

AK 0334

Teollisuusraiteen läntisen osan ja sen lähiympäristön asemakaavan muutos

3. (Peltoinen) kaupunginosa

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS 9.11.2021

EHDOTUS



Kuva 1 - Vuoden 2017 ilmakuva kohdealueesta ja lähiympäristöstä (© Maanmittauslaitos, ilmakuva ja kiinteistörajat). Likimääräinen alue-rajaus punaisella katkoviivalla.

ASEMAKAAVAN MUUTOS 0334

3. kaupunginosa (Peltoinen)

Kuvaus

**Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee
9.11.2021 päivättyä kaavakarttaa.**

Kaavan laatija

Loimaan kaupunki, kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk)

Vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2020, kuulutettu 16.1.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

**7.8.2020, nähtävillä 14.8.2020 alkaen
tark. 10.8.2021, nähtävillä 27.8.2021 alkaen**

Valmisteluvaiheen kuuleminen (luonnos ja tarkistettu OAS)

27.8.-27.9.2021

Ehdotus nähtävillä

xx-xx.202x

Kaupunginvaltuusto hyväksyi

__.:__._____

Lainvoimainen

__.:__._____

Loimaalla __.__.2021

Kaavoittaja Arttu Salonen

1.1 Tunnistetiedot

430 Loimaan kaupunki

3. (Peltoinen) kaupunginosa

Teollisuusraiteen läntisen osan ja sen lähiympäristön asemakaavan muutos

AK 0334

Asemakaavan muutos koskee: 3. kaupunginosan kortteleita 70-72, 74-75, 89 (osa), 90-92 sekä katu-, rautatie-, teollisuusraide-, puisto-, virkistys- ja erityisalueita.

Asemakaavalla ja asemaavan muutoksella muodostuu: 3. kaupunginosan korttelit 71-72, 75, 78 (osa), 90-92 sekä katu-,virkistys-, maa- ja metsätalous- ja erityisalueita.

Asemakaavan kumoaminen koskee: Virkistysaluetta (VL).

Tonttijako laaditaan erillisenä ja sitovana.

Kaavasuunnittelu: Kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk)

Asemakaavan muutoksen käsittelyt

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu	kaavoituskatsaus 16.1.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville	14.8.2020, tarkistettu 27.9.2021
Asemakaavan luonnos ja tark. OAS on ollut nähtävillä	27.8.-27.9.2021
Asemakaavan ehdotus on ollut nähtävillä	xxx
Kaupunginhallitus on ehdottanut valtuustolle	
kaavan hyväksymistä	__._.2022
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan	__._.2022

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vastineraportti

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista (toimitetaan pyydettyessä)

- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava ja siihen liittyvät perus- ja erityisselvitykset 2006-2014 (FCG Finnish Consulting Group Oy ym.)
- Peltoisten alueen asemakaavamuutoksen meluselvitys 10.1.2018 (ulottuu suunnittelualueen luoteiskulmaan)
- Keskustan asemakaavoitus, meluselvitys 30.5.2014 (ulottuu suunnittelualueen luoteiskulmaan)

- Keskustan asemakaavoitus, selvitys liikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksista, 11.6.2014 (ulottuu suunnittelualueen luoteiskulmaan)

Sisällysluettelo

1.1	Tunnistetiedot.....	2
	Liitteet	2
	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista (toimitetaan pyydettäessä)	2
	Sisällysluettelo.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaava-alueen kuvaus.....	4
2.2	Tavoitteet, suunnittelun lähtökohdat ja kaavan nimi.....	4
2.3	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.4	Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö.....	5
2.5	Kaava-alueen sijainti	6
3	LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Asuminen ja väestö	11
3.1.5	Palvelut	11
3.1.6	Liikenne.....	11
3.1.7	Tekninen huolto.....	13
3.1.8	Sosiaalinen ympäristö ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	13
3.1.9	Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat	14
3.1.10	Maanomistus.....	14
3.2	Suunnittelutilanne	14
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	14
3.2.2	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	16
3.3	Tonttijako ja kiinteistörekisterinpito.....	19
3.4	Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
4.3.1	Osalliset	19
4.3.2	Kaavan vireilletulo (MRL 6 § 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	20
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1	Kaupungin tavoitteet.....	22
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	22
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	22
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	22
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	22
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	23
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25

5.1	Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset.....	25
5.1.1	Palvelut	28
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3	Kaavan vaikutukset	28
5.3.1	Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen	28
5.3.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	28
5.3.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	28
5.3.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	29
5.3.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	29
5.3.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	29
5.3.7	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyyn kehittymiseen	29
5.3.8	Muut vaikutukset.....	29
5.4	Ympäristön häiriötekijät	29
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	29
5.6	Nimistö.....	29
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	30
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	30
6.1.1	Toteutuksen seura	30

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaava-alueen kuvaus

Noin 29,5 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan itäpuolella Peltoisissa teollisuusalueella. Alue rajoittuu lännessä junarataan, pohjoisessa ja idässä teollisuusalueeseen ja etelässä peltoalueisiin ja Puusepänkadun alueeseen. Alueella sijaitsee mm. ikkuna- ja ovituotannon tehdas, pienteollisuutta, maataloustoimintoja, muutama vanha asuinrakennus sekä käytöstä poistunut entinen teollisuusraide. Alueen tontit ovat yksityisomistuksessa.

2.2 Tavoitteet, suunnittelun lähtökohdat ja kaavan nimi

Lähtökohtana suunnittelun aloittamiselle on ollut se, että käytöstä poistettu teollisuusraide on haluttu liittää teollisuus- ja yleisiin alueisiin, jolla parannetaan tonttien muotoja. Samassa yhteydessä vanhaa asemakaavaa päivitetään kokonaisuutena.

Pääasiallisena tavoitteena on poistaa teollisuusraiteen rata-alue asemakaavasta ja liittää se tontteihin tai yleisiin alueisiin. Samassa yhteydessä ajanmukaistetaan ja tarkistetaan lähialueen asemakaavaa vastaamaan teollisuusalueen tarpeisiin. Tarkennustarpeessa ovat mm. tontti-, katu- ja viheralueiden rajauksien tarkistamiset sekä kaavamääräysten yleinen ajanmukaistaminen. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan myös katuverkon tarpeellisuutta niiltä osin, joista kaupunki ei ole ottanut aiemmin asemakaavoitettua katualuetta haltuunsa.

Asemakaavan muutos perustuu alueella voimassa olevaan Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan ja sen tarkempaan tulkintaan.

Kaavan nimenä on ”*Teollisuusraiteen läntisen osan ja sen lähiympäristön asemakaavan muutos*”.

2.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö tehdään kaupungin aloitteesta (kaupunginhallitus hyväksyi vuoden 2020 kaavoituskatsauksen 16.12.2019 § 440). Työ on kuulutettu vireille Loimaan lehdessä 16.1.2020 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

OAS:n nähtävilläolo alkoi 14.8.2020 ja siitä jätettiin kuusi palautetta 14.9.2020 mennessä.

Kaavaluonnos ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 27.8.-27.9.2021, joista jätettiin 10 lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty. Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet on esitetty liitteessä 3.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxx. Ehdotuksesta jätettiin xx lausuntoa.

2.4 Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö

Liikenneverkko:

Teollisuusraide

Käytöstä poistunut raide osoitetaan tontteihin tai yleisiin alueisiin. Raidetta hyödynnetään osin kevyen liikenteen reittinä.

Katualueet

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden katuverkkoa tarkasteltiin lyhentämällä Mestärinkatua, tarkentamalla Viljavarastontien sijaintia sekä pidentämällä Palininkatu toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Kevyt liikenne

Yleiskaavan kevyen liikenteen yhteystarve radan ylikululta kohti pohjoista tulkittiin sijoittuvan Teollisuuskadun vartta pitkin. Alueen eteläreunaan osoitettiin ohjeellinen kevyen liikenteen reitti lähivirkistysaluetta pitkin junaradan ylikulkusillan suuntaan kaakossa olevassa olevan asuinalueen suunnalta. Pyöräpysäköintiä edistettiin myös yleismääräyksin.

Tavaraliikenneterminaali

Alueelle mahdollistettiin myös pienehkö (noin 1 458 m²:n) tavaraliikenteen terminaali, jota voidaan käyttää esimerkiksi rekkaparkkina.

Tontit:

Alueelle osoitettiin pääosin teollisuus-, toimitila- ja maatilojen talouskeskusten rakentamista. Tarkat toiminnot on kuvattu kaavakartalla.

Maa- ja metsätalous- sekä viheralueet:

Asemakaavalla tutkittiin virkistysalueeksi aiemman asemakaavan mukaisesti alueen eteläreuna. Pelto- ja metsäosuutta osoitettiin maa- ja metsätalousalueeksi. Suojaviheralueiksi osoitettiin teollisuusalueen sisäisiä viheralueita. Maatilan talouskeskukselle johtava koi-vuin reunustettu ajoväylä osoitettiin alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

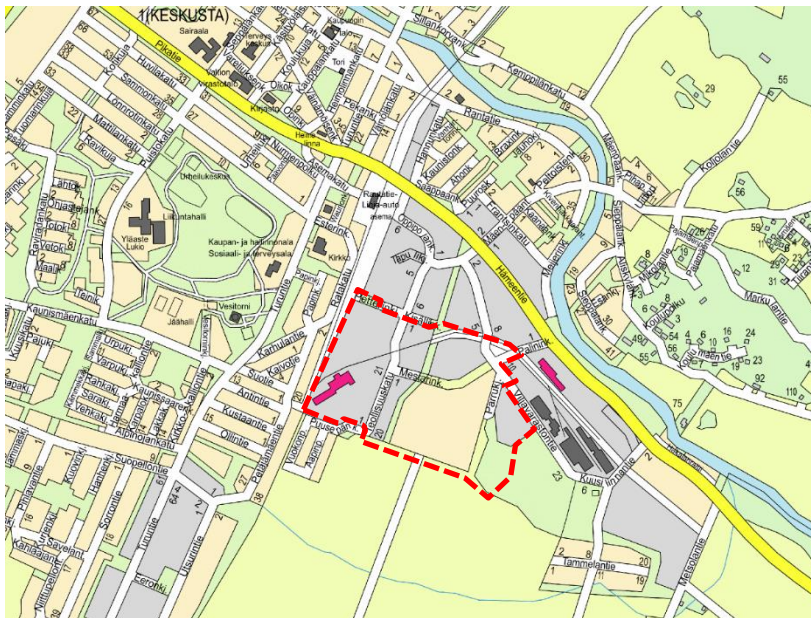
Muut:

Kiertotalusteema otettiin huomioon maamassojen sijoittumisen ohjaamisella asemakaavalla. Kantavaa maa-ainesta voi sijoittaa tavaraliikenneterminaalin alueelle ja raidealueen maa-ainesta korttelin 71 reunalle maisemoimaan aluetta ja vähentämään ympäristövaikutuksia. Ympäristöarvoja edistettiin myös mahdollistamalla aurinkoenergian tuotantoon pie-nehkö (noin 1139 m²):n alue, joka avautuu etelän peltoaukeaa kohti.

Asemakaavan tarkempi kuvaus löytyy kohdasta 5.

2.5 Kaava-alueen sijainti

Noin 29,5 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan itäpuolella Peltoisissa teollisuusalueella. Alue rajoittuu lännessä junarataan, pohjoisessa ja idässä teollisuusalueeseen ja etelässä peltoalueisiin ja Puusepänkadun alueeseen.



Kuva 2 - Kaava-alueen likimääräinen sijainti Loimaan keskustan itäosassa, opaskartta © Loimaan kaupunki

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 29,5 ha:n alue on Peltoisten kaupunginosan teollisuusaluetta. Alueella sijaitsee mm. ikkuna- ja ovituotannon tehdas, pienteollisuutta, maataloustoimintoja, muutama vanha asuinrakennus sekä käytöstä poistunut entinen teollisuusraide.



Kuva 3 - Näkymä pohjoiseen, 21.5.2019



Kuva 4 Näkymä länteen, 21.5.2019



Kuva 5 - Näkymä itään 23.10.2020

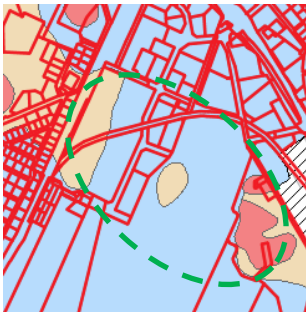
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva:

Kaava-alue on rakentamattomilta osin peltona ja metsikköinä (kuvat 1, 4, 5).

Maaperä, pohjavesi:

Kaava-alueen maaperä on yleispiirteisen maaperäkartan perusteella savipainotteista. Kaava-alueella on kallio- ja moreenisaarekkeita (kuva 4).



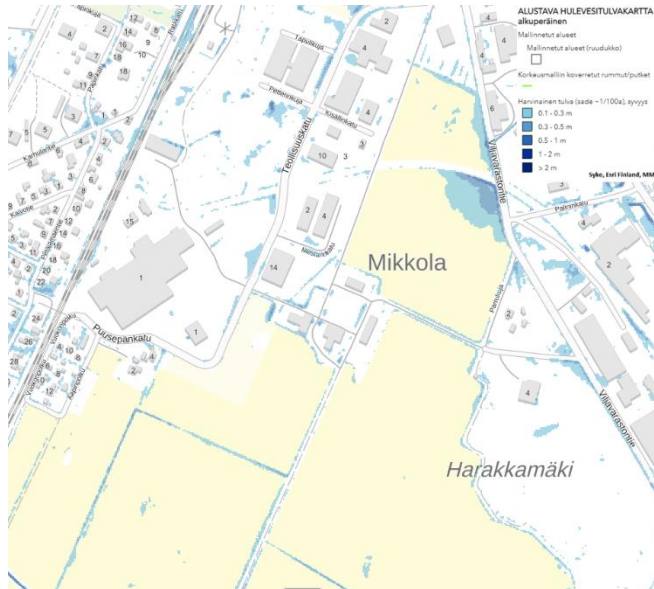
Kuva 6 - GTK:n yleispiirteinen Maaperäkartta, (sininen= savi, vaalean ruskea= hiekkamoreeni, punainen=kallioma), kiinteistörajat MML 6/2021

Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

Hulevedet:

Hulevedet ohjautuvat oja- ja huleviemäriverkoston kautta kohti Loimijokea. Osa vesistä imeytyy alueen maaperään.

Suunnittelualue ei ole huletulvien kannalta riskialuetta (kuva 7). Vesiä voi kertyä nykyisen maanpinnan perusteella rankkasadetilanteessa alustavan mallin perusteella hieman Vilja-varastontien ja teollisuusraiteen risteysalueelle.



Kuva 7 - Alustava hulevesitulvakartta kerran sadassa vuodessa sattuvassa rankkasadetilanteessa, luettu 22.6.2021

Luonnonsuojelu:

Osayleiskaavassa kaava-alueelle ei ole osoitettu luonnonsuojelualueita. Alue on suurelta osin teollisuus- ja peltoaluetta sekä kaakkoiskulmassa hieman metsäaluetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee teollisuusrakennuksia, vanha maatilan talouskeskus ja Parrukujan varrella vanhoja asuinrakennuksia. Merkittävimmät teollisuusrakennukset ovat Fenestran ikkuna- ja ovituotannon tehdasrakennukset, jonka suurin rakennus on rakennusrekisterin mukaan 14 032 k-m².



Kuva 8 - Näkymä lounaaseen 23.10.2020

Suunnittelualueen ulkopuolella koillisessa maisemaa hallitsee Loimaan viljavaraston rakennukset (kuva 9).



Kuva 9 - Näkymä itään 20.8.2020

Suunnittelualueella sijaitseva rakennetun ympäristön kohde ”Mikkola” on jo aiemmin asema - ja yleiskaavatasoilla suojeltu (kuvan 5 oikea laita ja kuva 10). Kyseessä on kantatila, joka on sijoittunut nykyiselle tontille 1800-luvulla. Funkisvaikutteinen päärakennus 1940-l, tiilinavetta 1935, puimala 1935, talli 1945. Loimaan suojeluskunnan perustava kokous pidetty Mikkolassa 1917. (lähde Lounaistieto/alueellinen vastuumuseo)

Kohde on osayleiskaavassa (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 20.4.2015) luokiteltu paikallisesti merkittävä suojeltava rakennus -merkinnällä (numero 126).

Aiemmassa asemakaavassa (16.1.1995) Mikkolan pihapiiri on osoitettu /s -merkinnällä: Alue, jolla ympäristö säilytetään.



Kuva 10 - Ilmakuva 2017 (c) MML, Mikkolan maatalouskeskuksen pihapiiri

3.1.4 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella maatalouskeskuksessa ja korttelissa 90 on vanhoja asuinrakennuksia, joissa on rekisterin mukaan asukkaita yhteensä kymmenen tai vähemmän.

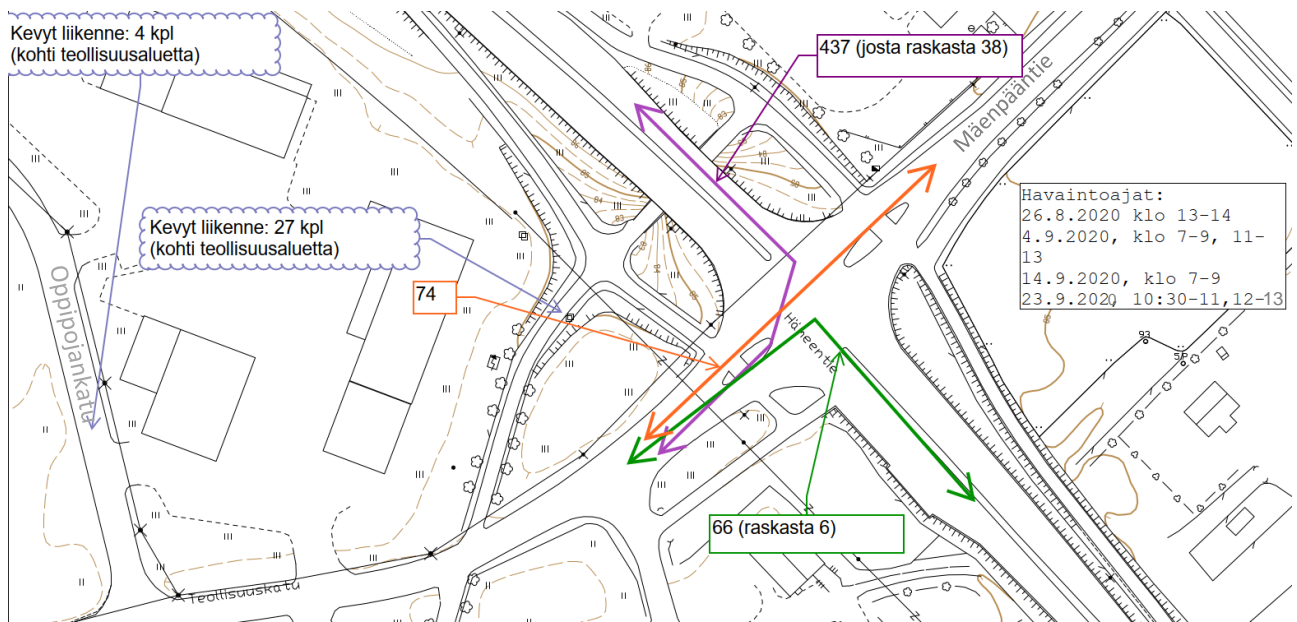
3.1.5 Palvelut

Alueella on eri alojen yritystoimintaa ja alue tukeutuu keskustan ja lähiympäristön palvelutarjontaan.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualueen liikennettä kokoavina katuina toimivat Viljavarastontie ja Teollisuuskatu, joilta on yhteydet Hämeentielle sekä Oppipojankadun kautta rautatiesillan alitse Hannunkadulle. Puusepänkadulta on kevyen liikenteen silta junaradan ylitse Petäjämäentielle. Erillisiä kevyen liikenteen väyliä ei ole toteutettu. Yleiskaavassa (2015) on tunnistettu tarve kevyen liikenteen yhteydelle kevyen liikenteen ylikulkusillalta Puusepänkadulta kohti Hämeentietä.

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan toteuttamattoman Mestarinkadun osuuden tarvetta. Lähtökohdaksi otettiin liikenteen jakautuminen Teollisuuskadulta itään ja länteen Hämeentiellä. Jos liikenne on suurta itään, olisi Mestarinkadun liikennettä jakava varaus perustellusti tarpeellinen. Liikenteen lähdetonteista myös suuri osa sijoittuu Mestarinkadun pohjoispuolelle, joten ne eivät väylää juurikaan käyttäisi. Liikennemääriä laskettiin Teollisuuskadulle ja -kadulta liittymisosuuskien arviointia varten elo- ja syyskuussa 2020 (kuva 11).



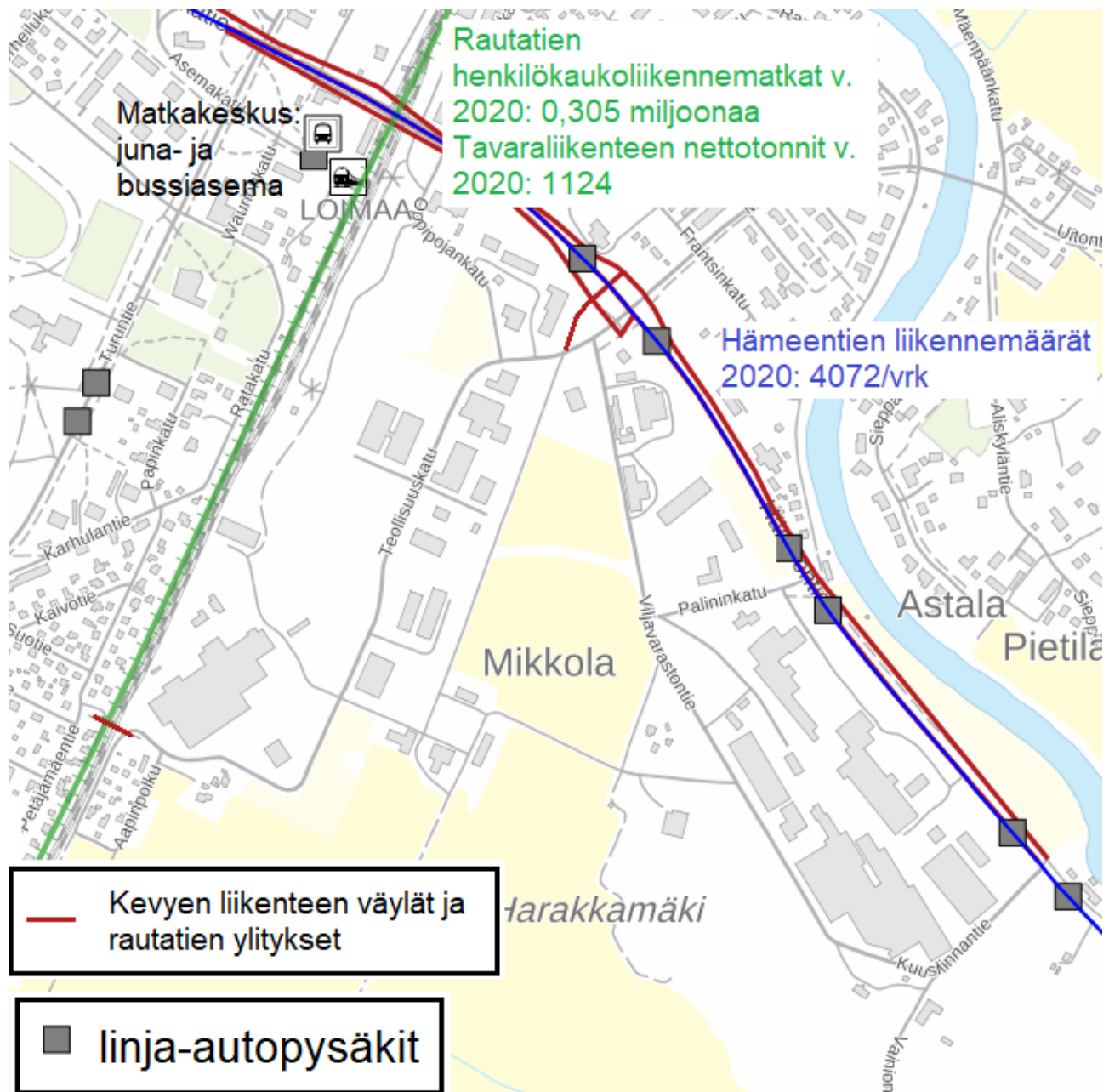
Kuva 11 - Liikennehavainnot: Teollisuuskadun liittymä

Havaintojen perusteella Teollisuuskadulta käännyttään länteen (keskustaan) tai lännestä Teollisuuskadulle 76 % liikenteestä (437 ajon./577 ajon.), Mäenpääntielle tai -tieltä 13 % (74 ajon./577 ajon.) ja itään tai idästä (Ypäjän suunta) 11 % (66 ajon./577 ajon.). Keskimäärin keskustan ja Teollisuuskadun välinen liikenne tarkasteluajankohtina tunnissa oli 51 ajoneuvoa (josta raskasta 4), Ypäjän suunnan/Teollisuuskadun osalta tunnissa 8 ajon. (josta raskasta 1) ja Mäenpääntien/Teollisuuskadun osalta 9 ajoneuvoa tunnissa.

Kevyttä liikennettä ohjautuu enemmän Hämeentien suunnasta (87%) verrattuna Oppipojankadun suuntaan (13 %). Raskasta liikennettä laskettiin myös Teollisuuskadun ja Hämeentie liittymisten osalta. Raskasta liikennettä kääntyy länteen (keskustaan) moninkertaisesti (86 %) verrattuna idän suuntaan (13 %).

Alueelle on junaradan ylitys kevyelle liikenteelle myös kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Puusepänkadun päässä (kuva alla).

Hämeentien varrella sijaitsee bussipysäkkejä lähimmillään noin 0,5 km etäisyydellä suunnittelualueelta ja joukkoliikenteen matkakeskukseksi on katuverkkoa pitkin Puusepänkadulta ja Petterinkujalta noin 0,9-1 km.



Kuva 12 - kevyt liikenne, joukkoliikenne, pääliikennereitit. Lähteet (luettu 2.11.2021): Lounaistieto, Digiroad, Väylävirasto, MML ja Loimaan kaupunki.

3.1.7 Tekninen huolto

Alue on kattavan kunnallisteknisen huollon piirissä. Alueella on kunnan tekniikan lisäksi sähkönsiirto-, kaukolämpö- ja tietoliikenneverkostoja.

3.1.8 Sosiaalinen ympäristö ja rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella sijaitsee muutama asuinrakennus. Yritysalueen sosiaalinen ympäristö koostuu yritystoimintojen työpaikka- ja kanssakäymistilanteissa.

3.1.9 Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee rautatie.

SYKE:n yleispiirteisen hulevesitulvamallin perusteella alue ei ole tulvan riskialuetta (kuva 7).

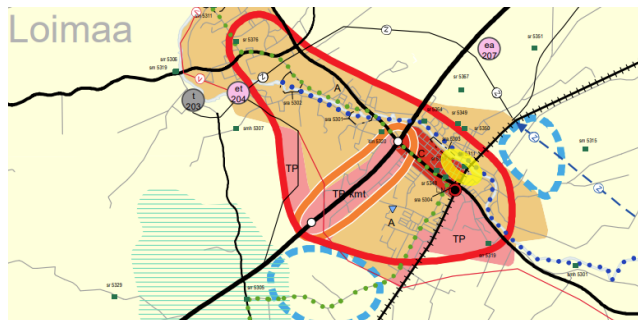
3.1.10 Maanomistus

Suunnittelualue on rakennuspaikkojen ja entisen teollisuusraiteen osalta yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa rakennetut katualueet lukuun ottamatta Parrukujan aluetta. Rakentamaton osuus Mestarinkadusta on yksityisomistuksessa. Puisto- ja lähivirkistysalueet ovat osin yksityisomistuksessa ja osin kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava



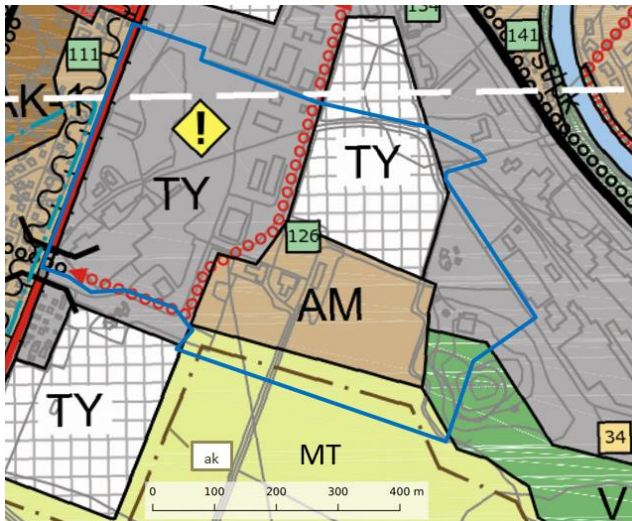
Kuva 13 - Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (varsinais-suomi.fi), ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Aluetta koskee on myös maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (ei vielä lainvoimainen). Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa kaupunkikehittämisen kohdealueeksi (punainen viiva), työpaikkatoimintojen alueeksi (TP) ja rautatien alueeksi.

Voimassa olevat maakuntakaavat määräyksineen löytyvät kokonaisuudessaan Varsinais-Suomen liiton internetsivuilta: <https://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus/voimassa-oleva-maakuntakaava>

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja –varojen vaihemaakuntakaava, hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Kaavan etenemistä voi seurata liiton sivuilta: <https://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus/maakuntakaava/luonnonarvojen-ja-varojen-vaihemaakuntakaava>


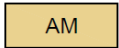

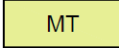

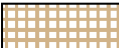
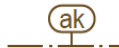


3.2.1.2 Yleiskaava







Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 20.4.2015. Yleiskaava ohjaa asemakaavan muutoksen laadintaa. Ratkaisut tarkentuvat asemakaava-prosessissa. Alue on osoitettu pääosin teollisuus- ja maataloustoimintoihin. Lännessä alue rajoittuu rautatien alueeseen ja sen takana olevaan asuinalueeseen, pohjoisessa ja idässä teollisuusalueeseen, kaakossa virkistysalueeseen sekä etelässä teollisuus ja maatalousalueisiin.

Kuva 14 - Ote Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavasta (voimaan kokonaisuudessaan 26.1.2017), ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella viivalla.

Suunnittelualueetta koskevat oleellimmat yleiskaavamääräykset:

	<p>TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.</p> <p>Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka toiminta aiheuttaa huomattavaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, hajua, maaperän pilaantumista tai muuta pysyvää häiriötä.</p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida etenkin ympäröivä asutus. Tavoitteellinen kerroslukua I-II.</p> <p>MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.</p> <p>Alueelle saa rakentaa maataloutta ja siihen liittyvää asumista ja sivuelinkeinoja palvelevia rakennuksia. Asemakaavoitetulla alueella kerrosluvut ja tonttithekkouudet määritellään asemakaavoituksen yhteydessä huomioiden nykyinen rakennuskanta.</p> <p>Rakennusten on sijoituskeltaan, kooltaan, muodoltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan olemassa olevaan rakennuskantaan sopeuduttava ympäristöön sekä pelto- ja rantamaisemaan. Ranta-alueella rakennukset on sijoitettava vähintään 15 metrin päähän rantaviivasta.</p>
	
	<p>VIRKISTYSALUE.</p>
	<p>MAATALOUSALUE.</p> <p>Alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouskäyttöön ja tavoitteena on säilyttää laajat peltoalueet avoimina maisematiloina ja pääosin rakentamattomina. Aluetta voidaan käyttää lisäksi haja-asutukseen pääasiallista käyttötarkoitusta vaikeuttamatta. Uudisrakentaminen on sijoitettava olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen tai metsäsaarekkeisiin. Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoosta haja-asutusalueella on annettu yleismääräys. Rakennusten on sopeuduttava sijoituskeltaan, kooltaan, muodoltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan turmelematta luonto- ja ympäristöarvoja.</p> <p>Rakennettavat tiet ja yhdyskuntateknisen huollon verkostot tulee sopeuttaa ympäristöön sekä sijainniltaan että rakenteiltaan. MRL 72 §:n mukaisella ranta-alueella muu kuin 72 § 3 mom. mukainen rakentaminen on kielletty. Ranta-alueella olevia saunoja saa korjata ja tuhoutuneiden tilalle rakentaa uuden.</p>
	<p>UUDET JA OLENNaisesti MUUTTAVAT ALUEET, JOTKA ON TARKOITETTU ASEMAKAAVOITETTAVAKSI. (Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja reunaväri).</p>
	<p>PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄT ALUEET. (Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja ruudutuksen väri).</p> <p>Alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Merkinnällä on osoitettu seuraavat alueet:</p> <ul style="list-style-type: none"> pääosin rakentuneita alueita, joita ei ole ennestään asemakaavoitettu, mutta joiden asemakaavoituksella voitaisiin tarkastella alueen täydennysrakentamisen mahdollisuudet olemassa olevaan rakennuskantaan soveltuvasti pinta-alaltaan pieniä asemakaavoitettujen alueiden laajennuksia, joiden käyttötarkoitus tulisi pääosin olemaan laajennettavan alueen mukainen ja siten ympäristöön soveltuva.
	<p>ASEMAKAAVOITETTAVAKSI TARKOITETTU ALUE.</p>
	<p>MAHDOLLISESTI PILAANTUNEET ALUEET.</p> <p>Kohde, jonka mahdollinen pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä tai ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.</p>
	<p>PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ SUOJELTAVA RAKENNUS.</p> <p>Historiallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Rakennusryhmien ja kokonaisuuksien kohdalla suojelun kohdentuminen määritellään tapauskohtaisesti. Muutos- ja korjaustyöt eivät saa heikentää kohteen ympäristöllistä, rakennushistoriallista tai historiallista arvoa. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen liitetaulukoon.</p>

-  OHJEELLINEN UUSI ERITASORISTEYS ILMAN LIITTYMÄÄ.
-  RAUTATIE, PARANNETTAVA OSUUS.
-  OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.
-  UUSI KEVYEN LIIKENTEN REITTI.

Rautatien vaikutusalueella tulee selvittää raideliikenteen aiheuttamat melu-, värinä- ja runkomeluhaitat ja pääliikenneväylien (vt ja st) vaikutusalueella ajoneuvoliikenteen aiheuttamat melu-, värinä- ja runkomeluhaitat yksityiskohtaisen kaavoituksen tai rakennuslupaharkinnan yhteydessä.

Osayleiskaavakartta määräyksineen löytyy kokonaisuudessaan kaupungin internetsivuilta:

<https://www.loimaa.fi/wp-content/uploads/2019/10/Loimaan-keskeisten-alueiden-osayleiskaavakartta.pdf>

3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 9.9.1980, 5.4.1984, 23.2.1989, 17.3.1993, 16.1.1995 ja 28.9.2005 vahvistuneet / hyväksytyt asemakaavat. Asemakaavoilla alue on osoitettu teollisuusalueeksi, maataloustoimintoihin ja niihin tukeutuviksi asuin-, puisto- virkistys ja erityisalueiksi. Liikenneverkko koostuu katualueista ja teollisuusraiteesta. Alueen länsireunalla sijaitsee rautatien alue. Teollisuustonttien rakentamistehokkuus alueella on $e=0,3-0,6$ ja muilla tonteilla $e=0,1-0,2$. Alueen suurin sallittu kerros-luku on II, lukuunottamatta korttelissa 75 erityisalueella E-4 on I. Voimassa olevan asemakaavan karttaote on kaavakartalla kaavamääräysten yhteydessä kohdassa "Poistettava asemakaava".

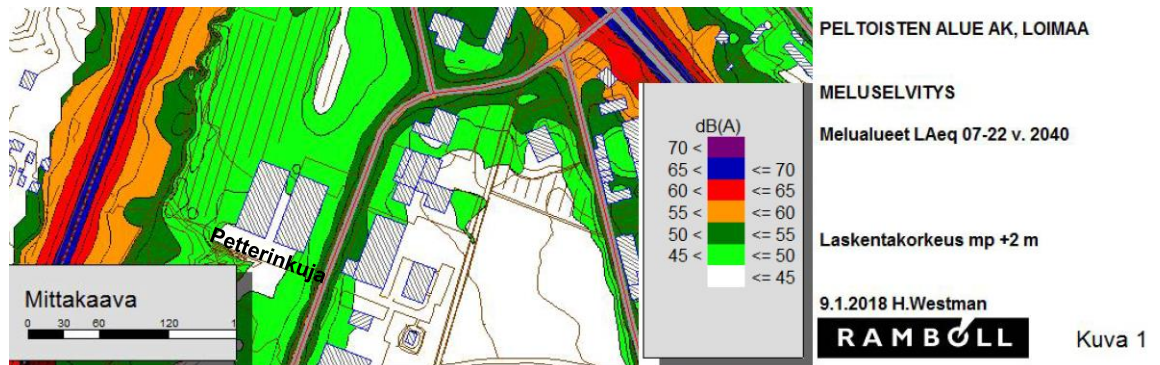
Tarkat kaavamääräykset löytyvät kaupungin internetsivuilta: <https://www.loimaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoitus/> → Kaavayhdistelmät.

Asemakaavatilanne ympäristössä: Alue rajautuu lännessä rautatien alueeseen ja sen takana olevaan asuinalueeseen, pohjoisessa liike- ja teollisuusalueeseen, idässä teollisuusalueeseen, kaakossa lähivirkistysalueeseen ja etelässä teollisuusalueeseen sekä asemakaavoittamattomaan alueeseen.

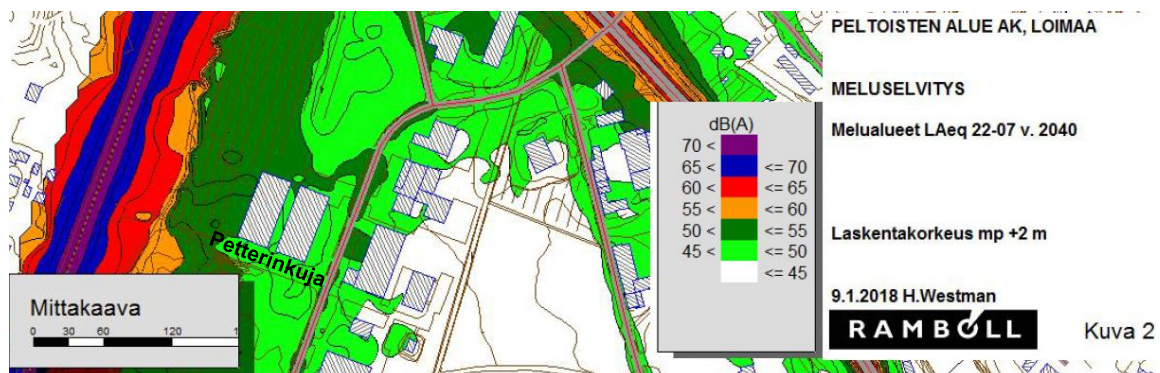
3.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Tehdyt taustaselvitykset:

- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava ja siihen liittyvät perus- ja erityisselvitykset 2006-2014 (FCG Finnish Consulting Group Oy ym.)
 - Yleiskaavassa on selvitetty ja osoitettu likimäärin mm. teollisuus-, maatalous- ja viheralueet, sekä kevyen liikenteen yhteystarve.
- Peltolaisten alueen asemakaavamuutoksen meluselvitys 10.1.2018 (ulottuu suunnittelualueen luoteiskulmaan)
 - Petterinkujan eteläpuolella 2 metrin korkeudessa v. 2040 päiväajan ennusteessa klo 07-22 55-60 dB(A) melualue (oranssi) ulottuu noin 50 m etäisyydelle radasta ja 50-55 dB(A) (tumman vihreä) noin 80 m etäisyydelle. Yöajan ennusteessa klo 22-07 55-60 dB(A) melualue (oranssi) ulottuu noin 80 m etäisyydelle radasta ja 50-55 dB(A) (tumman vihreä) noin 150 m etäisyydelle.



Kuva 15 - Muokattu ote melumallinnuksesta, ennuste 2040, päiväaika, Ramboll, 10.1.2018



Kuva 16 - Muokattu ote melumallinnuksesta, ennuste 2040, yöaika, Ramboll, 10.1.2018

- Keskustan asemakaavoitus, meluselvitys 30.5.2014, Ramboll (ulottuu suunnittelualan luoteiskulmaan)
 - Vuonna 2014 laadittu ennuste on vanhempi kuin yllä mainittu vuonna 2018 laadittu, joten sitä ei käytetä taustatietona.
- Keskustan asemakaavoitus, selvitys liikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksista, 11.6.2014, Ramboll (ulottuu suunnittelualan luoteiskulmaan)

Selvityksen johtopäätökset ja suositukset jatkotoimenpiteiksi

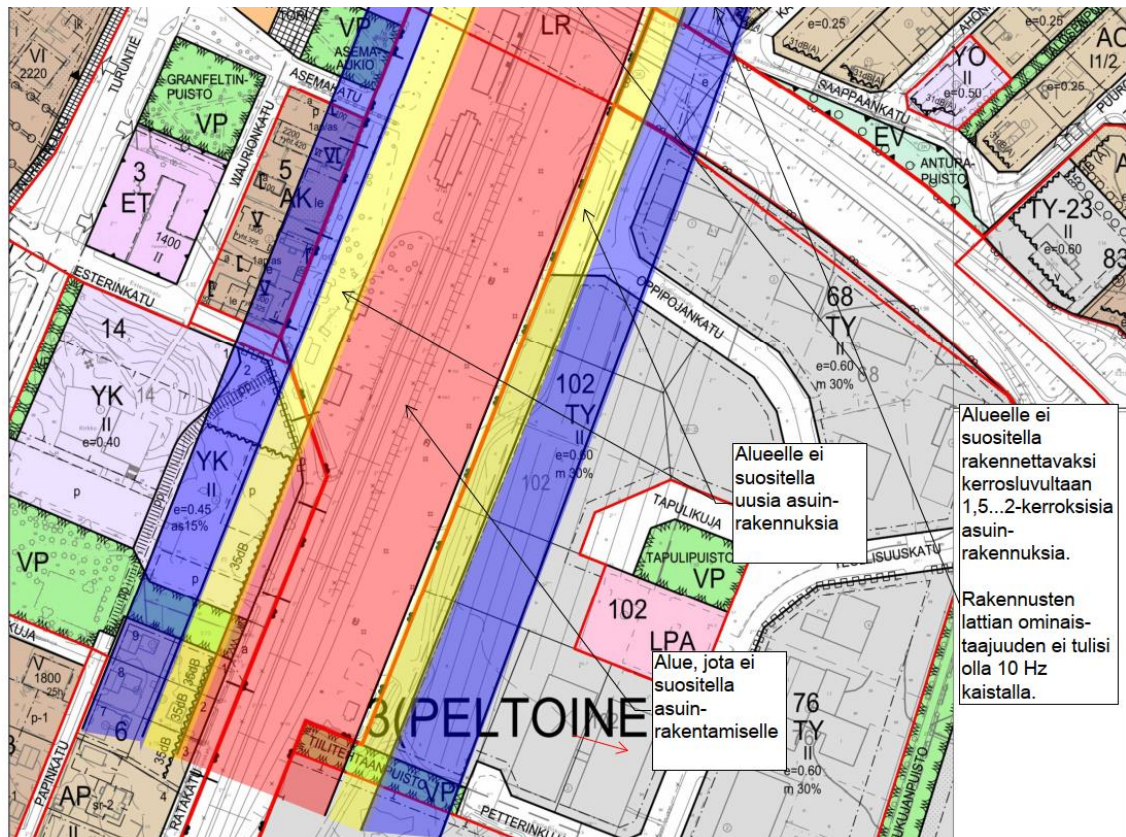
Raportissa tehdyt arviot perustuvat vuonna 2014 tehtyihin värähtelymittauksiin. Tutkimuksen perusteella junaliikenteen

aiheuttamat tärinät ylittävät suositusarvot ihmisen häiriöksi kokemalle tärinälle alle 30 m etäisyydellä radasta (olemassa olevat rakennukset, < 0,6 mm/s). Uusia rakennuksia koskeva ohjearvo 0,3 mm/s alittuu yli 50 m etäisyydellä radasta, joten asutuksen uudisrakentamista ei suositella 50 m lähemmäksi rataa.

50...80 m etäisyydellä radasta lattian ominaistajuuden ei tulisi sijoittua 10 Hz taajuusalueelle. Lisäksi 1,5-2 kerroksisten asuinrakennusten sijoittamista alle 75 m etäisyydelle radasta suositellaan välttämään.

Mikäli asuinrakennuksia halutaan tehdä lähemmäs rataa kuin edellä suositeltu 50 m etäisyys, on joko rakennukseen tai rakennuksen ja radan väliin tehtävä erityinen tärinänvaimennusrakenne, jotta esitettyihin ohjearvoihin on mahdollista päästä. Tällöin suositellaan myös tehtäväksi tarkentavat mittaukset tältä lähialueelta.

Rakennuksessa tärinävaimennusrakenteena voidaan käyttää rakenteeseen asennettavia jousia tai erityisiä tärinävaimennusmattoja. Rakennuksen ja radan välissä vaimennusrakenteena voidaan käyttää esimerkiksi ponteista tai syvästabilointipilareista maan sisään tehtävää seinämää. Tärinävaimennusmenetelmän valinta ja soveltuvuus pitää selvittää erikseen lisätutkimusten perusteella.



Kuva 17 - Muokattu ote tärinäselvityksestä, 11.6.2014, Ramboll

- **Teollisuusraiteen alueen maaperän pilaantuneisuus**

Teollisuusraiteen osalta on alustavasti ELY-keskuksesta linjattu 14.9.2020 (Ympäristönsuojelun ylitarkastaja).

- Teollisuustoimintaa varten ei ole tarvetta selvittää maaperän tilannetta tai laittaa kaavamääräyksiä maaperän osalta. Jos osoitetaan puistoksi, alue tulee osoittaa karttamerkinnällä ja määräyksellä.
- Entisen raiteen osalta käyttöönotettaessa maa-aines ja kreosoottipölyt tulee viedä paikkaan, johon niitä saa viedä tai maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää.

ELY:n lausunnossa 13.9.2021 (liite 3) on todettu, että:

”Suunnittelualueelle sijoittuu neljä Maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI) olevaa kohdetta. Kaikki kohteet sijoittuvat teollisuusrakennusten korttelialueelle (TY ja TY-2) eikä kyseisten kohteiden maankäyttöä olla muuttamassa. Kohteissa ei ole tällä hetkellä tarvetta maaperän pilaantuneisuuden tai puhdistustarpeen arviointiin, koska teollinen toiminta kiinteistöillä jatkuu. Kohteita ei ole tarvetta merkitä kaavassa erillisin kohdemerkinnöin.”

3.3 Tonttijako ja kiinteistörekisterinpito

Alue on kaupungin kiinteistörekisterinpitoaluetta ja sitovan tonttijaon aluetta.

3.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2017. Loimaan kaupunki pitää itse ajan tasalla kaavoituksen pohjakarttoja. Pohjakartta on tarkistettu kesällä 2019. Kaavan pohjakartan hyväksyy kaupungin mittausteknikko.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyö tehdään kaupungin aloitteesta. Työ on kuulutettu vireille Loimaan Lehdessä 16.1.2020 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Lähtökohtana suunnittelun aloittamiselle on ollut se, että käytöstä poistettu teollisuusraide on haluttu liittää teollisuus- ja yleisiin alueisiin, jolla parannetaan tonttien muotoja. Samassa yhteydessä vanhaa asemakaavaa päivitetään kokonaisuutena.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kaupunginhallitus päätti 16.12.2019 § 440 kaavamuutoksen käynnistämisestä kaavoituskatsauksessa 2021 yhteydessä.
- Kaava on kuulutettu vireille 16.1.2020 Loimaan Lehdessä kuulutetun kaavoituskatsauksen yhteydessä.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin nähtäville 14.8.2020 ja palautetta pyydettiin 14.9.2020 mennessä.
- Kaavatoimikunta käsitteli alustavaa kaavarunkoluonnosta 2.12.2020 § 14 ja kaavan tarkennettu luonnos sekä tarkistettu OAS asetettiin nähtäville 27.8.-27.9.2021.
- Kaupunginhallitus käsitteli luonnosvaiheessa saadut lausunnot sekä hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan __.__.2021.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset xxx kokouksessaan __.__.202_ § __ ja ehdotti kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

Osallisia ovat mm.

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- Yhteisöt ja alueella toimivat yritykset
- Varsinais-Suomen ELY –keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Senaatti-kiinteistöt, Liikennevirasto (rautatie)
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristölautakunta, ympäristöterveydenhuolto (Liedon kunnan ympäristöterveyspalvelut)
- Loimaan Kaukolämpö
- Loimaan Vesi
- Sallila Sähkönsiirto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Telia
- Lounea
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

4.3.2 Kaavan vireilletulo (MRL 6 § 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaupungin hallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 16.12.2019 § 440 ja siitä kuulutettiin Loimaan Lehdessä 16.1.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 14.8.2020 alkaen ja tarkistettu OAS kaavaluonnoksen kanssa 27.8.2021.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavasta on tiedotettu nähtäville asettamisvaiheissa lehtikuulutuksella Loimaan lehdessä, kaupungin internetsivuilla ja tiedossa olevien alueen maanomistajien ja rajanaapurien osalta lisäksi kirjeitse. Nähtävilläolovaiheissa materiaalit ovat olleet nähtävillä Loimaan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoentie 74, 32440 Alastaro) sekä kaupungin internetsivuilla.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 14.8.2020 alkaen ja siitä pyydettiin palautetta 14.9.2020 mennessä. OAS:n nähtävilläoloaikana saatiin kuusi palautetta:

Yksityishenkilön palaute 14.9.2020:

Kaavamuutosalueen naapurista on tulossa myyntiin kiinteistö, jos siitä on apua suunnitteluun.

Lounea 2.9.2020:

Lounealla ei huomautettavaa. Teollisuuskadun suuntainen kaapeli alittaa radan ja samalla tavalla Palininkadun suuntainen kaapelireitti alittaa radan. Nämä kohdat todennäköisesti jää kaupungin yleisille alueille.

Pelastuslaitos 12.8.2020:

OAS:ta ei ole lausuttavaa.

Sallila 17.8.2020:

Alueella olevat kaapelit olisi hyvä ottaa huomioon suunnittelussa.

Tukes 2.10.2020:

Tukesin valvomat kemikaalikohteet ovat sen verran kaukana suunnitteilla olevasta kaavoitettavasta alueesta, ettei tarvetta kokoukseen (tai myöhempään lausuntoihinkaan tähän liittyen) ole.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo 18.9.2020:

Alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas paikalliseksi luokiteltu Mikkolan tilakeskus, josta löytyy inventointitiedot, ja joka vuoden 1995 voimaan tulleessa asemakaavassa sijaitsee Maatilojen ja talouskeskusten korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään AM/s. Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosta varten laadittuun osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

OAS-vaiheen palautteen huomioiminen:

Saapunut palaute merkitään tiedoksi. Mainittu myyntikohde ei sijaitse kaava-alueella. Tiedossa olevat kaapelit pyritään ottamaan mahdollisimman hyvin huomioon aluerakenteessa. Mikkolan tilakeskus merkitään kaavan luonnokseen aiemman asemakaavan mukaisesti /s -merkinnällä.

Kaavaluonnos ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 27.8.-27.9.2021. Luonnoksesta jätettiin 10 lausuntoa (tiivistelmät liitteessä 3).

Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen lausuntojen ja uudelleentarkastelun perusteella kaavan ehdotukseen tehtiin seuraavat tarkennukset:

kortteli 72:

- johtovarauksen ja rakennusalan tarkentaminen tonttien 1 ja 2 rajan mukaiseksi
- sr-3 -merkinnän lisääminen tontin 3 päärakennukselle

kortteli 75:

- ohjeellisen johtovarauksen lisääminen ja siitä johtuva tontin 7 rakennusalan tarkentaminen

kortteli 71:

- ohjeellisen johtovarauksen lisääminen tontin 4 alueelle

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxx.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Etäpalaverit ja lausuntopyyntömenettely.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kaupungin tavoitteet

Asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet:

- *Parantaa korttelien ja tonttien muotoja siten, että käytöstä poistunut aluetta viistosti halkova teollisuusraide osoitetaan osittain tonttikäyttöön.*
- *Tarkastella poistuvan raiteen käyttötarkoitusta osittain yleisinä alueina.*
- *Tarkastella rakentamaton/käyttämätön katuverkko.*
- *Ajantasaistaa nykyistä asemakaavaa.*

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

- Osayleiskaavassa osoitetun kevyen liikenteen yhteystarpeen sijainti teollisuusalueen läpi kevyen liikenteen junaradan ylikululta Hämeentien suuntaan.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaratkaisuiden tarkentaminen vuorovaikutuksen perusteella.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Luonnoksen laadintavaiheessa arvioitiin katuverkon toteutusta etenkin kaavoitetun, mutta rakentamattoman Mestarinkadun osuuden osalta. Katua ei ole rakennettu, vaikka se on asemakaavoitettu jo 1995, tarvetta ei ole ilmennyt siis yli 25 vuoteen. Liikenteen jakautumista Teollisuuskadulta selvitettiin liikennelaskennalla (kohta 3.1.6), jonka perusteella liikenne ohjautuu pääosin keskustan suuntaan, jolloin liikennettä ei ole tarpeen ohjata useampaa väylää pitkin Ypäjän suuntaan. Mestarinkatu voisi hieman jakaa liikennettä Teollisuuskadulta, mutta suurin osa Teollisuuskadun tonteista sijaitsee Mestarinkatua pohjoisempana, joten ne eivät pääsääntöisesti käyttäisi pidempää reittiä Hämeentielle kulkemiseen. Laadittavaan kaavaan päädyttiin lyhentämään Mestarinkadun kaavoitettua katualuetta ja osoitettiin se teollisuustonttimaaksi.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Liikenneverkko:

Teollisuusraide

Käytöstä poistunut raide osoitetaan tontteihin, logistiikan tarpeeseen tai yleisiin alueisiin. Raidetta hyödynnetään osin kevyen liikenteen reittinä.

Raiteella ei ole käyttöä ja valtio on myynyt sen. Kevyen liikenteen varaus osoitettiin siksi, että aluetta hyödynnetään nykyäänkin epävirallisena kulkureittinä ja reitti edistää kevyen liikenteen käyttöä.

Katualueet

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden katuverkkoa tarkasteltiin lyhentämällä Mestarinkatua, tarkentamalla Viljavarastontien sijaintia sekä pidentämällä Palininkatu toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Mestarinkadun toteuttamatonta osuutta ei katsottu enää tarkoituksenmukaiseksi toteuttaa. Viljavarastontien ja Palininkadun osuudet tarkennettiin kaavallisesti voimassa olevan toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

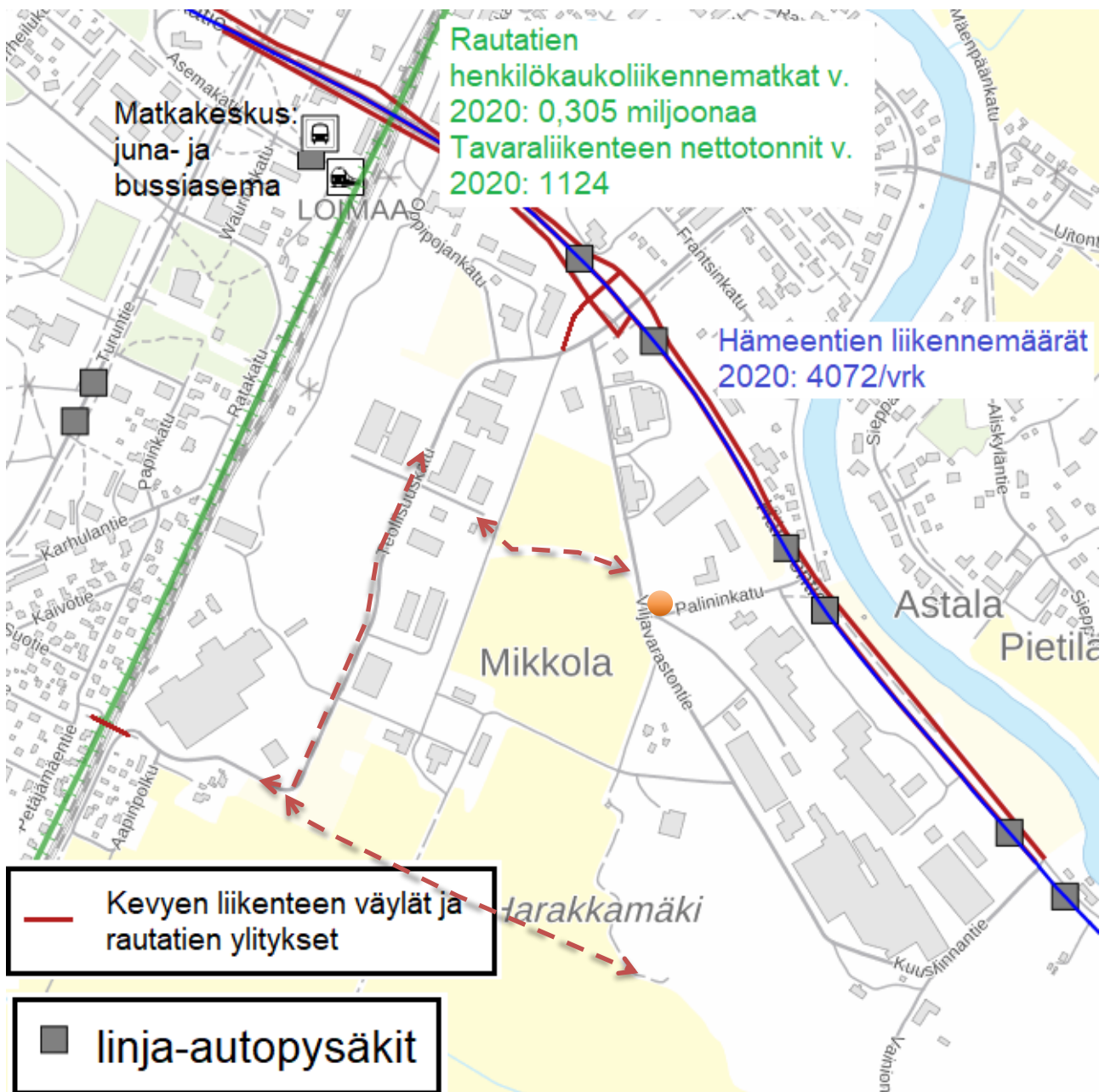
Kevyt liikenne

Yleiskaavan kevyen liikenteen yhteystarve radan ylikululta kohti pohjoista tulkittiin sijoittuvan Teollisuuskadun vartta pitkin (kuva alla).

Toteuttamisen sijainti katsottiin parhaaksi Teollisuuskadun varsi, jolloin sitä voisi hyödyntää parhaiten toteutuneen yritysalueen osalta. Teollisuuskadun länsireunalla on toteuttamatonta katutilaa. Tämä ratkaisu ohjaa myös Oppipojankadun suunnan kevyttä liikennettä kevyen liikenteen kaistalle/väylälle. Yleiskaavassa yleispiirteinen yhteystarve on osoitettu Koivukujanpuiston kautta, mutta sen arvioidaan olevan sivussa toimivuuden kannalta.

Alueen eteläreunaan osoitettiin ohjeellinen kevyen liikenteen reitti lähivirkistysaluetta pitkin junaradan ylikulkusillan suuntaan kaakossa olemassa olevan asuinalueen suunnalta. Kisällinkadun ja Viljavarastontien väliin osoitettiin kevyen liikenteen reitti (kuva alla). Pyöräpysäköintiä edistettiin myös yleismääräyksin.

Reittien katsottiin edistävän kevyen liikenteen houkuttelevuutta ja toimivuutta, etenkin kun Mestarinkadun poikittainen katuyhteys katkaistiin aiempaan kaavaan nähden. Pyöräpysäköinnin edistämiseksi katsottiin myös pyöräpysäköinnin huomioiminen kaavassa.



Kuva 18 - Tavoiteltavat kevyen liikenteen reitit (punertavan ruskea katkoviiva) ja terminaali (oranssi ympyrä) kaava-alueella sekä ympäristön kevyt liikenne, joukkoliikenne, pääliikennereitit. Lähteet (luettu 2.11.2021): Lounaistieto, Digiroad, Väylävirasto, MML ja Loimaan kaupunki.

Tavaraliikenneterminaali

Alueelle mahdollistettiin myös pienehkö tavaraliikenteen terminaali, jota voidaan käyttää esimerkiksi rekkaparkkina (kuva yllä).

Varauksella edistetään hallittua pysäköintiä ja siten liikenneturvallisuutta.

Tontit:

Alueelle osoitettiin pääosin teollisuus-, toimitila- ja mautilojen talouskeskusten rakentamista. Teollisuus sopii alueelle, jossa on jo muutoinkin ympäristövaikutuksia esimerkiksi junaliikenteestä.

Käyttötarkoitukset perustuvat yleiskaavasta johdettuihin tavoitteisiin, jotka asemakaavatasoisesti tarkentuvat.

Maa- ja metsätalous sekä viheralueet:

Asemakaavalla tutkittiin virkistysalueeksi aiemman asemakaavan mukaisesti alueen etelä reuna. Pelto- ja metsäosuutta osoitettiin maa- ja metsätalousalueeksi. Suojaviheralueiksi osoitettiin teollisuusalueen sisäisiä viheralueita. Maatilan talouskeskukselle johtava koivuun reunustettu ajoväylä osoitettiin alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Eteläosan virkistysalueen osalta jätettiin varaus, kuten voimassa olevassa asemakaavassa. Teollisuusalueen sisäiset yleiset viheralueet osoitettiin suojaviheralueina, koska niiden ei katsottu olevan tarkoituksenmukaisia teollisuusluonteisen alueen johdosta virkistys- tai puistoalueita, ja entisen teollisuusraiteen alueella voi olla myös maaperän pilaantuneisuutta, jolloin leikkipuistojen ym. toteuttaminen ei ole tarkoituksenmukaista.

VL-alue toimii myös kevyen liikenteen poikittaisyhteysreitteinä, jos sellainen katsotaan tarpeelliseksi toteuttaa. Koivuun reunustettua ajoväylää arvioitiin ympäristöllisesti arvokkaaksi alueeksi ja se liittyy myös Mikkolan suojeltuun talouskeskukseen.

Muut:

Kiertotalusteema otettiin huomioon maamassojen sijoittumisen ohjaamisella asemakaavalla. Kantavaa maa-ainesta voi sijoittaa tavaraliikenneterminaalin alueelle ja raidealueen maa-ainesta korttelin 71 reunalle maisemoimaan aluetta ja vähentämään ympäristövaikutuksia. Ympäristöarvoja edistettiin myös mahdollistamalla aurinkoenergian tuotantoon pienekö (noin 1139 m²):n alue, joka avautuu etelän peltoaukeaa kohti.

Ratkaisuilla edistetään kiertotaloutta ja Hinku-näkökulmaa esimerkiksi pienentyvillä liikennepäästöillä, kun maa-aineksia voidaan sijoittaa alueelle hallitusti sekä edistetään aurinkoenergian toteuttamismahdollisuuksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset

Alla on kuvattu lyhyesti kaavan rakenne ja aluevaraukset. Tarkat merkinnät ja määräykset ovat tarkasteltavissa kaavakartalla.

Tonttimaat

TY - korttelit 72 (osa), 75 (osa) ja 90

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle voi sijoittua tavanomaista teollisuustoimintaa, joka voi sijoittua kaupunkirakenteesseen. Alue on teollisuusaluetta, joten liikennettä voi olla runsaasti sekä muuta teollisuuden tavanomaista vaikutusta. Toiminnan laadusta riippuen ympäristöluvalla voidaan tarkemmin ohjata alueen käyttöä. TY-alueita on kaava-alueella yhteensä n. 75 050 m² ja niissä on rakennusoikeutta yhteensä n. 39 081 k-m².

Entisen raiteen maa-aluetta rakentamisessa tai muutoin käyttöönotettaessa maa-aines ja kreosoottipölkkyt tulee viedä paikkaan, johon niitä saa viedä tai maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää. Maa-ainesta voidaan myös sijoittaa e-2-alueelle viranomaisohjeistuksen mukaisesti.

Olemassa olevia asuinrakennuksia voi kunnostaa, mutta uusia ei voi toteuttaa teollisuusalueelle. Asuinrakennusten jatkokäyttöä suunniteltaessa tulee huomioida ääneneristystarpeet ja piha-alueiden sijoittaminen tai suojaaminen. Piha-alueiden sijoittamisessa tulee suosia esimerkiksi maa- ja metsätalousalueen puoleista osaa tontista.

TY-2 - korttelit 71 (osa) ja 72 (osa)

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa sijoittaa ikkuna- ja ovituotannon tiloja sekä teollisuutta, jonka toiminta ei aiheuta huomattavaa ympäristöhäiriötä.

Korttelissa 71 on luvitettua ikkuna- ja ovituotannon toimintaa, joka sopii alueelle. Alueelle voidaan sijoittaa myös muuta teollisuutta, jonka toiminta ei aiheuta huomattavaa ympäristöhäiriötä ja siten sopii kaupunkirakenteesseen. Alue on teollisuusaluetta, joten liikennettä voi olla runsaasti sekä muuta teollisuuden tavanomaista vaikutusta. Toiminnan laadusta riippuen ympäristöluvalla voidaan tarkemmin ohjata alueen käyttöä. TY-2-alueita on kaava-alueella n. 86 424 m² ja niissä on rakennusoikeutta yhteensä n. 51 854 k-m².

Entisen raiteen maa-aluetta rakentamisessa tai muutoin käyttöönotettaessa maa-aines ja kreosoottipölkkyt tulee viedä paikkaan, johon niitä saa viedä tai maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää. Maa-ainesta voidaan myös sijoittaa e-2-alueelle viranomaisohjeistuksen mukaisesti.

KTY-2 - kortteli 71 (osa)

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia.

Korttelissa 71 sijaitseva toimistorakennus erotettiin omaksi tontiksi pysäköintialueineen. Tonttia voidaan käyttää myös teollisuus- ja varistorakennusten tarkoitukseen. KTY-2-aluetta on kaava-alueella n. 4 481 m² ja siinä on rakennusoikeutta n. 2 688 k-m².

AM/s - kortteli 72 (osa)

Maatilojen talouskeskusten korttelialue. Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Jo aiemmin asemakaavalla suojeltu Mikkolan rakennuskannan ympäristö. Suojelumerkinnän tarkoituksena on se, että uudisrakentamisessa ja rakennusten kunnostamisessa tulee ottaa

huomioon ympäristöön sopivuus ja paikallishistorialliset arvot. AM/s-alueita on n. 37 034 m² ja rakennusoikeutta n. 3 703 k-m².

Liikennealueet

Kadut

Katualueita osoitettiin kaavassa: Teollisuuskatu (osa), Mestarinkatu, Viljavarastontie (osa), Palininkatu (osa) ja Parrukuja. Katualueita on yhteensä n. 17 019 m². Katualueiden rajauksia muutettiin ja tarkennettiin suhteessa aiempaan asemakaavaan.

LTA - kortteli 78 (osa)

Tavaraliikenneterminaalien korttelialue.

Alueelle on mahdollista toteuttaa esimerkiksi rekkaparkki, josta voi toteuttaa liittymät Palininkadulle ja Viljavarastontielle. Alueelle voidaan sijoittaa myös kantavaa maa-ainesta, jota tulee rakentamisen tai yritystoiminnan sivussa. Alue on kooltaan n. 1458 m².

Erityisalueet

E-4 - kortteli 72 (osa)

Erityisalue. Alue väestönsuojaa varten.

Alueen koko tarkennettiin lohkotun tontin muotoiseksi. Alue on kooltaan 722 m² ja rakennusoikeutta on 577 k-m².

EN-1 - kortteli 92

Energiahuollon alue aurinkoenergian tuotantoa varten.

Etelä-lounaissuuntaan avautuva n.1139 m²:n alue osoitettiin aurinkoenergian tuotantoon. Tontille voidaan toteuttaa myös toimintaa tukevaa rakentamista 228 k-m².

EMT - kortteli 91

Mastoalue.

Alue osoitettiin maston rakentamisen alueeksi, jonne saa rakentaa maston tarpeita varten tarpeellisia rakennuksia ja rakenteita. Alue on kooltaan n. 659 m².

EV

Suojaviheralue.

Suojaviheralueiksi osoitettiin teollisuusalueen sisäisiä viheralueita. Toiseen osoitettiin myös kevyen liikenteen yhteys ja hulevesipainanteen alue. Alueita osoitettiin yhteensä n. 6 237 m².

Maa- ja metsätalousmaat

M

Maa- ja metsätalousalue.

Pelto- ja metsäaluetta osoitettiin voimassa olevan tilanteen mukaisesti. Pellolle osoitettiin

myös rakennusoikeutta käyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen. Rakennusoikeutta oli myös aiemmassa kaavassa. Aluetta osoitettiin yhteensä n. 52 632 m² ja rakennusoikeutta siinä on 3 000 k-m². Päärakennus osoitettiin suojeltavan rakennuksen sr-3 -merkinnällä.

MY

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alue erottuu maisemassa koivukujan johdosta, sekä liittyy suojeltuun Mikkolan talouskeskukseen. Alue on alaltaan n. 2177 m².

Virkistysalueet

VL

Lähivirkistysalue.

Alueen eteläosassa säilytettiin aiemman kaavan perusteella VL-aluetta. Aluetta voidaan käyttää myös poikittaisen kevyen liikenteen yhteyden toteuttamiseen. Alaltaan se on n. 9 895 m².

5.1.1 Palvelut

Yritystonteille voidaan toteuttaa myös myymälätoimintoja. Alue tukeutuu keskustan palvelurakenteeseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan ohella rakentamista ohjataan myös rakentamista koskevan lainsäädännön ja kaupungin rakennusjärjestyksen avulla, joiden sisältöä ei ole kaavamääräysten muodossa tarpeen kerrata.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaratkaisu on pääpiirteissään yleiskaavan mukainen ja toteuttaa yleiskaavan tavoitteita. Yleiskaavan aluevarausten tulkinta on vähäistä ja yleiskaavan tavoitteet on toteutettu asemakaavatason ratkaisuilla.

5.3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia lähialueen asutukseen verrattuna aiempaan asemakaavaan. Kaavamuutoksella päivitetään olemassa olevan teollisuusalueen ja sen lähiympäristön asemakaavaratkaisuja. Palveluntarjonnan kehittyminen hyödyntää Loimaan asukkaita.

5.3.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen tai ilmastoon. Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Hulevesien hallintaa edistettiin kaavamääräyksin ja aluevarauksilla.

5.3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia lajeihin tai luonnonvaroihin.

5.3.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava tukee yritysalueen aluerakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa sekä muita yhdyskuntateknisiä johtoja ja rakenteita. Korttelien 71, 72 ja 75 alueille osoitettiin joitakin olemassa olevia maanalaisia johtoja ohjeellisella varauksella, jos niitä on tarpeen myöhemmin siirtää maanomistajan kustannuksella. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa Hämeentieltä sekä alueen sisäisiä kevyen liikenteen yhteyksiä edistettiin kaavaratkaisuin. Liikennesuoritteiden ja -päästöjen vähentämistä edistettiin osoittamalla maa-ainesten sijoittamispaikkoja (e-1 ja e-2) sekä osoittamalla tavaraliikenneterminalille pienen alueen liikenteellisesti edulliselle sijainnille. Puhdasta energiantuotantoa edistettiin osoittamalla pieni alue aurinkoenergian tuotantoon.

5.3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriympäristöön eikä rakennettuun ympäristöön. Paikallisesti merkittävä rakennuspaikkakohde ”Mikkola” osoitettiin säilytettävän ympäristön alueeksi sekä sen päärakennus osoitettiin suojeltavaksi rakennukseksi (sr-3). Junaradalta katsottaessa teollisuusaluetta voidaan maisemoida maa-aineksella ”e-2” -kohdalle.

5.3.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyyn kehittymiseen

Kaavan päivittäminen edistää yritystoimintamahdollisuuksia etenkin tarkentuvien korttelimuotojen johdosta.

5.3.8 Muut vaikutukset

Kaavalla ei arvioida olevan muita merkittäviä vaikutuksia.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen länsipuolella sijaitseva rautatie aiheuttaa alueelle jonkin verran melua ja tärinää, mutta ne eivät ole esteenä teollisuustoiminnalle. Erittäin herkkien rakenteiden osalta tärinävaikutukset varmistetaan rakennuslupavaiheessa. Kaavamuutoksen seurauksena ympäristövaikutusten ei arvioida muuttuvan aiempaan kaavaan nähden suhteessa ympäristöön.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

5.6 Nimistö

Kaava-alueen nimistöt ovat jo ennestään asemakaavoilla osoitettuja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

LTA-alueen toteuttamisen osalta on suositeltavaa hyödyntää alue ensin kantavan maa-aineksen sijoituspaikkana (e-1).

Pelastusyksiköiden operointi tulee huomioida tonttien toteutuksessa. Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet, josta on esimerkiksi laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

6.1.1 Toteutuksen seura

Loimaan kaupungin rakennusvalvonta vastaa kaavan toteuttamisen valvonnasta.

YHTEYSTIEDOT

Loimaan kaupunki

Kaavoittaja Arttu Salonen, arttu.salonen@loimaa.fi, puh. 0504768676

Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijoen tie 74, 32440 Alastaro
kirjaamo@loimaa.fi