

# LOIMAAN KAUPUNGIN KAAVOITUS- OHJELMA 2022-2026

Laadintapvm. 11.10.2021

Numero kaavan nimen edessä viittaa kartassa olevaan kohdenumeron.

## KÄYNNISSÄ OLEVAT ASEMAKAAVATYÖT

1. Teollisuusraiteen läntisen osan ja sen lähiympäristön asemakaavan muutos

Noin 30 ha:n suunnittelualue sijaitsee Peltöisissä teollisuusalueella ja sen lähiympäristössä. Kaavan tavoitteena on poistaa teollisuusraiteen rata-alue asemakaavasta ja päivittää lähialueen asemakaava vastaamaan nykyisiä ja tulevaisuuden tarpeita.

Kaavatyö jaettiin resurssisivistä kahteen osaan, läntiseen ja itäiseen.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 14.8.- 14.9.2020. Kaavan luonnos ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 27.8.- 27.9.2021. Tavoitteena on asettaa kaavan ehdotus nähtävillä talvella 2021-2022 ja valmistella kaava hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2022.

2. Hämeentien varren asemakaava, AK 0335

Noin 10 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustan asemakaavoitetun alueen itäreunalla, Hämeentien pohjoispuolella ja Vanhan Hämeentien länsipuolella. Peltöisten kaupunginosa laajenee asemakaavalla. Loimijoen rantaan sijoittuvaa aluetta ympäröivät laajat ja maastoltaan alavat maatalousalueet. Alueella sijaitsee nykyisin yritystoimintaa.

Asemakaavoituksen lähtökohtina ovat olemassa olevan yritysalueen saattaminen asemakaavoituksen piiriin sekä alueen eri kulkuyh-

teyksien ja -muotojen selvittäminen ja yhteensovittaminen. Kaavoituksen tavoitteita mm. yritystoiminnan osalta tarkennetaan kaavaprosessin edetessä.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.9.-11.10.2021 ja tavoitteena on asettaa kaavan luonnos nähtävillä loppusyksyn 2021 aikana. Kaavan ehdotus on tavoitteena laatia ja asettaa nähtävillä talvella 2021-2022 ja valmistella kaava hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2022.

3. Juvankadun ja Juvantien varren asuinalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Noin 17 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Juvankadun sekä Juvantien varrella kuntoreitin läheisyydessä. Kaavan tavoitteina ovat mm. asuinrakentamisen osoittaminen alueelle sekä alueen läpi osoitettavien kulkuyhteyksien selvittäminen keskustan suunnasta kohti länttä mm. Juvan kuntoreitille ja asuinrakentamisen tulevaisuuden laajentamisalueelle. Alue rajoittuu kuntoradan metsäalueeseen, jonka osalta on tehty liito-oravaselvitys (Tmi Jyrki Lehtinen 23.6.2019). Kaavatyön yhteydessä selvitetään onko Juvantien ja Loimijoen välillä mahdollista osoittaa virkistystä palvelevaa kevyen liikenteen reittiä. Alueen läheisyydessä on myös valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus entisen nahkahtaan ympäristössä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tavoitteena asettaa nähtävillä talvella 2021-2022 ja kaavan luonnos talvella tai keväällä 2022.

#### 4. Tiva -kauppa

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ensimmäisen osan 8.12.2014.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustasta reilu kilometri lounaaseen. Alueet käsittävät Tuulensuun, Suopellon, Kartanomäen ja Niittukulman kaupunginosien kortteleita Lamminkadun ja valtatie 9:n varrella.

Maankäyttö- ja rakennuslain vuoden 2011 muutoksen johdosta kaikki yli 2 000 k-m<sup>2</sup> tilaa vaativan kaupan suuryksiköt tuli sijaita asemakaavassa suuryksiköiksi osoitetuilla alueilla lain siirtymäaikojen jälkeen. Laki keveni kuitenkin vuonna 2017 merkittävästi siten, että merkintä edellytetään ainoastaan 4 000 k-m<sup>2</sup> kokorajan ylittävistä kaupan toiminnoista. Alueella olevat nykyiset kaupan alan käytössä olevat rakennukset eivät ylitä kyseistä kokorajaa. Koska laki keveni merkittävästi, ei koko alueen kaavan muuttaminen ole tarkoituksenmukaista, eikä kaikkia rakennuspaikkoja voi myöskään muuttaa kyseiseen tarkoitukseen.

Ympäristöministeriössä on valmisteilla Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus (Kaavoitus- ja rakentamislaki). Tavoitteena on, että uusi laki olisi voimassa 1.1.2024. Tällöin myös kaupan alan kaavoitukseen voitulla muutoksia.

Loimaan kaavoitus on tehnyt alueesta vuonna 2019 esiselvitystä, neuvotellut ja kerännyt lähtötietoja. Maakunta- ja yleiskaavatasot mahdollistavat alueen asemakaavoittamisen kaupan alalle (kaavat 2018, 2015).

Kaupungilla on hyvät lähtökohdat nopealla aikataululla reagoida tarvittaessa pienempialaiseen ja todelliseen tarpeeseen kaavoitusohjelman puitteissa. Tämä edistää myös nyt muussa käytössä olevan rakennuskannan hyödyntämismahdollisuuksia.

Alueen kokonaisuuden kaavallinen arviointi tulee ajankohtaiseksi, kun maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus on valmis.

#### KÄYNNISSÄ OLEVAT YLEISKAAVATYÖT

Loimaan kaupungilla ei ole kaavoitusohjelman laadintahetkellä käynnissä olevia yleiskaavatyöitä.

#### 5-VUOTISOHJELMA

Vuosiluvut ovat tavoitteellisia ja aikataulua tarkistetaan vuosittain.

#### VUONNA 2022 ALOITETTAVAT ASEMKAAVATYÖT

5. Hirvikosken Vesikontien asuinalueen ja läheisten yleisten alueiden asemakaavan muutos

Noin 20 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Hirvikoskella Loimijoen Rantatien ja Kanta-Loimaan tien välisellä alueella. Vesikontien alue on asemakaavoitettu 1997, mutta sitä ei ole toteutettu. Alueella sijaitsee myös mm.

kansanopisto, kirjasto, Mahlapuiston päiväkotitoiminta, suunnitellun päiväkodin tontti, Loimaan kunnan entinen kunnantalo ja käytöstä poistuva Loimaan Veden toimistorakennus.

Kaavan pääasiallisia tavoitteita ovat:

- selkeyttää asuinalueen katuverkko ja korttelirakenne.
- selvittää Opistontien varren rakennusten ajoneuvo- ja kevyen liikenteen kulkuyhteydet kaavallisesti.
- tarkistaa kaavoitettujen yleisten rakennusten käyttötarkoituksmerkintöjen ajantasaisuus.
- arvioidaan rakennetun kulttuuriympäristön asemakaavallinen ohjaustarve.
- päivittää ja ajantasaistaa kaava-alueita ja sen rajauksia.

#### 6. Korttelin 18 asemakaavan muutos

Noin 0,40 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustassa torin vieressä. Korttelissa sijaitsee yksityisomisteinen asuin- ja liikerakennus ja kaupungin maalla musiikkiopisto ja sisäilmasyistä käytöstä poissa oleva kaupungintalo. Alue on kaavoitettu hallinto-, kulttuuri-, virasto- ja liikerakennuksia varten.

Kaavan pääasiallisia tavoitteita ovat:

- tarkennetaan korttelin käyttötarkoituksmahdollisuuksia nykytilanteen mukaisesti sekä tulevaisuuden tarpeita varten.

- uudelleenarvioidaan suojelumerkintöjen tarve.

### VUOSINA 2025 – 2026 ALOITETTAVAT ASEMA- KAAVATYÖT

### VUOSINA 2023 – 2024 ALOITETTAVAT ASEMA- KAAVATYÖT

20. Vesikosken asuinalue  
Lähtökohtia mm.:
- Alueen kaavan ajantasaistaminen.
21. Virttaankangas  
Lähtökohtia mm.:
- Majoitustarpeet
  - Muut mahdolliset tarpeet.
  - Käsiteltävä aluerajaus tarkentuu esiselvityksen jälkeen tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena.
22. Tuulensuun asuinalue  
Lähtökohtia mm.:
- Vanhojen asemakaavojen rakennusosien ja rakennusalojen selkeyttäminen.
23. Alastaron taajaman kaakkoisosa  
Lähtökohtia mm.:
- Alueen kaavan ajantasaistaminen ja nykytarpeiden arviointi.
  - Ranta-alueen laajenusosan virkistys- ja/tai asuinrakentamisen selvittäminen.
  - Tavoitteena on myöhemmin päivittää myös muita osia Alastaron kaavasta.

30. Teollisuusraiteen itäinen osa
31. Mustarastaan asuin-alue
32. Pinomäen asuinalue
33. Hirvikosken Peltokitkon alue
34. Hirvikosken Kanta-Loimaantien itäpuolinen alue

### VUOSINA 2025 – 2026 ALOITETTAVAT YLEIS- KAAVATYÖT

35. Niittukulman laajenus ja tieliikenteen yhteystarpeen sijainnin tarkentaminen  
Yleiskaavassa (kv. hyväksynyt 2015) Niittukulmasta kohti Sarka-museota on osoitettu tieliikenteen yhteystarve. Yhteyden sijaintia on tarkoituksenmukaista tarkentaa, jotta se on mahdollisimman hyvä maankäytön ja vt 9:n liikenteen näkökulmasta tulevaisuudessa. Yhteyteen tukeutuvaa pidemmän aikavälin rakentamista on myös tarkoituksenmukaista selvittää yleiskaavatasoisesti, koska alue on nyt suurelta osin yleiskaavoitettu maatalousmaaksi. Valmistelussa ja aluerajauksessa tulee huomioida etenkin laadinnassa oleva maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuusdistus (tavoitteena voimaan 2024) sekä valtatie 9:n kehitys.

### MUUT MAANKÄYTÖN SELVITYSHANKKEET

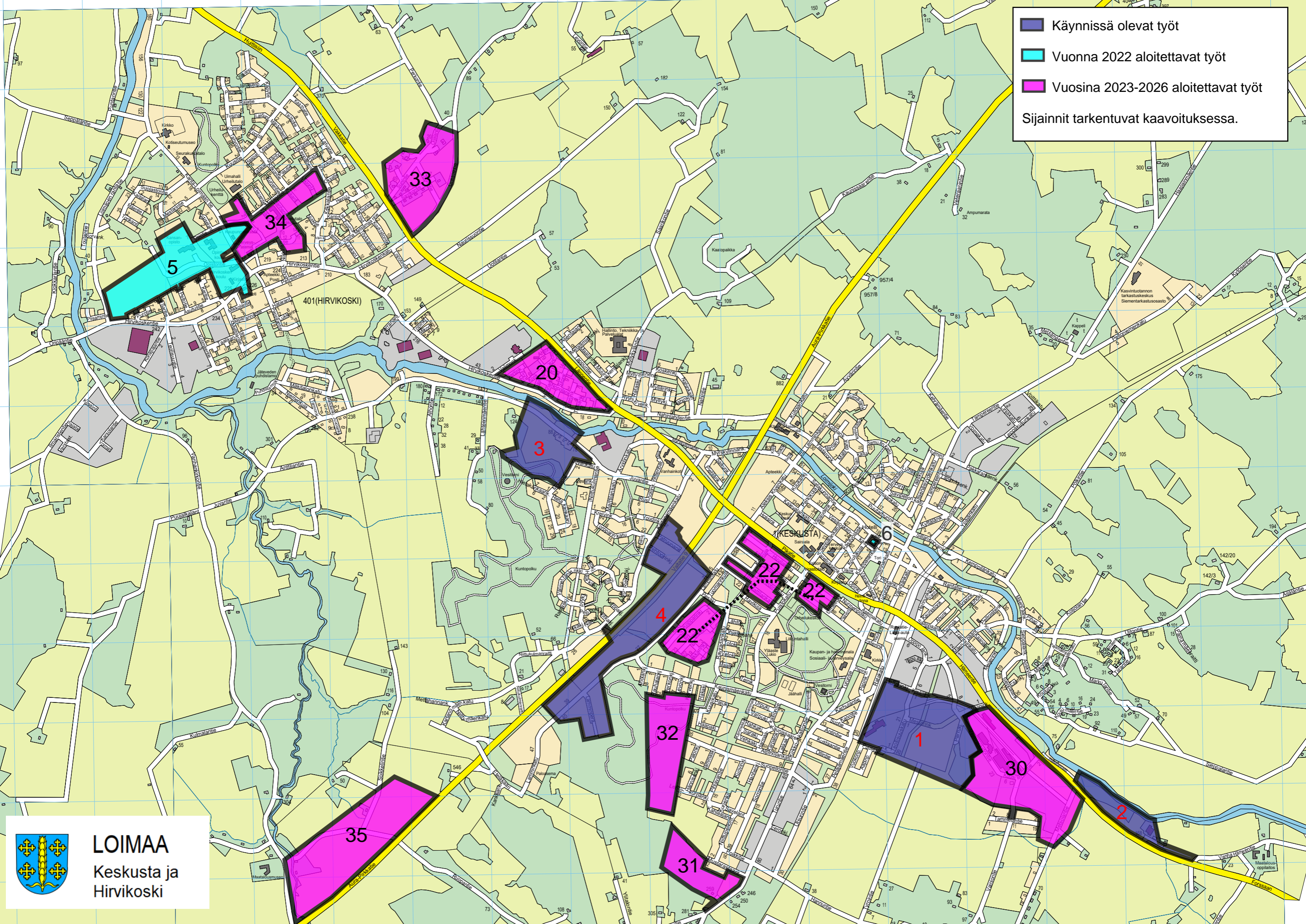
- A. Kiertotalouspuiston sijoittumisselvitys  
Kiertotaloustoiminta kehittyy nopeasti ja Loimaan alueelta on tarkoituksenmukaista selvittää tähän toimintaa soveltuva kokonaisuus. Alueelle voisi sijoitua mm. kotitalouksien kiertospiste ja kiertotalouden yritystoimintaa. Selvityksen perusteella voidaan käynnistää myöhemmin kaavoitus kaupungin päätöksellä.
- B. Virttaan pohjoisalueen maankäytön tarvearviointi  
Arvioidaan ennen kohteen 20. kaavoitusta alueen tarpeita laajempina kokonaisuutena.
- C. Melliläjärven maankäytön tarvearviointi  
Arvioidaan kaupungin omistaman Melliläjärven maankäytön ohjaustarvetta ja kehittämispotentiaalia.
- D. Palvelu- ja vuokra-asuinrakentamisen alueet  
Edistetään erityyppisten asuinrakentamisten tarpeita ja sijoittumisia.

Kaavoitusohjelmaan sisältyy tärkeimmät sen laatimisvaiheessa tiedossa olevat kohteet. Kaavoitusohjelman ulkopuolelta voi tulla kaavahankkeita, jotka tulevat vuoden aikana nopealla aikataululla.

Kaavoitusohjelmassa ei enää esitetä yksittäisten yritysten/yksityisten mahdollisia kaavoitushankkeita. Yritysten tarpeet arvioidaan tapauskohtaisesti ja niitä otetaan vuosittain kaavoituskatsaukseen tarpeen mukaan.

- Käynnissä olevat työt
- Vuonna 2022 aloitettavat työt
- Vuosina 2023-2026 aloitettavat työt

Sijainnit tarkentuvat kaavoituksessa.





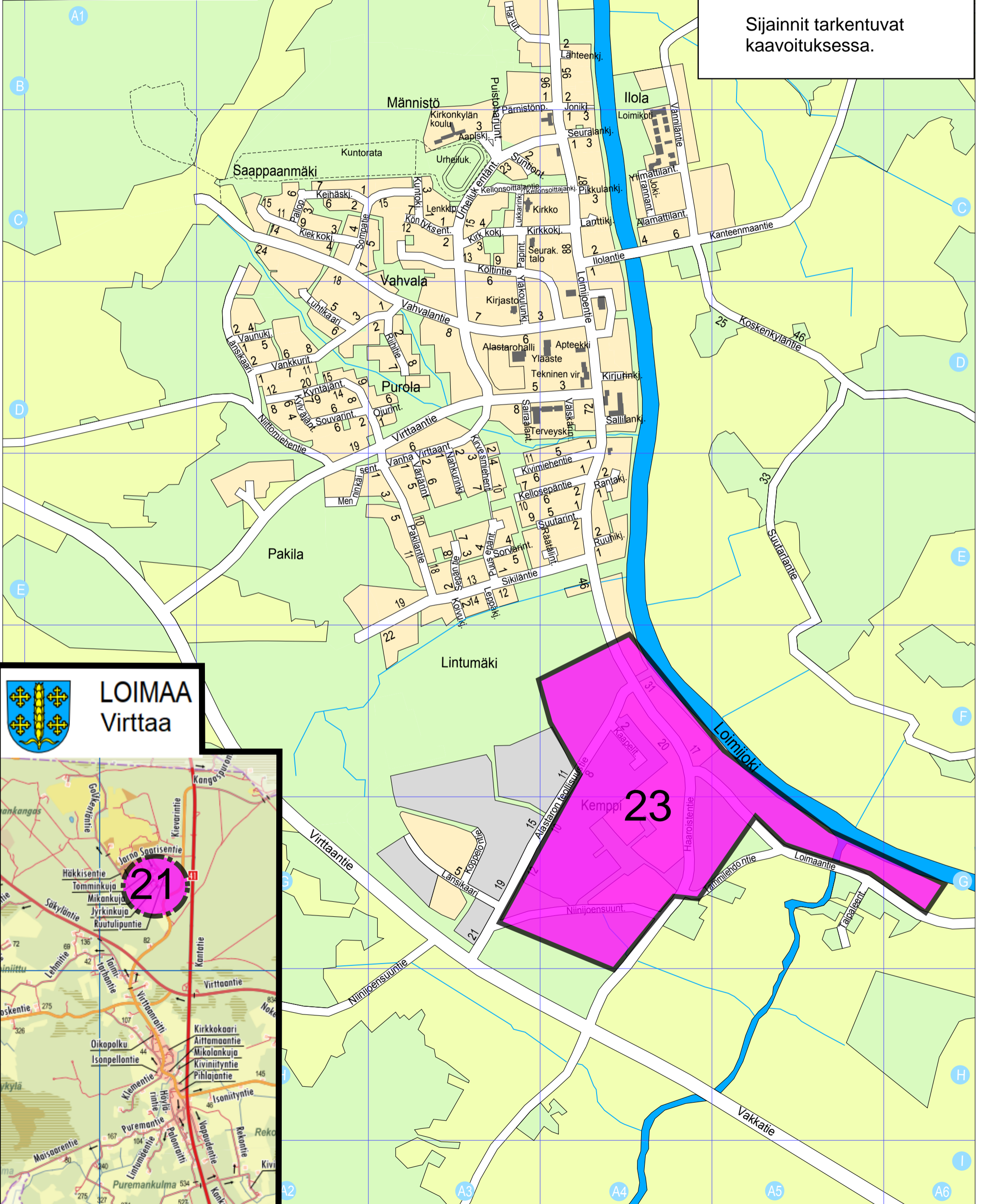
# LOIMAA

## Alastaro

0 100 200 300 400 500  
(C) LOIMAAN KAUPUNGIN MITTAUSTOIMI 2015

- Käynnissä olevat työt
- Vuonna 2022 aloitettavat työt
- Vuosina 2023-2026 aloitettavat työt

Sijainnit tarkentuvat kaavoituksessa.



# LOIMAA

## Virttaa

