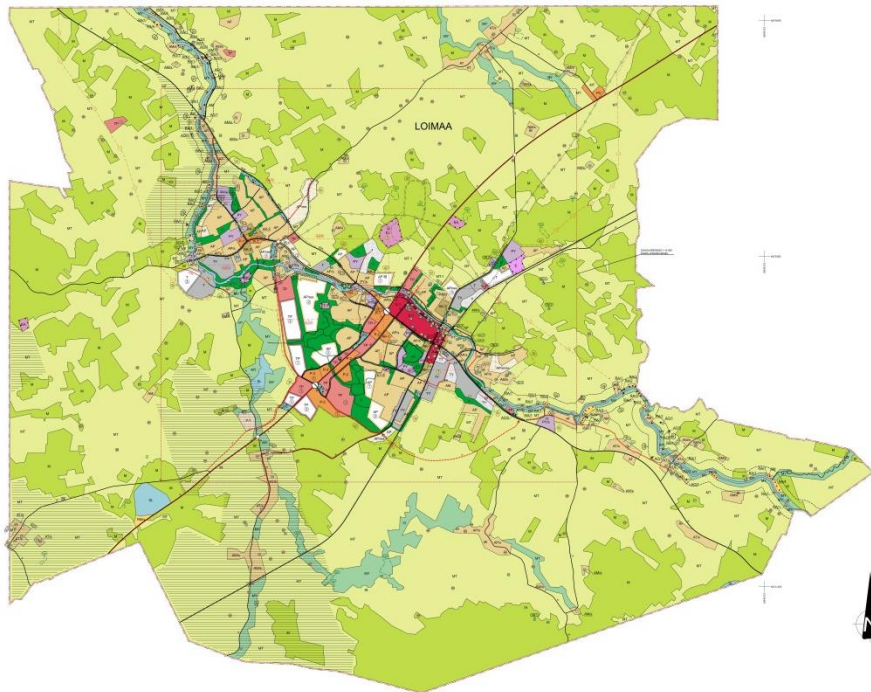


Loimaan kaupunki

**LOIMAAN KESKUSTA-ALUEEN
OSAYLEISKAAVAN TARKISTUS**

Selostus



4.3.2015

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Suunnittelun merkitys ja tarkoitus	2
1.3	Suunnittelualueen sijainti	2
1.4	Yleiskaavan sisältövaatimukset ja oikeusvaikutukset	3
1.5	Osallistumisen järjestäminen	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Yleiskaavan keskeinen sisältö	6
2.2	Osayleiskaavaprosessin keskeiset vaiheet	6
3	LÄHTÖKOHDAT	17
3.1	Suunnittelualueen nykytilanne	17
3.2	Kaavatilanne	18
3.3	Maanomistus	24
3.4	Väestö ja asuminen	24
3.5	Palvelut	28
3.6	Työpaikat ja elinkeinorakenne	36
3.7	Maisema	40
3.8	Rakennettu ympäristö ja muinaisjäännökset	41
3.9	Luonnonympäristö	44
3.10	Virkistystoiminta	48
3.11	Liikenne	48
3.12	Yhdyskuntatekniikka	54
3.13	Maankäytön kehityskuva	59
3.14	Muut selvitykset	61
4	TAVOITTEET	68
4.1	Yleiset kehityslinjat ja seudulliset tavoitteet	68
4.2	Kaupungin asettamat tavoitteet	69
4.3	Viranomaisten tavoitteet	69
4.4	Kaavatyön aikana tarkentuneet tavoitteet	72
5	OSAYLEISKAAVARATKAISU	73
5.1	Yleisperustelu ja kuvaus	73
5.2	Mitoitus	73
5.3	Maanomistus	82
5.4	Aluevaraukset	83
5.5	Luonnonympäristö ja -suojelu	93
5.6	Kulttuurihistorialliset alueet ja kohteet	94
5.7	Liikenne	98
5.8	Yhdyskuntatekninen huolto ja erityisalueet	99
5.9	Ympäristön häiriötekijät	99
5.10	Rakentamisen vaiheistus	100
5.11	Yleismääräykset	101
6	OSAYLEISKAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVIIN SUUNNITELMIIN JA SELVITYKSIIN	102

4.3.2015

6.1	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja yleiskaavan sisältövaatimukseen	102
6.2	Kaavan suhde maakuntakaavaan.....	105
6.3	Kaavan suhde yleiskaavaan 1995	106
6.4	Kaavan suhde asemakaavoitukseen	108
7	OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	109
7.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	109
7.2	Liikenteelliset vaikutukset.....	111
7.3	Vaikutukset luonnonvaroihin ja luonnonympäristöön	112
7.4	Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön.....	113
7.5	Sosiaaliset vaikutukset	114
7.6	Taloudelliset vaikutukset	115
7.7	Kaupalliset vaikutukset.....	115
8	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS.....	117

Luettelo selostuksen liitteistä

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.9.2014
2. Ote maakuntakaavasta 20.3.2013
3. Ote Loimaan yleiskaavasta 1995
4. Asemakaavoitus
 - a. Asemakaavayhdistelmä (syyskuu 2008)
 - b. Asemakaavayhdistelmä, keskusta (syyskuu 2008)
5. Luontokohteet
 - a. kartta
 - b. luettelo kaavamerkintöineen
6. Pinta-alatiedot
7. Rakennussuojelu sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet ja kohteet
8. Ranta-alueen mitoitusarkastelu
 - a. Mitoitustaulukko
 - b. Mitoitustaulukkoselite
 - c. Mitoituskartta
9. Tiivistelmä lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavan laatijan vastineet, osayleiskaavaehdotus 4.12.2008
10. Täydentävät lausunnot sekä kaavan laatijan vastineet, osayleiskaavaehdotus 4.12.2008
11. Lausunnot ja mielipiteet sekä kaavan laatijan vastine näihin, osayleiskaavaaluonnos 20.3.2012
12. Lausunnot ja muistutukset sekä kaavan laatijan vastine näihin, osayleiskaavaehdotus 28.11.2013
13. Lausunnot ja muistutukset sekä kaavan laatijan vastine näihin, osayleiskaavaehdotuksen jälkeinen ylimääräinen kuuleminen 30.9.2014
14. Otteita vesihuollon kehittämissuunnitelmasta
 - a. Vesiliikelaituksen toiminta-alueet Keskusta ja Hirvikoski
 - b. Vesihuoltoverkon tilanne 2009 ja tavoitteet 2020
15. Kaupungin maanomistus
16. Julkiset palvelut
17. Viher- ja virkistysverkko
18. Rakentamisalueiden vaiheistus

4.3.2015

Luettelo yleiskaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Osayleiskaavan taustaselvitykset

1. Maankäytön kehityskuva. Lähtökohdat ja tavoitteet
Suunnittelukeskus Oy (9.11.2006)
2. Maankäytön kehityskuva
Suunnittelukeskus Oy (9.11.2006)
3. Loimaan osayleiskaavan tarkistuksen liikenteelliset lähtökohdat
Suunnittelukeskus Oy. Matti Kiljunen (2006, täyd. 2008)
4. Keskeisten alueiden osayleiskaavan tarkistaminen, maisemaselvitys
Suunnittelukeskus Oy. Riikka Gér (2006)
5. Selvitys kaupallisesta palveluverkosta
Suunnittelukeskus Oy. Mari Moilanen (2006)
6. Kaupallinen selvitys ja vaikutusten arviointi
FCG Planeko Oy. Taina Ollikainen (2008)
7. Meluselvitys
FCG Planeko Oy. Kari Koski ja Mari Moilanen (2008)
8. Tuulivoimaselvitys liitteineen.
FCG Finnish Consulting Group. Mari Moilanen ja Johanna Närhi (2011)
Loimaan tuulivoimapuistohankkeen luontoarvojen perusselvitys
Suomen Luontotieto Oy. Jyrki Matikainen (2013)
9. Selvitys julkisista palveluista
FCG Finnish Consulting Group. Mari Moilanen (2011)
10. Loimaan osayleiskaavan ja TIVA-kaupan asemakaavan kaupallisten vaikutusten arviointi
Ramboll (8.8.2014)
11. Loimaan pikatie MT213 liikennöintiselvitys
Ramboll (18.8.2014)
12. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavan luontotietojen täydennys
Suomen Luontotieto Oy, Jyrki Matikainen (2014)

Kirjallisuuslähteet, muut selvitykset ja suunnitelmat:

13. Loimaan seutukunnan joukkoliikennesuunnitelma 2011.
(Insinööritoimisto Liidea Oy)
14. Loimaan seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2005
(Varsinais-Suomen liitto/ Linea Konsultit Oy)
15. Loimaan seudun liikenneturvallisuussuunnitelma 2004
(Turun tiepiiri)
16. Loimaan kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelma 2012
(FCG Finnish Consulting Group)
17. Lounais-Suomen potentiaaliset viemäröintialueet 2006
(Lounais-Suomen ympäristökeskus)

4.3.2015

18. Loimaan kaupungin luontoselvitys 2003
(Suomen luontotieto Oy)
19. Loimaan kunnan arvokkaat luontokohteet 2004
(Suomen luontotieto Oy)
20. Loimaan rakennuskannan inventointi, 2007
(Turun maakuntamuseo)
21. Maakunnallinen perinnemaisemaselvitys 2000 (Lehtomaa)
22. Arkeologinen osainventointi Loimaan kaupungin keskiosassa 2008 (Turun maakuntamuseo, Esa Laukkanen)
23. Varsinais-Suomen maakuntakaava ja sen selvitykset, Loimaan seutu (hyv. ehdotus 13.12.2010)
24. Varsinais-Suomen Mannertuuliselvitys 2010-2011
(Varsinais-Suomen liitto)
25. Varsinais-Suomen kaupan palveluverkkoselvitys 2013
(Ramboll)

Internet –lähteet:

- www.loimaa.fi
- www.varsinais-suomi.fi
- www.te-keskus.fi
- www.tilastokeskus.fi
- www.rky.fi
- Oiva-tietokanta (Suomen ympäristökeskus)
- http://www.stat.fi/tup/seutunet/loimaa_index.html

4.3.2015

LOIMAAN KAUPUNKI LOIMAAN KESKEISTEN ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Selostus liittyy Loimaan kaupungin 4.3.2015 päivättyyn Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaehdotuksen karttaan. Osayleiskaava on laadittu mittakaavaan 1:20 000. Lisäksi on esitetty erillinen karttaote 1:10 000 keskeisistä alueista sekä pääosa merkittävistä kulttuuriympäristöistä on esitetty erillisillä karttaotteilla mittakaavassa 1:6000.

Suunnittelukohde kattaa Loimaan keskustaajaman ympäristöineen. Osayleiskaavan tarkistus koskee Loimaan kaupungin ja kunnan alueille laadittujen 1995 hyväksyttyjen yleiskaavojen tarkistusta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 192 km². Kaavan tavoitevuosi on 2030.

Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa on laadittu vuodesta 2006 lähtien FCG:ssä (entinen Suunnittelukeskus) Loimaan kaupunginhallituksen valvonnassa. Käytännön suunnittelutyötä on valvonut Loimaan kaupungin nimeämä työryhmä:

Jorma Kopu (2006-2008)	kaupunginjohtaja
Jari Rantala (2009-)	kaupunginjohtaja
Tapio Mikkola (2006-2008)	ympäristöpalvelukeskuksen johtaja, johtava rakennustarkastaja
Sami Suikkanen (2006-2008)	kehittämisojohtaja
Matti Tunkkari (2009-)	kehittämisojohtaja
Rauno Ahtinen	suunnittelupäällikkö
Jaana Koota (2010-)	tekninen johtaja
Hannu Salminiitty (2012 asti)	kaavasuunnittelija
Pasi Mäkinen (2011 alk.)	kaavoitusarkkitehti
Kalle Rautavuori (2012 alk.)	kaavoittaja, arkkitehti

FCG:ssä työhön ovat osallistuneet vuosina 2006-2008:

Pasi Lappalainen, DI	projektin johto, maankäyttö
Eeva-Kaarina Wahteristo, RA	maankäyttö ja strateginen suunnittelu
Mari Moilanen, FM	vaikutusten arviointi
Matti Kiljunen, DI	liikenne
Juha Vesterberg, ins. AMK	vesihuolto
Juha Suominen, ins.	paikkatieto

Vuodesta 2011 lähtien työhön on osallistunut FCG:stä:

Anssi Savisalo, arkkitehti SAFA	projektin johto, maankäyttö
Johanna Närhi, arkkitehti	projektin johto, maankäyttö
Helena Ylinen, arkkitehti SAFA	projektin johto, maankäyttö
Mari Moilanen, FM	maankäyttö ja vaikutusten arviointi
Matti Kiljunen, DI	liikenne
Juha Vesterberg, ins. AMK	vesihuolto
Kuisma Reinikainen, DI	rantarakentaminen
Jari Alatalo, artemi	raportointi
Mari Lampinen, ymp. suunn.	raportointi

1.2 Suunnittelun merkitys ja tarkoitus

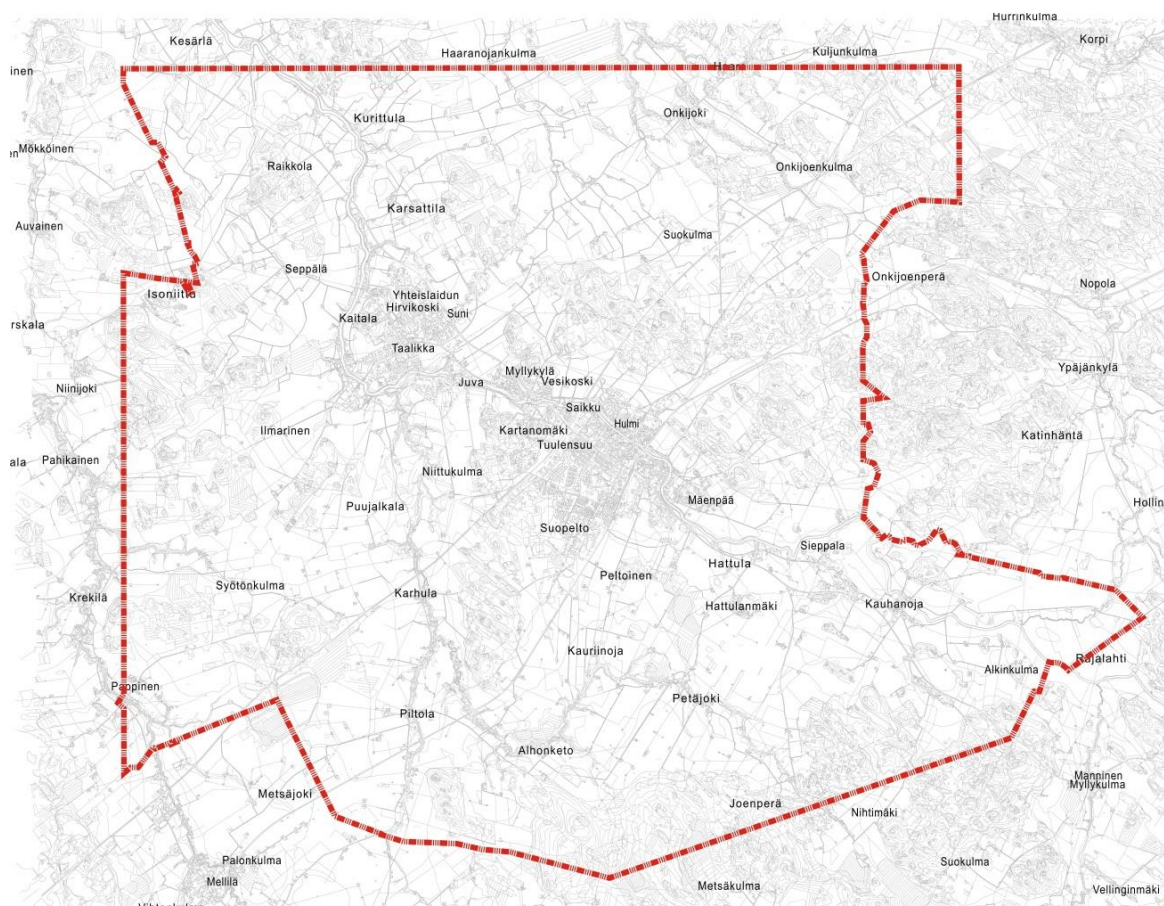
Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Nyt laadittavalla Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavalla tarkistetaan vuonna 1995 laadittua Loimaan kunnan osayleiskaavaa ja Loimaan kaupungin yleiskaavaa. Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena (ks. luku 1.7). Yleiskaava- aluetta laajennetaan hieman suunnittelualueen lounaisosassa Pappisissa, joka on rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittävää aluetta. Muutoin aluerajaus noudattaa 1995 laadittujen yleiskaavojen rajauksia.

Yleiskaavan tarkoituksena on vastata Loimaan kaupungin asumisväljyyden ja väestökasvuun etenkin taajama-alueilla, elinkeinoelämän kehittämiseen, lisääntyvään seutuliikenteeseen sekä ohjata yhdyskunnan tavoiteltua kehitystä. Yleiskaavan tavoitteena on erityisesti yhdyskuntarakenteen tiivistäminen Hirvikosken ja Keskustan taajamien välillä. Yleiskaavassa huomioidaan liikenteelliset kehittämistarpeet, joita ovat mm. valtatie 9 kehittäminen, radan parantaminen ja eteläisen ohikulkutien toteuttamiseen varautuminen. Yleiskaavan tavoitevuosi on 2030.

1.3 Suunnittelalueen sijainti

Suunnittelualue kattaa Loimaan keskustan ja Hirvikosken taajamat sekä keskustan lievealueet.



Kuva 1. Suunnittelualue rajattu punaisella.

4.3.2015

1.4 Yleiskaavan sisältövaatimukset ja oikeusvaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa esitetyt tavoitteet, säädökset vuorovaikutuksesta kaavoja valmisteltaessa sekä kaavojen sisältöön ja asiakirjoihin kohdistuvat vaatimukset muodostavat kokonaisuuden, jonka pohjalta yleiskaavoituksen sisältöä, laatua ja tarkoituksenmukaisuutta arvioidaan.

Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §) ohjaavat yleiskaavan laatimista. Sisältövaatimukset määrittelevät osaltaan sen, mitä kysymyksiä yleiskaavassa tulee käsitellä ja ratkaista.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon (MRL 39 §):

- 1) *yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;*
- 2) *olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;*
- 3) *asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;*
- 4) *mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;*
- 5) *mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;*
- 6) *kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;*
- 7) *ympäristöhaittojen vähentäminen;*
- 8) *rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä*
- 9) *virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.*

Em. seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Lisäksi yleiskaavoitusta ohjaa voimassa oleva maakuntakaava. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

1.4.1 Yleiskaavan oikeusvaikutukset

Lain mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42 §). Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. Velvoite koskee kaikkia kunnan ja valtion viranomaisia, joilla on alueiden käyttöön liittyviä suunnittelu- ja toteuttamistehtäviä.

Maankäyttö- ja rakennuslain lähtökohtana on, että yleiskaavan laaditaan kokonaan oikeusvaikutteisena. Jos yleiskaava tai sen osa laaditaan oikeusvaikutsettomana, ohjaa maakuntakaava näiltä osin asemakaavoitusta. Asemakaavaa laadittaessa on silloin huomioitava edellä esitetyt maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39§). Oikeusvaikutteisella yleiskaavalla helpotetaan ja nopeutetaan asemakaavoitusta, kun se tehdään oikeusvaikutteisen yleiskaavan pohjalta. Oikeusvaikutteisella yleiskaavalla turvataan myös taajaman lievealueiden luonnon-, maiseman- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Oikeusvaikutteisella yleiskaavalla myös hajakentämisen ohjaaminen on kaupungin kannalta yksiselitteisempää. Erityisesti taajaman lievealueilla hajakenttäminen saattaa myöhemmin haitata kaavoitusta ja kunnallistekniikan tehokasta rakentamista.

4.3.2015

Laatiessaan yleiskaavan oikeusvaikutteisena kaupunki pitää toimivallan itsellään. Oikeusvaikutuksettomana yleiskaavan alueilla toimivalta on kokonaan valtion viranomaisilla ja maakuntaliitolla. Oikeusvaikutukseton yleiskaava ei sido kaupungin viranomaisten toimintaa, jolloin maankäyttöratkaisuja ohjaa yleispiirteinen seutukaava / maakuntakaava (MRL 32.2§). Oikeusvaikutteinen osayleiskaava turvaa maa- ja metsätalouden harjoittamisen osoittamalla maa- ja metsätalouteen liittyvät asiaan kuuluvilla merkinnöillä.

Yleiskaavassa osoitettu aluevaraus kertoo alueen pääkäyttötarkoituksen. Aluevarauksen sisällä voi olla yksittäisiä muun käyttötarkoituksen rakennuksia tai alueita. Aluevaraukset sisältävät myös alueen sisäisiä liikenneyhteyksiä, virkistys- ja erityisalueita sekä mahdollisesti lähipalveluita, joten rakentamiseen tarkoitettujen alueiden rajaukset tarkentuvat alueiden asemakaavoituksen yhteydessä. Kaikkea toimintojen sijoittamista ei saa vielä osayleiskaavakartalla nähdä jäykästi paikkaan sidotuksi, vaan asemakaavoituksen yhteydessä voidaan tehdä perusteltuja muutoksia toimintojen sijoitteluun, jos vain osayleiskaavan antamista perusratkaisuihin, kuten mitoituksista ja yhteystarpeista, pidetään kiinni. Näin ollen osayleiskaavan aluevaraukset ovat rajaukseltaan yleispiirteisiä, rajaukset tarkentuvat asemakaavoituksella tai haja-asutusalueella muun yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.

Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa on osoitettu ranta-alue, jolla rakennuslupa voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella yleiskaavassa osoitetuilla rakennuspaikoilla (AO/RA). Muu ranta-alue on osoitettu MY-alueeksi, jolla sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Taajaman läheiset kyläalueet on osoitettu AT-merkinnällä. Kyläyleiskaavan laadinnan mahdollisuudet selvitetään erikseen tapauskohtaisesti.

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa, eikä kunta tai valtio lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta.

Alueelle tai rakennukselle, jota on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, voidaan antaa yleiskaavassa säilymistä turvaavia aluetta/rakennusta koskevia tarpeellisia määräyksiä. Koska suojelumääräyksiin ei liity MRL 101 §:n mukaista lunastus- ja korvausvelvollisuutta, niiden tulee olla maanomistajille kohtuullisia. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa osoitetut rakennussuojelukohteet perustuvat maakuntamuseon laatiin inventointeihin. Suojelumääräyksillä voidaan rakentamisen lisäksi rajoittaa muun muassa metsän käsittelyä, ojitusta ja muuta maisemaa tai luonnonolosuhteita muuttavaa toimintaa.

Yleiskaavamääräyksellä voidaan maisemaa muuttava toimenpide määrätä luvanvaraiseksi. Tällöin toimenpiteen edellytyksenä on, että kunta myöntää maisematyöluvan alueelle.

Lähde: Ympäristöministeriö, 2003. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 –julkaisusarjan opas nro 11, Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset.

4.3.2015

1.5 Osallistumisen järjestäminen

Osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

- Maa- ja vesialueiden omistajat ja rajanaapurit
- Asukkaat
- Alueella työskentelevät
- yrittäjät ja paikalliset yhdistykset

Viranomaisia ovat mm. seuraavat tahot:

- Loimaan kaupungin ao. hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo (Turun museokeskus)
- Liikennevirasto
- Ratahallintokeskus
- Loimaan Seutukunnan Kehittämiskeskus
- Lounais-Suomen metsäkeskus

Kaavatyön aikana järjestettiin yleisötilaisuuksia osallisten tiedottamiseksi. Viranomaisien kanssa pidettiin viranomaisneuvotteluja, joista on laadittu muistiot.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen vuorovaikutteinen kaavaprosessi ja osalliset on kuvattu osayleiskaavaa koskevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2015

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Yleiskaavan keskeinen sisältö

Tehtävänä on ollut laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava Loimaan keskustaajamaan sekä sen ympäristöön. Työ on käynnistynyt maakäytön kehityskuvan laatimisella 2006. Kehityskuvassa määriteltiin maankäytön strategiset tavoitteet ja visio. Kehityskuvaprosessin aikana keskusteltiin laajasti kaupungin kehittämisen tavoitteista eri näkökulmista. Kehityskuvan laatiminen aloitettiin nykytilanteen analyysillä sekä kaupallisen palveluverkon selvityksen, liikenne- ja maisemaselvitysten laadinnalla. Lisäksi Loimaan kaupunki on teettänyt mm. yleiskaavatyötä varten Loimaan kunnan ja kaupungin alueita koskevat luontoselvitykset 2003. Kaavatyön aikana laadittiin vielä muita erillisselvityksiä, kuten meluselvitys (2008), kaupallinen selvitys ja vaikutusten arviointi (2008), julkisten palveluiden selvitys (2011) sekä tuulivoimaselvitys jäteasema-alueen läheisyyteen (2011). Lisäksi rakennetun kulttuuriympäristön merkintöjä ja arvotuksia tarkistettiin vielä kaavaehdotusta laadittaessa 2013. Suomen Luontotieto Oy on laatinut selvityksen tuulivoima-alueen luontoarvoista (2013). Luontokohteiden merkinnät tarkistettiin kaavaehdotuksen viimeistelyvaiheessa 2014 valmistuneen luontoselvityksen tarkennuksen johdosta.

Kaavoitustyön tarkoituksen mukaisesti Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa on esitetty uusia sekä laajennettu olemassa olevia asuin- ja työpaikka-alueita. Viheralueverkostoa on täydennetty ja kevyen liikenteen yhteyksiä osoitettu uusille tie- ja katuosuuksille. Oikeusvaikutteisella Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavalla ratkaistaan rantarakentamisen mahdollisuudet Loimijoen rannalla. Suunnittelualueelle sijoittuvat arvokkaat luonto- ja rakennetun ympäristön kokonaisuudet sekä kohteet on huomioitu kaavassa suojelumerkinnöin.

Yleiskaavan myötä Loimaan keskustaajaman yhdyskuntarakenne täydentyy ja laajenee reuna-alueiltaan, Hirvikosken ja Loimaan keskustan välisellä alueella sekä valtatie 9 läheisyydessä.

2.2 Osayleiskaavaprosessin keskeiset vaiheet

2.2.1 Aloite ja ohjelmointi

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Loimaan kaupungin aloitteesta. Suunnittelutyön tavoitteena on laatia osayleiskaavan tarkistus vuonna 1995 hyväksytyjen yleiskaavojen tilalle.

Yleiskaavatyö käynnistettiin syksyllä 2005, jolloin Loimaan kaupunki kilpailutti osayleiskaavan laatijan. Varsinainen suunnittelu alkoi alkuvuodesta 2006, jolloin Loimaan kaupunki kuulutti kaavan vireille tulosta.

Loimaan kaupungin ympäristölautakunta käsitteli Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 14.12.2006. Aineisto oli nähtävillä kaupunginvirastossa.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ensimmäinen osayleiskaavan lähtökohtia koskeva viranomaisneuvottelu käytiin 5.4.2006.

4.3.2015

2.2.2 Valmisteluvaihe

Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavan valmistelu käynnistettiin Loimaan kaupungissa ja Loimaan kunnassa taustaselvitysten laatimisella 2000-luvun alussa. Loimaan kunnan puoleinen luontoselvitys valmistui vuonna 2003 ja Loimaan kaupungin vuonna 2004. Perustietojen kokoaminen ja tavoitteiden valmistelu aloitettiin alkuvuonna 2006. Keväällä 2006 laadittiin osayleiskaavoituksen pohjaksi *kaupallisten palvelujen selvitys sekä liikenne- ja maise-maselvitykset*. Turun maakuntamuseon työstämä rakennuskannan inventointi valmistui vuonna 2007.

Näiden pohjalta laadittiin osayleiskaavoituksen osaraportti, *Loimaan maankäytön kehityskuva, lähtökohdat ja tavoitteet*, jossa käsiteltiin kaavoitettavan alueen perustietoja ja tavoitteita. Selvityksiä sekä osaraporttia lähtökohdista ja tavoitteista käsiteltiin ohjausryhmien kokouksissa huhtikuussa, toukokuussa ja kesäkuussa 2006.

Taustaselvitys 1. Maankäytön kehityskuva. Lähtökohdat ja tavoitteet.

Kesällä 2006 työ eteni kehityskuvavaihtoehtojen ja myöhemmin kehityskuvaluonnoksen laatimiseen. Tämän jälkeen laadittiin Loimaan keskustaajaman kehityskuva, jota käsiteltiin ohjausryhmän kokouksissa elokuussa 2006 (kehityskuvaluonnos) ja lokakuussa 2006 (kehityskuvaehdotus). Syksyllä kehityskuvaluonnos eteni ehdotusvaiheeseen, jota käsiteltiin Loimaan valtuustossa syyskuussa 2006.

Osayleiskaavoituksen osaraporttia, Loimaan maankäytön kehityskuvaehdotusta, esiteltiin tulevaisuuslautakunnalle 21.6.2006, ympäristölautakunnalle 21.9.2006 ja kaupunginvaltuustolle 25.9.2006. Maankäytön kehityskuvatyö käsiteltiin Loimaan kaupunginvaltuustossa 25.9.2006. Loimaan maankäytön kehityskuva valmistui syystalvella 2006.

Taustaselvitys 2. Maankäytön kehityskuva.

Loimaan maankäytön kehityskuva määriteltiin maankäyttövaihtoehtojen pohjalta kehityskuvatyöryhmässä ja sitä täydennettiin tulevaisuus- ja ympäristölautakunnista sekä kaupungin valtuustosta saatujen palautteiden perusteella. Pohjaksi otettiin vaihtoehto 2 "Loimaan Kasvuvoima", johon on otettiin mukaan osia etenkin vaihtoehdosta 3 "Loimaan vetovoima".

Näissä vaihtoehdoissa valtatie 9 vartta hyödynnetään voimakkaasti ja Hirvikosken keskustan sekä Loimaan kaupunkikeskustan välistä rakennetta täydennetään. Vaihtoehdot edesauttoivat vaikutusten arvioinnin perusteella parhaiten kaupungin työpaikkaomavaraisuuden parantamista sekä Hirvikosken ja Loimaan kaupunkikeskustan sulautumista yhdeksi kokonaisuudeksi. Työryhmässä koettiin lisäksi, että Loimaan kaupungilla tulee olla tarjottavanaan monenlaisia asumisen ympäristöjä, mikä parantaa kaupungin mahdollisuuksia väkiluvun kasvattamiseen. Tavoitteeksi ei asetettu kaikkien kehityskuvassa esitettyjen asuinalueiden toteuttamista, mikä laajentaisi yhdyskuntarakennetta tarpeettomasti. Asuinalueita osoitettiin puolestaan niin, että erilaisissa asuinkysynnän ja maanomistuksen tilanteissa voidaan suunnata maankäyttöä silloisen tilanteen mukaisesti. Yrittäjiltä saadun palautteen pohjalta hiottiin kehityskuvan rinnakkaistieyhteyksiä ja pohjoisen eritasoliittymän yhteyteen osoitetuista työpaikka-alueista luovuttiin, sillä Niittukulman ja Juvan alueelle osoitetut uudet yritysalueet koettiin riittäviksi kaupungin tarpeisiin. Juvalta osoitettiin kehityskuvavaihtoehdoista 1 ja 2 poiketen uusi yhteystarve Loimijoen yli Hirvikosken keskustaan, sillä tämä parantaisi Hirvikosken keskustan palvelujen säilymisedellytyksiä, Juvassa asuvien asukkaiden lähipalveluja ja

4.3.2015

ohjaisi osan Huittisiin johtavasta seutuliikenteestä uudelle väylälle, mikä parantaisiin Lännentien varrella olemassa olevien ja suunniteltujen asuinalueiden viihtyisyyttä.

Keskustan kehityskuvassa olennaista oli täydennysrakentamisen lisääminen etenkin torin läheisyydessä, viihtyisyyden parantaminen esimerkiksi Loimijokea hyödyntämällä, maamerkinä viljasiilojen valaistuksen kehittäminen sekä lähiraideliikenteen tukeminen osoittamalla raideaseman läheisyyteen uusia asuinalueita sekä täydennysrakentamista.

Loimaan maankäytön kehityskuva tukeutuu näin Loimaan kaupungin strategias-
assa määriteltuihin kaupungin kehittämistavoitteisiin. Tavoitteiden mukaisesti kehityskuvassa esitetyt maankäytön kehittämistoimenpiteet:

- parantavat elinkeinoelämän edellytyksiä,
- edesauttavat logististen toimijoiden sijoittumista kaupunkiin,
- hyödyntävät valtatie 9 vartta,
- elävöittävät kaupunkikeskustaa, ja
- tarjoavat monenlaisia asumisen mahdollisuuksia Loimaalla.

2.2.3 Kaavaluonnosvaihe 2007

Kehityskuvatyön pohjalta laadittiin alustava osayleiskaavaluonnos. Luonnoksessa kehityskuvaehdotuksen aluerajauksia täsmennettiin, mutta alueiden käyttötarkoitukset säilyivät samana kuin mitä kehityskuvaehdotuksessa oli esitetty. Luonnoksesta pidettiin ohjausryhmän kokous. Kokouksessa saadun palautteen perusteella laadittiin varsinainen osayleiskaavaluonnos.

Nykyisiin asemakaavoitettuihin alueisiin verrattuna uutta maankäyttöä osoitettiin osayleiskaavaluonnoksessa etenkin Hirvikosken keskustan ja Loimijoen eteläpuolelle Juvan alueelle sekä valtatie 9 varrelle. Uudet asuin- ja työpaikka-alueet sijoitettiin pitkälti valtatie 9 ja uusien tieyhteyksien varrelle. Hirvikosken ja Loimaan kaupunkikeskustan välistä yhdyskuntarakennetta täydennettiin uusilla asuinalueilla.

Laajimmin uusia asuinalueita osoitettiin Juvan alueelle sekä Suopellon eteläpuolelle. Lisäksi uusia asuinalueita osoitettiin Hirvikosken suuntaan muun muassa Loimijoen läheisyyteen, Myllykylän ympäristöön nykyisten asuinalueiden jatkoksi sekä Hulmille ja Mäenpään.

Uusien liikennejärjestelyjen mahdollistamana Niittukulman eritasoliittymän yhteyteen osoitettiin uusia työpaikka-alueita. Uusia työpaikka-alueita osoitettiin liikenteellisesti hyvillä paikoilla myös muualle valtatie 9 läheisyyteen sekä uusien teiden yhteyteen.

Nykyiset laajat virkistys- ja viheralueet kaupungin keskustassa sekä Hirvikoskella ja Kartanomaella esitettiin säilytettäväksi. Virkistysalueiden keskinäistä yhteyttä parannettiin uusilla kevyen liikenteen yhteyksillä. Lisäksi Loimijoen ja Petäjoen varrelle esitettiin uusia reittejä.

Tieyhteyksiä esitettiin parannettavaksi merkittävästi. Valtatie 9 kuuluminen silloiseen runkotieverkkosuunnitelmaan edellytti uusia tiejärjestelyjä. Tämän vuoksi valtatielle 9 osoitettiin kaksi uutta eritasoliittymää sekä rinnakkaisteitä. Itäinen rinnakkaistie esitettiin eteläisimmästä eritasoliittymästä pohjoisimpaan uuteen eritasoliittymään asti. Läntinen rinnakkaistie osoitettiin puolestaan eteläisestä eritasoliittymästä nykyiseen eritasoliittymään asti. Runkotieverkkosuunnitelmasta luovuttiin tammikuussa 2008, mutta tiejärjestelyt jätettiin kuitenkin ennalleen. Näiden lisäksi Juvan sisäisiä ja ulkoisia yhteyksiä

4.3.2015

esitettiin parannettavaksi uusilla tieyhteystarpeilla, joista erkanee yhteydet niin valtatie kahdelle eritasoliittymälle kuin Hirvikoskentielle ja Oripääntiellekin. Osayleiskaavaluonnoksessa esitettiin myös keskustajaman etelä- ja pohjoispuolelle tieyhteystarpeet sekä rinnakkaisraide nykyisen raiteen rinnalle.

Luonnosta (19.3.2007) käsiteltiin Loimaan kaupunginhallituksessa keväällä 2007, josta kaupunginhallitus palautti osayleiskaavan uudelleen valmisteltavaksi. Luonnosta tarkistettiin tässä vaiheessa seuraavilta osin:

- Kaavaluonnosta tarkistettiin muuttamalla MU-alueita M-alueiksi suunnittelualueen itäosassa.
- Loimijoen pohjoispuolella valtatie 9 varressa tarkistettiin virkistysaluevarauksia (V), joita muutettiin MT-1 -alueiksi.
- Ranta-alueiden rakentamistilanne tarkistettiin kaupungin toimesta, ja tulosten pohjalta emätilatarkastelua tarkistettiin ja kaavaluonnokseen lisättiin muutama rakennuspaikka lisää.
- Ranta-alueiden 200 metrin levyistä rajausta tarkennettiin niin, että rakennuspaikat otettiin huomioon.

Kesäkuun ohjausryhmän kokouksessa päätettiin myös siitä, että eteläinen kehätie merkitään yhtenäiseksi viivaksi (ei siis yhteystarpeena) valtatieltä 9 Turuntielle asti. Kaupungilla on maanomistusta Turuntien puoleisessa päässä, joten maankäytön kehittämisen kannalta tien tarkka sijainti tarvitaan.

Kesäkuussa 2007 tarkistettua kaavaluonnosta (11.6.2007) esiteltiin valtuutetuille, jossa valtuutetut olivat huolissaan mm. rantatilojen merkinnöistä kaavassa, eteläisen kehätien sijainnista, Pinomäen virkistysalueelle osoitetusta asutuksesta sekä suojelumerkinnöistä haja-asutusalueiden taloryhmien kohdalla.

Tarkistettua luonnosta (11.6.2007) käsiteltiin kaupunginhallituksessa uudelleen 6.8.2007, missä osayleiskaava päätettiin laatia asemakaavoitettavaksi tarkoitettuja alueita lukuun ottamatta oikeusvaikutuksettomana. Luonnosta korjattiin muuttuneen tavoitteen mukaisesti, minkä jälkeen osayleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville, ja luonnos lähetettiin viranomaisille lausunkierrokselle.

Osayleiskaavaluonnos ja osayleiskaavan valmistelumateriaali oli nähtävillä 3.9 - 2.10.2007. Ensimmäinen yleisötilaisuus pidettiin Loimaalla 6.9.2007. Luonnoksesta saatiin yhteensä noin 60 mielipidettä ja 9 lausuntoa, joita käsiteltiin Loimaan kaupungin viranhaltijoiden kanssa kokouksessa lokakuussa 2007.

2.2.4 Kaavaehdotusvaihe 2008

Osayleiskaavaehdotus työstettiin saatujen mielipiteiden ja lausuntojen sekä tarkentuneiden tavoitteiden perusteella vastineiden laatimisen jälkeen keväällä ja kesällä 2008. Osayleiskaavan pohjalle laadittiin puuttuvilta osin muinaismuistoselvitys sekä kaupallinen selvitys, jossa huomioitiin seudullinen kysyntä paikallisen kysynnän lisäksi. Ehdotusvaiheessa laadittiin myös meluselvitys, minkä perusteella määräyksiä ja vaikutusten arviointia tarkennettiin.

Alustavasta osayleiskaavaehdotuksesta järjestettiin työneuvottelu viranomaisien kanssa keväällä ja syksyllä 2008, joiden perusteella ehdotusta täydennettiin edelleen.

Osayleiskaavaehdotuksen tavoitteet tarkentuivat luonnosvaiheen jälkeen liikenneverkon, palvelujen ja mitoituksen osalta:

4.3.2015

- Eteläisen ohikulkutien linjaus tulee osoittaa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella valtatie 9 itäisellä puolella tieyhteytenä eikä tieyhteystarpeena (Niittukulmasta Juvan alueelle).
- Niittukulman eritasoliittymän oheen tulee osoittaa mahdollisuus vähittäiskaupan suuryksiköille.
- Valtakunnallinen runkoverkkosuunnitelma ei toteutunut, mutta valtatie kehittäminen on kuitenkin perustunut samoihin periaatteisiin kun mihin runkoverkkosuunnitelman periaatteet ovat perustuneet.
- Väestö- ja työpaikkatavoitteet ovat tarkentuneet.

Merkittävimmät muutokset suhteessa osayleiskaavaluonnokseen olivat:

Liikenneverkko

- Eteläisen ohikulkutien linjausta muutettiin saadun palautteen perusteella niin, että se menee mahdollisimman kaukaa olemassa olevasta asutuksesta ja pitkälle myös maanomistusrajaan pitkin, millä pyrittiin minimoimaan ympäröivälle asutukselle ja maanviljelylle koituvia haittoja.
- Ohikulkutie osoitettiin oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella valtatie 9 itäisellä puolella tieyhteytenä eikä tieyhteystarpeena.
- Valtatielle 9 Loimijoen pohjoispuolelle osoitettiin ehdollinen tasoliittymä.
- Niittukulman eritasoliittymä on osoitettu olevana eritasoliittymänä, ei suunniteltuna.
- Sarkamuseon kohdalla tarkistettiin tielinjausta.

Rantarakentaminen

- Rantarakennuspaikoista luovuttiin asemakaavoittavan alueen ulkopuolella, sillä oikeusvaikutuksettomien kaavien alueella näillä ei olisi ollut kuitenkaan oikeusvaikutusta. Rakentaminen ranta-alueille tapahtuu siten oikeusvaikutuksettomien kaavien alueella Lounais-Suomen ympäristökeskukselta saadun poikkeusluvan turvin.

Maankäyttöalueiden käyttötarkoitukset ja määräykset

- Aluevarausten määräyksiä lisättiin ja tarkennettiin.
- Virkistysalueet asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle muutettiin joko MY- tai M-alueiksi.
- MU-alueista luovuttiin, sillä näillä ei nähty olevan suurta ulkoilun ohjaustarvetta ja liikkuminen metsässä joka miehen oikeudelle nähtiin näillä alueilla riittäväksi.
- MT-1-alueet säilytettiin pääosin niiden merkittävän maisema-arvon takia.
- Kaupunkikeskustan pohjoispuolelle osoitettu etelä-pohjoissuuntaista viheraluetta pienennettiin niin, että nykyisin maatalouden käytössä olevat pellot osoitettiin MT-1-alueina.
- Aluevarausten rajauksia tarkistettiin etenkin metsä- ja peltoalueiden osalta.
- Niittukulman eritasoliittymän yhteyteen osoitettiin mahdollisuus vähittäiskaupan suuryksiköille syksyllä 2008 valmistuneen kaupallisen selvityksen perusteella.
- C-aluetta laajennettiin valtatielle 9 asti (C-1 ja C-2).
- Sarkamuseon kohdalla tarkistettiin aluerajauksia.
- Kaavakarttaan esitettiin melutorjunnan tarvealueet laaditun yleiskaavallisen meluselvityksen perusteella.
- Mahdollisesti pilaantuneet maat osoitettiin kaavakartalla.

Arvokkaat ja suojeltavat alueet sekä kohteet

- Muinaismuistokohteet täydennettiin valmistuneen selvityksen perusteella.
- Valtakunnallisesti, seudullisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet paikannettiin kaavakartalle.
- Luonnonsuojelualueita tarkistettiin (SL).

4.3.2015

- Ne alueet, jotka sisältävät valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä, osoitettiin vmky-merkinnällä. Kyseisillä alueilla tapahtuvan uudis- ja korjausrakentamisen tulee sopeutua alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Kaavaehdotusta käsiteltiin Loimaan kaupunginhallituksessa marraskuussa 2008, jonka jälkeen osayleiskaavaehdotus lähetettiin lausuntokierrokselle ja asetettiin nähtäville. Ehdotuksesta pidettiin yleisötilaisuus maaliskuussa 2009. Saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laadittiin vastineet keväällä 2009.

Liite 10 Kaavanlaatijan vastine osayleiskaavaehdotuksesta (4.12.2008) saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin

Kesällä 2009 päätettiin ohjausryhmän kokouksessa, että Varsinais-Suomen liitolta, Turun tiepiiriltä, Turun museokeskukselta ja Lounais-Suomen ympäristökeskukselta pyydetään uudelleen lausunto paremmilla karttaliitteillä varustettuna. Uusiin lausuntoihin on laadittu erillinen kaavan laatijan vastine 2011.

Liite 11 Kaavanlaatijan vastine osayleiskaavaehdotuksesta (4.12.2008) saatuihin lausuntoihin

Loppuvuonna 2010 kaupunki päätti jatkaa osayleiskaavan laadintaa, kun maakuntakaava oli saatettu vahvistettavaksi ympäristöministeriöön. Kaava päätettiin laatia kauttaaltaan oikeusvaikutteisena, minkä takia emätilaselvitystä tarkistettiin ja sen perusteella lisättiin kaavakartalle rantarakentamisen paikat. Lisäksi entisen kaatopaikan alueelle laadittiin tuulivoimaselvitys ja osoitettiin osa-alue tuulivoimaloita varten. Kevyen liikenteen väylät ja uudet yhteystarpeet osoitettiin kaavakartalla ja eteläisen ohikulkutien radan itäinen osa osoitettiin ohjeellisena tielinjauksena. Kaavamerkintöjä ja määräyksiä yksinkertaistettiin. Uudet liikenneyhteydet ja voimalinjat osoitettiin punaisella, olemassa olevat mustalla. Uudet asemakaavoitettavat ja olennaisesti muuttuvat alueet osoitettiin sisältä valkoisina aluevarauksina, jolloin ne kiinnittävät kaavakartalla erityisesti huomiota. Osin toteutumattomat alueet tai kaavamuutosta vaativat jo asemakaavoitetut osoitettiin ruuturasterilla.

Kaavamääräysten aluevarausmerkintöjen indeksointia vähennettiin ja tavoitteelliset tonttitehokkuudet poistettiin rakentamiseen tarkoitettujen aluevarauksen kaavamääräyksistä. Samalla aluevarauksia osin myös poistettiin ja osin osoitettiin reservialueiksi sekä osoitettiin aluevarauksen mahdollinen toteutusjärjestys numeroin. Rakennetun kulttuuriympäristön suojelua koskevat määräykset osoitettiin aluevarausmerkinnöistä erillään mm. maisemallisesti arvokkaina alueina (vaakaviivarasteri), suojelukohdemerkinnöin ja osaluerauksin sekä säilytettävänä alueina (/s). Rakennetun ympäristön suojelukohde -merkinnät (sr) ja muinaismuistokohteet (SM) tarkistettiin ja kaavakartalle lisättiin historiallisia kylätontteja koskeva määräys (sm-2).

Laadittujen muutosten jälkeen kaava asetettiin luonnoksena uudelleen nähtäville osallisten valmisteluvaiheen kuulemista varten. Luonnoksesta saatuun palautteeseen on laadittu kaavanlaatijan vastineet.

Liite 13 Lausunnot ja mielipiteet sekä kaavan laatijan vastine näihin, osayleiskaavaluonnos pvm 20.3.2012

Loimaan kaupunki päätti toisen lausuntokierroksen jälkeen jäädä odottamaan maakuntakaavan vahvistumista ennen kaavatyön jatkamista, jotta ratkaisu olisi selkeä Niittukulman vähittäiskaupan suuryksikön osalta.

4.3.2015

2.2.5 Uusi kaavaluonnos 2012

Loppuvuonna 2012 Loimaan kaupunginhallitus päätti jatkaa osayleiskaavatyötä. Kaupunki oli saanut valtuutettujen tuen siihen, että koko kaava laaditaan oikeusvaikutteisena, mikä on maankäyttö- ja rakennuslain hengen mukaista. Tämän seurauksena rantojen mitoitukset tarkistettiin. Emätilaselvitys liitettiin kaava-asiakirjojen liitteeksi. Samalla vähennettiin asuinalueita etenkin maakuntakaavan vastaisilta alueilta ja osoitettiin työpaikka-alueiden ja asuinalueiden toteutusjärjestys. Rakennussuojelukohteiden määräykset ja suhde maakuntakaavaehdotuksen suojelukohteisiin tarkistettiin. Niittukulmaan osoitettiin aluevaraus vähittäiskaupan suuryksikölle. Kaavamääräyksiä tarkistettiin kauttaaltaan. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen johdosta yleiskaavassa tulee osoittaa myös ne vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet, joilla tullessaan sallimaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.

Osayleiskaavan taustaksi laadittiin myös tuulivoimaselvitys, minkä pohjalta osoitettiin osa-aluevaraukset ja määräykset tuulivoimalle. Tuulivoimaloiden toteuttaminen edellyttää alueen asemakaavoitusta.

Kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut vastineet tarkistettiin 2012. Tällöin päätettiin järjestää valmisteluvaiheen kuuleminen uudelleen, koska rantarakennuspaikkojen ja tuulivoima-alueen osalta ei oltu järjestetty valmisteluvaiheen kuulemista aiemmin.

2.2.6 Kaavaehdotus 2013

20.3.2012 päivättyä osayleiskaavaluonnosta muutettiin valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen monin paikoin. Muutoksia tehtiin paitsi saadun osallisuuden viranomaispalautteen perusteella niin myös maakuntakaavan vahvistamispäätöksestä johtuen. Yleiskaavoitusta ohjaava Varsinais-Suomen maakuntakaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 20.3.2013.

Luonnosvaiheen palautteen ja maakuntakaavan vahvistamispäätöksen perusteella laadittiin osayleiskaavaehdotus, joka asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti virallisesti nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten syksyllä 2013.

Ensisijaisesti pyrittiin vähentämään asuntoaluevarauksia ylimateoituksen välttämiseksi. Pohjoinen ohitustien yhteystarve ja uusi eritasoliittymä poistettiin. Teiden toiminnallisia luokkia muutettiin paikoin seututie/pääkatu – merkinnästä kokoojakaduiksi. Asemakaavoitettavaksi tarkoitettua aluetta supistettiin laadittujen muutosten myötä etenkin Sieppalan ja Mäenpään seutuvilla, ja vastaavasti mitoitettavaa ranta-aluetta laajennettiin. Rantarakennuspaikat tarkistettiin kauttaaltaan.

Rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja arvoalueet tarkistettiin ja maakuntamuseo muutti muutamien kohteiden arvoluokkaa. Suojelukohteita lisättiin tarkistuksen johdosta kaavaan. Kaavamerkinnot ja –määräykset tarkistettiin ja niitä pyrittiin edelleen yksinkertaistamaan (indeksointeja vähennettiin).

Kaavamerkintöjä ja –määräyksiä muutettiin myös kaupan sijoittumisen ohjaamiseksi. Kaavaselostusta täydennettiin kaupan mitoituksen osalta perustuen aiemmin laadittuihin kaupallisiin selvityksiin.

Osayleiskaavaehdotusta laadittaessa mm. vähennettiin asuntoalueiden määrää, muutettiin työpaikka-alueiden ja palvelujen ja hallinnon alueiden merkintätapaa, vähennettiin uusia tieyhteyksiä (mm. pohjoinen ohitustievaraus) ja tieyhteystarpeita sekä muutettiin seututieksi osoitettuja yhteyksiä kokoojaka-

4.3.2015

duiksi eteläisen ohitustien osalta. Rakennussuojelukohteet tarkistettiin, edelleen maakuntamuseon inventoinnissa kohteilta puuttuu arvotuksia. Rantarakentamisen paikat tarkistettiin vielä kauttaaltaan yhteistyössä emätilamitoituksen laatijan kanssa. Kaavaselostusta ja vaikutusten arviointia täydennettiin laadittujen muutosten mukaiseksi. Lisäksi kaavaehdotukseen muutettiin kaupan sijaintia ohjaavia merkintöjä. Tavoitteena on keskittää päivittäistavara-kaupan toiminnot keskustan ja Hirvikosken keskustan alueille ja niiden väliselle alueelle Kartanonmäkeen. Niittukulmaan tavoitellaan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimintoja.

Alustavasta ehdotuksesta järjestettiin ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 9.10.2013. Viranomaisneuvottelun perusteella päivitettiin tuulivoimaselvitystä, muutettiin maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden merkitsemistapaa asemakaavoitetun alueen lievealueilla (M-2), jotka ovat potentiaalisia tulevaisuuden asuntoalueita, lisättiin rinnakkaistien yhteystarvemerkinä Pappisten liittymästä Niittukulmaan, numeroitiin luonnon arvokohteet/-alueet kaavakartalle ja tarkistettiin KM-1 -määräystä. Lisäksi rantojen mitoituksen perusteita tarkistettiin.

2.2.7 Erilliskuuleminen 2014

Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen tehtiin seuraavassa kuvatut muutokset syksyllä 2014, jonka jälkeen 20.9.2014 päivätty kaava-aineisto toimitettiin erilliskuulemisena tiedoksi niille osallisille, joiden intresseihin tehdyt muutokset saattoivat vaikuttaa. Viranomaiskommentit tarkistettuun kaavaehdotukseen pyydettiin lisäksi Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen maakuntamuseolta.

Maankäyttö

Taajaman eteläosien korttelialueiden rajauksia ja katujen linjauksia täsmennettiin.

Poistettiin hajarakentamismahdollisuus osalta sellaisia maa- ja metsätalous-alueita, jotka sijaitsevat taajaman lievealueilla (M-1 -> M-2).

Täsmennettiin tilaa vaativan erikoistavarakaupan (P-2) korttelialueen määräystä siirtymäsäädöksen osalta.

Muutettiin tuulipuiston osa-aluemerkintä (tv) selvitysaluemerkinäksi ja täsmennettiin kaavamääräystä.

Luontoarvot

Kaavassa on osoitettu kaksi kaavaehdotuksesta puuttunutta luonnonsuojelu- aluetta: Heikkilän metsä (YSA207343), Salmin ja Lammin luonnonsuojelualue (YSA 206975). Lisäksi kaavassa osoitetaan luonnonsuojelualueena Petäjäjoen monimuotoisuuskohde.

Kaavassa on osoitettu luonnonsuojelualueina (s-1) luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin lisääntymis- ja levähdyspaikat.

Mannistenkankaan valtakunnallisesti arvokkaan kallioalueen merkintä muutettiin luonnonsuojelualueesta (SL) arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi (ge). Rapakallion alue muutettiin luonnonsuojelualueesta (SL) arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi (ge) lukuun ottamatta olemassa olevaan luonnonsuojelu aluetta.

4.3.2015

Kaavan lisättiin arvokkaan geologisen muodostuman merkintä (ge) määräykseen.

Seudullisesti arvokkaan maisema-alueen määräystä tarkennettiin maisematyöluvan vaatimuksen osalta.

Kulttuurihistorialliset arvot

Paikallisesti merkittävän suojeltavan rakennuksen nro. 77 merkintä poistettiin kaavasta. Katselmuksen perusteella rakennus on korjauskelvoton.

Paikallisesti merkittävän suojeltavan rakennuksen nro. 92 merkintä poistettiin kaavasta. Katselmuksen perusteella rakennuksella ei ole merkittävää suojeluarvoa.

Paikallisesti merkittävän suojeltavan rakennuksen nro. 98 merkintä poistettiin kaavasta. Katselmuksen perusteella rakennuksella ei ole ympäristöään merkittävämpää suojeluarvoa. Rakennus sisältyy paikallisesti arvokkaaseen rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen (kh-3).

Kohteen 58 osalta merkinnän sijaintia on tarkistettu.

Kohde 197 on lisätty kaavakartalle (merkitty virheellisesti kaavaehdotuksessa numerolla 137) ja kohteen kuvaus kaavaselostuksen liitteeseen 7.

Mitoitus

Rantamitoituksen osalta tarkistettiin yhden emätilan muodostumista ja siten rakennusoikeuksien jakautumista. Kaavaan osoitettiin myös kaksi mitoitustarkastelun mukaista mutta kaavaehdotuksessa osoittamatta jäänyttä rakennuspaikkaa.

2.2.8 Kaavan hyväksyminen

Erilliskuulemisessa saadun palautteen perusteella kaava-aineistoon tehtiin seuraavat täsmennykset ennen hyväksymiskäsittelyyn viemistä:

Maankäyttö

- Palautettiin osa M-2-alueista M-1-alueiksi.
 - Tuulivoimaloiden alue -merkintä on muutettu tuulivoimaloiden selvitysalueeksi, koska yleiskaavaa varten tehtyjen selvitysten perusteella ei ole varmuutta soveltuuko alue tuulivoimaloille. Tuulivoimaloiden rakentamisen mahdollisuutta tullaan tarkastelemaan tarkemman suunnittelun yhteydessä. Tämän suunnittelun yhteydessä ratkaistaan alueen muukin maankäyttö. Kyseiset alueet eivät ole taajamatoimintojen tulevaisuuden laajenemisaluetta.
- SL/39-Petäjoen luonnonsuojelualueen rajauksen tarkistus;
 - Uusi raja on tehty yhteistyössä ELY- keskuksen kanssa.
- Luo/20 -merkintä, Petäjoen lähde, on poistettu kaavakartalta.
 - Alueella ei ole havaittavissa erityisiä luontoarvoja.
- AP-alueen rajauksen tarkistus Hirvikoskella;
 - Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen (2014) uusi AP-aluevaraus poistettiin Loimijoen läheisyydestä maisema-alue rajauksen ta-

4.3.2015

- kia. Erilliskuulemisen jälkeen kyseiselle kohdalle on nyt palautettu AP-alue, mutta ehdotusvaihetta pienempänä.
- Seudullisesti merkittävää maisema-aluerajausa ei ole tällä kohtaa voimassa olevassa 20.3.2013 vahvistetussa maakuntakaavassa. Vaakaviivarajaus on hyvin summittainen tapa rajata alue ja rajausa tarkennetaan asemakaavoituksen yhteydessä. Maisema-alueen arvo perustuu Kanta-Loimaan kirkon maisemaan. AP-alueen laajennus tehdään olemassa olevan alueen kylkeen, jolloin se ei vaikuta merkittävästi kirkon näkymiin. Maisema-alue tulee ottaa huomioon asemakaavasuunnittelussa ja siinä vaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen maisemaan sopimiseen. AP-alueen laajennus on perusteltua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä hyvien liikenneyhteyksien varrella ja kunnallisten palveluiden välittämässä läheisyydessä. Tavoitteena on lisäksi Hirvikosken taajaman elinvoimaisuuden parantaminen.
 - KM-alueen rajauksen tarkistus Kartanomäessä;
 - KM-aluetta pienennettiin vastaamaan asemakaavoitettua KM-aluetta.
 - Kaavakartalta puuttunut olemassa oleva loma-asunto on merkitty kartalle ja yksi uusi lomarakennuspaikka on vastaavasti poistettu.
 - Tilan 4:37 ja sen emätilan muodostumishistoria on tarkastettu. Emätilatarkastelussa huomioidaan 1.1.1960 mukainen tilajako. Tarkempi selvitys asiaa liittyen löytyy muistutusten vastinereportista.
 - Kolmen AM-alueen rajaukseen on tehty vähäinen tarkistus tilojen toiminnan kehittämisen mahdollistamiseksi (tilat 430-415-4-37, 430-407-5-2 ja 430-435-1-99). Lisäksi kolme puuttunutta maatilojen talouskeskusten kohdemerkintää on lisätty kartalle.

Kaavamääräykset

- Muutettiin P-2-määräys muotoon KMT ja tehtiin kaavamääräykseen tekninen tarkistus (siirtymäsäädöksen päivämäärän poistaminen). Määräyksen maankäyttöä ohjaavaa sisältöä ei ole muutettu.
- Liito-oravia koskeva kaavamerkintä s-1/xx (luonnonsuojelualue) on muutettu luo-1/xx merkinnäksi. Merkinnän sisältö on muotoiltu yhdessä ELY-keskuksen kanssa.
 - luo-1 LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja lajiesiintymien säilyttämisedellytykset. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksessa olevan arvokaiden luontoaluekokonaisuuksien luetteloon.
- Poistettiin maisematyölupavelvoite maisema-alueen kaavamerkinnästä.
 - Maisema-alueet koskevat pääasiassa avoimia peltomaisemia jolloin maisematyölupalle ei ole tarvetta. Uuden rakentamisen yhteydessä maisema-alue huomioidaan rakennusluvan yhtey-

4.3.2015

dessä. Jokien rannat on osoitettu MY-merkinnällä johon sisältyy edelleen maisematyölupavelvoite.

- teknisiä korjauksia.

Tarkistettu kaavaehdotus viedään kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.

Hyväksytty Loimaan kaupunginhallituksessa 30.3.2015 § 106 ja kaupunginvaltuustossa 20.4.2015 § 20.

4.3.2015

3 LÄHTÖKOHDAT

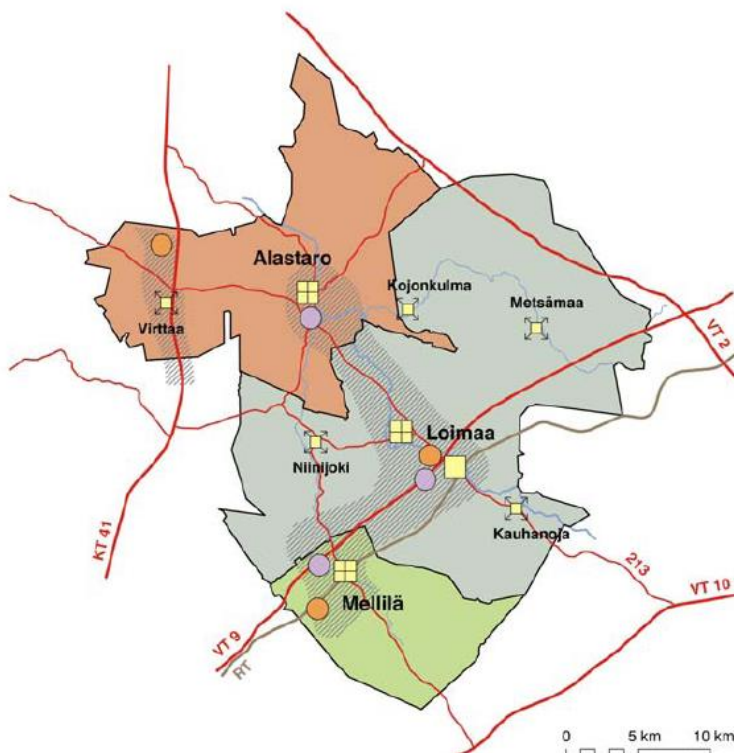
Kaavan laatimisen lähtökohtia on tutkittu monipuolisesti Maankäytön kehityskuvassa 2006 sekä teemakohtaisesti erillisissä selvityksissä ja raporteissa. Seuraavassa kuvataan aluksi suunnittelualue ja kaavoitustilanne ja tämän jälkeen tehdyistä erilliselvityksistä ja raporteista lyhyt yhteenveto.

3.1 Suunnittelualueen nykytilanne

Loimaan kaupunki ja Loimaan kunta yhdistyivät Loimaan kaupungiksi 1.1.2005 alkaen. Suunnittelualue käsittää aiempien kuntien kuntakeskukset (Loimaan keskusta ja Hirvikoski) ympäristöineen. Kuntien yhdistymissopimuksessa tavoitteeksi on asetettu erillisten vanhojen keskusta-alueiden yhteen sulauttaminen. Lisäksi Alastaro-Loimaa-Mellilä -yhdistymissopimuksen (2007) tavoitteena on kehittää suunnittelualueelle sijoittuvien Kauhanojan ja Metsämaan kyliä (kuva 2).

LOIMAA 2020

rakennekehityksen painopistealueet



Kuva 2. Loimaan kaupungin rakennekehityksen visio vuoteen 2020 (Kuntaliitossopimus 8.11.2007).

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan 193 km², ja alueella asuu noin 11 000 asukasta (v. 2007). Loimaan kaupungin maapinta-ala oli 1.1.2012 848,09 km² (Tilastokeskus, 2013), näin ollen kaava-alue kattaa noin 22,6 % koko kunnan maapinta-alasta.

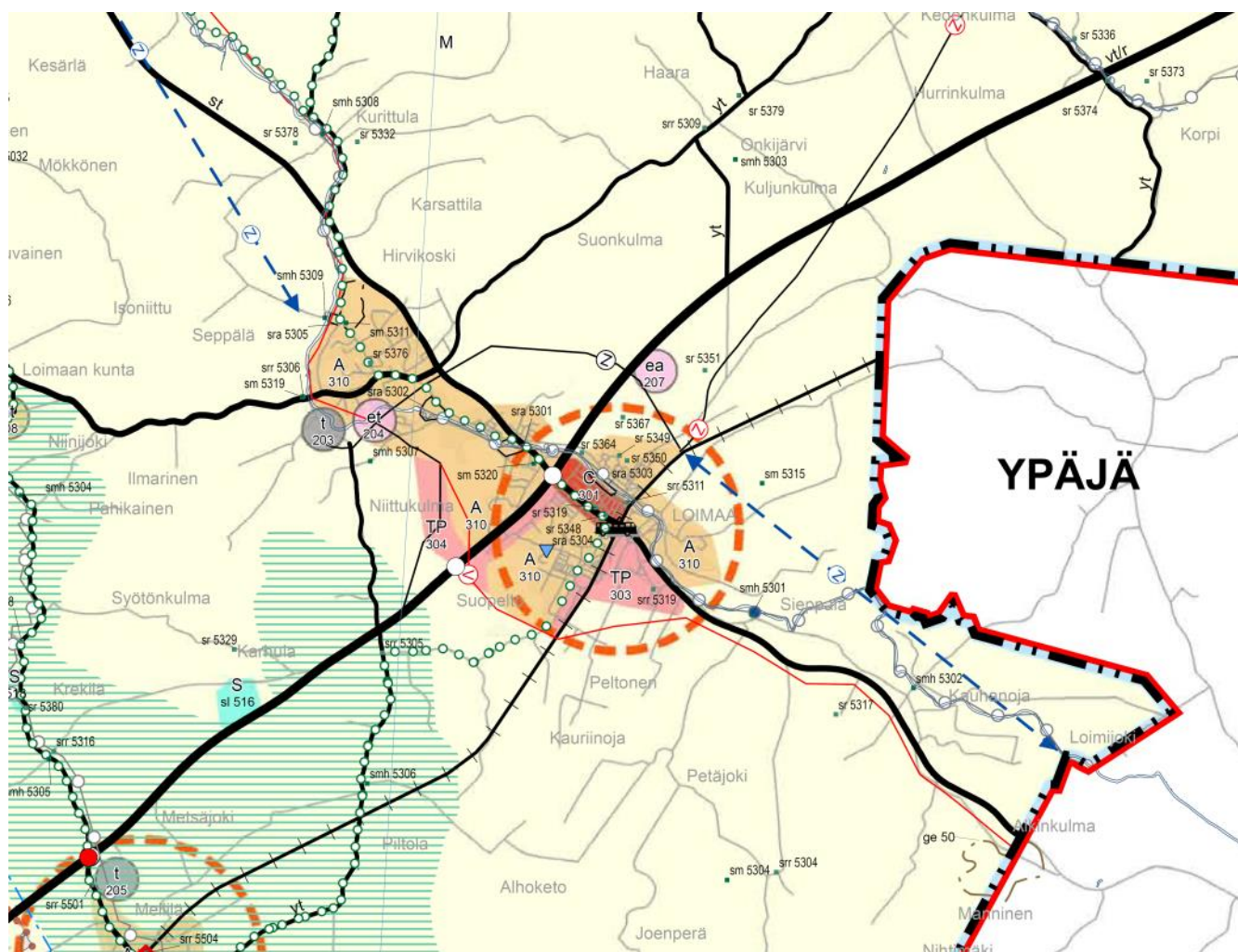
4.3.2015

3.2 Kaavatilanne

3.2.1 Maakuntakaavoitus

Maakuntakaava on korvannut aiemmin vahvistetut seutukaavat. Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 13.12.2010 ehdotuksen Loimaan seutukunnan maakuntakaavaksi. Maakuntakaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 20.3.2013.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa yleiskaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.



Kuva 3. Ote 20.3.2013 vahvistetusta Varsinais-Suomen maakuntakaavasta.

Uusi maakuntakaava on esitystavaltaan 1990-luvun seutukaavaa yleispiirteisempi. Loimaan keskustan (C) aluevarausmerkintä ulottuu valtatiehen 9 asti ja Pikatien eteläpuolelle. Hirvikosken ja keskustan välillä on taajamatoimintojen aluetta (A) Niittukulman ja Juvan sekä Vakkatien välillä. Työpaikka-alue (TP) on osoitettu Niittukulmasta Juvan alueelle ja valtatiehen 9 suunnassa Lamminkadun vartta keskustaan asti sekä radan varteen Peltosiin (Hämeen tien eteläpuolelle) ja Suopeltoon (Turuntien itäpuolelle). Taajamatoimintojen alue rajautuu Hirvikoskella Loimijokeen ja Vakkatiehen. Vanhankirkontien varteen on osoitettu teollisuusalueen kohdemerkintä (t, 203). Maakuntakaavassa on annettu yleismääräys: *Kaava-alueilla voidaan yleiskaavoitukseen ja kaupan palveluverkkoselvityksiin tukeutuen toteuttaa paikallisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö tai vähittäiskaupan keskittymä, jonka yhteenlasket-*

4.3.2015

tu kerrosala seutukuntakeskuksissa ja toiminnallisella Turun kaupunkiseudulla on enintään 6000 k-m², muissa kunnissa 3000 k-m².

Jätevedenpuhdistamo on osoitettu kohdemerkinnällä (et, 204). Ypäjältä Alastaron suuntaan on maakuntakaavassa osoitettu uusi vesihuoltolinja. Ypäjältä Hirvikoskelle on suunnitteilla siirtoviemäriyhteys ja samoin Alastarolta Hirvikoskelle. Lisäksi Alastaron suunnasta on suunnitelmissa varavesiyhteys Hirvikoskelle.

Uusia merkittäviä tieyhteyksiä ei ole osoitettu. Sähköverkon yhteystarve on osoitettu Hirvikosken ja Alastaron välille sekä Loimaan sähköasemalta Ypäjälle.

Loimaan keskusta on osoitettu raideliikenteeseen tukeutuvana taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueena, jolla maankäyttöä kehitetään ja se mitoiteetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi.

Maakuntakaavassa on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä Karhulan kylästä Turuntietä keskustaan Karhulankyläntien varteen, Pikatietä Hirvikoskentien viertä Hirvikoskelle ja edelleen Kanta-Loimaantietä Karsattila-Kurittula suuntaan. Loimijoelle on osoitettu veneväylä/kanoottireitti.

Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeänä alueena on osoitettu Niinijoen kulttuurimaisema-alue – Niinijoen, Mellilän ja Loimaan viljelylakeudet. Merkintä ulottuu kaava-alueen lounaisosiin.

Maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön aluekonaisuuksia (sra) on maakuntakaavassa suunnittelualueella viisi:

sra 5301	Vesikosken historiallinen tehdasalue
sra 5302	Vesikosken historiallinen tehdasalue (Ferraria)
sra 5303	Satakunnantien miljö
sra 5304	Loimaan rautatieasema
sra 5305	Kanta-Loimaan kirkko ja pappila

Maakunnallisesti merkittäviä rakennetun ympäristön ryhmäkonaisuuksia (srr) ovat:

srr 5303	Tehdasalue, Hirvikoski (Ferraria); sisältää kohteet sr 5307, sr 5308
srr 5304	Joenerän yksinäistalon vanha tontti lähiympäristöineen; sisältää kohteet sr 5311
srr 5305	Karhulan kylä; sisältää kohteet sr 5314, sr 5315, sr 5316
srr 5306	Vanha kirkonpaikka (Klokkarla); sisältää kohteen sr 5321
srr 5309	Aittamäen kartanomiljö, Onkijoki; sisältää kohteen sr 5338
srr 5310	Kanta-Loimaan kirkko ja pappila lähiympäristöineen; sisältää kohteet sr 5339-5341
srr 5311	I kaupunginosan kortteli 4 (Satakunnantie); sisältää kohteet sr 5357, sr 5361-5363
srr 5313	Rautatiealue; sisältää kohteet sr 5333, sr 5358, sr 5359
srr 5314	Satakunnantien alue; sisältää kohteet sr 5365, sr 5320
srr 5315	Vesikosken tehdasmiljö; sisältää kohteet sr 5352, sr 5353, sr 5355, sr 5360, sr 5366
srr 5316	Vanha kylätontti lähiympäristöineen (Pappinen); sisältää sr 5377
srr 5319	Kuusilinnanmäen alue (Peltainen); sisältää kohteen sr 5342

Maakunnallisesti merkittäviä yksittäisiä rakennuksia (sr) ovat:

sr 5307	Ferraria
sr 5308	OFA / Ferraria

4.3.2015

sr 5311	Isotalon kantatalo, Joenperä
sr 5314	Hakkinen, Karhula
sr 5315	Pelto-Hulmi, Karhula
sr 5316	Tohna, Karhula
sr 5317	Hovilan talonpoikaistalo, Kauhanoja
sr 5319	Talousskoulu (Kirjasto), Keskusta
sr 5320	Satakunnantie 18 (Osatalo), musiikkiopisto, Keskusta
sr 5321	Vanhan Kirkon hautausmaan aita, Klockarla
sr 5329	Ketosuo, Krekilä
sr 5332	Tuomolan kantatalo, Kurittula
sr 5333	Ratakatu 2, asuinrakennus 1929
sr 5338	Aittamäki (ent. Rynkö), kartano, Onkijoki
sr 5339	Kanta-Loimaan kirkko (Kirkkomaa), Pappila
sr 5340	Loimaa-Seuran kotiseutumuseo (lainajyvästö), Pappila
sr 5341	Pappila, Pappila
sr 5342	Kuusilinnanmäki, Peltainen
sr 5348	Heimolinna, Vesikoski
sr 5349	Hollonmäki, kantatalo, Vesikoski
sr 5350	Hulmi, kantatalo, Vesikoski
sr 5351	Koivukoski, Vesikoski
sr 5352	Koskenranta, Vesikosken sähkölaitoksen turbiinihuone, Vesikoski
sr 5353	Loimaan nahkatehdas, Vesikoski
sr 5355	Myllykylä (Ruskiapää), kantatalo, Vesikoski
sr 5357	Norrmanin talo, Vesikoski
sr 5358	Nuorisotalo, Vesikoski
sr 5359	Rautatiealue, Vesikoski
sr 5360	Ruskiapää, Vesikoski (salirakennus)
sr 5361	Satakunnantie 5 (seurahuone, apteekki), Vesikoski
sr 5362	Siltala, Vesikoski
sr 5363	Vallinkorva, Vesikoski
sr 5364	Vanha koulu, Vesikoski
sr 5365	Vapaudenkatu 1 (Soldanin talo)
sr 5366	Vesikosken museomylly, Vesikoski
sr 5367	Äyväri, kantatalo, Vesikoski
sr 5376	Entinen Loimaan kunnan kunnantalo, Pappila
sr 5378	Frantsin kantatalo, Raikkola
sr 5379	Haaran kivisilta, Haara

Kaava-alueella olevia, maakuntakaavaehdotuksessa osoitettuja **muinais-muistoalueita** (sm):

sm 5304	Hakala (rauhoitusluokka 2), maarakenteet (ajoittamaton)
sm 5311	Pappila Kanta-Loimaan kirkko (rauhoitusluokka 1), rautakautinen kultti- ja tarinapaikka
sm 5315	Rautelinhaka (rauhoitusluokka 2/3), tervahauta (historiallinen)
sm 5319	Vanhakirkko (rauhoitusluokka 2), kirkkorakenteet (historiallinen)
sm 5320	Kartanonmäki (rauhoitusluokka 2/3), kartanonpaikka, asuinpaikka (historiallinen)

Kaava-alueella olevia **historiallisen ajan kylätontteja** (smh) ovat:

smh 5301	Vanha kylätontti, Hattula (osittain autioitunut)
smh 5302	Vanha kylätontti, Kauhanoja (osittain autioitunut)
smh 5303	Onkijoen kylätontti, Onkijoki (autioitunut)
smh 5305	Vanha kylätontti, Pappinen (osittain autioitunut)
smh 5306	Piltolan kylätontti (osittain autioitunut)
smh 5307	Puujalkalan kylätontti (autioitunut)
smh 5308	Raikkolan kylätontti (osittain autioitunut)
smh 5309	Seppälän kylätontti (autioitunut)

4.3.2015

Tuulivoimavaihemaakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 9.9.2014 Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston 10.6.2013 kokouksessaan hyväksymän tuulivoimavaihemaakuntakaavan vaihemaakuntakaavan. Vaihemaakuntakaavassa on osoitettu tuulivoimatuotantoon parhaiten soveltuvat alueet. Tarve kaavan laadinnalle tulee kansallisista ja maakunnallisista ilmasto- ja energialähtökohdista sekä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Varsinais-Suomen alueelta tehdyssä tuulivoimaselvityksessä (2010–2011) löydettiin 22 tuulivoimatuotantoon parhaiten soveltuvaa aluetta.

Kaava vahvistettiin maakuntavaltuuston hyväksymässä muodossa lukuun ottamatta valituksen perusteella poistettua Salon Järvenkylän tuulivoimaa aluetta.

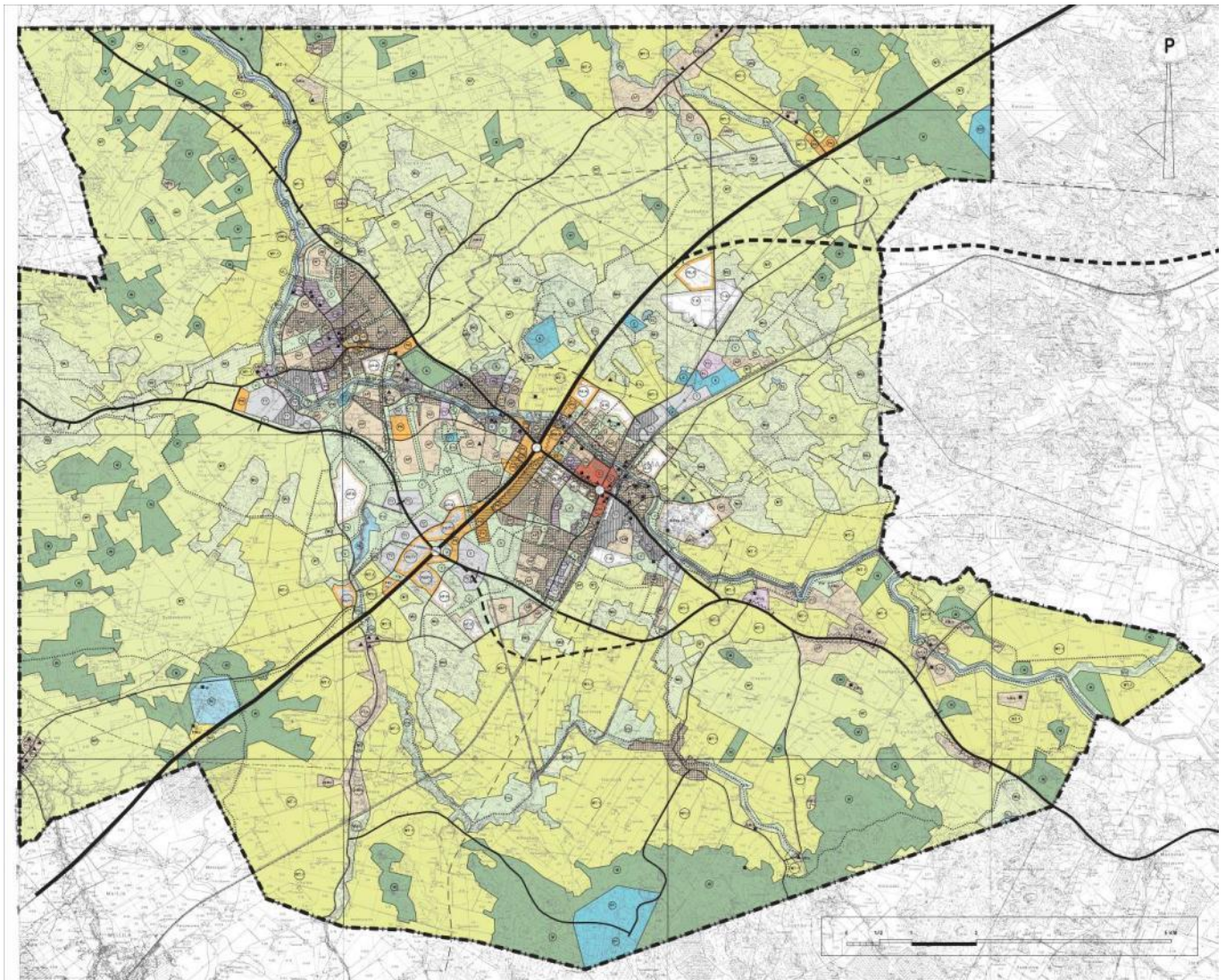
3.2.2 Yleiskaavoitus

Suunnittelualueelle on laadittu kuntayhteistyönä oikeusvaikutukseton Loimaan kaupungin yleiskaava ja Loimaan kunnan osayleiskaava (hyväksytty 29.6.1995 Loimaan kaupunginvaltuustossa ja 28.8.1995 Loimaan kunnanvaltuustossa). Koko kaupungin käsittävää yleiskaavaa ei ole laadittu.

1995 valtuustojen hyväksymässä yleiskaavassa yhdyskuntarakennetta on laajennettu Hirvikosken ja ydinkeskustan välisellä alueella. Yleiskaavassa on osoitettu eteläinen ohikulkutie ja uusi yhteys valtatieltä 9 Juvan kautta kohti Oripääntietä. Lisäksi on varauduttu pohjoisen ohikulkutien toteuttamiseen ja uuden yhteyden toteuttamiseen valtatieltä 9 kohti Humppilaa.

Nyt yleiskaavoitettava alue laajentaa yleiskaava-aluetta vähäisesti Pappisissa, jotta Pappisten kylän kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö saadaan kokonaisuudessaan osoitettua yleiskaavassa tarkoituksenmukaisilla suojelumerkinnöillä.

4.3.2015



Kuva 4.

Loimaan kunta osayleiskaava ja Loimaan kaupungin yleiskaava (29.5.1995).

3.2.3 Asemakaavoitus

Suunnittelualueelle on laadittu useita asemakaavoja taajama-alueen yhteyteen, joista osa on jäänyt toteuttamatta. Ympäröiville haja-asutusalueille ei ole laadittu asemakaavoja. Asemakaavojen yhdistelmän mukainen nykyinen maankäyttö on esitetty tämän kaavaselostuksen liitekartoilla.

Liite 3a Asemakaavayhdistelmä

Liite 3b Asemakaavayhdistelmä, keskusta

Merkittävältä osin toteutumattomia asemakaavoja ovat:

- Myllykylän yritysalue
- osa Peltösten yritysalueista
- osa Niittukulman yritysalueista
- Kansanopiston asuinalueen asemakaava
- Tiiran asuinalueen asemakaava
- Ihantolanrannan asuinalueen asemakaava

4.3.2015

3.2.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Aluetta koskevat mm. seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- Loimaan kaupungin luontoselvitys 2003 (Suomen luontotieto Oy)
- Loimaan kunnan arvokkaat luontokohteet 2003 (Suomen luontotieto Oy)
- Loimaan seudun liikenneturvallisuussuunnitelma 2004 (Turun tiepiiri)
- Loimaan seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2005 (Varsinais-Suomen liitto/ Linea Konsultit Oy)
- Vesihuollon kehittämissuunnitelma 2005 (Air-Ix) ja sen tarkistus (FCG 2010)
- Lounais-Suomen potentiaaliset viemäröintialueet 2006 (Lounais-Suomen ympäristökeskus)
- Keskusta-alueen osayleiskaavan tarkistaminen, selvitys kaupallisesta palveluverkosta 2006 (Suunnittelukeskus Oy)
- Keskusta-alueen osayleiskaavan tarkistaminen, maisemaselvitys 2006 (Suunnittelukeskus Oy)
- Loimaan osayleiskaavan tarkistuksen liikenteelliset lähtökohdat 2006 (Suunnittelukeskus Oy)
- Keskustan osayleiskaava, Kaupallinen selvitys ja vaikutusten arviointi 2008 (FCG Planeko Oy)
- Julkisen palveluverkon selvitys 2011 (FCG)
- Keskustan osayleiskaava, Meluselvitys 2008 (FCG)
- Loimaan rakennuskannan inventointi, 2007 (Turun maakuntamuseo)
- Maakunnallinen perinnemaisemaselvitys 2000 (Lehtomaa)
- Hertta-tietokanta (Suomen ympäristökeskus)
- Arkeologinen osainventointi Loimaan kaupungin keskiosassa 2008 (Turun maakuntamuseo)
- Varsinais-Suomen maakuntakaava ja sen selvitykset, Loimaan seutu (hyv. ehdotus 13.12.2010)
- Varsinais-Suomen Mannertuuliselvitys (Varsinais-Suomen liitto, 2010-2011)
- Varsinais-Suomen kaupan palveluverkkoselvitys, 2013 (Ramboll)

Yleiskaavatyössä hyödynnetään maakuntakaavaa mm. varten laadittuja selvityksiä. Työn aikana laadittuja selvityksiä on kuvattu tarkemmin jäljempänä.

Liite 12 Otteita vesihuollon kehittämissuunnitelmasta

3.2.5 Rakennusjärjestys

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.4.2012.

3.2.6 Rakennuskiellot

Suunnittelualueelle ei ole asetettu rakennuskieltoa.

3.2.7 Pohjakartta

Suunnittelualueesta on käytössä Maanmittauslaitoksen laatima maastotietokanta (Maanmittauslaitoksesta 2013).

4.3.2015

3.3 Maanomistus

Alueella kaupungin omistuksessa olevat alueet on esitetty tämän kaavaselostuksen liitekartalla.

Liite 14 Kaupungin maanomistus

3.4 Väestö ja asuminen

Kunnan sisäinen muuttoliike haja-asutusalueilta keskustaajamaan ja pien-asutokuntien määrän kasvu lisää asuntotarvetta osayleiskaava-alueella. Osayleiskaavassa varaudutaan monipuolisten asumismahdollisuuksien toteuttamiseen. Väestö- ja väestökehitystietoja alueittain on esitetty myös *Selvitys kaupallisesta palveluverkosta* – raportissa.

Väestökehitys

Loimaan väestökehitys on ollut heikompaa kuin Varsinais-Suomen maakunnassa keskimäärin. Myös muualla Loimaan seutukunnassa väestökehitys on ollut viimeisen vuosikymmenen ajan pääosin laskeva. Poikkeuksen muodostavat Turun vaikutusalueella sijaitsevat kunnat (Aura ja Tarvasjoki), joiden väestömäärä on kasvanut tasaisesti viimeiset vuosikymmenet.¹ Mellilän ja Alastaron kunnat liittyivät Loimaaseen vuonna 2009.

Taulukko 1. Väestömäärä 1980-2013.

	Väestömäärä 31.12.							
	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2013
Loimaan sk	37 766	38 013	38 222	37 977	37 203	37 257	37 110	37 110
Loimaa	13 320	13 646	13 738	13 439	13 230	13 098	16 916	16 700

Tilastokeskuksen uusimman trendiennusteen mukaan Loimaan seutukunnan väkiluku vähenee hienoisesti tulevien vuosikymmenien aikana. Väestönkasvun on ennakoitu painottuvan Turun vaikutusalueella oleviin kuntiin, kun taas Loimaalla kehitys on maltillisempaa. Koko seutukunnan väkiluvun on ennakoitu lähes samana vuoteen 2025 saakka. Loimaalla kasvu painottuu kaupunkikeskustaan, jossa väkiluvun on ennakoitu kasvavan reilulla 530 hengellä vuoteen 2025 mennessä. Muualla Loimaalla väestön on puolestaan ennakoitu vähenevän. Ennusteen mukaan Loimaan väestömäärä vähenee vuosina 2013–2025 yhteensä -4,4 %.²

Taulukko 2. ¹⁾ Tilastokeskuksen väestöennuste, trendilaskelma 2012.

	Väestömäärä ja -ennuste ¹⁾		
	2020	2025	2030
Loimaa	16 139	15 970	15 882
Loimaan seutukunta	36 976	37 168	37 383

Vuoden 2007 lopussa suunnittelualueella asui noin 11 000 asukasta. Samana vuonna väestötiheys oli Loimaalla 27,17 asukasta/km². Väestötiheyden tunnusluku on pienentynyt kuntaliitosten myötä, kun maaseutumaisia kuntia on liittynyt Loimaaseen ja Loimaan maapinta-ala sitä myöten kasvanut suhteessa enemmän kuin väkiluku.

¹ Tilastokeskus. Väestötilasto.

² Tilastokeskus. Väestöennuste, trendilaskelma, 2012.

4.3.2015

Vuoden 2011 lopussa Loimaan kaupungin väkiluku oli 16 848 asukasta ja väestötiheys oli 19,87 asukasta/km². Taajamissa asui 11 004 asukasta ja haja-asutusalueella 5 730. Loimaan taajama-aste oli 65,8 % (koko maassa 84,4%). Loimaan keskustaajamassa asui 9 060 asukasta. (Tilastokeskus, 31.12.2011.)

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Loimaan ja lähikuntien väestömäärä lisääntyy jonkin verran tulevina vuosikymmeninä. Suunnittelualueella olisi Tilastokeskuksen ennusteen perusteella lasketun ennusteen mukaisesti (huomioiden vuoden 2008 suunnittelualueen osuus silloisen Loimaan kaupungin väestöstä) vuonna 2020 noin 10 850 asukasta ja vuonna 2030 noin 10 950 asukasta. Loimaan kaupunki tavoittelee suunnittelualueella 0,20 prosentin vuosittaista väestönkasvua. Mikäli väestön kasvu toteutuu tavoitteen mukaisena, suunnittelualueen väestömäärä on vuonna 2020 noin 11 260 asukasta ja vuonna 2030 noin 11 740 asukasta (taulukko alla).

Taulukko 3. Väestöennuste ja kaupungin väestötavoite.

Vuosi	Tilastokeskuksen trendiennuste /asukasta	Loimaan kaupungin tavoite/asukasta
2020	10 850	11 260
2030	10 950	11 270

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan myös Loimaata ympäröivien kuntien väestömäärä lisääntyy jonkin verran tulevina vuosikymmeninä. Vuonna 2007 nykyisin jo Loimaaseen kuuluvissa Alastaron ja Mellilän silloisissa kunnissa sekä lähikunnissa Oripäässä ja Ypäjällä asui Tilastokeskuksen tilastojen mukaan yhteensä noin 10 000 asukasta. Vuoteen 2030 Tilastokeskus ennustaa kyseisten taajamien ja kuntien väkiluvun kasvavan noin 10 200 asukkaan.

Taulukko 4. Loimaan läheisten taajamien väkiluku 2011; näistä Alastaro, Virttaa, Metsämaa ja Mellilän asemanseutu kuuluvat Loimaaseen.

Taajama	Väkiluku 31.12.2011
Alastaro	1 209
Virttaa	243
Metsäkylä (Metsämaa)	266
Mellilän as.seutu	492
Oripään kirkonkylä	725
Ypäjän kirkonkylä	1008

Väestön rakenne

Loimaan, samoin kuin ympäröivien kuntien, väestömäärä on viime vuosikymmeninä vähentynyt. Alle 15-vuotiaiden osuus on Loimaalla, samoin kuin ympäryskunnissa, pienempi kuin koko maassa keskimäärin. Vastaavasti 15-64 -vuotiaiden ja yli 65-vuotiaiden osuudet ovat Loimaalla ja lähikunnissa suuremmat kuin koko maassa keskimäärin. Loimaan väestöstä alle 15-vuotiaita oli 15,9 %, 15-64-vuotiaita 62,5 % ja yli 64-vuotiaita 21,5 % vuoden 2005 lopussa. Loimaalla vanhusten osuus on huomattavasti suurempi ja vastaavasti työikäisten osuus pienempi kuin Loimaan seutukunnassa, Varsinais-Suomen maakunnassa ja koko maassa keskimäärin.³

Taulukko 5. Väestörakenteen vertailutietoa vuodelta 2005 ja Loimaan väestörakenne 31.12.2011 (Tilastokeskus).

³ Tilastokeskus. Väestötilasto.

4.3.2015

	Väestön ikärakenne 31.12.2005		
	0-14 v.	15-64 v.	65 - v.
Loimaa	15,9 %	62,5 %	21,5 %
Loimaan seutukunta	17,4 %	62,1 %	20,5 %
Varsinais-Suomen maakunta	16,5 %	66,5 %	17,0 %
Koko maa	17,3 %	66,7 %	16,0 %
Loimaa 31.12.2011	14,6 %	61,1 %	24,3 %

Taulukko 6. Loimaan väestö ikäryhmittäin 31.12.2010 sekä väestöennuste (Tilastokeskus, 31.12.2008). Taulukko Loimaan Keskustan osayleiskaava, Selvitys julkisista palveluista, FCG 7.10.2011.

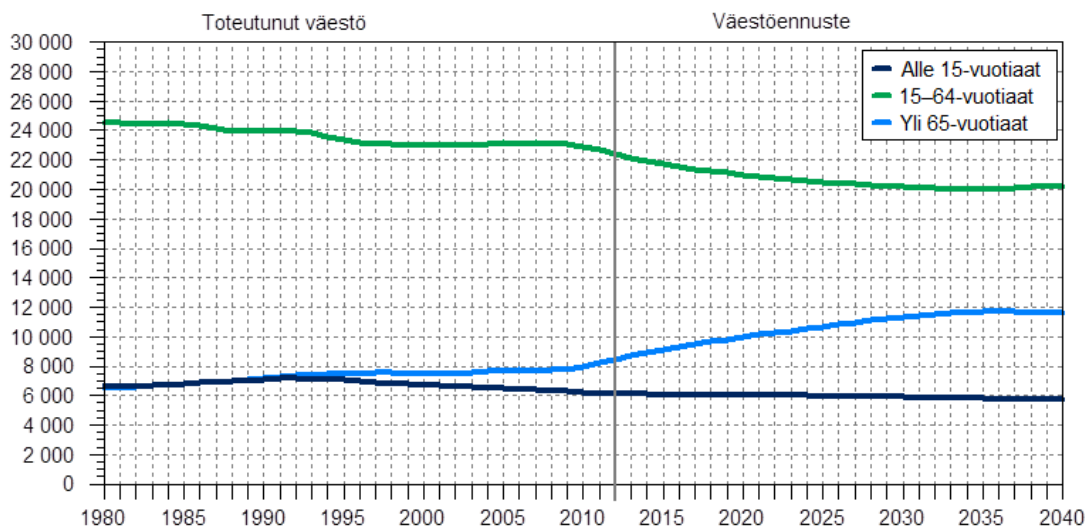
	2010	2015	2020	2025	2030	Muutos 2010-2020	Muutos 2020-2030
Ikäluokat yhteensä	16916	16952	16948	17010	17080	32	132
0-6-vuotiaat	1095	1141	1113	1089	1061	18	-52
7-15-vuotiaat	1625	1566	1556	1554	1530	-69	-26
16-19-vuotiaat	855	778	746	750	749	-109	3
20-34-vuotiaat	2469	2340	2234	2170	2124	-235	-110
35-49-vuotiaat	2852	2734	2668	2723	2703	-184	35
50-59-vuotiaat	2590	2450	2241	1990	1955	-349	-286
60-69-vuotiaat	2511	2818	2643	2506	2339	132	-304
70-79-vuotiaat	1622	1771	2315	2618	2495	693	180
80- ja yli 80-vuotiaat	1297	1354	1432	1610	2124	135	692

Väestörakenteen ennustetaan vanhentuvan merkittävästi 2010 - 2035 välisenä aikana tasoittuen sitten 2035 jälkeen (kuva seuraavalla sivulla). Vuonna 2035 ennustetaan Loimaan seutukunnassa olevan noin 12 000 yli 65-vuotiasta, kun samaan aikaan työikäistä väestöä (15 - 64-vuotiaita) ennustetaan olevan noin 20 000. 2010 vastaavasti on ollut noin 8 000 yli 65-vuotiasta noin 23 000 15 - 64-vuotiasta kohti.

4.3.2015



Väestön ikäjakauma Loimaan seutukunnassa 1980–2012 ja ennuste vuoteen 2040



SeutuNet
Vuoden 2013 aluerajat
Lähde: Tilastokeskus/Väestö



Kuva 5. Loimaan seutukunnan väestön ikäjakauma ja ennuste ikäjakaumasta vuoteen 2040 asti.

Asuminen

Asuntokuntien määrä Loimaalla oli vuoden 2011 lopussa 8224 ja samaan aikaan perheiden lukumäärä 4579. Vuokra-asunnossa asuvien osuus oli 20,4 %, kun se koko maassa oli samaan aikaan 30,4 %. Rivi- ja pientaloissa asuvien asuntokuntien osuus oli Loimaalla 74,2 % asuntokunnista 31.12.2011, kun se koko maassa oli 54,4 % asuntokunnista. Loimaalla asutaan pientalovaltaisesti. Kesämökkejä oli 753 (31.12.2011).

Asuinpinta-ala henkilöä kohti oli 31.12.2011 Varsinais-Suomessa 41,3 m²/henkilö (koko maassa vastaavasti 39,4 m²/hlö). Asumisväljyys on jatkuvasti kasvanut ja kasvun ennustetaan jatkuvan. Esimerkiksi Ruotsissa asumisväljyys on lähes 10 k-m² Suomen asumisväljyyttä suurempi. Viime vuosikymmeninä asumisväljyys on kasvanut lähinnä siksi, että asuntokuntien koko on pienentynyt ja uudet omakotitalot ovat entistä suurempia. Pienilapsiset perheet asuvat suhteellisesti ahtaimmin. Kaikkien asuntojen keskipinta-ala on Suomessa 79,5 m², mikä on länsieurooppalaisittain suhteellisen vähän. Loimaalla asunnon pinta-ala/asuntokunta on ollut vuonna 2008 suurimmillaan 90 m²/asunto, kun koko maan keskiarvo on 81 m². Huoneistojen keskimääräinen pinta-ala Suomessa uusissa asunnoissa oli vuonna 2006-2008 hieman yli 100 m², mutta 2010 tippui noin 90 m² :iin.

Yhden ja kahden henkilön asuntokuntien määrä on kasvanut kahdessa vuosikymmenessä noin 50 %, mikä vaikuttaa asumisväljyyteen merkittävästi. Vuoden 2010 lopulla kaikista vakinaisesti asutuista asunnoista 74 % oli yhden tai kahden henkilön asuinta ja vain 26 % asutusta asuntokannasta oli perhei-

4.3.2015

den tai vähintään kolmen henkilön asuntona. Loimaalla 1-2 hlön pienasuntokuntien osuus oli vuonna 2010 75,9 % eli hieman enemmän kuin koko maan keskiarvo. Vuonna 2001 vastaava pienasuntokuntien osuus Loimaalla oli 68,7 %.

Suomalaisten asuintila lisääntyy enemmän asuntojen lukumäärän kuin asuntojen keskipinta-alan kasvun ansioista. Yhden ja kahden hengen asuntokunnat asuvat väljemmin kuin useamman henkilön asuntokunnat. Näillä asuntokunnilla myös asuinneliöiden kasvu on ollut suurempaa kuin useamman henkilön asuntokunnilla. Asumisväljyys oli yhden henkilön asuntokunnissa keskimäärin lähes 60 m² henkilöä kohti kun se viiden hengen asuntokunnalla jää alle 25 m²:iin henkilöä kohti. (Tilastokeskus, 2013.)

3.5 Palvelut

3.5.1 Julkiset palvelut

Kaavatyön aikana on laadittu *Selvitys julkisista palveluista* (FCG, 2011. Liiteasiakirja 10). Loimaan kaupungin julkiset palvelut vuonna 2011 on esitetty liitekartalla.

Liiteasiakirja 10. Selvitys julkisista palveluista.
Liite 15 Julkiset palvelut

Julkisiin palveluihin on tullut tai on vireillä joitakin muutoksia 2011 inventoinnin jälkeen, mutta inventoinnin tarkistamista kokonaan työn tässä vaiheessa ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi.

Opetustoimen palvelut

Kouluverkon kehittämisessä on Loimaan kaupungin kouluverkkoselvityksen mukaan perusteltua lähteä siitä, että taajama-alueilla on yksi tai muutama suurempi yksikkö ja toisaalta haja-asutusalueilla on muutamia kouluja.

Perusopetusta järjestettiin vuonna 2011 Loimaalla 13 alakoulussa, kolmessa yläkoulussa sekä Tuulensuun erityiskoulussa. Esiopetusta annetaan päiväko-deissa sekä perusopetuksen yhteydessä Kirkonkylän ja Kojonkulman kouluilla. Vammaisille lapsille esiopetusta järjestetään Tuulensuun koulussa. Opetustoimintaan liittyy 1. ja 2. vuosiluokkien oppilaille sekä 3-9. vuosiluokkien osalta erityisopetukseen otetuille ja siirretyille järjestettävä aamu- ja iltapäivätoiminta. Varsinaista aamu- ja iltapäivätoimintaa täydentää yhteistyössä kolmannen sektorin toimijoiden kanssa järjestettävä kerhotoiminta.⁴

Yleissivistävää toisen asteen koulutusta Loimaalla tarjoaa Loimaan lukio. Ammatillista toisen asteen koulutusta järjestää Loimaan koulutuskuntayhtymä, jonka koulutusvalikoimaan kuuluvat luonnonvara- ja ympäristöala, tekniikan ja liikenteen ala, luonnontieteiden ala, matkailu-, ravitsemus- ja talousala, sosiaali-, terveys ja liikunta-ala sekä kulttuuriala. Toimintaa täydentää ammatistartti. Loimaalla sijaitsee myös Turun ammattikorkeakoulun Loimaan toimipiste (liiketalous, sosiaaliala), Loimaan työväenopisto, Loimaan seudun musiikkiopisto sekä Loimaan Evankelinen Kansanopisto.⁵

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan peruskouluikäisten määrä vähennee kunnassa seuraavan kymmenen vuoden aikana vuoteen 2020 noin 70

⁴ Loimaan kaupunki (2010). Hyvinvointipoliittinen ohjelma 2009-2012.

⁵ Loimaan kaupunki (2010). Hyvinvointipoliittinen ohjelma 2009-2012.

Q:\Tre\P144\P14421_Lisätyö_Loimaan_keskustan_OYK\Työaineisto\4_valmis_hyväksytty_kaava_aineisto\LoimaaOYK_hyväksytty_kaavaselostus\Loimaan_keskustan_OYK_selostus_hyv_2015-03-04.docx

4.3.2015

oppilaalla, mikä vähentää perusopetuksen palvelujen tarvetta nykyisestä jonkin verran. Vuoden 2020 jälkeen kehitys hidastuu ja peruskoululaisten määrä vähenee noin 25 oppilaalla. Väestötavoite edellyttää peruskoulupaikkojen lisäämistä selvitysalueella vuoteen 2030 mennessä huomioiden väestörakenteen muutos noin 100-300 paikalla. (Selvitys julkisista palveluista, FCG, 2011.)

Päivähoitopalvelut

Lapsiperheille tarjotaan Loimaalla päivähoitoa, esiopetusta, leikkitoimintaa ja koululaisten iltapäivätoimintaa. Päivähoitoa tarjoavat kaupungin omat päiväkodit, ryhmäperhepäiväkodit ja perhepäivähoitajat. Ostopalveluna päivähoitoa hankitaan kahdesta kaupungin alueella toimivasta yksityisestä päiväkodista. Lisäksi kaupungissa toimii avoin päiväkot.

Kunnallisen päivähoidon vaihtoehtona on kotihoidontuki ja yksityisen hoidon tuki ja sen kunnallinen lisä. Vuonna 2011 Loimaalla oli 401 päiväkotipaikkaa.

Päivähoito- ja esiopetuspalvelujen kysyntä säilyy Tilastokeskuksen väestöennusteen perusteella seuraavat vuosikymmenet suunnilleen ennallaan. Väestötavoite edellyttää päivähoito- ja esiopetuspaikkojen lisäämistä selvitysalueella vuoteen 2030 mennessä noin 200-400 paikalla.

Sosiaali- ja terveystoimen palvelut

Loimaa tuottaa isäntäkuntamallilla sosiaali- ja terveystoimen palvelut Oripään kunnalle. Entinen Loimaan seudun ktt ky lakkautettiin 2009 alussa, jolloin Mellilä ja Alastaro liittyivät Loimaaseen.

Loimaalla tarjotaan terveystoimen palveluja pääterveysasemalla, Alastaron sosiaali- ja terveysasemalla, Hirvikosken terveysasemalla, Mellilän sosiaali- ja terveysasemalla sekä yhteistoiminta-aluesopimukseen perustuen Oripään sosiaali- ja terveysasemalla. Asemilla toimivat neuvola- sekä koulu- ja opiskeluterveydenhuollon palvelut, hammashuolto sekä perusterveydenhuollon vastaanotto. Erikoissairaanhoidon palveluiden järjestämisestä vastaa Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri.

Vammaisille henkilöille järjestetään vammaispalvelulain mukaisia kuljetuspalveluja, palveluasumista sekä henkilökohtaista apua. Loimaan kaupunki järjestää työ- ja päivätoimintaa neljässä toimipisteessä (Loimaan toimintakeskus, Eerontupa Mellilässä, Alastaron työtupa, Kitkonpuiston päivätoiminta Hirvikoskella). Asumispalveluita järjestetään omana toimintana Kitkonpuiston asumispalveluyksikössä Hirvikoskella, Mirjakodissa Mellilässä, Ruusurinteessä Alastarolla ja Telkänkodin ryhmäkodissa Hirvikoskella. Vammaispalveluja hankitaan oman toiminnan lisäksi Varsinais-Suomen erityishuoltopiiriltä sekä Kehitysvammaisten palvelusäätiöltä.⁶

Loimaan kaupunki järjestää palveluasumista omana toimintana kuudessa eri yksikössä: Ilolakodeissa Alastarolla, Kartanonmäessä ja Pikkukartanossa, Kitkonpuistossa ja Tiaisentiellä Hirvikoskella, Tammikodissa Mellilässä. Lisäksi kaupunki hankkii palveluasumista kolmesta ostopalveluyksiköstä: Hoitokoti Mariasta Oijalantiellä Sunin alueella, Loimikodista Alastarolla ja Tuulensuun palvelukeskuksesta. Palveluasumisen paikkoja oli tarjolla 160 kappaletta ke-
säkuussa 2011.

⁶ Loimaan kaupunki (2010). Hyvinvointipoliittinen ohjelma 2009-2012.

4.3.2015

Vanhainkotihoitoa järjestetään Alastaron vanhainkodissa ja Vanhainkoti Kuuselassa Kartanonmäellä. Vanhainkotien paikkoja oli tarjolla 132 kappaletta kesäkuussa 2011. Vanhainkotipaikoista 57 sijaitsee Kuuselassa ja Mäntypuistossa Kartanonmäellä sekä 27 Loimaan aluesairaaltal 2010 vuokratuissa tiloissa osayleiskaava-alueella. Vanhusten laitos- ja palveluasuminen on keskitetty keskusta-alueiden osalta Kartanomäen palvelukeskukseen, ja kehitysvammahuollon toiminta on puolestaan keskitetty vanhustenhuollolta vapautuneisiin tiloihin Hirvikoskelle. Kehitysvammahuollon kaupungin oma toiminta on keskitetty osayleiskaava-alueella Hirvikoskelle. Loimaan kaupunki tarjoaa kehitysvammaisten asumispalveluja Hirvikoskella (26 paikkaa), Alastarolla (9 paikkaa) ja Mellilässä (6 paikkaa). Lisäksi V-S erityishuoltopiiriin on perustamassa 8-paikkaisen autismiyksikön Hirvikoskelle Telkäntielle.

Puistokadulta vapautunut kehitysvammaisten palveluasunto on otettu uuden perustetun lastensuojeluyksikön käyttöön, ja kesäkuussa 2011 sosiaalityö on muuttanut kaupungintalolta pääterveysasemalle entisen hoito-osaston tiloihin.

Mielenterveys- ja päihdepalveluissa asumispalvelut ostetaan Loimaalla ulkopuolisilta. Loimaan keskustassa toimii yksityisen palvelutuottaja ASPA:n (Asumispalvelusäätiön omistama OY) yksikkö, jossa oli vuonna 2010 14 paikkaa. Yksikkö toimii ydinkeskustassa.

Ikärakenteen vanheneminen Tilastokeskuksen ennusteen mukaan lisää etenkin iäkkäiden perusterveydenhuollon palvelujen ja vanhustenhuoltopalvelujen kysyntää. Vuoteen 2020 yli 60-vuotiaiden määrä kasvaa nykyisestä lähes 1000 hengellä. Myös tämän jälkeen iäkkäiden määrä kasvaa, mutta terveydenhuollon kannalta kriittisesti, sillä kasvu kohdistuu etenkin yli 80-vuotiaisiin, joiden määrä kasvaa lähes 700 hengellä vuosien 2020-2030 välillä. Loimaan keskusta houkuttelee todennäköisesti tulevana vuosikymmeninä iäkkäitä asumaan keskustan palvelujen läheisyyteen, mikä lisää entisestään etenkin keskustan terveyskeskus- ja muita kuntoa sekä terveyttä ylläpitävien palvelujen kysyntää.

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan työikäisten perusterveydenhuollon kysyntä laskee etenkin 2010-luvulla, mutta myös 2020-luvulla. Kaupungin väestötavoitteen perusteella perusterveydenhuollon palvelujen tarve kasvaa myös lapsien ja peruskouluikäisten osalta jonkin verran.

Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut

Kulttuuri- ja vapaa-ajanpalvelujen kokonaisuuteen kuuluvat nuorisopalvelut, liikuntapalvelut, kirjastopalvelut, kulttuuripalvelut sekä vapaa sivistystyö (työväenopisto).

Nuorisotyössä tehdään seutukunnallista yhteistyötä (SENU) Auran, Kosken Tl, Marttilan, Oripään, Pöytyän ja Tarvasjoen kuntien kanssa. Seutukunnallisella yhteistyöllä turvataan niitä nuorisotyön palveluita, joihin yksittäisen kunnan resurssit eivät riitä. Loimaalla on neljä nuorisotaloa, joista kaksi sijoittuu suunnittelualueelle. Citynuokkari – Nuorisotalo sijaitsee juna-aseman läheisyydessä ja Nuokkari sijaitsee Hirvikosken keskustassa.⁷

Liikuntatoimi tarjoaa kuntalaisille yleistä ja suunnattua liikuntaryhmätoimintaa sekä ylläpitää sisä- ja ulkoiluliikuntapaikkoja sekä -reitistöjä. Liikuntapalveluissa tehdään nuorisotoimen tavoin tiivistä yhteistyötä sekä seutukunnan muiden kuntien että järjestöjen ja yhdistysten kanssa. Yleisesti ottaen väestön fyysinen kunto heikkenee. Liikunnan merkitys toiminta- ja työkyvyn yllä-

⁷ Loimaan kaupunki (2011). Loimaan kaupungin internetsivut. 28.6.2011.

4.3.2015

pitämisessä sekä itsenäisen arjesta selviytymisen tukena kasvaa, minkä takia ikääntyvän väestön toimintakykyä ylläpitäviä liikuntamahdollisuuksia tulee edistää. 2011 tekeillä olleen Loimaan kaupungin Liikuntapaikkaselvityksen mukaan liikuntapaikkaverkostoa Loimaan kaupungin alueella voidaan pitää varsin kattavana. Keskeistä on tämän verkoston kunnossapidon turvaaminen. Lähiliikuntapaikkojen lisäksi lähivuosina ei ole näkyvissä mitään suurta investointikohdetta.

Kulttuuritoimen tavoitteena on paikallisesti edistää taiteen harjoittamista ja harrastamista, taidepalvelujen tarjontaa ja käyttöä sekä paikallisen kulttuuri-perimän vaalimista. Tavoitteeseen pyritään luomalla edellytyksiä kulttuurin harrastamiselle ja harjoittamiselle tarjoamalla kuntalaisten käyttöön tiloja, tukemalla taloudellisesti kulttuuritoimintaa harjoittavia yhteisöjä, järjestämällä kulttuuritilaisuuksia sekä keräämällä ja tallentamalla paikallista kulttuuriperinnettä. Loimaalla toimii elokuvateatteri. Entiseen Sahan konttorirakennukseen on perustettu Taidetalo (11/2012). Muita näyttelypaikkoja ovat Art Tyynele Satakunnantiellä, Kuivurigalleria ja Alpo Jaakolan Patsaspuisto valtatie 9 varressa ja Loimaan kunnan entinen valtuustosalihirvikoskella. Heimolinna (1925 valmistunut suojeluskuntatalo) toimii ydinkeskustassa juhla- ja konserttitalona. Loimaan teatteri toimii Vesikoskitalolla (Nahkatehtaalla).

Kirjastopalveluita tarjotaan selvitysalueella pääkirjastossa sekä Hirvikosken kirjastossa, ja selvitysalueen ulkopuolella Alastaron kirjastossa, Mellilän kirjastossa sekä Virttaan lainausasemalla.

Työväenopisto sijaitsee Rantatiellä Loimaan keskustan tuntumassa Taidetaloissa. Työväenopisto tarjoaa opiskelijoilleen lähinnä heidän vapaa-aikoihann tilaisuuden tietojen ja taitojen kartuttamiseen.⁸

Liikuntapaikkapalvelujen tarjonta liikuntapaikkaselvityksen mukaan⁹ on Loimaalla suhteellisesti ottaen melko hyvä. Perusliikuntapaikkoja kuten sisäliikuntatiloja, hiekkakenttiä, ulkojäitä ja hiihtolatuja on kattavasti, ja kuntaliitoksien jälkeen myös alueellinen kattavuus on melko hyvä. Loimaalla on laaja kouluverkko ja koulujen yhteydessä olevilla lähiliikuntapaikoilla on tärkeä merkitys lasten ja nuorten liikunnallista aktiivisuutta edistävinä liikuntapaikkoina. Niiden merkitys on edelleen kasvanut aamu- ja iltapäivätoiminnalle sekä vapaa-ajan toimijoille.

Lisäksi Hirvikoskella on virkistysuimala Vesihovi, keskustassa Kaunismäenkadulla jäähalli ja sen vieressä tenniskeskus sekä Curling putki. Kaunismäen alueella on vielä tilaa nykyisten toimintojen laajentumiselle tai uusille toiminnoille.

Eläkeläisten määrän kasvu lisää kulttuuri- ja vapaa-ajanpalvelujen kysyntää vapaa-ajan lisääntyessä. Näin etenkin iäkkäille suunnattujen kulttuuri- ja vapaa-ajanpalvelujen kysyntä lisääntyy, mutta väestöennusteen mukaan etenkin työikäisille suunnattujen palvelujen kysyntä vähenee. Toisaalta vapaa-ajanpalvelujen merkitys on kasvanut viime vuosina merkittävästi kaikissa ikäryhmissä, joten on todennäköistä, että näiden kysyntä kasvaa tulevaisuudessa jonkin verran myös muissa ikäryhmissä. Monipuolinen vapaa-ajanpalveluvalikoima on myös yksi merkittävä vetovoimatekijä asuin ympäristön osalta.

⁸ Loimaan kaupunki (2011). Loimaan kaupungin internetsivut. 28.6.2011.

⁹ Loimaan kaupunki, vapaa-aikalautakunta (2010). Loimaan kaupungin liikuntapaikkasuunnitelma 2010.

Q:\Tre\P144\P14421_Lisätyö_Loimaan_keskustan_OYK\Työaineisto\4_valmis_hyväksytty_kaava_aineisto\LoimaaOYK_hyväksytty_kaavaselostus\Loimaan_keskustan_OYK_selostus_hyv_2015-03-04.docx

4.3.2015

3.5.2 Yksityiset palvelut

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti palvelut ja työpaikat on sijoitettava siten, että ne ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Lisäksi erityisesti olemassa olevia keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.

Edelleen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet. Uusia asuin-, työpaikka- tai palvelualueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta.

Kaupalliset palvelut

Kaupallisten palveluiden kehitystrendejä on kuvattu yleiskaavatyötä varten laaditussa Kaupallisen palveluverkon selvityksessä (2006) ja Kaupallisessa selvityksessä ja vaikutusten arvioinnissa (2008). Lisäksi kaavatyön ehdotusvaiheessa hyödynnettiin Varsinais-Suomen vaihemaakuntakaavaa varten laadittua Varsinais-Suomen kaupan palveluverkko -selvitystä (Ramboll, 2013).

Päivittäistavara tarkoittaa elintarvikkeita, päivittäin tarvittavia pesuaineita, kodin papereita ja vastaavia tuotteita. Erikoistavarakauppa jakautuu niin sanottuun keskustaerikoistavaraan, joka tarkoittaa muoti-, vaate-, kirja-, optiikka- ym. kauppaa, joka tyypillisesti sijoittuu kaupunkikeskustoihin ja kauppa-keskuksiin. Toinen erikoistavarakaupan ryhmä on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, jossa tärkeimmät toimialat ovat huonekalu-, rauta- ja kodinkonekauppa.

Vaihemaakuntakaavaa varten laaditussa selvityksessä on esitetty väestönkasvun olevan vuoteen 2035 mennessä Loimaan seutukunnassa minimissään 400 asukasta (Tilastokeskuksen trendiennusteen mukaisesti) ja maksimissaan 4 600 asukasta (Turun kaupunkiseudun rakennemallin mukaisesti). Tilastokeskuksen ennusteen mukaan väestö ikääntyy Loimaan seutukunnassa, kun vuoteen 2035 mennessä yli 65-vuotiaiden määrän ennustetaan kasvavan noin 3 200 henkilöllä ja samanaikaisesti alle 65-vuotiaiden määrän vähenevän noin 2 800 henkilöllä.

Edelleen vaihemaakuntakaavaa varten laaditussa Varsinais-Suomen kaupan palveluverkko -selvityksessä on todettu Loimaalle sijoittuvan yhteensä 105 vähittäiskauppaa (koko seutukunnassa 186), joista päivittäistavarakauppaa ja tavarataloja 26 (koko seutukunnassa 54), paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa 16 (koko seutukunnassa 30) ja muuta erikoiskauppaa 63 (koko seutukunnassa 102). Loimaa on seutukunnassa merkittävä kaupallinen keskus, jonka alueelle sijoittuu yli puolet koko seutukunnassa olevista kaupallisista palveluista. Loimaan asiointialue koostuu Loimaan ja Oripään kunnista. Lou-nainen Loimaan seutukunta kuuluu Turun asiointialueeseen.

Loimaalla on yhteensä 13 päivittäistavaramyymälää: kaksi yli 2 500 k-m² hypermarkettia, viisi isoa valintamyymälää (200-399 k-m²) ja neljä pientä valintamyymälää (199-199 k-m²) sekä kaksi pienmyymälää (alle 100 k-m²). Loimaalla päivittäistavarakaupan päivittäistavaroiden myynnistä vähintään 63 % myydään hypermarketeissa (maakuntaliiton selvityksessä supermarketeista, jotka on sittemmin laajennettu hypermarketeiksi ja hypermarkettien osuus myynnistä lienee isompi kuin supermarkettien).

4.3.2015

Loimaan seutukunnassa alle kilometrin etäisyydellä päivittäistavarakaupasta asuu noin 34 % asukkaista. Se on vähiten Varsinais-Suomen seutukuntia vertailtaessa. Kuitenkin alle 2 km etäisyydellä päivittäistavarakaupasta asuu yli puolet Loimaan seutukunnan asukkaista (57 %), mikä on saman verran kuin Vakka-Suomessa ja 3 %-yksikköä enemmän kuin Turunmaalla. Yli 5 km etäisyydellä päivittäistavarakaupasta asuu 26 % Loimaan seutukunnan väestöstä. Kaupan palveluiden saavutettavuuteen vaikuttaa etäisyyden lisäksi erityisesti tarjonnan määrä; kauppa voi sijaita hyvinkin lähellä asukasta, mutta siellä oleva valikoima ei ole riittävän laaja täyttämään asukkaan tarpeita. Toisaalta etäisyys lähimpään kauppaan saattaa olla pidempikin, mutta riittävän lähellä sijaitsee monipuolinen valikoima, jolloin asukkaan suhteellinen kauppapalveluiden saavutettavuus on hyvä.

Vähittäiskaupan liikevaihto oli 2011 Loimaan seutukunnassa noin 178 000 euroa, josta Loimaan kaupungin osuus oli noin 99 000 euroa (noin 56 %). Päivittäistavarakaupan ja tavaratalojen osuus oli noin 54 850 € (55 %), paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osuus noin 20 200 € (20 %) ja muun erikoiskaupan osuus noin 23 900 € (24 %).

Koko vähittäiskaupan liikevaihto asukasta kohti oli vuonna 2011 Loimaan seutukunnassa 5 876 €, mikä on hieman vähemmän kuin koko maassa keskimäärin (6 336 €/as) tai Varsinais-Suomessa keskimäärin (6 086 €/as). Päivittäistavarakaupan ja tavaratalojen liikevaihto on Varsinais-Suomessa 3 389 €/asukas, kun koko maan vastaava luku on 3 529 €/as. Loimaalla päivittäistavarakaupan ja tavaratalojen liikevaihto oli 2011 3 256 €/as.

Tilaa vievässä erikoistavarakaupassa liikevaihto oli vuonna 2011 Varsinais-Suomessa 1 209 euroa ja koko maassa 937 euroa per asukas. Loimaalla paljon tilaa vievän erikoistavaran kaupan liikevaihto oli 1200 €/as.

Muussa (keskustahakuisessa) erikoistavarakaupassa liikevaihto Varsinais-Suomessa oli 1 738 e/asukas ja koko maassa keskimäärin 1 619 e/asukas. Loimaalla jäädytään keskiarvon alle.

Edelleen maakunnallisen selvityksen mukaan vähittäiskaupan kasvu on ollut hitainta Varsinais-Suomessa Loimaalla ja Vakka-Suomessa (vielä ei ole seurantatietoa siitä, miten hypermarkettien toteutuminen on vaikuttanut tähän kasvattavasti).

Varsinais-Suomessa esimerkiksi maatalouskoneiden ja -tuotteiden tukku-kauppa, autokauppa ja tukkukauppa ylipäättään on merkittävää mm. Loimaalla.

Varsinais-Suomen kaupan palveluverkkoselvityksessä on Loimaan osalta todettu seuraavat kaupan hankkeet:

- Aleksis Kiven kadun päivittäistavarakauppojen laajennus yhteensä (valmistunut 2012)
- Kartanonmäenkadun pohjoispää, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa
- Loimaanportti, Kartanonmäenkadun eteläpää, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa
- Asemakaavat mahdollistavat Lamminkadun varrella liikerakentamista
- Asemakadun ja Turuntien risteyksessä asemakaava mahdollistaa liikerakentamista

4.3.2015

Suomen Ympäristökeskuksen tilastojen mukaan Loimaalla on toteutunutta kaupan pinta-alaa yhteensä 42 520 m², koko Loimaan seutukunnassa 67 150 m² (Loimaan osuus 63,3 %) ja koko Varsinais-Suomessa 1 457 123 m² (Loimaan osuus 2,9 %). Loimaalla kaupan pinta-ala on jakautunut seuraavasti:

- päivittäistavarakauppaa 9 784 m² (23 %)
- erikoistavarakauppaa 12 381 m² (29 %)
- paljon tilaa vievää erikoistavaran kauppaa 12 106 m² (28 %)
- moottoriajoneuvokauppaa 8 249 m² (19,4 %)
- tavaratalokauppaa ja huoltoasemakauppaa 0 m²

Yhteensä 42 520 m² (100 %)

Varsinais-Suomen palveluverkkoselvitysprosessin yhteydessä kartoitettu vähittäiskaupan kerrosala Loimaalla oli:

- päivittäistavarakauppa 10 300 m² (10,9 %)
- paljon tilaa vievää erikoistavaran kauppa 51 900 m² (55,2 %)
- muu erikoistavarakauppa 31 900 m² (33,9 %)
- vähittäiskauppaa **yhteensä 94 100 m²**

Koko Varsinais-Suomessa vähittäiskauppaa kartoitettiin olevan yhteensä 1 610 300 m² ja Loimaan seutukunnassa 128 200 m². Loimaan seutukunnan osalta määrä on lähes kaksinkertainen SYKE:n aineistoon nähden.

Varsinais-Suomen kaupan palveluverkkoselvityksen mitoitusskenaarioissa lähitökohtaksi on otettu seutukunnan pinta-alan tarve vuonna 2035. Seutukunnat ovat luonnollisia työssäkäynti- ja asiointialueita ja ne luovat alueita, jotka voivat olla kaupallisesti omavaraisia. Mitoituksessa jokaiselle seutukunnalle on osoitettu vähintään minimi- ja maksimikasvun mukainen laskennallinen pinta-alantarve vuonna 2035.

Loimaan seudun vahvistetussa maakuntakaavassa on seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja 6 000 kerros-m² seutukeskuksissa ja 3 000 kerros-m² muilla alueilla. Näiden pinta-alojen edellyttämä väestöpohja olisi vuonna 2035 edellä esitettyjen tunnuslukujen mukaisesti:

- **6 000 k-m²:**
 - päivittäistavarakauppaa edellyttää 8 500–9 500 henkilön väestöpohjaa
 - keskustaerikoiskauppaa edellyttää 4 700–6 000 henkilön väestöpohjaa
 - tiva-kauppaa edellyttää 5 900–7 500 henkilön väestöpohjaa
 - auto- ja huoltamokauppaa edellyttää 8 000–10 200 henkilön väestöpohjaa

Tämänkokoiset yksiköt löytävät asiakaskuntansa lähialueeltaan ja ovat siten merkitykseltään paikallisia.

Yhteenvetona Loimaan seudun kaupallisesta tilanteesta Varsinais-Suomen kaupan palveluverkkoselvityksessä on todettu seuraavaa:

Loimaan seudulla kauppa on keskittynyt vahvasti keskuskaupunki Loimaalle; Loimaan keskustassa ja keskustan viereisellä Niittukulman alueella sijaitsee

4.3.2015

pääosa koko seudun kaupasta. Muista keskuksista Aura, Alastaro, Koski Tl ja Kyrö ovat hieman suurempia, mutta niissäkin tarjonta painottuu pääasiassa päivittäistavarakauppaan. Väestö Loimaan seudulla kasvaa Tilastokeskuksenkin ennusteen mukaan hieman vuoteen 2035 mennessä, mutta kasvu on melko pientä. Loimaan lisäksi kasvaa erityisesti Aura, joka nojautuu jo Turun vaikutusalueeseen. Suurin potentiaali kaupan tarjonnan kasvulle on Loimaalla. Vaikka Auran väestö kasvaa, niin auralaisten ostaminen suuntautuu usein Turkuun.

Loimaa on kaupalliselta tarjonnaltaan omavarainen ja osittain ostovoiman virtauksen kohde. Varsinkin uudet, vuonna 2012 avatut, hypermarketit ja niiden yhteydessä sijaitsevat etuliikkeet paransivat vähittäiskaupan tarjontaa ja vahvistavat Loimaan asemaa seudun kaupan keskuksena. Päivittäis- ja erikoistavarakaupan lisäksi Loimaa on merkittävä auto- ja maatalouskaupan keskus.

Loimaa on jakautunut selkeästi kolmeen erityyppiseen kaupan alueeseen: torin ympäristöön keskittyvä ydinkeskusta, Aleksis Kivenkadun varrelle levittäytyvä marketalue sekä Lamminkadun ja valtatie 9:n varren tilaa vievän ja auto-kaupan alue. Loimaalla merkittävin tulevaisuuden haaste on pitää keskustan erikoiskaupan tarjonta monipuolisena uusien hypermarkettien viedessä erikoistavarakaupan asiointeja.

Muiden laadittujen kaupallisten selvitysten perusteella voidaan todeta yleisesti kaupan kehityksestä, että laatikkomyymälöiden, huoltoasemamyymälöiden, super- ja hypermarkettien, halpahintamyymälöiden ja sähköisen kaupan (verkkokauppa) osuus tulee kasvamaan. Erikoiskaupassa nähtävissä on ketjuuntumista ja erikoistavaran kaupan palveluita haetaan pitkänkin matkan takaa, mikäli niitä ei ole saatavissa omassa kunnassa.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupat sijoittuvat keskustojen ulkopuolelle, näitä ovat mm. autokaupat, rakennustarvike- ja sisustusliikkeet sekä kodintekniikkaa myyvät liikkeet. Loimaalla on kaksi hypermarkettia. Loimaan kaupalliset palvelut ovat keskittyneet kaupunkikeskukseen, Hirvikoskelle ja valtatie 9 varrelle. Valtatie 9 varrelle on sijoittunut tilaa vievää kauppaa ja Loimaan kaupunkikeskustaan pieniä erikoisliikkeitä (mm. vaatekauppoja, kirpputoreja, urheiluvälineliikkeitä) sekä muita palveluja (mm. kahviloita, ravintoloita, kampaamoja, hautaus toimisto, kemikallio, autokoulut, yksityiset terveydenhuoltopalvelut). Erikoiskaupan edellytykset paranevat, jos keskustan asutusrakennetta tiivistetään, jolloin väestömäärä keskustassa voi kasvaa kysynnän mukaan ja jos Loimaan keskustaa kehitetään muutenkin sekä viihtyisänä asuin- että yritys ympäristönä.

Hirvikosken palvelualueen tulevaisuuden näkymät ovat heikommat, sillä ihmisten liikkuvuuden lisääntyessä hintataso ja valikoimat houkuttelevat yhä kauemmas asuinalueelta asiointille. Hirvikosken ympäristö on pääosin pientaloaluetta, jossa auton käyttö yleistä.

Loimaan seutukunnan ja Loimaan kaupungin ikärakenne on ennusteiden mukaan siten vanhenemassa, mikä todennäköisesti vaikuttaa myös kulutukseen ja kaupallisten palvelujen kysyntään. Valtioneuvoston kanslian julkaisemassa tulevaisuusselonteossa on arvioitu ikääntyneiden tulevaa kulutuskäyttäytymistä. Eläkeläisten parantuvan tulotason arvioidaan johtavan todennäköisesti myös eläkeläisten kulutuskysynnän kasvuun. Toisaalta eläketason parantumisesta huolimatta työikäisten määrän odotettavissa oleva väheneminen hidastaa kansantalouden käytettävissä olevien tulojen kasvua, minkä seurauksena

4.3.2015

myös kulutuksen kasvu hidastuu väistämättä.¹⁰ Ikärakenteen vanheneminen, palvelurakenteen uudistus, verovähennysten muutokset ja iäkkäiden muuttoliike keskustaajamiin voi kasvattaa vapaa-ajan ja hyvinvointipalveluiden kysyntää myös Loimaan keskustassa ja Hirvikoskella.

Lisäksi Valtioneuvoston tulevaisuusselonteossa arvioidaan, että väestön ikääntyminen vähentää todennäköisesti rakentamista ja kulutustavaroiden – etenkin kestokulutustavaroiden – kysyntää. Sen sijaan eläkeläisten arvioidaan käyttävän tulevaisuudessa todennäköisesti runsaasti rahaa matkailuun ja siihen liittyviin palveluihin. Vaarana on, että huomattava osa tästä kysynnästä suuntautuu ulkomaille. Tämän vuoksi kotimaahan tulisi luoda hinnaltaan ja laadultaan kilpailukykyisiä kohteita eläkeläisten matkailulle.¹¹

Loimaan kaupungin kaupallinen palveluvalikoima vetää oman kaupungin väestön lisäksi ostajia ja palveluiden hakijoita myös muualta seutukunnasta ja kaupungin ympäristöstä, etenkin Alastarolta ja Mellilästä sekä naapurikunnasta Oripäästä. Forssa on lähin kilpailija erikoistavarakaupan osalta, mutta myös Raision ja Turun kaupalliset palvelut ovat käytettyjä loimaalaisten keskuudessa.

Liiteasiakirja 6. Selvitys kaupallisesta palveluverkosta.

Liiteasiakirja 7. Kaupallinen selvitys ja vaikutusten arviointi.

Yleiskaavan avulla luodaan edellytyksiä niin uusien kaupan palvelujen syntymiselle kuin jo olemassa olevan vähittäiskaupan rakenteen toimintaedellytysten turvaamiselle.

3.6 Työpaikat ja elinkeinorakenne

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöautoliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot ohjataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muuten hyvien joukkoliikennedyhteyksien äärelle.

Loimaan työpaikkaomavaraisuus oli v. 2012 100,9 % (työpaikkojen osuus työllisistä), mikä on parempi kuin Varsinais-Suomessa keskimäärin 97,9 %, kun samaan aikaan koko Loimaan seutukunnassa työpaikkaomavaraisuus oli 87,4 %. Vuoden 2009 jälkeen työpaikkaomavaraisuusaste on ollut nousussa koko Loimaan seutukunnassa. Loimaan työllisyysaste (18-64 -vuotiaiden työllisten osuus (%)) samanikäisestä väestöstä) oli 2011 70,4 %, mikä vastaa tilannetta samaan aikaan koko Varsinais-Suomessa. Loimaan seutukunnassa työllisyysaste oli samaan aikaan 73 %.

¹⁰ Kiander, Riihelä & Sullström. Tulevaisuusselonteon tulevaisuusraportti 5. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 33/2004

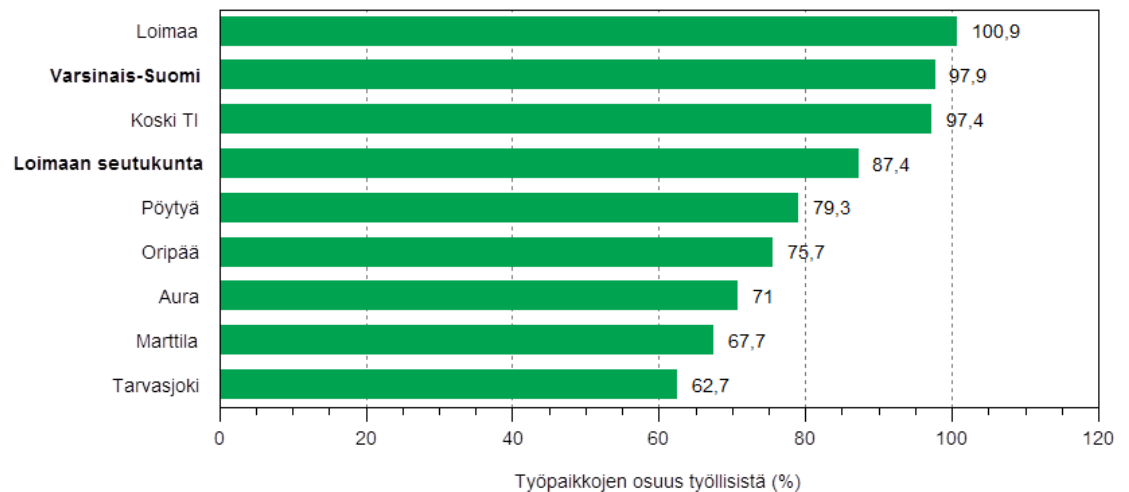
¹¹ Kiander, Riihelä & Sullström. Tulevaisuusselonteon tulevaisuusraportti 5. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 33/2004

Q:\Tre\P144\P14421_Lisätyö_Loimaan_keskustan_OYK\Työaineisto\4_valmis_hyväksytty_kaava_aineisto\LoimaaOYK_hyväksytty_kaavaselostus\Loimaan_keskustan_OYK_selostus_hyv_2015-03-04.docx

4.3.2015



Työpaikkaomavaraisuusaste kunnittain
Loimaan seutukunnassa 2010



SeutuNet
Vuoden 2012 aluerajat
Lähde: Tilastokeskus/Työssäkäynti



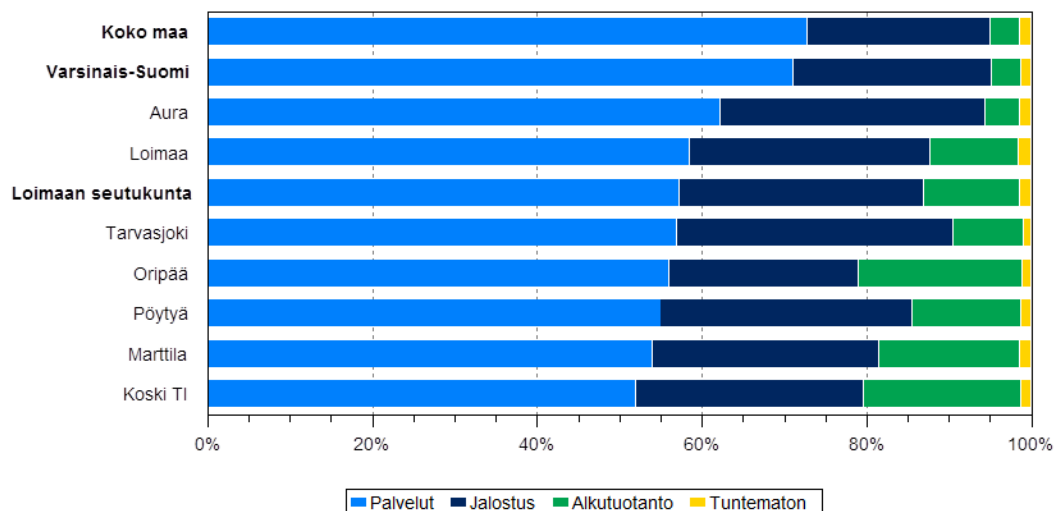
Kuva 6. Työpaikkaomavaraisuusaste Loimaan seutukunnassa ja Varsinais-Suomessa.

Elinkeinorakenteeltaan Loimaa on palveluvaltainen (noin 58 %). Jalostuksen osuus on noin 30 % ja alkutuotannon noin 10 %. Loimaan seutukunnassa vain Auran elinkeinorakenne on suhteessa Loimaata palvelu- ja jalostusvaltaisempi johtuen siitä, että Loimaaseen kuuluu laajat alueet maaseutua, mikä kasvattaa alkutuotannon osuutta.

4.3.2015



Elinkeinorakenne kunnittain Loimaan seutukunnassa 2010



SeutuNet
Toimiala TOL 2008
Vuoden 2012 aluerajat
Lähde: Tilastokeskus/Työssäkäynti



Kuva 7. Elinkeinorakenne.

Loimaan työpaikkojen määrä on pääosin kasvanut laman jälkeisinä vuosina. Etenkin viimeisten vuosien aikana ja Loimaan kaupungin ja Loimaan yhdistymisen jälkeen on ollut nähtävillä selkeä nousukausi työpaikkojen ja elinkeinöelämän suhteen. Vuonna 2010 työpaikkamäärä kasvoi 3 % koko Loimaan seutukunnassa, kun samaan aikaan koko maassa muutos oli 1,6 % ja koko Varsinais-Suomessa vain 0,6 % (kuva seuraavalla sivulla). Eniten työpaikat ovat lisääntyneet julkisella puolella sekä teollisuudessa ja rakentamisessa. Maa- ja metsätalouden osuus elinkeinorakenteessa on vähentynyt. Kaupan, majoitus- ravitsemustoiminnan työpaikkoja Loimaalla oli vuonna 2003 770. Ennakkotietojen mukaan alan kaupan työpaikat ovat kasvaneet vuonna 2004 (2004e: 808 työpaikkaa).¹²

Alueen yritystoiminta on pienyritysvaltaista. Loimaan seutukunnassa on noin 109 toimipaikkaa 1 000 asukasta kohti, kun vastaava luku Varsinais-Suomessa on noin 74 toimipaikkaa / 1 000 asukasta ja koko maassa noin 65 toimipaikkaa / 1 000 asukasta (kuva seuraavalla sivulla). Teollisella toiminnalla on Loimaalla pitkät perinteet. Maatalouden koneellistuminen ja sen pohjalle syntyneet yritykset loivat pohjan alueen metalliteollisuudelle. Koneenrakennuksen ohella alueella on erityistä osaamista pakkausautomaatio- ja hitsausaloilla.

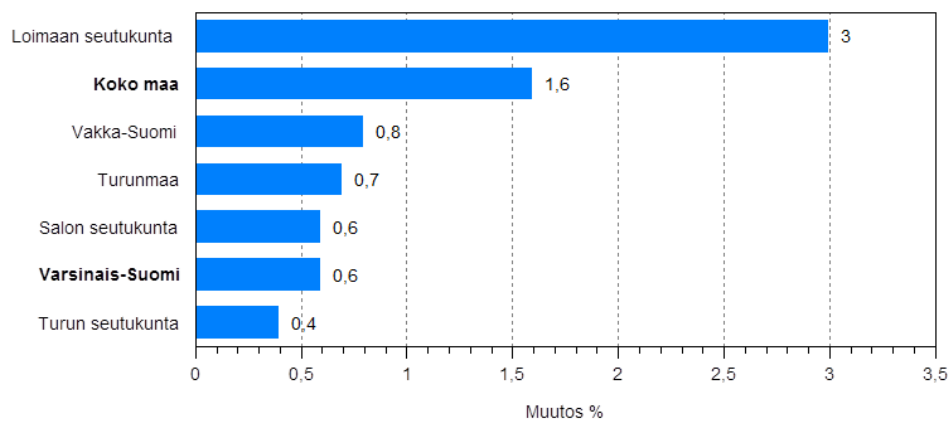
Yritystoiminnan suurimpia työllistäviä yrityksiä ovat Dinolift Oy, Martek Sapienia Oy, Pemamek, Vilakone Oy, Lännen Tractors Oy, Vallox Oy, YTK, Domus Yhtiöt Oy, Loimaan Kivi Oy ja Ofa.

¹² ¹² Tilastokeskus, työssäkäyntitilasto.

4.3.2015



Työpaikkojen määrän muutos seutukunnittain Varsinais-Suomessa 2010



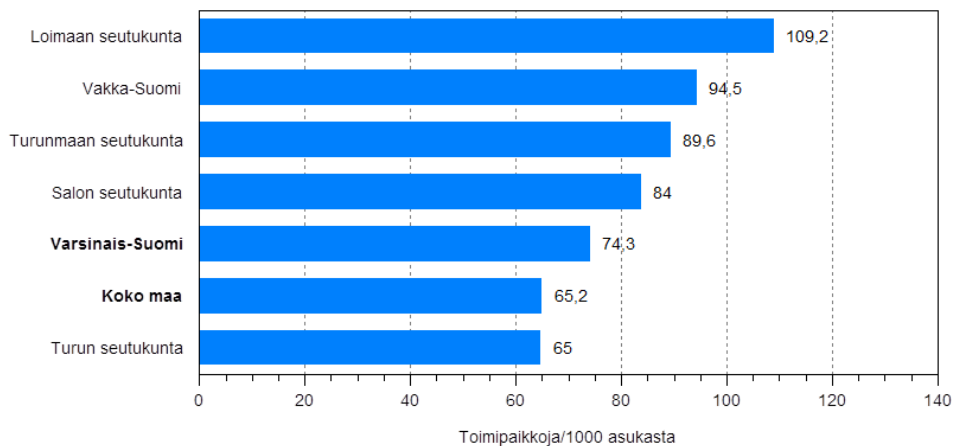
SeutuNet
Vuoden 2012 aluerajat
Lähde: Tilastokeskus/Työssäkäynti



Kuva 8. Työpaikkojen määrän muutos Varsinais-Suomessa seutukunnittain.



Toimipaikat seutukunnittain Varsinais-Suomessa 2011



SeutuNet
Vuoden 2012 aluerajat
Lähde: Tilastokeskus/Yritykset



Kuva 9. Toimipaikat Varsinais-Suomessa seutukunnittain.

4.3.2015

3.7 Maisema

Alueesta on laadittu erillinen maisemaselvitys (Suunnittelukeskus Oy, Riikka Gér, maisema-arkkitehti MARK, 2006).

Liiteasiakirja 5. Keskusta-alueen osayleiskaavan tarkistaminen, maisemaselvitys.

Alueen yleiskuvaus

Tarkasteltavana alueena on Loimaan keskusta ja Hirvikosken taajama sekä näitä ympäröivät laajat peltovoittoiset alueet. Kokonaisuudessaan alueella on pituutta itä-länsisuunnassa keskimäärin 13 km ja pohjoiseteläsuunnassa noin 14 km. Tarkastelualue sijaitsee luoteis-kaakkoissuuntaisen Loimijoen molemmin puolin. Aluetta halkoo lounais-koillissuunnassa VT9 sekä rautatie ja luoteiskaakkoissuunnassa Forssasta Huittisiin johtava tieyhteys. VT9 sivuaa keskustan länsilaitaa rautatien sijoittuessa keskustan itäreunalle. Tarkasteltavalta osin taajama-alueiden ulkopuolinen Loimaa on pääosin avointa viljelysmäistä, jota pirstovat metsäiset saarekkeet ja selänteet.

Maisemarakenne

Tarkastelualue rakentuu luoteis-kaakkoissuuntaisen Loimijokilaakson ympärille. Loimaan keskusta-alue on muodostunut pääasiassa joen eteläpuolelle. Noin neljän kilometrin päähän keskustasta länteen, vastaavasti Loimijoen pohjoispuolelle, sijoittuu Hirvikosken taajama. Jokivarsi on melko rakennettua Loimaan keskustan ja Hirvikosken välillä. Hirvikosken taajaman eteläpuolella Loimijokeen yhtyy voimakkaasti kiemurteleva Petäjoki. Jokilaaksoja kehystävät taajama-alueiden ulkopuolella mittavat viljelysaukeat. Maiseman hallitsevia piirteitä ovatkin laajalle alueelle levittäytyvät loivasti viettävät savipellot metsäsaarekkeineen ja metsäisine selänteineen. Selänteiden suuntautuneisuus on melko vahvasti luoteesta kaakkoon.

Tarkastelualueen maasto on varsin loivapiirteistä. Suhteelliset korkeuserot ovat enimmillään 30-35 m laakson pohjalta sitä rajaavien selänteiden laelle. Selänteiden lakialueet kohoavat noin 110-120 metriä merenpinnan yläpuolelle.

Maisemakuva – maiseman nykytila

Mikäli aluetta tarkastellaan tiellä liikkujan näkökulmasta, aluetta koillis-lounaissuunnassa halkova VT9 tarjoaa useita hyviä tarkastelupisteitä. Tieltä avautuu Loimaan keskustan eteläpuolella kauaskantoisia avaria viljelysnäkymiä. Peltotalueita halkovat voimalinjat tosin synnyttävät jossain määrin levottomuutta. Erityisesti Karhulan ympäristö, joka lukeutuu arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, on hienoa seutua. Myös keskustan pohjoispuolella ennen metsäistä selänneosuutta avautuu kapeampialaisia viljelysnäkymiä. Tarkastelualueen halki luoteis-kaakkoissuunnassa kulkeva tieyhteys seurailee keskustan itäpuolella Loimijoen vartta. Laajat viljelysaukeat toimivat Loimaan sisääntulomaisemana keskustaa idän suunnalta juuri tuota Hämeen-tietä lähestyttäessä. Kauaskantoiset viljelysaukeiden yli avautuvat näkymät ovat alueen vahvuuksia. Valtavan kokoinen siilo erottuu myös maisemakuvassa kilometrien päähän ja tekee sisääntulosta jollakin tapaa juhlavan. Tiellä liikkuja ei voi kuin hämmästellä siilon mahtavuutta.

Keskustan länsipuolella samainen luoteis-kaakkoissuuntainen tieyhteys (mt 213) ylittää Loimijoen kahdesti. Ensimmäinen ylityspaikka on hieno. Joen partaalle sijoittuu joitakin tärkeitä rakennuksia, joista mainittakoon erittäin näyt-

4.3.2015

tävä vanha tiilinen Nahkatehdas. Ennen Hirvikosken taajamaa avautuvat kauniit näkymät erityisesti koillisen suunnalle. Viljelysaukeaa kehystävän metsäselänteen reunaan sijoittuu vanhaa rakennuskantaa. Hirvikosken taajaman jälkeen tie kulkee avoimessa viljely/jokilaaksomaisemassa. Vastaavasti luoteesta Hirvikoskea lähestyttäessä Kanta-Loimaan komea kirkko toimii maamerkinä erottuen jo kilometrien päähän.

Alueen maisematilat ovat nykyisellään varsin selkeästi hahmottuvia ja maiseman mittakaava suhteellisen miellyttävä. Avoimet tilat rajautuvat lähes poikkeuksetta selkeälinjaisiin elementteihin, kuten metsänreunoihin.

Keskusta-alueen ulkopuolella maisemakuva on varsin ehyt lukuun ottamatta pelloja halkovia voimajohtolinjoja. Pääasiassa avoimeen maisemaan sijoittuvat voimajohtolinjat näkyvät kauas ja ovat häiriötekijöitä maisemassa.

VT9:n varteen nauhamaisesti noin puolentoista kilometrin matkalle sijoittuva yritysalue on sekavahko ja osittain jäsentymätön. "Yritysalueviidakko" ei tee Loimalle saapumista kovin houkuttelevaksi. Varsinainen keskusta-alue jää yritysalueen taakse piiloon.

Vesikoskelle Lännentien ja Hirvikoskentien väliin sijoittuva sementtivalimon alue on laaja-alainen ja siivoton. Se näkyy maisemakuvassa esteettä valitettavan kauas. Kyseistä aluetta voidaan pitää suoranaishana maisemavauriona. Juvantien eteläpuolelle sijoittuva suurehko epäesteettinen teollisuuslaitos erottuu niin ikään kauas ja moneen suuntaan viljelyaukean keskeltä. Hirvikoskentien ja Loimijoen väliin jäävät peltihallit eivät myöskään ole kaunistus maisemakuvassa. Erityisen häiritseviä ne ovat Hirvikoskentieltä katsottuna.

3.8 Rakennettu ympäristö ja muinaisjäännökset

Osayleiskaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön merkittävimmät kohteet liittyvät alueella oleviin maataloihin, Loimijoen varren tehdasalueisiin ja sahaan sekä kaupungin synnyn alkuvaiheisiin rautatieympäristöön ja Satakunnantielle.

Suunnittelualueelle sijoittuvat rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet ja aluekokonaisuudet sekä muinaisjäännökset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 5.

Liite 5 Kulttuuriympäristön suojelu

Rakennuskannan inventointi (taulukko)

(Lähde: Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Turun museokeskus, 2011)

Loimaan alueelta on seuraavat muinaisjäännöksiä koskevat inventoinnit:

- Ville Laakso, Loimaan kunnan muinaisjäännösinventointi, 1999-2000;
- Ville Laakso, Loimaan Kojonkulma, Arkeologinen osa-alueinventointi 1996;
- Esa Laukkanen, Arkeologinen osainventointi Loimaan kaupungin keski-osissa, 2008.

Loimaan kaupungin keskiosiin, entisen Loimaan kaupungin alueelle, on laadittu Arkeologinen osainventointi Turun maakuntamuseossa Loimaan kaupungin tilauksesta 2008. Inventoinnissa tuli tietoon yksi historiallinen muinaisjäännös (tervahaata, inv. n:o 2), lisäksi tuli tietoa kahdesta kiviesineestä. Näistä varmuudella toinen on maalöytö tutkimusalueelta, toista, jonka alkuperäistä löytöpaikkaa ei tunneta, on säilytetty tutkimusalueella sijaitsevassa talossa. Joi-

4.3.2015

takin entuudestaan tiedossa olleita historiallisen ajan kohteita tarkastettiin ensimmäistä kertaa.

Inventoinnista ei tullut esinelöytöjä Kansallismuseon kokoelmiin.

Taulukko 7. Arkeologisen täydennysinventoinnin löydöt 2008.

Löydön sijainti	Löytöpaikka	Löytölaji	Kylä
Löytäjän Lauri Äijälän hallussa Loimaan Mäenpään kylässä	Kivimäen pelto (Ks. "Irtaimen muinaisesineen löytöpaikan tarkastus", karttaote n:o 4, valokuvat KF2008:327-331 ja piirros sivulla 27.)	vasarakirves	Mäenpää
Martti Mikolan hallussa Loimaan Mäenpään kylässä	Mikolan talon puuvajan pohjasta sahajauhoista löytynyt. (valokuvat KF2008:338-339.) Punertava pyöreä litteä hiekkakivi, johon on kahdelta puolelta porattu kapeneva reikä. Kiven läpimitta on 155-180 mm, paksuus 60 mm; reiän halkaisija on 25-50 mm. Työstetty ehkä vain reiän osalta, toinen lape on karkeampi kuin toinen. Piha, jolla olleesta rakennuksesta tämä on, sijaitsee seuraavasti: p = 6754 660, i = 3287 100, z = 92,5- 95 (Karttalehti KAUHANOJA, 2111 10).	reikäkivi	Mäenpää? (Ei tiedettä, onko tämä tuotu Mäenpäähän muualta?)

Taulukko 8. Muinaisjäännökset ja tentatiivikohteet (T1-T3) inventointinumeroitien mukaisessa järjestyksessä.

MJREK	Inv. n:o tai tunnus 2008	PK-lehti n:o	Paikannimi	Tyyppi	Ajoitus	p	i	z	Ajoitus	Luokka
ei ent. rekisterissä	1	2111 08	Kartanonmäki	asuinpaikat, talonpohjat	historiallinen	6756 190	3284 740	92,5	Ei tiedossa	
ei ent. rekisterissä	2	2111 10	Rautelinhaka	valmistuspaikat, tervahaudat	historiallinen	6755 820	3288 460	95		
ei ent. rekisterissä	3	2111 07	Peltoinen	asuinpaikat, kylänpaikat	historiallinen	6755 190	3286 730	82,5		
ei ent. rekisterissä	4	2111 08	Pohjois-Vesikoski	asuinpaikat, kylänpaikat	historiallinen	6756 360	3285 490	82,5		
ei ent. rekisterissä	5	2111 07 ja 2111 08	Etelä-Vesikoski	asuinpaikat, kylänpaikat	historiallinen	6756 180	3285 500	82,5		

4.3.2015

ei ent. rekisterissä	6	2111 07	Kemppilä	asuinpaikat, kyläpaikat	historiallinen	6755 310	3286 740	82,5		
ei ent. rekisterissä	7	2111 07 ja 2111 10	Mäenpää	asuinpaikat, kyläpaikat	historiallinen	6754 600	3287 000	92,5		
ei ent. rekisterissä	T1	2111 11	Taatihaka	kulttipaikat, kuppikivet	ajoittamaton	6756 860	3287 370	92,5	Heljä Brusila 1993	
ei ent. rekisterissä	T2	2111 11	Vehka-alhon lähde	kulttipaikat, lähteet	historiallinen	6756 400	3288 380	92,5		
ei ent. rekisterissä	T3	2111 10	Kratsinkallio	?	ajoittamaton	6755 040	3287 250	92,5- 95		

4.3.2015

3.9 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitykset Loimaan kunnan ja kaupungin toimesta vuosien 2002 - 2004 aikana (Suomen Luontotieto Oy). Suunnittelualueelle sijoittuvat luonnonsuojelukohteet on esitetty kaavaselostuksen liitteessä.

Liite 4 Luontokohteet

Selvitykseen sisältyivät luonnonsuojelulain 29§ mukaiset suojeltavat luontotyytit ja vesilain 1 luvun 15 a ja 17 a § mukaiset suojeltavat pienvedet sekä metsälain 10 § tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt.

Aiemmin laadituissa luontoselvityksissä mainitut kunnan ja kaupungin pinta-alat ovat yhteenlaskettuna 480,8 km², josta peltoa on 238,1 km², metsää 180 km², yli 20 hehtaarin kokoisia soita 14,1 km² ja sisävesiä 1,9 km². Joka entisen kunnan ja kaupungin alueilla on yhteensä 65 km.

Luontoselvitystä on täydennetty 2014 laaditulla lisäselvityksellä, jonka on laatinut Suomen Luontotieto Oy. Lisäselvityksessä täydennettiin kaavassa rajattuja luontokohteita ja päivitettiin kaava-alueen liito-oravatiedot.

4.3.2015

Taulukko 9. *Pinta-alatietoja ja jokien pituudet (Loimaan kaupungin ja Loimaan kunnan luontoselvitykset, Suomen Luontotieto Oy). Kuntaliitosten myötä Loimaan pinta-ala on kasvanut 852 km²:iin.*

	Loimaan kunta	Loimaan kaupunki		
	Pinta-ala/km²	Pinta-ala/km²	Yhteensä/km²	Osuus %
Koko alueen pinta-ala	434,6	46,2	480,8	100 %
Peltoa	218,1	20	238,1	50 %
Metsää	165,7	14,3	180	37 %
Yli 20 ha soita	14,1	0	14,1	3 %
Sisävesiä	1,6	0,3	1,9	0 %
<i>Muut (ei mainittu luontoselvityksissä)</i>			46,7	<i>10 %</i>
	Pituus/km	Pituus/km	Yhteensä/km	
Jokia	58	7	65	

Loimaan kunnan luontoselvitys, 2004

Loimaan kunnan luontoselvityksessä mainitut Luonnonsuojelulain rauhoitetut luontokohteet

1. Pappisten Isolähde (suunnittelualueen ulkopuolella)
2. Karhulan luonnonsuojelualue
3. Karhulan koivu
4. Kauhanojan kataja (koululla)
5. Männikön mänty
6. Yli-Tuomolan mänty

Loimaan kunnan Luontoselvityksessä ei ole havaittu luonnonsuojelulain (29 §) luontotyyppikriteerit täyttäviä kohteita silloisen Loimaan kunnan alueelta.

Kunnan luontoselvityksessä mainittuja metsälain (10 §) mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä suunnittelualueella ovat:

1. Puujalkalan norot. Norot ovat yleensä kausikosteita vesiuomia.
2. Rapakonkallion suo (pienialainen tupasvillaräme)
3. Rapakonkallion kivikot
4. Rapakonkallion länsipuolen kivikko
5. Petäjoen lähde (vesitaloudeltaan luonnontilainen, harmaaleppien ympäröimä lähteikkö)
6. Ylijoen puronvarsilehto (tavanomaista luonnontilaisempaa lehtoa)
7. Haarainmäen nevapainanne (melko luonnontilainen)
8. Onkijoenkulman rantalehto (rehevä joenvarsilehto)

Muut luontoarvoiltaan merkittävät kohteet suunnittelualueella:

1. Petäjoen haka (täyttää arvokkaan perinnemaiseman kriteerit)
2. Petäjoen sekametsä (säätynyt tehokkaalta metsänhoidolta)
3. Puujalkalan metsäalue
4. Vainion puronvarsilehto (Pappisten kylä, harmaaleppä-tuomilehto)

Loimaan kunnan luontoselvityksen mukaiset Natura2000-alueet sijoittuvat suunnittelualueen ulkopuolelle.

4.3.2015

Varsinais-Suomen perinnemaisemat –kirjassa on kuvattu 448 perinnemaisemakohdetta. Loimaan kunnan alueelta mukaan on otettu yhteensä kolme kohdetta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on vain 3,2 ha. Näitä ovat:

1. Mahlamäen niitty (1,3 ha, Onkijoen pohjoispuolella sahan läheisyydessä suunnittelualueella)
2. Vahakosken haka (0,5 ha, Korven kylässä, suunnittelualueen ulkopuolella)
3. Uupon metsälaidun (1,4 ha, Kojonperän kylässä, suunnittelualueen ulkopuolella)

Lisäksi luontoselvityksessä on inventoitu luontoarvoiltaan merkittävimpien kohteiden vaateliaampi linnusto. EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja haettiin inventointien yhteydessä ympäristöltään sopivilta kohteilta, mutta ei systemaattisesti. Lisäksi on selvitetty lajin kannanarvio perustuen elinympäristöjen esiintyvyyteen, vanhoihin, lähinnä Turun Lintutieteellisen yhdistyksen arkiston havaintoihin sekä maastoinventointeihin 2002 ja 2003. Entisen Loimaan kunnan alueella esiintyy EU:n lintudirektiivin liitteen I mukaisia lajeja: sinisuohaukka, ampuhaukka, pyy, metso, ruisräikkä, kurki, kapustarinta, liro, huuhkaja, varpuspöllö, viirupöllö, helmipöllö, kehrääjä, palokärki, pikkulepin-käinen ja peltosirkku.

Muuta uhanalaista lajistoa tavattiin Petäjoen varresta Piikamaan tilan pohjoispuolelta ("Petäjoen sekametsästä") haapariippusammalta ja Petäjoen länsirannalta läheltä pellonkulmaa Piikamaan tilan eteläpuolelta raidankeuhkojälkeä. Putkilokasveista tavattiin konnantatarta Pappisten Isolähteellä (suunnittelualueen ulkopuolella) ja ketoneilikkaa Onkijoen kylässä Mahlamäen niityllä (suunnittelualueella). Pappisten Isolähteen lähdesaraesiintymää ei löydetty, laji lienee hävinnyt alueelta. Mahlamäen niityltä ketoneilikan vierestä löydettiin keltakukkaista mataraa, joka voi olla valtakunnallisesti vaarantunutta keltamataraa.

Loimaan kaupungin luontoselvitys, 2003

Luontoselvityksessä ei ole havaittu luonnonsuojelulain (29 §) luontotyyppikriteerit täyttäviä kohteita silloisen Loimaan kaupungin alueelta.

Luontoselvityksessä 2003 ei metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä ole systemaattisesti inventoitu. Metsälakikohteet ovat yleensä pienialaisia ja esimerkiksi pieniä lehtolaikkuja saattaa samassakin metsäkuviossa olla useita. Luontoselvitykseen 2003 on otettu mukaan edustavimpia pienvesien ja rehevimpien elinympäristöjen kohteita. Karuista kohteista esim. pienistä kallioalueista ei ole tehty kuvauksia. Luontoselvityksessä mainittuja metsälain (10 §) mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä suunnittelualueella ovat:

1. Koivukallion louhikko
2. Niittukulman puro
3. Hirvikoski (Taalinkoski) ja rantalehdot
4. Nopankoski (Nopolankoski)
5. Mustahuuronkallio
6. Liramäenkallio

Muut luontoarvoiltaan merkittävät kohteet suunnittelualueella:

1. Nummelan soistuma
2. Koivukallio
3. Hautausmaan pohjoispuolinen turvehauta
4. Haarainmäen korpinotko
5. Niittukulman metsäalue

4.3.2015

6. Välimäen lähteikkö

Luonnonsuojelulailla rauhoitetut puut:

1. Prättäkitin kuusi (Sieppalantie 20)
2. Knuutilan mänty (Suonperäntie 41)

Varsinais-Suomen perinnemaisemat –kirjassa on kuvattu 448 perinnemaisemakohdetta. Loimaan kaupungin alueelta ei ole otettu mukaan yhtään kohdetta.

Lisäksi luontoselvityksessä on inventoitu luontoarvoiltaan merkittävimpien kohteiden vaateliaampi linnusto. EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja haettiin inventointien yhteydessä ympäristöltään sopivilta kohteilta, mutta ei systemaattisesti. Lisäksi on selvitetty lajin kannanarvio perustuen elinympäristöjen esiintyvyyteen, vanhoihin, lähinnä Turun Lintutieteellisen yhdistyksen arkiston havaintoihin sekä maastoinventointeihin 2002 ja 2003. Entisen Loimaan kunnan alueella esiintyy EU:n lintudirektiivin liitteen I mukaisia lajeja: pyy, ruiskärppä, huuhkaja, varpuspöllö, viirupöllö, helmipöllö, palokärki, pikkulepinkäinen ja peltosirkku.

Valtakunnallisesti vaarantunutta ja Suomen kansainväliseksi vastuulajiksi luokiteltua sekä EU:n luontodirektiivin liitteisiin II ja IV sisältyvää liito-oravaa etsittiin kaupungin luontoselvityksen yhteydessä muilta luontoarvoiltaan merkittäviltä kohteilta. Todennäköisesti lajia esiintyy kaikilla suurilla metsäalueilla, mikäli lajin elinympäristövaatimukset täyttävää varttunutta sekametsää alueella esiintyy. Silloisen Loimaan kaupungin alueelta ei inventoinneissa löydetty liito-oravareviireitä, mutta niitä ei myöskään systemaattisesti etsitty.

Luontoselvityksen täydentäminen 2014

Valtakunnallisesti vaarantuneeksi ja Suomen kansainväliseksi vastuulajiksi luokitellun sekä EU:n luontodirektiivin liitteisiin II ja IV sisältyvän liito-oravan reviirit tarkistettiin keväällä 2014. Seuraavana yhteenveto elinpiireistä:

1. Vienolan pellonreunus elinpiiri
Liito-oravalle sopivaa ympäristöä on jäljellä vain pellon reunassa ja saarekkeen keskiosassa. Alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta.
2. Kankaanpään pellonreunus elinpiiri
Alueen harvennuksesta huolimatta liito-oravan elinympäristö on säilynyt elinkelpoisena. Jätösten määrän perusteella alueella asustaa useampi liito-oravayksilö.
3. Uusitalon saarekkeen elinpiiri
Alue on ympäristönsä puolesta erinomaista liito-oravan elinympäristöä. Jätösten määrän perusteella alueella asustaa useampi liito-oravayksilö.
4. Uusitalon saarekkeen eteläpuoleisen saarekkeen elinpiiri
Nykyisellään alue on liian pienialainen liito-oravan elinympäristöksi. Alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta, ja ilmeisesti saarekkeen laaja avohakkuu on karkottanut kohteen liito-oravat.
5. Kytösen alueen elinpiiri
Alueella on tehty hakkuita, mutta kohteella on jäljellä myös jonkin verran liito-oravalle sopivia sekametsälaikkuja. Alueelta ei löytynyt merkkejä lajin esiintymisestä. Ympäristön perusteella laji saattaisi vielä alueelle palata.

4.3.2015

6. Koivukosken itäpuoleinen liito-oravan elinpiiri
Optimaalista liito-oravan elinympäristöä ei alueella enää ole.
Alueelta ei löytynyt merkkejä lajin esiintymisestä.
7. Koivukosken elinpiiri
Alueelta ei löytynyt merkkejä lajin esiintymisestä, mutta ympäristönsä puolesta kohde on tyypillistä liito-oravan elinympäristöä.
8. Äyväärin tilan koillispuoleinen elinpiiri
Talojen pihapiireihin rajoittuva alue on tyypillistä liito-oravan elinympäristöä. Kohteella on selkeä liito-oravan elinpiiri.
9. 9-10 Niittykulman alueen elinpiirit
Niittykulman alueiden elinpiireistä on asemakaavoitusta varten laadittu tarkat elinpiirien rajaukset, jotka on esitetty asemakaavatyötä varten laaditussa luontoselvityksessä (Suomen Luontotieto Oy 2012). Kumpikin asemakaavaselvityksessä mainituista elinpiireistä oli asuttu keväällä 2014.

3.10 Virkistystoiminta

Virkistys- ja vapaa-ajan toiminnot keskittyvät osayleiskaava-alueella Hirvikoskelle ja Loimaan ydinkeskustaan. Merkittäviä liikuntapaikkojen keskittymiä ovat Hirvikoskella urheilutalon, uimahallin ja pururadan muodostama kokonaisuus Kuusitien varressa ja keskustassa liikuntapaikat Turuntien, Kaunismäenkadun ja Puistokadun rajamaalla alueella. Merkittävimmät liikuntapaikat suunnittelualueella ovat:

10. Hirvihovin liikuntakeskus ja Hirvikosken kuntorata
11. Vesihovin uimahalli
12. Puistokadun liikuntahalli
13. Urheilukeskus ja urheilukeskuksen kuntorata
14. Jäähalli LähiTapiola-areena
15. Loimaan tennishalli
16. Loimaan kuntosali
17. Loimaan keilahalli
18. Eteläinen kuntorata (Pinomäki)
19. Juvan kuntorata

Virkistysalueiden lisäksi maa- ja metsätalousvaltaisia alueita voidaan käyttää tavanomaiseen virkistäytymiseen, kuten metsässä kävelyyn, marjastamiseen ja sienestämiseen, jokamiehen oikeuksin. Muu virkistyskäyttö edellyttää maanomistajan lupaa. Loimijokea käytetään mm. kalastukseen ja melontaan. Talvella kuntoradoilla ja joillakin taajaman läheisillä pelloilla on hiihtolatuja. Asemakaavoitetut virkistysalueet on esitetty kaavaselvityksen liitekartalla.

Liite 16 Viher- ja virkistysverkko

3.11 Liikenne

Kaavatyön alussa on laadittu liikenneselvitys (Suunnittelukeskus, 2006, täydennetty 2008). Kaavaprosessin edetessä liikenneverkon kehittämistarpeita on karsittu huomattavasti.

4.3.2015

Liiteasiakirja 4. Loimaan osayleiskaavan tarkistuksen liikenteelliset lähtökohdat.

Yleisten teiden verkko

Loimaan nykyisen tieverkon rungon muodostavat valtatie 9 Turku-Tampere sekä maantie 213 Jokioinen-Loimaa-Alastaro-Säkylä. Muita merkittäviä tieyhteyksiä ovat mt 210 Oripää-Loimaa. Maantie 213 on taajamarakenteen kannalta Loimaan tärkein sisäinen tieyhteys, joka välittää sekä pitkämatkaista kuntarajat ylittävää liikennettä että taajama-alueen sisäistä liikennettä.

Turku-Toijala -rautatie kulkee Loimaan kautta. Loimaalla on henkilöliikenteen asema matkakeskustyyppisenä ratkaisuna, jossa kauko- ja paikallisbussien terminaali sijaitsee rautatieaseman yhteydessä. Junaliikenteen matka-aika Turkuun on noin 40 min ja Tampereelle noin 1 h.

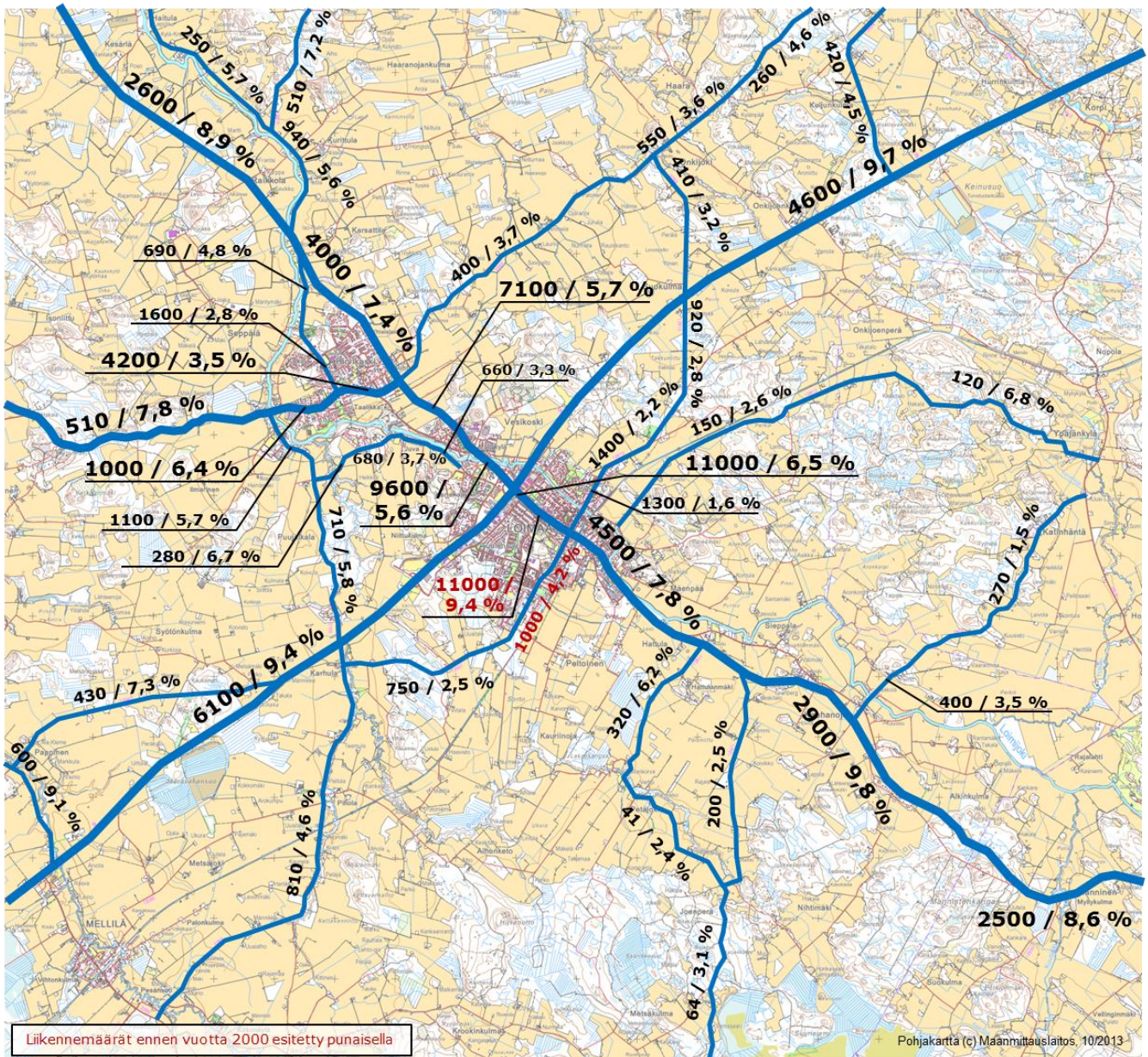
Turku-Toijala -rautatie kulkee lähes samansuuntaisesti Loimaan läpi kuin valtatie 9. Ne aiheuttavat estevaikutusta paikalliselle liikenteelle etenkin kevyen liikenteen näkökulmasta.

Katuverkko

Kaupungin ydinkeskustan alueen katuverkko on ruutukaavatyypinen, jossa katuverkkoa ei ole jäsennelty toiminnallisesti asuin-, liike- tai kokoojakatuihin. Turuntie-Tampereentie akseli, Kaunismäenkatu, Hirvikoskentie, Juvantie ja Kanta-Loimaantie ovat selkeimmin kokooja-/pääkatuja.

Uudemmissa asuinalueilla on jossain määrin pystytty muodostamaan rauhallisia asuinkatuja, joilta liikenne syötetään kokoojakaduille.

4.3.2015



Kuva 10. Tierekisterin mukaiset liikennemäärät 2013.

Kevyen liikenteen verkko

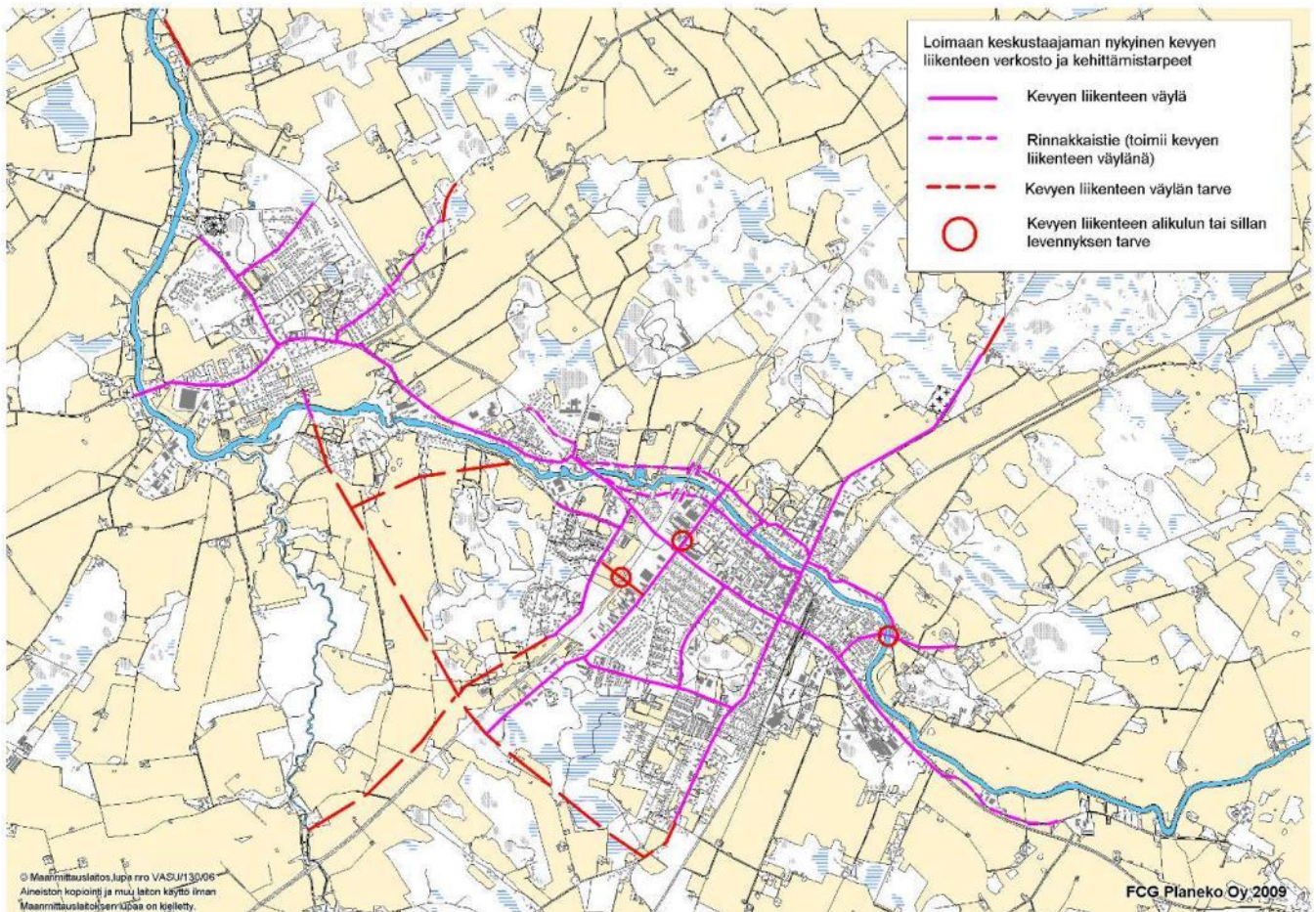
Huomattava osa Loimaan asukkaista asuu kävely- tai pyöräilymatkan päässä tärkeimmistä palveluista. Suurin osa suunnittelualueen koululaisista asuu alle 3 km etäisyydessä alakouluista (Loimaan seudun LJS 2004). Keskusta on tiivis ja nauhamaisessa taajamarakenteessa on jo valmiiksi kohtuulliset pyöräilyreitit. Tärkeimmät kevytliikenneyhteydet tukeutuvat maantiehen 213 ja alueen kokoojakatuihin. Yhteyspuutteita on mm. valtatie 9 poikki keskustan lounaispuolella.

Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on tuotu esille seuraavat kevytliikenneväylätarpeet suunnittelualueella tai sen lähiseudulla:

- Vt 9, Keskusta-Kaunissaarentie jkp-tie
- Mt 213, Myllykylä-mt 210 jkp-tie
- Mt 12607, Karhulan pt:n jkp-tie
- Mt 12609, Juvantien jkp-tie

4.3.2015

- Mt 2293, Onkijoki - Hulmi jkp-tie
- Mt 2103, Kössin jkp-tie (Hirvikoski, Vanhankirkontie)
- Mt 12605, Hirvikosken pt:n jkp-tie (Hirvikoski, Kanta-Loimaantie)
- Mt 213, Raikkolan jkp-tie (Hirvikoski-Raikkolan th)
- Mt 2102 ja pt 12601, Niinijoen jkp-tie (Niinijoki)



Kuva 11. Olemassa olevat kevyen liikenteen pääväylät sekä tarpeet kevyen liikenteen verkon kehittämiseksi.

Liikenteelliset ongelmat nykytilanteessa

Suurimmat liikennemäärät ovat seututien 213 (Pikatie) valtatie 9 itäisen rampin ja Turku-Toijala -rautatien ylikulkusillan välisellä osuudella (noin 14 000 ajon/vrk) ja Aleksis Kivenkadun eteläpäässä Pikatien liittymässä (noin 12 000 ajon/vrk). Tällä alueella on ruuhka-aikaan toimivuusongelmia erityisesti liian lyhytten liittymävälien vuoksi. Sen seurauksena liittymien jonot ylettyvät useissa kohdin seuraavaan liittymään saakka.

Loimaan kaupunkiin ja kuntaan valmistui liikenneturvallisuussuunnitelma yhteistyössä tiepiirin kanssa 2002. Loimaan liikenneturvallisuustilanne on keskimääräistä heikompi verrattuna valtakunnan tasoon ja maakunnan keskiarvoon. Loimaalla riski kuolla tai loukkaantua liikenteessä oli 2000-luvun alkuvuosina yli 10 % korkeampi kuin maakunnassa keskimäärin ja yli 20 % korkeampi kuin koko maan keskiarvo (lähde: Tilastokeskus).

4.3.2015

Kaavoituksella on mahdollista vaikuttaa syntyviin liikennemääriin, liikenteen reitin valintaan, kevyen liikenteen olosuhteisiin ja liittymäratkaisuihin. Toisaalta taas pääväylien eläinonnettomuuksien tai suistumisonnettomuuksien torjuntaan ei maankäytön suunnittelussa ole juuri mahdollisuuksia.

Valtakunnallisiin tavoitteisiin suhteutettuna Loimaalla tulisi vähentää selvästi henkilövahinko-onnettomuuksien riskiä. Asuinalueilla on paikoin läpikulkua katuverkon jäsentymättömyyden vuoksi. Ruutukaavakeskustassa on läpiajoa ja kaupunginosien välistä liikennettä kulkee asuinalueitten läpi. Eräillä tärkeimmistä kokoojakaduista on tonttiliittymiä, jolloin ne toimivat sekaliikennekatuina ja ratkaisu johtaa kevyen liikenteen risteämiin. Tällaisia ovat mm. Lamminkatu ja Kaunismäenkatu. Seurauksena on melu- ja turvallisuusongelmia sekä kiinteistöjen arvon laskua. Näitä ratkaisuja tulee jatkosuunnittelussa välttää.

Keskustassa erityisesti Pikatiellä (mt 213) on sattunut useita kevyen liikenteen henkilövahinko-onnettomuuksia. Kevyen liikenteen yhteyspuutteista valtatie 9 ylittäminen keskustan lounaispuolella on keskeisiä kysymyksiä.

Pysäköinnin riittävyysongelmia on lähinnä paikallisesti mm. rautatieasemalla ja joidenkin keskustan liikkeiden lähetyvillä.

Merkittävimmät laaja-alaisen liikennemelun lähteet ovat valtatie 9 ja mt 213 ja rautatie. Melusta kärsiviä asuinalueita on todennäköisesti näitten lähialueitten lisäksi kaupungin keskustassa. Rautatiemelun ja tärinän määrä tulee selvittää mahdollisten uusien asuinalueitten osalta.

Kehittämisperiaatteet/-tarpeet

Saavutettavuuden osalta eri alueitten tarpeet poikkeavat toisistaan. Asuinalueilla riittää yksi kohtuutasoinen autoliikenteen yhteys ylemmälle verkolle, koska läpiajosta on pelkkää haittaa.

Työpaikka-alueitten osalta taas toivotaan hyvää saavutettavuutta pääliikenneverkolta raskaan liikenteen osalta ja esim. suurten pituuskaltevuuksien tai hankalan muotoisten liittymien merkitys korostuu.

Kaupallisten palveluitten alueella tulisi olla hyvät yhteydet ja näkyvyyttä pääliikenneverkolle.

Liikenneselvityksen laatimisen jälkeen Lamminkadun eteläosan liikenneyhteyksiä on parannettu eteläisen eritasoliittymän toteuttamisella. Samalla valtatie 9:n pitkänmatkaisen liikenteen sujuvuus ja turvallisuus on parantunut. Eritasoliittymä tulee palvelemaan myös Juvan puoleisen Niittukulman yritysalueetta. Aikaisemmat väliaikaiset valtatie 9 katu-liittymät Lamminkadulle on katkaistu. Kartanomäenkadun runko valmistui koko matkalta syksyllä 2012 ja se päällystettiin 2013. Vuoden 2013 lopussa poistuvat suorat kaksi liittymää VT 9:lle.

Juvan alue on asuinrakentamisen painopistesuunta, mutta yhteydet sieltä keskustaan ja Hirvikoskelle ovat varsin heikkotasoiset. Joidenkin työpaikka-alueiden (Karsola, Hulmi) yhteydet pääliikenneverkolle perustuvat geometrialtaan heikkotasoiisiin paikallisteihin tai keskustojen läpiajoon.

Kevyt liikenne

Loimaan kaupungin ja Hirvikosken alueen suhteellisen tiivis rakenne mahdollistaa kevyen liikenteen järkevän mittaiset yhteydet työpaikoille, kouluihin ja

4.3.2015

palveluihin. Suhteellisen tasainen maasto tukee tätä. Yhteyspuutteita on Ju-
van alueelta Hirvikoskelle sekä valtatie 9 yli Kartanomäen kohdalla.

Joukkoliikenne

Loimaan itä-länsi -suuntainen, jossain määrin nauhamainen taajamarakenne
tukee joukkoliikenteen järjestämistä. Periaatteessa uudet asuinalueet tulisi si-
joittaa kävelymatkan päähän joukkoliikenteen pysäkeistä. Pitkämatkaisen
joukkoliikenteen kysynnän osalta matkakeskustyyppisen rautatieaseman lähi-
alueen (noin 2 km) maankäytön kehittäminen on merkittävä tekijä.

Loimaan seutukunnan joukkoliikennesuunnitelma on laadittu 2011 (Insinööri-
toimisto Liidea Oy. Loimaan seudun joukkoliikenteen palvelutasotavoitteet
osoittavat tahtotilan, johon alueen joukkoliikennettä tavoitellaan kehitettävän.
Se ei kuitenkaan sido toimivaltaista viranomaista tarjoamaan määritetyn pal-
velutason mukaista liikennettä. Loimaan seudulla tavoitellaan houkuttelevaa
tasoa pikavuoroliikenteen käyttämillä kaukoliikenteen reiteillä sekä Turun ja
Auran välisessä vakiovuoroliikenteessä. Kaikista kuntakeskuksista tavoitellaan
vakiovuoroliikenteessä vähintään peruspalvelutasoista joukkoliikennettä Tur-
kuun. Peruspalvelutasoista joukkoliikennetasoa tavoitellaan myös paikoin
Loimaan kaupungin sisällä.

Verkolliset tarpeet

Pitkämatkan liikennettä välittävät seututiet 213 ja 210 kulkevat taajamien
lävitse Loimaan keskustassa ja Hirvikoskella. Tämän tyyppisen liikenteen oh-
jaaminen muualle kuin keskustaan olisi periaatteessa suotavaa. Toisaalta pit-
kämatkaisen, Loimaan ohittavan liikenteen osuus on suhteellisen vähäinen.

Vuonna 1995 tarkastetussa osayleiskaavassa esitettiin olemassa olevan tie-,
katu- ja rataverkon lisäksi varauksia lukuisille uusille liikenneyhteyksille, osal-
le myös vaihtoehtoineen. Näiden tarpeellisuutta ja kaavassa säilyttämistä tu-
lee tarkastella huolellisesti, sillä tarkoituksettomista varauksista koituu myö-
hemmissä kaavoitus- ja maankäytön kehittämishankkeissa hankaluuksia ja li-
sätyötä. Tarpeellisuuden tarkastelussa huomioidaan liikenne-, maankäyttö-,
aluerakenne-, ympäristö- ja talouskysymykset. Lisäksi "kaiken varalta" tehdyt
varaukset voivat aiheuttaa katteettomia odotuksia ja toiveita esimerkiksi
maan arvon kehittymisestä alueella. Tämä taas heijastuu vaatimuksina kaa-
vassa esitettyjen liikennehankkeitten toteuttamisesta, vaikkei liikenteellistä
tarvetta olisikaan. Tällaisia liikenneyhteysvarauksia ovat:

- Valtatieltä 9 Onkijoen kohdalta itään haarautuva uusi valtatieyhteys
(ns. Ylinen Pietari -tie) ei ole mukana liikennejärjestelmäsuunnitel-
massa eikä maakuntakaavoissa.
- Loimaan pohjoinen ohitustie ei ole seutukaavassa (1993). Se on mai-
nittu selvitystarpeena liikennejärjestelmäsuunnitelmassa. Pohjoisen
ohitustien merkitystä pitkällä aikavälillä tulee tarkastella maankäytön
ja tieverkon kehittämisen osalta. Osayleiskaavassa 1995 esitetty va-
raus ei vastaa ohitustietarpeisiin, vaan toimisi paikallista maankäyt-
töä palvelevana yhteytenä (sijoittuu lähelle nykyistä yhdyskuntara-
kennetta). Varauksen liittymäratkaisut Hirvikosken alueella vaikutta-
vat keskeneräisiltä ja vaativat lisätarkasteluja. Lisäksi on selvitettävä
vt 9 ja pohjoisen ohitustien risteämispaikka ja liittymätyyppi. Samoin
radan yli/alikulkuvarauksen paikka tulee tarkistaa.
- Loimaan lounainen ohitustie, uusi eritasoliittymä valtatielle 9 Lam-
minkadun eteläpäässä ja Oripäästä tulevan mt 213 jatke olivat mu-
kana v. 1993 seutukaavassa rautatien länsipuolelle esitetyltä osal-

4.3.2015

taan. Vuoden 1995 yleiskaavan tarkistuksessa esitettiin tämän yhteyden jatke radan yli itään maantielle 213 asti. Ongelmana raskaan liikenteen ja läpikulkuliikenteen suuntautuminen Juvan alueelle, jota on ajateltu alueen asuinrakentamisen painopisteeksi. Liikenteelliset tarpeet Oripään suunnasta tulevan seututien 210 uudelle linjaukselle ovat varsin vähäiset. Ratkaisuja tulee tarkastella suhteessa maankäytön kehittämiseen ja hallinnollisiin kysymyksiin.

- Vuonna 1995 tarkastetussa osayleiskaavassa esitettiin varaukset rai-deyhteysille Uuteenkaupunkiin ja Riihimäelle. Nämä varaukset puut-tuvat voimassa olevasta seutukaavasta eikä hankkeita ole tuotu esiin myöskään Loimaan seutukunnan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa tai Riihimäen radan osalta Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2004. Tästä syystä suositellaan näiden varausten poistamista kaavasta vanhentuneina.

3.12 Yhdyskuntatekniikka

Vesihuolto

Vesihuollosta Loimaalla huolehtii kuntalain mukainen liikelaitos, Loimaan Vesi. Loimaan kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelma on päivitetty kuntalii-toksen (Alastaro, Loimaa ja Mellilä) 2009 jälkeen vuonna 2012. Kuntaliitos paransi entisestään myös vesihuollon toiminnallisuutta sekä selkeytti tulevai-suudessa tehtäviä ratkaisuja vesihuollon kehittämiseksi.

Loimaan Veden puhtaan veden jakeluverkon piirissä on tällä hetkellä 99 % kaupungin asukkaista. Varmuus veden saatavuudessa ja jakelussa on turvat-tava. Maaseutuyritysten kasvu on Loimaan seudulla haasteena vesihuollossa. Vesihuoltolaitos ei voi taata teollisuustoimintaan verrattavan kotieläintuotan-non veden saantia kaikissa tapauksissa. Huomioitava on, että vesihuoltolakia sovelletaan sen 2 §:n mukaan ainoastaan asutuksen vesihuoltoon sekä jollei toisin säädetä, asutukseen rinnastuvan elinkeino- ja vapaa-ajantoiminnan ve-sihuoltoon.

Suurimpia vedenkuluttajia Loimaalla, yli 20 000 m³ vedenkulutuksella, ovat HK Ruokatalo Oyj, Uimahalli Vesihovi, Lounais-Suomen Putki Oy, OFA Oy sekä Loimaan aluesairaala. Suurasiakkaat muodostavat noin 9 % -yksikköä myy-dyn veden ja laskutetun jäteveden volyymeista.

Vesijohtoverkostoon kuuluu kaksi vesitornia, Kirkkokallion (600 m³) ja Juvan-kallion (1 500 m³) vesitornit, jotka sijoittuvat nyt kaavoitettavalle alueelle.

4.3.2015

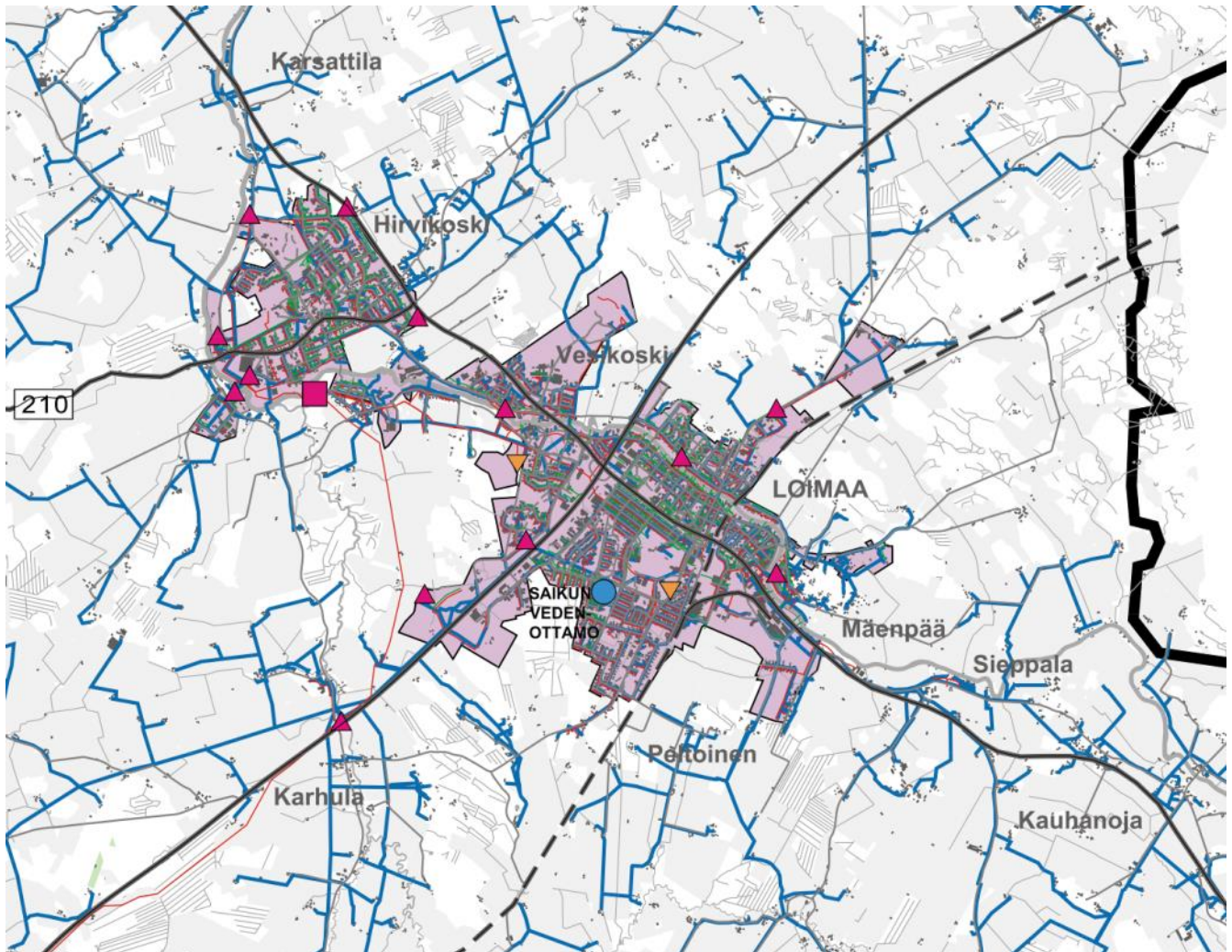
Taulukko 10. Loimaan vesihuoltoon liittyneet rakennustyyppit ja määrät Loimaalla 2012 (tiedot FCG, Loimaan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitys, 2012).

Rakennustyyppi	Vuosi 2011 /kpl	Asuntojen talo-tyyppijakauma	Osuus kokonaismäärästä / %
Asunnot	yhteensä		81,7 %
Omakotitalo, paritalo	4 606	88,0 %	71,9 %
Rivitalo	123	2,3 %	1,9 %
Kerrostalo	119	2,3 %	1,9 %
Vapaa-ajanrakennus	389	7,4 %	6,0 %
Muut rakennukset	yhteensä		18,3 %
Teollisuusrakennus	140		2,2 %
Maatalouden tuotantorakennus	506		7,9 %
Muu kiinteistö	527		8,2 %
Yhteensä	6410		100,00 %

Loimaalla on toiminnassa kaksi jätevedenpuhdistamoja, keskuspuhdistamo ja Alastaron puhdistamo. Runsaat 3 000 taloutta on kunnallisen viemäriverkoston ulkopuolella Loimaalla. Näistä noin 5 %:lla on asetuksenmukainen jätevesien käsittelyjärjestelmä. Sakokaivo- ja umpisäiliölietteet otetaan vastaan Loimaan keskuspuhdistamolle. Loimaan Vesi huolehtii Eviran lannoittelain mukaisesta kompostointilaitoksesta Kirveskallion jäteaseman viereisellä alueella.

Jätevedenpuhdistamolle tuotu sako- ja umpikaivoliettemäärä on lisääntynyt noin kuusinkertaiseksi vuonna 2011 (6 815 m³) vuoden 2008 määrään (1 139 m³) verrattuna. Haasteeksi muodostuu kuivatun lietteen vastaanottomäärä ja varastointi. Tulevaisuudessa ja lietteiden lisääntyessä tulee toimintaa miettiä uudelleen esimerkiksi yhteistyönä alueelle perustettujen alan muiden yritysten kanssa (mm. Vambio Oy, Envor Biotech ja Biovakka).

4.3.2015



- VESIJOHTO
- JÄTEVESIVIEMÄRI
- HULEVESIVIEMÄRI
- ▲ PUMPPAMO
- JÄTEVEDENPUHDISTAMO
- VEDENOTTAMO
- ▼ VESITORNI
- ASEMAKAAVA-ALUE

Kuva 12. Vesihuollon nykytila (ote Vesihuollon kehittämissuunnitelman liitteestä 1A, FCG 2012).

Entisen Loimaan alueella jätevesiviemäröinti kattaa lähes kokonaan asema-kaava-alueet. Entisen Alastaron alueella jätevesiviemäröinti kattaa lähes koko kirkonkylän asema-kaava-alueen ja Virtaan moottoriradan asema-kaava-alueen. Entisessä Mellilän kunnassa jätevesiviemäröinti kattaa suurimman osan keskustan kaava-alueesta. Mellilän jätevedet johdetaan siirtoviemärillä Loimaan keskuspuhdistamolle käsiteltäväksi. Tällä hetkellä jätevedenpuhdistamoilla käsitellyt jätevedet johdetaan biologis-kemiallisesti käsiteltyinä Loimijokeen Länsi-Suomen vesioikeuden, Ympäristöviraston ja Lounais-Suomen

4.3.2015

ympäristökeskuksen antamissa päätöksissä mainittujen lupamääräysten mukaisesti.

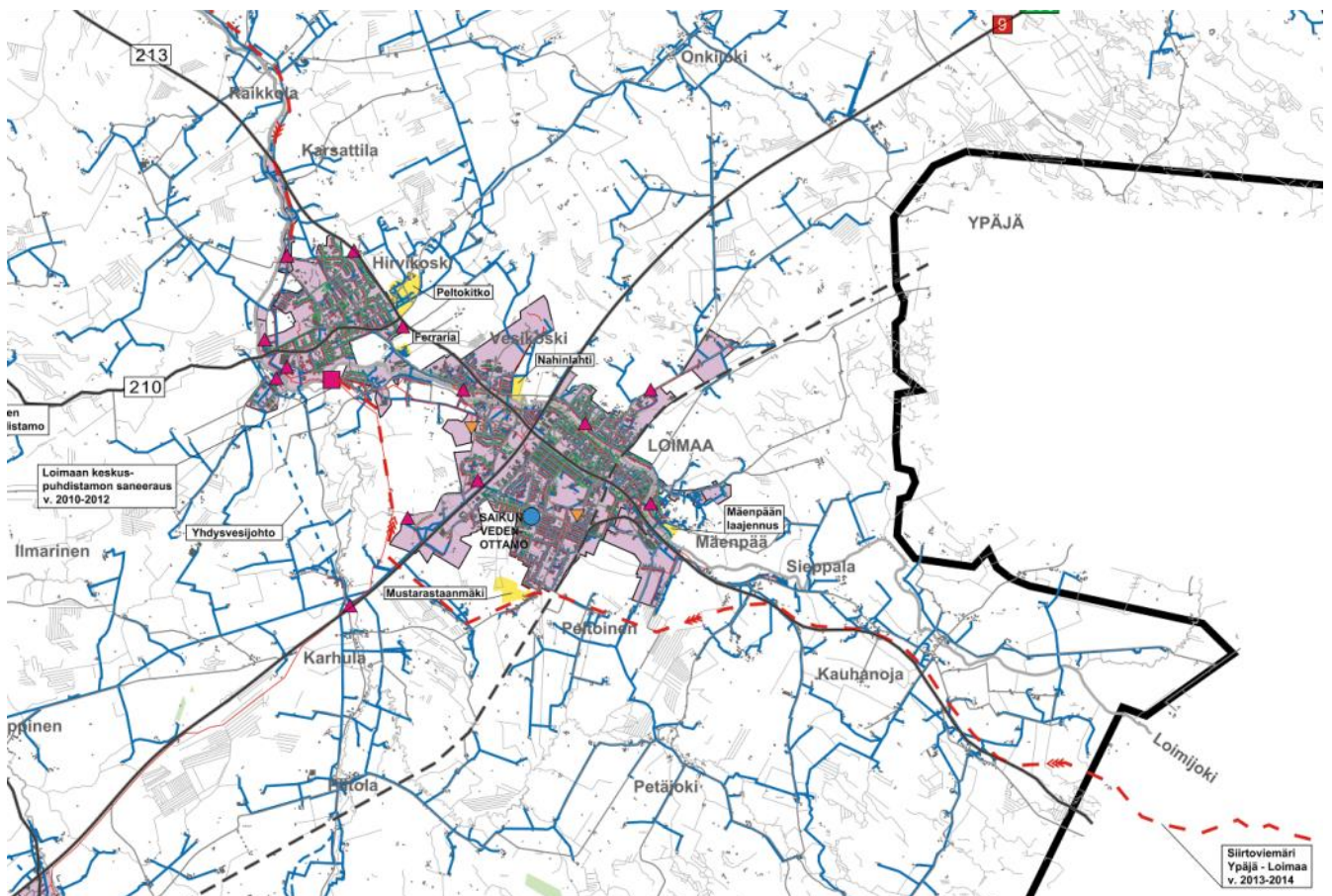
Vesihuollon toiminta-alue mukailee vahvistettuja asemakaava-alueita. Toiminta-alueen laajentaminen uusille alueille etenee asemakaavojen valmistuttua vaiheittain. Ns. haja-asutusalueella toiminta-alueeksi määräytyvät alueet, jotka sijaitsevat enintään 100 metrin etäisyydellä vesihuollon runkoputkesta. Toiminta-alueet eivät ulotu alueelle, jossa laitos ei pysty tarjoamaan vesihuoltopalvelua (vesijohto, jätevesiviemäri, hulevesiviemäri).

Loimaalla on käynnistymässä uuden keskuspuhdistamon rakentaminen. Lisäksi tarkastelussa on Alastaro – Loimaa siirtoviemärin ja yhdysvesijohdon rakentaminen. Siirtoviemäreiden suunnittelun/rakentamisen ansiosta toivotaan myös haja-asutusalueilla jätevesiosuuskuntien ja -yhtymien perustamisen aktivoitumista.

Vesihuollon päivitetyn kehittämissuunnitelman 2012 mukaisesti vesihuollon investointihankkeita ovat:

- Loimaan keskuspuhdistamon saneeraus v. 2010-2012
- Alastaro-Loimaa siirtoviemäri v. 2014 - 2016 + yhdysvesijohto
- Ypjä-Loimaa siirtoviemäri v. 2013 - 2014

Oletettavasti siirtoviemärit pumppaamoinen tarjoavat mahdollisuuden myöhemmin perustettaville jätevesiosuuskunnille tai -yhtymille liittää rakennukset keskitetyn viemäroinnin piiriin kiinteistöpumppaamoiden avulla.



Kuva 13. Loimaan vesihuollon suunniteltu tilanne 2012-2020 (ote Vesihuollon kehittämissuunnitelman liitekartasta 2, FCG, 2012).

4.3.2015

Sähkönjakelu

Sallila Energia Oy vastaa sähkön hankinnasta ja myynnistä, asiakaspalvelusta, neuvontapalveluista ja markkinoinnista sekä konsernin talous- ja tietohallinnosta. Sallila Energian pääasiallinen toiminta-alue sähkön myyjänä on tytäryhtiö Sallila Sähkön siirron jakeluverkkoalue. Vapaa kilpailu tekee mahdolliseksi myydä sähköä koko Suomen alueelle.

Sähkön siirrosta kaava-alueella vastaa Sallila Sähkön siirto Oy. Sallila Sähkön siirto Oy huolehtii vastuualueensa sähköverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta ympäristöasiat huomioon ottaen. Olennaisena osana toiminnassa on myös käytön ja kunnossapidon suunnittelu sekä näiden palvelujen hankkiminen.

Kaavassa huomioidaan 110 kV tai sitä suuremmat voimajohtolinjat ja uudet yhteystarpeet. Uusia yhteystarpeita ovat maakuntakaavassakin osoitetut:

- Loimaa-Ypäjä 110 kV:n varaus (sijainti tarkentuu myöhemmin)
- Metsämaa-Loimaa 110 kV:n voimalinja (ydinkeskustan pohjoispuolelta koilliseen), josta on laadittu yleissuunnitelma 2010
- Loimaa-Hirvikoski 110 kV:n johtolinja (Loimaan sähköasemalta Karsolan teollisuusalueelle)
- varaus 110 kV:n johtoyhteydelle Niinijoen suu – Hirvikoski

4.3.2015

3.13 Maankäytön kehityskuva

Suunnittelun alkuvaiheessa laadittiin raportit sisältäen suunnittelualuetta koskevat perustiedot (Maankäytön kehityskuva, Lähtökohdat ja tavoitteet) ja tavoitteet (Maankäytön kehityskuva). Raportit ovat osa hyväksyttävän suunnitelman valmistelumateriaalia. Tässä yhteydessä todetaan vain ko. valmistelumateriaalin sisällön pääpiirteet otsikkomaisesti.

3.13.1 Maankäytön kehityskuva

Maankäytön kehityskuvan lähtökohta-aineistona on esitetty analyysikarttoja alueen nykytilanteesta

- suunnittelualueen kaavoitustilanne
- väestötiedot
- rakennusluvat ja rakennuskanta, asuinrakennuskanta
- työpaikka-alueet ja suurimmat työllistäjät
- opetustoimen toimipisteet ja päiväkodit
- vesihuoltoverkko
- päätieverkko ja raideliikenne ja liikennejärjestelmäsuunnitelma
- virkistyspalvelut
- maisemalliset lähtökohdat
- kaupunkikuva
- rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvoalueet ja valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävät kohteet sekä muinaisjäännökset
- luonnonympäristön arvoalueet
- maaperätiedot
- maanomistus
- mahdolliset pilaantuneiden alueiden riskikohteet

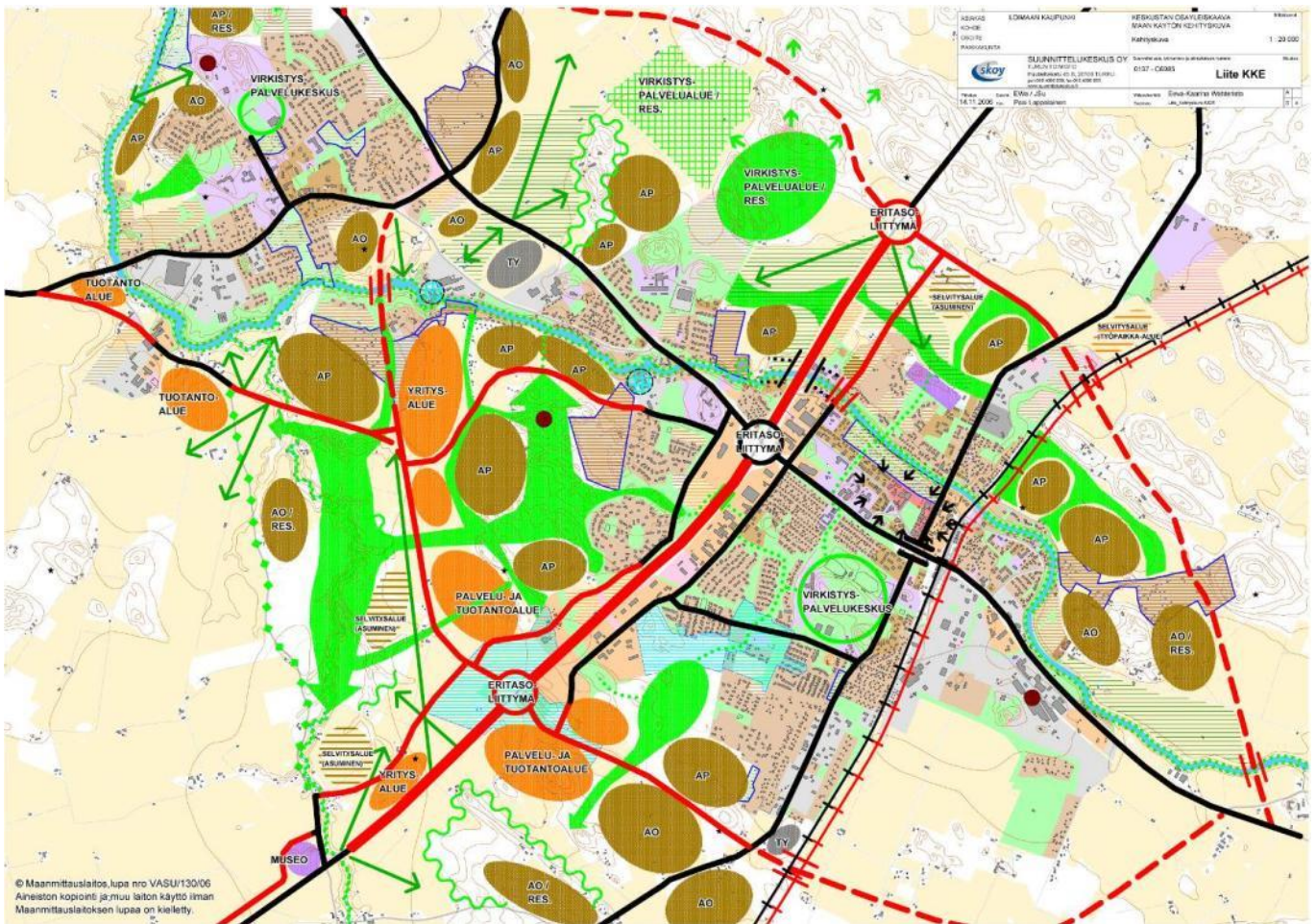
Raportissa *Maankäytön kehityskuvat* on esitetty kolme vaihtoehtoista maankäytön kehittämismallia Loimaan keskustajamassa: "Loimaan luontovoima", "Loimaan kasvuvoima" ja "Loimaan vetovoima". Vaihtoehtoisissa on konkretisoitu lähtökohtien ja tavoitteiden analysoinnin kautta avautuneita mahdollisuuksia, vahvuuksia sekä haasteita.

Loimaan maankäytön kehityskuva on määritelty edellä esitettyjen vaihtoehtojen pohjalta kehityskuvatyöryhmässä ja sitä on täydennetty tulevaisuus- ja ympäristölautekunnista sekä kaupungin valtuustosta saatujen palautteiden perusteella. Loimaan maankäytön kehityskuvan pohjana on edellä esitelty vaihtoehto 2 "Loimaan Kasvuvoima", johon on otettu mukaan osia etenkin vaihtoehtosta 3 "Loimaan vetovoima". Täydentävänä osana on kehityskuvaan lisätty muutamia selvitysalueita, joiden maankäyttö tulee ratkaista myöhemässä suunnittelussa.

Loimaan maankäytön kehityskuva tukeutuu Loimaan kaupungin strategiassa määriteltyihin kaupungin kehittämistavoitteisiin. Tavoitteiden mukaisesti kehityskuvassa esitetyt maankäytön kehittämistoimenpiteet

- parantavat elinkeinoelämän edellytyksiä,
- edesauttavat logististen toimijoiden sijoittumista kaupunkiin,
- hyödyntävät valtatie 9 vartta,
- elävöittävät kaupunkikeskustaa, ja
- tarjoavat monenlaisia asumisen mahdollisuuksia Loimaalla.

4.3.2015



Kuva 14. Maankäytön kehityskuva 14.11.2006 (Suunnittelukeskus Oy).

Raportissa esitellään työn tuloksena Loimaan kaupungin strategiset kannanotot maankäytön kehittämiseksi kaupungissa sekä maankäytön kehittämisen painopisteet. Lopuksi esitetään maankäytön kehityskuvan keskeiset vaikutukset sekä maankäytön muutokset alueella. Vaikutusten arvioinnin kautta vaihtoehtojen välisiä eroja on verrattu monesta eri näkökulmasta, mm. kaupunkirakenteen, talouden, elinkeinoelämän, asuinviihtyvyyden sekä luonnon kannalta. Lisäksi on esitetty Loimaan ydinkeskustan kehityskuva, jossa on esitetty keinoja keskustan vetovoimaisuuden parantamiseksi. Keskustan kehittämisen kohteina on esitetty torin ja Keskuspuiston ympäristöä, Loimijoen vartta, matkakakeskuksen kehittämistä ja asutuksen tiivistämistä rautatieaseman vaikutusalueella, Nahkatehtaan hyödyntämistä matkailun, vapaa-ajan palveluiden ja kulttuurin paikkana sekä virkistyspalvelukeskuksen kehittämistä urheilukeskukseen ja sen lähiympäristöön. Lisäksi on esitetty valaistus-, taide- ja maisemointi-ideoita vahvuuksien esille nostamiseksi tai havaituille ongelmakohtille.

Raportissa esitetyt tavoitteet ja maankäytön kehityskuva ovat ohjanneet alueen suunnittelua ja osayleiskaavoitusta.

Liiteasiakirja 2. Maankäytön kehityskuva. Lähtökohdat ja tavoitteet.

Liiteasiakirja 3. Maankäytön kehityskuva.

4.3.2015

3.14 Muut selvitykset

3.14.1 Kaupallisten palvelujen selvitykset

Vuonna 2006 valmistuneen selvityksen tarkoituksena oli antaa pohjaa osayleiskaavan kaupallisten palveluiden sijoittamiseen ja mitoittamiseen. Selvityksen tuloksena todettiin, että Loimaan kaupunkikeskustalla on hyvät edellytykset kehittyä lähipalvelujen tuottajana etenkin, jos keskustan rakennetta pystytään täydentämään ja tiivistämään ja näin kasvattamaan keskustan väkilukua. Koska etenkin iäkkäiden määrä kasvaa Loimaan kaupunkikeskustassa, tulevat hyvinvointipalvelujen, iäkkäille suunnattujen vapaa-ajan palvelujen, hoivapalveluiden, senioritalojen sekä muiden lähipalveluiden kysyntä kasvamaan keskustassa. Jotta Hirvikosken keskustan palvelut säilyisivät ennallaan, tulisi osayleiskaavassa osoittaa kävelyetäisyydelle uutta asutusta mahdollisuuksien mukaan. Valtatien 9 varrella on kaikkein parhaimmat mahdollisuudet kehittyä kaupallisten palveluiden; etenkin päivittäistavarakaupan sekä paljon tilaa vaativan kaupan osalta. Selvityksen tärkeimmät tulokset osayleiskaavaa ajatellen olivat:

- Uuden eritasoliittymän ympäristön kaavoittaminen yritystoiminnalle, jossa mahdollista harjoittaa paljon tilaa vaativaa kauppaa.
- Päivittäistavarakaupan keskittymän täydentäminen kaavoittamalla tontti ns. halpamyymälälle.
- Nykyisten päivittäistavarakauppojen laajentumisen mahdollistaminen omalla tontillaan, jolloin kauppiat pystyvät vastaamaan kuluttajien kasvaviin vaatimuksiin monipuolisesta valikoimasta.

Vuonna 2008 päätettiin laatia uusi kaupallinen selvitys, jossa huomioitaisiin Loimaan kaupungin ostovoiman lisäksi myös seudullinen ostovoima ja väestökehitys. Selvityksen tärkeimmät tulokset osayleiskaavaa ajatellen olivat:

- Aleksis Kivenkadun alueen ja Loimaanportin toteutusta voidaan tarvittaessa ohjata määrittelemällä kaavamääräyksissä liikerakentamisen kokonaismitoituksen lisäksi toteutusajankohdat sekä keskustahakuisen ja/tai päivittäistavarakaupan mitoitus. Kaavoituksella on mahdollistettava riittävä ja joustava liikerakentaminen ja myös laajennusmahdollisuudet pitkällä tähtäimellä.
- Loimaan tärkeimmät kaupan alueet tulevat olemaan keskusta, Aleksis Kiven kadun alue (ml. Saikun alue) ja Loimaanportti. Kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja sitä kautta koko Loimaan kaupallisen vetovoiman vahvistamisen kannalta on tarkoituksenmukaista keskittää uusi liikerakentaminen näille alueille.
- Kaupan nykytilan ja kehitysnäkymien analyysin sekä vaikutusten arvioinnin pohjalta voidaan hahmottaa kaupan alueille seuraavat profiilit:
 - Aleksis Kivenkadun alue: päivittäistavarakaupan alue.
 - Loimaanportti: paljon tilaa vaativan erikoiskaupan, laajan tavaravalikoiman kaupan ja liikennepalvelujen alue.
 - Loimaan keskusta: keskustahakuisen erikoiskaupan ja pienten erikoisliikkeiden sekä kaupallisten, kulttuurillisten ja julkisten palvelujen alue.
 - Asuinalueet: lähipalvelut, lähinnä päivittäistavarakauppa
- Aleksis Kivenkadun alueen kehittäminen
 - Aleksis Kivenkadun alue on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla, joten se soveltuu erityisen hyvin päivittäistä asiointia vaativille kaupan toiminnoille. Laajennusten myötä odotettavissa oleva liikenteen ruuhkautuminen voi kuitenkin heikentää alueen saavutettavuutta. Liikenteen sujuvuus ja liittymien toimivuus edel-

4.3.2015

lyttävät yksityiskohtaista suunnittelua ja kehittämistoimenpiteitä. Liikenteen ruuhkautumista vähentäisi jonkun alueella toimivan supermarketin mahdollinen siirtyminen Loimaanporttiin.

- Loimaanportin kehittäminen
 - Loimaanportti soveltuu sijaintipaikaksi erityisesti paljon tilaa vaativalle kaupalle. Paljon tilaa vaativa kauppa täydentää Aleksis Kiven kadun alueen ja Loimaan keskustan tarjontaa eikä kilpaile niiden kanssa. Hypermarket voidaan sijoittaa alueelle, mikäli joku Aleksis Kivenkadun nykyisistä supermarketista siirtyy alueelle. Loimaanportin suunnittelussa on tärkeää ottaa huomioon myös se, että alue on kaupallisesti uusi alue. Tästä johtuen alueelle sijoittuvan kaupan kokonaisuuden tulee olla riittävän vetovoimainen jo ensimmäisessä toteutusvaiheessa.
- Loimaan keskustan kaupallinen kehittäminen
 - Loimaan keskustan kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia erikoiskaupan sekä kaupallisten ja kulttuuristen palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta. Keskustan kehitykseen vaikuttavat myös hyvin monet muut tekijät, kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, fyysinen ympäristö, liiketilojen laatu ja tarjonta, palvelutarjonnan monipuolisuus sekä palveluiden vetovoima ja aukioloajat.

Liiteasiakirja 6. Selvitys kaupallisesta palveluverkosta.

Liiteasiakirja 7. Kaupallinen selvitys ja vaikutusten arviointi.

Kaavaehdotusta viimeisteltäessä on ollut käytettävissä Varsinais-Suomen vaihemaakuntakaavaa varten laadittu kaupallinen selvitys (Ramboll, 2013).

3.14.2 Liikenneselvitys

Osayleiskaavan liikenteelliset lähtökohdat selvitettiin työn alussa (Suunnittelukeskus Oy 2006, täydennetty 2008). Osayleiskaavassa tulee huomioida liikenteen osalta seuraavat kehitystarpeet.

- Lamminkadun eteläosan yhteydet valtatielle 9 perustuvat tällä hetkellä väliaikaiseen liittymään (eritasoliittymä rakennettu).
- Juvan alue on asuinrakentamisen painopistesuuntia, mutta sen yhteydet keskustaan ja Hirvikoskelle ovat varsin heikotasoiset.
- Joidenkin työpaikka-alueiden (Karsola, Hulmi) yhteydet pääliikenneverkolle perustuvat geometrialtaan heikotasoisiin paikallisteihin tai keskustojen läpiajoon.
- Kevyen liikenteen osalta yhteyspuutteita on Juvan alueelta Hirvikoskelle sekä valtatie 9 yli Kartanomäen kohdalla.
- Asuinalueiden sisäiset kevytliikenneyhteydet ja koulumatkayhteydet ovat tärkeitä paikallistasolla.
- Uudet asuinalueet tulisi sijoittaa kävelymatkan päähän joukkoliikenteen pysäkeistä. Pitkämatkaisen joukkoliikenteen kysynnän osalta matkakestyyppisen rautatieaseman lähialueen (noin 2 km) maankäytön kehittäminen on merkittävä tekijä.
- Pitkämatkaista liikennettä välittävät seututiet 213 ja 210 kulkevat taa-
jamien lävitse Loimaan keskustassa ja Hirvikoskella. Tämän tyyppisen liikenteen ohjaaminen muualle kuin keskustaan olisi suotavaa. Toisaalta pitkämatkaisen, Loimaan ohittavan liikenteen osuus on suhteellisen vähäistä.

Liiteasiakirja 4. Loimaan osayleiskaavan tarkistuksen liikenteelliset lähtökohdat.

4.3.2015

Osayleiskaavaehdotusta 2013 laadittaessa nousi esille tarve osoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö Pikatien ja Valtatien 9 eritasoliittymän tuntumaan Kartanonmäkeen.

Loimaan vähittäiskaupan suuryksikön (6 000 k-m²) tuottama liikenne

Loimaa sijaitsee 20 000–45 000 asukkaan kaupunkiseudulla ja vähittäiskaupan suuryksikön (6 000 k-m²) liikennemäärätuotoksen laskennassa on käytetty autovyöhykkeen kulkutapaosuuksia. Henkilöautolla tehtävien matkojen kulkutapaosuudeksi on täten oletettu 92 %. Henkilöauton keskimääräinen kuormitusaste on alle kaksi henkilöä ajoneuvoa kohden. Vähittäiskaupan suuryksikön 6 000 m² kerrosalan on oletettu vastaavan myyntipinta-alaa 3 900 m². Matkatuotosluku 100 m² myyntipinta-alaa kohden on 101 käyntiä, jonka vaihteluväli on 70–150 käyntiä. Liikennetuotokseksi saadaan noin 4 500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskasta liikennettä on noin 10 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennetuotos voi kuitenkin alueen vetovoimasta riippuen vaihdella välillä 3 100–6 700 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus välillä 10–20 ajoneuvoa vuorokaudessa. Perjantai-iltapäivän huipputunnin liikennetuotokseksi saadaan noin 610 ajoneuvoa. Huipputunnin liikennemäärän vaihteluväli on 430–910 ajoneuvoa alueen vetovoimasta riippuen.

3.14.3 Maisemaselvitys

Suunnittelualueelta laaditussa maisemaselvityksessä (Suunnittelukeskus Oy, Riikka Gér, maisema-arkkitehti MARK) on selvitetty alueen maisematilallinen rakenne, laadittu maisemasuunnitelma ja selvitetty maiseman historia mm. maakuntamuseon 2002 laatiman maisemahistoriaselvityksen pohjalta. Maisemaselvitys perustuu karttatarkasteluihin sekä 11.4.2006 ja 17.5.2006 tehtyihin maastoinventointeihin.

Liiteasiakirja 5. Keskusta-alueen osayleiskaavan tarkistaminen, maisemaselvitys.

Maisemaselvitystyö eteni rinnan kehityskuvatyön kanssa. Selvityksessä karotitettiin osayleiskaava-alueen maisemalliset arvokkaat tekijät sekä häiriötekijät, jotka tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Selvityksessä oli myös mahdollista kommentoida Loimaan maankäytön kehityskuvan vaikutuksia maisemaan ja mahdollisuuksia minimoida haitalliset vaikutukset.

Selvityksen perusteella maankäytön kehityskuvassa uudet asuinalueet on sijoitettu pääsääntöisesti onnistuneesti maisematilojen reunoille tai olemassa olevien asuinalueiden yhteyteen/jatkeeksi. Yritys- ja tuotantoalueet on sen sijaan sijoitettu valtatie varrelle niin, että yritysalueet muodostavat väylien varteen ”muurin” ja kaupunkimaisuus hämärtyy. Petäjoen, Loimijoen ja valtatie 9 rajaama kolmiossa maisemakuva muuttuu voimakkaimmin. Myönteistä kuitenkin on, että valtatieltä 9 katsottuna Petäjoen ja uuden tielinjan välistä säilyy pitkä, joskin melko kapea, näkymäakseli pohjoiseen.

Kauaskantoiset peltoaukeiden ja niittyjen yli avautuvat näkymät ovat alueen vahvuuksia. Loimijoki ja siihen yhtyvä, voimakkaasti polveileva Petäjoki tarjoavat niin kulkijalle kuin autolla liikkujallekin elämyksiä.

3.14.4 Muinaismuistoinventoinnin tarkistus

Loimaan kaupungin keskiosiin, entisen Loimaan kaupungin alueelle, on laadittu Arkeologinen osainventointi Turun maakuntamuseossa Loimaan kaupungin tilauksesta 2008. Inventoinnissa tuli tietoon yksi historiallinen muinaisjäännös (tervahauta, inv. n:o 2), lisäksi tuli tietoa kahdesta kiviesineestä. Näistä var-

4.3.2015

muudella toinen on maalöytö tutkimusalueelta, toista, jonka alkuperäistä löytöpaikkaa ei tunneta, on säilytetty tutkimusalueella sijaitsevassa talossa. Joitakin entuudestaan tiedossa olleita historiallisen ajan kohteita tarkastettiin ensimmäistä kertaa.

Inventoinnista ei tullut esinelöytöjä Kansallismuseon kokoelmiin.

Löydön sijainti	Löytöpaikka	Löytölaji	Kylä
Löytäjän Lauri Äijälän hallussa Loimaan Mäenpään kylässä	Kivimäen pelto (Ks. "Irtaimen muinaisesineen löytöpaikan tarkastus", karttaote n:o 4, valokuvat KF2008:327-331 ja piirros sivulla 27.)	vasarakirves	Mäenpää
Martti Mikolan hallussa Loimaan Mäenpään kylässä	Mikolan talon puuvajan pohjasta sahajauhoista löytynyt. (valokuvat KF2008:338-339.) Punertava pyöreä litteä hiekkakivi, johon on kahdelta puolelta porattu kapeneva reikä. Kiven läpimitta on 155-180 mm, paksuus 60 mm; reiän halkaisija on 25-50 mm. Työstetty ehkä vain reiän osalta, toinen lape on karkeampi kuin toinen. Piha, jolla olleesta rakennuksesta tämä on, sijaitsee seuraavasti: p = 6754 660, i = 3287 100, z = 92,5- 95 (Karttalehti KAUHANOJA, 2111 10).	reikäkivi	Mäenpää? (Ei tiedetä, onko tämä tuotu Mäenpään muualta?)

Muinaisjäännökset on lueteltu myös kulttuuriympäristöä käsittelevässä kaavaselostuksen liitteessä.

Liite 5 Kulttuuriympäristön suojelu

3.14.5 Meluselvitys

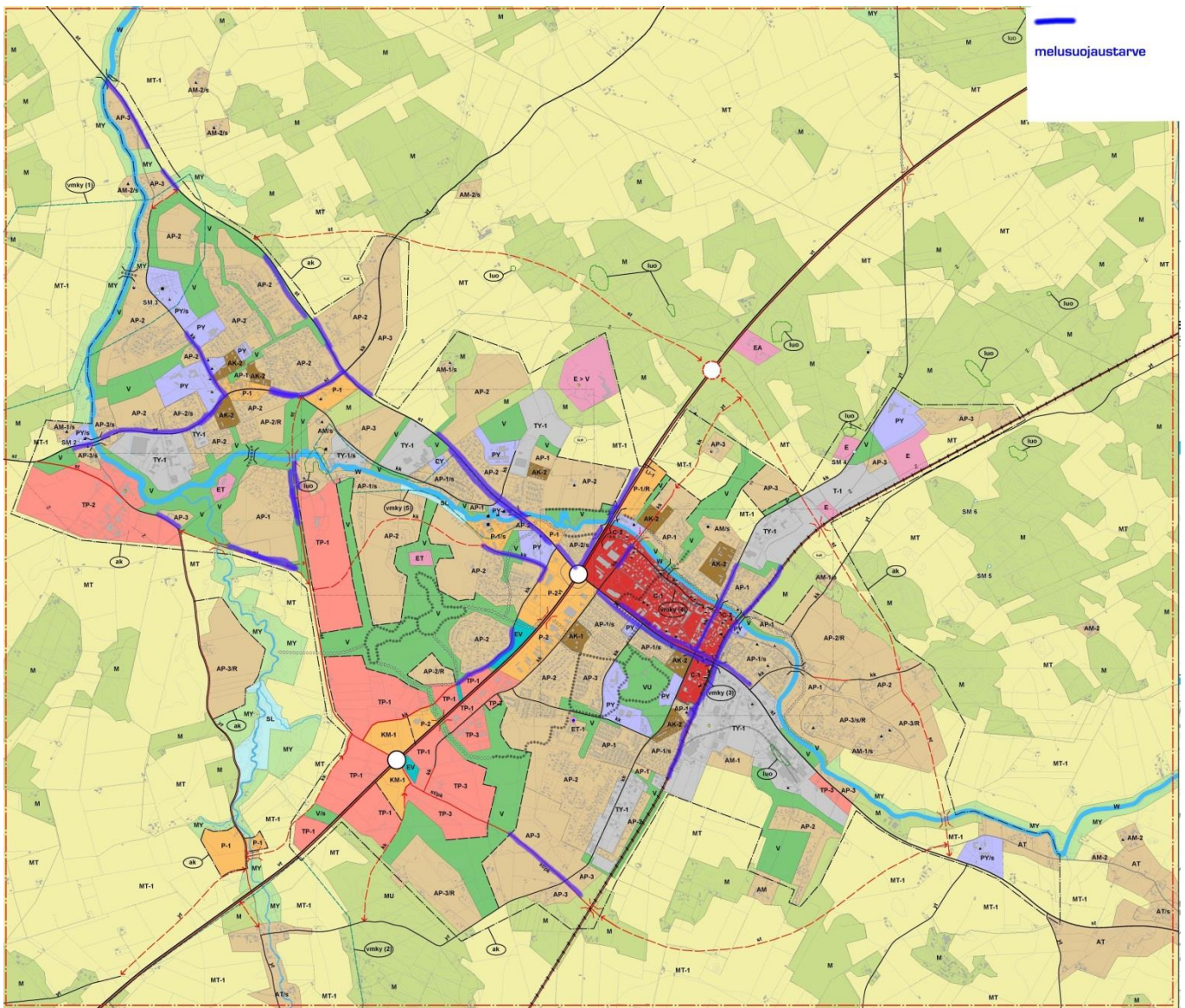
Kaavatyön yhteydessä, ensimmäisen osayleiskaavaehdotuksen laatimisvaiheessa laadittiin yleiskaavallinen meluselvitys (FCG Planeko Oy, 2008), joka on keskittynyt suunnittelualueen yleisiin teihin, koska näistä oli saatavilla liikennemäärätietoja. Meluselvityksessä on esitetty kohdat, joissa liikennemelulta suojautuminen on tarpeen suunnittelualueella.

Liiteasiakirja 8. Meluselvitys.

Melualueiden laajuuteen vaikuttaa liikennemäärien ja ajonopeuden lisäksi kadun geometria ja korkeusasema suhteessa ympäröivään maastoon. Melun leviämiseen voidaan vaikuttaa kortteleiden rakennustavalla ja melusteillä.

Laskennan mukaan suurimmat melusuojaustoimenpiteet kohdistuvat niille maankäyttöalueille, jotka rajoittuvat runsaasti liikennöityjen teiden varsille eli maantien 213 varrelle sekä uuden eteläisen ohikulkutien varrelle. Melusuojaustarvealueita ei ole osoitettu katuverkolle muualla kuin Aleksis Kivinkadun osalta, sillä muusta katuverkosta ei ole ollut saatavilla liikennetietoja, joiden pohjalta melulaskentaa olisi voitu tehdä.

4.3.2015



Kuva 15. Meluselvityksen mukaiset melusuojaustarpeet.

Meluselvityksessä on esitetty keinoja melun ehkäisyyn ja suojaukseen. Keinot ovat pääasiassa asemakaavoituksessa tai yksityiskohtaisemmassa rakennus-suunnittelussa huomioitavia suunnitteluperiaatteita.

3.14.6 Ranta-alueiden emätila- ja mitoitustarkastelu

Työn aikana laadittiin ranta-alueiden emätila- ja mitoitustarkastelu, jonka perusteella Loimijoen varrelle asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen ulkopuolelle osoitettiin uudet ja olemassa olevat rakennuspaikat huomioiden nykyiset rakennuspaikat ja maanomistus alueella. Rakennuspaikkojen osoittaminen kaavakartalle on tehty alueen maisemallisia ja luonnonympäristön ominaispiirteitä arvioiden.

Liite 9 Mitoitustarkastelu

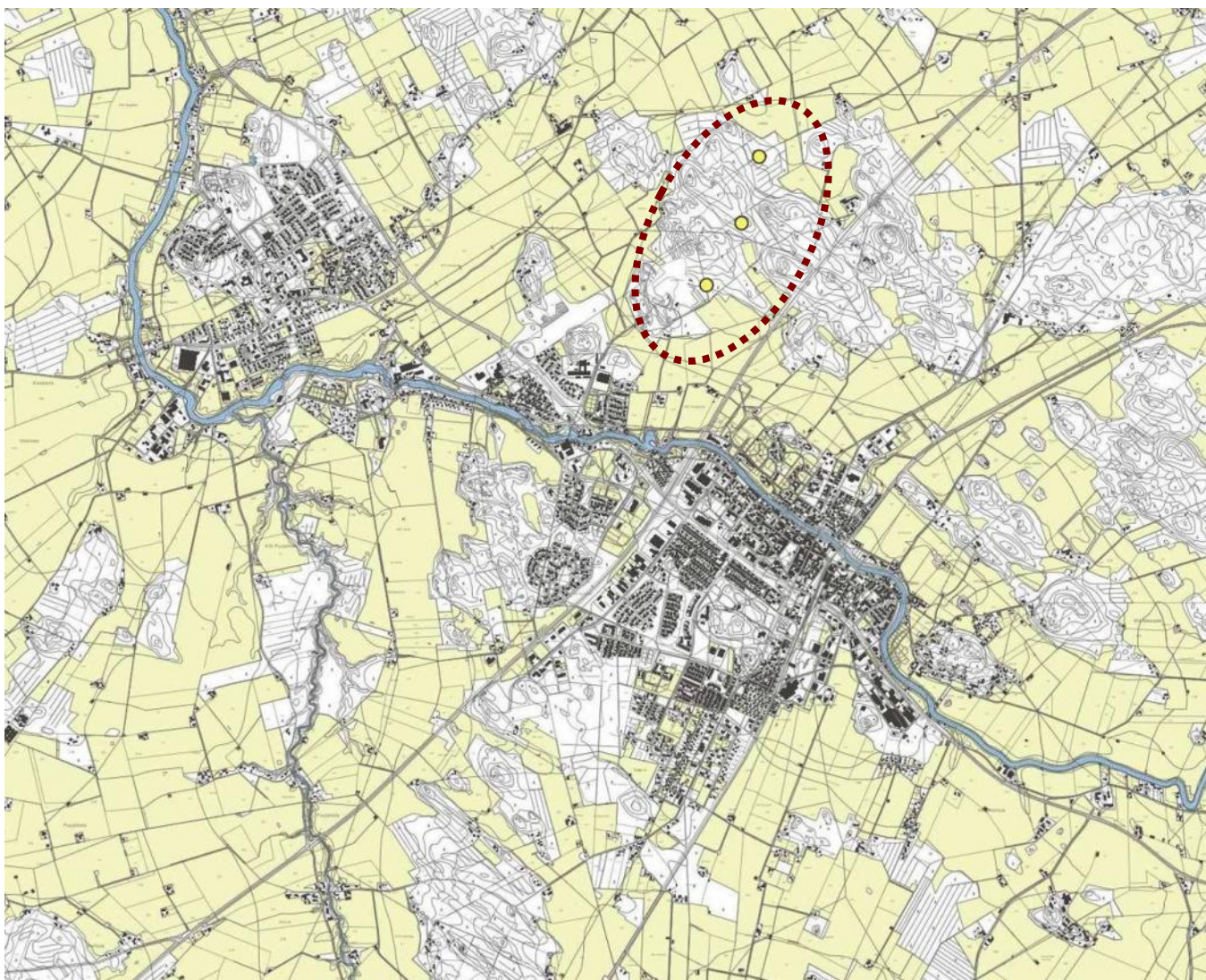
3.14.7 Julkiset palvelut

Kaavatyötä varten selvitettiin Loimaan julkiset palvelut 2011. Selvityksen sisältö on esitetty tiivistetysti kaavan lähtötiedoissa luvussa 3.5.

4.3.2015

*Liiteasiakirja 15. Selvitys julkisista palveluista.***3.14.8 Tuulivoimaselvitys**

Vuoden 2011 alussa aloitettiin entisen kaatopaikka-alueen lähiympäristön Kirveskallion alueen tuulivoimaselvityksen laadinta. Alueelle tavoitellaan kolmea teholtaan noin 3 MW voimalaa. Tarkemmat yksityiskohdat selviävät kaavan liiteasiakirjasta *Tuulivoimaselvitys*. Tämän yleiskaavan perusteella tuulivoimaloille ei voida suoraan myöntää rakennuslupia, vaan alue on asemakaavoitettava ennen tuulivoiman rakentamista alueelle.

Liite 17 Tuulivoimaselvitys liitteineen

Kuva 16. Tuulivoima-alueen sijoittuminen kaava-alueelle.

Tuulivoima-alueelle laadittiin luontoarvojen perusselvitys (Suomen Luontotieto Oy, 2013), jonka mukaan inventoidulla alueella ei ole Luonnonsuojelulain, Metsälain tai Vesilain mukaisia suojeltavia luontotyypppejä tai kohteita eikä myöskään perinnemaisemia tai perinnebiotooppeja eikä vanhaan kulttuuriin sidoksissa olevaa kasvilajistoa tai uhanalaista putkilokasvilajistoa. Alueella ei havaittu liito-oravia tai viitasammakoita. Alueella havaittiin pesimäaikaan neljä Lintudirektiivin liitteen I lintulajia (pyy, palokärki, pikkulepinkäinen ja peltosirkku) ja lisäksi teeren talvisia jätöksiä. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainituista lajeista alueella pesii kivitasku.

4.3.2015

Luontoarvojen perusselvityksen mukaan alueelle suunniteltu tuulivoimarakentaminen ei hävitä merkittäviä luontokohteita eikä todennäköisesti heikennä alueella esiintyvien eliölajien elinmahdollisuuksia.

Liite 17 Tuulivoimaselvitys liitteineen

4.3.2015

4 TAVOITTEET

4.1 Yleiset kehityslinjat ja seudulliset tavoitteet

Raportissa *Maankäytön kehityskuva, Lähtökohdat ja tavoitteet* on kuvattu yleiset kehityslinjat, valtakunnalliset ja maakunnalliset lähtökohdat ja kehityslinjat, joiden on nähty vaikuttavan myös Loimaan kaupungin tulevaan kehitykseen. Kappaleessa *Työn lähtökohdat* on kuvattu myös uusi suunnittelujärjestelmä sekä valtakunnalliset, maakunnalliset sekä seudulliset suunnitelmat, jotka vaikuttavat Loimaan kaupungin maankäytön suunnitteluun.

Keskeisimpiä nähtävissä olevia muutoksia ovat:

- kuntien toimintaympäristön muutokset (kuntaliitokset, kunta- ja palvelurakennuudistus)
- väestön ikääntyminen, luonnollisen väestönkasvun hidastuminen/pysähtyminen
- suurten kaupunkiseutujen kasvaminen edelleen; väestön ja työpaikkojen keskittyminen
- kaupunkien sisäisen muuttoliikkeen suuntautuminen haja-asutusalueilta taajamiin
- asuinpaikan valinta irrallaan työpaikasta (työn muuttuminen pätkäluonteiseksi, työpaikkauskollisuuden vähentyminen, pendelöinnin lisääntyminen)
- etätoimintojen ja verkkopalveluiden yleistyminen
- asumisen laatu- ja tilavaatimusten kasvaminen ja asumistarpeiden monipuolistuminen (pientalouksien määrän lisääntyminen)
- maaseutuelinkeinojen muutos suurtuotannoksi
- yritysten sijaintipaikkapäätösten muuttuminen (lähelle markkinoita)

Kehityskuvaraportin kappaleessa *Paikalliset lähtökohdat* on koottuna suunnittelualueen nykytilanne käsittäen kaavoitustilanteen, kaupunkikuvan, maanomistustiedot sekä tiedot väestöstä, asuntokannasta ja työpaikkojen määrästä. Edelleen siinä on kuvattu rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön nykytila sekä teknisen huollon ja liikenteen verkostot ongelmakohtineen. Kappaleessa on esitetty myös kaupungin strategiset tavoitteet. Lisäksi on laadittu täydentävä julkisten palveluiden selvitys 2011 (FCG, Mari Moilanen).

VAHVUUDET	HEIKKOUEDET
1. Loimaan sijainti ja yhteydet suuriin keskuksiin. Erityisesti rautatie.	1. Rajallinen palvelujen asiakaspotentiaali.
2. Loimaa on seudun kaupallisten ja julkisten palvelujen keskus.	2. Pysähtynyt väestökehitys ja samalla ikääntyvä väestörakenne.
3. Aktiivinen yrittäjäyys.	3. Korkeakouluasteen koulutustarjonnan vähäisyys.
4. Monipuolinen keskiasteen koulutustarjonta.	4. Valtateiden 9 ja 2 heikko hyödyntäminen.
5. Monipuoliset harrastusmahdollisuudet.	5. Tunnettuustekijän puuttuminen.
6. Elävä maaseutu ja vilkas kylätoiminta.	
MAHDOLLISUUDET	UHAT
1. Väestö- ja tulopohjan kasvattaminen maaseutukuntaelämän positiivisten puolien kehittämisellä ja onnistuneella markkinoinnilla.	1. Osaajat ja korkeasti koulutettua työvoimaa käyttävä yritystoiminta sijoittuvat entistä enemmän suuriin keskuksiin.
2. Loimaan seutukunnallisen painoarvon ja yritystoiminnan tuottavuuden lisääminen aktiivisella elinkeinopolitiikalla.	2. Kaupungin hallitsematon talouskehitys.
3. Seudullisen yhteistyön tiivistäminen.	3. Valtion ja/tai ylikunnallisten palvelujen rahoitus, jolloin Loimaan seudullinen painoarvo vähenee.
4. Kuntien yhdistymisen tuoman lisäarvon hyödyntäminen.	4. Epäonnistuminen myönteisen julkisuuskuvan luomisessa.
5. Loimaan edullisen logistisen aseman hyödyntäminen.	5. Maatalouden rakennemuutos.

Kuva 17. Ote raportista *Maankäytön kehityskuva*, luku 3.11 *Strategiset tavoitteet*.

4.3.2015

Kehityskuvareportin kappaleessa *Avauksia kehityskuvaan* on esitetty yhteen-
vetona lähtökohtien selvittämisen tulokset ja ajatukset. Avaukset ovat vaikut-
taneet seuraavassa esitettäviin kehityskuvavaihtoehtoihin.

4.2 Kaupungin asettamat tavoitteet

Loimaan kaupungin keskustaajamaan on laadittu silloisten Loimaan kaupungin
ja Loimaan kunnan yhteistyönä osayleiskaava vuonna 1995. Saadessaan lain-
voiman kuulutuksella nyt laadittavana oleva uusi osayleiskaava korvaa aiem-
man osayleiskaavan. Uutta osayleiskaavaa on ryhdytty laatimaan, koska toi-
mintaympäristön muutos on luonut uudenlaisia maankäytön paineita kaupun-
gissa.

Osayleiskaavan tavoitteita pohdittiin maankäytön kehityskuvatyön yhteydes-
sä. Tällöin etenkin valtatievarren hyödyntäminen ja tätä kautta työpaikka-
omavaraisuuden parantaminen nousi kärkitavoitteeksi. Tavoitteena oli myös
Hirvikosken ja Loimaan kaupunkikeskustan välisten alueiden täydentäminen
niin, että alueet sulautuisivat yhdeksi kokonaisuudeksi. Kolmantena tavoittee-
na oli monipuolisen asuintarjonnan mahdollistaminen ja tätä kautta väestö-
määrän kasvattaminen kaupungissa. Työn aikana nousi esille Loimijokivarsien
hyödyntäminen etenkin asutuksen mutta sopivissa määrin myös virkistykseen
kannalta. Lisäksi tavoitteena työssä oli kaupungin omistuksessa olevien maa-
alueiden hyödyntäminen, jos ne tukevat edellä olevia tavoitteita (mm. Juvas-
sa ja uuden eritasoliittymän yhteydessä olevat maa-alueet).

Suunnittelutyön aikana on tavoiteltu muun muassa seuraavien osakokonai-
suuksien ratkaisemista:

- uudet asuntoalueet
- uudet työpaikka-alueet
- virkistysalue- ja yhteystarpeet
- muutokset liikenneverkossa
- keskustan tiivistäminen ja täydentäminen
- julkinen ja yksityinen palvelutarjonta
- rantojen rakentaminen

Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan myötä kaupunki voi itse päättää
esimerkiksi rantarakentamisesta Loimijoen varrella, kun
oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan alueella rakennuslupapäätökset on
alueellisen ELY-keskuksen viranomaisten päätöksen alaisuudessa. Näin
Loimijoen rantojen hyödyntämisen mahdollisuudet paranevat osayleiskaavan
oikeusvaikutteisuuden myötä kaupungissa.

4.3 Viranomaisten tavoitteet

Ensimmäisessä, kaavoituksen **aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa**
5.4.2006 tuli esiin seuraavia tavoitteita:

Turun maakuntamuseo: Entisen Loimaan kunnan alueelta on riittävät mui-
naismuistojen inventoinnit. Muilta osin inventoinnit ovat 1970-luvulta, eivätkä
ne ole riittävät. Brusila esitti inventointien täydentämistä.

Varsinais-Suomen liitto: Maakuntakaavan laadinta on käynnistynyt. Liikenne-
verkon osalta tavoitteita on kirjattu Loimaan seudun liikennejärjestelmäsuun-
nitelmaan. Valtatietä 9 on esitetty runkotieksi, mikä aiheuttaa liittymärajoi-
tuksia. Voimassa olevassa seutukaavassa on kolme eritasoliittymää valtatielle
9. Kaavatyössä tulee ottaa huomioon tie- ja raideliikenteen aiheuttama melu
ja värinä. Keskustelun jälkeen todettiin, että osayleiskaavan rajausta on tarkoi-

4.3.2015

tuksenmukainen, koska se mm. mahdollistaa vertailun aiempiin osayleiskaavoihin.

Tiehallinto, Turun tiepiiri: Seututiet ovat jatkossa väliinputoajia, kun taas runkoteihin panostetaan. Oripään suunnan tie (210) jää ilmeisesti taka-alalle, kun Alastaron tie (213) on muodostunut pääyhteydeksi. Loimaan ohitusteistä pohjoisempi vaihtoehto on todennäköisempi. Runkotielle kolme eritasoliittymää: nykyinen + pohjoinen + eteläinen.

Lounais-Suomen ympäristökeskus: Suunnittelussa otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §) ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (MRL 24 §). Yleiskaavan lähtökohtana on mm. oltava perusteltu väestöarvio: väestökasvu tällä alueella tai sen ulkopuolella. Rakennuskelpoisuusselvitys on tarpeen. Loimijoen tulvien seuranta tulisi aloittaa. Kehityskuvan laadinnassa on hyvä ottaa mukaan myös kuntalaiset. Uusi-Uola ehdotti, että jatkossa käytettäisiin nimeä Keskustan osayleiskaava.

Lounais-Suomen ympäristökeskus: Ympäristökeskuksella on MATTI-tietojärjestelmä, josta tiedoksi annettiin otteet a) Maaperältään puhdistettuja tai kunnostettuja kohteita, b) Maaperältään pilaantuneeksi luokiteltuja kohteita c) Maaperän riskikohteita, joissa harjoitettu toiminta voi/on voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Tiedot eivät ole kattavia ja mahdolliset muut pilaantuneet maa-alueet tulee selvittää. Selvitys pilaantuneista maista on tehtävä viimeistään ennen alueen asemakaavoitusta. Keskustelun jälkeen todettiin, että yleiskaava on ohjeena asemakaavoitukselle ja kaavamääräyksissä tulee antaa määräyksiä koskien pilaantunutta/mahdollisesti pilaantunutta maaperää.

Turun maakuntamuseo: Rakennetun kulttuuriympäristön inventointitilanne on hyvä. Maisemahistorian osalta todettiin, ettei lähtötiedoissa ollut selvitystä vanhan kunnan osalta.

Loimaan seutukunnan kehittämiskeskus: Loimaan sijainti Turun ja Tampereen puolivälissä on edullinen ajatellen koko Etelä-Suomen yhteisiä työmarkkinoita. Laaja kaupallinen selvitys kattaen mm. elinkeinot ja koulutuksen on lähdössä käyntiin. Valtatien varren vetovoimaa tulee edelleen kehittää palvelu- ja työpaikka-alueena.

Toisessa viranomaisten kanssa pidetyssä **työneuvottelussa (2.4.2008)** keskusteltiin seuraavista tavoitteista:

- Osayleiskaava tulisi laatia kauttaaltaan oikeusvaikutteisena.
- Pohjoinen ohikulkutie ei ole tarpeellinen (ELY-keskus, liikenne).
- Niittukulman alueelle voidaan osoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö vain, jos sen tarve todetaan kaupallisen selvityksen osalta ja merkintä lisätään sen perusteella myös maakuntakaavaan.
- Osayleiskaavan maankäyttöalueet tulisi tukeutua mitoitukseen ja alueiden toteuttamisjärjestystä tulisi vaihteistaa.

8.10.2008 pidettiin työneuvottelu koskien valtakunnallisesti merkittävien rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Työneuvottelussa olivat mukana Lounais-Suomen ympäristökeskuksen edustajat, mutta museoviranomaisten edustajat olivat estyneitä saapumasta. Neuvottelussa päätettiin, että valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt huomioidaan kaavassa kaavamääräyksiin ja -merkinnöin. Aluerajaukset esitetään liitekartalla.

4.3.2015

Kaavatyön käynnistyessä uudelleen pysähdyksen jälkeen, pidettiin viranomaisten kanssa työneuvottelu alustavasta kaavaehdotuksesta 5.5.2011. Esille nousi seuraavia viranomaiskannanottoja:

- aluevaraukset ovat ylimitoitettuja suhteessa väestön kehitykseen, yleiskaavan tulee perustua perusteltuun väestötavoitteeseen,
- aluevarausten toteutuksen vaiheistus tulee tarkentaa kaavakartalle,
- muuttuvan maankäytön alueen merkintää on käytetty hämävästi,
- reservialueiden merkintä tulisi sitoa ajallisesti eikä vain liikenneyhteyksien toteutumiseen,
- viranomaiset edellyttävät tarkempaa palvelujen tarpeen selvitystä,
- haja-asutusalueella tulee antaa rakennuspaikan vähimmäiskoolle vaatimus osayleiskaavassa,
- erityisalueiden yksityiskohtaiset kuvaukset puuttuvat kaavaselostuksesta,
- tavoitteellisen tonttitehokkuuden osoittamista yleiskaavamääräyksissä kummeksuttiin,
- kaavatyön alussa ei ole laadittu selkeää liikenneselvitystä (seudullisen liikenteen määrä keskustan läpi on vähäistä),
- merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen merkinnät kaavakartalla epäloogiset ja selostus osin puutteellinen,
- emätilaselvitys ei ole ollut aiemmin viranomaisilla käytettävissä,
- rantarakentaminen on selostuksessa kirjattava omaksi luvukseen,
- alustavasta ehdotuksesta pidetään viranomaisneuvottelu ennen ehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa,
- lausuntopyyntöjen liitteeksi viranomaiset toivoivat saavansa paperikartat luettavassa mittakaavassa.

Toinen viranomaistyöneuvottelu pidettiin 15.12.2011 erityisesti koskien rantarakentamista ja kaavan mitoittamista (aluevaraukset ja liikenneverkko), hajakentämisen sekä palveluiden ja kaupan sijoittamisen ohjausta, tuulivoimarakentamista ja kulttuuriympäristön suojelua. Rantojen mitoittamisesta ELY-keskus painotti, että käytännössä jokirannat on katsottu vähän rakentamista kestäviksi ja mitoitusnormin tulisi olla mieluummin 1,5 lay/km kuin 3 lay/km (seutukaavan vaihteluväli 0-3 lay/km (lay= loma-asuntoyksikköä/rantaviiva-km)). Rantojen mitoitusnormia ei ole muutettu neuvottelun jälkeen (*mitoitusperusteet esitetty jäljempänä luvussa 5.1.1.1*), sillä kaavasunnittelun avulla taajaman lievealueilla rannat tulisi voida hyödyntää tiiviimmin kuin kauempana olevilla alueilla. Maisemallisesti samantyyppistä rantaa on Loimaalla ja lähiseuduilla satoja kilometrejä. Viranomaisneuvottelussa ei saatu maakuntaliitolta selkeää kannanottoa jokivarren mitoittamisesta; maakuntakaavan selostuksessa käsitellään rantaviivakilometriä, ei *muunnettua rantaviivakilometriä*.

Työneuvottelun jälkeen järjestettiin konsultin, kaupungin kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteinen maastokäynti, jossa todettiin rakennuspaikkojen sijoittuminen maisemassa. Maastokäynnin perusteella rakennuspaikkoja siirrettiin saman kiinteistön sisällä soveltuvampaan kohtaan. Suunniteltu rantarakentaminen tukeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan tai tiestöön ja muodostaa ajan kuluessa kasvillisuuden avulla uusia puustoisia saarekkeitä joenvarsimaisemaan. Neuvottelussa todettiin, että kaupunki asettaa osayleiskaavan luonnoksena nähtäville tuulivoiman, rantarakentamisen ja kulttuuriympäristöä koskevien suojelumerkintöjen osalta valmisteluvaiheen kuulemista varten ja samalla luonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot.

4.3.2015

4.4 Kaavatyön aikana tarkentuneet tavoitteet

Osayleiskaavaehdotuksen tavoitteet ovat säilyneet pääosin samoina kuin osayleiskaavaluonnoksessa (liite 8). Tavoitteet ovat kuitenkin tarkentuneet luonnosvaiheen jälkeen etenkin seuraavilta osin:

- Eteläisen ohikulkutien linjaus tulee osoittaa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella valtatie 9 itäisellä puolella tieyhteytenä eikä tieyhteystarpeena, koska eritasoliittymä on toteutettu Niittukulmaan.
- Niittukulman eritasoliittymän oheen osoitetut vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet voivat toteutua paljon tilaa vaativan erikoiskaupan alueina.
- Valtakunnallinen runkoverkkosuunnitelma ei toteutunut, mutta valtatie kehittäminen on kuitenkin perustunut samoihin periaatteisiin kun mihin runkoverkkosuunnitelman periaatteet ovat perustuneet. Rinnakkaisteitä on jätetty osoittamatta ohjeellisella merkinnällä kaavakartalla, niiden toteuttamistavoite on mainittu parannettavan valtatie kaavamääräyksessä.
- Väestö- ja työpaikkatavoitteet ovat tarkentuneet.

4.3.2015

5 OSAYLEISKAAVARATKAISU

Osayleiskaava on laadittu mittakaavaan 1:20 000 ja keskeisimmästä osasta on erikseen ote mittakaavaan 1 :10 000. Keskeisille alueille sijoittuvat merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt on esitetty erikseen mittakaavassa 1:6250.

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 19 330 ha. Rakentamiseen tarkoitettujen alueiden pinta-ala on noin 2 050 ha, joka vastaa noin 10 % koko kaava-alueen pinta-alasta. Maa- ja metsätalousvaltaiset (M, MY, MU), maatalousvaltaiset (MT), vesi- (W) ja erityisalueet (E, ET, EA) muodostavat noin 89 % osayleiskaavoitettavasta alueesta.

Liite 6 Pinta-aratiedot

5.1 Yleisperustelu ja kuvaus

Loimaan kaupungin keskeisten alueiden osayleiskaavan tavoitteena on Loimaan talousaluetta hyvin palveleva, mahdollisimman taloudellinen ja kestävä kehityksen mukainen yhdyskuntarakenne sekä Loimijoen ja valtatie 9 mahdollisuuksien hyödyntäminen erityisesti elinkeinoelämän kehittämisen kannalta. Tavoite on johtanut taajarakentamisen painopisteen siirtymiseen Hirvikosken ja Loimaan keskustan väliselle alueelle. Uusia asuntoalueita osoitetaan pääasiassa Juvan alueelle, Hirvikoskelle ja Suopeltoon eteläisen ohitustien pohjoispuolelle. Ohitustien eteläpuolisista asuntoaluevarauksista luovuttiin kaavaehdotusta laadittaessa. Myös radan itäpuolisia uusia asuntoaluevarauksia vähennettiin huomattavasti kaavaehdotusta laadittaessa.

Kauhanojan ja Hattulan kylät on mahdollista saada kunnallistekniikan piiriin Ypäjä-Loimaa siirtoviemärin toteutuksen myötä. Tavoitteena on olemassa olevan infrastruktuurin ja kaupungin maanomistuksen hyödyntäminen mahdollisimman tehokkaasti. Osayleiskaavassa on mahdollistettu olemassa olevien kyläalueiden kehittäminen ja täydennysrakentaminen.

Valtatien 9 kehittäminen on mahdollistettu osoittamalla tie parannettavaksi (nelikaistaistaminen) ja toteamalla valtatieä koskevassa kaavamääräyksessä rinnakkaisteiden toteuttamisen ja liittymien vähentämisen tarve, jolla tavoitellaan pitkänmatkaisen liikenteen sujuvuutta ja liikenneturvallisuuden parantamista. Elinkeinotoiminnalle ja palveluille on pyritty osoittamaan edulliset sijoituspaikat etenkin valtatie 9 läheisyyteen kaupungin keskustan elinvoimaisuutta unohtamatta.

Erityistä huomiota on kiinnitetty maiseman ja kulttuuriympäristön hoitoon, kaupunkikuvaan, virkistysalueiden yhtenäisyyteen sekä arvokkaiden luontokohteiden suojeluun.

5.2 Mitoitus

5.2.1 Rakentamisen määrä ranta-alueilla

Kaavassa on tutkittu loma-asuntorakentamisen, ja vakituisen asumisen mahdollisuudet Loimijoen ranta-alueella. Emätilaselvitykseen perustuvalla mitoitustarkastelulla on ratkaistu MRL 72 §:ssä säädetty suunnittelutarve ranta-alueella. Osoitetut rakentamisalueet ja paikat on merkitty kaavaan siten, että MRL 10 luvussa säädetty ranta-alueita koskevat erityiset säännökset toteutuvat tarvittavassa laajuudessa. Lähtökohtaisesti rakentaminen on pyritty oh-

4.3.2015

jaamaan olemassa olevan rakennuskannan ja tiestön tuntumaan niin, että yhdyskuntarakenne ei hajautuisi merkittävästi. Varsin keskeinen rooli on myös vesistön, maaston, maiseman ja luonnon ominaispiirteiden huomioimisessa sekä vapaassa yhtenäisessä rantaviivassa.

Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena ranta-alueiden osalta on maanomistajien mahdollisimman tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksia määritettäessä. Tasapuolinen kohtelu on toteutettu käyttämällä yhdenmukaisia mitoitustermiä kaava-alueen ranta-alueella. Ranta-alueet on tutkittu niiltä osin, missä on katsottu olevan tarpeen ratkaista ranta-alueiden suunnittelutarve.

5.2.1.1 Rantamitoituksen perusteet

Emätilojen ja tilojen rakennusoikeus määräytyy rantaviivan ja käytetyn mitoituskannan perusteella. Mitoituskannat tuottavat ns. laskennallisen rakennusoikeuden, eli määrittävät kaavassa osoitettavien uusien rakentamismahdollisuuksien kokonaismäärän, joka sijoitetaan kaavaan, ellei muita esteitä ole.

Uusien laskennallisten rakennuspaikkojen kokonaismäärän sijoittamiseen vaikuttaa emätilalle muodostuva kokonaisrakennusoikeus. Mikäli emätilan kokonaisrakennusoikeus on ylitetty, ei kiinteistöille pääsääntöisesti ole osoitettu uusia rakennusoikeuksia, vaikka sitä laskennallisesti jollekin lohkokiinteistölle muodostuisi. Omarantaisen loma-asunnon rakennusoikeuden osoittaminen emätilakohtaisen laskelman avulla on käytäntö, millä pyritään ratkaisemaan tasavertaisuusperiaatteiden toteutuminen.

Ranta-alueilla rakentamista ohjaaville yleiskaavoille on säädetty maankäyttö ja rakennuslain 73 §:ssä erityisiä sisältövaatimuksia. Kaavassa esitetyt ratkaisut on laadittu vastamaan tätä säädöstä. Ranta-alueella rantavyöhykettä koskevien säännösten soveltamisen edellytyksenä on, että 1) alueelle on odotettavissa maankäytön järjestämistä edellyttävän loma-asutuksen muodostumista, 2) alueen rakentamisen ja muun maankäytön suunnitteleminen on tarpeen ja 3) suunnittelutarpeen aiheuttaa pääasiassa loma-asutuksen järjestäminen.

Rantavyöhykkeen vähimmäisleveys on keskimäärin 50 metriä. Yleensä sen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin. Ranta-alue on kaavassa osoitettu "ra"-aluerajauksella.

Maisemallisesti, luontoarvoiltaan tai muuten kulutuskestävyydeltään herkiltä alueilta on pyritty siirtämään rakennusoikeus saman maanomistajan omistuksessa oleville rakentamista paremmin sietäville alueille. Lisäksi rakennuspaikkojen osoittamisessa on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n sisältövaatimusten mukaisesti myös riittävän virkistyskäyttöön soveltuvan vapaan rannan säilyminen.

Mikäli mitoituskannissa päädytään jonkun kiinteistön osalta selkeästi kiinteistön kannalta epäedulliseen lopputulokseen suhteessa emätilan muihin lohkoiloihin nähden, voidaan soveltaa ns. kohtuullisuusperiaatetta eli poiketa mitoituksesta, vaikka laskennallinen menetelmä ei tuottaisikaan uusia rakennusoikeuksia. Kohtuullisuusperiaatetta sovelletaan ja perustellaan tapauskohtaisesti. Mikäli kiinteistölle on myönnetty uuden rakennuspaikan oikeus kohtuullisuussyistä, on kyseinen asia kirjattu ylös mitoitustaulukkoon.

4.3.2015

Mitoitustarkastelun poikkileikkausajankohtina käytetään 1.1.1960 - syksy 2011. Ennen 1.1.1960 rekisteröity kiinteistö tulkitaan ns. emätilaksi. Näistä myöhempiin poikkileikkausajankohtaan mennessä erotetut, rakennetut kiinteistöt lasketaan mitoituksessa emätilan käytetyiksi rakennusoikeuksiksi.

Varsinais-Suomen alueella on voimassa maakuntakaavan mukainen loma-asutuksen mitoitusvyöhykkeisiin perustuva loma-asutuksen suunnittelujärjestelmä. Mitoitusluokkaan 0-3 lay/km (loma-asuntoyksikköä / kilometri) kuuluvat kaikki Varsinais-Suomen alueen jokien rannat. Jokivarren pituuteen lasetaan mukaan joen molemmat rannat. Mitoituksen vaihteluväliä tulee soveltaa joen rannan laadun perusteella siten, että peitteettömillä tai sortumavaaran vuoksi rakennuskelvottomilla rannoilla sovelletaan tehokkuutta nolla. Peitteellisyys lisääntyessä sekä joen leveyden ja muiden rakentamiskelpoisuusehtojen ollessa olemassa sovelletaan nollaa korkeampia tehokkuuksia.

Suunnittelun kohteena olevan alueen rannan pituus mitataan ns. karttaranta-viivana 1:20 000 maastokartasta 50 m:n (0,25 cm) murtoviivana. Pienten saarten ja erityisen kapeiden maa ja vesistöalueiden kohdalla tulee rantaviivan laskennallista pituutta pienentää siten, että mitoitukseseen otettavan rannan määrä vastaa alueen keskimääräistä rakentamismahdollisuutta.

Rantayleiskaavoituksen mitoituslaskelmissa on käytetty ns. vyöhykejakoja, jotka on esitetty liitteessä 10c. Vyöhykejaossa ranta-alueet on jaoteltu ympäristön, luonnon, maiseman, yhdyskuntarakenteen sekä muiden todettujen arvojen perusteella rakentamista eri tavalla kestäviin alueisiin. Vyöhykejakona käytetään 2,5 ja 1,5 lay/km. Samanarvoisilla alueilla ja rannoilla käytetään samaa mitoitusnormia.

Kaavaratkaisun perusteena ovat olleet seuraavat tekijät:

- Alueilla, jolle ei kohdistu merkittäviä lisärakentamista rajoittavia arvoja, ja jotka maaperän tai yhdyskuntarakenteen vuoksi ovat rakentamisen kannalta suotuisia, käytetään **mitoitusvyöhykelukua 2,5 lay/km**. Näihin alueisiin voidaan lukea lähes koko Loimijoen varsi kaava-alueella. Alueella on runsaasti olemassa olevaa vakituista asumista, joka sijoittuu jokivarren tai sen välittömään läheisyyteen. Myös jokirannan maaperä on todettu soveltuvaksi rakentamiseen.
- Alueilla, joilla on haluttu säilyttää maisema-arvot, kulttuurimaisema-arvot tai luonnontila pääpiirteittäin mahdollisimman hyvin, ja jotka maaperän tai yhdyskuntarakenteen vuoksi eivät rakentamisen kannalta ole täysin suotuisia on käytetty **mitoitusvyöhykelukua 1,5 lay/km**. Näitä alueita ovat mm. valtakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.

5.2.1.2 Ranta-alueen mitoituksen tulokset

Kaavassa on osoitettu uutta rakennetta mitoituslaskelmien tulosten mukaisesti sekä omarantaisina rakennuspaikkoina Loimijoen rannassa. Uudet rakennusoikeudet on pyritty sijoittamaan yhdyskuntarakennetta ja erilaisia arvoja tukevalla tavalla. Muu ranta-alue jää rakentamattomaksi, ns. vapaaksi rannaksi MY-merkinnällä.

Alla olevassa taulukossa on kerätty tieto kaavoitusvaiheen rakentamistilanteesta sekä tilanteesta kaavan toteututtua ranta-alueella.

Taulukko 11. Rakennuspaikkojen lukumäärä ranta-alueella.

4.3.2015

Nykyiset rakennuspaikat	
AP	34
RA	27
Sauna (RA)	2
Muu	2
Yht.	65
Uudet rakennuspaikat	
RA	34
Yht.	34
Kaavan toteuduttua	99
Rantaviiva	24,9 km

Uuden rakenteen toteutuessa rakennuspaikkojen tiheys rannalla kasvaa noin 1,4 rakennuspaikkaa/ rantaviivakilometri (**2,6 rp/rkm -> 4.0 rp/rkm**)

Kaavan toteutuminen vähentää vapaan rannan osuutta noin 2,9 kilometriä (21,5 km -> 18,6 km). Kokonaisuudessaan uuden rakenteen toteutuminen aiheuttaa vapaalle rantaviivalle 13 % vähennyksen. Rakennettua rantaviivaa on kaavan toteuttamisen jälkeen noin 6,7 km. Tämä on noin 27 % rantaviivan määrästä Toisin sanoen 73 % rantaviivasta jää vapaaksi.

Taulukko 12. Rakennuspaikkojen tiheys ranta-alueella.

Nykyiset rakennuspaikat / rantakilometri	2,5 rp / rkm
Kaikki rakennuspaikat / rantakilometri	4,0 rp / rkm
Vapaa ranta nyt*	21,5 km
Vapaa ranta kaavan toteuduttua*	18,6 km
Vapaan rannan %:n muutos	13 %

*Vapaan rannan määrittely on tehty paikkatietoanalyysillä käyttäen Varsinais-Suomen maakuntakaavan mukaista laskentaa, jossa rakentamattoman, jossa rakennuspaikkojen väliin jätettyä, alle 100 m rakentamatonta, rantaosuutta ei lueta mukaan rakentamattoman rantaosuuden mitoittamiseen. Lisäksi rakentamattomaksi osoitetun rantavyöhykkeen syvyyden tulee olla vähintään 200 m.

5.2.1.3 Rantarakennuspaikkojen maastokatselmus

Rantojen mitoituksen teoreettisen laskennan jälkeen uudet rantarakennuspaikat on käyty maastokatselmuksella läpi kunnan edustajien kanssa helmikuussa 2012 (kaupungin rakennustarkastajat, kaavasuunnittelija, aluearkkitehti ja konsultin edustaja). Maastokatselmuksen perusteella arvioitiin yleiskaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen soveltuvuutta maisemaan ja muuhun ympäristöön. Katselmuksen perusteella muutamia rakennuspaikkoja osoitettiin saman kiinteistön alueella soveltuvammalle paikalle. Loimijoen ranta-alueet ovat maisemakuvaltaan hyvin samankaltaisia osayleiskaava-alueella lukuun ottamatta taajamien ja kyläalueiden kohtia.

5.2.2 Rakentamisen määrä ranta-alueiden ulkopuolella

5.2.2.1 Asuinalueet

Yleiskaavatyön yhteydessä on selvitetty väestönkehitysarviot koko kaupungin alueelta sekä suunnittelualueen osalta. Mitoituksen pohjatiedoissa on huomioitu myös Loimaata ympäröivien kuntien (ensisijainen vaikutusalue: Alastaro,

4.3.2015

Mellilä, Oripää, Vampula ja Ypää) väestönkehitys silmällä pitäen sitä mahdollisuutta, että Loimaan kaupunkikeskusta voi tulevaisuudessa houkutella yhä enemmän myös iäkkäitä keskustaajamaan palvelujen äärelle asumaan. Lisäksi tarkastelussa on huomioitu vuoden 2009 alussa Loimaan kaupunkiin liittyvien Mellilän ja Alastaron väestökehitys. Itse mitoitukseen naapuri- ja kuntaliitostokuntia ei ole kuitenkaan otettu mukaan suurten epävarmuustekijöiden takia.

Epävarmuutta mitoitukseen luo myös yksityinen maanomistus. Loimaan kaupungin ennustama väestömäärä vuodelle 2020 mahtuisi mitoitusarkastelun perusteella jo nyt asemakaavoitetuille alueille. Kaikki asemakaavoitetut alueet eivät kuitenkaan toteudu; osa asemakaavoitetuista alueista ei esimerkiksi vastaa kysyntään ja osa tonteista on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavat eivät välttämättä myöskään toteudu niin tehokkaasti, kuin mitä ne mahdollistavat.

Osayleiskaavan keskeisenä tavoitteena on ollut Loimaan kunnan ja Loimaan kaupungin yhdistymissopimuksen mukaisesti täydentää Hirvikosken ja Loimaan kaupunkikeskustan välinen taajamarakenne yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Tavoite on ohjannut uusien asuinalueiden osoittamista kyseisille alueille. Koska merkittävä osa näistä alueista on kuitenkin yksityisessä omistuksessa, on niiden toteutuminen epävarmaa ja näin ollen uusia asuinalueita osoitettu myös muualle kaupungin omistamille maille. Uusien asuinalueiden määrä on ylimitoitettu suhteessa ennustettuun väestönkasvuun. Ylimitoitus on nähty kuitenkin tarpeelliseksi juuri maapoliittisista syistä. Uudet asuntoalueet houkuttelevat etenkin lapsiperheitä. Kaupungin aktiivisella maapoliitikalla voidaan vaikuttaa väestöennusteita positiivisempaan väestökehitykseen ja sitä kautta huoltosuhteen (vanhusten ja lasten määrä suhteessa työssäkäyviin) parantamiseen.

Osayleiskaavatyön pohjaksi tehdyn mitoituksen mukaan kaupungin kehittämisen pääpaino ja uudisrakentamisen tarve keskittyy tulevaisuudessa pääosin keskustaajaman alueelle.

Yleiskaava synnyttää uusia asemakaavoitettavia asuinalueita noin 148 hehtaaria ja yritysalueita noin 85 ha. Uudet alueet on esitetty oheisessa kartassa.

Taulukko 13. Erityisesti uusien tai merkittävästi täydennettävien asuntoalueiden aluevarausten pinta-aloja.

Asumisen aluevaraukset (sijainti)	Pinta-ala / ha (noin)
1. Hirvikoski etelä, Oripääntie	22,36
2. Juva, itä	43,90
3. Juvantie, itä	10,23
4. Lännentie, Myllykylä	4,62
5. Myllykylä, Nahintie	11,03
6. Kartanonmäki (Niittukulma)	18,19
7. Hulmi, pohjoinen	8,81
8. Suopelto+Pinomäki (2 aluetta)	29,27
Yhteensä	148,41 ha

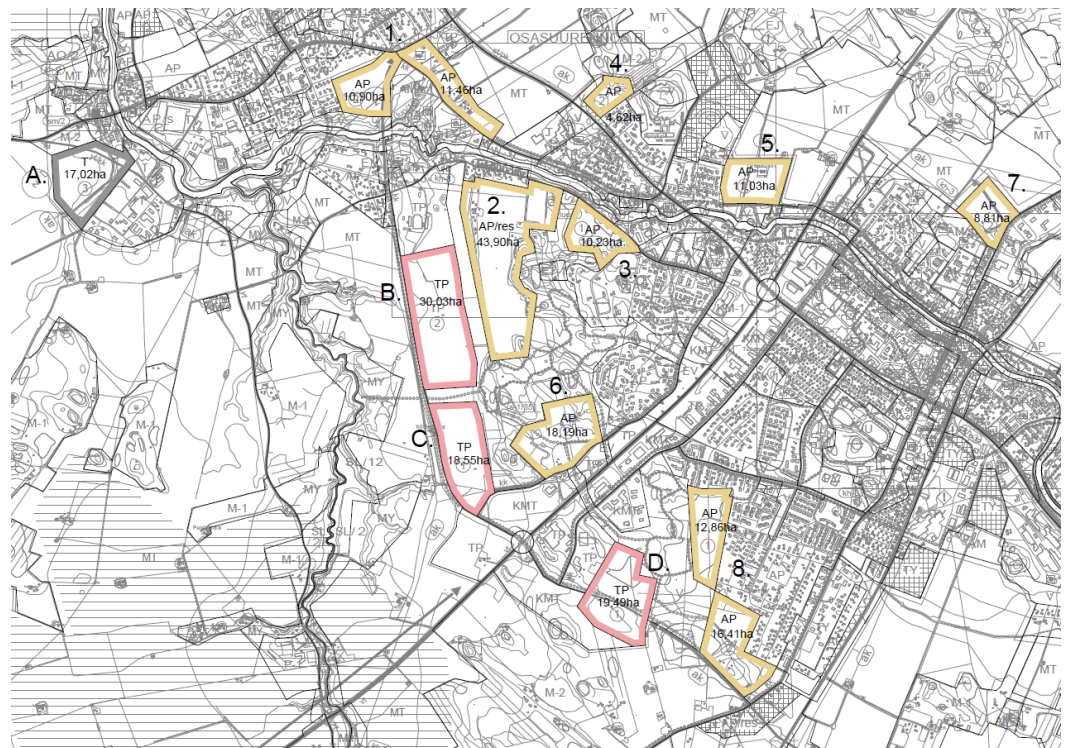
Osayleiskaavan tavoitevuoteen 2030 mennessä yllä mainitut pinta-alat tarkoittaisivat noin 10 hehtaaria uusia asuinalueita vuositason ja noin 5,5 ha yritysalueita vuositason. Nämä ovat varsin kohtuullisia määriä, kun huomioidaan maapoliittiset mahdollisuudet maanhankintaan yksityisiltä. Väestönkasvua voidaan sijoittaa uusille alueille noin 1 500 asukasta (arviolta 20 as/ha, kun oletetaan, että puolet aluevarauksista toteutuu). Kaupungin väestötavoite

4.3.2015

osayleiskaavoitettavalle alueelle on vuoteen 2030 mennessä noin 760 uutta asukasta, joten aluevarauksia osoitetaan hieman yli kaksinkertainen määrä todelliseen tarpeeseen nähden.

Osayleiskaavan tavoitteiden rakenteellisen eheytyksen, kaupunkikuvan parantamisen, maankäytön joustovaran, maapolitiikan sekä asumisväljyyden kasvun ohella on asuinalueiden varausten osalta merkille pantavaa, että työpaikka-alueiden toteutuminen on sidoksissa tarjolla oleviin asuinmahdollisuuksiin.

Yleiskaavan kaikille taajama-alueeseen kuuluville asuntoalueille mahtuu noin 13 600 asukasta (ei sisällä keskustatoimintojen alueen asukasmäärää). Keskustan rakennetta ja vajaasti rakennettuja alueita tiivistämällä voidaan lisäksi tarjota asuinpaikka noin 1 000 ihmiselle.



kuva 17: uudet asemakaavoitettavat aluevaraukset.

4.3.2015

5.2.2.2 Työpaikka-alueet

Työpaikka-alueita on kaupungin tavoitteiden mukaan osoitettava niin, että elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan. Uusia elinkeinotoiminnan alueita on kaavassa varattu yhteensä noin 103 hehtaaria. Lisäksi kaupungilla on yritystonttireserviä mm. Niittukulman alueella.

Taulukko 14. Erityisesti uusien työpaikka- ja teollisuusalueiden uusien aluevarausten pinta-aloja.

Työpaikat ja palvelut (sijainti)	Pinta-ala / ha (noin)
A. Hirvikoski, Oripääntie (T)	17,02
B. Juva, pohjoinen (TP)	30,03
C. Niittukulma, pohjoinen (TP)	18,55
D. Niittukulma, etelä (TP, vt 9 itäp.)	19,49
Yhteensä	85,09 ha

Uusia työpaikka-alueiden rakennuspaikkoja mahtuu noin 100 ha alueille yhteensä noin 50 - 75 kpl, mikä tarkoittaa noin 250- 1 000 uutta työpaikkaa. Työpaikkojen määrä on täysin riippuvainen alueille sijoittuvien yritysten toimialasta. Realistinen työpaikkamääräarvio on 250 - 500 uutta työpaikkaa. Jos alueelle sijoittuu useampia paljon työpaikkoja tarjoavia yrityksiä, voi työpaikkamäärä nousta tuhansiin. Yritystontteja myydään Loimaalla noin 3-5 vuodessa. Tarjontaa työpaikkatonteista on tällä hetkellä hyvien liikenneyhteyksien varrella vain vähän.

Valtatien 9 läheisyyteen osoitetut uudet yritysalueet voivat houkuttaa alueelle esimerkiksi hyvän sijaintinsa perusteella logistisia yrityksiä, jolloin työpaikkojen määrä olisi merkittävästi pienempi. Lisäksi kaupunki on halunnut työpaikka-aluevarauksissa luoda kaupunkiin monipuolisen tonttitarjonnan, minkä myötä kaava mahdollistaa niin raskaan teollisuuden, logististen toimijoiden kuin palveluiden ja kaupankin sijoittumisen kaupunkiin kunkin toimijan sijaintiedellytysten mukaisesti.

5.2.2.3 Palvelut

Julkiset palvelut

Julkisista palveluista on laadittu erillinen selvitys vuoden 2011 aikana. Selvityksen mukaan palvelutarve lisääntyy hyvinvointi- ja perusterveydenhuollon palveluiden, vanhainkoti- ja palvelutaloasumisen palveluiden sekä vapaa-ajan palveluiden osalta erityisesti iäkkäiden väestöryhmän kasvaessa. Julkiset palvelut sijoittuvat yleiskaavan P-1, PY- ja C-alueille sekä kyliin (AT). Julkisille palveluille ei ole osoitettu uusia aluevarauksia, vaan nykyisille palvelualueille on mahdollistettu laajeneminen olemassa olevilla alueilla. Yksittäisiä julkisia palveluja tai palveluasumista voidaan sijoittaa myös yleiskaavan mukaisille asuntoalueille (AP, AK). Uusien asuinalueiden myötä lähipalvelujen tarve saat-
taa kasvaa, mikä tulee huomioida asemakaavoituksen yhteydessä.

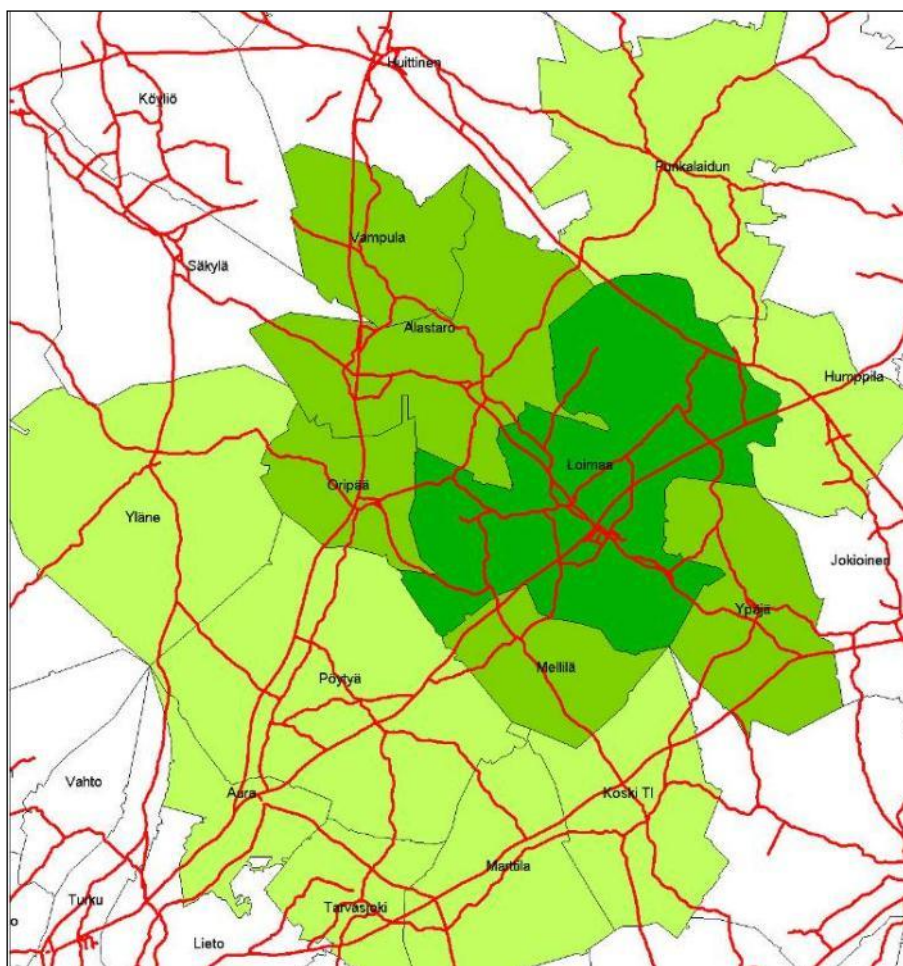
Kaupalliset palvelut

Yleiskaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Aleksis Kiven kadun varteen on jo toteutunut asemakaavan mukaisesti kaksi hypermarkettia. Niiden yhteydessä on vielä maatalous- ja rautakauppaa, mikä voi mahdollisesti myöhemmin päivittäistavara-
kaupan vaatiessa lisätilaa siirtyä muualle.

4.3.2015

Osayleiskaavaan liittyvien kaupallisten selvitysten perusteella päivittäis- ja erikoiskaupan tilat tulee keskittää Loimaan kaupunkikeskustaan, Aleksis Kiven kadun ja Lamminkadun varrelle sekä Niittukulman eritasoliittymän yhteyteen. Lisäksi mahdollistetaan kaupan palveluiden sijoittuminen Kartanomäkeen lähelle keskustaa Kartanonmäenkadun varteen. Päivittäistavarakauppa on tavoitteena ohjata keskustaan, Hirvikoskelle ja näiden välille Kartanomäkeen lähelle asutusta.

Vuonna 2008 laaditun kaupallisen selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan arvioidaan kasvavan 2030 mennessä 0,6 % ja erikoistavaran kaupan 1,5 %. Vastaavia kasvuprosentteja on käytetty Varsinais-Suomen liiton maakunta-kaavaa varten laatimassa Turun seudun kaupan palveluverkkoselvityksessä (Varsinais-Suomen liitto 2006b).



Kuva 18. Kaupallisessa selvityksessä käytetyt alueet; Loimaa (tummin vihreä), ensisijainen vaikutusalue (keskivihreä) ja vaaleimmalla vihreällä tarkastelualue.

Lähes puolet tarkastelualueen päivittäistavarakaupan myynnistä toteutuu Loimaalla. Loimaan osuus koko tarkastelualueen päivittäistavarakaupan myynnistä oli 43 % vuonna 2007. Muiden kuntien osuus myynnistä oli selvästi pienempi. Todennäköisesti Loimaan osuus päivittäistavarakaupan myynnistä on kasvanut vuoden 2007 tilanteesta, kun marketit on laajennettu hypermarketeiksi ja ne houkuttelevat asiakkaita entistä laajemmalla alueella.

Tarkastelualueen erikoiskaupan myynnistä noin 54 % toteutui Loimaalla vuonna 2006. Koski Tl:ssä toteutui noin 12 % ja Humppilassa noin 10 % tar-

4.3.2015

kastelualueen erikoiskaupan myynnistä. Koski Tl:n varsin suuri osuus selittyy rautakaupan suurella myyntiosuudella. Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan noin 56 % koko tarkastelualueen rautakaupan myynnistä toteutui Koski Tl:ssä vuonna 2006.

Loimaan ostovoiman kasvu on arvion mukaan noin 47,8 milj.€ vuosina 2006 - 2030. Loimaan ensisijaisen vaikutusalueen ostovoiman kasvuksi vuosina 2006-2030 on arvioitu 86,3 milj.€. Kaupallisen selvityksen tarkastelualueella päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima oli noin 130,3 milj.€, erikoiskauppaan kohdistuva ostovoima noin 151,8 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamoihin kohdistuva ostovoima noin 114,4 milj.€. Tarkastelualueen ostovoiman kasvuksi vuosina 2006-2030 on arvioitu 195 milj.€.

Kaupallisessa selvityksessä on arvioitu ostovoiman kasvun mukaan liiketilan laskennallinen lisätarve Loimaalla, ensisijaisella vaikutusalueella ja koko tarkastelualueella. Loimaalla on arvioitu tuolloin 2008 tarvittavan 2030 mennessä 1 800 k-m² päivittäistavarakauppaa ja 12 200 k-m² erikoistavaran kauppaa eli yhteensä 14 000 k-m² uutta liiketilaa.

Laskennallisessa liiketilan lisätarpeessa ei ole mukana myymäläpoistuma, joten todellinen liiketilatarve on edellä esitettyä suurempi. Myös alueelle kohdistuva loma-asukkaiden ja matkailijoiden ostovoima lisää liiketilan tarvetta, kuten myös väestökehityksen toteutuminen Tilastokeskuksen väestöennustetta myönteisempänä.

Taulukko 14. Ostovoiman kasvun mukaan arvioitu liiketilan laskennallinen lisätarve Loimaalla, ensisijaisella vaikutusalueella ja koko tarkastelualueella vuosina 2007-2030.

	Liiketilatarve, k-m ²			
	2007-2010	2010-2020	2020-2030	2006-2030
Loimaa:				
Päivittäistavarakauppa	200	800	800	1 800
Erikoiskauppa	1 700	5 400	5 100	12 200
LOIMAA YHTEENSÄ	1 900	6 200	5 900	14 000
Ensisijainen vaikutusalue:				
Päivittäistavarakauppa	500	1 400	1 400	3 300
Erikoiskauppa	4 000	9 700	9 200	22 900
VAIKUTUSALUE YHTEENSÄ	4 500	11 100	10 600	26 200
Tarkastelualue:				
Päivittäistavarakauppa	1 300	3 400	3 400	8 100
Erikoiskauppa	8 700	21 600	20 700	51 000
TARKASTELUALUE YHTEENSÄ	10 000	25 000	24 100	59 100

Niittukulmaan Loimaan porttiin on alustavien suunnitelmien mukaan alueelle sijoittumassa ensimmäisessä vaiheessa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa (huonekalut, koneet, varaosat), laajan tavaravalikoiman kauppaa, urheilualan kauppaa sekä liikenneasema. Voimassa olevan asemakaavan mukaan alueen kokonaisrakennusoikeus (K-, LHK-, KTY -korttelialueet) on yhteensä noin 70 000 k-m². Alueella on käynnissä asemakaavan muutos.

Maakuntakaavan yleismääräyksen mukaan voidaan kaava-alueelle sijoittaa yleiskaavoitukseen ja kaupan palveluverkkoselvityksiin tukeutuen paikallisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö tai vähittäiskaupan keskittymä, jonka yhteenlaskettu kerrosala on seutukuntakeskuksessa enintään 6 000 k-m².

Osayleiskaavassa on palvelujen ja hallinnon alueelle P-1 on mahdollistettu Hirvikoskella ja Kartanonmäessä alle 2 000 k-m²:n vähittäiskaupan yksiköiden sijoittaminen.

4.3.2015

Palveluiden ja hallinnon alueiden P-2 -määräyksellä mahdollistetaan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tavarantoiminnan vähittäiskaupan yksiköiden sijoittuminen Lamminkadun ja Kartanonmäenkadun varsille. Keskustan eritasoliittymän yhteyteen osoitetulle KM-1 -alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä yhteensä 6 000 k-m². Kaupan sijoittamista alueelle ohjataan kaavamääräyksessä annetuilla suunnittelumääräyksillä.

5.3 Maanomistus

Lähiajan rakentamisalueet on pyritty sijoittamaan mahdollisuuksien mukaan kaupungin omistamille alueille. Reservialueet ja toteutettavuusjärjestyksessä toisella tai kolmannella sijalla olevat alueet on puolestaan osoitettu pääosin yksityisille maille tai maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen ulkopuolisille alueille, sillä näiden toteutumiseen liittyy epävarmuustekijöitä.

Reservialueet sijaitsevat kuitenkin kaupunkirakenteellisesti edullisesti, mikä puoltaa niiden osoittamista rakentamisen reservialueiksi.

4.3.2015

5.4 Aluevaraukset

Yleiskaavan lähtökohtana on ollut yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja täydentäminen. Laajennusalueiden osoittamisessa on otettu huomioon yhdyskuntarakenteen muodostama kokonaisuus Hirvikosken ja ydinkeskustan välillä. Aluevaraukset ovat tarkentuneet osayleiskaavaluonnokseen (2007) ja ehdotukseen (2008) nähden (liite 8).

Luonnosvaiheen jälkeen maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta (MU-alueet), on muutettu pääosin maa- ja metsätalousalueiksi (M). Alueita voidaan käyttää virkistykseen ja ulkoiluun pääkäyttötarkoitusta haittaamatta jokamiehen oikeuksiin nojaten. Osayleiskaavaehdotukseen on lisätty maatilojen talouskeskukset ennen kaavaluonnoksen uudelleen nähtäville asettamista. Talouskeskukset, joiden alueella ympäristö on säilytettävä (AM/s), on osoitettu aluevarauksin. Muutoin maatilojen talouskeskukset on osoitettu kohdemerkinnällä (am), sillä niitä on varsin runsaasti myös peltoalueilla. Muu haja-asutus jää maa- ja metsätalousvaltaisille alueille.

Entisen jäteaseman pohjoispuolelle on osoitettu selvitysaluevaraus tuulivoimalle (alue on asemakaavoitettava ennen rakennuslupien myöntämistä).

Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet, jotka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi, on esitetty sisältä valkoisina alueina, joiden reunaväri osoittaa alueen tulevan pääkäyttötarkoituksen. Pienin toimenpitein kehitettävät alueet on osoitettu ruuturasterilla. Näitä ovat:

- pääosin rakentuneet alueet, joita ei ole ennestään asemakaavoitettu, mutta joiden asemakaavoituksella voitaisiin tarkastella alueen täydennysrakentamisen mahdollisuudet olemassa olevaan rakennuskantaan soveltuvasti
- pinta-alaltaan pienet asemakaavoitettujen alueiden laajennukset, joiden käyttötarkoitus tulisi pääosin olemaan laajennettavan alueen mukainen ja siten ympäristöön soveltuva.

Osayleiskaavassa osoitettu aluevarausmerkintä kertoo alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Aluevaraukset voivat sisältää alueen sisäisiä liikenneyhteyksiä, virkistysalueita ja lähipalveluita tai muita yksittäisiä muun käyttötarkoituksen kohteita. Asemakaavoitettavalla alueella yksityiskohtaiset kerrosluvut ja rakennusoikeudet määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

5.4.1 Asuntoalueet

Osayleiskaavan uudet asuntoalueet mahdollistavat tulevaisuudessa kaupungin nykyisen väestömäärän ja asumisväljyyden huomattavan kasvun. Kaupungin nykyinen väestömäärän kasvu ei anna aihetta suuriin uusiin asuntoaluevarauksiin, mutta asumisväljyyden kasvulla on merkitystä uusien asumiseen varattavien alueiden määrään. **KAIKKI KAAVAMÄÄRÄYKSET PITÄÄ KÄYDÄ VIELÄ LÄPI JA TARKISTAA, ETTÄ VASTAAVAT KAAVAKARTTAA**

A

A ASUNTOALUE.

Alue on tarkoitettu talotyyppijakaumaltaan monipuoliseksi asuntoalueeksi. Alueelle saa sijoittaa asuinrakentamisen lisäksi lähipalveluja ja virkistysalueita sekä pienmuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, merkittävästi raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai muuta ympäristöhaittaa. Suunnittelussa pidetään lähtökohtana rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteitä.

4.3.2015

Asuntoalueen merkinnällä on osoitettu Nahkatehtaan ympäristö, jonne tavoitellaan asumismuodoiltaan monipuolista aluetta sekä vanhan koulun alue Lemmensillan lähellä Hulmin alueella.

AK-1

AK-1 KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
Tavoitteellinen kerrosluku IV-VI.

AK-2

AK-2 KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
Tavoitteellinen kerrosluku IV.

Asuinkerrostalojen alueet tarkoittavat *kerrostalovaltaisia* alueita. Merkinnällä on osoitettu nykyisten asemakaavojen osoittamat kerrostaloalueet Hirvikosken ja kaupungin keskustassa, Hulmin ja Tuulensuun alueilla sekä näitä täydentävillä alueilla. Hirvikosken keskustassa kerrostaloalueen rajausta on tarkistettu olevan asemakaavan mukaisesti nykyistä pienemmäksi.

Keskustan läheiset kerrostaloalueet on osoitettu asemakaavoitettavaksi tehokkaimmin; keskustan etelä- ja länsipuolella sekä Lamminkadun varrella sijaitsevien alueiden tavoitteelliseksi kerrosluvuksi on osoitettu IV-VI. Suopellon, Hulmin, Myllykylän, Hulminsillan (nykyisen Lemmensillan) pohjoispuolisilla ja Hirvikosken alueilla sijaitsevien kerrostaloalueiden tavoitteelliseksi kerrosluvuksi on osoitettu IV.

AP

AP PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
Tavoitteellinen kerrosluku I-II.

Muut asumiseen tarkoitetut alueet on pääosin osoitettu pientalovaltaisina alueina. Alueilla, jossa rakennuskanta muodostaa maisemallisesti tai paikallishistorialtaan tärkeän tekijän, on erikseen osoitettu /s -merkinnällä säilytettäväksi.

Kaikilla pientaloalueilla tavoitteellinen kerrosluku on I-II. Laajimmin uusia pientaloalueita on osoitettu Juvan alueelle sekä Suopellon eteläpuolisille alueille.

Pientalovaltaisten alueiden lähipalvelutarvetta tulee tarkastella erikseen alueiden asemakaavoituksen yhteydessä. Asumisen reservialueet on osoitettu /res -merkinnällä. Reservialueiden pääasiallinen toteutuminen tapahtunee vuoden 2020 jälkeen.

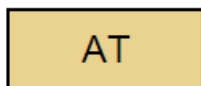
AO/2

AO/2 ERILLISPIENTALOJEN ALUE.
Merkinnällä on osoitettu ranta-alueilla olevat vakituisten asuntojen alueet. Numero osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinhuoneiston käsittävän asuinrakennuksen.
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m², josta asuinrakennus saa olla enintään 200 m². Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m².

4.3.2015

Rakennusten on sijoitukseltaan, kooltaan, muodoltaan, väriytykseltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava ympäristöön ja rantamaisemaan.

Olemassa olevat rakennuspaikat on kuvattu mustalla pallolla, ja uudet rakennuspaikat punaisella pallolla. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinhuoneiston käsittävän asuinrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 m², josta asuinrakennus saa olla enintään 200 m². Erillisen saunarakennuksen pohjapinta-ala saa olla enintään 25 m². Rakennusten on sijoitukseltaan, kooltaan, muodoltaan, väriytykseltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava ympäristöön ja rantamaisemaan.



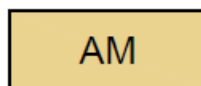
AT KYLÄALUE.

Kyläalue, joka on tarkoitettu väljään kylämäiseen taaja-asutukseen, julkisille palveluille sekä asumista palvelevaan liiketoimintaan.

Alueelle saa sijoittaa lisäksi ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta, pienimuotoista tuotantotoimintaa.

Muun muassa Pappisten, Onkijoen, Hattulan, Sieppalan, Kauhanojan ja Karhulan alueet on osoitettu kyläalueina, joihin pyritään ohjaamaan haja-asutusalueille kohdistuvaa rakentamispainetta. AT-alue on tarkoitettu väljään kylämäiseen taaja-asutukseen, julkisille peruspalveluille sekä asumista palvelevaan liiketoimintaan. Alueelle saa sijoittaa lisäksi ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta, pienimuotoista tuotantotoimintaa.

Kyläalueet, joilla rakentaminen tulisi sopeuttaa erityisen huolellisesti olemassa olevaan ympäristöön, on osoitettu lisäksi /s -merkinnällä, alueiksi, joilla ympäristö säilytetään.



AM 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 sijoitukseltaan, kooltaan, muodoltaan, väriytykseltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava ympäristöön sekä peltoja rantamaisemaan. Ranta-alueella rakennukset on sijoitettava vähintään 15 metrin päähän rantaviivasta.



MAATILAN TALOUSKESKUS.

Talouskeskuksen yhteyteen saa rakentaa maataloutta ja siihen liittyvää asumista ja sivuelinkeinoja palvelevia rakennuksia.

Rakennusten on sijoitukseltaan, kooltaan, muodoltaan, väriytykseltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava ympäristöön sekä pelto- ja rantamaisemaan.

4.3.2015

AM-aluevarauksin on osoitettu tilakeskukset asemakaavoitetulla alueella ja toisaalta ne tilakeskukset haja-asutusalueella, joilla ympäristö on säilytettävä (lisäksi /s -määräys) tai jotka sijoittuvat ranta-alueelle (ra). Muut maatilojen tilakeskukset on osoitettu kohdemerkinnällä (am).

Yleensä peltoaukeilla sijaitsevat, maisemallisesti tai rakennuskannaltaan tärkeät tilakeskukset on osoitettu /s -merkinnöillä, minkä tarkoituksena on kiinnittää erityistä huomiota rakennustoimenpiteiden maisemallisiin vaikutuksiin, millä turvataan arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Alueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota uudisrakennusten ja korjausrakentamisen laatuun.

C-1 KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee täydentävällä rakentamisella ja ulkoalueiden parantamisella vahvistaa keskusta-alueen toiminnallista ja kaupunkikuvallista luonnetta.

Tavoitteellinen kerrosluku IV-VIII.

C-2 KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee täydentävällä rakentamisella ja ulkoalueiden parantamisella vahvistaa keskusta-alueen toiminnallista ja kaupunkikuvallista luonnetta.

Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa lähtökohtana on pidettävä kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennetun ympäristön ominaispiirteitä.

Tavoitteellinen kerrosluku II-III.

C-merkinnällä on osoitettu monipuolisia toimintoja käsittävä keskusta. Merkinnällä osoitettavalla alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut, hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto. Alueen yksityiskohtaisempaa maankäyttöä ohjataan asemakaavalla. Merkintä mahdollistaa myös vähittäiskaupan suuryksikön (> 2 000 k-m²) sijoittamisen alueelle. Aleksis Kivenkadun varrelle on laadittu asemakaavan muutos (2010), jossa korttelialueille on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden merkintä (KM).

Kaupungin ydinkeskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueena C-1, jossa alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee täydentävällä rakentamisella ja ulkoalueiden parantamisella vahvistaa keskusta-alueen toiminnallista ja kaupunkikuvallista luonnetta. Alueen tarkemmat käyttötarkoitukset (esim. kaupalliset ja julkiset palvelut, asuminen) määritellään asemakaavoituksella. Peruslähtökohtana on keskustarakenteen tehostaminen C-1-alueilla. Alueen kerroslukutavoite on IV-VIII. Keskustatoimintojen alue ulottuu valtatieltä 9 Väinöläkadulle asti.

Vanhin keskusta-alue, Satakunnantien varsi Loimijoen rantavyöhykkeellä ja rautatieympäristö rautatieasemalta Satakunnantielle, on osoitettu keskustatoimintojen alueena C-2, jonka tavoitteellinen kerrosluku on II-III. Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee täydentävällä rakentamisella ja ulkoalueiden parantamisella vahvistaa keskusta-alueen toiminnallista ja kaupunkikuvallista luonnetta. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa lähtökohtana on pidettävä kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennetun ympäristön ominaispiirteitä.

4.3.2015

5.4.2 Palvelujen alueet

KM-1

KM-1 KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIJOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖITÄ.

Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai vähittäiskaupan keskittymän, jonka yhteenlaskettu kerrosala on enintään 6 000 k-m². Alue on tarkoitettu ensisijaisesti vähittäiskaupan toiminnoille, joita ei voi sijoittaa keskusta-alueelle (C-1 tai C-2). Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että rakennusten ja tonttien julkisivut erityisesti pääliikenneväylien suuntaan muodostavat yhtenäisen, siistin ja tasapainoisen kokonaisuuden.

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kevyen liikenteen yhteyksien sujuvuuteen, miellyttävyyteen ja esteettömyyteen.

Tavoitteellinen kerrosluku I-III.

Merkinnällä on osoitettu Keskustan eritasoliittymän läheisyyteen Kartanonmäkeen sijoittuva kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai vähittäiskaupan keskittymän, jonka yhteenlaskettu kerrosala on enintään 6 000 k-m². Alue on tarkoitettu ensisijaisesti vähittäiskaupan toiminnoille, joita ei voida sijoittaa keskusta-alueelle (C-1, C-2). Alueen tavoitteellinen kerrosluku on I-III.

KMT

KMT KAUPALLISTEN PALVELUJEN JA TYÖPAIKKOJEN ALUE, JOLLE SAA SIJOITTA PALJON TILAA VAATIVIEN ERIKOISTAVAROJEN VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖITÄ.

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tarpeisiin. Alueelle saa sijoittaa myös merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköitä, mikäli maakuntakaava sen mahdollistaa.

Alueelle sijoittuvan vähittäiskaupan tulee olla sellaista, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, esim. auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että rakennusten ja tonttien julkisivut erityisesti pääliikenneväylien suuntaan muodostavat yhtenäisen, siistin ja tasapainoisen kokonaisuuden.

Tavoitteellinen kerrosluku I-III. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

Merkinnällä on osoitettu pääosin valtatie 9 varrella (Kartanonmäenkadun ja Lamminkadun varsilla) sijaitsevat palvelualueet. Alueet on tarkoitettu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin. Tavoitteellinen kerrosluku on I-III.

P-1

P-1 PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Alueelle saa sijoittaa palveluja, hallintoa ja asumista. Alueelle saa sijoittaa ympäristövaikutuksiltaan asumisen oheen soveltuvia pal-

4.3.2015

veluita ja päivittäistavarakaupan tai erikoistavaroiden kaupan myymälöitä, joiden pinta-ala on alle 2 000 k-m².

Tavoitteellinen kerrosluku I-III.

Merkinnällä on osoitettu lähelle asutusta sijoittuvia palvelualueita. Tavoitteellinen kerrosluku on I-III.



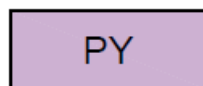
PV PALVELUJEN JA VARASTOINNIN ALUE.

Merkinnällä on osoitettu valtatie 9 varressa sijaitseva palvelujen ja varastoinnin alue.

Alueelle saa sijoittaa palveluliiketoimintaan liittyvää asumista. Asunnot ja niiden ulko-oleskelupihat on suojattava liikennemelulta.

Tavoitteellinen kerrosluku I-II.

Merkinnällä on osoitettu valtatie 9 varressa sijaitseva jo rakennettu palvelujen ja varastoinnin alue suunnittelualueen pohjoisosassa.



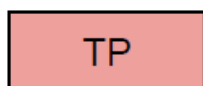
PY JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Merkinnällä osoitetaan julkisluonteisten palvelujen alueita, joilla palveluiden toteuttajana voi olla joko julkinen tai yksityinen taho. Alueen kerrosluvut ja tonttitehokkuudet määritellään asemakaavoituksen yhteydessä huomioiden nykyinen rakennuskanta.

Ennen vuotta 1917 rakennetut kirkot ja muut seurakunnalliset rakennukset on kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltu.

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevat julkisten palvelujen alueet sekä näiden tarvitsemat laajenemisalueet, joilla palveluiden toteuttajana voi olla joko julkinen tai yksityinen taho. Alueen kerrosluvut ja tonttitehokkuudet määritellään asemakaavoituksen yhteydessä huomioiden nykyinen rakennuskanta.

Julkista hallintoa ja palveluja ei ole tarkoitus olennaisesti laajentaa nykyisestään. Uudet asuntoaluevaraukset etenkin Juvan alueella ovat kuitenkin niin huomattavia, että väestöpohja voi edellyttää päiväkotipalvelujen lisäämistä alueella. Näiden sijaintia ei osoiteta osayleiskaavassa erikseen, vaan lähipalvelut sisältyvät edellä esitettyihin asuinalueiden varauksiin (A, AP, AK). Kaavan lähtökohtana on pääsääntöisesti ollut nykyisten palvelutilojen entistä parempi hyödyntäminen ja uusien erillisten palvelualueiden välttäminen.



TP TYÖPAIKKA-ALUE.

Työpaikka-alue, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä niihin liittyvää myymälätilaa ja varastointia.

Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että rakennusten ja tonttien julkisivut erityisesti pääliikenneväylien

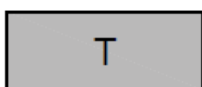
4.3.2015

suuntaan muodostavat yhtenäisen, siistin ja tasapainoisen kokonaisuuden. Tonttien ja rakennuspaikkojen peltoja sekä pääliikenneväyliä rajaaville reunoille ja läheisten asuntoalueiden suuntaan tulee osoittaa riittävän leveä, maisemaan istuva puustoa kasvava suojaviheralue. Alueelle tulee yksityiskohtaisen kaavoituksen yhteydessä laatia rakennustapa- ja istutusohjeet.

Tavoitteellinen kerrosluku I-II.

Merkinnällä on osoitettu monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä niihin liittyvää myymälätilaa. TP-alueina on osoitettu myös haja-asutusalueelle jäävät huomattavat työpaikka-alueet Hirvikosken luoteis- ja pohjoispuolella. Pääosa uusista työpaikka-aluevarauksista on osoitettu Niitukulman eritasoliittymän läheisyyteen sekä Juvan luoteis- ja länsipuolelle.

Alueiden tavoitteellinen kerrosluku on I-II.



T **TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.**

Tavoitteellinen kerrosluku I-II.



TY **TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.**

Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka toiminta aiheuttaa huomattavaa ympäristöä häiritsevää melua, ääntä, ilman pilaantumista, hajua, maaperän pilaantumista tai muuta pysyvää häiriötä.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida etenkin ympäröivä asutus.

Tavoitteellinen kerrosluku I-II.

Teollisuusaluevarauksia on osoitettu pääasiassa olemassa olevien teollisuus- ja varastoalueiden yhteyteen esim. radan ja Turuntien välille Suopellossa, radan ja Tampereen tien välille Hulmilla, radan ja Hämeentien tuntumaan keskustan kaakkoispuolella sekä Hirvikoskentien eteläpuolelle Hirvikoskella, betoniyrityksen kohdalle Vakkatien tuntumassa ja Myllykylään.

TY -merkinnällä on osoitettu teollisuusalueet, joiden läheisyydessä on herkkiä toimintoja kuten asumista, virkistystä tai ympäristöarvoja sisältäviä alueita.

Alueiden tavoitteellinen kerrosluku on I-II.

5.4.3 Virkistysalueet

V **VIRKISTYSALUE.**



Merkinnällä on osoitettu virkistystyksen kannalta tärkeät puisto- ja viheryhteydet taajaman sisällä. Merkintää on käytetty myös alueilla, jossa viheralue toimii suojana liikennettä tai teollisuutta vastaan. Virkistysalueen pääkäyttötarkoitus on ulkoilu ja virkistys.

4.3.2015

Laajimmat uudet virkistysaluevaraukset on osoitettu Juvan alueelle. Asuinalueiden varaukset sisältävät asuinalueita palvelevia lähivirkistysalueita, joita ei yleiskaavan yleispiirteisyyden vuoksi ole tarpeen osoittaa yleiskaavassa.

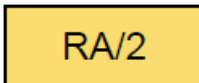


VU URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajantoimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Merkinnällä on osoitettu Loimaan keskuspuiston alue. Merkittävä osa puiston toiminnoista tapahtuu ulkona. Alueelle saa rakentaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajantoimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

5.4.4 Loma-asunto- ja matkailupalveluiden alueet



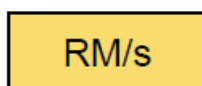
RA/2 LOMA-ASUNTOALUE.

Merkinnällä on osoitettu ranta-alueilla olevat loma-asuntojen alueet. Numero osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän.

Rakennuspaikan vähimmäiskoon tulee olla 3000 m² ja rakennuspaikalla tulee olla rantaviivaa vähintään 50 metriä. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 135 m², josta loma-asunto saa olla enintään 80 m², saunarakennus enintään 25 m² ja kevytrakenteinen kylmä varastorakennus enintään 30 m². Loma-asunnon rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 25 m² erilliseen vierasmajaan, joka on sijoitettava loma-asunnon tausta-alueelle. Loma-asunto, vierasmaja ja talousrakennus on sijoitettava vähintään 25 metrin päähän rantaviivasta ja sauna vähintään 15 metrin päähän rantaviivasta.

Rakennusten on sijoitukseltaan, kooltaan, muodoltaan, väriykseltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava ympäristöön ja rantamaisemaan.

Merkinnällä on osoitettu ranta-alueilla olevat loma-asuntojen alueet, joilla osoitetut rakennuspaikat perustuvat emätilatarkasteluun. Numero osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän. Olemassa olevat rakennuspaikat loma-asuntoalueilla on kuvattu mustalla ympyrällä, ja uudet rakennuspaikat punaisella ympyrällä. Uudet rakennuspaikat on käyty toteamassa maisemaan soveltuviksi maastokäynnillä helmikuussa 2012. Maastokäynnin perusteella rakennuspaikkojen sijoittelu saman kiinteistön alueella tarkentui.

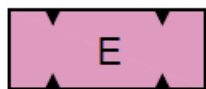


RM/s MATKAILUPALVELUJEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

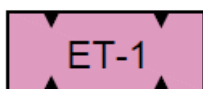
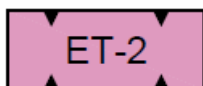
Merkinnällä on osoitettu professori Jaakolan patsaspuistoalue ja siihen liittyvä peltoaukea Rapakonkallion luona valtatie 9 varrella. Koska alue rajoittuu luonnonsuojelullisesti arvokkaaseen alueeseen ja sisältää kulttuurihistoriallisesti merkittävän patsaspuiston, alueen rakentamisessa edellytetään olemassa olevan ympäristön säilyttämistä. Alue soveltuu patsaspuiston käyttöä tukeville, pienimuotoisille kahvila- ja majoituspalveluille.

4.3.2015

5.4.5 Erityisalueet

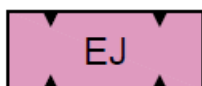
*E ERITYISALUE.*

Erityisalueena on osoitettu siementarkastuslaitos ja sähköasema.

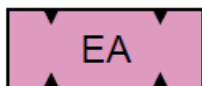
*ET-1 YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.**ET-2 YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.**Pohjavedenottamon alue.**Asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää pohjaveden vaikutusalue, joka edellyttää suojaustoimenpiteitä ja antaa tarvittavat kaavamääräykset.*

ET-1 -merkinnällä on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten alueet, kaupungin jätevedenpuhdistamo sekä vesitornien alueet Kartanomäen alueella ja Suopellossa.

Suopellon pohjavedenottamon alue on osoitettu ET-2 -kohdemerkinnällä. ET-2 -alueella tulee asemakaavoituksen yhteydessä selvittää pohjaveden vaikutusalue, joka edellyttää suojaustoimenpiteitä ja antaa tarvittavat kaavamääräykset.

*EJ JÄTTEENKÄSITTELYALUE.*

Merkinnällä on osoitettu Kirveskalliolle sijoittuva entinen kaatopaikka, jolla edelleen on keräilytoimintaa, vaikka yhdyskuntajätteet kuljetetaan muualle käsiteltäviksi.

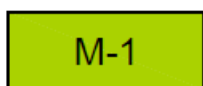
*EA AMPUMARATA.*

Olemassa olevat ampumaradat, Pahikaisissa ja vt 9 varressa keskustan pohjoispuolella, on osoitettu ampumarata-alueina (EA).

*EV SUOJAVIHERALUE.**Alue tulee pitää metsitettynä tai istutettuna.*

Merkinnällä on osoitettu valtatie 9 ja seututeiden varrella olevat viheralueina säilytettävät alueet, joiden tarkoituksena on pääasiassa suojata muita alueita haitoilta, ja joita ei voi sijaintinsa vuoksi käyttää virkistysalueina.

5.4.6 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

*M-1 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.*

4.3.2015

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Aluetta voidaan käyttää lisäksi haja-asutukseen, ulkoiluun ja virkistykseen pääasiallista käyttötarkoitusta vaikeuttamatta. Haja-asutuksen uudisrakennukset on pyrittävä sijoittamaan olemassa olevan asutuksen ja tiestön yhteyteen metsäsaarekkeisiin. Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoosta haja-asutusalueella määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Rakennusten on sopeuduttava sijoitukseltaan, kooltaan, muodoltaan, väriykseltään ja materiaaleiltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan turmelematta 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.

M-2**M-2 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Aluetta voidaan käyttää lisäksi ulkoiluun ja virkistykseen pääasiallista käyttötarkoitusta vaikeuttamatta.

Maa- ja metsätalousvaltaisena alueena on osoitettu metsä- ja peltoalueita, joita ei ole osoitettu muuhun käyttöön. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön, mutta alueella sallitaan myös haja-asutus, ulkoilu ja virkistys pääasiallista käyttötarkoitusta vaikeuttamatta. Haja-asutuksen uudisrakennukset on pyrittävä sijoittamaan olemassa olevan asutuksen ja tiestön yhteyteen metsäsaarekkeisiin. Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoosta haja-asutusalueella määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Rakennusten on sijoitukseltaan, kooltaan, muodoltaan, väriykseltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan turmelematta luonto- ja ympäristöarvoja. Rakennettavat tiet ja yhdyskuntateknisen huollon verkostot tulee sopeuttaa ympäristöön sekä sijainniltaan että rakenteiltaan.

Asemakaava-alueen lievealueelle sijoittuvat metsäselänteet on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M-2 –merkinnällä. Alueella ei sallita haja-asutusta, sillä sen katsotaan haittaavan alueen mahdollista myöhempää asemakaavoitusta.

MT**MT 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 sijoitukseltaan, kooltaan, muodoltaan,

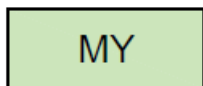
4.3.2015

värykseltään ja materiaaleiltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan turmelematta 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.

Merkinnällä on osoitettu laajoja peltoalueita, jotka sisältävät kuitenkin runsaasti myös metsäsaarekkeita ja haja-asutusta. Alue on tarkoitettu pääasiallisesti maatalouskäyttöön ja tavoitteena on säilyttää laajat peltoalueet avoimina maisematiloina ja pääosin rakentamattomina. Aluetta voidaan käyttää lisäksi haja-asutukseen pääasiallista käyttötarkoitusta vaikeuttamatta.

Alueella on sallittu haja-asutus, sillä alueelle sijoittuu paljon yksittäisiä vakituksia tai loma-asuntoja.

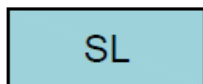


MY MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Merkinnällä on osoitettu rakentamisesta vapaita ranta-alueita, joilta rakennusoikeus on siirretty muualle. 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.

Alueella tehtäviin merkittävästi maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin vaaditaan maisematyölupa (MRL 128§).

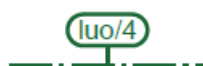
5.5 Luonnonympäristö ja -suojelu



SL LUONNONSUOJELUALUE.

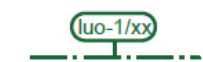
Alueelle ei saa rakentaa (MRL 43.2§).

Luonnonsuojelulain nojalla perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu luonnonsuojelualue. Numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteeseen 5.



luo/4 LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja lajiesiintymien säilyttämisedellytykset. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksessa olevan arvokkaiden luontoaluekokonaisuuksien luetteloon.



luo-1 /xx LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

4.3.2015

Alue, jonka puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. (kohteet 32-35).

Suunnittelualueelle sijoittuvat arvokkaat luontokohteet on esitetty selostuksen liitteessä 5, jonka numerointi viittaa liitekartalla näkyvään kohdenumerointiin.

Yleiskaavassa esitettyjen suojelumerkintöjen ja -määräysten tarkoituksena on osoittaa alueet ja kohteet, joilla tiedetään olevan selkeitä luonnonsuojelullisia arvoja. Kohteiden täsmällinen arvo tulee selvittää asemakaavoituksen tai erilaisten lupahakemusten käsittelyn yhteydessä. Yleiskaavamerkintä ei sinällään ole vielä kannanotto suojelun tasoon tai kattavuuteen. Joidenkin kohteiden suojeluarvo on kuitenkin jo tutkittu aiemmin esimerkiksi asemakaavan laadinnan tai erilaisten valtakunnallisten ja paikallisten erityisselvitysten yhteydessä. Nämä kohteet ilmenevät liitteestä 5.

Lisäksi kaavassa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo-osa-aluemerkintä) sekä alueet, joita tulee hoitaa siten, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään (luo-1-osa-aluemerkintä).



ge

ARVOKAS GEOLOGINEN MUODOSTUMA.

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen geologisten muodostumien säilyminen. Alueella ovat voimassa maaineslain 3 §:n aineiden ottamista koskevat rajoitukset.

5.6 Kulttuurihistorialliset alueet ja kohteet

5.6.1 Rakennussuojelu

VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ SUOJELTAVA RAKENNUS.

6

Rakennusta ei saa purkaa. Muutos- ja korjaustyöt eivät saa heikentää kohteen ympäristöllistä, rakennushistoriallista tai historiallista arvoa. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen liitetaulukkaan.

SEUDULLISESTI MERKITTÄVÄ SUOJELTAVA RAKENNUS.

13

Rakennusta ei saa purkaa. Muutos- ja korjaustyöt eivät saa heikentää kohteen ympäristöllistä, rakennushistoriallista tai historiallista arvoa. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen liitetaulukkaan.

117

PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ SUOJELTAVA RAKENNUS.

4.3.2015

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 liitetaulukkoon.

Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen liitetaulukkoon.

Yleiskaavassa on osoitettu valtakunnallisesti, seudullisesti ja paikallisesti merkittävät suojeltavat rakennukset värisymbolein, numeroituna juoksevilla numerolla, joissa numerointi viittaa suojelukohteita koskevassa taulukossa (liitteessä 7) esitettyyn kohdenumerointiin. Rakennuksia ei saa purkaa (MRL 127 §). Muutos- ja korjaustyöt eivät saa heikentää kohteen ympäristöllistä, rakennushistoriallista tai historiallista arvoa. Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä suojeltavia rakennuksia koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Ennen vuotta 1917 rakennetut kirkolliset rakennukset on kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltu.

Rakennussuojelukohteet on esitetty kaavakartalla ja keskeisten alueiden rakennetun kulttuuriympäristön suojelua koskevissa erillisissä otteissa (1:6000) luettavuuden varmistamiseksi. Yleiskaavassa esitettyjen suojelumerkintöjen ja -määräysten tarkoituksena on osoittaa alueet ja kohteet, joilla tiedetään olevan selkeitä kulttuurihistoriallisia, rakennustaiteellisia tai maisemallisia arvoja. Kohteiden ja niiden lähiympäristön täsmällinen arvo tulee selvittää asemakaavoituksen tai haja-asutusalueella erilaisten lupahakemusten käsittelyn yhteydessä.

5.6.2 Kulttuurihistorialliset alueet ja kohteet



kh-1

kh-1 VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN KOKONAISUUS.

Merkinnällä on osoitettu museoviraston inventoinnin mukaiset valtakunnallisesti merkittävät kokonaisuudet.

Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL § 127).

Alueella tapahtuvan uudis- ja korjausrakentamisen ja muiden suoritettavien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, maisemallisiin arvoihin ja alueen historialliseen kehitykseen.

Aluetta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



kh-2

kh-2 SEUDULLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN KOKONAISUUS.

Merkinnällä on osoitettu maakuntamuseon inventoinnin mukaiset maakunnallisesti merkittävät kokonaisuudet.

Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL § 127).

Alueella tapahtuvan uudis- ja korjausrakentamisen ja muiden suoritettavien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön

4.3.2015

ominaispiirteisiin, maisemallisiin arvoihin ja alueen historialliseen kehitykseen.

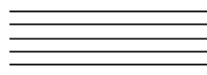
Aluetta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



kh-3 PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN KOKONAISUUS.

Alueella tapahtuvan uudis- ja korjausrakentamisen ja muiden suoritettavien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, maisemallisiin arvoihin ja alueen historialliseen kehitykseen.

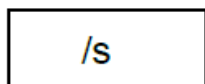
Merkittävät rakennusryhmät ja rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuudet on osoitettu osa-alueajauksin kh-1, kh-2 ja kh-3 –merkinnöin. Valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävässä rakennetuissa kulttuuriympäristöissä (kh-1 ja kh-2) aluetta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



SEUDULLISESTI MERKITTÄVÄ MAISEMA-ALUE.

Alueelle sijoittuvat pellot ja niityt tulee säilyttää pääosin avoimina, rakentamattomina maisematiloina ja pellot tulee säilyttää ensisijaisesti viljelykäytössä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kulttuuriympäristön arvoihin ja maisemakuvaan. Alueella tapahtuvan uudis- ja korjausrakentamisen ja muiden suoritettavien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, maisemallisiin arvoihin ja alueen historialliseen kehitykseen.

Seudullisesti merkittävät maisemallisesti arvokkaat alueet on osoitettu viivasterimerkinnällä. Merkinnällä on osoitettu Kanta-Loimaan kirkon, Karhulan kylän ja Petäjoen maisemallisesti arvokkaat pellot niitä rajaavine metsäsaarekkeineen sekä Niinijoen maakunnallisesti merkittävät peltomaisemat.



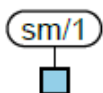
ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta ja ympäristö säilytetään. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa uudis- ja korjausrakentaminen on sopeutettava rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät.

Merkinnällä on osoitettu kulttuurihistoriallisesti erityisen merkittävät maatilojen talouskeskukset ja taloryhmät.

4.3.2015

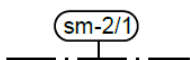
5.6.3 Muinaismuistot ja historialliset kylätontit

**MUINAISMUISTOKOHDE.**

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Numerointi viittaa selostuksen liitetaulukkaan.

sm/xx -merkinnällä on osoitettu muinaismuistolainsäädännön nojalla suojellut muinaismuistokohteet, jossa numerointi viittaa liitteessä 7 esitettyyn numerointiin. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

**HISTORIAALLINEN KYLÄTONTTI.**

Alueella saattaa sijaita muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Vallitsevia maankäyttöä, maanviljelyä ja metsätalous ovat sallittuja. Aluetta koskevista uudisrakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava maakuntamuseon kanssa. Metsän äestys ei ole sallittua ilman muinaismuistolain mukaista lupaa.

Numerointi viittaa selostuksen liitetaulukkaan.

Historialliset kylätontit on osoitettu sm-2/xx -merkinnällä. Alueella saattaa sijaita muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolaki ei aseta rajoituksia edelleen asuttujen kylätonttien vallitsevalle maankäytölle. Vallitsevalla maankäytöllä tarkoitetaan esimerkiksi paikalla vuosisatoja katkeamatta nykyaikaan jatkunutta asumista ja elinkeinojen harjoittamista. Aluetta koskevista uudisrakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava maakuntamuseon kanssa. Metsän äestys ei ole sallittua ilman muinaismuistolain mukaista lupaa.

Historiallisten kylätonttien arkeologisia lisäselvityksiä ja kaivaustutkimuksia saatetaan edellyttää silloin, kun kylätontin käyttö muuttuu; kylätontti muuttuu esimerkiksi asuin- tai liikekortteliksi tai kylätonttiin kohdistuu tien- tai ratarakentamista tms.

4.3.2015

5.7 Liikenne

5.7.1 Tieliikenne, kävely ja pyöräily

Yleiskaavan tieverkko perustuu Varsinais-Suomen liiton laatiman Loimaan seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman, Tiehallinnon vuosien 2006 - 2007 runkoverkkosuunnitelmiin, korvattavien osayleiskaavojen tieverkkoon sekä osayleiskaavatyön aikana tehdyn liikenneselvityksen kehittämisehdotuksiin. Kaavaehdotusta laadittaessa on huomioitu myös vahvistuneen Varsinais-Suomen maakuntakaavan ohjausvaikutus.

Valtatie 9 on osoitettu kaavassa parannettavana valtatieksi (vt). Valtatietä parannetaan mahdollisesti tulevaisuudessa keskustaaajaman kohdalla nelikaistaistamalla tie ja taajaman ulkopuolella ohituskaistoin. Lisäksi valtatielle on osoitettu rinnakkaistie ohjeellisinä yhdystienä Pappisten liittymän ja Sarkamuseon välille. Rinnakkaistiet on osoitettu taajaan asemakaavoitettavilla alueilla kokoojakaduiksi (kk).

Olemassa olevaa tieverkkoa on käytetty mahdollisimman pitkälle hyväksi. Uusi kokoojakatuvaraus on osoitettu Niittukulman eritasoliittymästä Juvan pohjoispuolisille asuin- ja työpaikka-alueelle. Edelleen Juvan alueelta Hirvikoskentielle on osoitettu tieyhteystarpeen merkintä. Näin mahdollistetaan uuden yhteyden (kk) muodostaminen valtatieltä 9 maanteille 210 ja 213 Alastarolle päin. Lisäksi on osoitettu uusi yhdystie/kokoojakatu Vanhankirkontieltä Ori-pääntielle (mt 210), nykyinen teiden liittymä Klockarlassa on liikenneturvallisuuden kannalta vaarallinen.

Niittukulman eritasoliittymästä on osoitettu uusi kokoojakatu (kk) valtatieltä 9 Forssaan päin Turuntielle asti. Turuntieltä on osoitettu uusi tieyhteystarve Ypäjän/Forssan suuntaan Turuntieltä Hämeentielle (mt 213). Asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen osalta kokoojakadun sijainti ja linjaus on tarkempi, kun taas radan itäpuolisen osuuden sijainti ja linjaus tulee tutkia tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Maantie 213 on osoitettu asemakaavoitettavaksi tarkoitetulla alueella seututienä (st)/ pääkatuna (pk) ja muilta osin seututienä (st). Vanhankirkontie, Vanha Alastarontie, Onkijoentie, Haarantie, Ryngöntie, Tampereentie ja Turuntie haja-asutusalueen osalta, Pölkintie, Katinhännäntie, Joenperäntie, Petäjoentie, Melliläntie, Pappistentie ja Niinijoentie on esitetty yhdysteiksi (yt).

Muut yleiskaavassa näkyvät tiet on esitetty pääosin kokoojakatuina (kk). Kokoojakatujen varaukset sisältävät yleiskaavassa myös kevyen liikenteen väylät, mutta niitä on osoitettu myös omalla merkinnällään kevyen liikenteen pääyhteyksien huomioimiseksi. Kaavakartalla on osoitettu myös muutamia kevyen liikenteen yhteystarpeita, jotka tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Näitä ovat mm. radan ylitykset/alitukset Suopellosta Peltosiin ja rautatieaseman kohdalla. Pääväylien risteäminen kevyenliikenteen väylien kanssa esitetään toteutettavaksi alikulkuina.

Virkistysalueiden välisiä yhteyksiä on parannettu osoittamalla ulkoilureiteille kaksi uutta alikulkua valtatie 9 ali sekä ulkoilureittejä nykyisten ja uusien virkistysalueiden välille. Vanhalle Alastarontielle on myös osoitettu ulkoilureitin merkintä, vaikka tie pysyy edelleen myös ajoneuvoliikenteen käytössä.

Osayleiskaavassa on osoitettu näiden lisäksi myös olemassa olevat eritasoliittymät. Eritaso ilman liittymää -merkinnällä on osoitettu erityisesti pienempi-mittakaavaisia alikulkuja, radan ylityspaikkoja erotuksena varsinaisiin eritasoliittymiin. *Melliläntien – Vanhankirkontien vt 9 –liittymä ja Haarantie –*

4.3.2015

Tampereentie vt 9 -liittymä, Kutojankadun vt 9-liittymä sekä Hirvikoskentien ja Hirvikoskenkadun liittymä on osoitettu parannettaviksi liittymiksi. Liittymien toimivuutta ja turvallisuutta tulisi parantaa. Osoittamalla liittymät kohde-merkinnällä jätetään joustonvaraa liittymän parantamisen toteutustapaan, joita voivat olla kääntyvien kaistat, kevyen liikenteen alikulut tai liittymien porastukset.

5.7.2 Rautatieliikenne

Yleiskaavassa on osoitettu nykyinen Turku-Toijala -rata parannettavana ratana.

Nykyisen aseman paikalle on osoitettu matkakeskus, jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida liityntäpysäköinnin tarve. Lähi-raideliikenteen toteutumisen edellytyksiä parantaa liikenneaseman läheisten alueiden maankäytön tehostaminen, jota on mahdollista tutkia yksityiskohtaisemmin asemakaavoituksella.

5.8 Yhdyskuntatekninen huolto ja erityisalueet

Yhdyskuntateknisen huollon alueina on osoitettu vesitornit, jätevedenpuhdistamo ja vedenottamo. Muiden aluevarausten sisällä on asemakaavoissa jätevedenpumppaamoita, joita ei ole osoitettu yleiskaavassa. Erityisalueiden merkinnät on selvitetty edellä aluevarausten merkintöjen yhteydessä.

5.8.1 Vesihuolto ja jätevedet

Kaupungin vesijohtoverkkoa laajennetaan rakentamisen tahdissa. Veden saanti perustuu myös tulevaisuudessa vedenottoon Loimaan kaupungin alueelta. Suunnitelmissa on siirtoviemärin rakentaminen Ypäjältä Loimaalle. Viemäri linja tulee seuraamaan olemassa olevaa tiestöä. Merkintää ei ole osoitettu yleiskaavaan. Myöskään yhdysvesijohtoja ei ole osoitettu yleiskaavassa.

Loimaan kaupungin jätevedet johdetaan myös jatkossa kaupungin jätevedenpuhdistamoon. Uudet taaja-asutusalueet liitetään keskitettyyn viemäriverkkoon. Jätevedenpuhdistamo sijaitsee Loimijoen rannassa Juvan alueen länsi-/luoteispuolella.

5.8.2 Energiahuolto

Kaavakarttaan on esitetty olemassa oleva ja suunniteltu sähköverkko sekä voimajohdon yhteystarpeen varaukset (Z). Sähköasema on osoitettu erityisalueena (E).

Kaavakartalle on osoitettu tuulivoimaloille tv -osa-aluevaraus entisen kaato- paikan kohdalle. Tuulivoima-alueen liittäminen sähköverkkoon suunnitellaan alueen asemakaavoituksen yhteydessä. Koska alueelle sijoittuu maksimissaan vain kolme voimalaa, on ne liitettävissä alueelliseen verkkoon myös maakaapelein.

5.9 Ympäristön häiriötekijät

Osayleiskaava-alueella ympäristön häiriötekijöitä aiheuttavat pääasiassa ajoneuvo- sekä raideliikenne. Lisäksi yritysalueet voivat aiheuttaa ympäröivälle asutukselle haittaa. Pääosalla yritysalueista sallitaan vain ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta yritystoimintaa (TP, TY).

4.3.2015

Kaavaan on osoitettu meluntorjuntatarve pääliikenneväylien osalta niille kohdin kuin se meluselvityksen mukaan on ollut tarpeen. Ympäristön häiriötekijöiden minimoimiseksi kaavan yleismääräyksissä on todettu, että rautatien vaikutusalueella tulee selvittää raideliikenteen aiheuttamat melu-, värinä- ja runkomeluhaitat ja kaavakartalla esitettyjen pääliikenneväylien vaikutusalueella ajoneuvoliikenteen aiheuttamat melu-, värinä- ja runkomeluhaitat yksityiskohtaisen kaavoituksen tai rakennuslupaharkinnan yhteydessä.

Kaavakartalla on esitetty mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet, joiden pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä tai ennen rakentamishankkeeseen ryhtymistä.

5.10 Rakentamisen vaiheistus



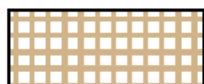
NYKYISELLÄÄN SÄILYVÄT ALUEET.

(Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja väri).



UUDET JA OLENNAISESTI MUUTTUVAT ALUEET, JOTKA ON TARKOITETTU ASEMAKAAVOITETTAVAKSI.

(Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja reunaväri).



PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄT ALUEET.

(Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja ruudutuksen väri).

Alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Merkinällä on osoitettu seuraavat alueet:

· 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.

②

TOTEUTUSJÄRJESTYS.

Ympyröity numero osoittaa alueiden tavoitellun toteutusjärjestyksen.

Rakentamisalueiden väritystavalla ja numeroinnilla on yleiskaavassa otettu kantaa taajaman tiivistämis- ja laajenemisalueiden kehityksen luonteeseen ja järjestykseen. Yleiskaavan tarkoituksena on, että nykyisten rakentamisalueiden tiivistäminen ja täydentäminen on ensisijainen kehityspolku taajaman kehittämiseksi. Kaavassa on kuitenkin tarpeen myös varautua tuleviin alueiden käytön tarpeisiin osoittamalla taajamarakenteen halutut laajenemissuunnat mm. kaupungin maanhankinnan tarpeisiin.

Laajenemisalueiden tavoitteellinen toteutusjärjestys on osoitettu numeroinnilla. Toteutuksen vaiheistus on sidottu eri taajama-alueiden keskinäiseen kehitysjärjestykseen pikemminkin kuin määrättyihin tavoitevuosiin. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2030, johon mennessä kaavan laatimisvaiheessa odote-

4.3.2015

taan kaikkien esitettyjen alueiden toteutuksen käynnistyneen. Kaavan toteutuksen seurannassa voidaan ajan mittaan todeta, onko kaavan rakentamisalueiden mitoitus vastannut toteutuvaa kehitystä, ja tehdä tarvittavat korjausliikkeet.

Liitteessä 18 on nostettu esille keskeiselle taajama-alueelle osoitetut vaiheistusta ohjeistavat kaavamerkinnot.

liite18: rakentamisalueiden vaiheistus

5.10.1 Asemakaavoitettavat alueet (ak)

ak ASEMAKAAVOITETTAVAKSI TARKOITETTU ALUE.



Merkinnällä on osoitettu ne keskeiset taajama-alueet, joita on tarkoitus kehittää ensisijaisesti asemakaavoituksella. Osa-aluemerkintä ei sulje pois myös muille alueille laadittavia asemakaavoja, jos niillä esimerkiksi asutuksen tiivistämisestä tai muista syistä on perusteltua tutkia maankäyttöä asemakaavoituksella.

5.11 Yleismääräykset

Tämä osayleiskaava-alue on kokonaisuudessaan suunnittelutarve-alue (MRL 16 §), lukuun ottamatta asemakaavoitettuja alueita ja tällä kaavakartalla ranta-alueeksi (ra) osoitettuja alueita (MRL 72 §).

RAKENNUSLUVAN MYÖNTÄMINEN RANTA-ALUEELLE (ra):

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesti määrätään, että tämän yleiskaavan perusteella voidaan myöntää ranta-alueella rakennusluvat kaavassa erikseen tilakohtaisesti osoitetuilla rakennuspaikoilla RA, AO ja AM.

M-, MT-, ja MY-alueilta on rakennusoikeus ranta-alueelta siirretty maanomistajakohtaisesti RA-, AO-, AM-, ja AT-alueille.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Loimijoen ja muiden vesistöjen ranta-alueilla tulee asemakaavassa määrittää rakennuksen alin rakentamiskorkeus.

Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee aina pyytää erillinen lausunto Pääesikunnalta ja Ilmavoimilta.

Yksittäisiä alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeita pientuulivoimaloita saa rakentaa ilman lausuntomenettelyä, mikäli ne eivät rajoitu Puolustusvoimien vakituksessa käytössä oleviin alueisiin.

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 rakennusluvharkinnan yhteydessä.

4.3.2015

6 OSAYLEISKAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVIIN SUUNNITELMIIN JA SELVITYKSIIN

6.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Alueidenkäytön suunnittelua ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joista Loimaan yleiskaavatyötä koskettavat erityisesti

- eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua
- kulttuuri- ja luonnonperintöä, virkistyskäyttöä ja luonnonvaroja sekä
- toimivia yhteysverkostoja ja energiahuoltoa

koskevat yleis- ja erityistavoitteet.

Yleiskaavan sisältövaatimukset on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä. Lain mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

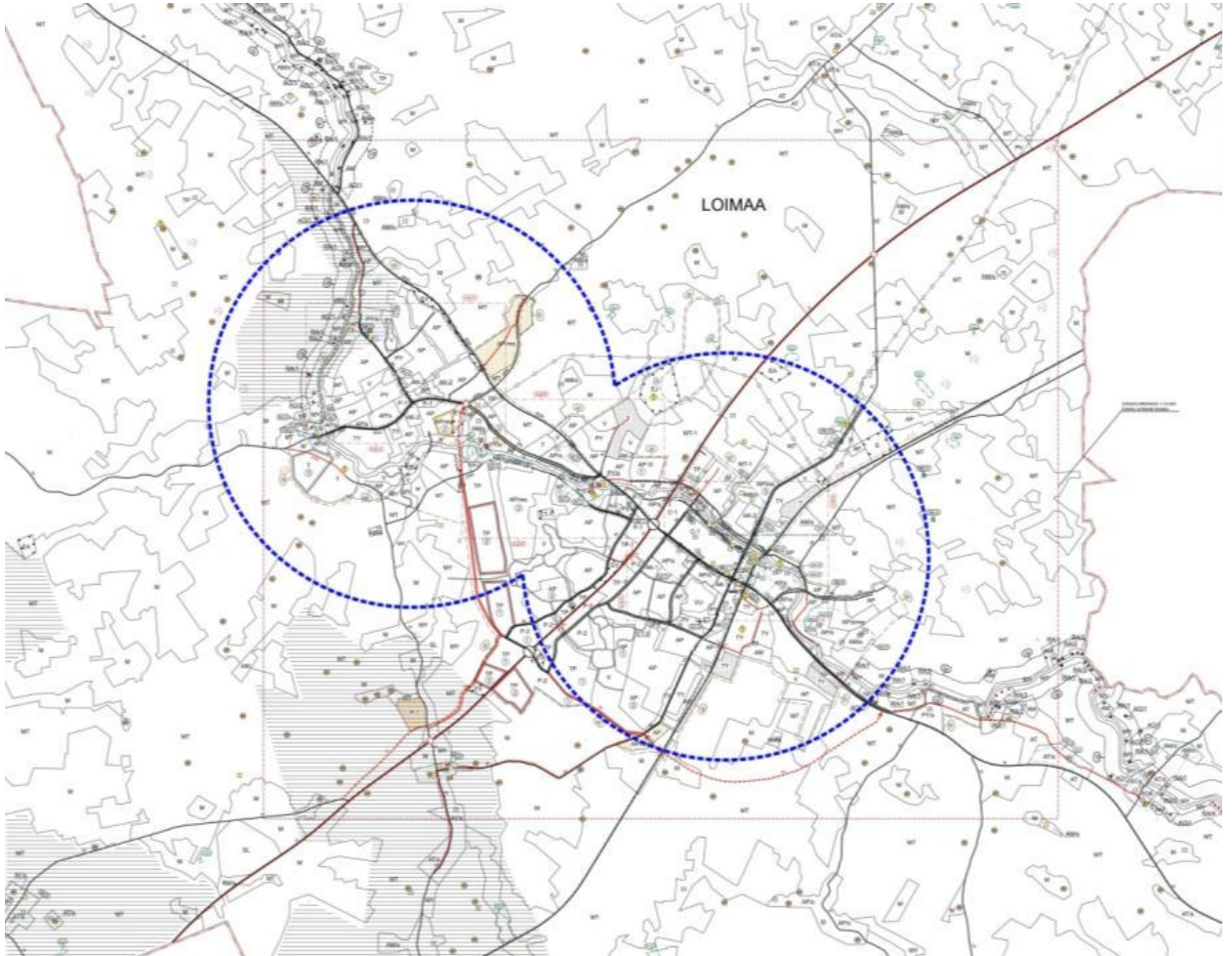
Edellä tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Loimaan keskustan osayleiskaava edesauttaa toimivan aluerakenteen muotoutumista. Yritysalueiden osoittaminen valtatie 9 varren alueille hyödyntää olemassa olevaa valtakunnallista tieverkkoa ja ylimaakunnallisen kehittämisvyöhykkeen muodostumista Turun ja Tampereen väliselle kehitysvyöhykkeelle. Osayleiskaava edesauttaa aluerakenteen tasapainoista kehittämistä hyödyntämällä olemassa olevaa taajamarakennetta sekä kunnallistekniikka. Lisäksi osayleiskaava nojaa Loimaan omiin vahvuuksiin; mm. uudet palvelu- ja

4.3.2015

työpaikka-alueet tukevat seudullisen keskuksen kehittymistä, raideliikenteelle on varattu kaksoisraiteen rakentamismahdollisuus ja keskustan tiivistäminen sekä uudet kerrostaloalueet tukevat Loimaan asemaa kaupunkimaisena keskuksena maaseutukuntien keskiössä. Asemakaavoitettavaksi tarkoitetut aluevaraukset sijoittuvat lähes kokonaisuudessaan 2,5 km säteelle joko Hirvikosken keskustasta tai Loimaan ydinkeskustasta, ainoastaan Niittukulman eteläisimmät aluevaraukset sijoittuvat näiden vyöhykkeiden ulkopuolelle.



Kuva 19. Sinisellä on osoitettu 2,5 km säteiset ympyrät Hirvikosken ja ydinkeskustan ympärille.

Kuten vaikutusten arvioinnissa jäljempänä on tuotu esille, Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava tukee eheytyvän yhdyskuntarakenteen muotoutumista ja parantaa elinympäristön laatua etenkin Loimaan kaupungin keskustan ja Hirvikosken välillä. Elinympäristön viihtyvyyttä parantavat myös osayleiskaavassa osoitetut viher- ja ulkoilualueet asutuksen keskellä sekä Loimijoen ja Petäjoen varrella. Keskustan asuinrakenteen tiivistäminen parantaa ydinkeskustan palvelujen säilymisedellytyksiä ja siten etenkin keskustassa asuvien iäkkäiden näkökulmasta palvelujen saavutettavuutta.

Työpaikka-alueet sijoittuvat nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen hyvin saavutettaville paikoille ja tukevat samalla myös olemassa olevien työpaikka-alueiden laajenemismahdollisuuksia valtatie 9 varrella sekä Juvan alueella. Myös alkutuotannolle on osoitettu taajaman ulkopuolelle laajoja alueita.

Osayleiskaava mahdollistaa matkakeskukseen kehittämisen ja lähiraideliikenteen käynnistämisen, kun rata on osoitettu parannettavaksi (kaksoisraide nykyisen rinnalle). Joukkoliikenteen edellytysten rinnalla myös pyöräilyn ja ja-

4.3.2015

lankulun mahdollisuudet paranevat valtatie 9 ali osoitettujen uusien alikulukäytävien sekä kokoojakatujen uusien kevyen liikenteen väylien myötä.

Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava edistää kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden alueiden säilymistä ja siten edistää rakennetun ympäristön kerroksellisuutta ja omaleimaisuutta, sillä osayleiskaavatyön pohjaksi tehty luonto- ja rakennusinventointien kohteet on osoitettu osayleiskaavakartalla suojelumerkinnöin ja alueiden maankäyttöä on ohjattu niin, että alueen tai kohteen arvot säilyvät.

Omaleimaisuutta on haettu osoittamalla uusia asuinalueita ympäristöltään houkutteleville paikoille Loimijoen varrelle sekä metsäselänteille. Luonnon virkistyskäyttöä on edistetty osoittamalla Loimijoen ja Petäjoen varrelle virkistykseen sopivia alueita sekä ulkoilureittejä. Kulttuurimatkailua on edistetty mahdollistamalla Sarkamuseon laajeneminen myös kaupalliseen suuntaan ja mahdollistamalla vanhan nahkatehtaan, nykyisen Vesikoskitalon monipuolinen käyttö. Myös kulttuuri- ja luonnonkohteiden suojelu edistää matkailunähtävyyksien säilymistä alueella.

Loimaan keskeisten osayleiskaava edistää osaltaan toimivien yhteysverkoston rakentumista. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja täydentäminen sekä palvelu-, työpaikka- ja asuinalueiden sijainti lähellä toisiaan sekä lähijunaliikenteelle osoitettu kaksoisraide vähentävät toteutuessaan liikennetarvetta ja parantavat näin myös liikenteen vähetessä liikenneturvallisuutta alueella.

Niittukulmasta keskustan kautta Hirvikoskelle suuntautuva liikenne voi siirtyä uudelle ohikulkutielle, mikä osaltaan helpottaa keskustassa Pikatien liittymiin aiheutuvia ruuhkia huipputuntien aikana. Tasoliittymien korvaaminen eritasoliittymillä, rinnakkaistiet, Juvan uudet kokoojayhteydet sekä uudet alikulukäytävät parantavat myös osaltaan liikenneturvallisuutta kaava-alueella. Osayleiskaavassa on lähdetty nykyisten pääliikenneyhteyksien kehittämisestä. Koska maantie 213 kulkee kuitenkin taajamarakenteen läpi, on tielle suunniteltu eteläinen ohitustie, jotta asutus ja päivittäinen toiminta eivät häiriintyisi kasvavan seutuliikenteen haitoista.

Valtatien 9 kehittäminen on mahdollistettu osoittamalla valtatie suunnittelualueen kohdalla parannettavaksi valtatieksi (mahdollistaa nelikaistaistamisen), osoittamalla parannettavia liittymiä sekä mahdollistamalla rinnakkaisteiden rakentaminen.

Kaupan sijoittumisen ohjaaminen

MRL:n 15.4.2011 voimaan tulleeseen muutokseen sisältyvän siirtymäsäännöksen mukaisesti vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää sovelletaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan 16.4.2015 alkaen. Paljon tilaa vaativaan erikoiskauppaan ei sovelleta vähittäiskaupan suuryksiköjä koskevia säännöksiä 15.4.2015 saakka. Kaikki yli 2 000 kerrosneliömetrin myymälät ovat 16.4.2015 lähtien vähittäiskaupan suuryksiköjä kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).

Pykälässä 71 b on esitetty yleiskaavalle kolme erityistä sisältövaatimusta koskien vähittäiskaupan suuryksiköitä:

- 1. Suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen*

4.3.2015

2. Alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä
3. Suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. (MRL 71 c §). Lisäksi merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Uusien palvelualueiden ja keskustan tiivistymisen myötä myös muun erikoiskaupan ja hyvinvointipalvelujen tarjonta todennäköisesti paranee, mikä osaltaan myös vähentää liikennetarvetta niiden osalta, jotka ovat ennen asioineet muilla kaupunkiseuduilla. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskauppa ohjataan Lamminkadun ja Kartanonmäenkadun varsille valtatie 9 vaikutusalueelle ja muut vähittäiskaupan suuryksiköt keskustaan tai keskustan eritasoliittymän länsi-/lounaispuolelle KM-1 -alueelle. Tällöin nämä kaupalliset palvelut ovat hyvin myös kevyen liikenteen keinoin saavutettavissa ja sidoksissa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja asutukseen.

6.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Loimaan seutukuntaa koskeva Varsinais-Suomen maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013.

Yleiskaavassa osoitetut rakentamiseen tarkoitetut aluevaraukset sijoittuvat pääasiassa maakuntakaavassa osoitetulle taajamatoimintojen alueelle (A), työpaikka-alueille (TP) ja teollisuusalueen kohdemerkinnän alueelle Karsolasassa. Yleiskaavan tavoitteena on olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen erityisesti Hirvikosken ja ydinkeskustan välillä, johon myös maakuntakaava ohjaa. Ainoastaan Onkijoentien varressa oleva pienin toimenpitein kehitettävä asuinalue ja Myllykylän asuinalueeseen liittyvä asuinalueen laajennus sekä Niittukulman eteläiset työpaikka- ja palvelualueiden rajaukset sijoittuvat maakuntakaavassa osoitetun taajamatoimintojen alueen ulkopuolelle. Rakentamisen tehostaminen keskustassa ja sen eteläpuolisten asuntoalueiden täydennysrakentaminen edesauttavat raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisen maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti.

Osayleiskaavassa on huomioitu maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, historiallisen ajan kylätontit ja muinaisjäännökset. Seudullisesti merkittävä uusi ohjeellinen ulkoilureitti on huomioitu kevyen liikenteen reitteinä ja ulkoilureitteinä osayleiskaavassa.

Yhdyskuntatekniikan osalta yleiskaavassa on osoitettu voimalinjan yhteystarve Loimaan sähköasemalta Ypäjän suuntaan ja uusi voimalinja Karsolasta Alastaron suuntaan. Vesihuoltolinjoja ei ole osoitettu osayleiskaavassa. Uudet tielinjaukset on osoitettu pääasiassa kaupungin toteutettavina kokoojakatuina. Paikallisteiden tai yksityisteiden liittymiä joudutaan vähentämään nykyisestä valtatie 9 parantamisen yhteydessä, tämä on huomioitu valtatie 9 koskevassa kaavamääräyksessä. Rinnakkaisteiden sijainti tarkentuu tiehankkeiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

4.3.2015

Maakuntakaavassa, kuten osayleiskaavaehdotuksessakin, on varauduttu merkittäviin uusiin työpaikka-alueisiin Juvan alueella. Työpaikka-alueiden veto-voimaisuudelle ja siten toteutumiselle on tärkeää, että tulevalle työvoimalle voidaan tarjota monipuolisia asumismahdollisuuksia. Osayleiskaava täsmentää maakuntakaavaehdotuksen maankäyttöalueiden rajoja korostaen Loimaan talousalueen keskuksen merkitystä alueen "veturina". Osayleiskaavassa on täsmennetty maakuntakaavan työpaikka-alueiden rajoja myös ottamalla huomioon jo asemakaavoitettuja alueita mm. Niittukulman eritasoliittymän eteläpuolella.

Varsinais-Suomen Mannertuuliselvityksessä on selvitetty seudullisesti merkittävät potentiaaliset tuulivoimapuistojen alueet. Osayleiskaavassa osoitettu Kirveskallion tuulivoima-alue ei kuulu seudullisesti merkittäviin tuulivoimahankkeisiin, vaan on kokoluokaltaan näitä pienempi. Alue on osoitettu taajamarakenteen läheisyyden vuoksi *asemakaavoitettavaksi tarkoitettuksi alueeksi (ak)*.

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa on kaikille Varsinais-Suomen jokien alueelle ohjeistettu rakennustehokkuudeksi 0-3 rakennuspaikkaa rantaviivakilometriä kohden. Jokivarren pituuteen lasketaan mukaan joen molemmat rannat. Vaihteluväliä tulee soveltaa joen rannan laadun perusteella siten, että peitteettömillä tai sortumavaaran vuoksi rakennuskelvottomilla rannoilla sovelletaan tehokkuutta nolla. Peitteellisuuden lisääntyessä sekä joen leveyden ja muiden rakentamiskelpoisuusehtojen ollessa olemassa sovelletaan nollaa korkeampia tehokkuuksia.

Yleiskaavan selvitysten perusteella on katsottu mahdolliseksi käyttää yleiskaavan rantamitoituksessa rakennustehokkuutta 3 rakennuspaikkaa rantaviivakilometriä kohden (käsittäen joen molemmat rannat) koko mitoitettavalla ranta-alueella. Koska Rantaviivan muutokertoimenä on käytetty koko mitoitettavalla ranta-alueella lukua 0,5, on mitoitustalutuksissa käytetty mitoitustalutuksena lukua 5 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri (käsittäen joen molemmat rannat), jonka perusteella päästään tehokkuuteen 3 rakennuspaikkaa rantaviivakilometriä kohden (käsittäen joen molemmat rannat).

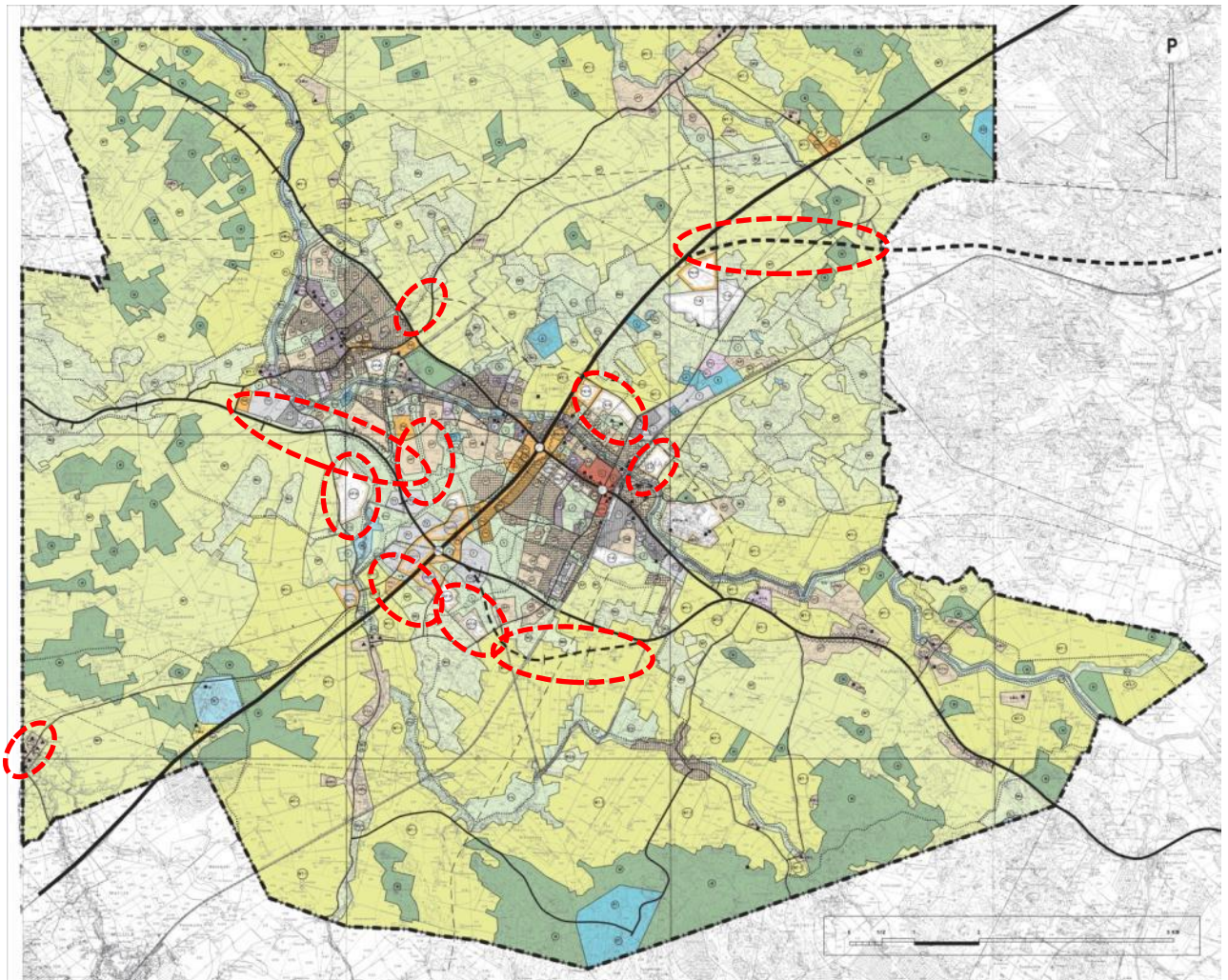
6.3 Kaavan suhde yleiskaavaan 1995

Osayleiskaavoitettava alue noudattaa pääosin yleiskaavan 1995 aluerajausta, mutta sitä on laajennettu Pappisissa, jotta koko kyläkokonaisuus tulee osayleiskaavoitetuksi. Merkittävimpiä muutoksia uudessa osayleiskaavassa verrattuna alueelle vuonna 1995 laadittuun osayleiskaavaan ovat erot

- tieyhteyksissä;
- Niittukulman eritasoliittymän eteläpuolisten yritysalueiden rajoissa;
- Turuntien ja vt 9 välisen alueen, Kemppilän, Hulmin pohjoisosan, Onkijoentien varren, Vanhankirkontien, Juvan ja Puujalkalan alueen asun-
toalueiden varauksissa.

Lisäksi nyt laadittavassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitetaan rantarakennuspaikat asemakaavoitettavaksi tarkoitettun alueen ulkopuolella emätilaselvitykseen perustuen.

4.3.2015



Kuva 20. Loimaan yleiskaava 1995, suurimmat eroavuudet suhteessa nyt laadittavaan osayleiskaavaan osoitettu punaisin ympyröin.

Nyt laadittavassa osayleiskaavassa ei ole osoitettu pohjoista ohitustietä ollenkaan, vuoden 1995 yleiskaavassa pohjoinen ohitustie on osoitettu lähelle yhdyskuntarakennetta tieyhteytenä. Lisäksi eteläisen eritasoliittymän yhteyteen ja siitä Juvaan päin lähtevän tieyhteyden varrelle on osoitettu enemmän työpaikka- ja palvelualueita kuin vuoden 1995 osayleiskaavassa. Vanhassa yleiskaavassa osoitettua yhteyttä Niittukulmasta Oripään suuntaan ei koeta tarpeelliseksi, vaan liikenne voi kulkea olemassa olevaa Juvantietä pitkin. Myöskään rinnakkaistietä Pappisista Vanhankirkontielle ei ole osoitettu nyt laadittavaan osayleiskaavaan, vaan rinnakkaisteiden toteuttamistarve on mainittu valtatieä koskevassa kaavamääräyksessä.

Asuntoaluevarauksia on vähennetty uutta osayleiskaavaa laadittaessa eteläisen ohitustievarauksen eteläpuolelta Turuntien varresta, Kemppilästä radan varresta, Hulmin ja Hollon pohjoispuoliselta alueelta sekä Puujalkalasta ja Juvan itäosista. Asutusta on puolestaan osoitettu uudessa osayleiskaavassa enemmän Hirvikosken yhteyteen Onkijoentien varrelle Peltokitkoon ja Hirvikoskentien varrelle, hieman Myllykylään olemassa olevaa aluetta laajentaen ja Nahin alueelle. Asutuksen osalta maantien 213 eteläpuolella oleva rintamamiestaloalue on osoitettu uudessa osayleiskaavassa pientaloalueena ja paikallisesti merkittävänä rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuutena, kun vuoden 1995 osayleiskaavassa alue on esitetty rivitaloalueen reservialueena.

4.3.2015

Uudessa osayleiskaavassa virkistysreittien yhtenäisyys on myös vahvemmin esillä kuin vuoden 1995 osayleiskaavassa.

6.4 Kaavan suhde asemakaavoitukseen



Kuva 21. Asemakaavayhdistelmä (puuttuu Pappilanrannan asemakaava-alue luoteessa. Osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi tarkoitettu alue osoitettu sinisellä.

Osayleiskaavassa esitetty asemakaavoitettavaksi tarkoitettu alue on huomattavasti laajempi kuin mitä jo asemakaavoitettu alue on (kuva seuraavalla sivulla). Uuden asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen raja-
aus on noin 2 000 ha. Jos osayleiskaava toteutuu esitetyn mukaisesti, työpaikka-alueille osoitet-
tujen asemakaava-alueiden laajuus kaupungissa kasvaa suhteellisesti eniten
nykyisestä. Uusien työpaikka-alueiden myötä asemakaavoitetut alueet laaje-
nevat merkittävästi valtatie 9 läheisyydessä sekä Juvan alueella. Myös uudet
asuinalueet laajentavat asemakaavoitettavaa aluetta Juvan alueella, Mäen-
päässä ja Hirvikoskella. Jos osayleiskaava toteutuu esitetyn mukaisesti, muo-
dostaa Loimaan asemakaavoitettu alue yhtenäisen kokonaisuuden, ja Hirvi-
kosken sekä Loimaan kaupunkikeskustan väliset asemakaava-alueet kasvavat
yhteen.

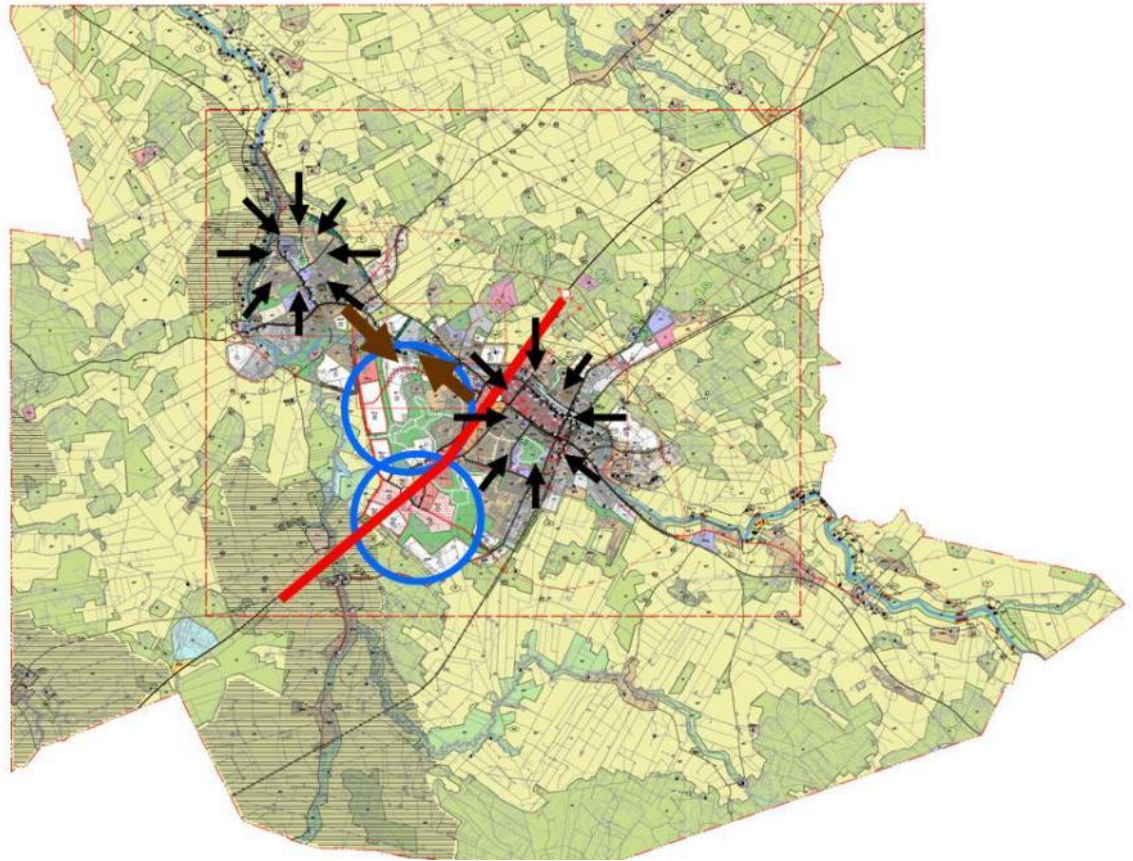
Yleiskaava on yleispiirteinen ja toimii ohjeena asemakaavoitukselle. Osayleis-
kaavassa on kaavamääräyksiin täsmennetty aluumerkintöjen sisältöä ja esitet-
ty niitä tavoitteita ja selvitystarpeita, mitä alueen tulevalta asemakaavoituk-
selta odotetaan.

4.3.2015

7 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Nykyinen tie- ja katuverkko sekä Hirvikosken ja Loimaan kaupunkikeskustan taajamien välisten alueiden täydentäminen ovat olleet perustana kaavaratkaisuja tehtäessä. Tämän seurauksena osayleiskaavan aluevaraukset täydentävät Loimaan taajama-alueen yhdyskuntarakennetta etenkin maantien 213 suunnassa Hirvikosken ja ydinkeskustan välillä.



Kuva 22. Yhdyskuntarakenteen tiivistymisen ja laajentumisen tavoitteet (karttana alla osayleiskaavaluonnos 20.3.2012). Osayleiskaavaehdotusta laadittaessa kaavaratkaisua on kehitetty enemmän päätavoitteita tukevaksi.

Valtatien 9 hyödyntäminen yrityselämän näkökulmasta on ollut toinen merkittävä tekijä kaavaratkaisuja tehtäessä. Rakennetun Niittukulman eritasoliittymän yhteyteen sekä eritasoliittymästä Juvan suuntaan osoitetun uuden koojakadun varrelle on osoitettu laajoja yritysalueita. Juvaan on osoitettu myös uutta asuinalueita. Hirvikosken ja Loimaan kaupunkikeskustan väliselle alueelle osoitetut uudet asuinalueet yhdessä edellä esitettyjen uusien maankäyttöalueiden kanssa siirtävät toteutuessaan Loimaan yhdyskuntarakenteen painopistettä entistä selvemmin valtatie 9 varteen sekä Juvan suuntaan ja edistävät Hirvikosken ja Loimaan kaupunkikeskustan yhteenkasvamista.

Koska yleiskaavatyön tavoitteena on ollut monipuolisten asuinmahdollisuuksien turvaaminen Loimaalla, on osayleiskaavassa osoitettu uusia asuinalueita myös ympäristöltään houkutteleville alueille, mutta pääasiassa Hirvikosken ja ydinkeskustan läheisille alueille. Loimijoen sekä virkistysalueiden läheisyyteen osoitetut uudet asuinalueet laajentavat yhdyskuntarakennetta etenkin Juvan sekä Suopellon eteläpuolisilla alueilla.

4.3.2015

Uusien alueiden määrä on mitoitettu toteutusteknisistä syistä ennakoitua tarvetta suuremmiksi. Jotta olemassa olevat rakenteet - mm. kunnallistekniikka ja katuverkko - voidaan hyödyntää täysipainoisesti, tulee uudisrakentamisen tukeutua aina olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Koska kaikki alueet eivät tukeudu vielä olemassa olevaan taajamarakenteeseen, on ne osoitettu reserveinä, jotka rakentuvat todennäköisimmin vasta toisessa vaiheessa. Uudet asuin- ja etenkin yritysalueet laajentavat toteutuessaan Loimaan yhdyskuntarakennetta merkittävästi. Jotta yhdyskuntarakenteen kehitys olisi niin kaupungin talouden kuin asukkaidenkin kannalta edullista, tulisi kaupungin kohdentaa voimavaransa yhteen aluekokonaisuuteen kerralla ja tarvittaessa vaiheistaa toteuttaminen esimerkiksi vuosittaisen kaavoitusohjelman yhteydessä.

Virkistys- ja viheralueiden asema, jäsentyminen taajamarakenteessa sekä viher yhteydet täsmentyvät kaavan toteuttamisen yhteydessä. Osayleiskaavassa esitetty virkistysverkosto mahdollistaa vaihtelevan yhdyskunnan rakentumisen nykyisen yhdyskuntarakenteen ympärille.

Osayleiskaavassa osoitetut uudet tiet ja kadut ja tieyhteystarpeet palvelevat tulevaa yhdyskuntarakenteen kehittämistä ja mahdollistavat keskustan ohittamisen esimerkiksi raskaan liikenteen osalta. Osoittamalla tulevaisuuden liikenne yhteydet osayleiskaavaan voidaan maankäytön suunnittelussa ja rakennuslupien myöntämisen yhteydessä huomioida näiden tilantarve sekä mahdolliset haittavaikutukset niin, että tiet voidaan toteuttaa tulevaisuudessa suunnitellummin ja pienemmillä haittavaikutuksilla.

Osayleiskaavan myötä Loimaan seutukunnan aluerakenne voi kehittyä nykyisen aluerakenteen mukaisesti niin, että Loimaan kaupungilla on hyvät mahdollisuudet vahvistua seutukunnan suurimpana elinkeinoelämän, palvelujen sekä väestön keskittymänä. Seutukunnan keskuksen saavutettavuus paranee uusien tieyhteyksien sekä raideliikenteen kehittymismahdollisuuksien myötä. Valtatien 9 varrelle osoitetut uudet työpaikka- ja palvelualueet vahvistavat aluerakenteen kehittämistä valtateiden suuntaisesti; kehitystä, joka on nähtävillä niin seudullisesti kuin valtakunnallisestikin.

Vuonna 2008 laaditun kaupallisen selvityksen yhteenvedossa on todettu, että ilman palvelutarjonnan monipuolistumista Loimaan kaupallinen vetovoima todennäköisesti heikkenee, mikä merkitsee ostovoiman suuntautumista entistä enemmän kaupungin ulkopuolelle, erityisesti Turun kaupunkiseudulle ja tulevaisuudessa myös Forssaan, kun hypermarket aloittaa toimintansa (on jo aloittanut). Tämän jälkeen myös Loimaalle on rakentunut kaksi hypermarketia Aleksis Kiven kadun varteen. Loimaanportin, Kartanonmäen ja Aleksis Kivenkadun hankkeiden toteutuksesta riippumatta keskustan kehittäminen ja sen aseman turvaaminen vahvana kauppapaikkana edellyttävät jatkuvia kehittämistoimenpiteitä.

Nykyiset taajaman reunalla sijaitsevat maatalous- ja metsäalueet muuttuvat uusien maankäyttöalueiden myötä merkittävästi, mikä samalla heikentää maa- ja metsätalouden harjoittamista kyseisillä taajamarakenteen läheisillä alueilla. Suurin osa suunnittelualueen nykyisistä maa- ja metsätalousalueista säilyy kuitenkin rakentamattomana. Uudisasutusta ohjataan haja-asutusalueella olemassa oleviin kyliin ja olemassa olevan rakentamisen, tien- ja metsäsaarekkeiden yhteyteen.

Osayleiskaavan tavoitteena on ollut ohjata haja-asutusalueille suuntautuva muutto yhä kohdennetummin kyläalueille. Etenkin keskustan tuntumassa sijaitsevan Kauhanojan kylän ympärille on osoitettu merkittävästi asumiselle laajenemisalueita, mikä tukee yllämainitun tavoitteen lisäksi kylän peruskou-

4.3.2015

lupalvelujen säilymistä. Kylälle on osin jo olemassa kevyen liikenteen yhteydet Loimaan keskustasta käsin, joita osayleiskaavassa on esitetty edelleen parannettavan, joten kylä tukeutuu hyvin myös keskustan palvelurakenteeseen.

Myös Onkijoen ja Karhulan kyliin on osoitettu jonkin verran asumisen laajenemisalueita. Näissä kylissä ei ole tarjolla peruspalveluja, vaan Karhulan kylä tukeutuu selkeästi Loimaan keskustan palveluihin ja Onkijoki keskustan palvelujen lisäksi myös Hirvikosken keskustan palveluihin. Karhulan kylä sijaitsee varsin lähellä Loimaan keskustan eteläpuolisia maankäytön laajenemisalueita, ja kylään onkin osoitettu uusi kevyen liikenteen väylä keskustaan ja Melliläntien varteen.

Osayleiskaava vähentää mahdollisuuksia hajarakentamiseen etenkin peltoalueilla, mikä on paitsi maisemakuvan ja -arvojen, myös yhdyskuntarakenteen kannalta edullista. Vastaavasti yhdyskuntarakennetta on mahdollista tiivistää etenkin tällä hetkellä osin väljästi rakennetuilla keskusta-alueilla.

Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jonka perusteella voidaan ranta-alueella myöntää MRL 72 §:n mukaisesti suoraan rakennuslupia osayleiskaavassa osoitetuilla rantarakennuspaikoilla (AO, RA ja AM). Muulta osin rannat on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi, joilta rakennusoikeus on siirretty ranta-alueella oleville AO-, RA- ja AM-alueille huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu (*luku 5.1.1 Mitoitus*). Rantojen rakentamisen ohjaamisella parannetaan mahdollisuuksia kestäväan ja tasapuoliseen rantojen rakentamiseen ja helpotetaan lupamenettelyä.

7.2 Liikenteelliset vaikutukset

Osayleiskaavassa esitettyjen uusien liikenneyhteyksien toteuttamisen myötä liikennemäärät voivat vähentyä maantiellä 213, jolloin Loimaan keskustan ja Hirvikosken läpiajoliikenne vähenee. Maantien 213 liikenteestä kuitenkin suhteellisen pieni osuus on Loimaan ohittavaa seudullista liikennettä.

Kevyen liikenteen olosuhteet paranevat etenkin valtatie 9 kahden uuden alikulun sekä Karhulan ja Kauhanojan kyliin osoitettujen uusien kevyen liikenteen reittien myötä. Kaksoisraide parantaa toteutuessaan joukkoliikenteen kehittämisen edellytyksiä erityisesti Loimaan, Tampereen sekä Turun välillä.

Eritasoliittymän ja eteläisen ohikulkutien sekä uusien yritysalueiden myötä liikennemäärät kasvavat huomattavasti etenkin Niittukulman eritasoliittymän ympäristössä. Niittukulmaan on osoitettu palveluiden aluetta, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Liikennemäärät lisääntyvät huomattavasti myös Kartanonmäntiellä ja Kartanonmäntien ja Pikatien liittymässä, mikäli Kartanonmäkeen toteutetaan kerrosaltaan 6000 m² vähittäiskaupan suuryksikkö.

Kartanomäelle suunnitellun liike- ja toimitilarakentamisen aiheuttamia liikenteellisiä vaikutuksia Pikatielle (st 2013) on tutkittu erillisessä liikennöintiselvityksessä (Ramboll 18.8.2014), jossa on arvioitu liikenneverkon investointitarpeita alueen asemakaavoituksen johdosta. Selvityksen perusteella lisääntyvä liikennemäärä voidaan hallita nykyisten katualueiden puitteissa kaista- ja valo-ohjausjärjestelyin n. vuoteen 2030 saakka. Tarpeettomien investointien välttämiseksi selvitys suosittelee alueen liikennemäärien kehittymisen säännöllistä seurantaa.

Alue on myös kevyen liikenteen keinoin saavutettavissa, mikä vähentää yksityisautoilun tarvetta, mutta asukkaiden todellisiin liikkumistottumuksiin on kaavoituksella vaikea vaikuttaa. Kevyen liikenteen reitistöjen miellyttävyyteen

4.3.2015

tulisi kiinnittää suunnittelussa erityistä huomiota. Liikenneturvallisuuskohdat tulevat nousemaan entistä tärkeämpään asemaan, kun iäkkäiden määrä kasvaa.

Aleksis Kiven kadun palvelualueen täydentäminen kasvattaa painetta toteuttaa ajoneuvoliikenteen silta Loimijoen yli sekä valtatie 9 rinnakkaistie Loimijoen pohjoispuolelle.

Kokoojakatujen varsille on osoitettu yleiskaavassa kevyen liikenteen väylät, mikä parantaa toteutuessaan kevyen liikenteen olosuhteita taajama-alueella. Tasoliittymien korvaaminen eritasoliittymillä, valtatie 9 rinnakkaistiet sekä uudet alikulkukäytävät parantavat osaltaan liikenneturvallisuutta osayleiskaava-alueella.

Osayleiskaavassa on lähdetty nykyisten pääliikenneyhteyksien kehittämisestä, mutta on myös varauduttu tulevaisuuden liikennetarkaisuihin eteläisellä ohitustievarauksella. Ohitustie voi rakentua kaupungin katuna maankäytön kehityksen sitä edellyttäessä.

7.3 Vaikutukset luonnonvaroihin ja luonnonympäristöön

Yleiskaavassa esitetyt uudet asuin-, teollisuus- ja palvelualueet sekä uudet liikenneväylät sijoittuvat nykyisin maa- ja metsätalouskäytössä oleville alueille. Näiltä osin kaavan toteutuminen merkitsee luonnonelementtien syrjäyttämistä ja rakennetun ympäristön laajentumista. Uusilla alueilla ekologiset reunaehdot muuttuvat merkittävästi erityisesti vesitalouden ja pienilmaston osalta. Etenkin metsäalueiden nykyiselle kasvillisuudelle ja eläimistölle muutokset ovat pitkällä aikavälillä huomattavia. Huolellisella asemakaavoituksella haitallisia vaikutuksia voidaan kuitenkin merkittävästi vähentää. Luonnonolosuhteet ja maisema on yleiskaavan laadinnassa otettu huomioon aluevarausten sijoittelussa. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet (luo) ja luonnon-suojelualueet (SL) on osoitettu kaavakartalla aiemmin laadittujen luontoselvitysten mukaisesti.

Yleiskaavamääräyksiin turvataan luonnon ekosysteemien toimivuus myös suunnitteluvaiheen jälkeen kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti. Tähän on pyritty mm. osoittamalla jatkuvia viheralueita taajaman läpi. Virkistys- ja puistoalueet on merkitty peitteisille, maastoltaan vaihteleville ja kulutusta kestäville alueille. Kaavassa on pyritty jättämään virkistysalueita varten mahdollisimman laajat ja yhtenäiset vyöhykkeet, jotta alueiden nykyiset - tosin jo maa- ja metsätalouden muokkaamat - ekosysteemit säilyisivät toimintakykyisinä ja asukkaille olisi riittävästi virkistytymisen mahdollisuuksia. Liikkuminen näillä alueilla tulee ohjata erillisille poluille, jotta aluskasvillisuuden kulu- tus jäisi vähäiseksi. Luonnon-suojelualueiden yhteyteen tai läheisyyteen ei ole osoitettu rakentamista, mikä parantaa alueiden säilymistä ennallaan. Yleis- kaavan tavoitteena on ohjata hajakenttämistä nykyisen taajaman ja olemas- sa olevien rakennusryhmien yhteyteen, jolloin yhdyskuntarakenteen hajautu- misesta syntyviä luonnonympäristöön kohdistuvia haittoja ja luonnonvarojen kuluttamista voidaan vähentää.

Liikenteen ja muiden yhdyskuntatoimintojen aiheuttamat päästöt tulevat li- sääntymään uudisrakentamisen ja uusien liikenneväylien myötä erityisesti Ju- van alueella. Toisaalta keskittämällä ongelmalliset tuotantolaitokset ja liiken- nettä synnyttävät yritysalueet lähelle toisiaan, voidaan myös mahdollisia päästöjä ja meluhaittoja torjua keskitetysti.

Osayleiskaavan yhteydessä on tutkittu tuulivoimapuiston sijoittamista selvi- tysalueelle taajaman pohjois- ja valtatie 9 länsipuolelle. Alue kuuluu asema-

4.3.2015

kaavoitettavaksi tarkoitettuun alueeseen. Sen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa Ympäristöministeriön ohjeen 4/2012 mukaisesti. Asemakaavassa esitetään vaikutusten arvioinnin ja yksityiskohtaisempien selvitysten perusteella määräykset kaavassa osoitettavien tuulivoimaloiden enimmäiskoosta ja -lukumäärästä. Alueelle laaditun luontoarvojen perusselvityksen mukaan (Suomen Luontotieto Oy, 2013) tuulivoiman rakentaminen ei hävitä merkittäviä luontokohteita eikä todennäköisesti heikennä merkittävästi alueella esiintyvien eliölajien elinmahdollisuuksia. Tuulivoimarakentamisen mahdollistaminen edistää uusiutuvien energialähteiden käyttöä alueella, ja näin säästää uusiutumattomia luonnonvaroja. Tarkempi vaikutusten arviointi on esitetty erillisessä tuulivoimaselvityksessä. Tuulivoiman vaikutusten arviointi tarkentuu edelleen asemakaavavaiheessa, kun alueesta tehdään yksityiskohtaisempaa hankesuunnittelua.

7.4 Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön

Uudet rakentamisen aluevaraukset (pääosin TP- ja AP-alueita) muuttavat olennaisesti maisemakuvaa. Yleiskaavan aluerajaukset tukeutuvat pitkälti olemassa oleviin maisemaelementteihin (mäet, metsänreunat, joki, rakennettu ympäristö), jotta taajaman raja muodostuisi mahdollisimman luontevaksi ja selkeäksi. Lisäksi määräyksissä edellytetään, että rakentamisalueiden reunat, jotka avautuvat merkittäville liikenneväylille, suunnitellaan ja rakennetaan laadullisesti korkeatasoisesti. Maisema muuttuu uusien maankäyttöalueiden myötä etenkin taajamarakenteen reuna-alueilla. Merkittävimmät maisemamuutokset syntyvät Juvan alueella valtatie 9 länsipuolella.

Rakennettujen alueiden nykyistä luonnetta ei pääsääntöisesti pyritä muuttamaan. Erityisesti yhtenäiset, oman aikansa rakennuskulttuuria edustavat valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävät ympäristöt sekä inventoinneissa arvokkaaksi luokitellut kohteet on esitetty säilytettäväksi. Suunnittelualueelle sijoittuvien kulttuuriperintökohteiden sekä rakennetun ympäristön suojelumerkinnot edesauttavat kohteiden säilymistä myös vastaisuudessa. Näitäkin alueita ja kohteita voidaan kehittää alueiden elinvoimaisuuden ja rakennuskannan kunnossapidon turvaamiseksi. Kulttuurihistoriallisesti merkittävien aluekokonaisuuksien kehittämisessä on huomioitava alueen ominaispiirteet ja sopeutettava uudisrakentaminen niihin. Kaavan yhteydessä on selvitetty kaupunkikuvan kannalta keskeiset ongelma-alueet, joita koskevat toimenpiteet kuuluvat kuitenkin yksityiskohtaisemman kaavoituksen piiriin. Kaupunkikeskustan täydennysrakentamisella on mahdollista parantaa ja yhtenäistää kaupunkikuvaa, mutta täydennysrakentamisen määrä ratkaistaan asemakaavoituksella.

Maisemallisesti tärkeitä peltoaukeiden osoittaminen maatalousalueiksi mahdollistaa aukeiden säilymisenä avoimina tiloina myös jatkossa. Peltouaukeilla on jo nyt huomattavasti olemassa olevaa rakennuskantaa, mutta peltojen laajuuden vuoksi pienimittakaavainen rakentaminen ei uhkaa avoimien maisematilojen säilymistä.

Osayleiskaava mahdollistaa tuulivoimapuiston rakentamisen selvitysalueelle taajaman pohjois- ja valtatie länsipuolelle. Tuulivoimapuisto tulee toteutua näkymään pitkälle moneen suuntaan pääosin tasaaisessa peltomaisemassa. Tuulivoimapuisto ei kuitenkaan sijoitu maisemallisesti merkittävälle alueelle, joten se ei näin ollen heikennä merkittävästi maisemakuvaa, vaikkakin muuttaa sitä. Tarkempi vaikutusten arviointi on esitetty erillisessä tuulivoimaselvityksessä.

4.3.2015

7.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla on haluttu säilyttää asukkaiden valinnanvapaus asuinympäristönsä suhteen. Kaavassa on varattu alueita sekä kerrostaloille, pientaloille että maaseutumaiseen asumiseen. Keskustan täydennysrakentaminen ja nykyisten kerrostaloalueiden laajentaminen parantavat mahdollisuuksia vastata ikärakenteen kehityksen aiheuttamiin asuintarpeiden muutoksiin tulevaisuudessa. Keskustan täydennysrakentaminen edesauttaa samalla palveluiden säilymistä keskustassa. Uusilla ympäristöltään houkuttelevilla pientaloalueilla houkutellaan alueelle lapsiperheitä, mikä virkistää alueen sosiaalista rakennetta ja edesauttaa huoltosuhteen parantamista. Osa asunnonhankkijoista haluaa todennäköisesti myös jatkossa rakentaa haja-asutusalueille. Yleiskaava antaa tähän mahdollisuuden kuitenkin niin, että rakentamista pyritään ohjaamaan olemassa olevan asutusrakenteen ja kylien yhteyteen.

Yleiskaavassa esitetyt maankäyttöratkaisut mahdollistavat palvelutason parantamisen, nykyisten asuin- ja työympäristöjen säilymisen ja kehittämisen sekä virkistäytymismahdollisuuksien lisäämisen kaupungin taajamassa, mikä edesauttaa nykyisten sosiaalisten olojen parantamismahdollisuuksia. Suopellossa asuinaluevaraus mahdollistaa asutuksen laajenemisen nykyiselle kuntoradalle, mikä toteutuessaan muuttaa etenkin Suopellon ja Tuulensuun virkistysmahdollisuuksia nykyisestä. Osayleiskaavassa on kuitenkin edellytetty, että osa nykyisestä reitistä säilytetään niin, että Tuulensuun virkistysalueelta on yhteys Suopellon virkistysalueelle ja edelleen Kartanonmäen kuntoradalle, mikä tulee huomioida yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Uudisrakentaminen ennen rakentamattomilla metsäalueilla vähentää kuitenkin luonnontilaisten virkistysalueiden määrää taajaman läheisyydessä.

Valtatien 9 länsipuolinen tuulivoimala-alue heikentää todennäköisesti toteutuessaan muutaman asuinpaikan elinoloja varjostushaittojen takia. Tuulivoimapuistojen merkittävin vaikutus asutukseen on niiden aiheuttama varjostus- ja maisemahaitta, mutta tuulivoimaloista lähteä vaimea ääni voidaan kokea myös heikentävänä tekijänä asuinympäristössä. Tarkempi vaikutusten arviointi on esitetty erillisessä tuulivoimaselvityksessä.

Kyliin osoitetut maankäytön laajenemisalueet elävöittävät toteutuessaan kyliä, ja parantavat mahdollisuuksia säilyttää perusopetus ja lasten päivähoitopalvelut Kauhanojan kylässä. Asutuksen lisääntyminen kyläalueilla voi kuitenkin muuttaa sosiaalista ympäristöä myös luomalla uusia sosiaalisten kontaktien mahdollisuuksia. Sosiaalisen rakenteen muutos voidaan kokea pienissä paikoissa riippuen henkilökohtaisista mieltymyksistä joko heikennyksenä tai parannuksena olemassa olevaan tilanteeseen. Kaavassa edellytetään kuitenkin lähes kaikilla kylien laajenemisalueilla uuden rakentamisen sopeuttamista olemassa olevaan, mikä vähentää muutoksen jyrkkyyttä suhteessa olemassa olevaan.

Uusien tieliikenneyhteyksien toteutuminen vähentää liikenteen aiheuttamia haittoja ja parantaa etenkin maantien 213 varren asuinalueiden viihtyisyyttä keskustaajaman alueella. Samalla liikenteen väheneminen kyseisellä maantiellä pienentää tien jakavaa vaikutusta. Pääosa mt 213 liikenteestä on kuitenkin paikallista liikennettä.

Niittukulman eritasoliittymän, uuden eteläisen ohikulkutien ja uusien työpaikka-alueiden myötä liikennemäärät kasvavat merkittävästi nykyisestä Juvan ja Suopellon alueilla sekä myöhemmin ohitustien täydentyessä myös Hattulan ja Peltöisten alueilla. Liikenne heikentää tien läheisyyteen jäävän haja-asutuksen asuinviihtyvyyttä nykyisestä.

4.3.2015

Uudet alikulkuyhteydet valtatie 9 ali sekä ulkoilureitit pienentävät valtatie estevaikutusta ja laajentavat Loimaan taajama-alueella asuvien elinpiiriä. Kokoojakatujen varrelle osoitetut kevyen liikenteen väylät parantavat palvelujen saavutettavuutta asuinalueilta sekä Karhulan ja Kauhanojan kylistä käsin ja laajentaa sekin taajama-alueella asuvien elinpiiriä.

Taajaman ympärille osoitetuilla maa- ja metsätalousalueilla vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ovat hyvin vähäiset.

7.6 Taloudelliset vaikutukset

Yleiskaavalla on pyritty luomaan maankäytölliset edellytykset elinkeinoelämän kehittämiselle varaamalla riittävät alueet eri toiminnoille ja takaamaan näille alueille välttämättömät liikenne- ja kunnallistekniset valmiudet. Yritysten ja työpaikkojen määrän kasvu parantaa puolestaan Loimaan kaupungin toimintaedellytyksiä ja taloutta.

Uudet maankäyttöalueet sijoittuvat merkittävältä osin nykyisin viljelyssä oleville pelloille. Peltoalan pieneneminen heikentää maanviljelyn toimintaedellytyksiä, jos kyseiset alueet toteutetaan peltojen vielä ollessa viljelykäytössä. Uusia aluevarauksia on osoitettu pääosin nykyisen taajamarakenteen välittömään läheisyyteen, mutta tätä ympäröivät laajat peltoalueet jäävät pääosin maa- ja metsätaloukseen.

Kaavaratkaisu tukeutuu kaupungin maanomistukseen sekä nykyiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Kaavan yhdyskuntarakenteellinen perusratkaisu minimoi liikkumistarvetta ja vähentää sitä kautta liikkumis- ja kuljetuskustannuksia.

Kaupunki joutuu kaavan toteuttamiseksi investoimaan vesi- ja viemäriverkon sekä katujen rakentamiseen ja peruspalveluihin. Toisaalta investointikustannuksista merkittävä osa saadaan takaisin erilaisin liittymis- ja käyttömaksuin sekä verotuloina. Maanhankinta edellyttää myös investointeja, jotka palautuvat kuitenkin kaupungille tontinmyynnin yhteydessä.

Valtiolta edellytettävät investoinnit kohdistuvat lähinnä liikenneverkon kehittämiseen sekä mahdollisen kaksoisraiteen toteuttamiseen.

7.7 Kaupalliset vaikutukset

Osayleiskaavan ja tiva-asemakaavan vaikutusten arvioinnissa on arvioitu yleisesti osayleiskaavan sekä tiva-asemakaavan vaikutuksia sekä tarkemmin osayleiskaavan KM-1/asemakaavan KM-2 -alueelle sijoittuvien Lidl- ja Tokmanni-hankkeiden vaikutuksia erityisesti Loimaan keskustaan. Yleis- ja asemakaavaehdotukset mahdollistavat paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköiden sijoittumisen vt. 9:n eteläisen ja pohjoisen liittymän väliselle alueelle. Lisäksi Loimaan lehden vanhan kirjapainon alueelle saa sijoittaa tilaa vievän erikoistavarakaupan lisäksi päivittäistavarakaupan suuryksikön ja ns. laajan tavaravalikoiman myymälän, joiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla korkeintaan 6 000 k-m².

Selvityksen tarkoituksena on ollut kuvata alueen kaupallinen toimintaympäristö, kaupan kysyntä- ja tarjontatekijöiden muutokset sekä arvioida ostovoimassa ja vähittäiskaupan tilantarpeessa tapahtuvat muutokset. Selvitys on koskenut osayleiskaavan KM-1 ja P-2 alueita 9-tien ja Lammin-kadun varressa sekä vastaavan alueen tiva-asemakaavaehdotusta. Työssä on arvioitu kaavojen sekä osayleiskaavan KM-1 -alueella käynnissä olevien Lidl- ja Tokmanni-hankkeiden kaupallisia vaikutuksia suhteessa Loimaan keskustan palveluiden kehittämisedellytyksiin.

4.3.2015

Päivittäistavarakaupan 2 000 kerrosneliömetrin hankkeen (Lidl) toteuduttua Loimaalla täyttyy nykytilanteen laskennallinen tilantarve, joten tuleva kasvu mahdollistaa Loimaan keskustassa ja alakeskuksissa tapahtuvan päivittäistavarakaupan kehittymisen. Tilaa vievässä erikoistavarakaupassa ja autokaupassa kaavan mahdollistama pinta-ala ylittää tulevankin tarpeen. On kuitenkin hyvin epätodennäköistä, että kaikki kaavan sallima pinta-ala toteutuisi liiketilana, vaan huomattava osuus toteutuu teollisuus-, tuotanto- tai varastotiloina tai yritysten välisen kaupan tiloina.

Päivittäistavarakaupassa kaavan mahdollistama Lidl-hanke tuo kaivattua lisätarjontaa, mutta samalla kilpailu voimistuu. Vaikutukset kohdistuvat pääasiassa Loimaan keskustaan ja marketalueelle. Lidl-hankkeeseen verrattuna erilaisella toimintakonseptilla toimivat hypermarketit ja keskustan lähiasiointeihin perustuvat valinta- ja pienmyymälät säilyttävät kuitenkin asemansa päivittäistavarakaupan verkostossa, eikä niille koidu hankkeesta kriittistä uhkaa.

Erikoistavarakaupassa tilaa vievän kaupan toimijat eivät kilpaile keskustan tarjonnan kanssa. Loimaan entisen kirjapainon tuntumaan sijoittuvalla Tokmannin halpatavaralolla sen sijaan on vaikutuksia Loimaan keskustan palvelutarjontaan; keskustasta poistuu todennäköisesti nykyinen Tokmanni-myymälä, ja Tokmannin laajentuva tarjonta kilpailee myös muiden keskustan liikkeiden kanssa. Loimaan keskusta on kuitenkin viime aikoina kehittynyt erikoistavarakaupan sijaan erityisesti kaupallisten palvelujen alueena.

Osayleiskaavan mahdollistamalla päivittäistavara- ja laajan tavaravalikoiman myymälöillä on vaikutuksia Loimaan keskustan kaupalliseen asemaan. Loimaalla on kuitenkin tehokkaat ja joustavat toimitilamarkkinat eikä vajaakäyttöisiä liiketiloja ole vielä kovinkaan paljoa. Ydinkeskustan ulko-puolella kehittyvä kauppa asettaa keskustalle haasteen uudistua; erityisiä kehittämiskohteita ovat keskustakaupan konseptien kehittäminen, liiketilojen uudistaminen, asumisen lisääminen sekä asiointimukavuuden ja kaupunkiympäristön viihtyisyyden kehittäminen. Jatkossa keskustan rooli tulee rakentua entistä monipuolisten toimintojen ja viihtyisän kaupunkiympäristön varaan.

4.3.2015

8 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa laadittaessa on noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaista prosessia. Osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavaa voidaan suoraan käyttää rakennuslupien myöntämiseen ranta-alueella (MRL 72 §) yleiskaavassa osoitetuilla rakennuspaikoilla.

Osayleiskaavan kulttuurimaiseman ja luonnon säilyminen edellyttää osayleiskaavan onnistunutta toteuttamista, johon voidaan vaikuttaa asemakaavoituksella sekä yksityiskohtaisemmillä ohjeilla koskien rakentamistapaa, maisemanhoitoa, luonnonsuojelua ja jätevesien käsittelyä.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy