



Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen asemakaavan muutoksen

## OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA, 7.8.2020, tark. 10.8.2021

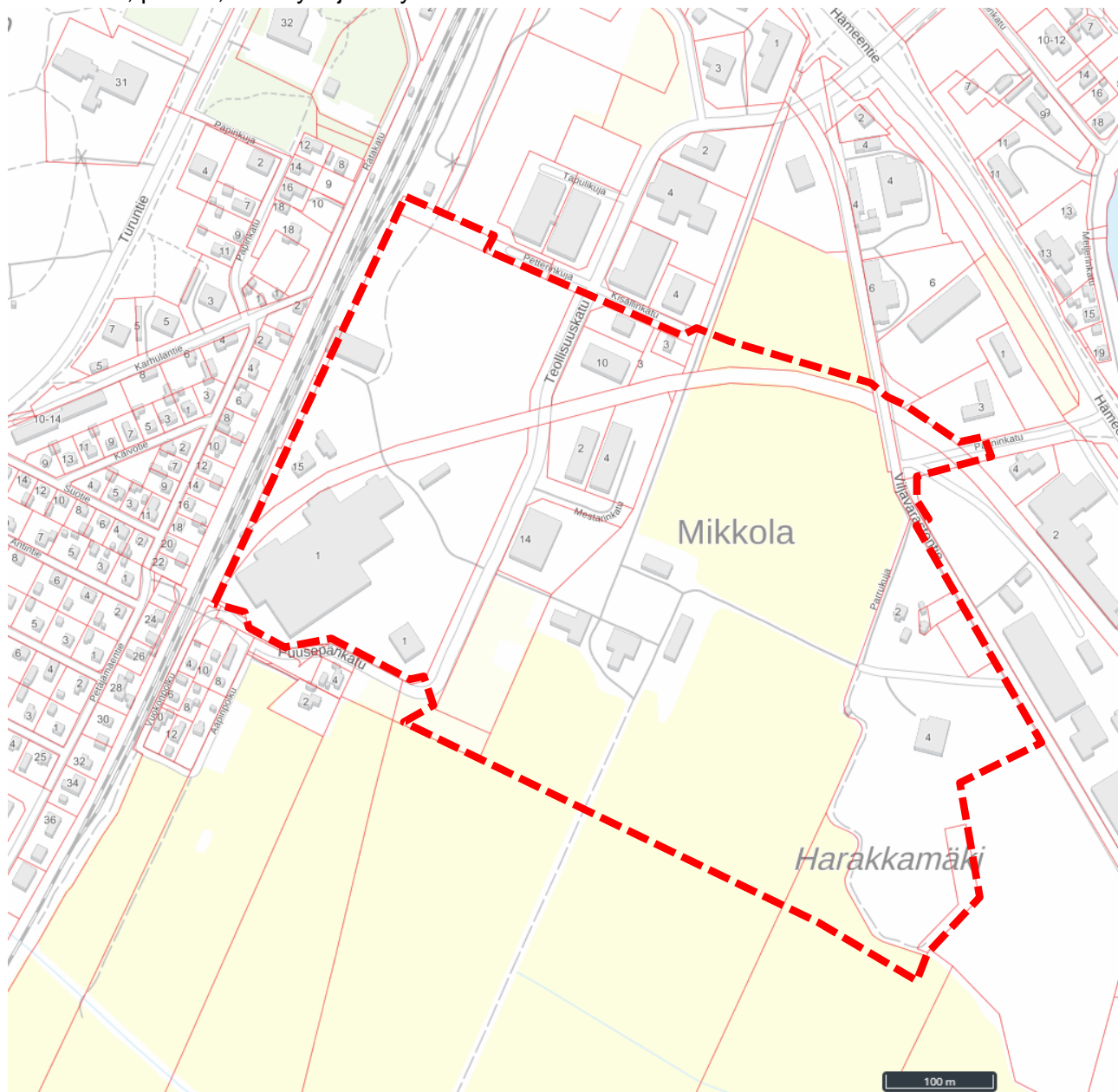
Teollisuusraiteen läntisen osan ja sen lähiympäristön asemakaavan muutos

Ak 0334

### 3. (Peltoinen) kaupunginosa

**Asemakaavan muutos koskee:**

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



*Kaava-alueen sijainti (rajaus likimääräinen, joka voi tarkentua kaavaprosessin edetessä),  
kuvalähde: Maanmittauslaitos 5/2020*

## Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Entisen teollisuusraiteen länsiosan ja sen lähiympäristön aluetta koskeva asemakaavan muutoksen suunnittelu on alkanut.

Teillä on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun kertomalla mielipiteenne tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä muusta mahdollisesta kohteeseen liittyvästä, jolla voi olla vaikutusta suunnitteluun (maankäyttö- ja rakennuslaki 62-63 §). Voitte kertoa mielipiteenne osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä oloajan päättymiseen mennessä. Pyydämme teitä toimittamaan tiedon kaavoituksesta mahdollisille vuokralaisille, osakkaille, asukkaille sekä muille käyttäjälle tai omistajille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti: ”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä.”

Tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

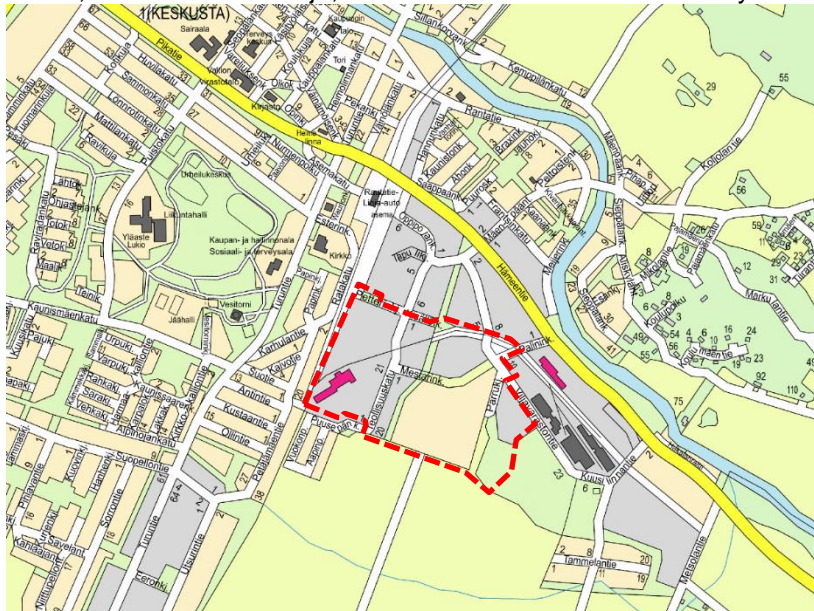
OAS:ia on päivitetty (10.8.2021) ja samassa yhteydessä julkaistaan kaavan luonnos. Kaavatyön aikataulu viivästyi alkuperäisestä tavoitteesta resurssisyistä johtuen.

## Aloite

Kaavatyö tehdään Loimaan kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksen yhteydessä 16.1.2020. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 16.12.2019 § 440.

## Suunnittelualue

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. Alueella sijaitsee mm. ikkuna- ja ovituotannon tehdas, pienteollisuutta, maataloustoimintoja, muutama asuinrakennus sekä käytöstä poistunut entinen teollisuusraide.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti, opaskartta Loimaan kaupunki

## Asemakaavan pääasialliset tavoitteet

Tavoitteena on poistaa teollisuusraiteen rata-alue asemakaavasta ja liittää se tontteihin tai yleisiin alueisiin. Samassa yhteydessä ajanmukaistetaan ja tarkistetaan lähialueen asemakaavaa vastaamaan teollisuusalu-


een 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.

Pyydämme maanomistajia aktiivisesti ottamaan yhteyttä kaavoittajaan ja kertomaan mahdollisista maankäytön muutostarpeista. Maankäyttöä ohjaa asemakaava ja voimassa olevasta, jota ollaan muuttamassa, löytyy tietoa sivuilta 3 ja 5.

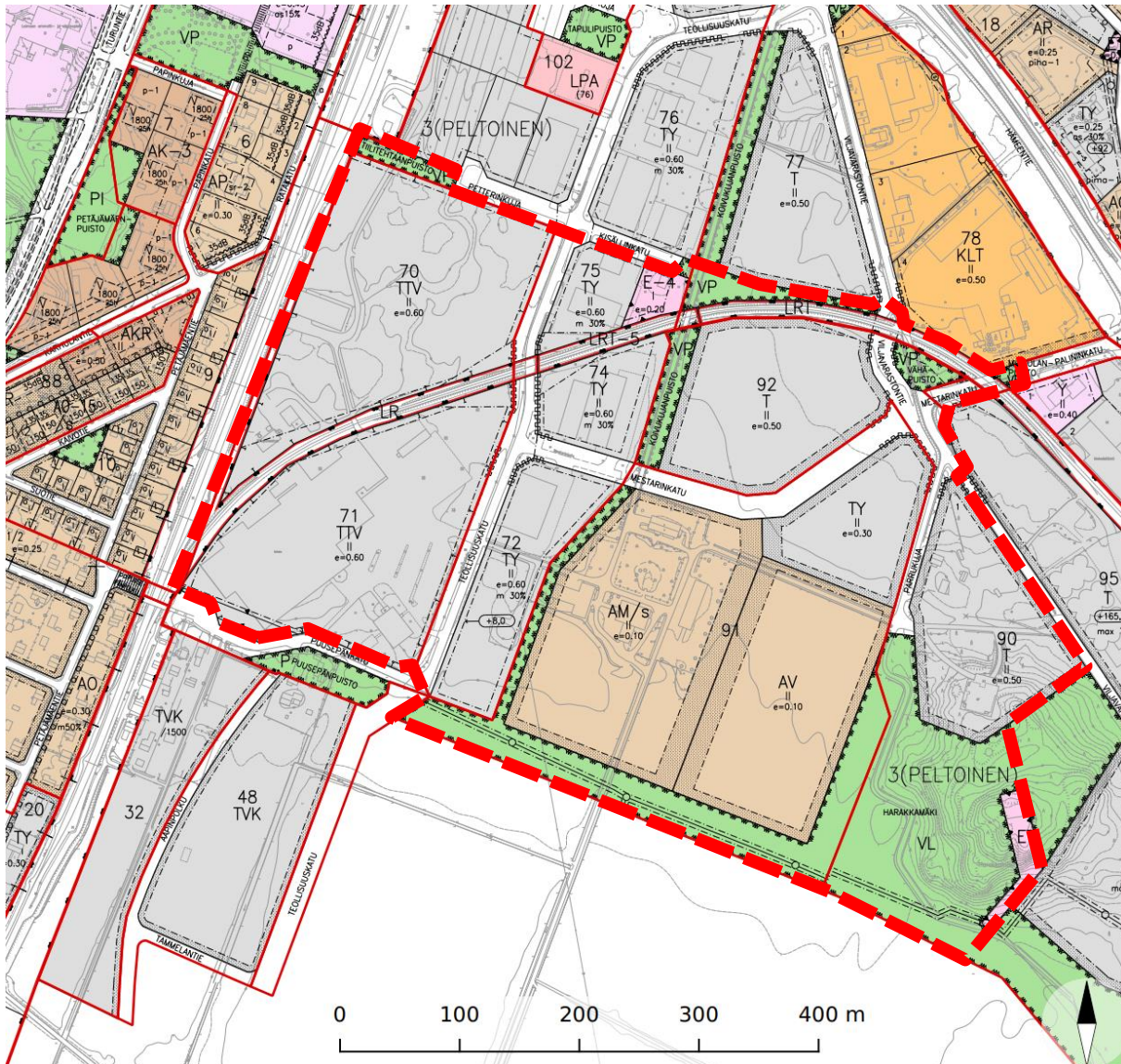
## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

### Lähtökohdat:

<b>Nykytilanne</b>	Yritystoimintaa, maataloustoimintaa, hieman asutusta, metsikköä ja käytöstä poistunut teollisuusraide.
<b>Maanomistus</b>	Rautatien alue on valtion omistuksessa. Teollisuusraiteen alue ja tontit ovat yksityisomistuksessa. Yleisiksi alueiksi kaavoitetut katu- ja viheralueet ovat osin kaupungin ja osin yksityisomistuksessa.
<b>Suunnittelu- aluerajaus</b>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään alustava suunnittelualuerajaus, joka voi tarkentua kaavatyön edetessä kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Rajaus tulee tarkistaa laadittavalta kaavakartalta luonnos- ja ehdotusvaiheissa.
<b>Asemakaavat</b>  (karttaote alla)	<p>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 <math>e=0,3-0,6</math> ja muilla tonteilla <math>e=0,1-0,2</math>. Alueen suurin sallittu kerrosluku on II, lukuunottamatta korttelissa 75 erityisalueella E-4 on I.</p> <p>Tarkat kaavamääräykset löytyvät kaupungin internetsivuilta: <a href="https://www.loimaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoitus/">https://www.loimaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoitus/</a> → Kaavayhdistelmät.</p> <p>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.</p>
<b>Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava</b>  (karttaote alla)	<p>Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 20.4.2015. Yleiskaava ohjaa asemakaavan muutoksen laadintaa. Ratkaisut tarkentuvat asemakaavaprosessissa. 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.</p> <p>Suunnittelualuetta koskevat oleelliset määräykset:</p> <p><b>TY</b> TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA. Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka toiminta aiheuttaa huomattavaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, hajua, maaperän pilaantumista tai muuta pysyvää häiriötä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida etenkin ympäröivä asutus. Tavoitteellinen kerrosluku I-II.</p> <p><b>AM</b> MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE. Alueelle saa rakentaa maataloutta ja siihen liittyvää asumista ja sivuelinkeinoja palvelevia rakennuksia. Asemakaavoitetulla alueella kerrosluvut ja tonttitehokkuudet määritellään asemakaavoituksen yhteydessä huomioiden nykyinen rakennuskanta. Rakennusten on sijoituskeltaan, kooltaan, muodoltaan, väriykseltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava ympäristöön sekä pelto- ja rantamaisemaan. Ranta-alueella rakennukset on sijoitettava vähintään 15 metrin päähän rantaviivasta.</p> <p><b>V</b> VIRKISTYSALUE.</p> <p><b>MT</b> MAATALOUSALUE. 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, väriykseltään ja materiaaleiltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan tumelematta luonto- ja ympäristöarvoja. 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>

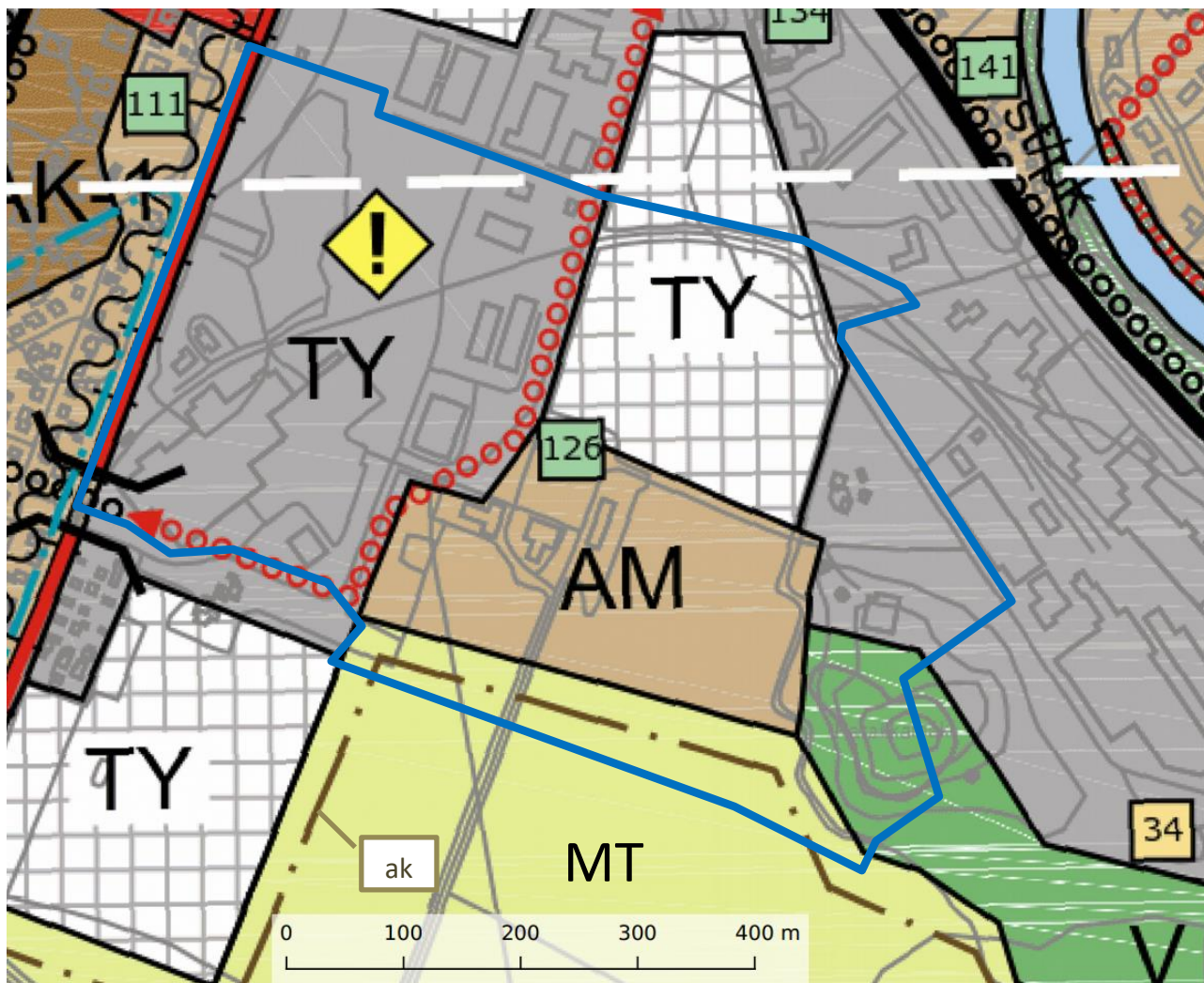
	 <p>UUDET JA OLENNaisesti MUUTTUVAT ALUEET, JOTKA ON TARKOITETTU ASEMAKAAVOITETTAVAKSI. (Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja reunaväri).</p> <p>PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄT ALUEET. (Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja ruudutuksen väri). Alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Merkinnällä on osoitettu seuraavat alueet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pääosin rakentuneita alueita, joita ei ole ennestään asemakaavoitettu, mutta joiden asemakaavoituksella voitaisiin tarkastella alueen täydennysrakentamisen mahdollisuudet olemassa olevaan rakennuskantaan soveltuvasti</li> <li>pinta-alaltaan pieniä asemakaavoitettujen alueiden laajennuksia, joiden käyttötarkoitus tulisi pääosin olemaan laajennettavan alueen mukainen ja siten ympäristöön soveltuva.</li> </ul> <p>ASEMAKAAVOITETTAVAKSI TARKOITETTU ALUE.</p> <p>MAHDOLLISESTI PILAANTUNEET ALUEET. Kohde, jonka mahdollinen pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä tai ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.</p> <p>PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ SUOJELTAVA RAKENNUS. 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 liitetaulukon.</p> <p>OHJEELLINEN UUSI ERITASORISTEYS ILMAN LIITTYMÄÄ.</p> <p>RAUTATIE, PARANNETTAVA OSUUS.</p> <p>OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.</p> <p>UUSI KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.</p> <p>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.</p> <p>Osayleiskaavakartta määräyksineen löytyy kokonaisuudessaan kaupungin internetsivuilta: <a href="https://www.loimaa.fi/wp-content/uploads/2019/10/Loimaan-keskeisten-alueiden-osayleiskaavakartta.pdf">https://www.loimaa.fi/wp-content/uploads/2019/10/Loimaan-keskeisten-alueiden-osayleiskaavakartta.pdf</a></p>
<p><b>Maakunta- kaavat</b></p> <p>(karttaote alla)</p>	<p>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.</p> <p>Voimassa olevat maakuntakaavat määräyksineen löytyvät kokonaisuudessaan Varsinais-Suomen liiton internetsivuilta: <a href="https://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus/voimassa-olevat-maakuntakaava">https://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus/voimassa-olevat-maakuntakaava</a></p> <p>Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava, hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Kaavan etenemistä voi seurata liiton sivuilta: <a href="https://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus/maakuntakaava/luonnonarvojen-ja-varojen-vaihemaakuntakaava">https://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus/maakuntakaava/luonnonarvojen-ja-varojen-vaihemaakuntakaava</a></p>



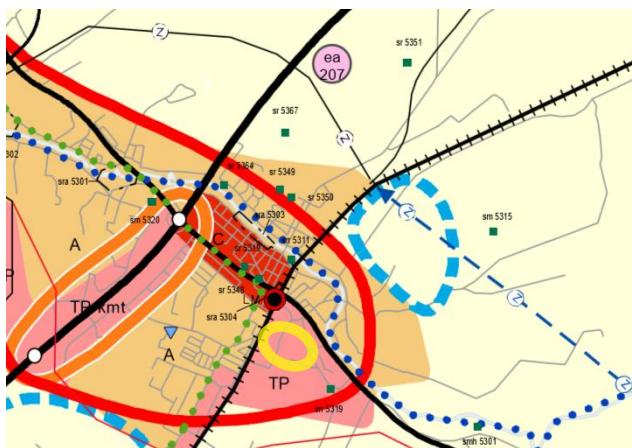


Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä 28.5.2020, kaava- ja kantakartat: Loimaan kaupunki, taustakartta: MML 2017. Alustava kaavamuutosalue rajattu punaisella katkoviivalla.





Ote Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavasta (kv 20.4.2015). Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä viivalla.



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

## Selvitykset ja suunnitelmat:

Aiemmin laadittuja taustaselvityksiä:

- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa varten tehdyt perus- ja erilliselvitykset.

- 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)

#### *Uusien selvitysten laadintatarve:*

Käytöstä poistuneen teollisuusraiteen maa-alueen osalta teetetään tarvittaessa maaperän asemakaavasuunnittelun tasoinen pilaantuneisuusselvitys. Tarkka selvitystarve tarkentuu, kun suunnittelussa on hahmoteltu alustavat alueiden käyttötarkoitukset.

## **ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

Vaikutusten arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) ja –asetukseen (MRA). MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,**
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.**
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen**

Kaavan laadinnan yhteydessä todennäköisesti korostuvat vaikutukset on merkitty luetteloon lihavoituina.

## **OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN**

### **Osalliset**

Osallisia ovat mm.

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

### **Vaiheet ja niiden alustavat ajankohdat:**

#### **Aloitukset, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (syksy 2020)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetetään tiedoksi suunnittelualueella sijaitseville kiinteistöille sekä edellä mainituille viranomaisille. OAS:n nähtävilläolosta tiedotetaan Loimaan lehdessä sekä kaupungin

internetsivuilla [www.loimaa.fi/kaavoitus](http://www.loimaa.fi/kaavoitus). OAS on nähtävillä kaupungin internetsivuilla sekä Tekniikka ja ympäristö –toimialan toimipisteessä (Loimijointie 74, Alastaro). Osallisilla ja viranomaisilla on mahdollisuus jättää suunnitelmasta palautetta. Aloitusvaiheessa ei ole tarkoitus järjestää viranomaisneuvottelua.

### **Valmisteluvaihe, asemakaavaluonnos (syksy 2021)**

Valmisteluvaiheessa järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri osapuolten kesken. Valmisteluvaiheen asiakirjat (luonnos) asetetaan nähtäville mielipiteiden saamista varten. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä ja siitä tiedotetaan Internet-sivuilla. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä 30 päivän ajan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijointie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla [www.loimaa.fi/kaavoitus](http://www.loimaa.fi/kaavoitus). Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot edellä mainituilta viranomaisilta ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia mielipiteitä.

### **Ehdotusvaihe, asemakaavaehdotus (talvi 2021-2022)**

Luonnoksesta saadun palautteen ja valmisteluaineiston sekä vaikutusten arviointien pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaselostuksesta selviää, kuinka saatu palaute on vaikuttanut suunnitelmään.

Kaupunginhallitus käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä ja siitä tiedotetaan Internet-sivuilla. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijointie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla [www.loimaa.fi/kaavoitus](http://www.loimaa.fi/kaavoitus). Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään lain säätämässä järjestyksessä (MRL 65 §). Kaavaselostuksessa tai siihen liittyvässä vastineluettelossa kerrotaan, kuinka saatu palaute on otettu huomioon suunnittelussa. Ehdotusvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu luonnoksen nähtävilläolon jälkeen, jos se kaavatyön aikana katsotaan tarpeelliseksi.

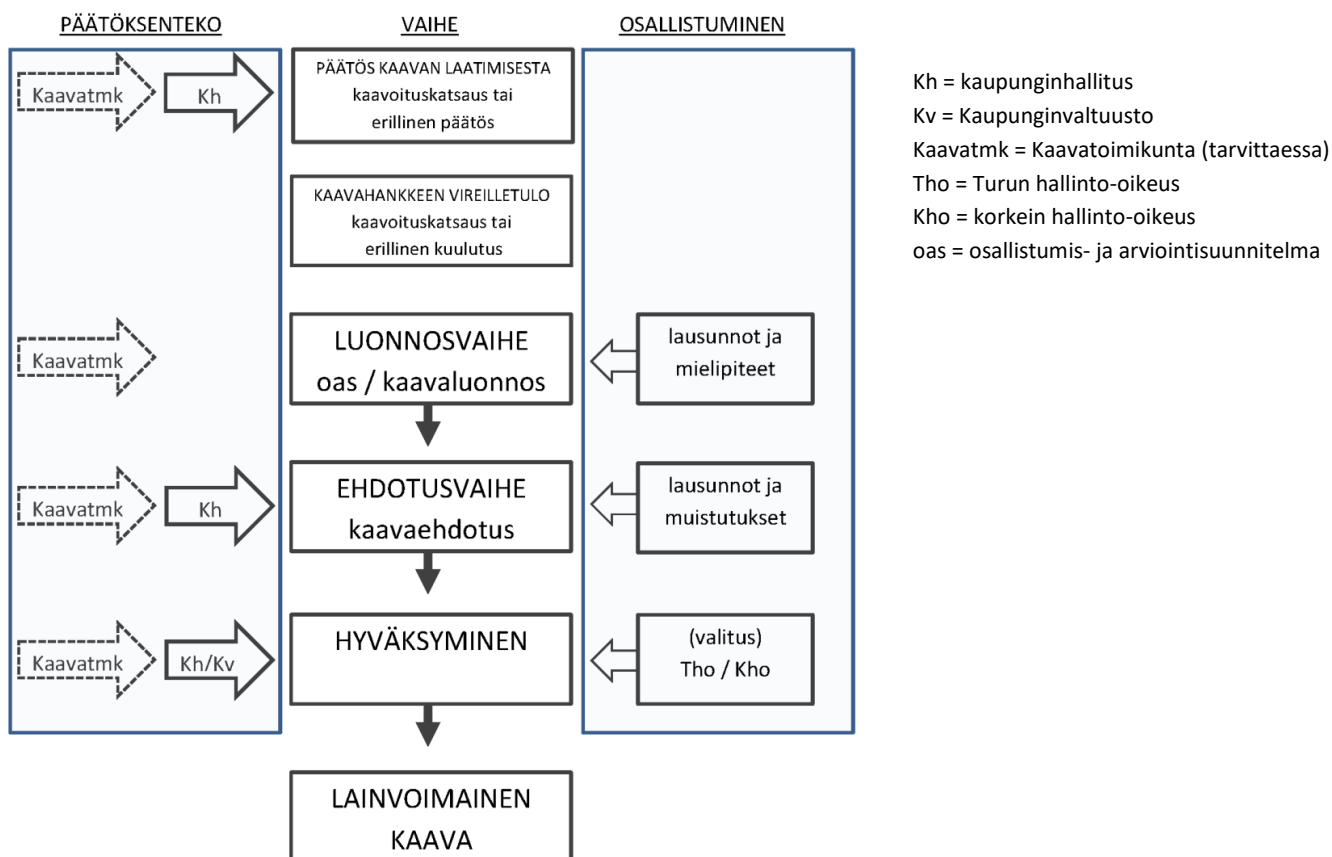
### **Hyväksymisvaihe (kevät 2022)**

Kaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Kaavan hyväksymisestä ja voimaan tulosta ilmoitetaan MRA 94 §, MRA 95 § ja MRL 67 § mukaisesti. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kaupungin jäsenille ja muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen ja ilmoittaneet osoitteensa. Kaava tulee voimaan kuulutuksella.



## Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen:

Kaavio asemakaavan käsittelyvaiheista, josta selviää, miten kaavan käsittelyyn pääsee vaikuttamaan. Tästä kaavatyöstä julkaistaan oas jo ennen kaavaluonnosta.



### Loimaan kaupunki

Kaavoittaja Arttu Salonen, ins. yamk  
 etunimi.sukunimi@loimaa.fi  
 puh. 02 761 4243

### Aineiston esittely:

Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipiste Loimijointie 74, Alastaro.

**HUOM!** koronaepidemia saattaa vaikuttaa materiaalien tutustumiseen esim. siten, että niihin tutustutaan vain erillisellä ajanvarauksella. Tällaisessa tilanteessa toivotaan ensisijaisesti materiaaleihin tutustumista kaupungin internetsivuilla sekä lisätietojen kysymistä puhelimitse. Neuvotteluja voidaan järjestää myös etäyhteyksien avulla.

### Palautteen vastaanotto:

Tekniikka ja ympäristö –toimiala / Kaavoitus, Loimijointie 74, 32440 Alastaro  
[kirjaamo@loimaa.fi](mailto:kirjaamo@loimaa.fi)