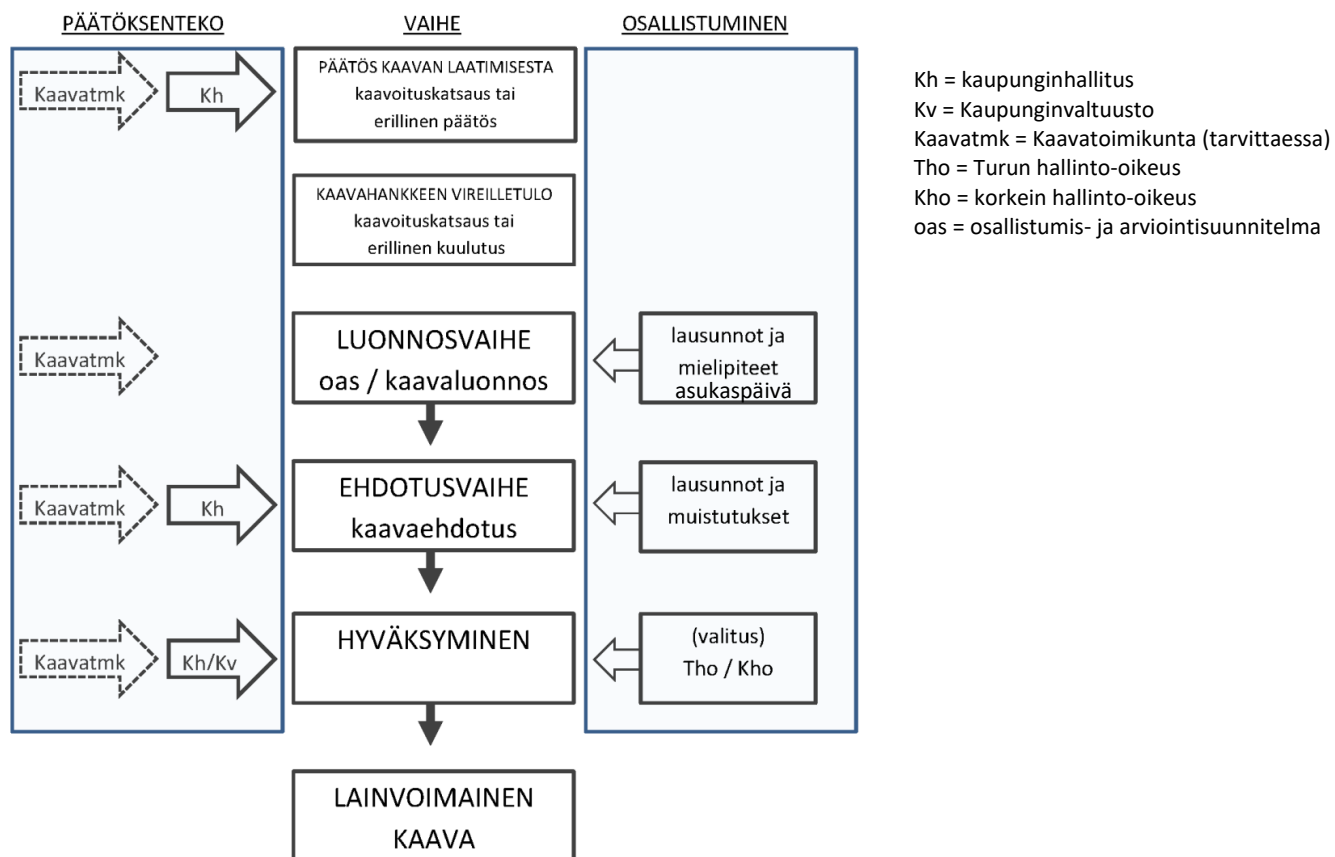
Kaupunginhallitus käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä, tiedotetaan kirjeitse suunnittelualueen ja rajanaapurien kiinteistöjen tiedossa oleville omistajille sekä edellä mainituille viranomaisille 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 (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 Loimijoen tie 74, Alastaro.

Palautteen vastaanotto:

Tekniikka ja ympäristö -toimiala / Kaavoitus, Loimijoen tie 74, 32440 Alastaro tai kirjaamo@loimaa.fi