

Vastaanottaja
Loimaan kaupunki

Päivämäärä
EHDOTUS 27.6.2022

AK 0335

HÄMEENTIEN VARREN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee kiinteistöjä:

430-453-4-15, 430-453-4-18, 430-453-4-17, 430-453-4-19,
430-453-4-6, 430-453-4-5, 430-453-4-56, 430-453-4-4, 430-
453-4-38, 430-453-4-14, 430-453-4-4(osa) ja 430-895-0-213
(Hämeentie)

KAAVASELOSTUS



Kuvaus	Asemakaavaehdotuksen selostus, joka koskee 27.6.2022 päivättyä kaavakarttaa
Kaavan laatija	Ramboll Finland Oy Projektipäällikkö Petteri Laamanen 5.9.2021 asti, Minna Lehtonen 6.9.2021 alkaen
Suunnittelija	Lari Jaakkola
Tarkastanut	Laura Kömi

Vireilletulo	Kaavoituskatsaus 2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	18.8.2021 (nähtävillä 10.9. – 11.10.2021)
Valmisteluvaiheen kuuleminen	12.11. – 13.12.2022

Loimaalla __.__.2022

Kaavoittaja, Arttu Salonen

Sisällys

1.	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alueen kuvaus	3
1.2	Tavoitteet	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	3
1.4	Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset	3
1.5	Asemakaavan keskeinen sisältö	3
1.6	Mitoitus	4
2.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2.1	Tunnistetiedot	4
2.2	Kaava-alueen sijainti	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Topografia, maaperä ja rakennettavuus	5
3.1.4	Maisema	6
3.1.5	Vesistöt ja vesitalous	6
3.1.6	Rakennettu ympäristö	6
3.1.7	Väestö, elinkeinot ja palvelut	6
3.1.8	Liikenne	6
3.1.9	Tekninen huolto	7
3.1.10	Maanomistus	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
3.2.2	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	9
3.3	Tonttijako	9
3.4	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	9
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1	Osalliset	10
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	11
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1	Kaavan rakenne	11
5.1.1	Mitoitus	11
5.1.2	Palvelut	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
5.3	Aluevaraukset	12
5.3.1	Korttelialueet	12
5.3.2	Muut alueet	12
5.4	Kaavan vaikutukset	13
5.4.1	Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen	13
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen	13
5.4.4	Sosiaaliset vaikutukset	13
5.4.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	13
5.4.6	Muut vaikutukset	14
5.5	Ympäristön häiriötekijät	14
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	14
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.8.2021, tark 19.10.2021, 27.6.2022
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vastineraportti
4. Esiselvitys / liikennetarkastelu pyöräily- ja jalankulkuyhteyden toteuttamisesta Hämeentien varrella (27.6.2022, Ramboll Finland Oy)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava ja siihen liittyvät perus- ja erityisselvitykset 2006-2014 (FCG Finnish Consulting Group Oy ym.)
- Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava ja siihen liittyvät perus- ja erillisselvitykset

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustan kaakkoispuolella Loimijoen ja Hämeentien välisellä alueella. Kaavaan kuuluu myös osa Hämeentietä. Keskustaan on alueelta matkaa suurin piirtein kaksi kilometriä. Alue on kooltaan noin 10 hehtaaria. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Loimijokeen, etelässä Hämeentien eteläreunaan, lännessä Metsolantien kohdalle ja idässä Vanhaan Hämeentiehen. Alueella sijaitsee luonnonkivimyymälä sekä lemmikkieläinten ruokien tuotantolaitos. Alueeseen kuuluu myös osa Hämeentiestä ja länsiosassa Hakalanraitin jatke sekä osa Vanhasta Hämeentiestä. Muu alue on maa- ja metsätalouden käytössä.

1.2 Tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on saattaa olemassa oleva yritysalue asemakaavoituksen piiriin, varmistaa alueen yritystoiminnan laajentamistarpeet sekä selvittää ja yhteensovittaa alueen eri kulkuyhteydet ja -muodot pitäen sisällään uuden kevyen liikenteen reitin osoittaminen.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos tehdään Loimaan kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä 15.1.2021. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 14.12.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.9. – 11.10.2021 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä palautetta (Loimaan kaupungin elinympäristölautakunta, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Telia Finland Oyj ja yksityinen taho).

1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Kaavan laatijana toimii Ramboll Finland Oy. Konsultin työtä ohjaa kaupungin taholta kaavoittaja Arttu Salonen.

Ramboll Finland Oy toteutti alueelle liikenneselvityksen ja uuden kevyen liikenteen väylän alustavan sijainnin.

1.5 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavalla muodostetaan Hämeentien ja Loimijoen väliselle alueelle teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Lisäksi Hämeentien varrelle sen pohjoisreunalle osoitetaan uuden kevyen liikenteen väylän sijainti. Hämeentie osoitetaan yleisen tien alueeksi ja pieni osa suunnittelualueen luoteis- ja kaakkoisosista maa- ja metsätalousalueeksi. Lisäksi osoitetaan tarvittavat suojaviheralueet.

Asemakaavan tarkempi kuvaus löytyy kohdasta 5.

1.6 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-aratiedot on esitetty seuraavassa taulukossa:

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
TY	51590	15477	0,3
EV	931	-	-
M	4186	-	-
MY	10349		
LT	23296	-	-
W	9943	-	-
katualueet	4105	-	-
yht.	104400	15477	0,15

2. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan nro: 0335.

Asemakaavan laadinta koskee kiinteistöjä:

430-453-4-15, 430-453-4-18, 430-453-4-17, 430-453-4-19, 430-453-4-6, 430-453-4-5, 430-453-4-56, 430-453-4-4, 430-453-4-38, 430-453-4-14 ja 430-453-4-4 (osa) ja 430-895-0-213 (Hämeentie).

Asemakaavalla muodostuu:

3. kaupunginosan kortteli 106 sekä maa- ja metsätalousaluetta, erityisaluetta ja maantien aluetta.

Tonttijako laaditaan sitovana.

Kaavan tilaaja:

Loimaan kaupunki, Kehittämisohtaja Matti Tunkkari

Kaavan laatija:

Ramboll Finland Oy, Petteri Laamanen 5.9.2021 asti; Minna Lehtonen 6.9.2021 alkaen

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 2021

2.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Loimaan keskustan kaakkoispuolella Loimijoen ja Hämeentien välisellä alueella. Keskustaan on alueelta matkaa suurin piirtein kaksi kilometriä. Alue on kooltaan noin 10 hehtaaria. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Loimijokeen, etelässä Hämeentiehen, lännessä Metso-lantien kohdalle ja idässä Vanhaan Hämeentiehen.



Kuva 1. Kaava-alueen rajausta osoitekartalla.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee Loimaan keskustan kaakkoispuolella Loimijoen ja Hämeentien välisellä alueella. Keskustaan on alueelta matkaa suurin piirtein kaksi kilometriä. Alue on kooltaan noin 10 hehtaaria. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Loimijokeen, etelässä Hämeentien eteläraunaan, lännessä Metsolantien kohdalle ja idässä Vanhaan Hämeentiehen.

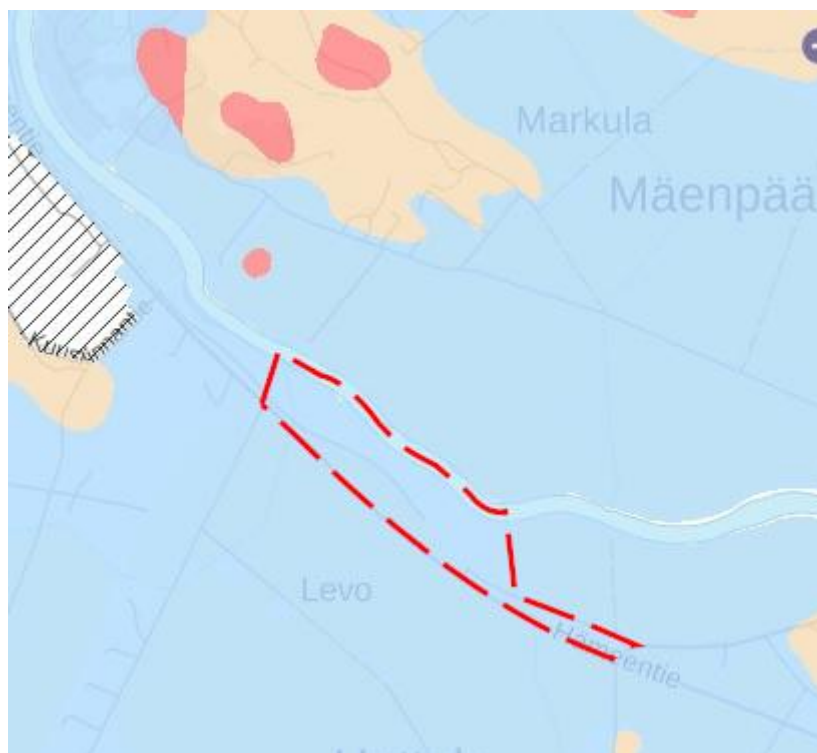
Alueella sijaitsee luonnonkivimymälä ja lemmikkieläinten ruokien tuotantolaitos. Liikennealueista suunnittelualueelle sijoittuu osa Hämeentiestä. Muu alue on maa- ja metsätalouden käytössä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen luoteisosassa sijaitsee pieni metsikkö ja kaksi pienempää puurykelmää. Asuin-kiinteistön ja teollisuusalueen välillä on myös pieni metsikkö ja yksittäisiä puita. Joen ranta on muutamaa puuta lukuun ottamatta niittymäistä tai pensasmaista kasvillisuutta. Hämeentien varrella on peltoalueita. Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei sijaitse pohjavesialueita.

3.1.3 Topografia, maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä on savea. Topografialtaan alue on hyvin tasaista, ja ainoat hieman matalammalla olevat kohdat ovat kaksi ojaa alueen itä- ja länsiosissa. Suunnittelualueen korkeusasema on noin 80-83 mpy (N2000).



Kuva 2. Maaperäkartta (1: 20 000), jolla kaava-alueen likimääräinen raja-
 rajaus on osoitettu punaisella. (Lähde: Geologian tutkimuskeskus, 2011)

3.1.4 Maisema

Suunnittelualue kuuluu maisemamaakuntajaossa Lounaismaahan ja tarkemmassa seutu-
 jaossa Lounaiseen viljelyseutuun. Sille tunnusperäistä on laajat, pelloiksi raivatut savipohjaiset jokilaak-
 sot, joita jäsentävät pienet moreeniselänteet. Perinteiset kylät ovat jokilaaksoja myötäileviä nau-
 hakyliä tai kumpareiden ryhmäkyliä. (Ympäristöministeriö, 1992)

3.1.5 Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijaitsee Loimijoen rannalla. Kaavoituksessa huolehditaan siitä, että hulevedet eivät
 valu suoraan jokeen.

3.1.6 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on osittain rakennettu. Kaava-alueella sijaitsee Luonnonkivi Palin Oy:n rakennuksia.
 Kaava-alue liittyy lännessä keskustan asemakaava-alueeseen.

3.1.7 Väestö, elinkeinot ja palvelut

Alueella sijaitsee Luonnonkivi Palin Oy, joka työllistää yhdeksän henkilöä (2021). Lisäksi alueella
 toimii Aristo Oy, jonka toimiala on lemmikkieläinten ruokien tukkukauppa. Yhteensä alueella työ-
 kentelee noin 10 ihmistä. Alueella ei sijaitse muita palveluita.

3.1.8 Liikenne

Kaava-alueen läpi kulkee seututie 213 (Hämeentie). Tie 213 kulkee idän suuntaan Ypäjälle ja yhtyy
 sen jälkeen valtatie 10:een. Lännessä tie yhdistää suunnittelualueen Loimaan keskustaan. Tie 213
 toimii merkittävänä väylänä Loimaan ja Forssan väliselle liikenteelle ja sen keskimääräinen liiken-
 nemäärä on 3950 ajoneuvoa vuorokaudessa.

3.1.9 Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty alueellisiin vesihuolto-, energia- ja tietoliikenneverkostoihin.

3.1.10 Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat

Melu

Suunnittelualueen etelärajaa myöten kulkeva seututie 213 aiheuttaa alueella melua.

Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella sijaitsee yksi maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI) oleva kohde. Alueella on sijainnut teurastamo Helander, jonka toiminta on nykyisin jo päättynyt. MATTI:ssa teurastamo on merkitty kohteena, jolla on selvitystarve.

3.1.10 Maanomistus

Kaava-alueella on kaksi yksityistä maanomistajatahoa. Valtio omistaa tien 213 sekä maa-alueita Hakalanraitin jatkeen kohdalla sekä vanhaa maantien aluetta teollisuusalueen liittymän lähellä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa asetetaan maamme alueidenkäytölle pitkän aikavälin linjaukset ja tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Yleiskaavoitustyötä ohjaa aina ylemmät suunnittelutasot eli maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä näiden toteutumista valvovat valtion viranomaiset. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat siis oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön [www.sivuilta \(www.ymparisto.fi\)](http://www.sivuilta(www.ymparisto.fi)

3.2.1.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaava. Kaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Vaihe-
maakuntakaavoista lainvoimaisia ovat luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (14.6.2021), taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (11.6.2018) sekä tuulivoimavaihemaakuntakaava (Ympäristöministeriö 9.9.2014).

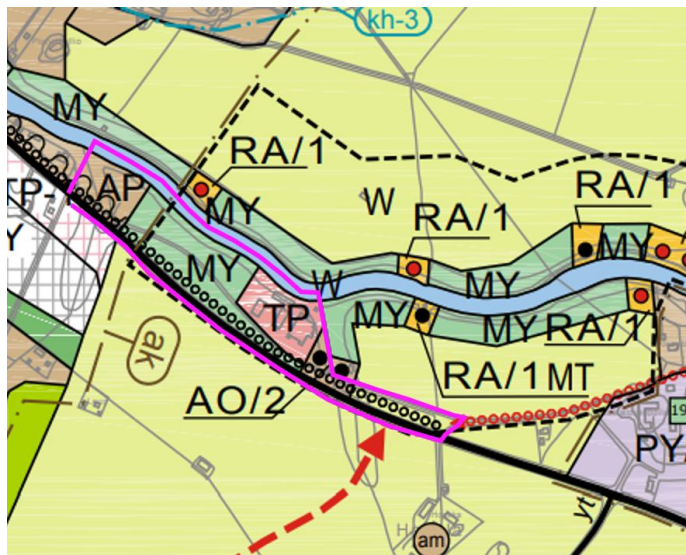
Suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualueen länsireuna rajautuu Loimaan keskustan itäpuolelle sijoittuvaan työpaikkatoimintojen alueeseen (TP). Seututie (Hämeentie) kulkee suunnittelualueen eteläreunassa. Loimijoki on osoitettu kaavaan veneväylänä tai kanoottireittinä.



Kuva 3. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty vihreällä ympyrällä.

3.2.1.3 Yleiskaava

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualue on osin työpaikka-alue (TP), erillispientalojen aluetta (AO), maatalousaluetta (MT) sekä keskiosaltaan maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Loimijoki on osoitettu kaavaan vesialueena (W). Hämeentie on osoitettu kaavassa seututien merkinnällä ja sen yhteyteen on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti (musta ympyräviiva). Kaava-alueen itäpuolelta Vanhaa Hämeentietä pitkin on osoitettu uusi kevyen liikenteen reitti alueelle (punainen ympyräviiva). Meluntorjuntatarve koskee AP-alueen Hämeentien puoleista sivua.



Kuva 4. Ote keskeisten alueiden osayleiskaavasta. Kaava-alueen likimääräinen rajaus on merkitty vaaleanpunaisella viivalla.

3.2.1.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavoja. Läntiseltä reunaltaan suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen: puistoon (VP), katualueeseen (Hakalanraitti), yleisen tien alueeseen (LT) sekä vesialueeseen (W).



Kuva 5. Ote Loimaan ajantasa-asemakaavasta.

3.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualueella koskevia aiempia selvityksiä ja suunnitelmia ovat mm. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava ja Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe- ja maankäytön varten tehty perus- ja erilliselvitykset.

Ramboll Finland Oy on tehnyt vuonna 2021 alueelle liikenneselvityksen, joka sisältää alustavan linjauksen uudelle kevyen liikenteen väylälle. Hämeentien alueelta on laadittu myös melumallinnukset (Promethor, 2020)

3.3 Tonttijako

Suunnittelualueen kiinteistöille ei ole laadittu asemakaavan mukaista tonttijakoa. Tonttijako laaditaan erikseen.

3.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja tullut voimaan 1.10.2017. Pohjakartta on Loimaan kaupungin laatima ja se on tarkastettu vuonna 2021.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustan asemakaavoitetun alueen itäreunalla. Kaavan tarkoituksena on olemassa olevan yritysalueen saattaminen asemakaavoituksen piiriin ja siten mahdollistaa yritystoiminnan laajenemistarpeet. Lisäksi alueen eri kulkuyhteydet ja -muodot on sovitettava yhteen. Tämä toteutetaan mm. osoittamalla kevyen liikenteen väylälle uusi reitti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos tehdään kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

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:

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Ympäristöterveydenhuolto (Liedon kunnan ympäristöterveyspalvelut)
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristövaliokunta
- Loimaan Kaukolämpö
- Loimaan Vesi -liikelaitos
- Sallila Sähkönsiirto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Telia
- Lounea
- Loimaan Yrittäjät
- Turun kauppakamarin Loimaan osasto
- Kauhanojan Kyläyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luettelo voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.9. – 11.10.2021 välisen ajan Loimaan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoentie 74, 32440 Alastaro) sekä kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä palautetta (Loimaan kaupungin elinympäristölautakunta, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Telia Finland Oyj ja yksityinen taho). Näistä kolmessa ilmoitettiin, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole huomautettavaa. ELY vahvasti palautteessaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty viranomaisneuvottelun järjestäminen asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen sopii alueidenkäytön yksikölle. Yksityisen tahon jättämässä palautteessa toivottiin kaavassa huomioitavaksi muutamia tarkennuksia kaavaa varten laadittuun liikenneselvitykseen teollisuuskiinteistön tonttiliittymän kohdalta.

Kaavoitusta varten laaditun liikennetarkastelun lähtökohtana on ollut, että yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän sekä Hämeentien välinen avo-oja sijoittuu nykyiselle paikalleen. Lisäksi liittymän kohdalla on varattu tilaa Hämeentielle liittyvälle henkilöautolle, jotta kääntymistä odottava henkilöauto ei pysähdy pyörätien ja jalkakäytävän päälle. Yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän tilavaus ottaa huomioon nämä lähtökohdat. Jatkosuunnittelussa on syytä tarkentaa alueen kuivatusjärjestelyt kokonaisuutena mukaan lukien tontin kuivatus, jolloin myös yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän tuleva linjaus ja rajautuminen suhteessa tonttiin tarkentuu.

Kaavan suunnittelulle asetettujen tavoitteiden ja valmisteluvaiheessa saatujen kommenttien ja käydyn vuoropuhelun pohjalta laadittu kaavaluonnos asetettiin julkisesti nähtäville 12.11 – 13.12.2021 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta julkaistiin sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä ja siitä tiedottiin kaupungin internet-sivuilla. Kaava-asiakirjat olivat nähtävillä Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoentie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus. Luonnosvaiheessa Loimaan kaupunki vastaanotti 10 lausuntoa. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt merkittävimmät muutokset:

- LT-aluetta laajennettiin pohjoisen suuntaan, jotta yhdistetty jalankulkuun ja pyöräilyyn tarkoitettu katu ja sen vaatima infrastruktuuri mahtuisivat alueelle.
- Suunnittelualueetta rajattiin itäosasta siten, että Vanha Hämeentie jäi pois alueesta.
- Pp/t-aluetta levennettiin TY-alueen liittymän itäpuolella etelän suuntaan, jotta jalankulkuun ja pyöräilyyn tarkoitettu katu ja sen vaatima infrastruktuuri mahtuisivat alueelle.
- Lisättiin kaavamääräyksiin alin rakentamiskorkeus mahdollisen tulvan varalta.

Luonnosvaiheessa saadun palautteen pohjalta laadittavasta kaavaehdotuksesta (arvioitu aikataulu kesä 2022) tehdään luonnosvaiheen tapaan nähtävilläolokuulutus, ja ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia. Viranomaisille ja kaupungin ao. hallintokunnille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen. Tarvittaessa nähtävilläolon jälkeen järjestetään asemakaavan ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Nähtävilläoloajan jälkeen kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditaan tarvittavat vastineet. Suunnitelmaan voidaan tehdä tarvittaessa vähäisiä täydennyksiä ja tarkastuksia, jonka jälkeen se asetetaan kaupunginhallituksen ja Loimaan valtuuston hyväksyttäväksi (arvioitu aikataulu loppukesä 2022).

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaistahot eivät jättäneet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausuntoja. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta sekä Loimaan kaupungin hallintokunnilta (ympäristöterveyspalvelut, sivistyslautakunta ja elinympäristölautakunta).

Kaavaan sisältyvistä liikenne- ja viestintätoimenpiteistä on pidetty kaksi viranomaistyöneuvottelua Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikenne -vastuualueen edustajien kanssa kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa. Neuvottelut on pidetty 7.2.2022 ja 18.5.2022.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Loimaan asemakaavoitettu alue laajenee tällä asemakaavalle Hämeentien vartta pitkin kaakkoon päin. Kaavan tarkoituksena on olemassa olevan yritysalueen saattaminen asemakaavoituksen piiriin sekä alueen eri kulkuyhteyksien ja -muotojen selvittäminen ja yhteensovittaminen.

Alueelle on osoitettu teollisuustoiminnoille varattu korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Rakennuslupaa on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,30$ ja suurin sallittu kerroskerros on II. Korttelialueella 30 % rakennuslupaa sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten. Alueen luoteis- ja kaakkoisosiin on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Lisäksi on osoitettu tarvittavat suojaviheralueet (EV) ja Loimijoen varsi vesialueena (W).

Maantien 213 on osoitettu maantien alueena (LT) ja osalle sen aluevaraukseen on sisällytetty kevyen liikenteen yhteyden toteuttaminen. Kaavan eteläosaan on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp). Tästä osa on osoitettu siten, että sen kautta mahdollistetaan ajo tonttiliittymille (pp/t).

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 10,4 hehtaaria. Uudella asemakaavalla muodostuu rakennuslupaa 15477 k-m².

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
TY	51590	15477	0,3
EV	931	-	-
M	4186		
MY	10349	-	-
LT	23296	-	-
W	9943	-	-
katualueet	4105	-	-
yht.	104400	15477	0,15

5.1.2 Palvelut

Kaavalla tuetaan alueella tällä hetkellä toimivien yritysten toimintaa ja mahdollistetaan sen kehittäminen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. alueen uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti korkealaatuisella ja ympäristön vetovoimaa vahvistavalla tavalla.

Asemakaavan ohella rakentamista ohjataan myös rakentamista koskevan lainsäädännön ja kaupungin rakennusjärjestyksen avulla, joiden sisältöä ei ole kaavamääräysten muodossa tarpeen kerrata. Ympäristön laatua koskevia tavoitteita käsitellään myös kohdan 5.4.2, Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, yhteydessä. Kaavakartalla on yleismääräyksiä ja rakennustapaohjeita, joilla ohjataan rakentamista.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavassa osoitetaan uusi kortteli 106.

Kortteliin osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Korttelin kerrosluvuksi osoitetaan II ja tehokkuusluvuksi e=0.30. Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta 30% saadaan käyttää myymälätiloja varten.

5.3.2 Muut alueet

Kaavassa osoitetaan maa- ja metsätalousalueita (M) sekä maa- ja metsätalousalueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), suojaviheraluetta (EV), vesialuetta (W) sekä yleisen tien aluetta (LT) ja katualueita.

Kaava-alueen luoteisosaan osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta (MY). Alueella on maisemallisesti merkitystä Loimijoen läheisyydessä. Kaavan kaakkoiskulmassa kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee yksi asuinkiinteistö, jota vasten kaava-alueelle osoitetaan suojaviheralue (EV) Hämeentien reunaan. Suojaviheralueen jatkeena osoitetaan pieni aluevaraus maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Kaavassa mukana oleva Loimijoen osa on osoitettu vesialueena (W).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa esitetty ratkaisu poikkeaa vähäisesti osayleiskaavasta. Osayleiskaavassa työpaikka-alueeksi (TP) varattu alue osoitetaan asemakaavassa teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) ja osa pientalovaltaisesta asuntoalueesta (AP) muuttuu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Osayleiskaavaan osoitettu ja asemakaavassa tarkennettu maankäyttö eivät ole tältä osin vaikutuksiltaan ristiriidassa toisiinsa nähden. Osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), pienenee jonkin verran asemakaavan maankäyttöratkaisussa. Puustoisena ja rakentamiselta vapaana säilyvä alue sijoittuu kuitenkin riittävän laajana alueena suojaamaan kaava-alueen lähituntumassa olevia pientaloalueita ja siten vähentää mahdollisia haittavaikutuksia teollisuusalueen toiminnoista. Maa- ja metsätalousalueeksi osoitetulla alueella tärkeimmät luontoarvot säilyvät, sillä Kruununoja ja sen varrella oleva kasvillisuus jäävät alueelle, jolle ei kohdistu rakentamista.

Yleiskaavasta poikkeamisen vaikutukset ovat kokonaisuutena, alueen mittakaava ja sillä jo nykyisin sijaitseva tuotantotoiminta huomioiden, vähäiset. Kaavaratkaisu laajentaa vähäisessä määrin teolliseen toimintaan osoitettua aluetta, mutta kokonaisuudessaan kaavaratkaisun ei nähdä olevan ristiriidassa osayleiskaavan tavoitteiden kanssa. Asemakaavan toteutumisen myötä Hämeentien varteen on myös mahdollista toteuttaa osayleiskaavan mukainen ohjellinen ulkoilureitti, mikä parantaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuutta alueella.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa alueella nykyisin toimivan yrityksen laajenemismahdollisuudet tai muun vastaavan toiminnan tarpeisiin uusien toimi- ja tuotantotilojen rakentamisen. Rakentamisen määrä lisääntyy jossakin määrin mutta se sijoittuu jo olemassa ja toiminnassa olevien tuotantolaitosten välittömään läheisyyteen eikä siten laajenna rakentamiseen varattuja alueita nykyisestä yhdyskuntarakenteesta erilleen.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavassa on huomioitu maantien aluevarakseen kevyen liikenteen väylän toteuttamismahdollisuus, mikä parantaa jalankuku- ja pyöräilymahdollisuuksia alueella. Kevyen liikenteen siirtämisellä omalle kulkuväylälle on myös merkittävä liikenneturvallisuutta parantava merkitys. Lisäksi kaavassa on osoitettu ajoliittymä teollisuuskiinteistön kautta kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevalle asuinkiinteistölle ajoturvallisuuden parantamiseksi kevyen liikenteen yhteyden alueella.

5.4.4 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa yritystoiminnan laajentamisen alueella. Mahdollisilla uusilla työpaikoilla voidaan arvioida olevan positiivisia sosiaalisia vaikutuksia.

5.4.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisen myötä osa alueen luonnonympäristöistä muuttuu rakennetuiksi alueiksi. Alue on suurelta osin viljeltyä peltoa, joten vaikutukset luontoon ovat vähäiset. Loimijokeen laskeva Kruununojan ympäristö säilyy puustoisena ja rakentamattomana. Loimijoen rantavyöhyke jää rakentamiselta vapaaksi mikä edesauttaa rantapenkereen ja jokeen viettävän rinteen vakauttamista.

Kaavaan on lisäksi säilytetty suosituksia hulevesien käsittelystä, koska rakentamisen myötä vettä läpäisemättömien pintojen määrä teollisuuskorttelin alueella kasvaa jossakin määrin.

5.4.6 Muut vaikutukset

Kaava-alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai tiedossa olevia muinaismuistokohteita. Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen halki kulkeva seututie 213 aiheuttaa alueelle melua. Kaavamuutoksen myötä alueelle ei ole odotettavissa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa.

Kaavan TY-alueelle sijoittuu yksi MATTI -tietjärjestelmän kohde pilaantuneista maa-alueista. Kyseessä on vanha teurastamo-alue. Kohteen mahdollinen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä viimeistään siinä vaiheessa, jos aluetta kaavoitetaan tulevaisuudessa asuin- tai virkistyskäyttöön.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Rakentamisen aikatauluun vaikuttaa yksityisten toteuttajatahojen tilanne. Asemakaavan toteutumista ja alueen rakentamista valvoo Loimaan kaupungin rakennusvalvonta.

YHTEYSTIEDOT

Loimaan kaupunki

Kaavoittaja, Arttu Salonen, arttu.salonen@loimaa.fi, puh. 050 476 8676

Palautteen vastaanotto:

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

Ramboll Finland Oy

Projektipäällikkö, Minna Lehtonen, minna.lehtonen@ramboll.fi
Kansikatu 5 B, 33100 Tampere