



## Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ak 1301

### 6. (Suopelto) ja 13. (Niittukulman) kaupunginosat

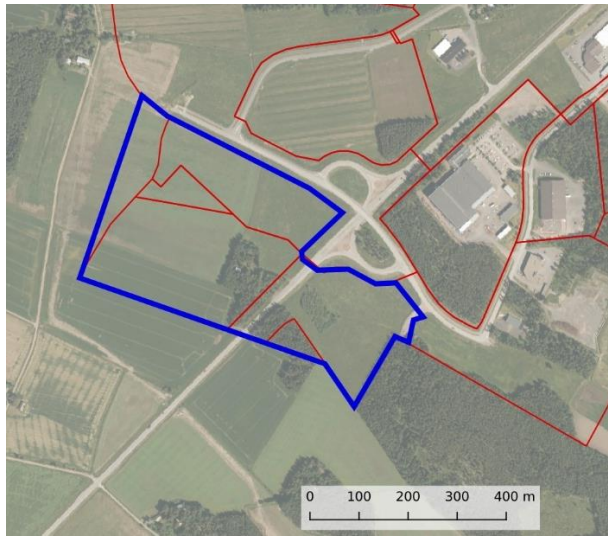
Asemakaavamuutos koskee:

6. kaupunginosan (Suopelto) korttelia 90 ja katu-, liikenne- ja erityisaluetta

13. kaupunginosan (Niittukulma) kortteleita 10, 11, 350, 351 ja 352 ja katu-, viher- ja erityisaluetta



Kaava-alueen sijainti



Ilmakuva kaava-alueesta.

### Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

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

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

### Aloite

Asemakaavamuutos tehdään kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 25.3.2019 § 112.

### Suunnittelualue

Noin 20 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan lounaispuolella. Alue rajautuu etelässä ja lännessä avoimeen peltoalueeseen, idässä metsään ja yritysalueeseen ja pohjoisessa Eteläkaaren katualueeseen. Suunnittelualue on osa Niittukulman yritysalueita. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut korttelialueet ovat kokonaisuudessaan toteutumatta. Alue on pääosin viljeltyä peltoa. Valtatie 9:n vieressä on pieni metsäsaareke, jossa on purkukuntoinen asuinrakennus sekä talousrakennuksia.

### Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan paremmin elinkeinoelämän tarpeita. Tavoitteena on mahdollistaa ison teollisen toimijan sijoittuminen valtatie 9:n länsipuolelle. Samalla tutkitaan, onko valtatie 9:n rinnakkaistietarpeilla vaikutusta alueen katuverkon suunnitteluun. Valtatien itäpuolella asemakaava päivitetään vastaamaan kaupungin nykyistä maanomistusta.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

### Maakuntakaava



Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (varsinais-suomi.fi). Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä soikiolla.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 **Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat**. Voimassa on myös maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymä **Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava**, jossa on käsitelty keskustien ja taajamien maankäyttöä, vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijoittuminen tarkistettuna maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sekä liikenneverkon kehittämistarpeet maakunnan liikennejärjestelmätyön perusteella.

Asemakaava-alue on osoitettu maakuntakaavassa Työpaikkatoimintojen alueeksi (TP). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitalakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:** Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

Suunnittelualue kuuluu lisäksi kaupunkikehittämisen kohdealueen sekä vähittäiskaupan kohdealueen eteläreunalle:

#### KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

*Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.*

**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:** Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaylät on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

#### VÄHITTÄISKAUPAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

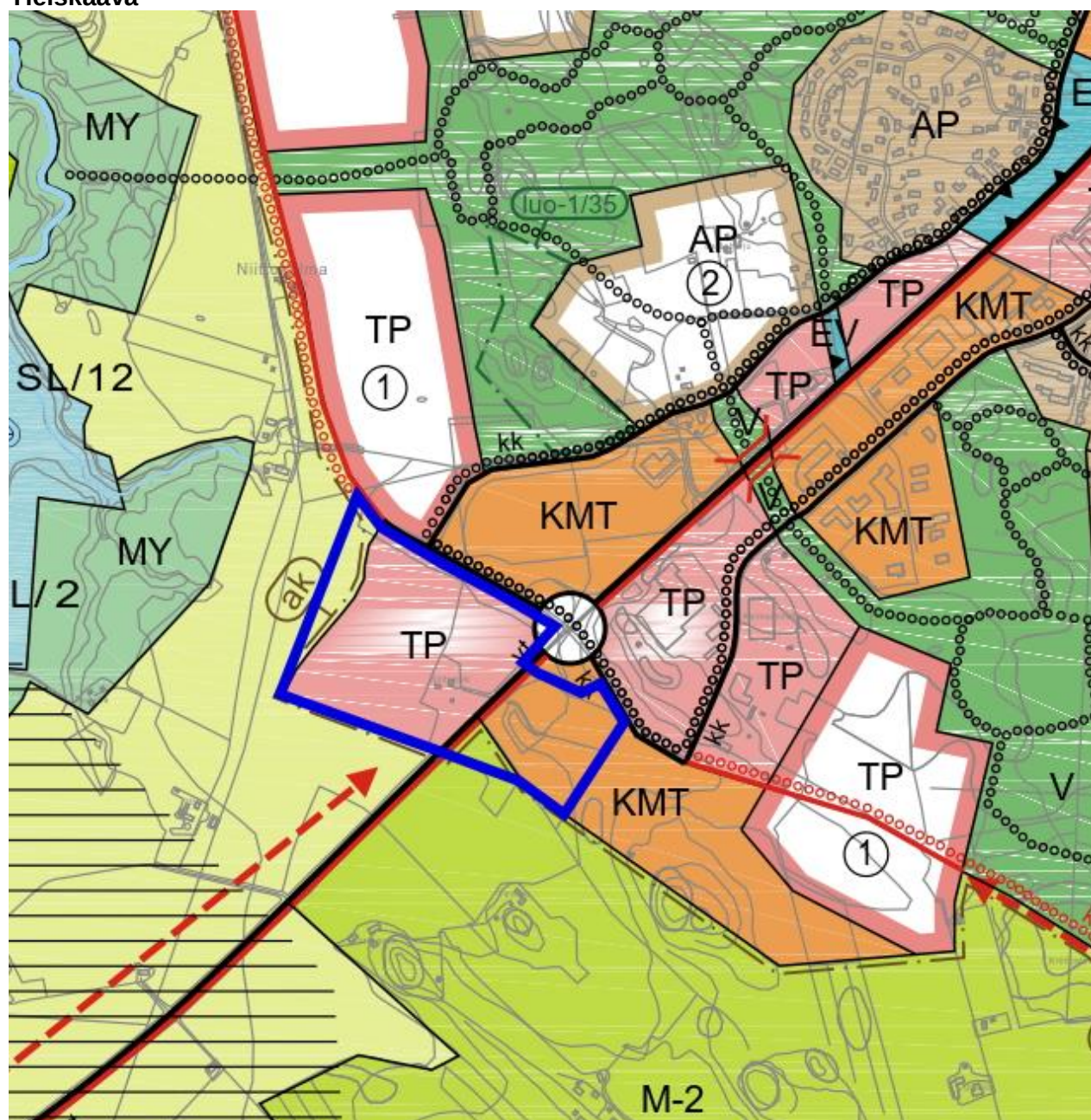
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan alue.

**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:** Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkityksellään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai keskittymiä. Keskustahakuisen erikoistavarakaupan seudullisten suuryksiköiden toteuttaminen on mahdollista Raision Mylly-Hauninen-Kuninkoja eteläosan, Turun Itäharju-Biolaakson ja Kaarinan Piispanristin alueilla ja edellyttää joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen hyvää



saavutettavuutta ja ympäristön laatua parantavaa kehittämistä. Kaupan mitoitus alueittain on osoitettu erillisessä taulukossa.

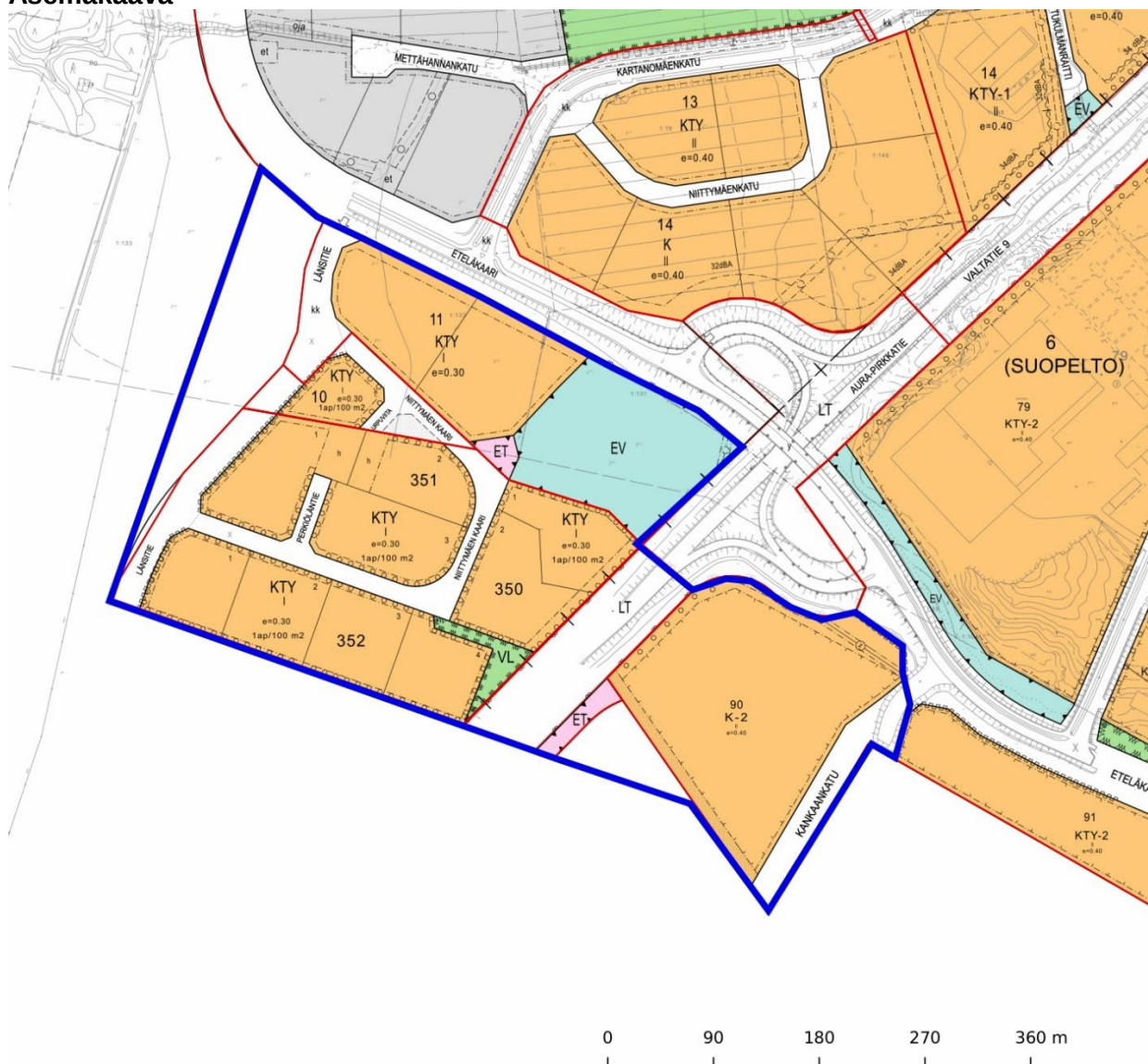
### Yleiskaava



Ote Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavasta. Kaava-alueen likimäärinen sijainti on osoitettu sinisellä viivalla.

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa **keskeisten alueiden osayleiskaavassa** suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP) ja kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskaupan suuryksikön (KMT). Kaava-alueen lopullisesta rajauksesta riippuen, alueeseen saattaa kuulua myös vähäisiä osia maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (MT ja M-2). Suunnittelualue on pääosin asemakaavoitettavaksi tarkoitettun alueen rajauksen sisäpuolella (ak). Suunnittelualueen läpi kulkee valtatie 9, joka on yleiskaavassa osoitettu tällä kohtaa parannettava tieosuus merkinnällä (Valtatien ja sitä ympäröivän maankäytön suunnittelussa tulee varautua rinnakkaistie- ja kevytväyläjärjestelyihin.) Kaava-alueen eteläpuolella on lisäksi tieliikenteen yhteystarve merkintä (Merkinnällä on osoitettu mahdolliset tulevat seututeiden (st), yhdysteiden (yt), pääkatujen (pk) ja kokoojakatujen (kk) yhteystarpeet. Tiestön toiminnallinen luokka on osoitettu kirjaintunnuksella.)

## Asemakaava



Ote asemakaavayhdistelmästä. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

Kaava-alueella on voimassa 26.8.1996, 20.11.1996, 23.4.2007 ja 3.9.2018 vahvistuneet / hyväksytyt asemakaavat.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY), toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-2), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET), suojaviheralueeksi (EV), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä katu- ja yleisientien alueeksi. Kerrosluku suunnittelualueen kortteleissa on joko I tai II, ja tehokkuusluku alueella on e=0,30-0,40.



## Selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueetta koskevia aiempia selvityksiä ja suunnitelmia ovat mm. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa ja Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavaa varten tehdyt perus- ja erillisselvitykset. Lisäksi alueella on vireillä yritysalueen vetovoiman parantamiseen liittyvä hanke.

Suunnittelualueelle on tehty liito-oravaselvitys vuonna 2019.

## ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

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

Kaavan laadinnan yhteydessä todennäköisesti merkittäviksi muodostuvat vaikutukset on merkitty luetteloon lihavoituina.

## OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

### Osalliset

Osallisia ovat mm.

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- Yhteisöt ja alueella toimivat yritykset
- Varsinais-Suomen ELY –keskus, Varsinais-Suomen liitto
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristövaliokunta
- Loimaan Kaukolämpö, Loimaan Vesi, Sallila Sähkönsiirto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Sonera, Lounea
- Muut ilmoituksensa mukaan

### Aloitus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kesä 2019)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetetään tiedoksi suunnittelualueella sijaitseville kiinteistöille sekä edellä mainituille viranomaisille. Osallisilla ja viranomaisilla on mahdollisuus jättää suunnitelmasta palautetta, joka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin toimipisteisiin. Aloitusvaiheessa ei ole tarkoitus järjestää viranomaisneuvottelua.

### Valmisteluvaihe, asemakaavaluonnos (syksy 2019)

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

**Ehdotusvaihe, asemakaavaehdotus (talvi 2019/2020)**

Luonnoksesta saadun palautteen ja valmisteluaineiston sekä vaikutusten arviointien pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaselostuksesta selviää kuinka saatu palaute on vaikuttanut suunnitelmään. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen järjestetään tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

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

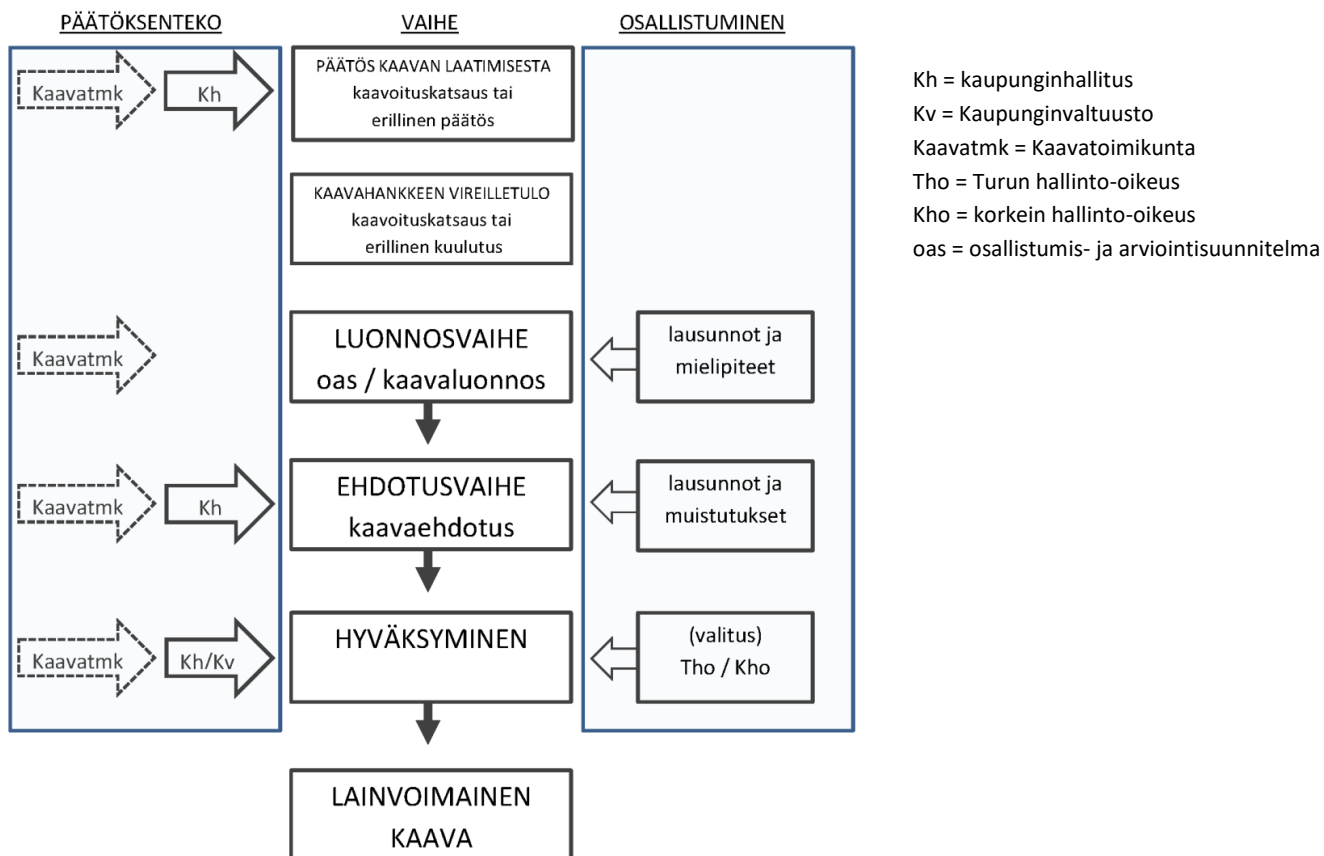
Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään lain säätämässä järjestyksessä (MRL 65 §). Kaavaselostuksessa tai siihen liittyvässä vastineluettelossa sekä asian päätöksessä kerrotaan, kuinka saatu palaute on otettu huomioon suunnittelussa. Ehdotusvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu, jos se kaavatyön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

**Hyväksymisvaihe (alkuvuosi 2020)**

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

## Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen:

Kaavio asemakaavan käsittelyvaiheista, josta selviää miten kaavan käsittelyyn pääsee vaikuttamaan.



### Loimaan kaupunki

Arttu Salonen (Loimaan kaavoittaja)  
 etunimi.sukunimi@loimaa.fi  
 puh. 02 761 4243

#### Aineiston esittely:

Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipiste Loimijointie 74, Alastaro

#### Palautteen vastaanotto:

Tekniikka ja ympäristö -toimiala, Loimijointie 74, 32440 Alastaro  
 Keskushallinto, Kauppalankatu 3, PL 9, 32201 Loimaa  
[kirjaamo@loimaa.fi](mailto:kirjaamo@loimaa.fi)

### Ramboll Finland Oy

Projektipäällikkö, arkkitehti SAFA Kalle Rautavuori, kalle.rautavuori@ramboll.fi  
 Pakkahuoneenaukio 2, PL 718, 33101 Tampere  
 Linnankatu 3aB, 20100 Turku