

Häkkisientien asemakaavan muutos, AK 3201

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 4.9.2023



Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen asemakaavan muutoksen
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, 4.9.2023

Kaavan nimi

AK 3201, Häkkisientien asemakaavan muutos

Sijainti: Häkkisientien ja Jarno Saaristentien (kaavassa Saaristentie) risteys.

32. (Virttaankangas) kaupunginosa

Asemakaavan muutos koskee:

32.kaupunginosan (Virttaankangas) korttelia 504 (osaa).



Kaava-alueen sijainti ilmakuvassa (rajaus likimääräinen, joka voi tarkentua kaavaprosessin edetessä), kuvälähde: Maanmittauslaitos, Loimaan kaupunki, luettu 05/2023

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Häkkisientien asemakaavamuutoksen 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 yksityisen aloitteesta. Kaupunginhallitus päätti kaavoituksen käynnistämisestä 4.9.2023.

Suunnittelualue

Noin 0,7 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Alastaron moottoriradan välittömässä läheisyydessä. Loimaan keskustasta noin 30 km luoteeseen Virttaankankaan taajamassa. Alue toimii moottoriradan pysäköintialueena ja sen läheisyydessä sijaitsee moottorirata ja golfkenttä sekä vapaa-ajan rakennuksia.

Suunnittelualue on rajattu likimäärin sivulla 1. Rajaus tarkentuu kaavatyön edetessä.

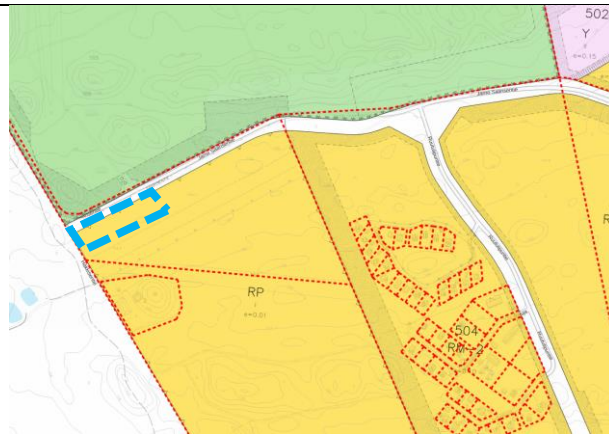
Asemakaavan pääasialliset tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa vajaalla käytöllä olevaa pysäköintialuetta ajoneuvojen varastorakennusten korttelialueeksi Häkkisentien ja Jarno Saarisentien (kaavassa Saarisentie) risteyksessä. Kortteliin välittömästi rajoittuvia osia voidaan päivittää tarkoituksenmukaiseksi katsotuin osin.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Lähtökohdat:

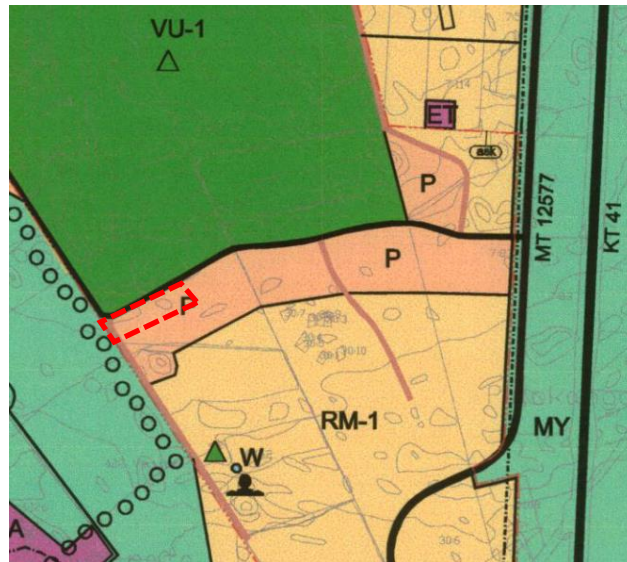
Nykytilanne	Viime vuosina vajaalla käytöllä ollut hiekkapäällysteinen pysäköintialue.
Maanomistus	Suunnittelualue on Loimaan kaupungin omistuksessa.
Suunnittelualuerajaus	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään alustava suunnittelualuerajaus, joka voi tarkentua kaavatyön edetessä. Rajaus tulee tarkistaa laadittavalta kaavakartalta luonnos- ja ehdotusvaiheissa.
Asemakaavat	Suunnittelualueella on voimassa 23.3.1990 hyväksytty asemakaava, joissa alue on osoitettu ryhmäpuutarha- ja palstaviljelualueeksi (RP). Asemakaavatilanne ympäristössä: itä- ja eteläpuolilla ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalue (RP), pohjoisessa katualue ja sen takana moottorirata-alue (VU-1). Länsipuoli on asemakaavoittamaton.



Ote asemakaavasta, ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä katkoviivalla.

**Virtaan
osayleiskaava 2008
(ei voimassa)**

Alastaron kunnanvaltuusto hyväksyi Virtaan osayleiskaavan 10.11.2008, jota laadittiin oikeusvaikutteisena, mutta kaava ei saanut lainvoimaa.



Ote Loimaan osayleiskaavasta, ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla.

Alue on merkitty palvelujen alueeksi (P), arvokkaaksi harjualueeksi tai geologiseksi muodostumaksi (ge), tärkeä tai vedenhakintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (pv), voimassa olevan asemakaavan rajan sisään (ask) ja uuden läpiajotien osaksi.



PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.



MATKAILUPALVELUJEN ALUE.
ALUE ON TARKOITETTU LOMAILUA, MATKAILUA JA VIRKISTYSTÄ
PALVELEVIEN TOIMINTOJEN RAKENNUKSILLE, ESIM. LOMAHOTELILLE,
KOULUTUSKESKUKSELLE JA LOMAKYLILLE.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRIS-
TÖARVOJA, MRL 168 MUKAINEN SUUNNITTELUTARVEALUE. ALUEELLA ON
VOIMASSA MRL 43:2§ TOIMENPIDERAJOITUS: MAISEMAA MUUTTAVAA TOI-
MENPIDETTÄ EI SAA SUORITTA ILMAN MRL 128 §:SSÄ TARKOITETTUA
LUPAA. TAMAN MÄÄRÄYKSEN TOIMENPIDERAJOITUS TAI LUVANVARAISUUS
EI KOSKE METSÄTALouden HARJOITTAMISTA.



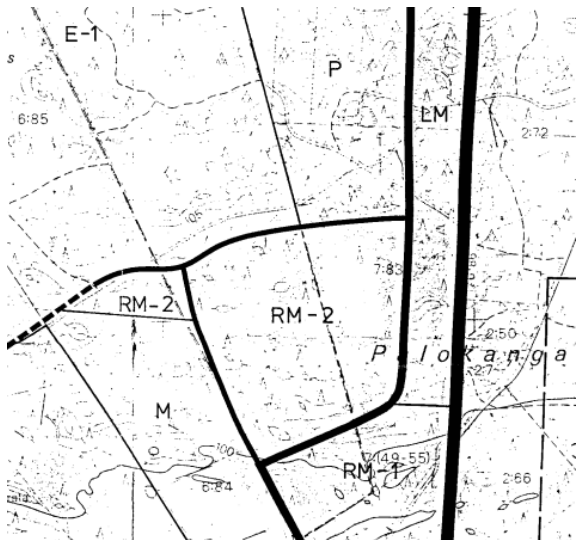
VOIMASSA OLEVAN ASEMAKAAVAN RAJA.

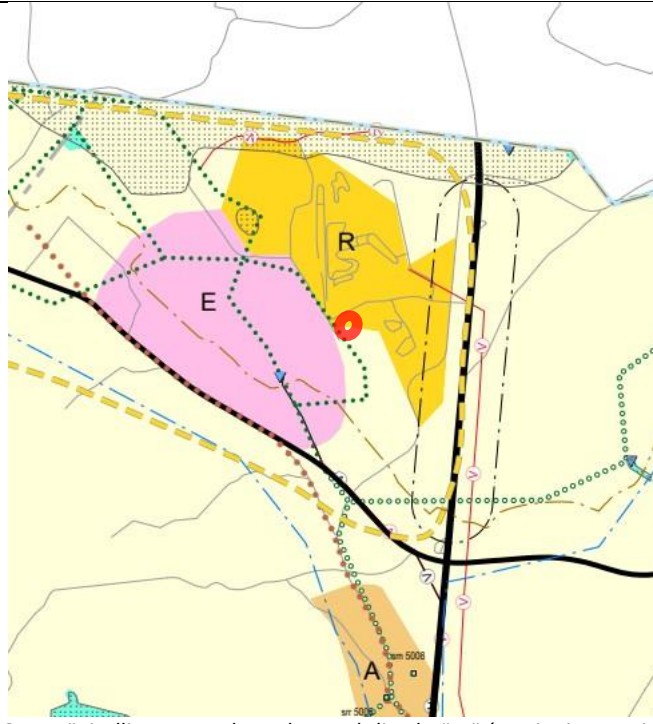


TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.
JÄTEVEDET ON KÄSITELTÄVÄ NIIN, ETTEI NIISTÄ AIHEUDU HAITTAA
YMPÄRISTÖLLE TAI NAAPUREILLE. JÄTEVESIÄ EI SAA IMEYTTÄÄ
MAAPERÄÄN.



ARVOKAS HARJUALUE TAI GEOLOGINEN MUODOSTUMA.

<p>Virtaan yleiskaava 1988</p>	<p>VU-1 URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. ALUE ON TARKOITETTU MOOTTORURHEILUKESKUKSEN JA SITÄ PALVELEVIEN TOIMINTOJEN RAKENTAMISEEN.</p> <p>OOOOO ULKOILUREITTI.</p> <p>— NYKYISET TIET JA LINJAT.</p> <p>W VESIALUE.</p> <p>▲ VIRKISTYS-/MATKAILUKOHDE.</p> <p>Alastaron kunnanvaltuusto hyväksyi oikeusvaikutuksettoman Virtaan yleiskaavan 20.3.1989.</p>  <p><i>Ote oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta, hyv. 20.3.1989</i></p> <p>Kyseisessä kaavassa alue osoitettiin RM-2 -merkinnällä: "Matkailupalvelujen alue. Alue on varattu kaupalliseen näyttelytoimintaan ja urheilu- ja virkistyspalvelujen käyttöön." Länsireuna alueesta osoitettiin yhdistysten merkinnällä.</p>
<p>Maakuntakaavat (karttaote alla)</p>	<p>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 alueelle on osoitettu seuraavat määritykset: retkeily- ja matkailutoimintojen alue (R), arvokas geologinen muodostuma, pohjavesialue (E), maa- ja metsätalousvaltainen alue, suoja- tai konsultointivyöhyke (Virtaan varalaskupaikka) ja ulkoilureitti.</p>



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

- R** RETKEILY- JA MATKAILUTOIMINTOJEN ALUE / KOHDE (LAVMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.
- E** ERITYISTOIMINTOJEN ALUE / -KOHDE (LAVMK TPLMK, TVMK, VSMK, SSMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät puolustusvoimien, ampumara-totoiminnan, kaivostoiminnan, energia- ja jätehuollon, sekä vesihuollon alueet ja kohteet.
- 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.
- SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.
- ARVOKAS GEOLOGINEN MUODOSTUMA (LAVMK)**
Merkinnällä osoitetaan geologisesti arvokkaat harju-, kallio- ja morenimuodostumat, tuuli- ja rantakerrostumat sekä kivikot
- SUOJELUMÄÄRÄYS:**
Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueella sijaitsevan, geologisesti arvokkaan muodostuman suojeluun ja hoitoon.
- POHJAVESIALUE (LAVMK)**
Luokkien 1, 1E, 2, 2E ja E mukaiset pohjavesialueet
- SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**
Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.
- MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (LAVMK)**
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyk- sen kehittämisen kohdealue
- SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**
Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdea- lueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.
- ULKOILUREITTI (LAVMK)**
Olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkkoa
- SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**
Ulkoilureitin uran ympäristöä tulee hoitaa ottaen huomioon reitin ympäristön erityispiirteet.

	<p>○○○○○○○○○○ OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK) Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.</p> <p>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.</p> <p>□□□□□□□□ SUOJA- TAI KONSULTOINTIVYÖHYKE (LAVMK) Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiivin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2019 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke.</p> <p>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Vyöhykkeelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely.</p>
--	--

Selvitykset ja suunnitelmat:

Aiemmin laadittuja taustaselvityksiä:

- Virttaan osayleiskaava (Alastaron kv. hyv. 10.11.2008, ei lainvoimaa) ja sitä varten tehdyt perus- ja erillisselvitykset. Mm. Virttaan osayleiskaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 11/2008.
- Luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan (voimaan 13.9.2021) selvitykset, mm. kaavakortit.

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 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 lausunnot, koska mm. edistävät kuntien alueidenkäyttöä ja valvovat kuntien kaavoitusta*)
- Varsinais-Suomen liitto (*pyydetään lausunnot, koska mm. maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta*)
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo (*pyydetään lausunnot, koska Loimaa toimialuetta*)
- Kaupungin elinympäristölautakunta/elinympäristölautakunnan lupajaosto (*pyydetään lausunnot, koska mm. vastaavat kaupungin tie- ja katuverkosta ja hulevesiverkostosta*)
- Loimaan Vesi (*pyydetään lausunnot, koska mm. vastaa Loimaan alueella vesi- ja jätevesihuollosta*)
- Sallila Sähkönsiirto (*pyydetään lausunnot, koska toimialuetta Loimaan alueella*)
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (*pyydetään lausunnot, koska toimialuetta Loimaan alueella*)

- Telia (pyydetään lausunnot, koska toimialuetta Loimaan alueella)
- Lounea (pyydetään lausunnot, koska toimialuetta Loimaan alueella)
- Muut ilmoituksensa mukaan

Vaiheet ja niiden alustavat ajankohdat:

Valmisteluvaihe, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja asemakaavan muutoksen luonnos (syksy 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 luonnos 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*. OAS:ia voidaan täydentää kaavan ehdotusvaiheeseen asti. OAS:sta on mahdollista jättää huomautus ja luonnoksesta mielipide. Julkaistavasta luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Huomioithan, että esitetyt palautteet ovat julkisia. Valmisteluvaiheessa järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri osapuolten kesken.

Ehdotusvaihe, asemakaavan muutoksen ehdotus (loppuvuosi 2023)

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

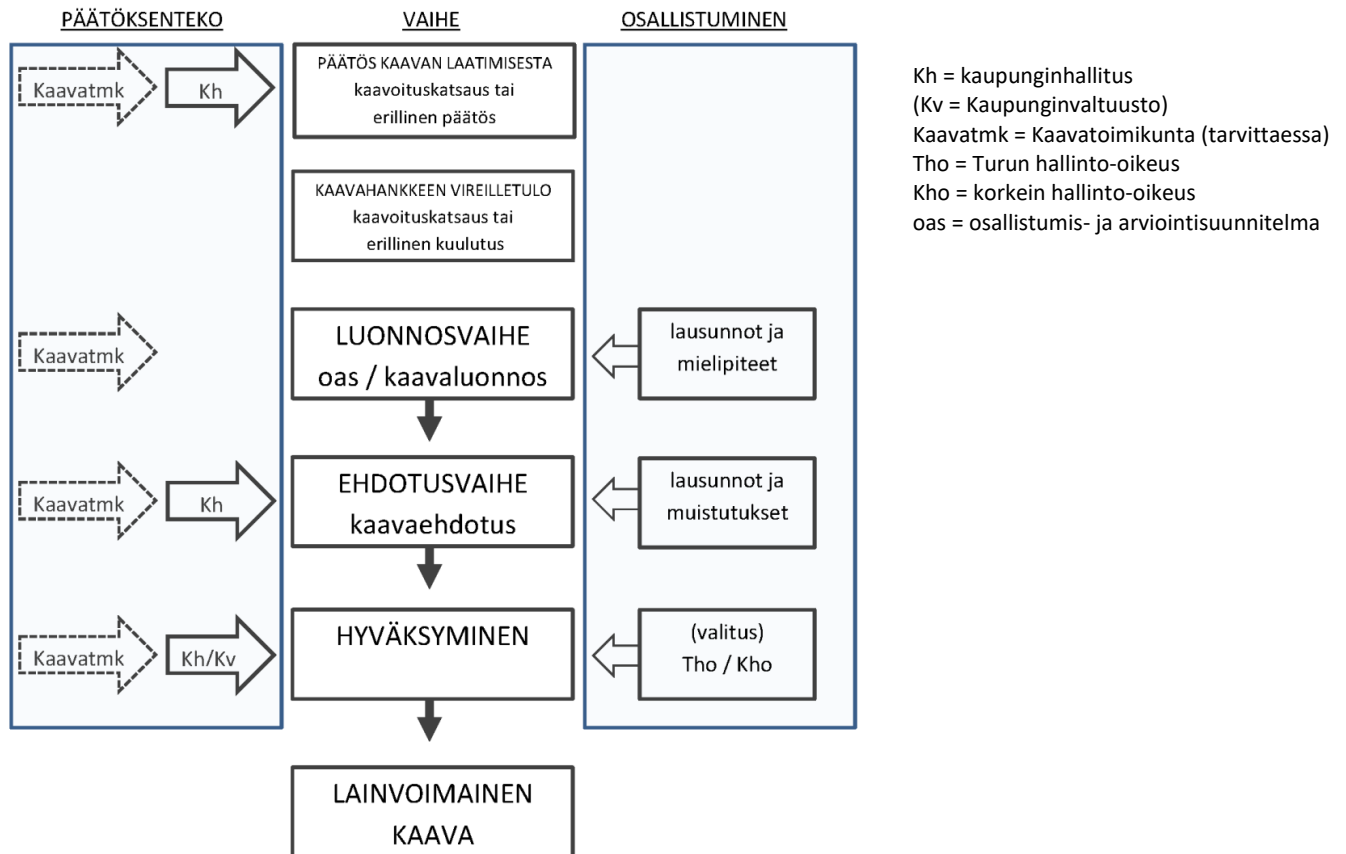
Kaupunginhallitus käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä, kirjeitse suunnittelualueen ja rajanaapurien kiinteistöjen tiedossa oleville omistajille sekä edellä mainituille viranomaisille sähköisesti. 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. Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään kaupunginhallituksessa. Kaavaselostuksessa tai siihen liittyvässä vastineluettelossa kerrotaan, kuinka saatu palaute on otettu huomioon suunnittelussa.

Hyväksymisvaihe (alkuvuosi 2024)

Kaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan. Kaupunginhallituksen 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 Loimijoen tie 74, Alastaro.

www.loimaa.fi/kaavoitus

Palautteen vastaanotto:

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