



LAITILAN KAUPUNKI

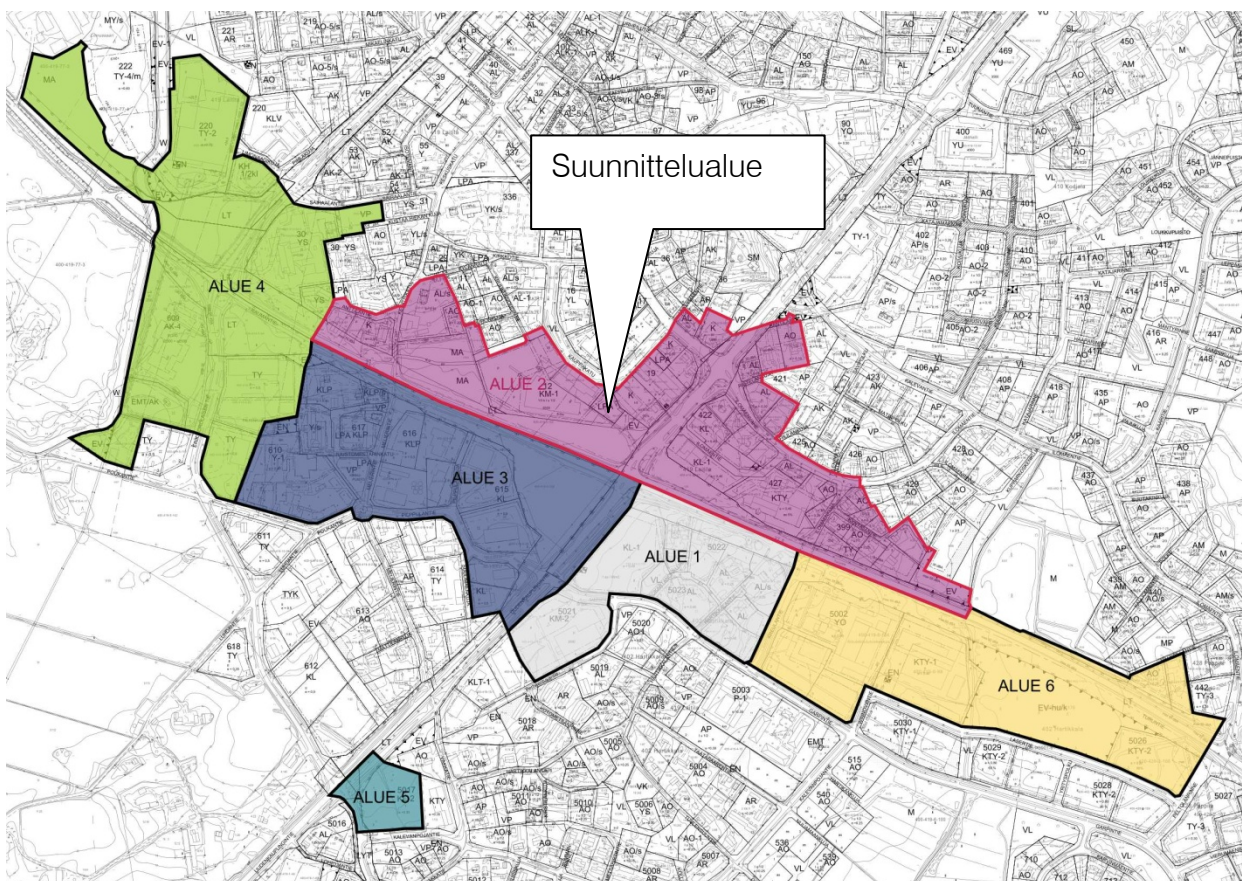
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 63§:N JA ASETUKSEN 30 §:N MUKAINEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Valtatien 8 parantamiseen liittyvät asemakaavan muutokset, alue 2

VALTATIEN 8 POHJOISPUOLEISTEN ALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

LAADITTU 28.1.2019

TARKENNETTU: 1.2.2019, 4.10.2019, 21.10.2019, 5.2.2020, 25.5.2021, 30.8.2021



Arkitehtitoimisto 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: Valtatien 8 pohjoispuoleisten alueiden asemakaavan muutos
Kaupunki: Laitilan kaupunki
Kaupunginosat: 419 Laitila
Korttelit /Tilat: Asemakaavan muutos koskee kortteleita 12, 19, 399, 422, 427 ja osaa kortteleista 11, 30, 36, 421 ja 429 sekä niihin liittyviä katualueita, virkistysalueita, maantien aluetta, autopaikkojen korttelialueita, erityisalueita ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta.

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 8.2.2019

Hyväksymispäivämäärät:

Laitilan kaupunginhallitus:

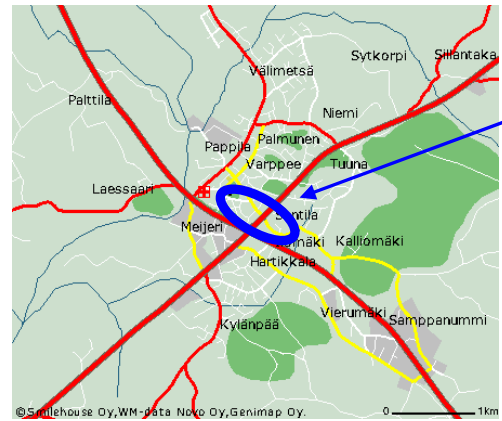
Laitilan kaupunginvaltuusto:

Sisältö

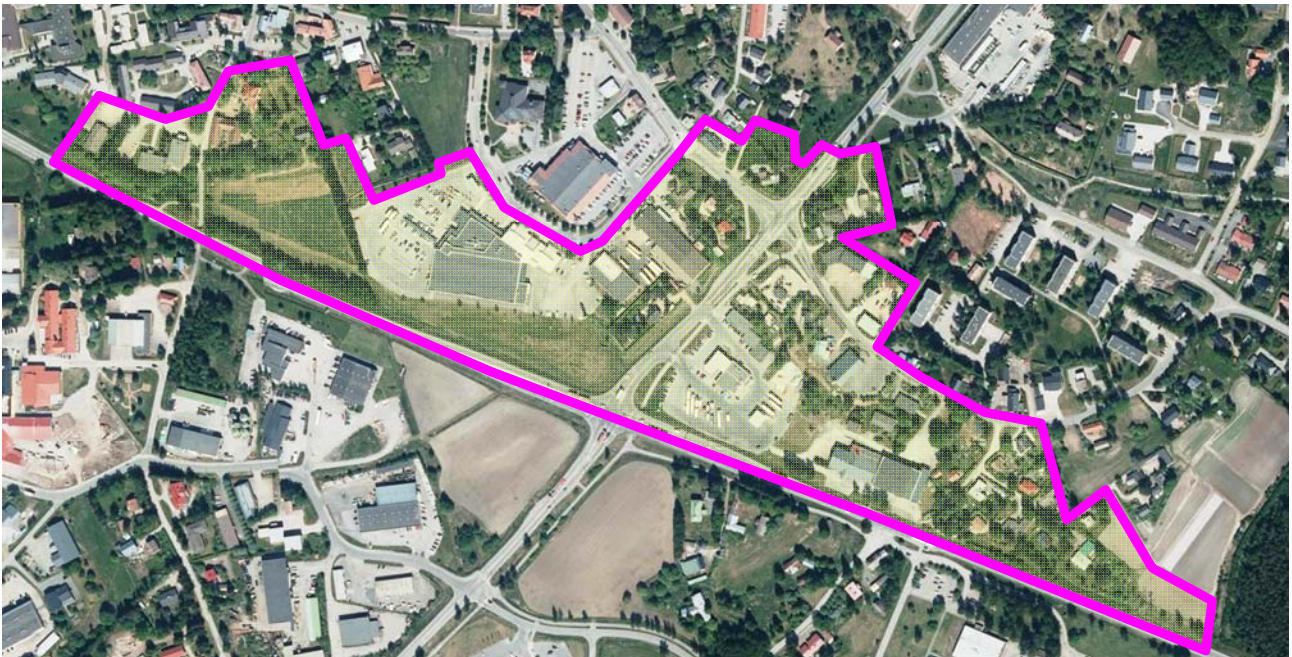
1.	Suunnittelualue ja nykyinen maankäyttö	2
2.	Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet.....	3
3.	Suunnittelun lähtökohdat	3
3.1	Aiemmat suunnitelmat	3
3.2	Selvitykset ja suunnitteluaineisto.....	10
3.3	Päätökset ja ohjelmat	11
4.	Vaikutusalue	11
5.	Vireilletulo	11
6.	Asemakaavan osalliset	11
7.	Tiedottaminen	12
8.	Osallistuminen ja kaavoitusmenettely	12
8.1	Vireilletulo- ja luonnosvaihe.....	12
8.2	Kaavaehdotusvaihe	13
8.3	Hyväksyminen	13
9.	Arvioitavat vaikutukset.....	13
10.	Aikataulu	14
11.	Yhteystiedot ja palaute	14

1. Suunnittelualue ja nykyinen maankäyttö

Asemakaavan muutosalueena on ydinkeskustan ja Ilomäen aluetta valtatie pohjoispuolella sekä kantatiehen rajoittuvia alueita tulevasta eritasoristeyksestä Vihtorinkadun kiertoliittymään saakka. Alueet liittyvät valtatie ja kantatie eritasokiertoliittymään, Meijerintien ylikulkusiltaan, Vihtorinkadun, kantatie, Ilomäentien risteuksen kiertoliittymään sekä liikennejärjestelyihin Ilomäen alueella. Kaavarajausta on hieman muutettu kaavaluonnosvaiheen jälkeen; kaavamutokseen on otettu mukaan korttelin 11 tontti 9 ja sen kohdalla oleva pieni puistoalue.



Suunnittelualueen sijainti taajamassa.



Suunnittelualueen likimääräinen rajausta ilmakuvassa.

Suunnittelualueen itäosassa Ilomäenkujan alueella on omakotiasutusta, Ilomäenkujalla ei ole liittymää valtatiehen. Tiesuunnitelman mukaan Ilomäenkujan – Kreulantien ylikulkusiltaa valtatie ylitse ei tulla toteuttamaan. Ilomäentien eteläpuolella on liike- ja työpaikka rakennuksia; Wurth -myymälä, Autogrilli, Shell -huoltoasema, entinen K-kaupan liikerakennus sekä suuri kokoinen liikekiinteistö, jossa on toiminut aiemmin pesula.

Kantatie, Vihtorinkadun ja Ilomäentien risteuksen ympäristössä on omakotikiinteistöjä. Kaupakadun varrella toimii Vianor (entinen Kumielo Oy) ja S-Market, ABC sekä pienliikkeitä ja mm. pakettiautomaatti, myös seurakunnalla on päiväkerhotoimintaa Kaupakadun varrella. Keskuskadun varrella on Pilppulan asuinkiinteistö ja sen eteläpuolella peltoaluetta valtatiehen saakka. Pilppulan ja S-marketin välissä on täysikasvuinen kuusiaita. Anttilantien varrella on Laitilan Sanomien toimitalo ja sen vieressä asuinkiinteistö. Keskuskadulta on kevyen liikenteen alikulku valtatie alitse Meijerintielle.

2. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan muutos liittyy valtatie 8 eritasoristeysjärjestelyihin.

Nyt suunniteltava alue sisältyi v. 2012 laadittuun asemakaavan muutosehdotukseen (Valtatie 8 parantamiseen liittyvät asemakaavan muutokset). Vuonna 2012 laadittua valtatie 8 tiesuunnitelmaa ei viety hyväksymisvaiheeseen ja näin myös kaavoitus keskeytettiin.

Valtatie muutoksen suunnittelu käynnistettiin uudelleen vuonna 2017. Tiesuunnitelmaa on muutettu aiempaan vaiheeseen nähden mm. siten, että valtatie ja kantatie eritasoristeys toteutetaan kiertoeritasoliittymänä ja ylikulkusiltaa Kreulantieltä Ilomäenkujalle ei toteuteta. Ylikulkusillan toteuttaminen Meijerintieltä valtatie pohjoispuolelle sisältyy tiesuunnitelmaan. Sil- lan paikkaa ja linjausta on tavoitteena suunnitella siten, että sillalta olisi yhteys sekä Keskus- kadulle että Kauppakadulle.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laatia tarvittavat muutokset maantien alueiden raja- uksiin sekä katujen linjauksiin ja katualueiden leveyksiin, tarkistaa meluntorjuntamääräykset sekä tutkia ja varmistaa tonttien ja kortteleiden toimivuus ja yleisesti keskusta-alueen kehittäminen muuttuvassa tilanteessa. Samalla tarkistetaan tarvittavilta osin korttelikohtaisia ase- makaavamääräyksiä.

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.

Maakuntakaava

Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien ja Vakka-Suomen maakuntakaava on vahvis- tettu Ympäristöministeriössä 20.3.2013. Aluetta koskevat seuraavat maakuntakaavan merkin- nät ja määräykset:



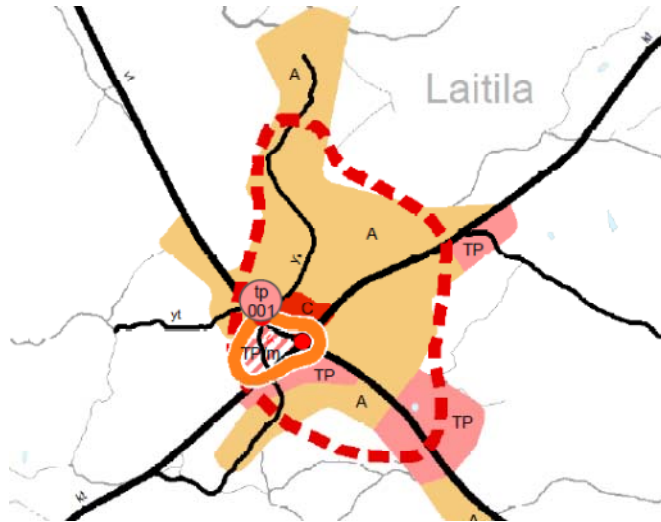
Ote maakuntakaavasta.

- **Keskustatoimintojen alue (C).**
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.
- **Taajamatoimintojen alue (A).** (Kantatie itäpuolella)
- **vt/r:** Valtatie, valtakunnallisesti merkittävä runkotie. Suunnittelumääräys: Muulla maankäytöllä ei saa haitata runkotien palvelutasoa.
- **Eritasoristeys**
- **kt:** Kantatie.

Vaihemaakuntakaavat

Luonnonarvojen ja –varojen vaihemaakuntakaavan laadinta käynnistettiin maakuntavaltuuston päätöksellä 7.12.2015, vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 26.3.-27.4.2018.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen 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 kehävyylänä. (Kaavaselostus 6.7.4).

Suunnittelualueita koskevat merkinnät ja määräykset:

C KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE. Maankäytöltään muuttuva, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

Suunnittelumääräys: Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaan eheyttävää ja ominaispiirteitä huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

--- 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 kestävää saavutettavuutta. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö ja liikenneverkko suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

□ VÄHITTÄISKAUPAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan alue. Suunnittelumääräys: Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai keskittymiä. Keskustahakuisen erikoistavarakaupan

seudullisten suuryksiköiden toteuttaminen on mahdollista Raision Mylly – Hauninen – Kunikoja eteläosan, Turun Itäharju – Biolaakson ja Kaarinan Piispanristin alueilla ja edellyttää joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen hyvää saavutettavuutta ja ympäristön laatua parantavaa kehittämistä. Kaupan mitoitus alueittain on osoitettu erillisessä taulukossa.

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (A). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Suunnittelumääräys: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

 VALTA- TAI KANTATIE

 UUSI ERITASOLIITTYMÄ

VAIHEMAAKUNTAKAAVAN YLEISMÄÄRÄYKSET:

- Pääteiden rinnakkaisväylien tarve tulee tutkia ja niiden sijainti sekä ympäröivän maankäytön kytkeytyminen 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.

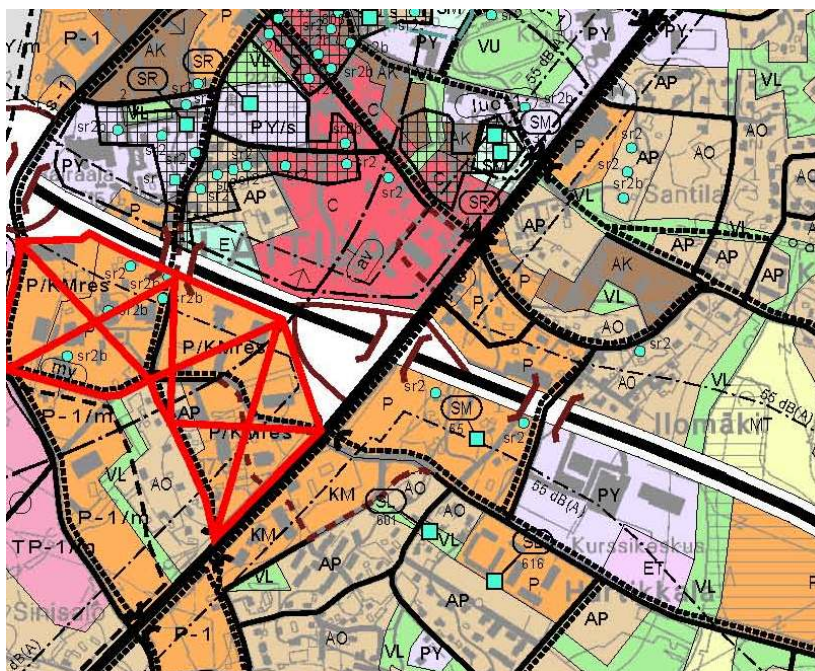
Liikenneverkon merkinnät yhdenmukaistetaan. Vaihemaakuntakaava korvaa kaavaselostuksen luvussa 6.7.6 erikseen luetellut merkinnät seuraavista maakuntakaavoista:

- 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

Laitilan Keskustan ja sen ympäristön osayleiskaava on kaupunginhallituksen päätöksen 17.8.2009 § 174 mukaisesti kuulutettu 4.11.2009 voimaan tulleeeksi.



Ote yleiskaavasta.

Suunnittelualueita Keskuskadun ympäristössä koskevat yleiskaavamerkinnot ja -määräykset:

C: Keskustatoimintojen alue. Alue varataan kaupan, palveluiden ja hallinnon käyttöön sekä kerrostalopainotteiseen asumiseen. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia keskusta-alueeseen soveltuvia työpaikkatoimintoja. Alueelle saa sijoittaa MRL 114 §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön.

P: Palvelujen ja hallinnon alue. Alue varataan pääasiassa hallinnolle ja yksityisille palveluille kuten vähittäiskaupalle sekä muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.

EV: Suojaviheralue.

AP: Pientalovaltainen asuinalue. Alue varataan pääasiassa rivitaloille ja kytketyille pientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asumiseen liittyviä työtiloja sekä palvelutiloja.

Taajamakuvallisesti tärkeä alue (rasterointi) Alueen kehittämisessä on otettava huomioon alueella olevien rakennusten merkitys taajamakuvallassa. Uudisrakentaminen on sovitettava vanhaan rakennuskantaan.

s-1 : Valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristöalueen likimääräinen raja. Merkinnot on osoitettu Laitilan kirkon ja sen ympäristön, Palttilan kartanoympäristön ja Untamalan raittikylän ja kulttuurimaiseman valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuurihistoriallisten ympäristöjen likimääräiset aluerajaukset. Nuoli osoittaa rajauksen sisälle jäävän alueen suuntaan. Rakennetun kulttuuriympäristön arvokas kokonaisuus ja ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa rakennetun ympäristön kokonaisuuteen ja maisemakuvaan.

sr2: Paikallisesti merkittävä rakennuskohde: Säilytettävä rakennus tai rakennusryhmä. Korjausten ja muutosten yhteydessä tulee rakennusten ja ympäristön rakennustaiteelliset, historialliset ja maisemalliset ominaispiirteet säilyttää. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti olevaan rakennuskantaan. Rakennusta tai rakennuksen osaa tai kokonaisuuteen / pihapiiriin kuuluvaa rakennusta tai rakennuksen osaa ei saa purkaa ilman MRL 127 § mukaista rakennuksen purkamislupaa. Kohteet on lueteltu kaavaselostuksessa.

- **2.24 Laitila, Pilppula 9:93**

Tiilirunkoinen alkuperäisessä asussaan säilynyt päärakennus vuodelta 1929, suunnittelija Heikki Enko. Hirsinen varasto 1900, kanala 1950, sikala-navetta 1929, lohkokivinen viljamakasiini 1910. Vanhan sukutilan talouskeskus.

- **2.94 Laitila, 9:93 Graniittilohkareista muurattu makasiini.** Merkittävä osa Kylänraitin vanhaa liikekeskustaa. Asemakaavan säilyttämismerkintä.

av : Vesistön lähivaluma-alue. Nuoli ilmaisee valuman suunnan. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota vesiensuojeluun. Alueen maankäytössä tulee suojavyöhykkein tai muin toi-

menpitein ehkäistä ravinteiden ja muun aineksen huuhtoutumista ja eroosiota. Taajaman, asutuksen ja teollisuuden valumavesien joutuminen vesistöön tulee ehkäistä. Alueen jätevedet tulee pääasiallisesti viemäroidä.

Keuyen liikenteen väylät on osoitettu Keskuskadun ja Vihtorinkadun yhteyteen. Kantatien ja valtatie risteykseen on osoitettu uusi eritasoliittymä, ja Meijerintieltä Keskuskadulle uusi eritasoristeys ilman liittymää. Kantatien ja valtatie ympäristö on melualueetta.

Suunnittelualuetta llomäentien ja llomäenkujan ympäristössä koskevat yleiskaavamerkinnot ja – määräykset:

P: Palvelujen ja hallinnon alue. Alue varataan pääasiassa hallinnolle ja yksityisille palveluille kuten vähittäiskaupalle sekä muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.

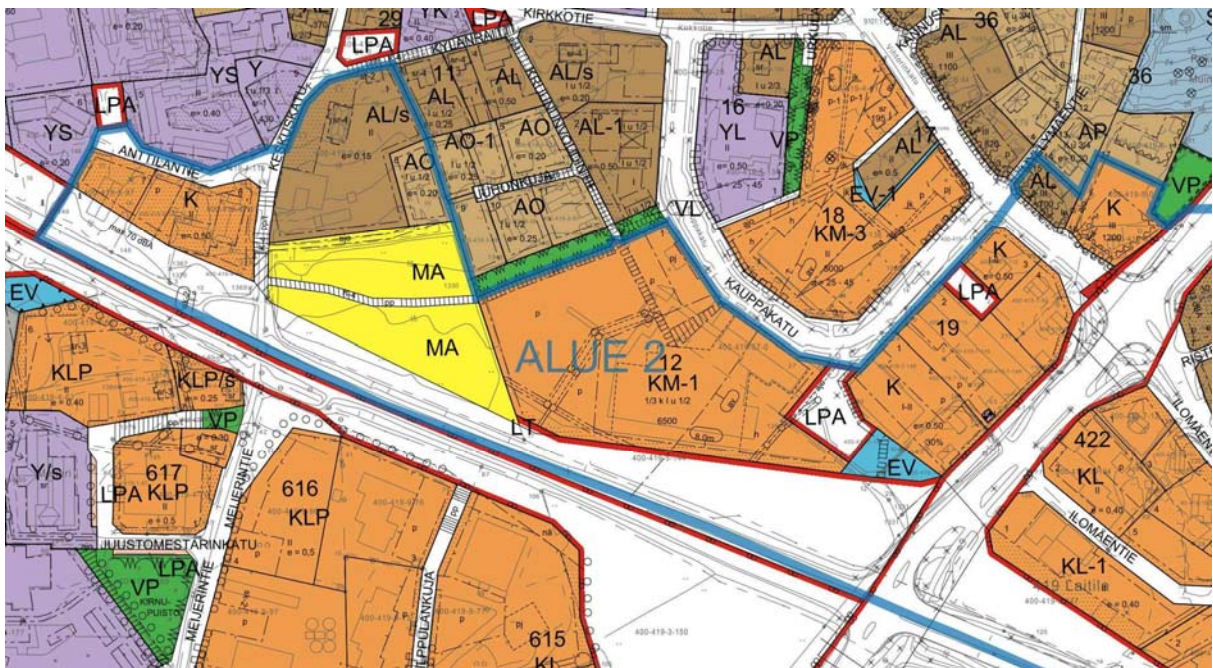
AO: Erillispientalovaltainen asuuntoalue. Alue varataan pääasiassa erillispientaloille ja kytketyille pientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asumiseen liittyviä työtiloja sekä palvelutiloja.

Keuyen liikenteen väylät on osoitettu kantatien, llomäentien ja llomäenkujan yhteyteen. Kantatien ja valtatie risteykseen on osoitettu uusi eritasoliittymä ja Kreulantieltä llomäenkujalle uusi eritasoristeys ilman liittymää. Kantatien ja valtatie ympäristö on melualueetta.

Asemakaava

Alueella ovat voimassa Keskustan 2. alueen asemakaavan muutos ja laajennus (KV 20.12.2004 § 68), Korttelin 12 asemakaavan muutos (KV 10.12.2007 § 72) ja korttelissa 36 (Vihtorinkadun pohjoispuolella) on voimassa Keskustan asemakaava ja asemakaavan muutos (laadittu v. 2004). Suunnittelualuetta koskevat seuraavat asemakaavamääräykset:

- **K:** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tehokkuusluku $e=0,50$.
- **AL/s:** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alue, jolla ympäristö säilytetään.
- **AO:** Erillispientalojen korttelialue.
- **VL:** Lähivirkistysalue.
- **MA:** Maisemallisesti arvokas peltoalue.
- **sr-4:** Suojeltava, kaupunkikuvallisesti tärkeä rakennus.
- **sr-2:** Suojeltava rakennus. Korjaukset ja muutokset tehtävä rakennustyylin mukaisesti.
- **EV:** Suojaviheralue.
- **LPA:** Autopaikkojen korttelialue.



Ote ajantasaisesta asemakaavojen yhdistelmästä. Kaavamuuutosaluetta on rajattu sinisellä viivalla. Rajaukseen voi tulla tarkennuksia tiesuunnitelman edistyessä.

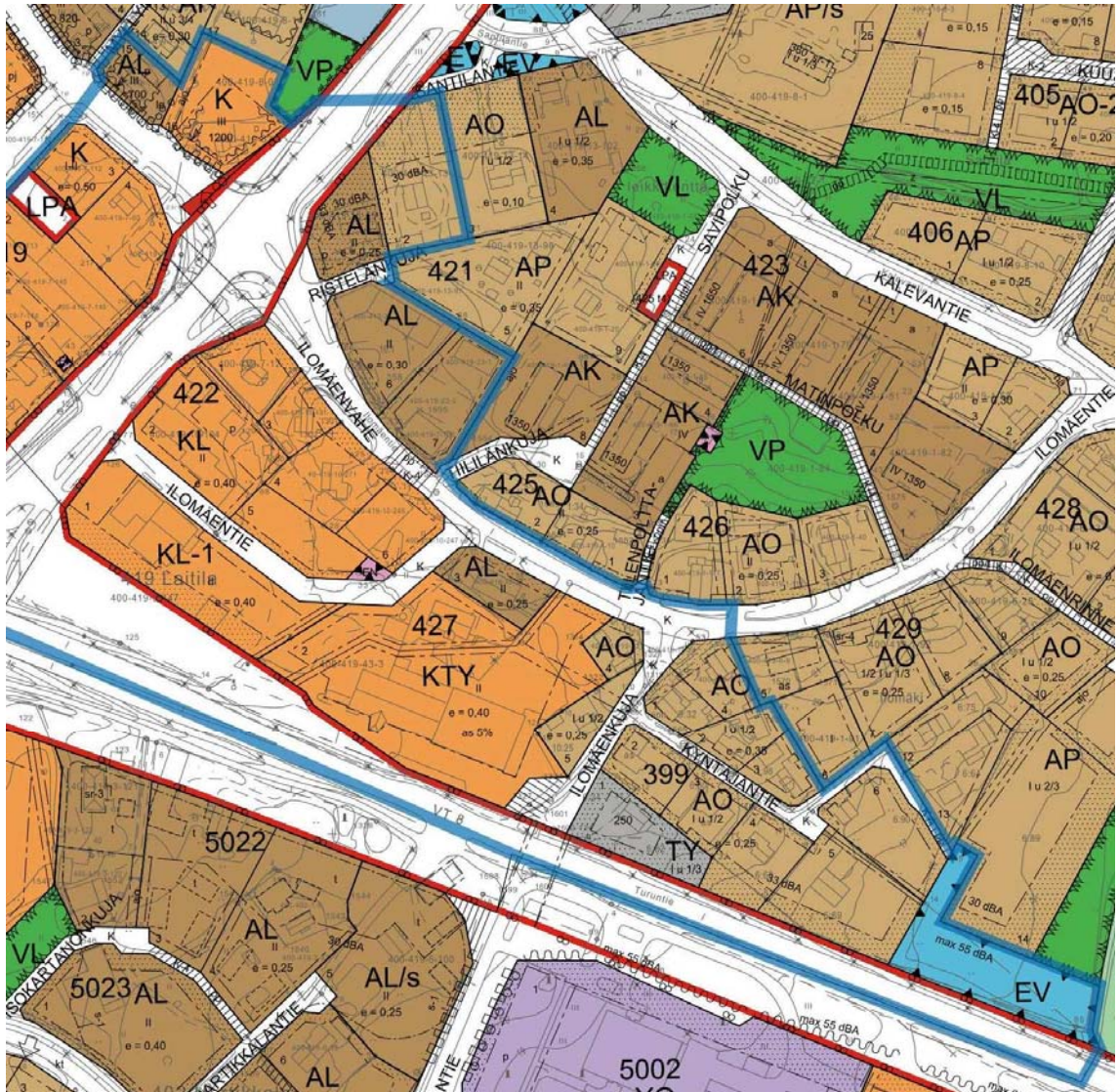
Korttelin 12 asemakaavan muutos (KV 10.12.2007 § 72) S-Marketin alueella:

KM-1: Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa yhden vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueella on sallittu polttoaineenjako ja huoltamotoiminta. Autopaikkoja tulee järjestää 1 ap / 40 k-m². Autopaikoitusalueet tulee jäsenöidä puu- ja pensasistutuksin ja korttelialueen jalankulkuyhteydet tulee järjestää mahdollisimman yhtenäisinä.

Rakennukset tulee sovittaa muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään läheisen kirkon seudun miljööseen ja Kauppakadun rakennuskantaan. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota rakennusmassan ja julkisivujen sekä katon jäsennöintiin niin, että rakennus sopii kirkon seudun rakennuskannan mittakaavaan. Rakennuksen räystään yläpuolelle tulevat laitteet ja rakennusosat tulee suunnitella rakennuksen arkkitehtuuriin sopiviksi. Rakennuksissa ei saa käyttää pääjulkisivumateriaalina peltiä. Korttelialueella saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa teknisiä tiloja

Vihtorinkadun pohjoispuolella on voimassa Keskustan asemakaava ja asemakaavan muutos (laadittu v. 2004):

- **K:** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- **AL:** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 35 %.



Ote ajantasaisesta asemakaavojen yhdistelmästä. Kaavamuuutosaluetta on rajattu tumman sinisellä viivalla. Rajaukseen voi tulla tarkennuksia tiesuunnitelman edistyessä.

- **KL:** Liikerakennusten korttelialue.
- **KL-1:** Liikerakennusten korttelialue. Alueella on sallittu polttoaineen jakelu ja huoltamotoiminta.
- **KTY:** Toimitilarakennusten korttelialue.

- **AL:** Asuin- ja liikerakennusten korttelialue.
- **AO:** Erillispientalojen korttelialue.
- **TY:** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- **EV:** Suojaviheralue.
- Eritasoristeys (Kantatien ja valtatie risteys)
- Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.(Alikulku Ilomäentieltä Vihtorinkadulle)
- Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.(Ylikulkusilta Ilomäenkujalta Kreulantielle).

Ilomäenkujasta itään olevan alueen kohdalla meluntorjuntamerkintä:

- Merkintä osoittaa, että alue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso viereisellä korttelialueella/alueella saa olla korkeintaan 70 dBA.
- Lisäksi asuintonteille (kuten myös Ilomäentien ja kantatien risteyksessä olevalle AL-tontille) on asetettu rakenteellinen ääneneristysvaatimus: Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

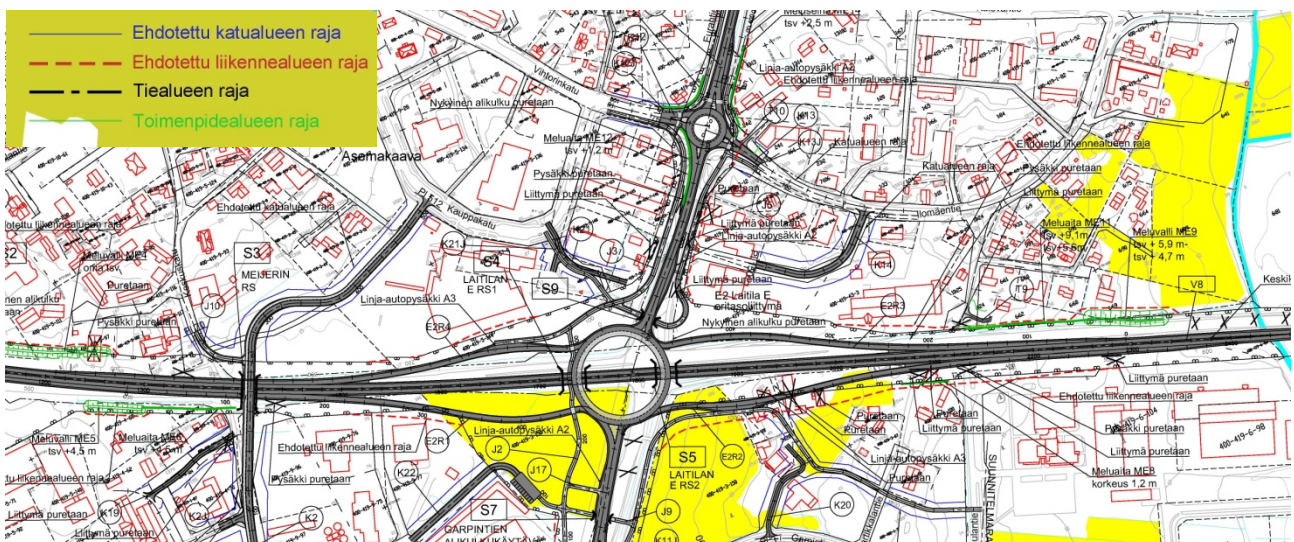
Muut suunnitelmat, tiesuunnittelu

Valtatie 8 liikennesuunnittelutyö käynnistyi uudelleen vuonna 2017. Liikennesuunnittelun yhteydessä laaditaan meluselvitys, jonka perusteella asemakaavaan määritetään meluntorjuntatoimenpiteet.

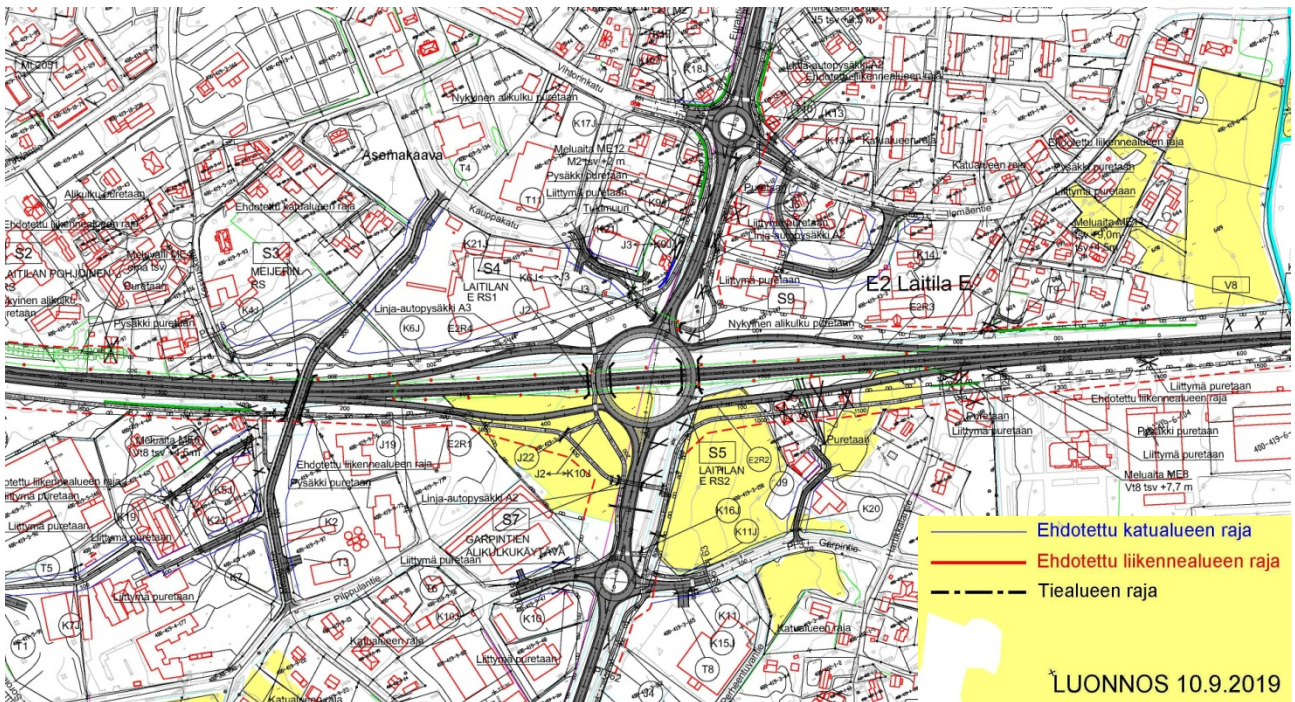
Tiesuunnitelmaa on tämän suunnittelualueen kohdalla muutettu edelliseen vaiheeseen nähdessä mm. siten, että:

- kantatien ja valtatie risteys toteutetaan kiertoeritasoliittymänä. Linja-autopysäkit sijoitetaan valtatie rampeihin, kantatien varren linja-autopysäkkeihin tulee muutoksia.
- Meijerin ylikulkusiltaa on suunniteltu sekä kevyelle että ajoneuvoliikenteelle ja siltaa on tavoitteena linjata siten, että katuyhteys voidaan muodostaa Kauppakadulle, yhteys Keskkuskadulle on tavoitteena toteuttaa kevyen liikenteen yhteytenä.
- kantatien, Vihtorinkadun ja Ilomäentien risteykseen rakennetaan kiertoliittymä.
- Ylikulkusiltaa Ilomäenkujalta Kreulantielle ei toteuteta.

Tiesuunnitelmaluonnosta on kehitelty mm. seuraavissa kohdin: Meijerin risteyssillan linjaus ja Ilomäentien- Ilomäenvaheen liikennejärjestely, kevyen liikenteen yhteydet koko tiesuunnittelman alueella.



Ote valtatie 8 suunnitelmaluonnoksesta 7.1.2019 / Pöyry Finland Oy.



Ote valtatie 8 suunnitelmaluonnoksesta 10.9.2019 / Pöyry Finland Oy.

Kulttuuriympäristö, rakennuskanta

Kaavamuutosalueella Keskuskatu ja Vihtorinkatu – Ilomäentie ovat historiallisiin tieyhteyksiin pohjautuvia keskustan pääkatuja. Keskuskatu on osa vanhaa Raumalta Uuteenkaupunkiin johtanutta tieyhteyttä, tieyhteys jatkuu valtatie eteläpuolella Meijerintienä. Keskuskatu on ydinkeskustan pääkatu, Keskusraitti. Kirkon luota haarautui aiemmin tie Turkuun, tämä tieyhteys on nykyään Kirkkotie – Vihtorinkatu – Ilomäentie –yhteys.

Keskuskadun varrella on yksi Laitilan kylän kantataloista. Pilppula on säilynyt alkuperäisellä paikallaan, osa Laitilan kylän kantataloista, mm. Antila, Martineero, Alinen-Perheentupa ja Kreula siirrettiin etämmälle kirkon luota isojaon yhteydessä. Pilppulan piha-piiri on arvioitu seudullisesti arvokkaaksi.

Kaavamuutosalueelta on rakennusinventointitiedot Turun maakuntamuseon MIP-tietokannassa seuraavista kiinteistöistä:

- Pilppula 400-419-0009-0052
- Tapiola 400-419-0007-0058
- Kirkkola 400-419-0007-0056
- Ylinen 400-419-0007-0080
- Kulma 400-419-0082-0000

Kantatien itäpuolella:

- Välimaa 400-419-0010-0025
- Santamaa 400-419-0010-0023 *Huom. purettu v. 2012 jälkeen.*
- Välikkö 400-419-0006-0061
- Mäkirinne 400-419-0009-0032
- Virtamaa 400-419-0001-0099
- Lohioja 400-419-0006-0090
- Hietamaa 400-419-0009-0033

Muinajäännökset

Alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinajäännöksiä. (Laitilan keskustan ja sen ympäristön osayleiskaava).

3.2 Selvitykset ja suunnitteluaineisto

Laaditut kartat

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

Suunnitteluaineisto

- 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.
- Laitilan keskustan kehittämisselvitykset 2012 ja 2014, Arkk.tsto Anna-L. Nisu
- 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 luonnosvaiheen asiakirjat, meluselvitys 2019 / Pöyry Finland Oy.
- Rakennusinventointitiedot Varsinais-Suomen maakuntamuseo, informaatioportaali (MIP), Keskusta-alueen rakennusselvitys liittyen valtatie muutokseen liittyviin asemakaavan muutoksiin 2012 sekä Laitilan keskustan päivitysinventointi 2013-2014/Arkk.tsto A-L. Nisu.

3.3 Päätökset ja ohjelmat

Alueeseen ei kohdistu erityisiä päätöksiä tai ohjelmia.

4. Vaikutusalue

Asemakaavan muutoksen vaikutukset kohdistuvat ydinkeskustan rakenteeseen, saavutettavuuteen ja kaupunkikuvaan, keskustaaajaman eri osien yhteenliittymiseen, valtatie ja kantatien lähialueiden kiinteistöihin ja kiinteistöjen kulkuyhteyksiin. Lisäksi asemakaavan muutoksen vaikutukset kohdistuvat yleisesti keskustan liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin, kaupunkikuvaan ja valta- ja kantatien tiemaisemaan. Liikennejärjestelyjen muutoksella on seudullisia vaikutuksia.

5. Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta tiedotettiin 8.2.2019.

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 maakuntamuseo, rakennushistorian ja arkeologian osasto.
 - Laitilan kaupungin lautakunnat ja valiokunnat
 - Varsinais-Suomen pelastuslaitos
3. Yritykset/ Yhdistykset/ Seurat:
 - Vakka-Suomen Voima Oy,
 - Laitilan Puhelin Osk,
 - Laitilan Lämpö Oy
 - Laitilan kaupunki, vesihuoltolaitos

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

7. Tiedottaminen

Osallistumisen ja mielipiteen ilmaisun kannalta keskeisistä työvaiheista (vireille tulo, kaavaluonnos, yleisötilaisuus, kaavaehdotus) tiedotetaan kuulutuksella Laitilan Sanomat – lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla (www.laitila.fi). Kaavamuutoksen 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 muutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS). (MRL 63§)	Laitilan kaupunki
Selvitykset, vaikutusten arviointi, kaavaluonnos.	Kaavan laatija
Viranomaisneuvottelu	Laitilan kaupunki, Varsinais-Suomen ELY-keskus
Kaavaluonnosaineisto nähtävillä 14.2.-16.3.2020 (kuulutus, tiedotuskirjeet. MRL 62§, MRA 30§).	Laitilan kaupunki
Yleisötilaisuus	Laitilan kaupunki, kaavan laatija
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) 3.6.2021 - 2.7. 2021 (kuulutus ja 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 asemakaavamuutoksen ehdotuksesta nähtävillä oloaikana kirjallinen muistutus osoitettuna [Laitilan kaupunginhallitukselle](#).

8.3 Hyväksyminen

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

Asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla Turun hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden ratkaisusta voi useimmissa tapauksissa valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO) tai pyytää sieltä valituslupaa. Asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi valitusajan päätyttyä sen jälkeen kun voimaantulo 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 muutoksen vaikutukset kohdistuvat alustavasti arvioiden ihmisten elinoloihin kaava-alueella, keskustan rakenteeseen, kaupunkikuvaan ja liikenneverkkoon, kortteli-alueiden toimivuuteen, kevyen liikenteen yhteyksiin, kulttuuriympäristöön, luontoon, liikenteeseen, liikenneturvallisuuteen sekä valta- ja kantatien tiemaisemaan.

10. Aikataulu

VAIHE	TAVOITEAIKA
Vireilletulon kuulutuspm	8.2. 2019
Viranomaisneuvottelu	16.10. 2019
Kaavaluonnosaineiston nähtävilläolo	14.2.-16.3.2020
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	3.6.2021 - 2.7. 2021
Viranomaisneuvottelu	-
Kaavamuutoksen hyväksyminen	Syksy 2021

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