



LAITILAN KAUPUNKI

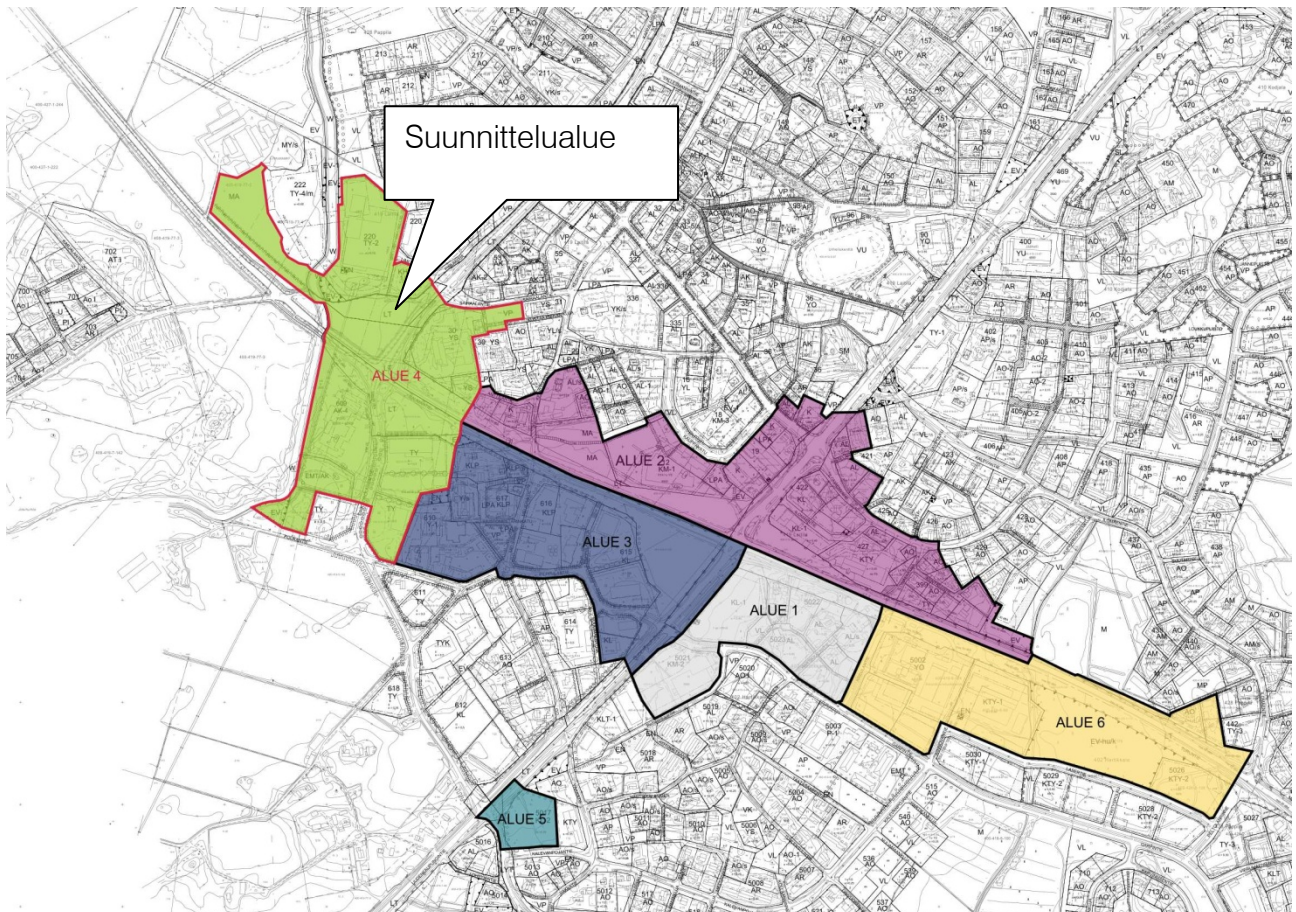
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 63§:N JA ASETUKSEN 30 §:N MUKAINEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Valtatien 8 parantamiseen liittyvät asemakaavan muutokset, alue 4

VALTATIE 8 POHJOISEN RISTEYKSEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

LAADITTU 1.2.2019

TARKENNETTU: 4.10.2019, 21.10.2019, 2.12.2019, 30.4.2020, 12.6.2020, 7.12.2020



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: Valtatien 8 pohjoisen risteuksen asemakaavan muutos

Kaupunki: Laitilan kaupunki

Kaupunginosat: 419 Laitila

Korttelit /Tilat: Asemakaavan muutos koskee kortteleita tai osia kortteleista 30, 609, 610 ja 220 sekä niihin liittyviä erityisalueita, virkistysaluetta, maa- ja metsätalousaluetta, vesialuetta, katualueita sekä maantien aluetta.

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

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:

Laitilan kaupunginhallitus:

Laitilan kaupunginvaltuusto:

Sisältö

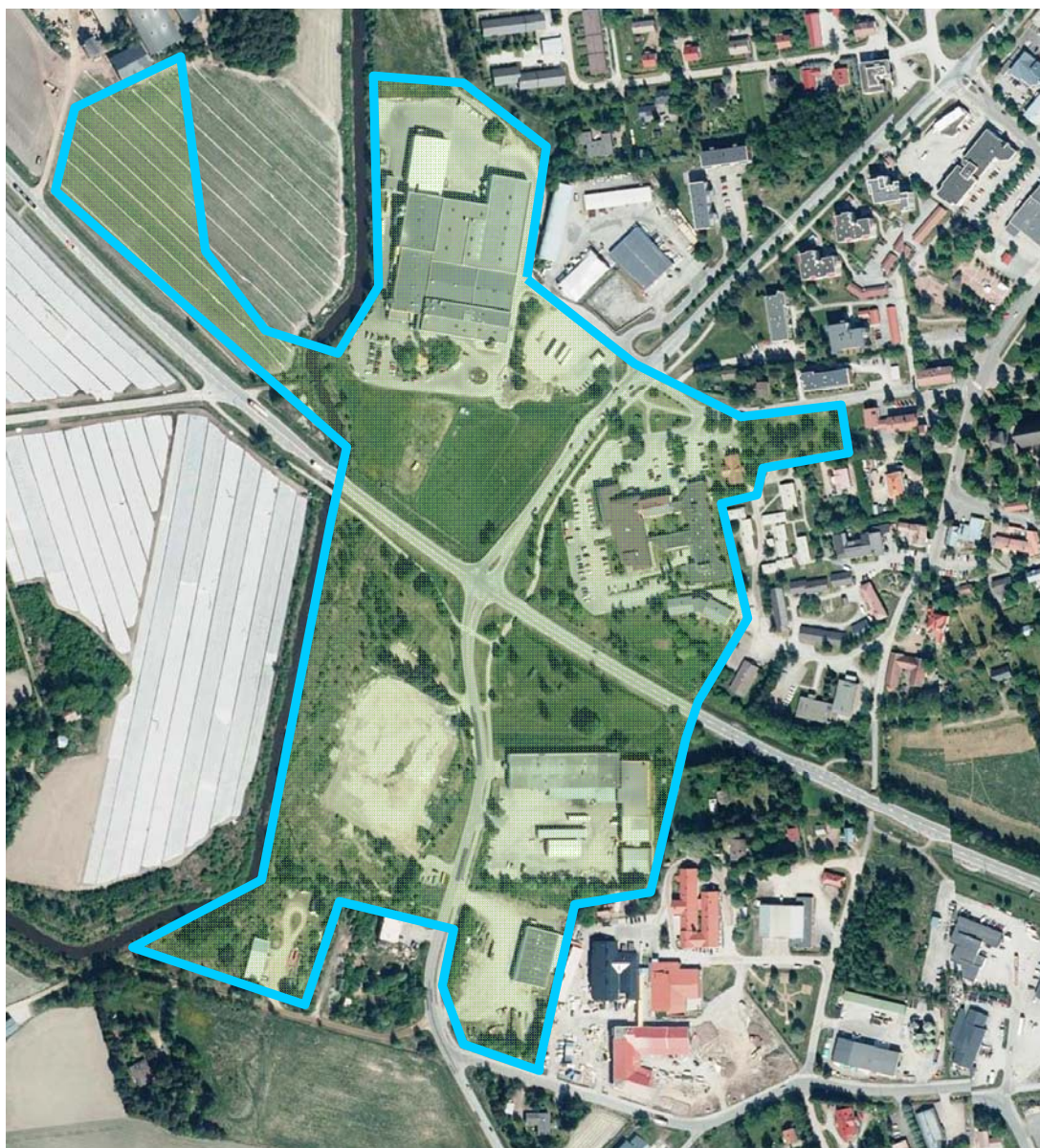
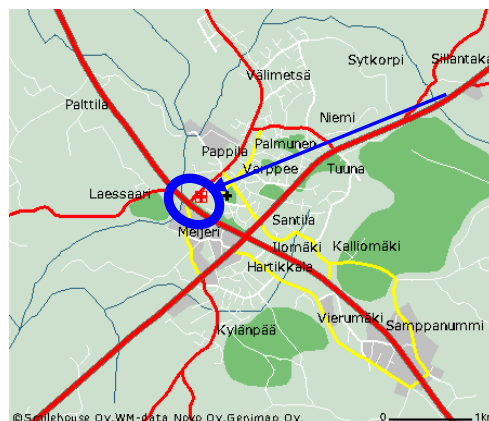
1. Suunnittelualue ja nykyinen maankäyttö	2
2. Suunnittelu tehtävän määrittely ja tavoitteet.....	3
3. Suunnittelun lähtökohdat	3
3.1 Aiemmat suunnitelmat	3
3.2 Selvitykset ja suunnitteluaineisto	11
3.3 Päätökset ja ohjelmat	11
4. Vaikutusalue	11
5. Vireilletulo	11
6. Asemakaavan osalliset	11
7. Tiedottaminen	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 valtatie 8, Erik Sorolaisen tien ja Kaukolantien risteys lähiympäristöineen.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita tai osia kortteleista 30, 609, 610 ja 220 sekä niihin liittyviä erityis-, virkistys- ja maa- ja metsätalousoalueita, katualueita, vesialuetta sekä maantien alueita. Kaavarajausta on muutettu luonnosvaiheen jälkeen Anttilan talon luona.

Suunnittelualan sijainti taajamassa.



Suunnittelualan likimääräinen rajausta ilmakuvassa, rajausta on laajentunut sairaalantien varrella; Anttilan talon itäpuolen puistoalue on otettu kaavamuutokseen mukaan. Anttilan talon edustalle johtava kevyen liikenteen väylä, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t) siirretään idemmäksi.

Valtatien pohjoispuolella, Kaukolantien itäpuolella on terveyskeskus ja sen yhteydessä tehostetun palveluasumisen yksikkö, Laitilan terveystalo sekä entinen Anttilan kantatilan päärakennus sekä sen itäpuolella puistoaluetta. Kaukolantien länsipuolella on Nesteen bensanjakelun kylmäasema ja Laitilan Wirvoitusjuomatehdas. Sirppujoen länsipuolella on viljeltyä peltomaisemaa ja Linnussaaren maatilan talouskeskus. Valtatien eteläpuolella toimii Laitila Coating ja sen eteläpuolella maarakennus K. Laivola Oy ja Laitilan Raskaskuljetus Oy.

Erik Sorolaisen tien länsipuolella on entinen jäteveden puhdistamon alue, jonne on asemakaavoitettu puukerrostalo kortteli ja mastoalue, Laitilan Puhelinosuuskunnan telemasto ja varasto ovat Poukantie varrella ja siinä vieressä on automaalaamo Varjonen.

2. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan muutos liittyy valtatie 8 eritasoristeysjärjestelyihin.

Nyt suunniteltava alue sisältyi v. 2012 laadittuun asemakaavan muutosehdotukseen (Niron alueen asemakaavan muutos). Vuonna 2012 laadittua valtatie 8 tiesuunnitelmaa ei viety hyväksymisvaiheeseen ja näin myös kaavoitus keskeytettiin.

Valtatien muutoksen suunnittelu käynnistettiin uudelleen vuonna 2017. Tiesuunnitelmaa on muutettu aiempaan vaiheeseen nähden tässä kohden siten, että valtatie, Erik Sorolaisen tien ja Kaukolantien risteykseen toteutetaan eritasoristeys, joka varustetaan rinnakkaisiehyteyksillä. Valtatie muutoksen suunnittelu on etenemässä tiesuunnitelmavaiheeseen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laatia tarvittavat muutokset maantien alueiden rajauksiin sekä katualueiden linjauksiin ja leveyksiin, tarkistaa meluntorjuntamääräykset sekä tutkia ja varmistaa tonttien ja korttelien toimivuus muuttuvassa tilanteessa, huomiota kiinnitetään maisemallisiin ja kaupunkikuvallisiin tekijöihin pohjoisen risteuksen ympäristössä. Samalla tarkistetaan tarvittavilta osin korttelikohtaisia asemakaavamääräyksiä.

3. Suunnittelun lähtökohdat

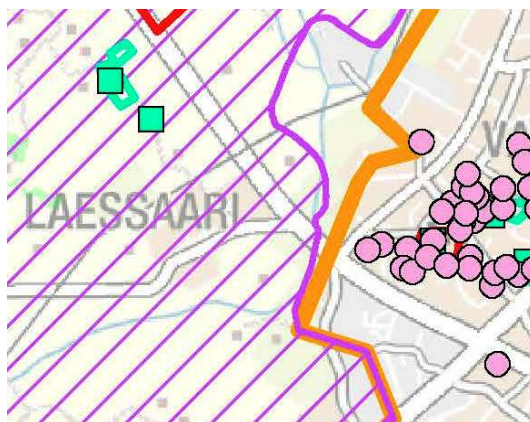
3.1 Aiemmat suunnitelmat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto hyväksyi uudet tarkistetut valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan Untamala-Kodjalan maisema-alueen reunassa.

Maisema-alueen rajausta on päivitysinventoinnin yhteydessä ehdotettu muutettavaksi taajaman kohdalla hieman kauemmas länteen siten, että sahan alue ei sisälly maisema-alueeseen ja maisema-alue rajautuu Sirppujokeen ja Poukantiehen. Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi tulee voimaan aikanaan valtioneuvoston päätöksen jälkeen.

Maankäyttö- ja rakennuslain valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät arvokkaiden maisema-alueiden huomioon ottamista alueiden käytössä (www.ymparisto.fi).



Päivitysinventoinnissa ehdotettu maisema-alueen uusi raja violetilla viivalla, vanha raja keltaisella. Uusi rajaus ja maisema-alueen uusi nimi Laitilan lakeus astuvat voimaan valtioneuvoston päätöksen jälkeen (Karttaote: www.ely-keskus.fi).

Maakuntakaava

Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien ja Vakka-Suomen maakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 20.3.2013. Maakuntakaava ei ole voimassa valtatie, Erik Sorolaisen tien ja kantatien rajaamalla alueella. Muuta aluetta koskevat seuraavat merkinnät 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.

- **(sra 4101) Merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus/ryhmä/alue.**

Vatakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut kulttuuriympäristöt. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista (sr), ryhmistä (srr) ja alueista (sra). Suunnittelumääräys: Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.

- **Taajamatoimintojen alue (A).** (Kaukolantien länsipuolella).

- **Työpaikka-alue/kohde TP 902**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten ja yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita. Suunnittelumääräys: Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriötä.

- **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 rakenteeseen 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.

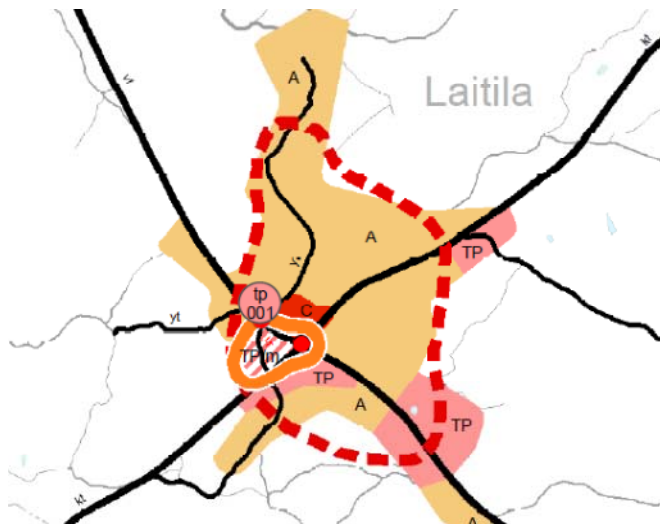
- **Eritasoristeys**

- **Kaukolantie on yhdystie tai -katu.**

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 kehäväylänä. (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 taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteitä huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

(tp 001) TYÖPAIKKATOIMINTOJEN KOHDE Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita. **Suunnittelumääräys:** Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

TP/m MUUTTUVA TYÖPAIKKATOIMINTOJEN ALUE. Maankäytön painotukseltaan muuttuva, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää asuntoalueita.

Suunnittelumääräys: Alueen vaiheittaista muutosta tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella hyvää sijaintia ja saavutettavuutta hyödyntäen. Alueen maankäytön, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää. Väistyvien toimintojen merkitys tulee tunnistaa ja toimintaedellytykset turvata vuorovaikutteisella suunnittelulla. Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.



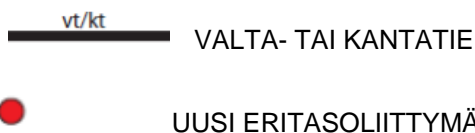
TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä, seudullista palveluverkkoa vahvistava alue.

Suunnittelumääräys: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa turvaamalla alueen palvelut maankäyttöä kehittämällä ja edistämällä palvelujen kestävää saavutettavuutta. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö ja liikenneverkko suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjuna-liikenteen 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.



VAIHEMAAKUNTAKAAVAN YLEISMÄÄRÄYKSET:

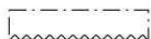
- Pääteiden rinnakkaisväylien tarve tulee tutkia ja niiden sijainti sekä ympäröivän maankäytön kytkeytyminen tulee ratkaista jatkosuunnittelun yhteydessä.
 - Seudullisesti merkittävän erillisen päivittäistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen 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.

- **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 kulttuurimai-semaan ja alueen ympäristöolosuhteisiin.** Pohjavesialueilla ja pohjavedenottamon suoja- ja lähialueilla tulee alueiden käytössä ja rakentamisessa ottaa erityisesti huomioon pohjavesien suojelun vaatimukset.
- **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 maisematyö lupa.
- **VL: Lähivirkistysalue.** Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella sallitaan näitä toimintoja palveleva rakentaminen. Alueella harjoitettava maa- ja metsätalous sekä sen edellyttämä rakentaminen eivät saa vaarantaa alueenvirkistyskäyttöä.
- **my:** Untamala – Kodjalan maisema-alueen ohjeellinen raja. Merkinnällä 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.
- **Uusi eritasoliittymä.**
- **W-1: Vesialue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.** Vedenhankinnan kannalta merkittävä vesistö. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota vesiensuojeluun. Taajaman, asutuksen ja teollisuuden valumavesien joutuminen vesis-töön tulee ehkäistä.

Asemakaava

Alueella ovat voimassa Meijerin asemakaava ja asemakaavan muutos (KV 08.09.2003 § 52), Sirpunkeitaan asemakaava ja asemakaavan muutos (KV 10.12.2000) ja Wirvoitusjuoma-tehtaan asemakaavan muutos (26.1.2015 § 7, LV 17.3.2015). Entisen jätevedenpuhdistamon alueella on voimassa Sirppujoen puukerrostalojen asemakaavan muutos (LV 14.12.2018). Suunnittelualueita koskevat keskeiset asemakaavamerkinnät ja -määräykset:

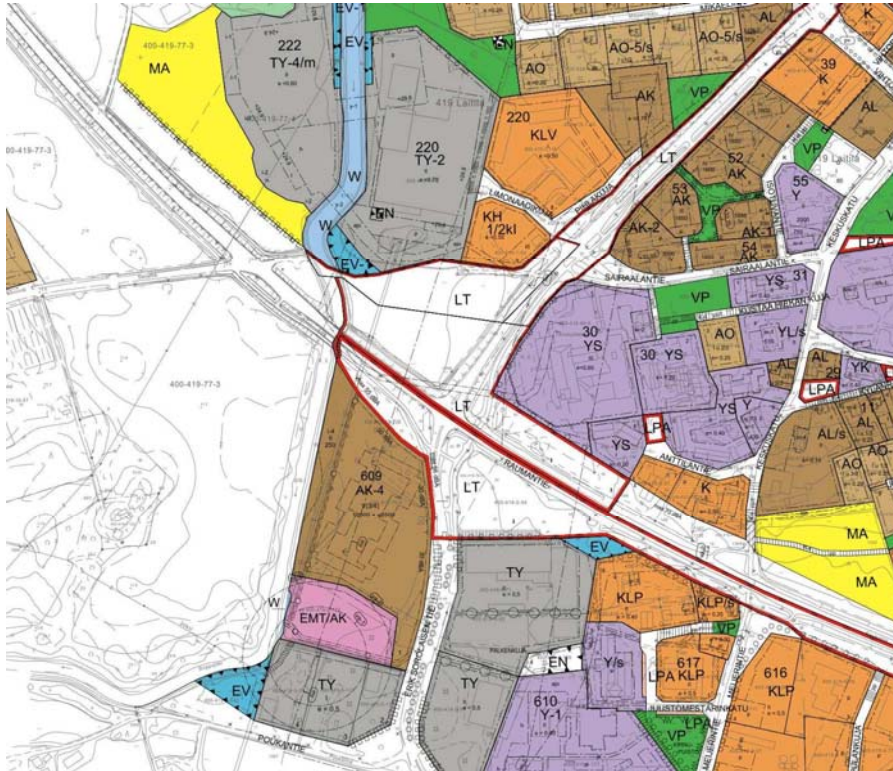
- **YS :** Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulko-seinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenne-melua vastaan on oltava sellainen, etteivät päivä- ja yöajan melutasojen ohjearvot ylitä rakennuksen sisäosissa.

- **sr-2:** Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muutata ilman pakottavaa syytä, jonka kaupunginhallitus määrittää.
- **LT:** Yleisen tien alue.
- **KH:** Liike- ja huoltamorakennusten korttelialue, jolla polttoaineen jakelu on sallittu.
- **TY-2:** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Rakennusoikeudesta enintään 20% saa käyttää korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja siihen verrattavia tiloja varten. Rakennuksen yhteyteen saa sijoittaa osaenergiälähteenä käytettäviä tuuliturbiineja. Turbiinien tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin sekä ympäröivään kaupunkimaisemaan. Autopaikkoja järjestetään vähintään 1AP työntekijää kohden. Alueella ei sallita ulkovalaistusta. Joen lähelle rakennettaessa on huomioitava joen ja penkereiden hoitotöiden vaatimat tilavaraukset, joen rantapenkan tukevuus on varmistettava.
 - Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema ja tuuliturbiinien suurin sallittu korkeus on +24,9 ja +29,8.
 - **YLEISMÄÄRÄYKSET:** TY-alueille laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma. Kattopin-tojen hulevesiä on suositeltavaa viivyttaa ennen Sirppujokeen laskua. Paikoitus- ja huoltoliikenne- ja teialueiden hulevedet on suodatettava ennen jokeen laskua. Alue kuuluu vesiensuojelun kannalta tärkeään vesistön lähivaluma-alueeseen. Alueella on rakentaminen sallittu siten, ettei vesistön käyttömahdollisuuksia eikä veden ja ympäris-tön laatua huononnetta. Hulevedet tulee kerätä ja johtaa vesiensuojelunäkökohdat huomioiden, tonttien kuivatus on hoidettava valtatie kuivatusjärjestelmästä erillisellä järjestelmällä.
 - ajoyhteys Sirppujoen yli johdettavalle sillalle (y-2).

- **MA:** Maisemallisesti arvokas peltoalue.
- **W:** Vesialue.
- **EV-1:** Suojaviheralue. Alueelle muodostetaan Sirppujoen rantaan ja ympäröivään maisemaan soveltuva viheralue.
- **EV:** Suojaviheralue.
- **my:** Untamalan-Kodjalan kulttuurimaisema-alueen ohjeellinen raja. Merkinnällä 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.
- **TY:** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- **AK- 4** Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa palvelu-, liike- ja toimistotiloja. Rakentamisessa ja pihatasojen korkeusasemissa huomioidaan valtatie eritasoristeysjärjestelyjen johdosta muuttuvat kadun ja valtatie korkotasot. Alue sovitetaan rakentamistavataan, väreiltään ja viherympäristön toteutukseltaan taajamakuvaan, tiemaisemaan sekä arvokkaan maisema-alueen reunaan. Kerrostalon rakennusmassaa jäsenetään katto- muodolla, kerrosluvulla sekä yhtenäisen suoran julkisivun pituudella. Korttelialueen itä- ja länsipuolella yhtenäisen suoraviivaisen rakennuksen osan enimmäispituus on 35 m. Rakennusten julkisivumateriaalina käytetään puuta ja vesikaton muotona taitettua tai harjakattoa. Rakennuksen vesikattona ei tule käyttää tasakattoa. Korttelialueen viheralueet, pihat, pelastus- reitit ja autojen pysäköintitilat ja -alueet suunnitellaan ja toteutetaan yhteisesti koko korttelialuetta koskien. Rakennuksen ilmanvaihdon suunnittelussa ja pelastussuunnitelmassa huomioidaan läheisten teollisuuslaitosten mahdollinen onnettomuustilanne. Alueelle voidaan rakentaa paikoitusalueita ja -tiloja sekä autokatoksia enintään kahden kerrokseen. Auto- katoksilla muodostetaan melusuoja korttelialueen kadun puoleisella osalla. Rakentamatta jäävälle korttelialueen osalle tulee istuttaa kasvillisuutta ja puustoa.
 - **+33,0** Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
 - **V3/4** Suluisissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
 - **33 dBA** Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Määräys ei koske autokatoksia, -talleja eikä talousrakennuksia.
 - **12000 + a2500** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa kerrostalorakentamiseen käytettävän rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Jälkimmäinen luku ilmoittaa auton säilytyspaikkojen rakentamiseen ja talousrakentamiseen tarkoitettun rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
 - **55 dBA:** Korttelialueen ja LT-alueen rajalla: Merkintä osoittaa, että liikennealue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että keskimääräinen melutaso viereisellä korttelialueella/alueella saa olla korkeintaan 55 dBA päiväaikaan ja yöaikaan 45 dBA.
- **EMT/AK** Maston vaara- ja suoja-alue enintään 74 metriä korkealle mastolle. Maston siirtämisen jälkeen alue varataan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Mastoalueen rajalle AK-4 -korttelialuetta vasten muodostetaan maisemallinen suojavyöhyke pensas- ja puuistuksilla sekä puisella umpiaidalla.
 - **va-1:** Vaara-alue. Alueella on huomioitava mahdollinen mastorakenteista tippuva jää.
 - **va-2:** Vaara-alue. Alueella on huomioitava mahdollinen maston sortumavaara.
- **YLEISMÄÄRÄYKSET** AK-4 ja EMT/AK -alueilla:
 - Autopaikkamitoitus: 1ap/asunto. Korttelialueelle tulee järjestää vähintään 50% autopaikoista. Loput autopaikat tulee sijoittaa lähiympäristöön, enintään 150 m etäisyydelle korttelialueesta.
 - Tonttijako ei ole sitova tämän asemakaavan alueella MRL § 78.1.
 - Kaava-alueen alin suositeltava rakentamiskorkeus on +12,50 (N2000).
 - Hulevedet tulee kerätä ja johtaa vesiensuojelunäkökohtat huomioiden, varautuen rankkasadetilanteisiin. Tonttien kuivatus tulee hoitaa valtatie kuivatusjärjestelmästä erillisellä järjestelmällä. Alue kuuluu vesiensuojelun kannalta tärkeään vesistön lähi- valuma-alueeseen, alueella on rakentaminen sallittu siten, ettei vesistön käyttömahdollisuuksia eikä veden ja ympäristön laatua huononnetta.

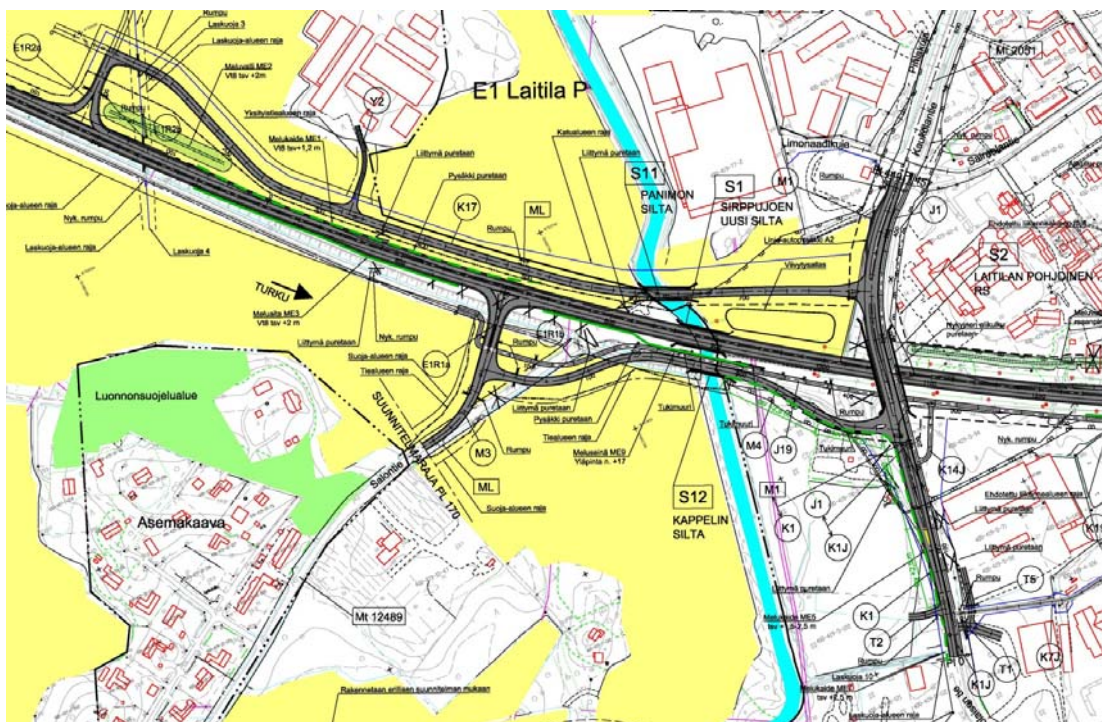


Ote ajantasaisesta asemakaavojen yhdistelmästä.

Muut suunnitelmat, valtatie 8 tiesuunnittelu

Valtatie 8 liikennesuunnittelutyö käynnistyi uudelleen vuonna 2017. Liikennesuunnittelun yhteydessä on laadittu meluselvitys, jonka perusteella asemakaavaan määritetään meluntorjuntatoimenpiteet. Tiesuunnitelmaa on muutettu edelliseen vaiheeseen näiden pohjoisen eritasoristeyksen osalta:

- Kaukolantieltä Erik Sorolaisen tielle toteutetaan ylikulkusilta ja valtatielle muodostetaan rinnakaistieyhteydet, jotka liittyvät valtatiehen suuntaistassoliittymän. Rinnakaisteihin liitetään valtatie eteläpuolinen Salontie ja valtatie pohjoispuolella Linnussaaren ja Sahan alueen liittymät.
- Valtatie eteläpuolella risteysillasta johtuen Erik Sorolaisen tien korko nousee ja Laitila Coating -kiinteistön ja korttelin 609 liittymän paikka muuttuu etelämmäksi.



Ote valtatie 8 suunnitelmaluonnoksesta 31.1.2020 / Pöyry Finland Oy.

Kulttuuriympäristö, rakennuskanta, muinaisjäännökset

Terveyskeskuksen alueella on entinen Anttilan kantatilan päärakennus (1918) ja vanha sairaalaosa (1935, Heikki Enko), rakennukset on inventoitu, tiedot ovat Turun museokeskuksen informaatioportaalissa (MIP).

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. (*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

- Arvokkaat maisema-alueet; Maisema-aluetyöryhmän mietintö 66/1992, Ymp.ministeriö.
- Arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, 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.
- Valtatien 8 parantaminen Laitilan keskustan kohdalla, liikenteellinen selvitys, Tiehallinto/ Turun Tiepiiri, Ramboll Oy 2009
- Valtatien 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
- Valtatien 8 liikennejärjestelyt Laitilan kaupungin kohdalla, liikenteen ja maankäytön selvitys/ Ramboll, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus 2015.
- Valtatien 8 parantaminen Laitilan keskustan kohdalla, tiesuunnitelman luonnosvaiheen asiakirjat, meluselvitys 2019 / Pöyry Finland Oy/Afry Oy.
- Rakennusinventointitiedot Varsinais-Suomen maakuntamuseo, informaatioportaali (MIP). 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 valtatie, Kaukolantien ja Erik Sorolaisen tien lähialueiden kiinteistöihin, valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, keskustan taajamakuvaan, liikenteeseen ja liikenneverkkoon ja valta- ja kantatien tiemaisemaan.

5. Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu 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 alueellinen vastuumuseo.
 - Laitilan kaupungin lautakunnat ja valiokunnat
 - Varsinais-Suomen pelastuslaitos
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
3. Yritykset/ Yhdistykset/ Seurat:
- Vakka-Suomen Voima Oy,
 - Laitilan Puhelin Osk,
 - Laitilan Lämpö Oy
 - Laitilan kaupunki, vesihuoltolaitos
 - Sirppujoen järjestely -yhtiö

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).
Kaavamutoksen 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 (16.10.2019)	Laitilan kaupunki, Varsinais-Suomen ELY-keskus
Kaavaluonnosaineisto nähtävillä 30 vrk (kuulutus, tiedotuskirjeet. MRL 62§, MRA 30§) 28.8. – 28.9.2020	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 (kuulutus ja tiedotuskirjeet (MRL 65§, MRA 27§))	Laitilan kaupunki
Yleisötilaisuus	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, kulttuuriympäristöön ja valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, keskustan rakenteeseen, korttelialueiden ja liikenneverkon toimivuuteen, kevyen liikenteen yhteyksiin, luontoon, liikenteeseen, liikenneturvallisuuteen, kaupunkikuvaan sekä valtatie tiemaisemaan.

10. Aikataulu

VAIHE	TAVOITEAIKA
Vireilletulon kuulutuspm	8.2. 2019
Viranomaisneuvottelu	16.10. 2019
Kaavaluonnosaineiston nähtävilläolo	Elo-syyskuu 2020
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	Joulu-kuu 2020 - tammikuu 2021
Viranomaisneuvottelu	helmikuu 2021
Kaavamuutoksen hyväksyminen	Helmi-maaliskuu 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