

Kaavatoimikunta	§ 14	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 489	29.11.2021
Kaupunginhallitus	§ 137	16.05.2022
Kaupunginvaltuusto	§ 30	13.06.2022

## **Teollisuusraiteen läntisen osan ja sen lähiympäristön asemakaavan muutos**

1104/10.02.03/2020

Kaavatmk 02.12.2020 § 14

Valmistelija: kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 02 761 4243

Kaavamuutoskohde on vuoden 2020 kaavoituskatsauksen yhteydessä kuulutettu vireille 16.1.2020.

Noin 30 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan itäpuolella Peltoisten kaupunginosan (3.) teollisuusalueella. Alue rajoittuu lännessä junarataan, pohjoisessa ja idässä teollisuusalueeseen ja etelässä peltoalueisiin ja Puusepänkadun alueeseen. Alueella sijaitsee mm. ikkuna- ja ovituotannon tehdas, pienteollisuutta, maataloustoimintoja, vanhoja asuinrakennuksia sekä käytöstä poistunut entinen teollisuusraide. Kaavamuutosalue koskee kortteleita 70-72, 74-75, 90-92 sekä katu-, rautatie-, teollisuusraide-, puisto-, lähivirkistys- ja erityisalueita.

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. Suunnittelualue on rakennuspaikkojen osalta yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa osan viher- ja katualueista.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 14.8.2020 alkaen ja palautetta siitä pyydettiin 14.9.2020 mennessä. Palautetta jätettiin kirjallisena yhteensä 6 kpl. Lisäksi kaavoittaja on käynyt keskusteluja joidenkin maanomistajien kanssa sekä pitänyt etäpalaverin ELY-keskuksen pima-asiantuntijan kanssa.

### Alustavan kaavarunkoluonnoksen ratkaisuja

#### *Liikenneverkko:*

Lähialueelta on laskettu liikennemääriä Teollisuuskadun ja Hämeen-

tien risteysalueen osalta. Sen tarkoituksena on ollut selvittää aiemmin kaavoitetun katuverkon koko laajuuden hyödyntämisen tarvetta. Suunnittelualan keskivaiheilla on kaavoitettuna Mestarintien katualue, jota ei ole suurimmalta osin rakennettu. Mestarintie lyhentäisi hieman kulkuyhteyttä suunnittelualan eteläosan alueelta Ypäjän suuntaan, mutta kaikille Mestarintien varren tonteille on järjestettävissä yhteys myös ilman Mestarintien rakentamista nykyisessä kaavoitetussa laajuudessa. Liikennelaskennan ja muun arvioinnin perusteella suunnittelualan alueelta ei ole suurta painetta ohjata liikennettä Teollisuuskadun lisäksi toista pääväylää pitkin, koska suurin osa liikenteestä kääntyy Hämeentiellä kohti keskustaa/valtatietä 9. Yhden tunnin aikana keskustan suuntaan kääntyi keskimäärin noin 50 ajoneuvoa (joista raskasta noin 4) ja Ypäjän suuntaan noin ajoneuvoa 7 (joista raskasta 1). Kaavarunkoluonnoksessa Mestarinkujaa lyhennettiin nykyiseen asemakaavaan verrattuna.

Yleiskaavassa alueen läpi etelästä pohjoiseen on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve. Asemakaavan runkoluonnoksessa yhteys on arvioitu toteutettavaksi parhaiten Teollisuuskadun varteen, jolloin sitä voisi hyödyntää parhaiten toteutuneen yritysalueen osalta. Teollisuuskadun länsireunalla on käyttämätöntä tilaa. Tämä ratkaisu ohjaisi myös Oppipojankadun suunnan kevyttä liikennettä käyttämään kevyen liikenteen kaistaa/väylää. Yleiskaavassa yleispiirteinen yhteystarve on osoitettu Koivukujanpuiston kautta, mutta sen sijainnin arvioidaan kuitenkin olevan sivussa toimivuuden kannalta.

Poistuvan teollisuusraiteen kohdalle on osittain kaavarunkoluonnoksessa ajateltu kevyen liikenteen yhteyttä Kisällinkadun ja Viljavarastontien välille. Alueella sijaitsee mm. maanalaisia johtoja, jolloin sitä ei katsottu tarkoituksenmukaiseksi osoittaa teollisuustonttiin vaan hyödyntää nykyistä ratapohjaa kevyen liikenteen käytettäväksi. Maastossa oli havaittavissa myös epävirallinen polku likimäärin samalla sijainnilla.

Alueelle osoitettiin myös noin 1450 m<sup>2</sup>:n alue liikenneterminaalialueeksi (LTA), joka ensin voisi toimia kantavan maa-aineksen täyttömaa-alueena. Teollisuusalueen toiminnot voisivat hyödyntää aluetta aluksi ylimääräisen maa-aineksen sijoittamiseen ja jatkossa esim. rekkaliikenteen tai konttien säilytykseen.

Vanhassa asemakaavassa on myös katualuetta toteutunut hieman katurajauksista poiketen, jotka tarkistetaan kaavatyön yhteydessä.

#### *Tontit ja korttelit:*

Korttelien ja tonttien muotoja tarkennettiin mm. poistuvan raidemerkinnän johdosta. Korttelien sisäisiä tonttien muotoja voidaan erillisellä tonttijaolla myös tarkentaa myöhemmin ilman kaavamuutosta. Ny-

kyisessä korttelissa 75 sijaitseva väestönsuojan alue pienennettiin vastaamaan toteutunutta tontin muotoa (E-4). Alueen kaakkoiskulmassa kaava-aluetta laajennettiin ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta pienennettiin sekä sen määräystä täsmennettiin mastoalueeksi (EMT). Suunnittelualueelle osoitettiin myös pienehkö, noin 1 100m<sup>2</sup>:n, etelän peltoalueeseen rajautuva kaistale aurinkotuotannon alueeksi (EN-1). Ko. kaistale on muutoin tarpeeton.

Rakennuspaikat on alustavassa runkoluonnoksessa osoitettu teollisuustonteiksi sekä alueella on myös yksittäinen maatilojen talouskeskukseksi osoitettu vanha suojeltu rakennuspaikka.

Käyttötarkoituserkinnät tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

#### *Viheralueet:*

Voimassa olevassa asemakaavassa teollisuusalueelle osoitettujen virkistysalueiden käyttötarkoituserkintöjä tarkennettiin suojaviheralueiksi (EV) sekä maa- ja metsätalousmaiksi (MT, MY), joiden katsottiin sopivan merkintöinä paremmin teollisuusalueelle. Myös rajauksia tarkennettiin.

Jatko:

Kaavaluonnos tarkentuu jatkosuunnittelussa. Tavoitteena on asettaa luonnos nähtäville vuoden 2021 alussa palautetta varten.

Liitteenä on nähtävillä ollut OAS 7.8.2020 sekä oheismateriaalina alustava kaavarunkoluonnos ja saapunut palaute tiivistettynä.

Kehittämisjohtajan ehdotus:

Kaavatoimikunta kuulee esittelyn alustavista kaavaratkaisuista ja kommentoi osaltaan luonnoksen valmistelua. Kaavoittaja laatii luonnosmateriaalit ja asettaa ne nähtäville resurssien mahdollistamalla aikataululla.

Päätös: Hyväksyttiin.

Kh 29.11.2021 § 489

Valmistelija: kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 0504768676

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.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

- Selvitetään osayleiskaavassa osoitetun kevyen liikenteen yhteystarpeen sijaintia teollisuusalueen läpi kevyen liikenteen junaradan ylikululta Hämeentien suuntaan.

Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö on kuvattu mm. selostuksen kohdissa 2.4 ja 5.

Noin 29,5 hehtaarin aluetta koskevan asemakaavan muutoksen luonnos ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 27.8.-27.9.2021. Luonnoksesta jätettiin kymmenen lausuntoa, joista viidessä ei ollut huomautettavaa tai lausuttavaa. Tiivistetyt lausunnot ja niiden vastineet on esitetty liitteessä 3. Mielenpitoja kaavan luonnoksesta ei jätetty.

Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen lausuntojen ja uudelleentarkastelun perusteella kaavaselostusta on tarkennettu sekä kaavan ehdotukseen tehtiin seuraavat tarkennukset:

kortteli 72:

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

kortteli 75:

- ohjeellisen johtovaruksen lisääminen ja siitä johtuva tontin 7 rakennusalan tarkentaminen

kortteli 71:

- ohjeellisen johtovaruksen lisääminen tontin 4 alueelle

Esityslistan liitteenä on 9.11.2021 päivätty asemakaavan muutoksen ehdotus, kaavaselostus sekä sen liitteet 1-3.

Kehittämisjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä laaditut vastineet sekä

2. hyväksyä 9.11.2021 päivätyn asemakaavan muutoksen ehdotuksen nähtävillä asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Ehdotuksessa muodostetaan 3. kaupunginosan (Peltoi-

nen) korttelit 71-72, 75, 78 (osa), 90-92 sekä katu-, virkistys-, maa- ja metsätalous- ja erityisalueita. Ehdotuksessa myös kumotaan VL-alueita.

Asemakaavan muutoksen ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös:  
Kh 16.05.2022 § 137

Hyväksyttiin.

Valmistelija: kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 0504768676

Asemakaavan muutoksen ehdotus (9.11.2021) oli nähtävillä 15.12.2021-26.1.2022. Muistutuksia ei jätetty. Kaavasta jätettiin yhdeksän lausuntoa (tiivistelmä ja vastineet liitteessä 3), joista yhden perusteella kaavaan tehtiin vähäisiä tarkennuksia kortteliin 75 ja sen itäpuoleiselle MY-alueelle puuttuvien maanalaisten johtomerkintöjen osalta. Tarkennusalueen osallisten osalta tehtiin erilliskuuleminen (MRL 32 §) kirjeitse 22.3.-22.4.2022, eikä tarkennuksista (3.2.2022) jätetty muistutuksia.

Esityslistan liitteenä on 9.11.2021 päivätty ja 3.2.2022 tarkistettu asemakaavan muutoksen asemakaavakartta määräyksineen, kaavan selostus ja liitteet 1-3.

Kehittämisjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää:

1. hyväksyä laaditut vastineet
2. hyväksyä omalta osaltaan 9.11.2021 päivätyn ja 3.2.2022 tarkistetun kaavan "Teollisuusraiteen läntisen osan ja sen lähiympäristön asemakaavan muutos".

Kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy 9.11.2021 päivätyn ja 3.2.2022 tarkistetun asemakaavan muutoksen, jolla muodostuu 3. kaupunginosan korttelit 71-72, 75, 78 (osa), 90-92 sekä katu-, virkistys-, maa- ja metsätalous ja erityisalueita. Kaavalla kumoutuu myös vähäinen virkistysalueen (VL) osa.

Päätös:  
Kv 13.06.2022 § 30

Hyväksyttiin.

Valmistelija: kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 0504768676

Kaupunginhallituksen ehdotus:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy 9.11.2021 päivätyn ja 3.2.2022 tarkistetun asemakaavan muutoksen, jolla muodostuu 3. kaupunginosan korttelit 71-72, 75, 78 (osa), 90-92 sekä katu-, virkistys-, maa- ja metsätalous ja erityisalueita. Kaavalla kumoutuu myös vähäinen virkistysalueen (VL) osa.

Päätös: Hyväksyttiin.