



Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen asemakaavan muutoksen

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA, 9.12.2021, tark. 5.8.2022

Juvanportin asemakaava ja asemakaavan muutos

Ak 0915

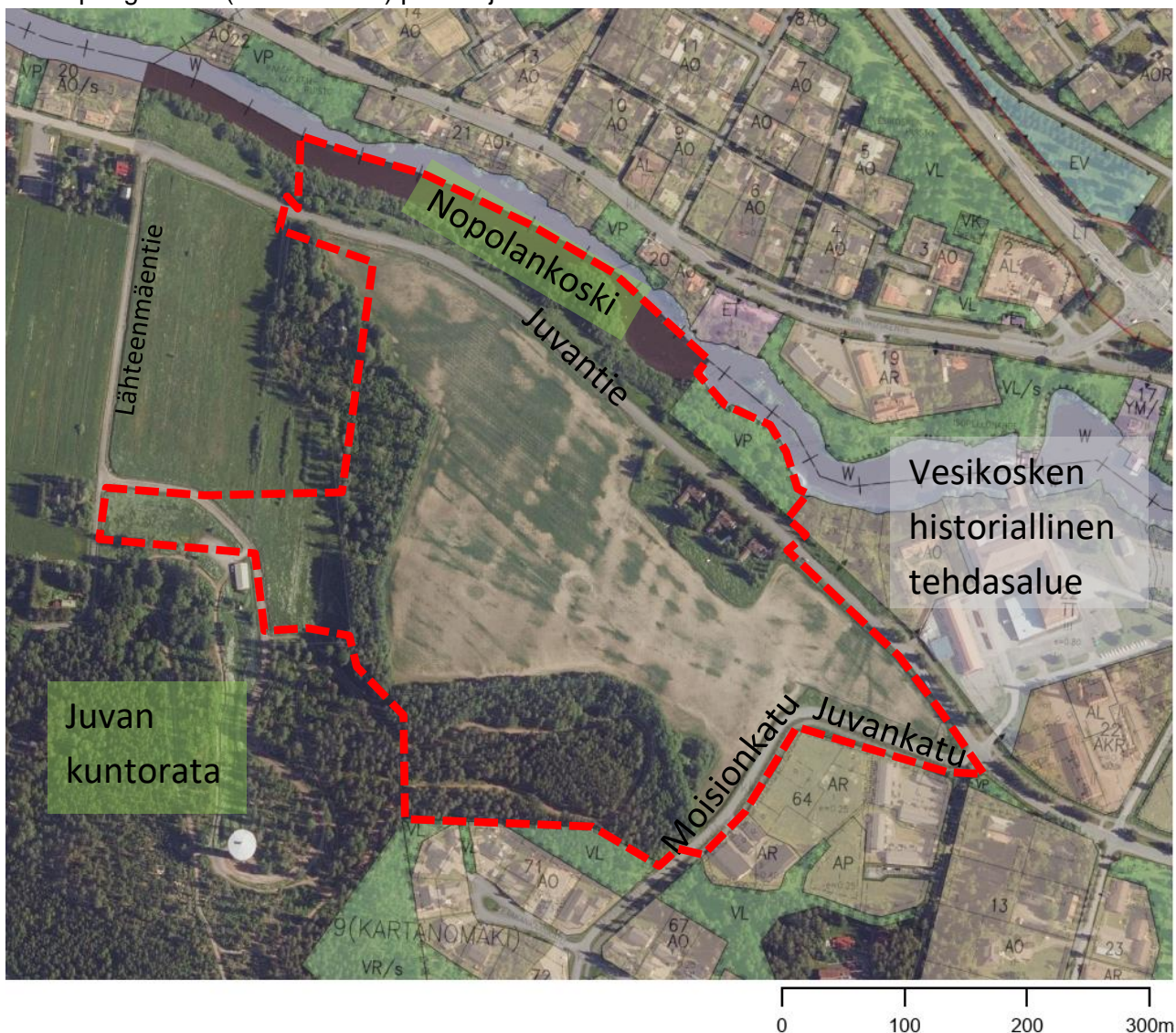
Sijainti: Juvankadun ja Juvantien varsilla

9. (Kartanomäki) kaupunginosa

Asemakaava koskee: Maa- ja metsätalousalueita, liikennealuetta, Juvan kuntoradan osaa, kolme rakennuspaikkaa, Nopolankosken rannan osaa ja Loimijokea. Kiinteistöjä: 430-406-7-138, 430-402-1-130, 430-895-1-2609, 430-406-5-14, 430-406-5-15, 430-406-876-4, 430-406-876-3

Asemakaavan muutos koskee:

9. kaupunginosan (Kartanomäki) puisto- ja katualueita.



Kaava-alueen sijainti ilmakuvassa ja voimassa oleva asemakaavayhdistelmä (rajaus likimääräinen, joka voi tarkentua kaavaprosessin edetessä), kuvälähde: Maanmittauslaitos, Loimaan kaupunki, luettu 11/2021

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Juvankadun ja Juvantien varren asuinalueen 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. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille vuoden 2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä 15.1.2021. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 14.12.2020 § 419.

Suunnittelualue

Noin 18,7 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Juvankadun sekä Juvantien varrella kuntoreitin läheisyydessä Loimaan keskustan länsipuolella. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus entisen nahkatehtaan ympäristössä (Vesikosken historiallinen tehdasalue). Pohjoisosassa suunnittelualueella sijaitsee Loimijoki. Alueen ympäristössä on myös tiivistä asuinrakentamista. Suunnittelualue on rajattu likimäärin sivulla 1. Rajaus tarkentuu kaavatyön edetessä.

Asemakaavan pääasialliset tavoitteet

- Asuinalueen ja sitä sekä ympäristöä tukevien toimintojen osoittaminen alueelle.
- Alueen läpi osoitettavien kulkuyhteyksien selvittäminen keskustan suunnasta kohti länttä mm. Juvan kuntoreitille ja asuinrakentamisen tulevaisuuden laajentamisalueelle Lähteenmäentien suunnalla.
- Kaavatyön yhteydessä selvitetään, onko Juvantien ja Loimijoen välille mahdollista osoittaa virkistystä palvelevaa kevyen liikenteen reittiä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

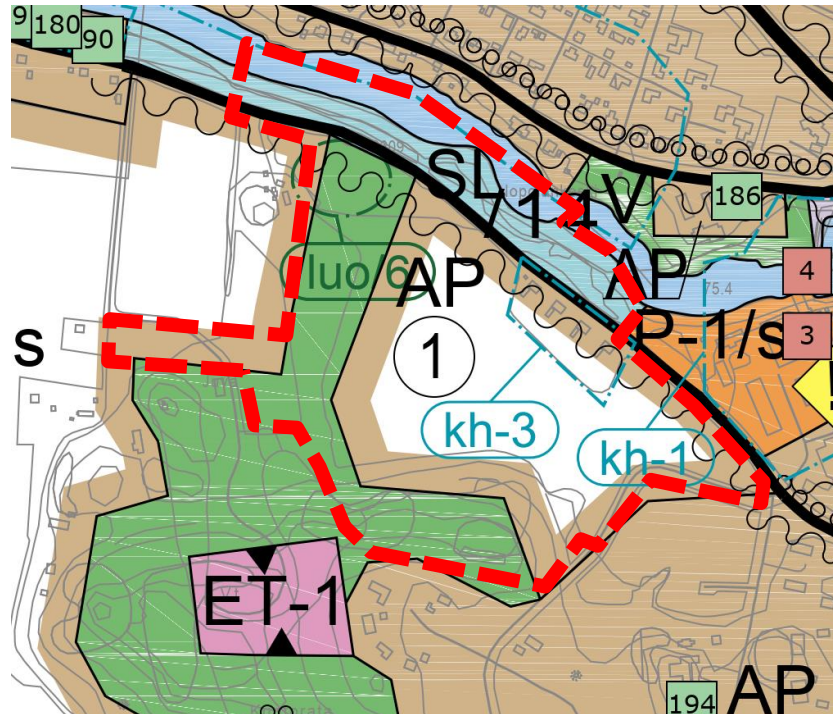
Lähtökohdat:

Nykytilanne	Virkistysaluetta, maa- ja metsätalousaluetta, hieman asutusta, ranta-aluetta ja liikennealuetta.
Maanomistus	Pelto, rakennuspaikat ja kuntoradan ympäristö ovat Loimaan kaupungin omistuksessa. Juvantie on osin valtion ja osin kaupungin omistuksessa. Ranta-alue on osin Loimaan kaupungin (pääosin rantatörmän ja Juvantien välinen alue) ja osin yksityisomistuksessa (pääosin rantatörmä). Vesialueet ovat yksityisten osakaskuntien omistuksessa.
Suunnittelualuearajaus	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään alustava suunnittelualuearajaus, joka voi tarkentua kaavatyön edetessä kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Rajaus tulee tarkistaa laadittavalta kaavakartalta luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Asema- kaavat (karttaote s. 1)	<p>Suunnittelualueen koilliskulmassa on voimassa 1.9.1982 vahvistetun asemakaavan osa, jossa alue on osoitettu puistoksi (VP) sekä 25.8.2008 hyväksytty asemakaavan osa, jossa on osoitettu Juvankadun osa sekä osa Moisionkadusta (kuva s. 1).</p> <p>Asemakaavatilanne ympäristössä: Alue rajautuu pohjoisessa, lännessä ja osin etelässä asemakaavoitettuihin alueisiin, jotka ovat pääosin asuinalueita.</p>																		
Loimaan keskeis- ten alu- eiden osayleis- kaava (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 AP (1), AP/res, V ja SL/14 -aluerajausmerkinnöin. Lisäksi alutta koskee yhdystien/kokoojakadun, meluntorjuntatarpeen, kh-3 ja luo/6 -merkinnät.</p> <p>Suunnittelualueetta koskevat oleelliset määräykset:</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="248 815 405 882"></td> <td data-bbox="461 815 842 864"> PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Tavoitteellinen kerrosluku I-II. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="248 898 405 965"></td> <td data-bbox="461 898 1513 947"> UUDET JA OLENNaisesti MUUTTUVAT ALUEET, JOTKA ON TARKOITETTU ASEMAKAAVOITETTAVAKSI. (Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja reunaväri). </td> </tr> <tr> <td data-bbox="248 981 405 1048"></td> <td data-bbox="461 981 1244 1030"> RESERVIALUE. Merkinnällä on osoitettu myöhemmin asemakaavoitettavat ja toteutettavat alueet. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="248 1099 424 1173"></td> <td data-bbox="461 1099 686 1126"> VIRKISTYSALUE. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="248 1225 405 1292"></td> <td data-bbox="461 1225 1326 1323"> LUONNONSUOJELUALUE. Alueelle ei saa rakentaa (MRL 43.2§). Luonnonsuojelulain nojalla perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu luonnonsuojelualue. Numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteeseen 5. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="248 1397 405 1424"></td> <td data-bbox="461 1397 691 1420"> MELUNTORJUNTATARVE. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="248 1485 405 1534"></td> <td data-bbox="461 1485 1522 1556"> PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN KOKONAISUUS. Alueella tapahtuvan uudis- ja korjausrakentamisen ja muiden suoritettavien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, maisemallisiin arvoihin ja alueen historialliseen kehitykseen. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="248 1659 405 1709"></td> <td data-bbox="461 1659 1522 1758"> LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja lajiesiintymien säilyttämisedellytykset. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksessa olevan arvokkaiden luontoaluekokonaisuuksien luetteloon. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="248 1800 424 1850"></td> <td data-bbox="461 1800 810 1827"> YHDYSTIE/KOKOOJAKATU. </td> </tr> </table>		PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Tavoitteellinen kerrosluku I-II.		UUDET JA OLENNaisesti MUUTTUVAT ALUEET, JOTKA ON TARKOITETTU ASEMAKAAVOITETTAVAKSI. (Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja reunaväri).		RESERVIALUE. Merkinnällä on osoitettu myöhemmin asemakaavoitettavat ja toteutettavat alueet.		VIRKISTYSALUE.		LUONNONSUOJELUALUE. Alueelle ei saa rakentaa (MRL 43.2§). Luonnonsuojelulain nojalla perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu luonnonsuojelualue. Numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteeseen 5.		MELUNTORJUNTATARVE.		PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN KOKONAISUUS. Alueella tapahtuvan uudis- ja korjausrakentamisen ja muiden suoritettavien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, maisemallisiin arvoihin ja alueen historialliseen kehitykseen.		LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja lajiesiintymien säilyttämisedellytykset. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksessa olevan arvokkaiden luontoaluekokonaisuuksien luetteloon.		YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.
	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Tavoitteellinen kerrosluku I-II.																		
	UUDET JA OLENNaisesti MUUTTUVAT ALUEET, JOTKA ON TARKOITETTU ASEMAKAAVOITETTAVAKSI. (Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja reunaväri).																		
	RESERVIALUE. Merkinnällä on osoitettu myöhemmin asemakaavoitettavat ja toteutettavat alueet.																		
	VIRKISTYSALUE.																		
	LUONNONSUOJELUALUE. Alueelle ei saa rakentaa (MRL 43.2§). Luonnonsuojelulain nojalla perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu luonnonsuojelualue. Numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteeseen 5.																		
	MELUNTORJUNTATARVE.																		
	PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN KOKONAISUUS. Alueella tapahtuvan uudis- ja korjausrakentamisen ja muiden suoritettavien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, maisemallisiin arvoihin ja alueen historialliseen kehitykseen.																		
	LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja lajiesiintymien säilyttämisedellytykset. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksessa olevan arvokkaiden luontoaluekokonaisuuksien luetteloon.																		
	YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.																		

Osayleiskaavakartta määräyksineen löytyy kokonaisuudessaan kaupungin internetsivuilta: <https://www.loimaa.fi/wp-content/uploads/2019/10/Loimaan-keskeisten-alueiden-osayleiskaavakartta.pdf>

Ote osayleiskaavasta likimääräisellä suunnittelualueerajauksella (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 taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä kaupunkikehittämisen kohdealueeksi ja Loimijokeen on osoitettu melonta- tai vesiretkelyreitti.



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

Selvitykset ja suunnitelmat:

Aiemmin laadittuja taustaselvityksiä:

- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa varten tehdyt perus- ja erillisselvitykset.
 - mm. luontoselvitys 2003
- Liito-oravan esiintyminen Loimaan keskustaajaman länsi- ja eteläosissa, Tmi J. Lehtinen, 23.6.2019
- Nahkatehtaan alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Ramboll, 8.6.2016
- Kartanonmäen alue, maaperän haitta-ainetutkimus, Ramboll, 5.4.2017
- Lähialueelle on tehty monimuotoisen asumisen pilottisuunnitelma valtakunnallisen Monikko –hankkeen yhteydessä vuonna 2013 (Tampereen teknillinen yliopisto) jossa on tutkittu yleisiä kaupunkikuvallisia konsepteja sekä erilaisia palvelu- ja asumistavoitteita sekä näiden yhdistämistä.

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

Uusien selvitysten laadintatarve:

- Melumallinnus Juvantien varrelta. → Laadittu: Liikenne-ennuste (Ramboll 14.3.2022) ja Meluselvitys (Ramboll 31.3.2022)

Muut myöhemmät selvitysasiat:

Luontoarvot tulee tarkistaa Nopolankosken ranta-alueelta kevyen liikenteen reittiä toteutettaessa rantalehdon alueelle. Asemakaavoitusvaiheeseen selvitystä ei ole tarkoituksenmukaista ajoittaa, koska reitin sijainti ei ole vielä tarkka ja selvitys voisi ehtiä vanhentua ennen toteutusajankohtaa.

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 liha-voituina.

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, ympäristöterveydenhuolto (Liedon kunnan ympäristöterveyspalvelut)
- Loimaan Kaukolämpö
- Loimaan Vesi
- Sallila Sähkönsiirto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Telia
- Lounea
- Loimaan Seudun Omakotiyhdistys ry
- Tukes
- Muut ilmoituksensa mukaan

Vaiheet ja niiden alustavat ajankohdat:

Aloitus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (talvi 2021-2022)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetetään tiedoksi tiedossa oleville suunnittelualueella sijaitseville maa-alueiden kiinteistöille ja rajanaapureille sekä edellä mainituille viranomaisille, yhdistyksille ja yhtiöille. Osakaskuntien osalta lähetetään tiedossa oleville ulkopaikkakuntalaisille. 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 (kevät-kesä 2022)

Valmisteluvaiheessa järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri osapuolten kesken. Ennen kaavaluonnoksen valmistumista on tavoitteena pitää yleisen tason työpalaveri rivitalorakentajien kanssa, jossa kuullaan heidän näkemyksiään kaavoituksesta. Rivitalorakentajia pyydetään ilmoittamaan halukkuudesta osallistua palaveriin kaavoittajalle (yhteystiedot asiakirjan lopussa).

Valmisteluvaiheessa ennen luonnoksen julkaisua on viranomaisneuvottelu, joka koskee etenkin luontoarvoja ja rakennettua kulttuuriympäristöä. Neuvotteluun kutsutaan Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Tukes ja Varsinais-Suomen liitto.

Valmisteluvaiheen asiakirjat (luonnos) asetetaan nähtäville mielipiteiden saamista varten. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä ja siitä tiedotetaan Internet-sivuilla. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä 30 päivän ajan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijointie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus. Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot edellä mainituilta viranomaisilta ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia mielipiteitä. Kaavan luonnoksen nähtävilläolon yhteydessä järjestetään yleisötilaisuus, josta tiedotetaan nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä.

Ehdotusvaihe, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotus (syksy 2022)

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

Kaupunginhallitus käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä ja siitä tiedotetaan Internet-sivuilla. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoentie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia.

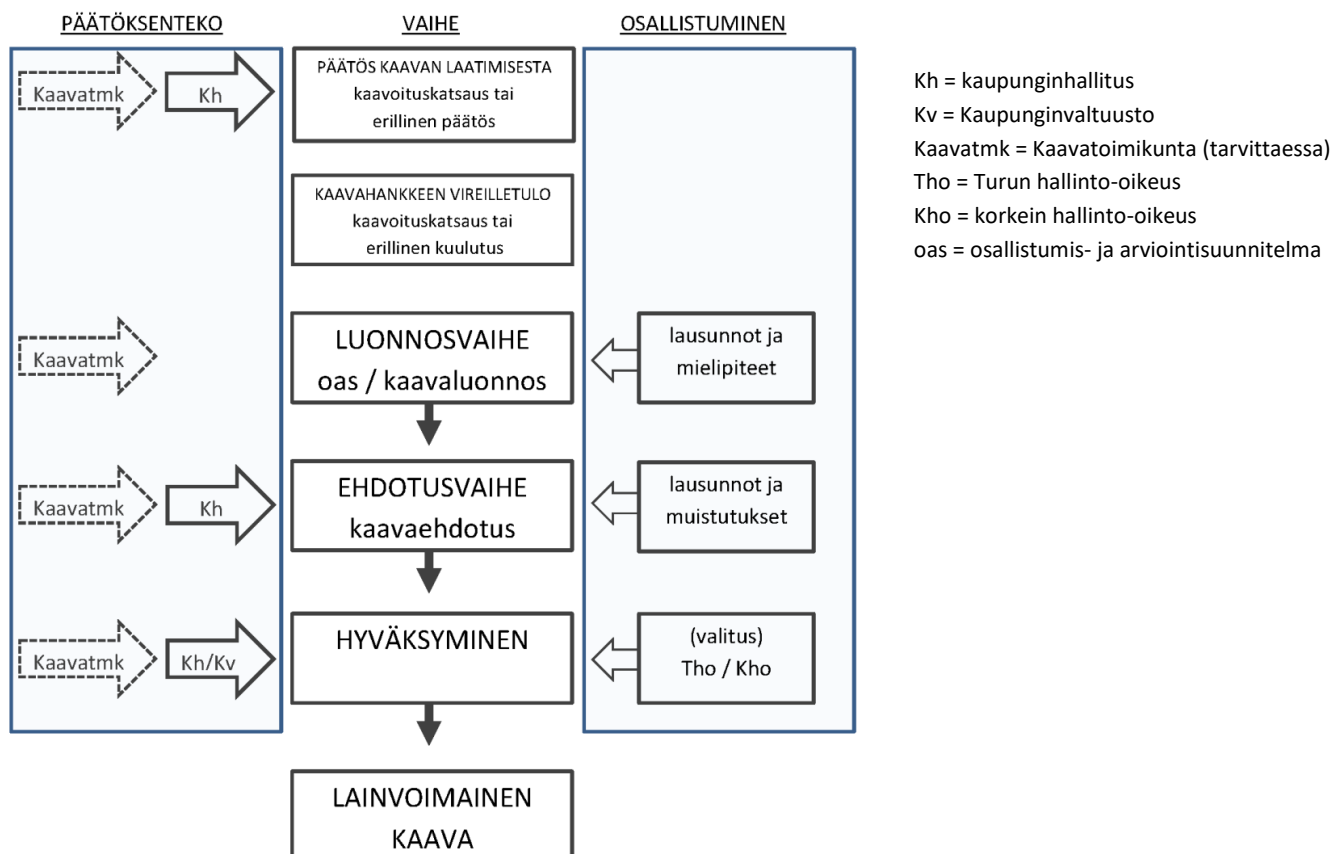
Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään kaupunginhallituksessa. Kaavaselostuksessa tai siihen liittyvässä vastineluettelossa kerrotaan, kuinka saatu palaute on otettu huomioon suunnittelussa.

Hyväksymisvaihe (talvi 2022-2023)

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. Tästä kaavatyöstä julkaistaan oas jo ennen kaavaluonnosta.



Loimaan kaupunki

Kaavoittaja Arttu Salonen, ins. yamk
 etunimi.sukunimi@loimaa.fi
 puh. 050 4768676

Aineiston esittely:

Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipiste Loimijointie 74, Alastaro.

HUOM! koronaepidemia saattaa vaikuttaa materiaalien tutustumiseen esim. siten, että niihin tutustutaan vain erillisellä ajanvarauksella. Neuvotteluja voidaan järjestää myös etäyhteyksien avulla.

Palautteen vastaanotto:

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