

Vastaanottaja
Loimaan kaupunki

Asiakirjatyyppi
Kaavaselostus 10.10.2019

AK0709

MYLLYKYLÄN TEOLLISUUS- ALUE, 7. KAUPUNGINOSA

Asemakaava ja asemakaavan muutos

KAAVASELOSTUS



Kuvaus	Asemakaavaehdotuksen selostus, joka koskee 10.10.2019 päivättyä kaavakarttaa
Kaavan laatija	Ramboll Finland Oy Projektipäällikkö Arkkitehti SAFA Kalle Rautavuori (YKS 646)
Suunnittelija	Heidi Sumkin, Tanja Konstari
Tarkastaja	Minna Lehtonen

Vireilletulo	14.4.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	15.8.2018 (nähtävillä 23.8.2018 alkaen)
Valmisteluvaiheen kuuleminen	21.2.-25.3.2019
Ehdotus nähtävillä	29.8.-30.9.2019
Kaavan hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto <u>1111</u> 2019 <u>65</u> §
Lainvoimainen	<u>16.1</u> .2020

Loimaalla 10.10.2019

Arttu Salonen, kaavoittaja, Loimaan kaupunki

SISÄLLYS

1.	TIIVISTELMÄ	4
1.1	Kaava-alueen kuvaus	4
1.2	Tavoitteet	4
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.3.1	Kaavan vireilletulo ja aloitusvaihe	4
1.3.2	Valmisteluvaihe	4
1.3.3	Ehdotusvaihe	4
1.3.4	Hyväksymisvaihe	5
1.4	Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset	5
1.5	Asemakaavan keskeinen sisältö	5
1.6	Mitoitus	6
2.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	6
2.1	Tunnistetiedot	6
2.2	Kaava-alueen sijainti	7
3.	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Palvelut	11
3.1.5	Liikenne	11
3.1.6	Tekninen huolto	11
3.1.7	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	11
3.1.8	Maanomistus	11
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
3.2.2	Muut suunnitelmat ja selvitykset	15
3.3	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	16
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus	17
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.5	Asemakaavan perusteet	18
5.	ASEMAKAAVAN KUVAAUS	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3	Aluevaraukset	20
5.3.1	Korttelialueet	20
5.3.2	Muut alueet	20
5.4	Kaavan vaikutukset	21
5.4.1	Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen	21
5.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	22
5.4.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	22
5.4.4	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	22
5.4.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	23
5.4.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuri- ympäristöön ja rakennettuun ympäristöön	23

5.4.7	Vaikutukset elinkeinoelämään	23
5.5	Ympäristön häiriötekijät	24
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
5.7	Nimistö	26
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.8.2018, tarkistettu 15.2.2019
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vastineraportit
4. Havainnekuva
5. Liito-oravaselvitys (Tmi Jyrki Lehtinen, 2019)

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, TAUSTASELVITYKSET JA LÄHDE-MATERIAALI

- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava, kaavaselostus ja siihen liittyvät perusselvitykset (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy ym., 2006–2015)

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Kaavoituksen kohteena on Myllykylän teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus.

Asemakaavan muutos koskee Loimaan 7. kaupunginosan (Myllykylä) kortteleita 10 ja 24–32 sekä katu-, puisto- ja suojaviheraluetta. Asemakaavan laajennus koskee ennestään asemakaavoitetun alueen pohjoispuolella sijaitsevaa maa-aluetta, jotka otetaan mukaan kaavoitettavaan alueeseen. Lisäksi kaavassa kumotaan puistoaluetta.

Suunnittelualueen laajuus on noin 65,6 hehtaaria. Alue sijaitsee Loimaan Myllykylän kaupunginosassa noin kahden kilometrin päässä Loimaan keskustasta luoteeseen. Alue rajautuu idässä, pohjoisessa ja lännessä kaavoittamattomiin maa- ja metsätalousalueisiin ja etelässä pientalovaltaiseen asuinalueeseen, Riihipuiston viheralueeseen sekä Myllymiehentien katualueeseen.

1.2 Tavoitteet

Alueen voimassa oleva asemakaava on jäänyt osin toteuttamatta ja toteutuneiltakin osiltaan asemakaava on monin paikoin vanhentunut. Asemakaavoituksen tavoitteena on tarkistaa ja päivittää vanhentunut asemakaava nykyisten tarpeiden mukaiseksi. Lisäksi kaavatyössä laajennetaan vähäisesti nykyistä teollisuusaluetta.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

1.3.1 Kaavan vireilletulo ja aloitusvaihe

Asemakaavatyö on tullut vireille kaupungin ja alueen yrittäjien aloitteesta.

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, liite 1) on ollut nähtävillä kaupungin internet-sivuilla 23.8.2018 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu yksi mielipide. Tiivistelmä mielipiteestä sekä kaavan laatijan vastine ovat selostuksen liitteenä 3.

1.3.2 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos ja sen valmisteluun liittyvä aineisto on ollut julkisesti nähtävillä 21.2.-25.3.2019 välisen ajan. Kaavaluonnosaineiston nähtävilläolosta kuulutettiin Loimaan Lehdessä sekä tiedotettiin kaupungin internet-sivuilla. Kaava-asiakirjat olivat nähtävillä kaupungin Tekniikka ja ympäristö-toimialan toimipisteessä (Loimijoentie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus.

Luonnoksesta saatiin nähtävilläoloaikana lausunnot Loimaan elinympäristövaliokunnalta, Loimaan Vesi -liikelaitokselta, Varsinais-Suomen Elinkeino- ja ympäristökeskukselta, Varsinais-Suomen Pelastuslaitokselta sekä Sallila Sähkönsiirto Oy:ltä. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Luonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavan laatijan vastineet lausuntoihin ovat liitteenä 3.

1.3.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus ja sen valmisteluun liittyvä aineisto on ollut julkisesti nähtävillä 29.8.-30.9.2019 välisen ajan. Kaavaehdotusaineiston nähtävilläolosta kuulutettiin Loimaan Lehdessä sekä tiedotettiin kaupungin internet-sivuilla. Kaava-asiakirjat olivat nähtävillä kaupungin Tekniikka ja ympäristö-toimialan toimipisteessä (Loimijoentie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus.

Ehdotuksesta saatiin lausunnot Varsinais-Suomen Pelastuslaitokselta, Sallila Sähkönsiirto Oy:ltä, Loimaan Kaukolämpö Oy:ltä, Loimaan Vesi -liikelaitokselta ja Lounea Oy:ltä. Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus sekä Loimaan Elinympäristövaliokunta ilmoittivat, etteivät anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta jätettiin yksi huomautus. Kaavan laatijan vastineet lausuntoihin ovat liitteenä 3.

1.3.4 Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotukseen on tehty vähäinen tekninen tarkennus. Alueen kaakkoisosaan on lisätty johtoa varten varattu alueen osa olemassa olevia johtoja varten. Samalla korttelin 10 tontin 5 idän puoleista rakennusala sekä istutettava puurivi -merkintää on siirretty kohti läntä noin 5 metriä. Alue on Loimaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan hyväksyy Loimaan kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätökseen voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta 30 päivän valitusajan kuluessa, todetaan kaavan tulleen voimaan eli lainvoimaiseksi. Kaavan voimaan tulosta ilmoitetaan julkisella kuulutuksella.

1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Asemakaavamuutos tehdään useiden maanomistajien aloitteesta. Kaavan laatijana toimii Ramboll Finland Oy. Konsultin työtä ohjaa kaupungin taholta kaavoittaja Arttu Salonen.

Kaava-alueelta on laadittu liito-oravaselvitys (liite 5).

Kaavaa valmistellessa otetaan huomioon muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset, kuten Loimaan keskustan osayleiskaava taustaselvityksineen.

1.5 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavassa on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T), teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), energiahuollon aluetta (EN), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), erityisaluetta, joka on varattu jätteiden keräilyä varten (E-21), suojaviheraluetta (EV-1), lähivirkistysalueita (VL, VL-1), puistoa (VP) sekä katualuetta. EV-1- ja VL-1-alueita koskee kaavamääräys, jonka mukaan alueiden puusto tulee säilyttää niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.

Teollisuusrakennusten korttelialueiden kerrosluvuksi on osoitettu II ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle III. Teollisuusrakennusten korttelialueille on osoitettu tehokkuusluvuksi $e=0.30$. Teollisuusrakennusten korttelialueella, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, tehokkuusluvuksi osoitetaan $e=0.50$. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella kerrosluvuksi osoitetaan III ja tehokkuusluvuksi $e=0.50$. Energiahuollon alueen kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0.30$, ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueelle (AR) osoitetaan kerrosluvuksi II ja tehokkuusluvuksi $e=0.30$. Erityisalueelle (E-21) osoitetaan rakennusoikeutta 400 k-m².

1.6 Mitoitus

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	e=
AR	2745	823	0.30
YO	72256	36128	0.50
T	58975	17692	0.30
TY	96587	48293	0.50
E-21	165824	400	0.002
EN	30020	9006	0.30
ET	305	-	-
EV-1	86095	-	-
VP	1864	-	-
VL	95489	-	-
VL-1	9834	-	-
kadut	36449	-	-
yht.	656443	112343	0,17

2. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos nro 0709.

Asemakaavan muutos koskee:

Loimaan 7. kaupunginosan (Myllykylä) kortteleita 10, 17 ja 24–32 sekä katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavan laajennus koskee:

Kiinteistöä 430-401-1-69.

Asemakaavan kumoaminen koskee:

Puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Loimaan 7. kaupunginosan (Myllykylä) korttelit 10, 17, 24, 25, 27, 32 ja 38 sekä erityis-, katu- ja virkistysalueita.

Kaavan tilaaja:

Loimaan kaupunki, Kaavoitus

Yhteyshenkilö kaavoittaja Arttu Salonen

Kaavan laatija:

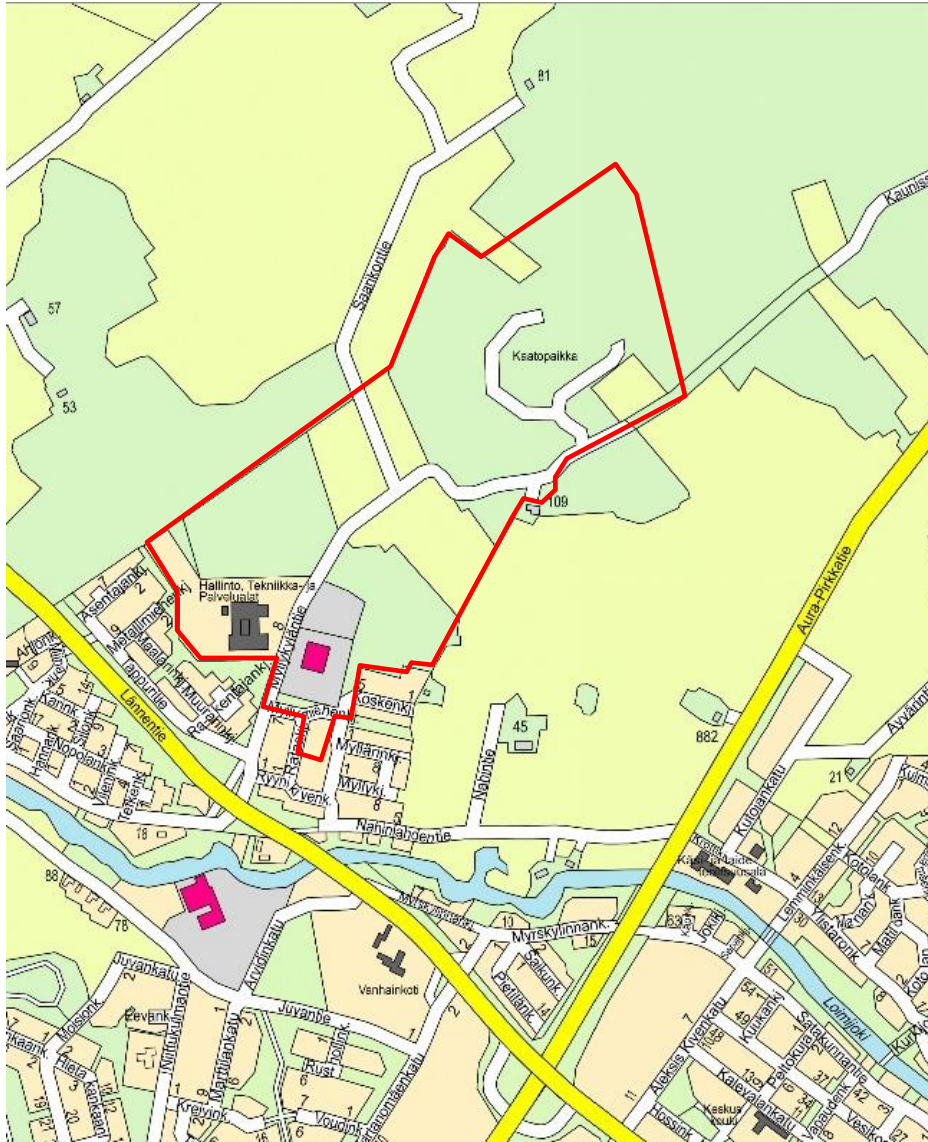
Ramboll Finland Oy, projektipäällikkö, arkkitehti SAFA Kalle Rautavuori (YKS 646)

Vireilletulo:

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 21.3.2016. Kaavoituskatsaus on ollut nähtävillä 14.4.–16.5.2016 välisen ajan.

2.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Loimaan Myllykylän kaupunginosassa noin kahden kilometrin päässä Loimaan keskustasta luoteeseen. Alue rajautuu idässä, pohjoisessa ja lännessä kaavoittamattomiin maa- ja metsätalousalueisiin ja etelässä pientalovaltaiseen asuinalueeseen, Riihipuiston viheralueeseen sekä Myllymiehentien katualueeseen.



Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen rajaus osoitekartalla.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

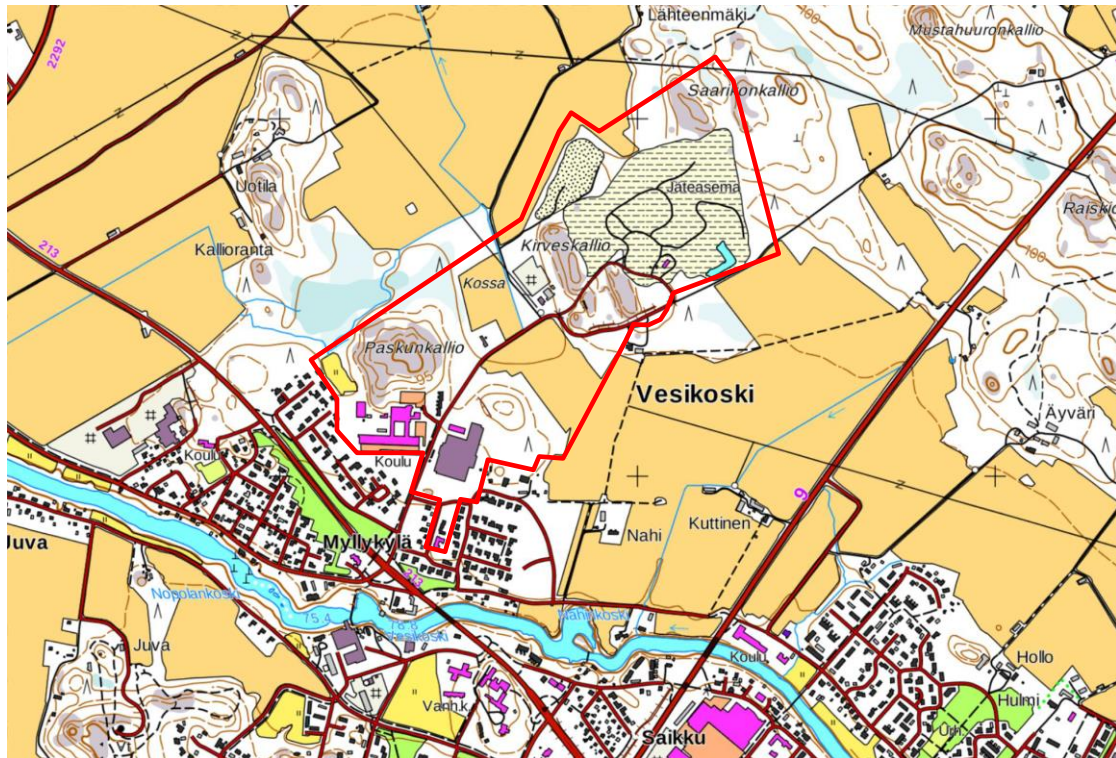
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osin ennestään rakennettua ja osin rakentumatonta aluetta. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 65,6 hehtaaria.

Alueella sijaitsevat Novidan ammattiopisto, ilmanvaihtokoneita valmistava Vallox Oy, Swerock Oy:n valmisbetoniasema sekä Loimaan Kaukolämpö Oy:n toimipiste. Alueen pohjoisosassa on entinen kaatopaikka-alue. Varsinainen kaatopaikkatoiminta alueella on lopetettu, mutta vanhan kaatopaikan alueella toimii edelleen Loimi-Hämeen Jätehuolto Oy:n Loimaan jäteasema (jätteen vastaanottokeskus). Myllykyläntien varressa ammattiopiston vieressä on rivitalo, ja suunnittelualan eteläosassa on rakennusliikkeen omistuksessa oleva pieni rivitalotontti. Aluetta ympäröivät metsä- ja peltoalueet, ja alue rajautuu eteläpuolella Myllykylän pientalovaltaiseen asuinalueeseen sekä Myllymiehentien katualueeseen. Vanhan kaatopaikka-alueen läheisyydessä kaava-alue rajautuu asuttuun ja toiminnassa olevaan maatilakeskukseen.



Kuva 2. Kaava-alueen likimääräinen raja-
aus ilmakuvassa (Lähde: MML).

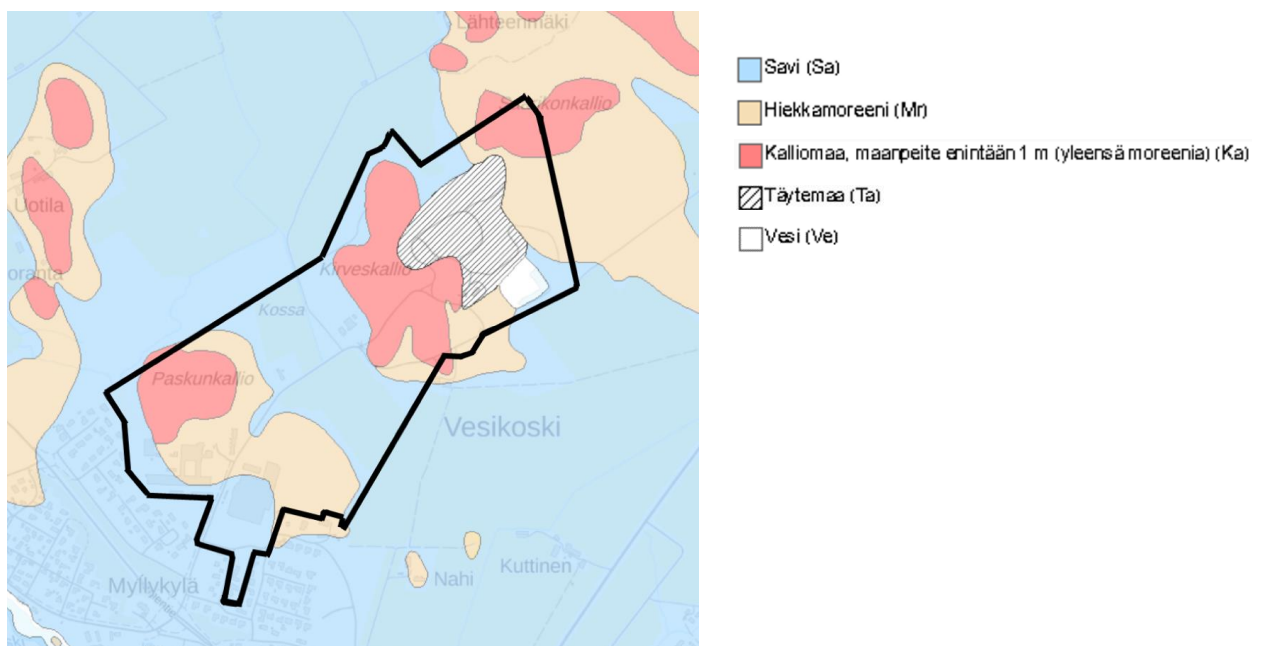


Kuva 3. Kaava-alueen likimääräinen rajausta maastokartalla (Lähde: MML).

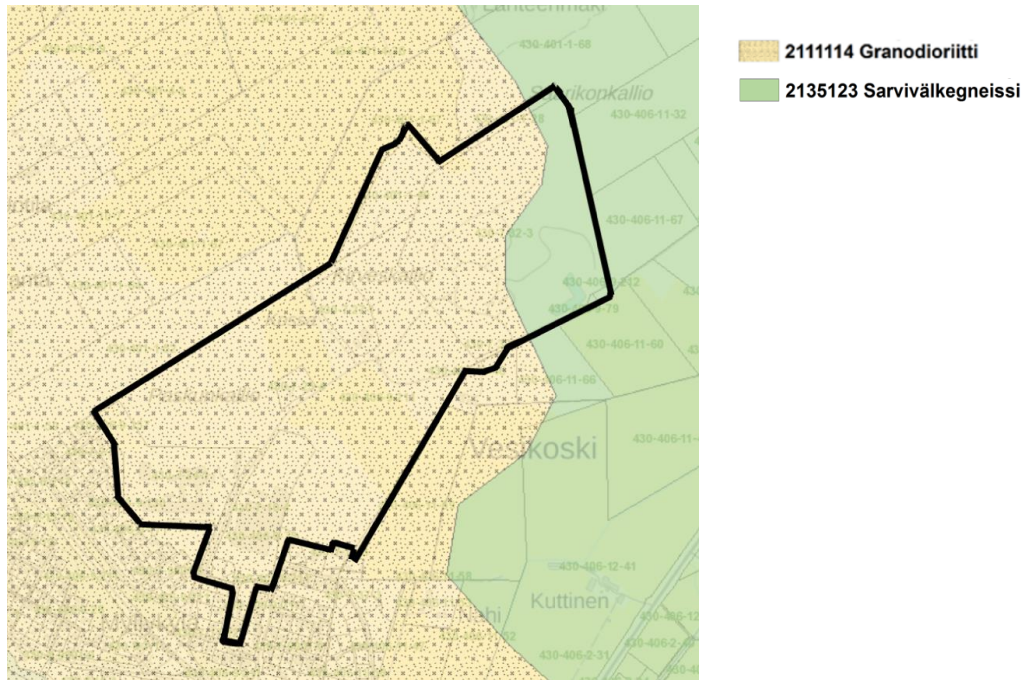
3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen rakentamattomat alueet ovat avoimia ja tasaisia peltoalueita sekä kumpuilevia metsäalueita. Alue rajautuu idässä, pohjoisessa ja lännessä rakentamattomiin pelto- ja metsäalueisiin. Ammattiopiston eteläpuolella on Riihipuiston viheraluetta.

Alueen maaperä on savea, hiekkamoreenia sekä kalliomaata, ja alueen pohjois-/koillisosassa vanhan kaatopaikan alueella on osoitettu maaperäkartalla täyttömaata sekä vettä. Kallioperä on pääosin granodioriittia sekä alueen koillisosassa sarvivälkegneissiiä (lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>).



Kuva 4. Kaava-alueen likimääräinen rajausta maaperäkartalla (Lähde: GTK).



Kuva 5. Kaava-alueen likimääräinen rajaus kallioperäkartalla (Lähde: GTK).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Loimaan keskusta-alue sijoittuu luoteis-kaakkoissuuntaisen Loimijokilaakson ympärille. Keskusta-alue on muodostunut pääasiassa Loimijoen eteläpuolelle, ja jokivarsi on pitkälti rakennettua keskustan läheisyydessä ja myös suunnittelualueeseen rajoittuvalla Myllykylän alueella. Suunnittelualue sijaitsee noin kaksi kilometriä Loimaan keskustasta luoteeseen.

Loimaan taajama-alueiden ulkopuolella jokilaaksoja kehystävät taajama-alueiden ulkopuoliset laajat viljelysaukeat. Maiseman hallitsevia piirteitä ovat laajalle alueelle levittäytyvät loivasti viettävät savipellot metsäsaarekkeineen ja metsäisine selänteineen. Selänteiden suuntautuneisuus on melko vahvasti luoteesta kaakkoon.

Maisemallisesti suunnittelualueita rajaavat avoimet peltoalueet metsäsaarekkeineen. Avoimien peltojen ja metsäsaarekkeiden muodostama maisemakuva on ehyt lukuun ottamatta peltoalueita halkovia voimajohtolinjoja.

Suunnittelualueen eteläpuolella on pientalovaltaista asuinalueita.

Rakennuskanta, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella on opetusrakennuksia, teollisuusrakennuksia, toimistorakennuksia sekä kaksi rivitaloa. Alueen pohjoisosassa on entinen kaatopaikka-alue, jossa varsinainen kaatopaikkatoiminta on lopetettu. Alueella toimii edelleen jätteen vastaanottokeskus.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) eikä muita merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on Vesikosken historiallinen tehdasalue, joka sijaitsee Loimaan keskusta-alueen läpi kulkevan luoteis-kaakko-suuntaisen Lännentien eteläpuolella.

Suunnittelualueella ei ole tunnettuja kiinteitä muinaisjäänneksiä.

3.1.4 Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Loimaan keskustasta luoteeseen. Etäisyys kauppatorille ja Keskuspuistoon on suunnittelualueelta noin 2–2,5 kilometriä. Lounas-koillis-akselilla kulkeva rautatie erottaa suunnittelualueen kaupungin ydinkeskustasta.

3.1.5 Liikenne

Kaava-alue sijaitsee lähimmillään noin 500 metrin päässä valtatiestä 9 (Aura-Pirkkalatie), ja kaava-alueen lounaisosa sijaitsee noin 1300 metrin päässä valtatiestä.

Suunnittelualueen läpi kulkee Myllykyläntie. Myllykyläntien nopeusrajoitus on 40 km/h. Tien länsipuolella kulkee kevyenliikenteen väylä alueen eteläosasta ammattiopistolle asti. Alueen kaakkoisosassa tie muuttuu Kaunissaarentieksi. Myllykyläntieltä kuljetaan ammattiopistolle sekä alueella toimivien yritysten toimipisteisiin, ja tiellä on liikennettä jonkin verran. Suunnittelualueen eteläosassa, Myllykylän asuinalueen itäpuolella kulkeva Myllymiehenkuja on hiljainen tonttikatu.

3.1.6 Tekninen huolto

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

3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohdetta. Toinen kohde koskee alueen pohjoisosassa olevaa entistä Kirveskallion kaatopaikka-aluetta, jossa varsinainen kaatopaikkatoiminta on lopetettu. Alueella toimii nykyisin jätteen vastaanottokeskus. Kaatopaikka-alue on merkitty MATTI-tietojärjestelmässä arvioitavaksi tai puhdistettavaksi alueeksi, jolla on maankäyttörajoite. Alue on osoitettu myös yleiskaavassa mahdollisesti pilaantuneeksi alueeksi, jonka mahdollinen pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä tai ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.

Toinen MATTI-tietojärjestelmän kohde koskee korttelin 10 alueelle sijoittuvaa Vallox Oy:n kiinteistöä, jossa on toimiva maalaamo.

3.1.8 Maanomistus

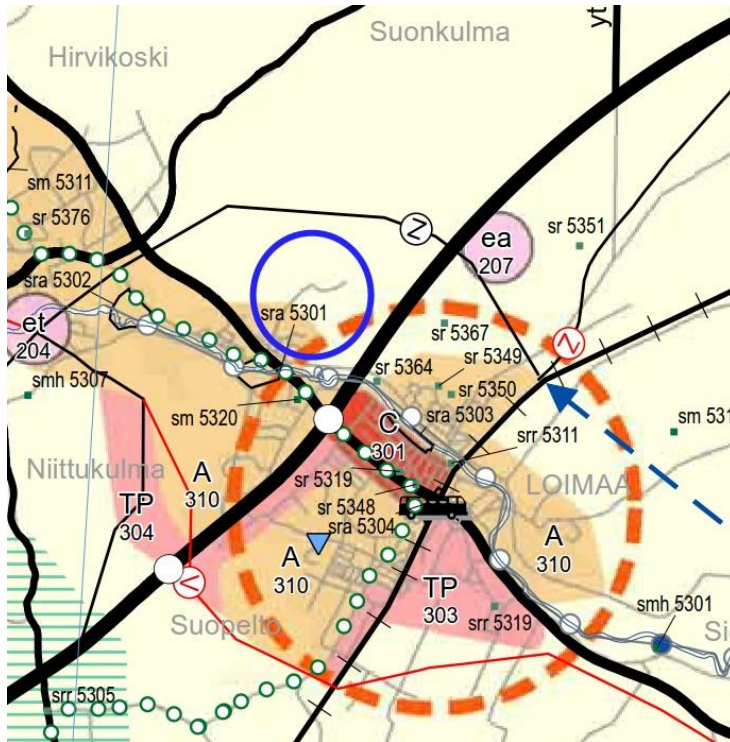
Suunnittelualue on osittain yksityisessä ja osittain kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Maakuntakaavassa alueen eteläosaan on osoitettu taajamatoimintojen aluetta (A). Alueelle ei kohdistu muita merkintöjä maakuntakaavassa.



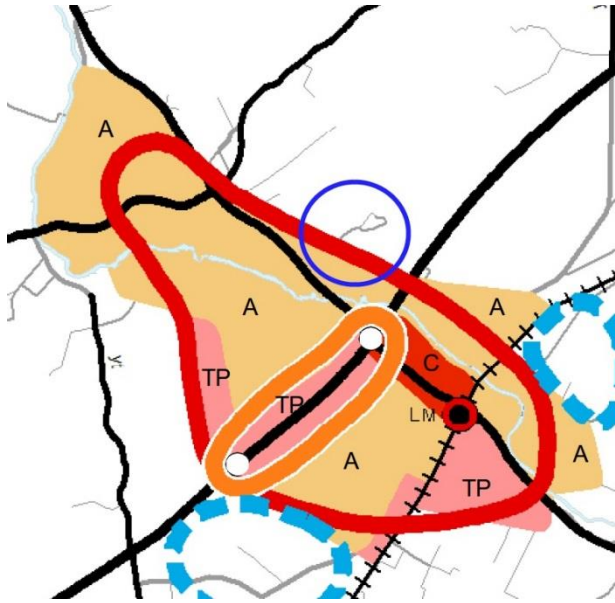
Kuva 6. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.

Alueella on lisäksi voimassa Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, jonka maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä on jätetty kaksi valitusta Turun hallinto-oikeuteen.

Vaihemaakuntakaavassa on keskitytty taajamien maankäyttöön sekä taajamiin liittyviin kaupan palveluverkon ja liikenteen kysymyksiin.

Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Lisäksi suunnittelualueen eteläosa on osoitettu osaksi kaupunkikehittämisen kohdealuetta. Suunnittelumääräyksessä ohjeistetaan: *”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.”*

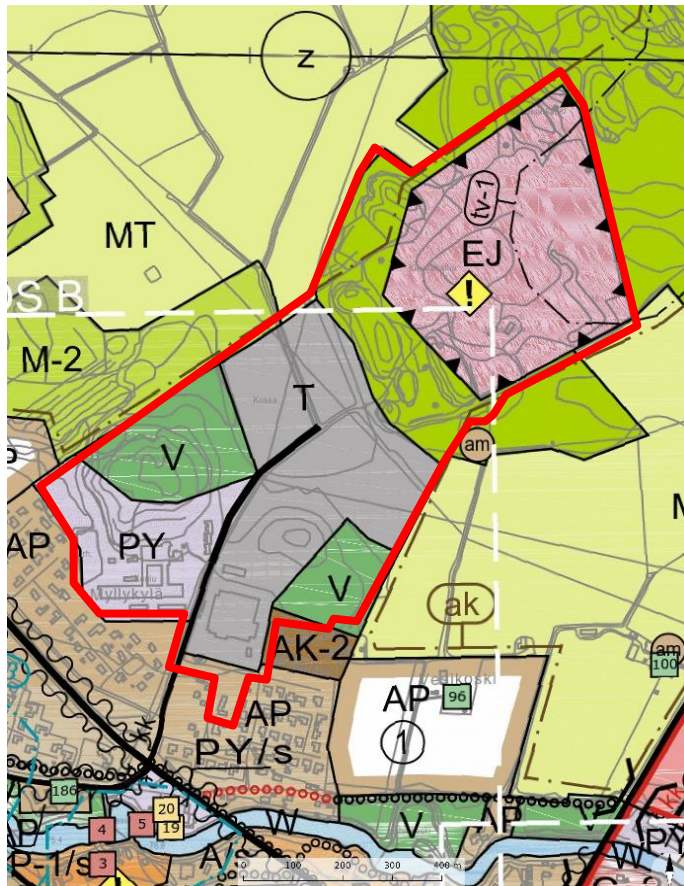


Kuva 7. Ote vaihemaakuntakaavasta. Kaava-alueen ohjeellinen sijainti on osoitettu tummansinisellä ympyrällä.

Lisäksi on parhaillaan vireillä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava. Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto käynnisti 7.12.2015 vaihemaakuntakaavatyön laadinnan. Vaihemaakuntakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 26.3.–27.4.2018 välisenä aikana. Vaihemaakuntakaavan käynnistämisen tarve liittyy erityisesti biotalouden ja kiertotalouden aiheuttamien alueellisten luonnonvarojen käytön lisääntymiseen. Keskeisiä muutoksia aiheuttavat myös kansalliset lainsäädännölliset muutokset jätehuoltosektorilla sekä EU:n tavoitteet kiertotalouteen siirtymisessä.

Yleiskaava

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY), teollisuus- ja varastoaluetta (T), jätteenkäsittelyaluetta (EJ), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), vähäisesti kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK-2), virkistysaluetta (V) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1). Jätteenkäsittelyalue on merkitty osayleiskaavassa mahdollisesti pilaantuneeksi alueeksi, jonka mahdollinen pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä tai ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä. Osa kyseisestä alueesta kuuluu lisäksi tuulivoimaloiden selvitysalueeseen (tv-1). Koko kaava-alue sijaitsee erillisellä rajausmerkinnällä (pistekatkoviiva ja kirjainmerkintä ak) osoitettuun asemakaavoitettavaksi tarkoitettuun alueeseen. Myllykyläntie on osoitettu kaavassa kokoojakaduksi (kk).



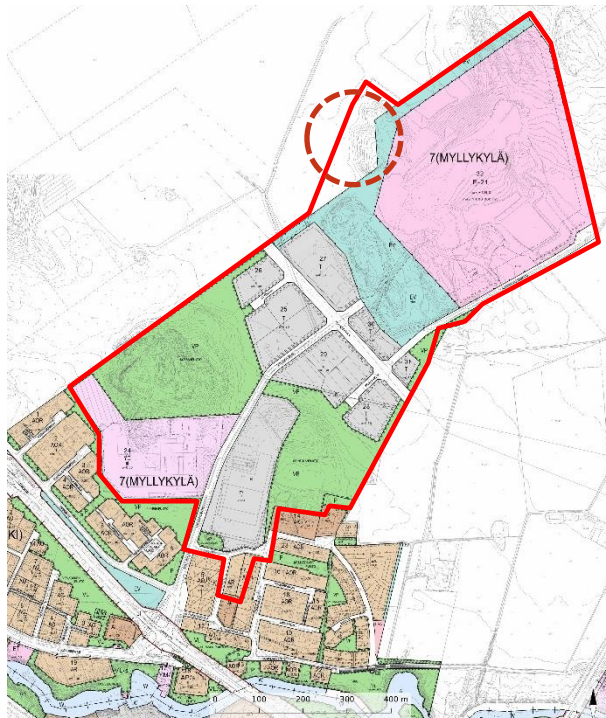
Kuva 8. Ote osayleiskaavasta. Suunnittelualueen suurpiirteinen raja on osoitettu kaavakartalla punaisella viivalla.

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa useita asemakaavoja, joiden vahvistumis-/hyväksymisajankohdat ovat vanhimmasta uusimpaan seuraavat: 4.7.1974, 5.4.1984, 23.2.1989, 15.11.1996, 13.4.2000, 31.5.2001 ja 14.3.2016.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu erityisaluetta, joka on varattu jätteiden keräilyä varten (E-21), suojaviheraluetta (EV), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T), teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia (TY), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), puistoa (VP) sekä katualueita.

Pieni osa suunnittelualueesta alueen pohjoisosassa on ennestään kaavoittamatonta.



Kuva 9. Ote asemakaavayhdistelmästä. Likimääräinen kaava-alue on rajattu punaisella viivalla ja suunnittelualueeseen kuuluva, kaavoittamaton alue on ympäröity tummanpunaisella katkoviivalla.

3.2.2 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan liittyvät perus- ja erillisselvitykset

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymään oikeusvaikutteiseen Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan liittyy useita selvityksiä, jotka koskevat myös kaavamutoksen kohteena olevaa aluetta. Näitä ovat mm. maisema- ja liikenneselvitykset.

Kaava-alueelle ei kohdistu maisemaselvityksen perusteella erityisiä maisema-arvoja. Maisemaselvityksessä todetaan kuitenkin peltoaukeiden osalta mm., että rakentamisen rajautuessa peltoalueeseen olisi rakennetun ympäristön ja avoimen pellon väliin hyvä jättää edes vähäisesti tilaa suojavyöhykkeelle haitallisten maisemavaikutusten lieventämiseksi.

Liito-oravaselvitys

Kaava-alueelta on laadittu liito-oravaselvitys (liite 5) keväällä 2019. Selvityksen laati FM Jyrki Lehtinen (Tmi Jyrki Lehtinen), ja selvitys laadittiin osana laajempaa liito-oravan seurantakartoitusta Loimaan keskustaajaman etelä- ja länsiosissa. Selvityksessä kartoitettiin sekä liito-oravan esiintyminen alueella että alueen kautta muodostuvat, liito-oravalle soveltuvat puustoyhteydet.

Selvityksen perusteella Myllykylän kaava-alueella on merkitystä tarkasteluajankohtana ainakin yhden asutun liito-oravan elinympäristön sijaintipaikkana sekä puustoyhteytenä laajempien liito-oravan elinympäristökokonaisuuksien välillä. Kaava-alueen kaakkoisosassa on selvityksen mukaan liito-oravan elinympäristöä: alueelta havaittiin runsaasti liito-oravan jätöksiä, ja samalla alueella havaittiin myös liito-oravan asuttu kolopuu. Jätteenkäsittelyn erityisalueelle johtavan itäisemmän tien alapuolisesta rinteestä tehtiin havainto liito-oravasta. Lisäksi kaava-alueella havaittiin liito-oravalle sopivaa tai mahdollisesti sopivaa tai sellaiseksi ehkä kehittyvässä olevaa tai tulevaisuudessa sellaiseksi kehittyvää puustoa eri kohdissa.

3.3 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.8.2017 ja tullut voimaan 1.10.2017.

Pohjakartta on Loimaan kaupungin laatima ja se on tarkastettu vuonna 2019.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat jääneet osin toteuttamatta ja toteutuneiltakin osiltaan asemakaavat ovat monin paikoin vanhentuneita. Asemakaavoituksen tavoitteena on tarkistaa ja päivittää vanhentunut asemakaava nykyisten tarpeiden mukaiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt kaavan laatimisesta hyväksyessään kaavoituskatsauksen 21.3.2016.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat mm.

- kaava-alueen ja sen lähivaikutusalueen asukkaat, maanomistajat, yritykset, työntekijät ja muut toimijat
 - o Vallox Oy
 - o Lounais-Suomen koulutuskuntayhtymä
 - o Swerock Oy
 - o Loimi-Hämeen Jätehuolto Oy
 - o Loimaan Kaukolämpö Oy
- elinkeinonharjoittajat, joiden oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja jotka erikseen ilmoittautuvat osallisiksi
 - o Lounea Palvelut Oy
 - o Sallila Sähkönsiirto Oy
 - o Telia Oyj
- viranomaiset ja viranomaisluonteiset tahot
 - o Loimaan kaupunki:
 - kaupunginvaltuusto
 - kaupunginhallitus
 - elinympäristövaliokunta
 - o Loimaan Vesi -liikelaitos
 - o Varsinais-Suomen ELY-keskus
 - o Varsinais-Suomen liitto
 - o Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus esittää kirjallinen mielipide eri työvaiheiden kaava-aineistoista niiden nähtävilläoloaikoina. Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta, ja myös ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittaessa viranomaislausunnot. Kaavaa koskevan viranomaisneuvottelun järjestämiselle ei ole katsottu erityistä tarvetta.

Kaavaprosessin eri vaiheiden (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnosvaihe, ehdotusvaihe, hyväksymisvaihe) aineistojen nähtävilläolosta kuulutetaan Loimaan Lehdessä sekä tiedotetaan kaupungin internet-sivuilla. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin Tekniikka ja ympäristö-toimialan toimipisteessä (Loimijointie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus. Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia mielipiteitä, jotka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin toimipisteisiin.

Prosessi etenee alla olevan kaavion mukaisesti:

Luonnosvaihe (alkuvuosi 2019)

Nähtäville: OAS, kaavakartta (luonnos), kaavaselostus (luonnos), havainnekuva (luonnos)

Mahdollisuus jättää mielipiteitä ja lausuntoja

Ehdotusvaihe (kesä/alkusyksy 2019)

Nähtäville: kaavakartta (ehdotus), kaavaselostus (ehdotus), havainnekuva (ehdotus)

Mahdollisuus jättää muistutuksia ja lausuntoja

Hyväksymisvaihe (syksy 2019)

Hyväksytään: kaavakartta, kaavaselostus, havainnekuva

Valitusmahdollisuus

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaa koskevan viranomaisneuvottelun järjestämiselle ei ole katsottu erityistä tarvetta. Kaavasta pyydetään kaavatyön aikana tarvittavat viranomaislausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Alueen voimassa oleva asemakaava on jäänyt osin toteuttamatta ja toteutuneiltakin osiltaan voimassa olevat asemakaavat ovat paikoin vanhentuneita. Asemakaavoituksen tavoitteena on tarkistaa ja päivittää vanhentunut asemakaava nykyisten tarpeiden mukaiseksi. Tavoitteena on mahdollistaa korttelin 10 (teollisuusrakennusten korttelialue) laajennus, korttelin 27 laajennus ja käyttötarkoituksen muutos nykyisen käytön (kaukolämmön tontti) mukaiseksi sekä korttelin 24 (ammat-
tiopisto) laajennus. Tavoitteena on myös tarkistaa alueen katuverkko, jossa mm. Pohjoisväylää ei

ole enää tarpeen osoittaa ohikulkutienä. Alueen luoteisosaan kaavoittamattomalle alueelle on tar-
koitus osoittaa teollisuusrakennusten korttelialuetta.

4.5 Asemakaavan perusteet

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kaavalle asetettujen tavoitteiden mukainen täydentävä
rakentaminen. Kaavaprosessin yhteydessä hankkeen merkittävät vaikutukset selvitetään ja riittä-
vän osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain
edellyttämässä laajuudessa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaratkaisussa osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialuetta (T), teollisuusrakennus-
ten korttelialuetta, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), opetus-
toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinra-
kennusten korttelialuetta (AR), energiahuollon aluetta (EN), yhdyskuntateknistä huoltoa palvele-
vien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), erityisaluetta (E-21), suojaviheraluetta (EV-1), puistoa
(VP), lähivirkistysalueita (VL, VL-1) sekä katualuetta. EV-1- ja VL-1-alueita koskee kaavamääräys,
jonka mukaan alueiden puusto tulee säilyttää niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat
ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee
säilyttää.

Keskeisiä kaavassa tehtäviä muutoksia:

- Korttelia 10 laajennetaan ja siihen liitetään kortteleiden 28 ja 29 aluetta. Vastaavasti osa puis-
toalueesta (Sointulanpuisto) muutetaan osaksi teollisuusrakennusten korttelialuetta.
- Loimaan ammattiopiston korttelia 24 (YO-alue) kasvatetaan Kossan puiston suuntaan ja osa
puistoalueesta muutetaan osaksi opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta.
- Kortteli 26 poistuu ja yhdistyy korttelin 25 kanssa (teollisuusrakennusten korttelialuetta).
- Korttelin 25 pohjoisosaan osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja
laitosten alue (ET).
- Pohjoisväylää ei enää suunnitella ohitustienä, ja katualueen varausta muutetaan korttelin 10
koillispuolella olemassa olevan tien mukaisesti.
- Kaavassa osoitetun Pohjoisväylän koillispuolella sijaitseva teollisuusrakennusten korttelialue
sekä osa vanhan kaatopaikan edustalla olevasta suojaviheralueesta muutetaan käyttötarkoi-
tukseltaan energiahuollon alueeksi (EN). Suojaviheraluetta laajennetaan vanhan kaatopaikan
korttelialueen pohjoispuolella.
- Korttelit 30 ja 31 poistuvat ja alueet muutetaan suojaviher- sekä virkistysalueiksi, joilla tulee
säilyttää liito-oravien kannalta riittävä puisto.
- Puistoalueet (VP) muutetaan pääosin lähivirkistysalueiksi (VL).
- Kaavassa osoitetaan edelleen suojaviheraluetta vanhan kaatopaikan (erityisalue, E-21) edus-
talle.
- Alueen luoteisosaan kaavoittamattomalle alueelle osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialu-
etta.
- Kaavatyön yhteydessä kumotaan kaava-alueen kaakkoispuolelta kiinteistön 430-406-11-46
alueelta nykyisin voimassa oleva asemakaava, jossa alue on osoitettu puistoksi.

Mitoitus

Koko kaava-alue on pinta-alaltaan noin 65,7 hehtaaria. Muutettavan asemakaava-alueen koko on noin 63,6 hehtaaria, ja uutta asemakaavaa syntyy noin 2,2 hehtaaria. Kumottava kaava-alue on noin 0,1 hehtaaria. Kaavamuutoksessa alueen kokonaisrakennusoikeus lisääntyy noin 37 600 k-m².

poistettava kaava	pinta-ala m²	rak.oik. k-m²	e=
AR	2745	823	0.30
YO	54206	27103	0.50
T	87298	26190	0.30
TY	40476	20240	0.50
E-21	196498	400	0.002
EV	71943	-	-
VP	138867	-	-
P	1804	-	-
katualue	41813	-	-
yht.	635650	74755	

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m²	rak.oik. k-m²	e=
AR	2745	823	0.30
YO	72256	36128	0.50
T	58975	17692	0.30
TY	96587	48293	0.50
E-21	165824	400	0.002
EN	30020	9006	0.30
ET	305	-	-
EV-1	86095	-	-
VP	1864	-	-
VL	95489	-	-
VL-1	9834	-	-
katualue	36449	-	-
yht.	656443	112343	0,17

Asemakaavan seurantalomake on liitteenä 2.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan ohella rakentamista ohjataan myös rakentamista koskevan lainsäädännön ja kaupungin rakennusjärjestyksen avulla, joiden sisältöä ei ole kaavamääräysten muodossa tarpeen kerrata. Ympäristön laatua koskevia tavoitteita käsitellään myös kohdan 5.4.1, Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavamuutoksessa osoitetaan korttelit 10, 17, 24, 25, 27, 32 ja 38.

Kortteli 10 laajennetaan kaavamuutoksessa, ja siihen yhdistetään voimassa olevan asemakaavan mukaisten kortteleiden 28 ja 29 alueet. TY-alueen kerrosluvuksi osoitetaan II ja tehokkuusluvuksi $e=0.50$. Kortteliä koskee määräys, jonka mukaan korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja mahdolliset pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.

Kortteliin 17 osoitetaan edelleen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Korttelin kerrosluvuksi osoitetaan II ja tehokkuusluvuksi $e=0.30$.

Kortteli 24, jossa sijaitsee Loimaan ammattiopisto, osoitetaan kaavaratkaisussa edelleen opetus-toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Korttelialuetta laajennetaan kaavamuutoksessa (pinta-alamuutos: n. 54 200 m² → n. 72 260 m²). Korttelin kerrosluku on III ja tehokkuusluku $e=0.50$.

Korttelin 27 käyttötarkoitus muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) energiahuollon alueeksi (EN), ja kortteliä laajennetaan kaavassa. Tehokkuudeksi osoitetaan $e=0.30$ ja kerrosluvuksi II.

Kortteli 25 osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Korttelin tehokkuudeksi osoitetaan $e=0.30$ ja kerrosluvuksi osoitetaan II.

Kortteli 32 (vanhan kaatopaikan alue) osoitetaan kaavamuutoksessa edelleen erityisalueeksi, joka on varattu jätteiden keräilyä varten (E-21). Kaavamääräyksen mukaan alue on ympäröitävä näkösuojan antavalla aidalla tai istutuksin. Korttelialueelle osoitetaan edelleen rakennusoikeutta 400 m². Kortteliä koskee määräys, jonka mukaan korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja mahdolliset pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.

Kortteliin 38 osoitetaan uutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tehokkuudeksi osoitetaan $e=0.30$ ja kerrosluvuksi II.

5.3.2 Muut alueet

Kaavassa osoitetaan virkistysalueita (VP, VL, VL-1), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), suojaviheraluetta (EV-1) sekä katualueita.

Kaava-alueen reunoille osoitetaan laajoja lähivirkistysalueita (VL): Kossanpuisto ja Sointulanpuisto. Lisäksi kaavassa osoitetaan edelleen puistoaluetta (Valloxinpuisto) alueen eteläosaan. Alueen kaakkoisosan virkistysalue (voimassa olevassa kaavassa VP-alueita, Sointulanpuisto) pienenee korttelin 10 laajennuksen myötä. Alueen lounaisosan virkistysalue (Kossanpuisto) pienenee korttelin 24 laajennuksen myötä.

Vanhan kaatopaikka-alueen edustalla olevaa suojaviheraluetta kavennetaan korttelin 27 laajennuksen myötä, ja toisaalta suojaviheraluetta laajennetaan korttelin 32 pohjoispuolella.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen

Kortteli 38 on osoitettu kaavamuutoksessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, ja yleiskaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1). Alueelle on poikkeamisluvalla myönnetty rakennuslupa varastorakennukselle. Hankkeeseen on liittynyt merkittävä määrä kallion louhintaa ja murskausta. Louhinta alueella on päättynyt ja alue on kokonaan puutonta kalliopohjaa. Rakennusluvan mukainen rakentaminen ei ole toteutunut. Asemakaavalla todetaan poikkeamisluvalla tehty päätös alueen rakentamisesta. Kyseinen alue rajautuu itäpuolelta entiseen kaatopaikkaan, eteläpuolelta metsäalueeseen ja länsi- ja pohjoispuolelta peltoalueeseen. Louhinnan yhteydessä alueen länsipuolelle on jätetty kapea puurivistö, jonka ansiosta alueella tehty kallion louhinta ei näy peltoaukealle. Asemakaavassa alueen länsi- ja pohjoisosaan osoitetaan istutettava alueen osa (i-2). Avoimen peltoaukion suunnalta katsottuna maisemaa hallitsee kyseisen alueen taustalla oleva entinen kaatopaikka. Yleiskaavasta poikkeamisen vaikutus maisemaan on alueella aiemmin toteutetun kallion louhinnan jälkeen vähäinen. Alueen vieressä olevan kaatopaikka-alueen vuoksi kyseistä aluetta ei ole myöskään voitu käyttää virkistysalueena. Koska alueella on useiden vuosien ajan harjoitettu maa-ainesten ottoa, ei yleiskaavasta poikkeamisella ole merkittävää vaikutusta ihmisten elinoloihin.

Osa kaavamuutoksessa osoitettavasta EN-alueesta (kortteli 27) on voimassa olevassa asemakaavassa kaatopaikan suojaviheraluetta. Keskeisten alueiden osayleiskaavassa teollisuusalueen ja kaatopaikan välinen alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1). Tämä johtuu lähinnä yleiskaavan esitystarkkuudesta. Alueella toimivalla Loimaan Kaukolämmöllä on tavoitteena tulevaisuudessa hyödyntää kallioaluetta lämmöntuotannossa. Kestävän kehityksen edistämisen näkökulmasta Loimaan kaupunki haluaa tukea ilmastonmuutosta hillitsevien lämmöntuotantotapojen kehittämistä. Koska kyseinen alue sijaitsee kaatopaikka-alueen ja teollisuusalueen välissä, ei sillä ole virkistyskäytön kannalta merkitystä. Kaatopaikan eteläpuolelle jää edelleen maiseman kannalta riittävän leveä suojaviheralue. Yleiskaavasta poikkeamisen vaikutukset ovat vähäiset. Kaava-alueelle tehdyssä liito-oravaselvityksessä kyseiseltä alueelta ei löydetty liito-oravia eikä kolopuita. Selvityksen perusteella on kuitenkin oletettavaa, että liito-oravat käyttävät metsäaluetta liikkumiseen. Selvityksen johtopäätösten perusteella suojaviheralueeksi jäävää aluetta on levennetty kaavaratkaisussa, jotta yhteydet metsäalueiden välillä säilyvät.

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa entisen kaatopaikan alueelle on osoitettu tuulivoimaloiden selvitysalue -aluerajaus. Kaavamääräyksessä todetaan seuraavaa: "Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Tuulivoimaloiden sijoittelu, sallittu kokonaiskorkeus ja teho ratkaistaan asemakaavoituksessa. Tuulivoimaloiden yksityiskohtaisemmassa sijoittelussa varmistetaan riittävä melu-, varjostus- ja välkevaikutusten suojaetäisyys asutukseen ja suunnitellaan johtolinjat. Tuulivoimalat on sijoitettava alueelle niin, että niistä aiheutuvat keskiäänitasot noudattavat melutasoille asetettuja ohjearvoja asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla ja hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla. Hankkeella on oltava puolustusvoimien hyväksyntä ennen voimaloiden maanpäällisten rakenteiden rakentamista." Keskeisen alueiden osayleiskaavatyön aikana Loimaalla oli vireillä useita tuulivoimahankkeita. Yksityinen tuulivoimatoimija oli määritellyt Kirveskallion alueen mahdollisesti tuulivoimaloille soveltuvaksi alueeksi. Yleiskaavatyön aikana päädyttiin ratkaisuun, että tuulivoimaloiden sijoittumista alueelle ei ratkaista yleiskaavalla vaan asemakaavalla. Myöhemmin Loimaan kaupunki teki päätöksen keskeyttää vireillä olevan Alastaron tuulivoimaosayleiskaavan valmistelun ja samalla kaupunki teki linjauksen, ettei Loimaalle kaavoiteta tuulivoima-alueita. Lisäksi Kirveskallion alue sijaitsee niin lähellä kaupungin keskustaa sekä muuta asutusta, ettei aluetta enää pidetä tuulivoimaloille soveltuvana alueena. Kun tuulivoimaloiden vaikutuksista ihmisten elinoloihin on enemmän tutkittua tietoa ja tuulivoimaloiden tekniikka on kehittynyt, voidaan alueelle mahdollisesti tehdä tuulivoimaa varten erillinen asemakaavamuutos.

5.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueen asutukseen.

Kaavassa mahdollistetaan lisärakentamista etenkin kaavassa laajennettavalla TY-korttelialueella, jossa mahdollistetaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton rakentaminen. Kaava-alueen pohjoisosaan kauemmas lähiympäristön asutuksesta osoitetaan kaavamuutoksessa edelleen teollisuusaluetta (T), ja kaavamuutoksessa tarkistetaan korttelialueiden sekä katualueiden rajauksia nykytilanteen ja tulevien tarpeiden mukaisiksi. Korttelialueiden lisärakentamisesta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia lähialueiden asukkaille tai muille käyttäjille.

Rakentamisen aikana lähialueen asukkaille ja muille alueen käyttäjille saattaa aiheutua tilapäistä elinympäristön laadun heikentymistä, mutta rakentamisen aikainen elinympäristön laadun heikentyminen on melko vähäistä.

Kaavassa ei osoiteta uutta asumista eikä alueen asukasmäärä kasva kaavan toteutumisen myötä.

Kaavamuutos parantaa yritysten toimintaedellytyksiä ja saattaa edistää sitä kautta välillisesti kaupungin työllisyyttä.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavaratkaisussa on huomioitu alueelta laaditun liito-oravaselvityksen tulokset. Liito-oravan elinympäristön säilyttämiseksi liito-oravan elinympäristön ydinalue on jätetty kaavassa maankäytön muutosten ulkopuolelle. Alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta sekä osalle aluetta suojaviheraluetta, ja kummassakin kaavamääräyksessä on varmistettu, että alueen puusto säilytetään siten, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto sekä liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Myös alueen pohjoispuolinen suojaava puusto on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja on osoitettu suojaviheralueeksi. Vanhan kaatopaikka-alueen länsi- sekä pohjoispuolelle jätetään runsaasti suojaviheralueeksi osoitettavaa aluetta, millä varmistetaan metsä- ja puustoyhteyksien säilyminen kaava-alueella. Kaavassa osoitetaan lisäksi tarvittavilta osin korttelialueille istutettavia alueen osia, joilla on otettava huomioon liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen, niiden ympäristöjen sekä liito-oravan liikkumisen turvaaminen.

Alueelta ei ole tiedossa muita erityisiä huomioitavia luontokohteita tai lajeja. Kaavan toteuttamisesta ei arvioida aiheutuvan merkittäviä luonnon monimuotoisuuden tai luonnonympäristöön kohdistuvia vaikutuksia. Kaavaratkaisulla virkistysalueiden määrä vähenee paikoin, kun teollisuusrakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita sekä energiahuollon aluetta laajennetaan ja vastaavasti puistoille sekä suojaviheralueelle varattavat alueet vähenevät jossain määrin. Toisaalta etenkin alueen koillis- ja kaakkoisosiin osoitetaan laajoja, yhtenäisiä suojaviheralueita. Kaavaratkaisussa osoitetut aluevaraukset ovat oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tavoitteen mukaisia.

5.4.4 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maa- tai kallioperään.

Alueen käyttäjien lisääntymisen myötä liikenteen ja energiankulutuksen määrä saattaa vähäisesti lisääntyä, millä on välillisesti vaikutuksia ilmaan ja ilmastoon. Koko kaupungin liikennesuorituksen tai energiankulutuksen tasolla vaikutuksen voidaan kuitenkin arvioida olevan vähäistä.

Alueen uusi rakentaminen muuttaa ennestään pinnoittamatonta aluetta rakentamisen ja mahdollisen piha-alueiden pinnoittamisen vuoksi nykyistä suuremmalta osin vettä läpäisemättömäksi.

5.4.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavaratkaisu pohjautuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Osa kaavoitetusta Myllykylän teollisuusalueesta on jo rakennettu. Suunnittelualueella on nykyisin yritystoiminnan lisäksi opetustoimintaa sekä alueen eteläosassa vähäisesti asumista. Kaavan toteutuessa alue tiivistyy jonkin verran teollisuusrakennusten korttelialueiden sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen osalta, mutta muutos nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen on melko vähäinen. Kaavamuutoksen toteutuminen täydentää alueen yhdyskuntarakennetta kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Ratkaisu on keskeisiltä osin Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavan tavoitteen mukainen, ja kaavamuutoksessa laajennetaan teollisuusrakennusten korttelialuetta sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta osayleiskaavassa osoitettujen teollisuus- ja varastoalueen (T) sekä julkisten palveluiden ja hallinnon alueen (PY) mukaisesti.

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä liikenteen järjestämiseen kohdistuvia vaikutuksia nykyisiin liikennemääriin ja liikenneverkon toimivuuteen verrattuna. Liikenteen määrän ei arvioida lisääntyvän merkittävästi. Kaavamuutoksessa päivitetään katujen linjauksia ja katualuevarauksia nykytilanteen ja -tarpeiden mukaisiksi. Toteutumattomia katuvarauksia poistetaan ja teollisuusrakennusten korttelialueita yhdistetään yhtenäisiksi korttelialueiksi.

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä olemassa olevaan tekniseen verkostoon kohdistuvia vaikutuksia. Kaavassa osoitetaan korttelin 25 pohjoisosaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) jäteveden pumppaamoa varten. Alueella hyödynnetään jo olemassa olevia vesihuolto-, energia- ja tietoliikenneverkostoja, ja täydentyvä kaava-alue on liitettävissä olemassa oleviin verkostoihin.

5.4.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriympäristöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksesta aiheutuu toteutuessaan muutoksia alueen maisemaan. Koko kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa olemassa olevaan asemakaavaan verrattuna noin 34 % (noin 37 600 kerrosneliömetriä). Kaavassa osoitetaan uusi teollisuusrakennusten korttelialue alueen luoteispuolelle, ja alueelle osoitetaan rakennusoikeutta noin 8 230 k-m². Uuden teollisuusrakennusten korttelialueen lisäksi korttelin 10 (TY-alue) laajentumisesta aiheutuu maisemavaikutuksia, kun nykyiselle rakentamattomalle pelto- ja metsäalueelle mahdollistetaan uusien teollisuusrakennusten rakentaminen. Kaavamuutoksessa TY-alueeseen yhdistetään rakentamattomat T-korttelit 28 ja 29, ja kaavamuutoksen myötä koko TY-korttelialueelle on mahdollista osoittaa teollisuusrakentamista yhteensä noin 48 300 k-m² (voimassa olevan kaavan mukaiselle TY-korttelialueelle on rakennettu noin 15 270 k-m²). Nykyinen rakennusoikeus TY-alueella on noin 20 240 k-m² ja T-kortteleilla 28 ja 29 yhteensä noin 30 970 k-m².

Kaavamuutoksen sallimaa rakentamisen määrää on tarkasteltu kaavaselostuksen liitteenä olevassa havainnekuvasa. Kerrosluvut pysyvät pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisina, sillä vain rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (kortteli 17) kerrosluvuksi muutetaan II. Kaavassa osoitetaan enimmillään kerrosluvuksi III. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tavoitteen mukainen, ja alueelle jää edelleen riittävästi rakentamatonta pelto- ja metsäaluetta osayleiskaavassakin osoitetusti. Kaavaratkaisusta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia maisemarakenteeseen.

5.4.7 Vaikutukset elinkeinoelämään

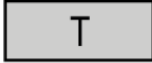
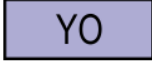
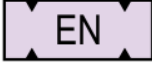
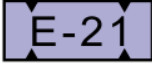
Kaavaratkaisulla edistetään elinkeinoelämän kehittämistä ja parannetaan yritysten toimintaedellytyksiä laajentamalla teollisuusrakentamisen korttelialueita, lisäämällä kortteleiden rakennusoikeutta sekä osoittamalla uusi teollisuusrakennusten korttelialue.

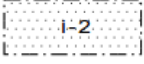
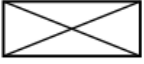
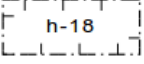
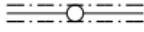
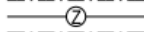
5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöiden voidaan katsoa muodostuvan alueella olevasta toiminnasta sekä alueen pohjoisosan entisestä kaatopaikka-alueesta aiheutuneesta toiminnasta.

Vanha kaatopaikka-alue, jossa toimii nykyään jätteen vastaanottokeskus, on osoitettu osayleiskaavassa mahdollisesti pilaantuneeksi alueeksi, jonka mahdollinen pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä tai ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä. Kohde on myös merkitty Maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI) arvioitavaksi tai puhdistettavaksi alueeksi, jolla on maankäyttörajoite. Kortteliin on osoitettu kaavaratkaisussa kaavamerkintä, jonka mukaan korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja mahdolliset pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista. Vastaava kaavamääräys on osoitettu kortteliin 10, jossa on myös MATTI-kohde. Kortteleihin osoitetuilla kaavamääräyksillä varmistetaan, että kaava-alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus selvitetään ja mahdollisesti pilaantuneet maamassat käsitellään ennen rakentamista.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Energiahuollon alue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Erityisalue, joka on varattu jätteen keräilyä varten. Alue on ympäröitävä näkösuojan antavalla aidalla tai istutuksin.
	Suojaviheralue. Alueen puusto tulee säilyttää niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.
	Lähivirkistysalue.
	Lähivirkistysalue. Alueen puusto tulee säilyttää niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.
	Puisto.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
7	Kaupunginosan numero.
MYLLYK	Kaupunginosan nimi.
10	Korttelin numero.

1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
MYLLYKYLÄNTIE	Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
$e=0.30$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava alueen osa. Alueella on otettava huomioon liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen, niiden ympäristöjen sekä liito-oravan liikkumisen turvaaminen.
	Katu.
	Alue, jolta kaava kumotaan.
	Alueen osa, johon saa sijoittaa vastaanottoaseman sekä huoltoa, keräilyä ja pysäköintiä palvelevia rakennelmia.
pima-1	Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja mahdolliset pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
o o o o o	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
ajo	Ajoyhteys.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Rakentamisen aikatauluun vaikuttaa yksityisten toteuttajatahojen tilanne. Tarkempi toteutussuunnittelu tehdään rakennus-suunnitteluvaiheessa.

YHTEYSTIEDOT

Loimaan kaupunki

Kaavoittaja Arttu Salonen

arttu.salonen@loimaa.fi, puh. 02 761 4243

Palautteen vastaanotto:

Tekniikka ja ympäristö -toimiala, Loimijoentie 74, 32440 Alastaro

Keskushallinto, Kauppalankatu 3, PL 9, 32201 Loimaa

kirjaamo@loimaa.fi

Ramboll Finland Oy

Projektipäällikkö, arkkitehti SAFA Kalle Rautavuori (YKS 646), kalle.rautavuori@ramboll.fi

Pakkahuoneenaukio 2, PL 718, 33101 Tampere