



LAITILAN KAUPUNKI

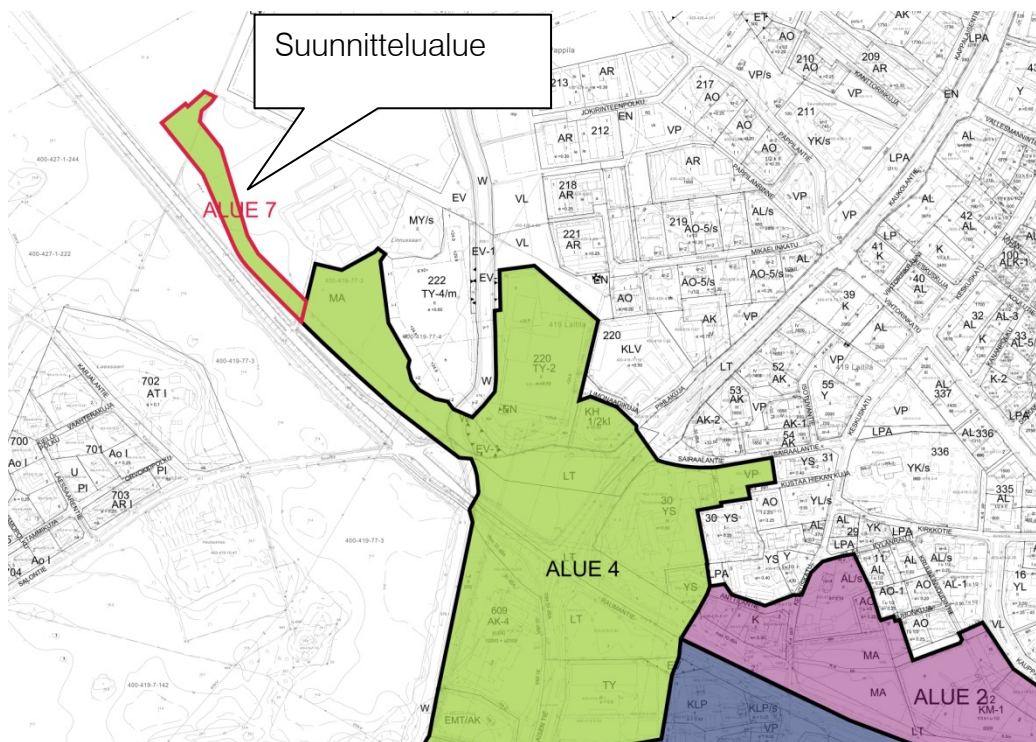
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 63§:N JA ASETUKSEN 30 §:N MUKAINEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Valtatien 8 parantamiseen liittyvät asemakaavan muutokset ja laajennukset, **ALUE 7**

PANIMOSILLANTIEN ASEMAKAAVA

LAADITTU 10.3.2022

TARKENNETTU: 30.3.2022, 23.5.2022, 5.9.2022



Arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu
Y- 2045140-7
Väinö Auerin katu 7 D TT2, 00560 Helsinki,
tel. 045-110 9193
email: nisu.anni@saunalahti.fi

TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Panimosillantien asemakaava
Kaupunki: Laitilan kaupunki
Kaupunginosat: 419 Laitila, 427 Paltila
Korttelit /Tilat: Asemakaava koskee tiloja 400-419-77-3 ja 400-427-1-246

Kaavan laadittaja : Laitilan kaupunki
Käyntiosoite: Keskuskatu 30,
Postiosoite: PL 25, 23801 Laitila
puhelinvaihe 02 85 011

Yhteyshenkilöt:

Mika Palmulaakso, maakäyttöinsinööri
Keskuskatu 30, PL 25, 23801 Laitila
puh. 050 5182071
email: mika.palmulaakso@laitila.fi

Mika Raula, tekninen johtaja
Keskuskatu 30, PL 25, 23801 Laitila
puh. 0500 596127
email: mika.raula@laitila.fi

Kaavan laatija: Arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu
Väinö Auerin katu 7 D TT2
00560 Helsinki
tel. 045-110 9193
email: nisu.anni@saunalahti.fi

Asemakaavan muutoksen vireilletulon kuulutus 8.4.2022

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:

Laitilan kaupunginhallitus:

Laitilan kaupunginvaltuusto:

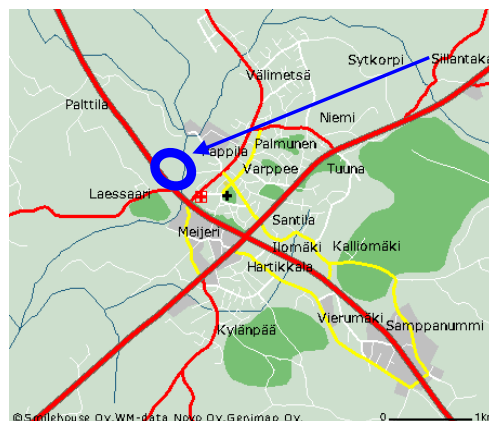
Sisällysluettelo

1. Suunnittelualue ja nykyinen maankäyttö 2
2. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet 3
3. Suunnittelun lähtökohdat 3
 - 3.1 Aiemmat suunnitelmat 3
 - 3.2 Selvitykset ja suunnitteluaineisto 10
 - 3.3 Päätökset ja ohjelmat 11
4. Vaikutusalue 11
5. Vireilletulo 11
6. Asemakaavan osalliset 11
7. Tiedottaminen 11
8. Osallistuminen ja kaavoitusmenettely 11
 - 8.1 Vireilletulo- ja luonnosvaihe 12
 - 8.2 Kaavaehdotusvaihe 12
 - 8.3 Hyväksyminen 12
9. Arvioitavat vaikutukset 13
10. Aikataulu 13
11. Yhteystiedot ja palaute 13

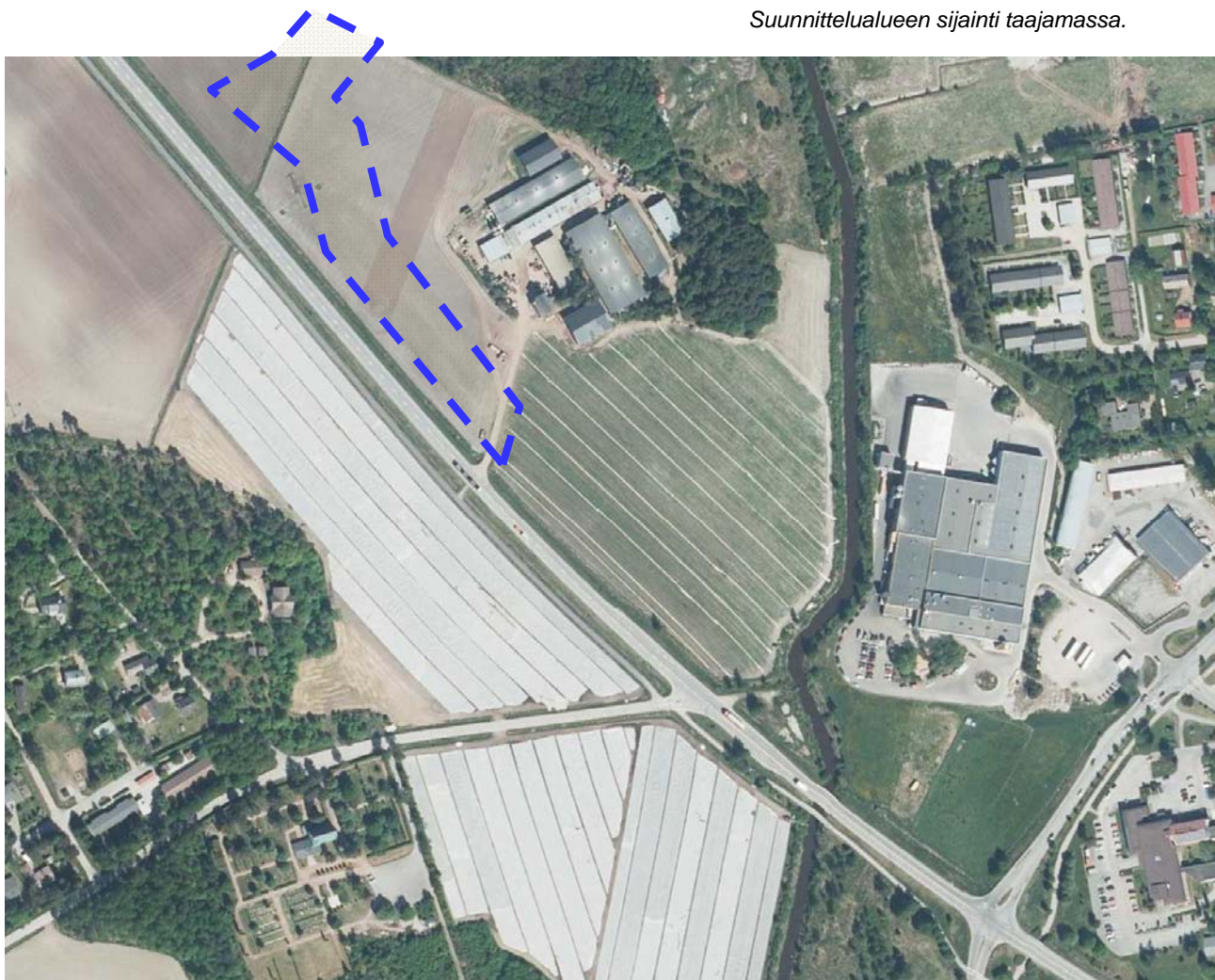
1. Suunnittelualue ja nykyinen maankäyttö

Asemakaavan suunnittelualueena on valtatie 8 viereistä aluetta Linnussaaren tilakeskuksen liittymän kohdalta noin 300 metriä Rauman suuntaan sahan alueen kohdalle.

Asemakaava koskee osaa tiloista RN:o 400-419-77-3 ja 400-427-1-246 valtatie 8 vieressä.



Suunnittelualan sijainti taajamassa.



Suunnittelualan likimääräinen rajausta ilmakuvasa, rajausta voidaan tarkentaa vielä kaavasunnittelun aikana.

Valtatie 8 pohjoispuolella on viljeltyjä peltoalueita, Linnussaaren maatalon talouskeskus ja tilakeskukseen johtava pihatie, josta on liittymä valtatielle. Linnussaaren pohjoispuolella toimii Kuusiston saha (Kuusisto Wood).

Valtatie 8 eteläpuolella on avointa peltomaisemaa sekä Laessaaren asuinalue. Kaakon puolella on Sirppujoki ja Laitilan Wirvoitusjuomatehdas.

2. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan suunnittelu liittyy valtatie 8 eritasoristeysjärjestelyihin. Valtatien muutoksen suunnittelu käynnistettiin vuonna 2017, tiesuunnitelma on ollut nähtävillä syksyllä 2020 ja on nyt hyväksymisvaiheessa.

Asemakaavan tavoitteena on laatia tarvittava katualuevaraus valtatie pohjoispuolelle suunnitellulle rinnakkaistielle (Panimosillantie) Linnussaaren liittymästä valtatie suuntaistasoliittymään saakka.

Kaavatyössä tutkitaan liikenneverkon muutoksia sahan alueelle ja Linnussaaren tilakeskukseen, valtatie liikenteen aiheuttamaa melua ja sen torjumistarpeita. Tiesuunnitelmassa on suunniteltu valtatie viereen meluste sekä meluvalli suunnittelualueen kohdalla. Kaavasuunnittelussa kiinnitetään huomiota maisemallisiin ja kaupunkikuvallisiin tekijöihin ja yleisesti Laitilan keskustan lähestymisnäkyymiin.

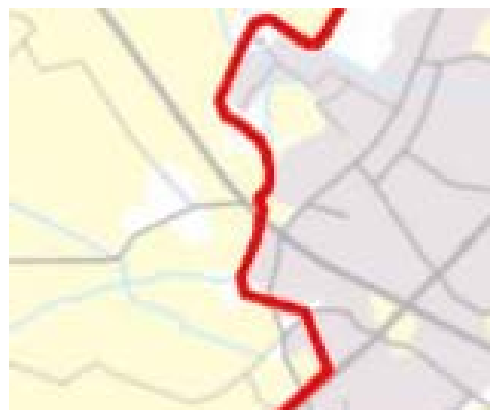
3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Aiemmat suunnitelmat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto hyväksyi uudet tarkistetut valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reunassa. Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnissa Untamala –Kodjala-maisema-alueen rajausta on muutettu paikoitellen ja nimi on muutettu Laitilan viljelymaisemaksi. Inventoinnin tulos on otettu valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.3.2022. Uusi inventointi korvaa v.1995 tehdyn inventoinnin. Maankäyttö- ja rakennuslain valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät arvokkaiden maisema-alueiden huomioon ottamista alueiden käytössä (www.ymparisto.fi).



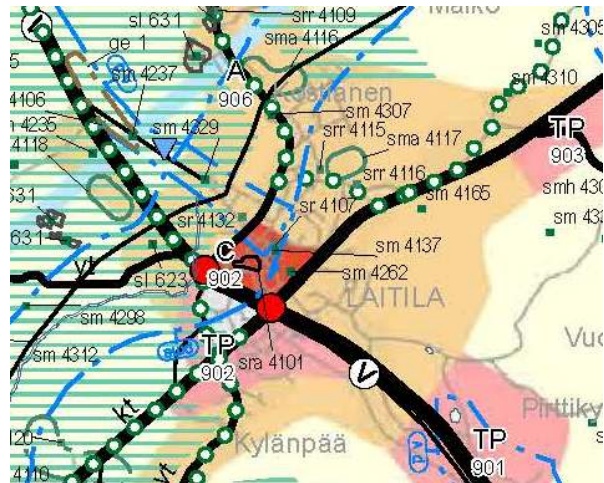
Suunnittelualue sijaitsee maisema-alueen reunalla. Maisema-alueen raja punaisella viivalla. (Karttaote: www.ymparisto.fi).

”Laitilan viljelymaisema on muuhun Vakka-Suomeen verrattuna huomattavan laaja-alainen ja yhtenäinen viljelyalue, jonka maisemallinen arvo perustuu avoimiin peltonäkymiin sekä esihistorialliselta ajalta nykypäivään ulottuvaan asutusjatkumoon. Lisäarvoa maisemalle tuovat perinteisen rakenteensa säilyttäneet ryhmä- ja raittikylät sekä lajistollisesti arvokkaat laidunniityt ja perinnebiotoopit. Laitilan viljelymaisema on myös edustava esimerkki järvenkuivatustoiminnan synnyttämästä elinkeinotoiminnasta.” (Ote inventoinnista).

Maakuntakaava

Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien ja Vakka-Suomen maakunta-kaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 20.3.2013. Aluetta ja lähiympäristöä koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

- **Taajamatoimintojen alue (A)**
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pieneköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.



Ote maakuntakaavasta.

- **Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue:**
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.
Suunnittelumääräys: Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida. Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan raken-teeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.
- **Pintaveden muodostumisalue (pma):**
Suojelumääräys: Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.
- **vt/r: Valtatie, valtakunnallisesti merkittävä runkotie.** **Suunnittelumääräys:** Muulla maankäytöllä ei saa haitata runkotien palvelutasoa.
- **Eritasoristeys**
- **Kaukolantie on yhdystie tai -katu.**

Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Vaihemaakuntakaava on hyväksytty 14.6.2021 (mkv), hyväksymispäätöksestä on tehty 4 valitusta. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan voimaan. Aluetta ja lähiympäristöä koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

- **Pohjavesialue**
Luokkien 1, 1E, 2, 2E ja E mukaiset pohjavesialueet.
Suojelumääräys: Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.
- **Suurjännitelinja**
- **Melonta- tai vesiretkeilyreitti**
(Sirppujoki)
Maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä melonta- tai vesiretkeilyreitti.



- **Ohjeellinen ulkoilureitti** (Erik Sorolaisen tieltä valtatieln yhteyteen Rauman suuntaan)

Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.

• **Arvokas geologinen muodostuma**

Merkinnällä osoitetaan geologisesti arvokkaat harju-, kallio- ja moreenimuodostumat, tuuli- ja rantakerrostumat sekä kivikot. SUOJELUMÄÄRÄYS: Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavia toimenpiteet ovat kiellettyjä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueella sijaitsevan, geologisesti arvokkaan muodostuman suojeluun ja hoitoon.

Yleismääräykset:

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava ekologisia yhteyksiä ja yhtenäisiä jatkuvia luontovyöhykkeitä turvaavia. Toimenpiteiden on oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään ja vähennetään luonnontilaisien alueiden pirstoutumista.

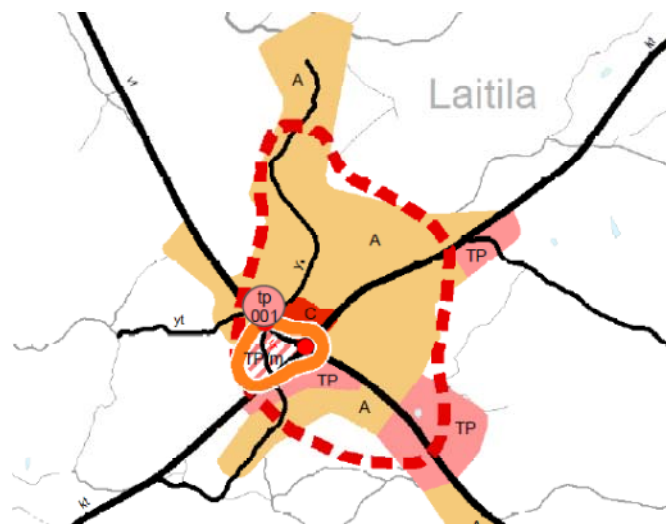
Virkistys- tai suojelualueilla taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Rakentamisrajoitus ei koske ohjeellisia- eikä yhteystarvemerkintöjä.

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulva-herkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Natura-alueisiin suoraan tai välillisesti kohdistuvien hankkeiden ja suunnitelmien vaikutukset on luonnonsuojelulain 65§:n mukaisesti arvioitava, jos hanke tai suunnitelma todennäköisesti merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan voimaan.



Ote taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta.

Liikenneyhteyksien kehittäminen: Valtatiellä 8 Laitilassa on erityinen taajamien maankäytön ja liikenteen yhteensovittamistarve. Pohjoinen eritasoliittymä tulee toteuttaa valtakunnallinen maisema-alue huomioiden ja eteläinen eritasoliittymä kaupunkikuvaan sopivana, tilaa säästävänä ratkaisuna. Vaihemaakuntakaavassa on esitetty tähän liittyen Erik Sorolaisen tie merkinnällä yhdystie tai pääkatu, eli katua voi jatkossa kehittää kehäväylänä. (Kaavaselostus 6.7.4).

Suunnittelualueetta koskevat merkinnät ja määräykset:



TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä, seudullista palveluverkkoa vahvistava alue.

Suunnittelumääräys: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa turvaamalla alueen palvelut maankäyttöä kehittämällä ja edistämällä palvelujen kestävästä saavutettavuudesta. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö ja liikenneverkko suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjuna-liikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

 VALTA- TAI KANTATIE

 UUSI ERITASOLIITTYMÄ

VAIHEMAAKUNTAKAAVAN YLEISMÄÄRÄYKSET:

- Pääteiden rinnakkaisväylien tarve tulee tutkia ja niiden sijainti sekä ympäröivän maankäytön kytkytyminen tulee ratkaista jatkosuunnittelun yhteydessä.
- Seudullisesti merkittävän erillisen päivittäistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla: Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa, Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m².
- Seudullisesti merkittävän päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla: Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa 10 000 k-m². Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m².
- Seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla: Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa 15 000 k-m². Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m².
- Maakuntakaavan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alaraja em. keskusten ja kaupunkikehittämisen ja taajamatoimintojen kohdealueiden ulkopuolella kaikilla kaupan toimialoilla on 4 000 k-m². Edellä mainitut alarajat ovat voimassa, ellei selvityksin muuta osoiteta. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta/ keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.
- KAUPAN MITOITUS: Vakka-Suomi, Laitila - keskustan laajennus 8 000 k-m²

Vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan:

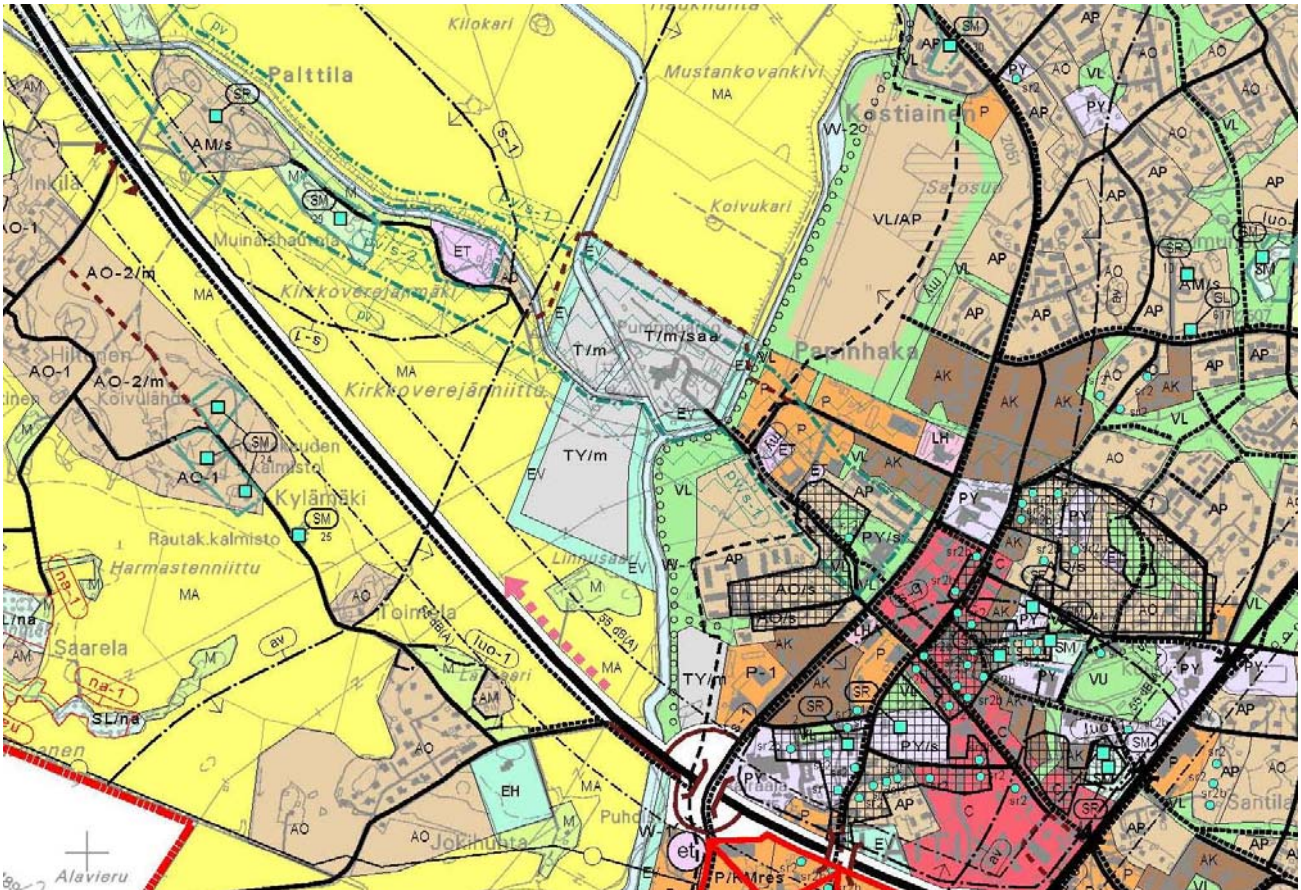
- aktiivisen maankäytön aluevaraus- (A, C, TP, T, E, R) ja kohdemerkintöjä (at, c, km, t, t-kem, et) sekä niihin liittyvien/ rajautuvien virkistys-, suojelu- ja maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden aluevarausmerkintöjä (V, S, M, MRV)
- kaupunkikehittämisen kohdealue ja raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisen kohdealue kehittämisperiaatemerkinnot.

Liikenneverkon merkinnät yhdenmukaistetaan. Vaihemaakuntakaava korvaa kaavaselostuksen luvussa 6.7.6 erikseen luetellut merkinnät seuraavista maakuntakaavoista:

- Turun kaupunkiseudun maakuntakaava, vahvistuspäätös 23.8.2004
- Salon seudun maakuntakaava, vahvistuspäätös 12.11.2008
- Loimaan seudun, Turun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat, vahvistuspäätös 20.3.2013.
 - Laitilan kohdalla: Tieluokan muutos: Laitilan kehätie (yt).

Yleiskaava

Alueella on voimassa Laitilan Keskustan ja sen ympäristön osayleiskaava (LV 4.11.2009).



Ote yleiskaavasta.

Yleiskaavassa Kaukolantieltä johtava Teollisuustie on suunniteltu yhdistettäväksi Paltilanharjulla kulkevaan Paltilantanhua –tiehen TY/m-alueiden pohjoispuolelta. Harjualue on suojeltavaa pohjavesialuetta (pv), pohjavedenottamon lähialuetta (pv/s-2) ja suoja-alueita (pv/s-1).

- **MA: Maisemallisesti arvokas peltoalue.** Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelysalue, jolla sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakennukset tulee sijoittaa olemassa olevien talouskeskusten läheisyyteen. Alue on säilytettävä avoimena. Maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin on saatava MRL 128 § mukainen maisemätyöluva.
- **my:** Untamala – Kodjalan maisema-alueen ohjeellinen raja. Merkinillä on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaan kylä- ja viljelymaisema-alueen raja. Nuoli osoittaa rajauksen sisälle jäävän alueen suuntaan. Rakentamisessa ja muissa ympäristöä muuttavissa toimenpiteissä tulee ottaa huomioon niiden vaikutus ympäristöön ja maisemakuvaan.
- **EV:** Suojaviheralue. Alueelle saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja sekä muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.
- **TY: Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.** Alue on tarkoitettu ympäristöhaittoja aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi. Alueella sallitaan yritystoimintaan liittyvä asuminen.
- **/m: Alue, jolla tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sovittamiseen kulttuurimaisemaan ja alueen ympäristöolosuhteisiin.** Pohjavesialueilla ja pohjavedenottamon suoja- ja lähialueilla tulee alueiden käytössä ja rakentamisessa ottaa erityisesti huomioon pohjavesien suojelun vaatimukset.
 - **Uusi eritasoliittymä.**
- **Erkoiskuljetusten yhteystarve**
Erikoiskuljetusten reitin linjaus tulee ratkaista valtatieparantamissuunnittelun yhteydessä. Yhteystarve tulee ottaa huomioon ympäröivien alueiden maankäytössä ja asemakaavoituksessa.
- **Liikennemelualue**
- **pv: Pohjavesialue**

Rakentamista ja muita ympäristötoimenpiteitä alueella saattavat rajoittaa Vesilain 1. luvun 18 § pohjaveden muuttamiskielto ja Ympäristönsuojelulain 1. luvun 8 § pohjaveden pilaamiskielto. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on vesiensuojeluviranomaisille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

- **pv/s-1. Pohjavedenottamon suoja-alue**
- **pv/s-2: pohjavedenottamon lähialue** Alueella olevia rakennuksia saa käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan tarkoitukseen. Alueella ei sallita uutta rakentamista lukuun ottamatta korjaus- tai muutostöihin verrattavaa vähäistä rakentamista vanhojen rakennuskokonaisuuksien yhteydessä.
- **av: Vesistön lähivaluma-alue**
Nuoli ilmaisee valuman suunnan. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota vesiensuojeluun. Alueen maankäytössä tulee suojavyöhykkein tai muin toimenpitein ehkäistä ravinteiden ja muun aineksen huuhtoutumista ja eroosiota. Taajaman, asutuksen ja teollisuuden valumavesien joutuminen vesistöön tulee ehkäistä. Alueen jätevedet tulee pääasiallisesti viemäroidä.
- **W-1: Vesialue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.**
Vedenhankinnan kannalta merkittävä vesistö. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota vesiensuojeluun. Taajaman, asutuksen ja teollisuuden valumavesien joutuminen vesistöön tulee ehkäistä.
- **M: Maa- ja metsätalousvaltainen alue**
Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloukseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen asuntorakentaminen. Asuinrakennuspaikan tulee olla sopiva asumiseen, ja sen koon tulee olla vähintään 4000 m². Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen sallitaan ennen 1.1. 2006 muodostetuilla kiinteistöillä seuraavasti:
 - yksi rakennuspaikka pinta-alaltaan 3 - 10 ha suuruisille kiinteistöillä.
 - kaksi rakennuspaikkaa pinta-alaltaan 10 - 20 ha suuruisille kiinteistöillä.
 - tämän jälkeen yksi rakennuspaikka jokaista alkavaa 10 ha kohti.
 Kiinteistöille, joiden pinta-ala on pienempi kuin 3 ha, voi rakennuslautakunta myöntää rakennusluvan, mikäli hanke täyttää MRL 136 § ehdot eikä rakennusluvan myöntäminen aiheuta alueelle MRL 16 § mukaista suunnittelutarvetta.

Asemakaava

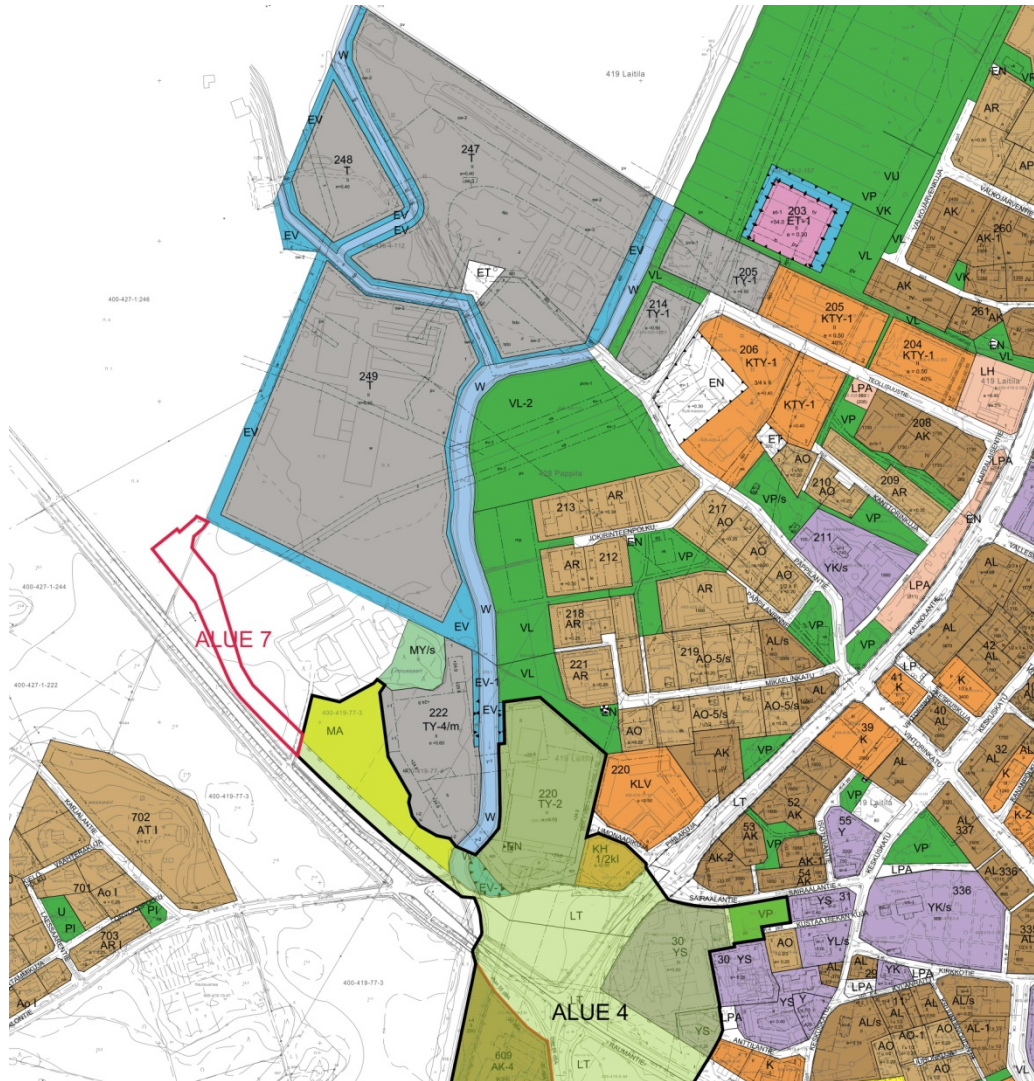
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kaavoitettava alue liittyy kaakossa valtatie muutokseen liittyvään Pohjoisen eritasoristeyksen asemakaavan muutokseen (alue 4), joka on tullut voimaan 12.11.2021, sekä Wirvoitusjuomatehtaan asemakaavan muutokseen ja laajennukseen (voimaantulo 17.3.2015). Linnussaaren tilakeskuksen pohjoispuolella on voimassa Sahan alueen asemakaava (KV 14.5.2001 §48),joka sisältää mm. seuraavat määräykset:

(T): Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa sahateollisuuden tuotanto-, jalostus- ja varistorakennuksia sekä niihin liittyviä rakennelmia ja laitteita. Kortteli 249 on tarkoitettu toimintaan, josta aiheutuva melu ei ylitä päivällä tasoa 55 dB(A) tai yöllä tasoa 45 dB(A) 80 metrin etäisyydellä korttelialueen rajasta.
- kerrosluku on II ja tehokkuus-luku e=0,40.

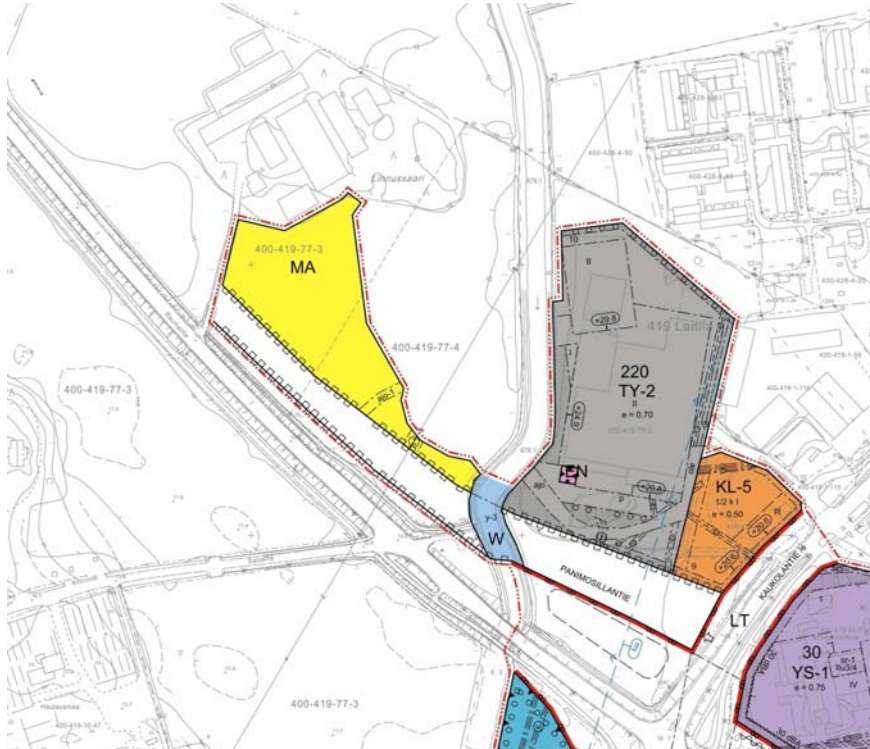
(EV): suoja-viheralue. Alueelle saa rakentaa ajoyhteyksiä ja teknisiä linjoja sekä erikseen rakennusalana osoitetulle alueelle pumppaamorakennuksen.

(ajo): Ajoyhteys.

Lisäksi asemakaava sisältää määräykset koskien pohjavesialuetta (pv), pohjaveden muodostumisaluetta (sw-3) ja pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykettä (sw-2).



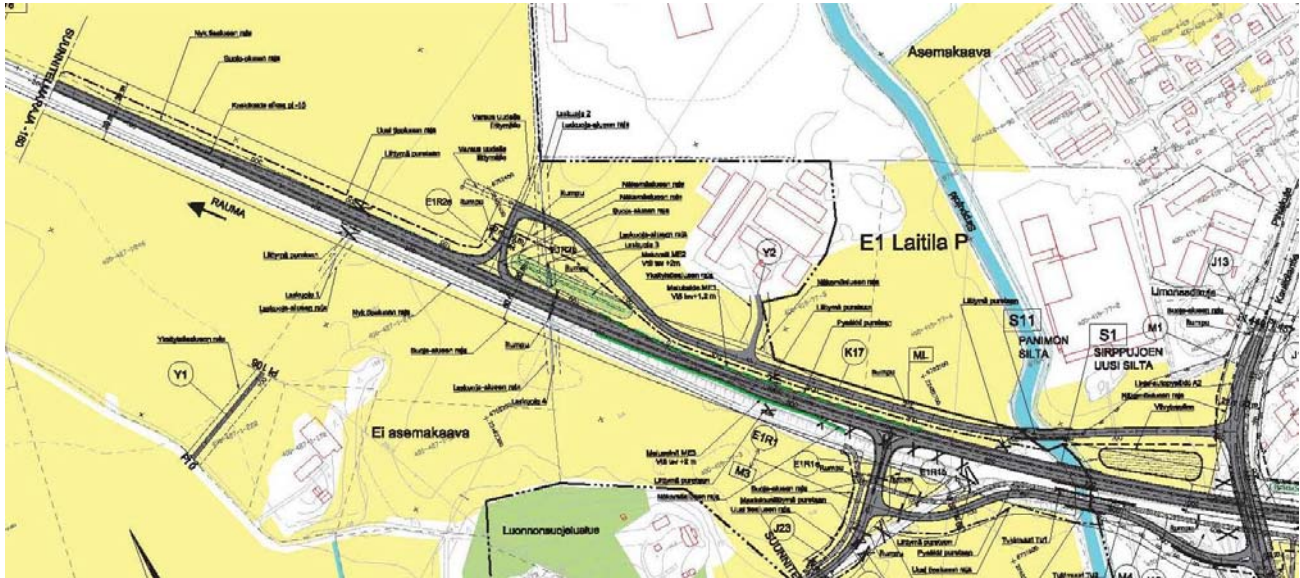
Suunnittelualueen sijainti. Ote asemakaavojen yhdistelmästä. Alueen 4 asemakaavaa ei ole vielä päivitetty kaavayhdistelmään, alue rajattu mustalla.



Ote Pohjoisen eritasoristeyksen (alue 4) voimaan tulleesta asemakaavasta (LV 12.11.2021)

Muut suunnitelmat, valtatie 8 tiesuunnittelu

Valtatie 8 liikennesuunnittelutyö käynnistyi uudelleen vuonna 2017. Liikennesuunnittelun yhteydessä on laadittu meluselvitys, jonka perusteella asemakaavaan määritetään meluntorjuntatoimenpiteet. Tiesuunnitelmassa Kaukolantieltä Erik Sorolaisen tielle toteutetaan ylikulkusilta ja valtatielle muodostetaan rinnakkaistieyhteydet, jotka liittyvät valtatiehen suuntaistasoliittymien. Rinnakkaisteihin liitetään valtatie eteläpuolinen Salontie ja valtatie pohjoispuolella Linnussaaren ja Sahan alueen liittymät.



Ote valtatie 8 tiesuunnitelmasta 30.9.2020/ Pöyry Finland O, Afry Oy.

Kulttuuriympäristö, rakennuskanta, muinaisjännökset

Alueen lähiympäristössä on Linnussaaren maatilan talouskeskus (ei inventointitietoja) ja kauempana luoteessa on seudullisesti arvokas Palttilan kartano ja kylätontti. Inventointitiedot ovat Turun museokeskuksen informaatioportaalissa (MIP).

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjännöksiä, kauempana luoteessa on Palttilanharjun kiinteä muinaisjännös (muinaishautoja).

3.2 Selvitykset ja suunnitteluaineisto

Laaditut kartat

Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavan numeerinen pohjakartta ETRS89-GK22 -koordinaatistossa, N2000 korkeusjärjestelmässä. Pohjakarttaa päivitetään tarvittaessa.

Suunnitteluaineisto

- Arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö.
- Untamala-Kodjala –maisema-alueen rajauksen tarkistus Laitilan Wirvoitusjuomatehtaan ympäristössä, Ramboll 2012.
- Rakennusjärjestys, Laitilan kaupunki.
- Laitila 1900-luvulla; Alifrosti, Vehmas, 2002.
- Laitilan liikenneverkkoselvitys, Sito Oy, 2011.
- Valtatie 8 parantaminen Laitilan keskustan kohdalla, liikenteellinen selvitys, Tiehallinto/ Turun Tiepiiri, Ramboll Oy 2009
- Valtatie 8 tiesuunnitelma, A-insinöörit Oy, Varsinais-Suomen ELY-keskus 2012.
- Valtatie 8 Turku–Pori, yhteysvälin parantaminen Laitilan keskustan kohdalla, Meluselvitys Varsinais-Suomen ELY-keskus, A-insinöörit, 2011
- Valtatie 8 liikennejärjestelyt Laitilan kaupungin kohdalla, liikenteen ja maankäytön selvitys/ Ramboll, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus 2015.
- Valtatie 8 parantaminen Laitilan keskustan kohdalla, tiesuunnitelman asiakirjat, meluselvitys 2019 / Pöyry Finland Oy/Afry Oy.
- Rakennusinventointitiedot Varsinais-Suomen maakuntamuseo, informaatioportaalii (MIP).

3.3 Päätökset ja ohjelmat

Alueeseen ei kohdistu erityisiä päätöksiä tai ohjelmia.

4. Vaikutusalue

Asemakaavan vaikutukset kohdistuvat valtatie lähialueiden kiinteistöihin, keskustajaman ka-tuverkostoon ja liikenneturvallisuuteen, keskustan taajamakuvaan, valtakunnallisesti arvok-kaaseen maisema-alueeseen ja valtatie tiemaisemaan.

5. Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu 8.4.2022.

6. Asemakaavan osalliset

1. Alueen ja vaikutusalueen maanomistajat sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.
2. Viranomaiset
 - Varsinais-Suomen ELY-keskus.
 - Varsinais-Suomen liitto
 - Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo.
 - Laitilan kaupungin lautakunnat ja valiokunnat
 - Varsinais-Suomen pelastuslaitos
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
3. Yritykset/ Yhdistykset/ Seurat:
 - Fingrid Oyj
 - Vakka-Suomen Voima Oy,
 - Laitilan Puhelin Osk,
 - Laitilan Lämpö Oy
 - Laitilan kaupunki, vesihuoltolaitos
 - Sirppujoen järjestely -yhtiö

**Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vai-
kutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.**

7. Tiedottaminen

Osallistumisen ja mielipiteen ilmaisun kannalta keskeisistä työvaiheista (vireille tulo, kaava-luonnos, kaavaehdotus) tiedotetaan kuulutuksella Laitilan Sanomat –lehdessä, kaupungin il-moitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla (www.laitila.fi).
Kaava-asiakirjat asetetaan nähtäville kuulutuksessa ilmoitettavina aikoina.

8. Osallistuminen ja kaavoitusmenettely

Osallistumisen ja mielipiteen ilmaisun kannalta oleelliset kaavavaiheet on merkitty taulukoihin **tummennetulla**.

8.1 Vireilletulo- ja luonnosvaihe

TOIMENPIDE	KUKA
Aloite asemakaavan muutoksesta.	Laitilan kaupunki
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (OAS).	Kaavan laatija
Kuulutus ja tiedottaminen asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) (MRL 63§). Kuulutettu: 8.4.2022.	Laitilan kaupunki
Selvitykset, vaikutusten arviointi, kaavaluonnos.	Kaavan laatija
Kaavaluonnosaineisto nähtävillä 8.4. – 9.5.2022 (kuulutus, tiedotuskirjeet. MRL 62§, MRA 30§)	Laitilan kaupunki
Mielipiteen esittäminen kaavaluonnoksesta kirjallisesti tai suullisesti	Osalliset
Lausunnot	Laitilan kaupunki pyytää lausunnot.
Kommentit, vastineet	Kaavan laatija, Laitilan kaupunki.

Osallisilla ja muilla kaupungin jäsenillä on mahdollisuus tehdä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta niiden nähtävillä oloaikana kirjallinen tai suullinen huomautus osoitettuna Laitilan kaupungin kaavatyöryhmälle.

8.2 Kaavaehdotusvaihe

TOIMENPIDE	KUKA
Kaavaehdotusaineisto nähtävillä 30 vrk : 1.8. – 30.8.2022 (kuulutus, tiedotuskirjeet (MRL 65§, MRA 27§)	Laitilan kaupunki
Muistutus	Osalliset
Lausunnot	Laitilan kaupunki pyytää lausunnot
Muistutusten ja lausuntojen käsittely	Kaavan laatija, Laitilan kaupunki
Viranomaisneuvottelu MRL 66§	Laitilan kaupunki, Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Osallisilla ja muilla kaupungin jäsenillä on mahdollisuus tehdä asemakaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana kirjallinen muistutus osoitettuna Laitilan kaupunginhallitukselle.

8.3 Hyväksyminen

TOIMENPIDE	KUKA
Esitys valtuustolle	Kaupunginhallitus
Kaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 200§, MRA 94§)	Kaupunginvaltuusto

Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla Turun hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden antamaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO), jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Asemakaava tulee lainvoimaiseksi valitusajan päätyttyä sen jälkeen kun voimaantulosta on kuulutettu (MRL 200§, MRA 93§).

9. Arvioitavat vaikutukset

Kaavan laadinnan yhteydessä selvitetään suunnitelman toteutuksen vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla, MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. MRA 1 § mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Tämän asemakaavan vaikutukset kohdistuvat alustavasti arvioiden ihmisten elinoloihin kaava-alueen lähiympäristössä, valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, keskustan rakenteeseen, kiinteistöjen liikenneyhteyksiin ja liikenneverkkoon, liikenneturvallisuuteen, luontoon, kaupunkikuvaan sekä valtatie tiemaisemaan.

10. Aikataulu

VAIHE	TAVOITEAIKA
Vireilletulon kuulutuspm	8.4.2022
Kaavaluonnosaineiston nähtävilläolo	8.4. – 9.5.2022
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (Viranomaisneuvottelu)	1.8. - 30.8.2022 (ei tarvetta neuvottelulle)
Asemakaavan hyväksyminen	Syksy 2022

11. Yhteystiedot ja palaute

Asemakaavan muutoksen suunnittelutyöstä vastaa Arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu Helsingistä. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja mielipiteet kaavan valmisteluvaiheessa osoitetaan Laitilan kaupungin kaavatyöryhmälle, osoite Keskuskatu 30, 23800 Laitila tai sähköpostitse: tekninen.toimi@laitila.fi. Muistutukset kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa tulee osoittaa kirjallisesti Laitilan kaupunginhallitukselle, osoite: Laitilan kaupunki, kaupunginhallitus, PL 25, 23801 Laitila, sähköpostitse: hallinto@laitila.fi.

Lisätietoja:

Mika Palmulaakso, maakäyttöinsinööri
Keskuskatu 30, PL 25, 23801 Laitila
puh. 050 5182071
email: mika.palmulaakso@laitila.fi

Mika Raula, tekninen johtaja
Keskuskatu 30, PL 25, 23801 Laitila
puh. 0500 596127
email: mika.raula@laitila.fi

Kaavan laatija:
Arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu
Väinö Auerin katu 7 D TT2, 00560 Helsinki
puh.045-110 9193
email: nisu.anni@saunalahti.fi