



Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen asemakaavan muutoksen

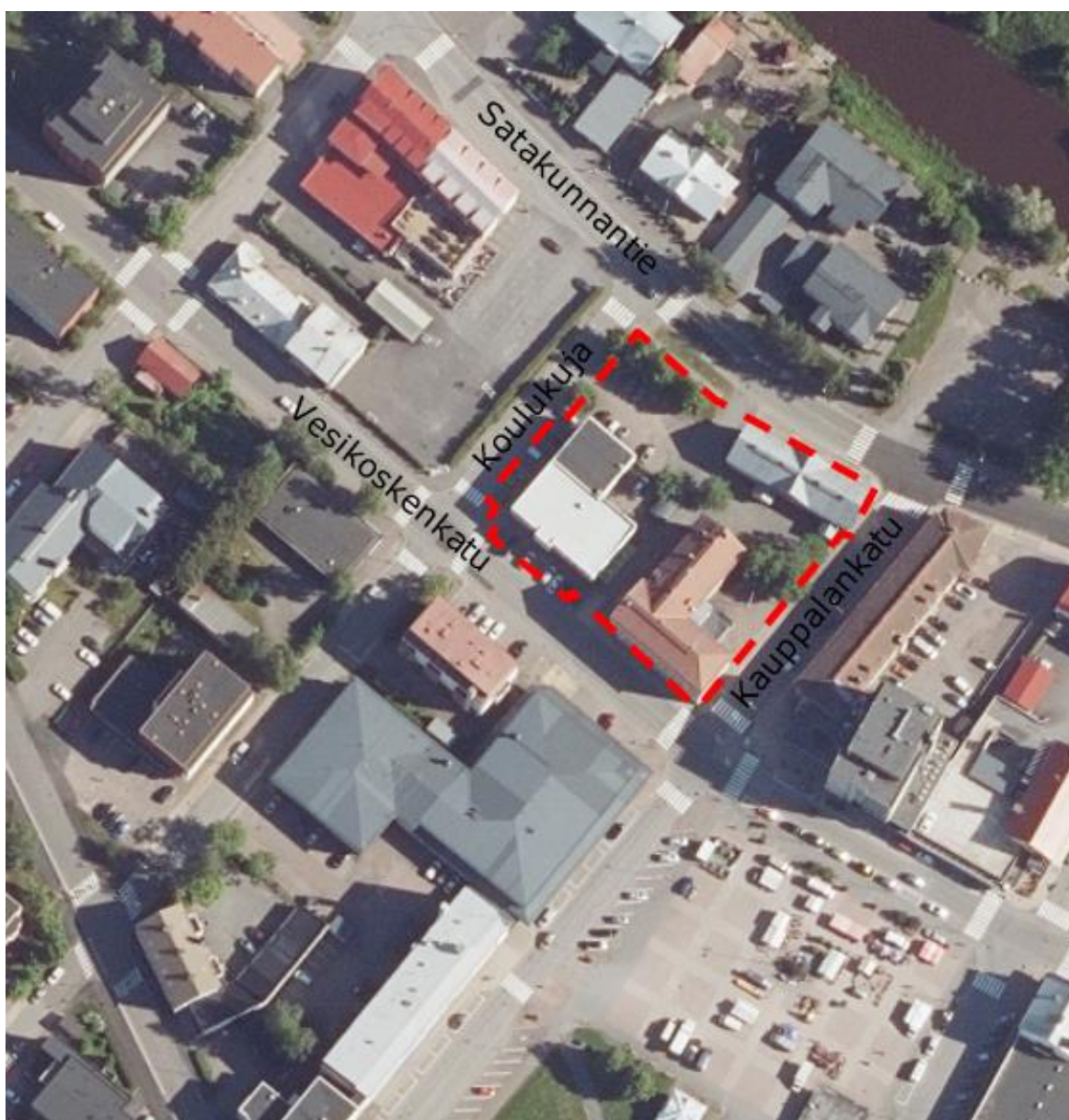
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, 11.11.2022

KORTTELIN 18 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ak 0184

**Sijainti: Kauppalankadun, Vesikoskenkadun, Koulukujan ja Satakunnantien välinen alue
1. (Keskusta) kaupunginosa**

Asemakaavan muutos koskee: Korttelia 18 ja katualuetta



Kaavamuutosalueen sijainti v. 2021 ilmakuvassa (rajaus likimääräinen), kuvalähde: Maanmittauslaitos, luettu 3/2022

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Loimaan entistä kaupungintalon korttelia koskevan 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 käyttäjille 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 2022 kaavoituskatsauksen yhteydessä 19.11.2021. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 8.11.2021 § 465.

Suunnittelualue

Noin 0,4 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin ydinkeskustassa Vesikoskenkadun, Kauppalankadun, Satakunnantien ja Koulukadun rajaamassa korttelissa. Korttelissa sijaitsee musiikkiopisto, asuin- ja liikerakennus sekä sisäilmaongelmien takia käytöstä poissa oleva entinen kaupungintalo.

Asemakaavan pääasialliset tavoitteet:

- tarkentaa korttelin käyttötarkoitusehdotuksia nykytilanteen ja tulevaisuuden tarpeita varten myös asumiseen.
- uudelleenarvioida suojelumerkintöjen tarve.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Lähtökohdat:

Nykytilanne	Työntekijöistä tyhjiillään oleva viristorakennus, Musiikkiopisto, pysäköintialuetta ja yksityinen asuin- ja liikerakennus.
Maanomistus	Tontti 6 (entinen kaupungintalo, musiikkiopisto ja pysäköintialue) on kaupungin omistuksessa ja tontti 7 (asuin- ja liikerakennus) on yksityisomistuksessa.
Suunnittelu- aluerajaus	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään alustava suunnittelu- aluerajaus, joka voi tarkentua kaavatyön edetessä. Rajaus tulee tarkistaa laadittavalta kaavakartalta.
Asemakaavat	Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 4.3.2013. Kortteli on osoitettu Liike-, toimisto- ja keskustatoimintojen korttelialueeksi (K-10). Tarkat kaavamerkinnot ja - määräykset: www.loimaa.fi/kaavoitus → Kaavoitus → Kaavayhdistelmät
Loimaan keskeisten alueiden osayleis- kaava	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 20.4.2015 ja se tuli voimaan kokonai- suudessaan 26.1.2017. Yleiskaava ohjaa asemakaavan muutoksen laadintaa. Ratkaisut tarkentuvat asemakaavaprosessissa. Alue on osoitettu keskustatoimin- tojen alueeksi (C-1 ja C-2), Satakunnantie kokoojakaduksi, ohjeelliseksi ulkoilurei- tiksi ja seudullisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuudeksi (kh-2). Entinen kaupungintalo on osoitettu paikallisesti merkittäväksi suojeltavaksi

	<p>rakennukseksi ja Musiikkiopiston rakennus on seudullisesti merkittävä suojeltava rakennus.</p> <p>Osayleiskaavakartta määräyksineen löytyy kokonaisuudessaan kaupungin internetsivuilta: www.loimaa.fi/kaavoitus → Kaavoitus → Voimassa olevat yleiskaavat</p>
Maakunta-kaavat	<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 alue on osoitettu Keskustatoimintojen alueeksi, kaupunkikehittämisen alueeksi ja Satakunnantien miljöön osoitettu rakennetun ympäristön suojelualueeksi. Maakuntakaavat määräyksineen löytyy kokonaisuudessaan Varsinais-Suomen liiton sivuilta: https://varsinais-suomi.fi/suunnittelu/maakuntakaava/</p>

Selvitykset ja suunnitelmat:

Kaavaa koskevat selvitykset:

- Loimaan kaupungintalon rakennushistoriallinen selvitys, 2021

Aiemmin laadittuja taustaselvityksiä:

- Loimaan kaupungintalo, Sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus, RTC Vahanen Turku Oy, 5.1.2017 ja esittelytiivistelmä 27.1.2017
- Loimaan keskustan kaupunkikuvallinen ja katu ympäristöllinen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 2016
- Loimaan keskustan toiminnallinen ja liikenteellinen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 2015
- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava ja siihen liittyvät perus- ja erityisselvitykset 2006-2015 (FCG Finnish Consulting Group Oy ym.)
- Kaavaselostus, Ak 0183, 25.9.2017, Ramboll/Loimaan kaupunki
- Loimaa, Kaupunkistrategia 2022-2025, hyväksytty 29.8.2022

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 kehittämiseen

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
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Elinympäristölautakunta
- Sivistyslautakunta
- Loimaan Kaukolämpö
- Loimaan Vesi
- Sallila Sähkönsiirto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Telia
- Lounea
- Muut ilmoituksensa mukaan

Vaiheet ja niiden alustavat ajankohdat:

1. Valmisteluvaihe, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja asemakaavan muutoksen luonnos (talvi 2022-2023)

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. Ennen luonnoksen julkaisua pidetään kaavasta viranomaisneuvottelu ELY-keskuksen ja alueellisen vastuumuseon kanssa. Julkaistavasta luonnoksesta pyydetään myös viranomaislausunnot. Huomioithan, että esitetyt palautteet ovat julkisia. Valmisteluvaiheessa järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri osapuolten kesken.

2. Ehdotusvaihe, asemakaavan muutoksen ehdotus (kevät 2023)

Luonnoksesta saadun palautteen ja valmisteluaineiston sekä vaikutusten arviointien pohjalta laaditaan kaavaehdotus.

Kaupunginhallitus käsittelee luonnoksesta saadut palautteet ja päättää laaditun kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 30 päivän ajaksi. Kaavaselostuksesta tai siihen liittyvästä vastineluettelosta selviää, kuinka saatu palaute on vaikuttanut suunnitelmaan. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä ja siitä tiedotetaan kaupungin internet-sivuilla sekä suunnittelualueen ja rajanaapurien kiinteistöjen maanomistajille kirjeitse. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoentie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla sivuilla www.loimaa.fi → *Asuminen ja ympäristö* → *Kaavoitus* → *Vireillä olevat*

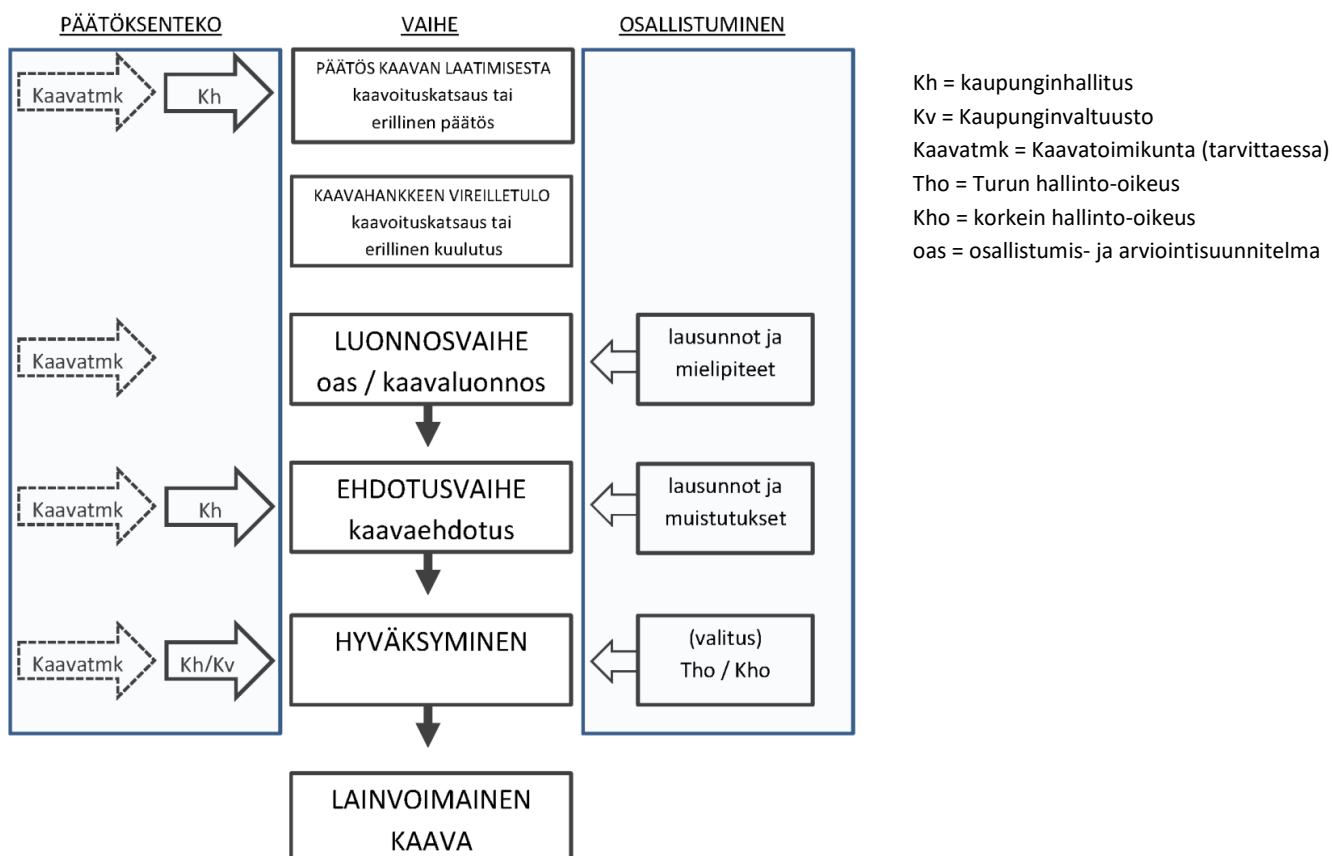
kaavat. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään kaupunginhallituksessa. Huomioithan, että esitetyt muistutukset ovat julkisia.

3. Hyväksymisvaihe (kesä 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.



Loimaan kaupunki

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

Aineiston esittely:

Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipiste Loimijointie 74, Alastaro.

Palautteen vastaanotto:

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