



Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 16.10.2019, tark. 3.12.2019

Hulmin teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavamuutos

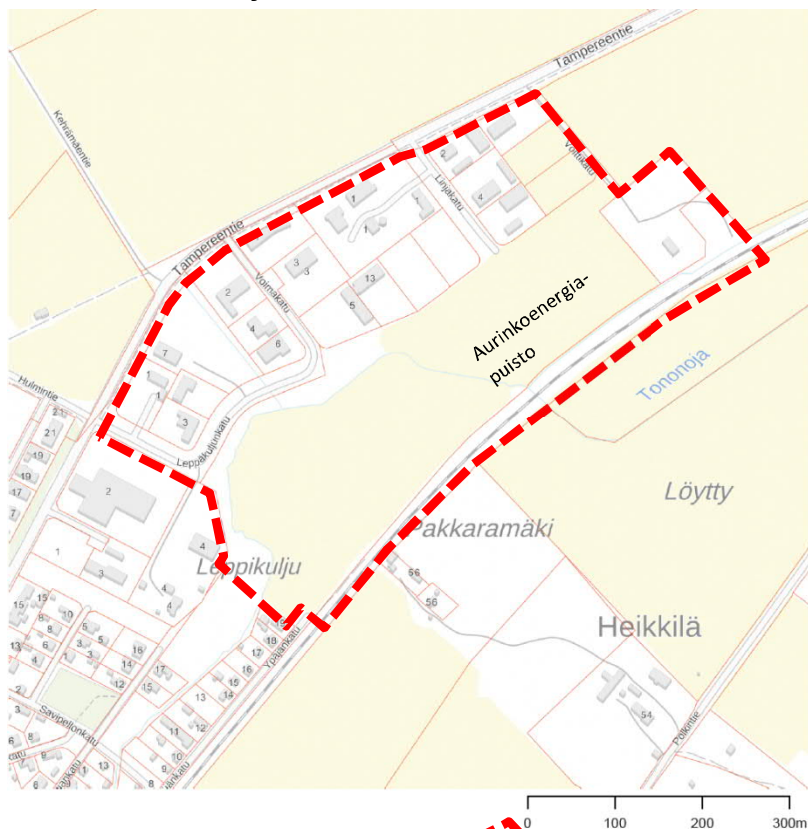
Ak 0431

4. (Hulmi) kaupunginosa

Asemakaavamuutos koskee:

4. kaupunginosan (Hulmi) kortteleita 27-29 ja 45-46 sekä katu-, rautatie ja puistoalueita.

Asemakaavan laajennus koskee: Rautatien aluetta 430-871-1-1 (Loimaan rata)



Kaava-alueen sijainti (rajaus likimääräinen),
kuvalähde: MML



Ilmakuva kaava-alueesta (rajaus likimääräinen),
kuvalähde: MML

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Hulmin teollisuusalueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen suunnittelutyö on alkanut.

Teillä on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun kertomalla mielipiteenne tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä muusta mahdollisesta kohteeseen liittyvästä, jolla voi olla vaikutusta suunnitteluun (maankäyttö- ja rakennuslaki 62-63 §). Voitte kertoa mielipiteenne osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä oloajan päättymiseen mennessä. Pyydämme teitä toimittamaan tiedon kaavoituksesta mahdollisille vuokralaisille, osakkaille, asukkaille sekä muille käyttäjälle tai omistajille.

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

Kaavatyö tehdään Loimaan Kaukolämpö Oy:n aloitteesta. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksen yhteydessä 1.2.2018. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 8.1.2018 § 3.

Kaupunginhallitus hyväksyi 7.10.2019 § 343 yhtiön ja kaupungin välisen kaavoitussopimuksen.

Suunnittelualue

Noin 22 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan koillispuolella Hulmin teollisuusalueella. Voimassa olevassa asemakaavassa olevat korttelit 27-29 ovat pääosin toteutuneet yritystoiminnan tonteiksi ja alueella on myös kaukolämpölaitos. Korttelissa 46 on aurinkoenergian tuotantoalue ja sähkömuuntamoita. Kaavoitetut kadut Pakkaramäenkatu, Varikkokatu ja osa Leppäkuljunkadusta on jäänyt toteuttamatta ja Voimakatu on toteutettu Tampereentielle asti. Kortteli 45 on kokonaisuudessaan toteuttamatta ja on peltona. Alue rajautuu etelässä teollisuus-, varasto-, toimitila- ja asuinrakennuksiin sekä viheralueeseen, länsi-pohjoispuolelta Tampereentiehen, koillisessa peltoalueeseen sekä idässä alue päättyy junaradan alueeseen.

Asemakaavan tavoitteet

Aloitteen tekijän tavoitteet:

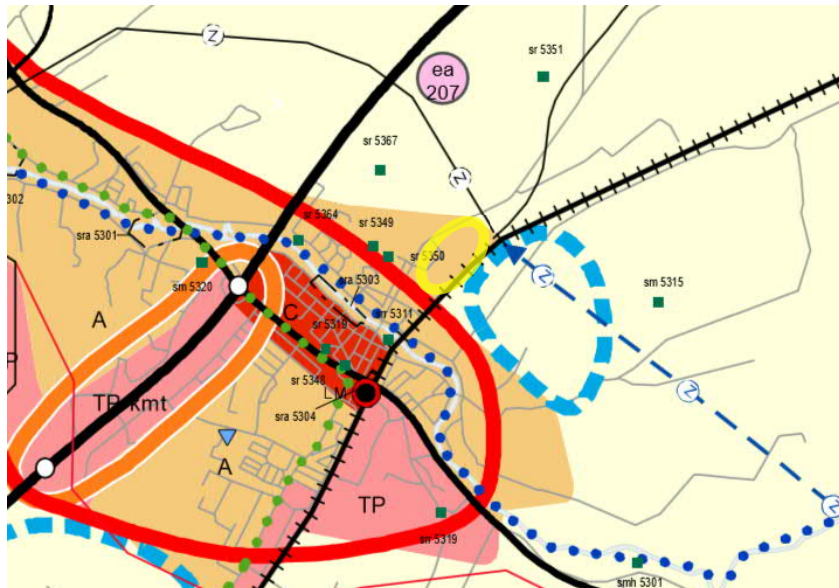
Päivittää Hulmin teollisuusalueen asemakaava vastaamaan tulevaisuuden tarpeita laajentamalla kaukolämpöyhtiön maa-alueella Leppäkuljunkadun ja rautatien väliselle rakentamattomalle peltoalueelle pääasiassa biomateriaalin laajempaan ja pitkäaikaisempaan varastointiin sekä polttolaitosten ja kaukolämpötuotannon mahdollisiin tuleviin tarpeisiin.

Kaupungin tavoitteet:

Edistää teollisuusalueen toteuttamista tulevaisuuden tarpeita varten sekä ajanmukaistaa voimassa olevaa asemakaava tarkoituksenmukaiselta laajuudelta Hulmin teollisuusalueella. Tarkennustarpeessa ovat mm. rautatie- ja katualueiden rajauksien tarkistamiset ja kaavamääräysten yleinen ajanmukaistaminen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Maakuntakaava



Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (varsinais-suomi.fi), ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella 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 keskusten ja taajamien maankäyttöä, vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijoittuminen tarkistettuna maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sekä liikenneverkon kehittämistarpeet maakunnan liikennejärjestelmätyön perusteella.

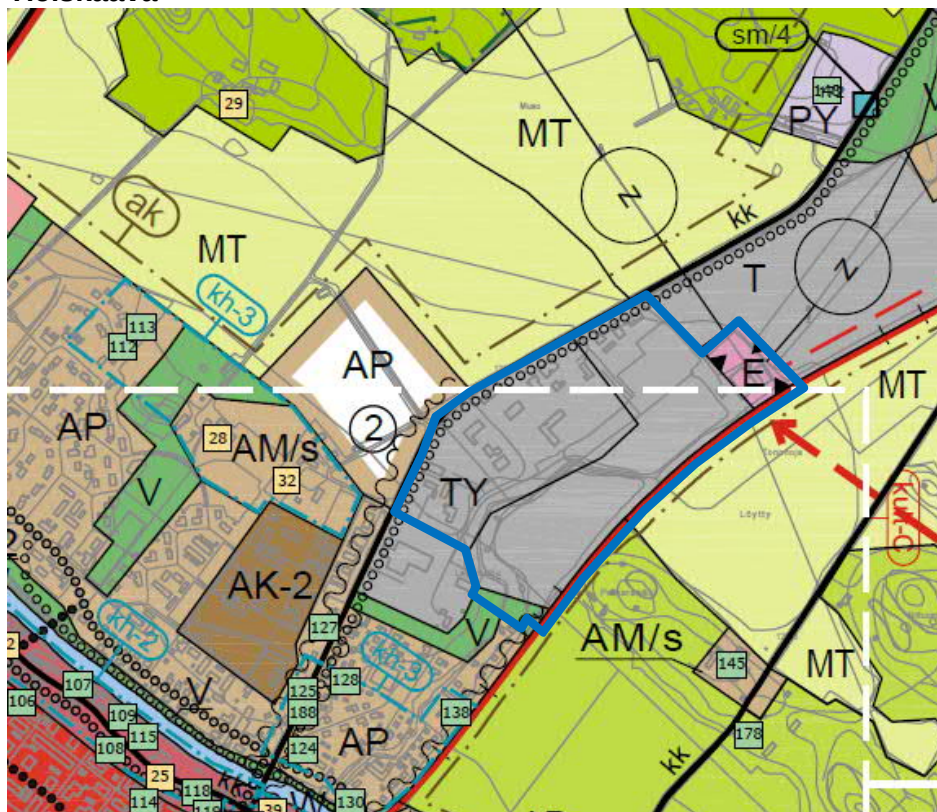
Asemakaava-alue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi (A):

A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomia, pientehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuva eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.
---	---

Suunnittelualueen eteläpuolella on kaupunkikehittämisen kohdealue, pohjoispuolella viistää suurjännitelinjan merkintä, koilliskulmassa on sähköverkon yhteystarve ja idässä junaradan toisella puolella yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalue. Rautatien maakuntakaavamerkinnän suunnittelumääräys: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava liikenneturvallisuuden kehittämiseen mm. tasoristeysturvallisuuden parantamisella.*

Voimassa olevat maakuntakaavat määräyksineen löytyvät kokonaisuudessaan Varsinais-Suomen liiton internetsivuilta: <https://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus/voimassa-oleva-maakuntakaava>

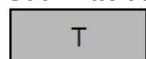
Yleiskaava



Ote Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavasta, ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä viivalla.

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa **keskeisten alueiden osayleiskaavassa** suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T), teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle vaatimuksia (TY), erityisalueeksi (E) ja virkistysalueeksi (V). Erityisalueelle johtaa voimajohtojen merkinnät (2 kpl) ja yksi voimajohdon yhteystarve on osoitettu radan toiselta puolelta. Rautatie on merkitty parannettavaksi osuudeksi. Alueeseen rajoittuva Tampereentie on merkitty kokoojajaksiksi, jonka varrelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Suunnittelualue on asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen rajauksen sisäpuolella (ak).

Suunnittelualueen oleelliset yleiskaavamerkinnot tarkemmin:



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.
Tavoitteellinen kerrosluku I-II.



TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka toiminta aiheuttaa huomattavaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, hajua, maaperän pilaantumista tai muuta pysyvää häiriötä.
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida etenkin ympäröivä asutus. Tavoitteellinen kerrosluku I-II.



VIRKISTYSALUE.



ERITYISALUE.

Ote yleismääräyksistä:

Rautatien vaikutusalueella tulee selvittää raideliikenteen aiheuttamat melu-, tärinä- ja runkomeluhaitat ja pääliikenneväylien (vt ja st) vaikutusalueella ajoneuvoliikenteen aiheuttamat melu-, tärinä- ja runkomeluhaitat yksityiskohtaisen kaavoituksen tai rakennuslupaharkinnan yhteydessä.

Asemakaava



Ote asemakaavayhdistelmästä 3.4.2019, kaava- ja kantakartat: Loimaan kaupunki, taustakartta: MML 2017. Muutettava ja laajennettava kaava-alue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Kaava-alueella on voimassa 1.3.1974, 10.12.1987, 16.2.1990 ja 5.3.1993 vahvistuneet / hyväksytyt asemakaavat.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Alue on varattu kaukolämpölaitosta varten (ET-1), Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (korttelin 46 ET), Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alue on varattu lämpökeskusta varten (korttelin 45 ET) ja puistoalueeksi (VP) sekä katu- ja rautatiealueiksi.

Kerrosluku suunnittelualueen kortteleissa on enintään II, tehokkuusluku alueella on $e=0,50$ ja TY-tonttien rakennusoikeudesta 30%:n osuudelle saa sijoittaa myymälätiloja.

Junaradan kiinteistön idänpuoleisesta alueesta vähäisiä osia on asemakaavoittamatta, koska radan rajamääräämistoimituksessa v. 2016 sen tarvitseman kiinteistön rajat ovat tarkentuneet.

Selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueetta koskevia aiempia selvityksiä ja suunnitelmia ovat mm. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa varten tehdyt perus- ja erillisselvitykset.

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 korostuvat 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
- Senaatti-kiinteistöt, Liikennevirasto (rautatie)
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristövaliokunta, ympäristöterveydenhuolto (Liedon kunnan ympäristöterveyspalvelut)
- Loimaan Kaukolämpö
- Loimaan Vesi
- Sallila Sähkönsiirto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Sonera
- Lounea
- Loimaan Yrittäjät
- Turun kauppakamari, Loimaan osasto
- Muut ilmoituksensa mukaan

Vaiheet ja niiden alustavat ajankohdat:

Aloitus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (syksy 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 (talvi 2020)

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 30 päivän ajan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoentie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla 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 (kevät 2020)

Luonnoksesta saadun palautteen ja valmisteluaineiston sekä vaikutusten arviointien pohjalta laaditaan kaa-
vaehdotus. Kaavaselostuksesta selviää, kuinka saatu palaute on vaikuttanut suunnitemaan.

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 (Loimijointie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia, jotka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin toimipisteisiin.

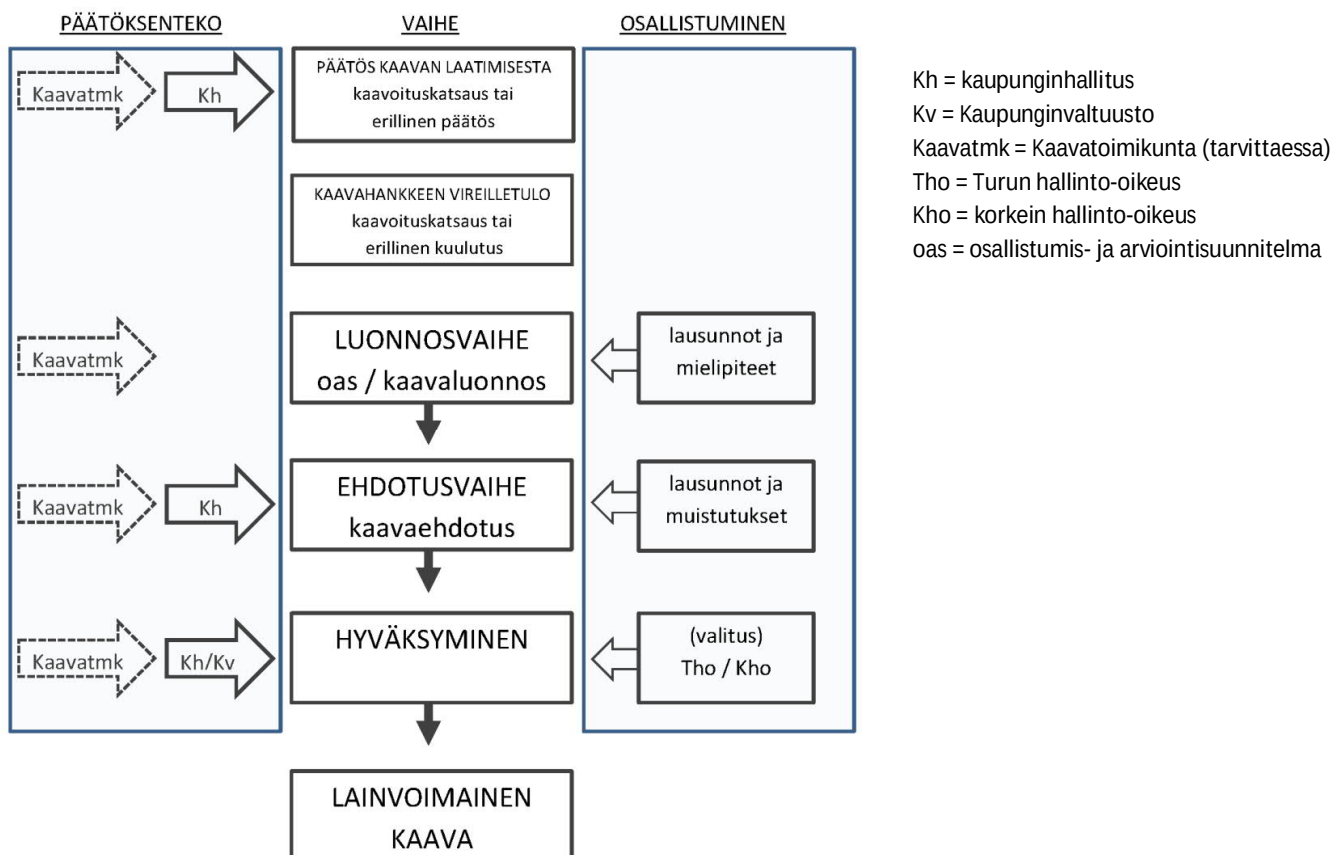
Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään lain säätämässä järjestyksessä (MRL 65 §). Kaavaselostuksessa tai siihen liittyvässä vastineluettelossa sekä asian päätöksessä kerrotaan, kuinka saatu palaute on otettu huomioon suunnittelussa. Ehdotusvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu, jos se kaavatyön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

Hyväksymisvaihe (kesä 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 ja ilmoittaneet osoitteensa. 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
kirjaamo@loimaa.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	430 Loimaa	Täyttämispvm	20.02.2020
Kaavan nimi	Hulmin teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		01.02.2018
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		AK 0431
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	22,2340	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0173
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	22,2167

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	22,2340	100,0	50370	0,23	0,0173	-12991
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	5,3897	24,2	26948	0,50	-5,1918	-25959
V yhteensä					-3,4098	
R yhteensä						
L yhteensä	4,0002	18,0			-0,7185	
E yhteensä	12,8441	57,8	23422	0,18	9,3374	12968
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	22,2340	100,0	50370	0,23	0,0173	-12991
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	5,3897	24,2	26948	0,50	-5,1918	-25959
T	0,0000		0		-4,0505	-20252
TY	5,3897	100,0	26948	0,50	-1,1413	-5707
V yhteensä					-3,4098	
VP					-3,4098	
R yhteensä						
L yhteensä	4,0002	18,0			-0,7185	
Kadut	1,9196	48,0			-1,1637	
Kev.liik.kadut	0,0000				-0,0479	
LR	2,0806	52,0			0,4931	
E yhteensä	12,8441	57,8	23422	0,18	9,3374	12968
ET	0,0000		0		-2,3878	-4859
EN	3,4270	26,7	3427	0,10	3,4270	3427
EV	1,4191	11,0			1,4191	
ET-1	2,9993	23,4	14996	0,50	1,8804	9401
ET-3	4,9987	38,9	4999	0,10	4,9987	4999
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Hulmin teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavamuutos, kaavatunnus: AK 0431

VASTINERAPORTTI

19.2.2020

Luonnos ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, nähtävillä 16.1.2020 – 17.2.2020

Tiivistelmät saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin.

Lausunnot:

1. Sallila Sähkönsiirto Oy, 14.1.2020

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei tarvetta antaa lausuntoa, ei huomauttamista.	Merkitään tiedoksi.

2. Loimaan kaukolämpö Oy, 14.1.2020

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Loimaan kaukolämpö Oy kannattaa kaavan muuttamista.	Merkitään tiedoksi.

3. Telia Oyj, 16.1.2020

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Telialla ei ole alueelle uudistarpeita.	Merkitään tiedoksi.
Mikäli Telian olevaan verkkoon kohdistuu siirtopaineita, on tarpeista hyvä kertoa 12 viikkoa ennen siirtoa. Siirron kustannukset laskutetaan siirron tilaajalta.	Mahdolliset siirtoasiat käsitellään tarkemmassa suunnittelussa.

4. Varsinais-Suomen Pelastuslaitos, 22.1.2020

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Kaavassa oleva ajoyhteys tulee olla pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle soveltuva.	Yleismääräyksiin lisätään ajoyhteyttä koskeva määräys.

5. Ympäristöterveyspalvelut, Liedon kunta, 23.1.2020

Terveystarkastajan kommentin pääkohdat:	Vastine:
Terveystarkastajan kommentin mukaan ei ole huomautettavaa Hulmin teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavamuutoksesta, joten emme anna lausuntoa.	Merkitään tiedoksi.

6. Loimaan vesi, 27.1.2020

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Loimaan Vesi ilmoittaa lausuntonaan, että sillä ei ole huomautettavaa laaditusta luonnoksesta.	Merkitään tiedoksi.

7. Elinympäristövaliokunta, 28.1.2020

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Elinympäristövaliokunnalla ei ole huomautettavaa laaditusta luonnoksesta.	Merkitään tiedoksi.

8. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 31.1.2020

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Kaavahanke on pääosin osayleiskaavan mukainen. Kaavahankkeen suhdetta, erityisesti terminaalitoimintojen alueeksi osoittamista (esim. biomateriaalien varastointiin), tulee vielä arvioida osayleiskaavan TY-merkintään nähden. Alue on tarkoitettu teollisuusalueeksi, jolle ei tule sijoittaa laitosta, jonka toiminta aiheuttaa huomattavaa ympäristöä häiritsevää pysyvää häiriötä, kuten häiritsevää malua tai ilman pilaantumista. Terminaalitoiminnot myös voivat myös aiheuttaa enemmän liikennettä, ja lisätä siitä aiheutuvia ympäristöhaittoja. Merkintä on alueelle osoitettu erityisesti ympäröivän asutuksen huomioon ottamiseksi. Liikenne Tampereentie on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu osalla matkaa katualueeksi ja Voimakadun pohjoispää vain kevyelle liikenteelle, vaikka ajoneuvoliikenne on tähänkin asti käyttänyt ko. liittymää maantielle kulkemiseen. Tampereentiessä on lähellä Voimakadun liittymää jyrkähkö kaarre, joka heikentää turvallisuutta. ELY-keskuksen näkemys on, että Loimaan kaupungin tulee tehdä kaduksi osoitetusta maantiejaksosta kadunpitopäätös, jotta ELY-keskus voi hyväksyä Voimakadun liittymäjärjestelyiden kaavamuutoksen. Maantien liittymissä tulee aina varmistaa, että niissä säilyy riittävän turvalliset näkemäalueet myös kevyen liikenteen turvallisuuden kannalta.	ELY-keskus on virheellisesti tulkinnut osayleiskaavan määräystä. ET-3 alue sijaitsee pääosin osayleiskaavan T-alueella, ei TY. T-alueet ovat hyvin soveltuvia terminaalitoimintojen luonteeseen. T-alueen määräys on seuraavanlainen: ”TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE. Tavoitteellinen kerrosluku I-II.” Alue on tunnistettu terminaalitoimintojen osalta myös Varsinais-Suomen vaihemaakuntakaavan ehdotus 1.:n (20.1.2020) materiaaleissa. Asemakaavalla osoitettiin myös laajempi vihheralue alueen eteläosaan, kuin mitä osayleiskaava olisi edellyttänyt. Tällä hetkellä voimassa oleva asemakaava olisi mahdollistanut peltoalueelle kaukolämpölaitoksen ja teollisuusrakentamista yhteensä n. 12 700 k-m² sekä katualueita. Kaavaluonnoksessa ja rakennusoikeutta osoitettiin sinne n. 5 000 k-m² ja poistettiin katuja. Lisäksi ET-3 tontille osoitettiin laajoja istutettavia alueenosia ja –puurivejä. Näiden muutosten katsotaan vähentävät vaikutuksia ympäristöön. Kaavaluonnoksessa oleva Holmanojanpuisto (VP) osuus osoitetaan suojaviheralueeksi (EV) kuvaamaan alueen luonnetta paremmin junaradan ja teollisuusalueen tuntumassa. Lausunto kadunpitopäätöksen tarpeesta on toimitettu kaupungin tekniselle osastolle tiedoksi ja valmisteltavaksi. Yhteyshenkilö Loimaan osalta on vt tekninen johtaja, puh. 02 761 4200. Risteysalueelta tarkennetaan rakennusaloja ja istutettavan puurivin osaa siten, että näkyvyys paranee kevyen liikenteen väylälle.

Muuta Pilaantuneiden maiden osalta ei ole lausuttavaa. Alueella sijaitsee seitsemän MATTI-järjestelmässä olevaa kohdetta, mutta kaikki ovat toiminnassa olevia yrityksiä (pääasiassa autohuoltamoita/ korjaamoja). Yhtä lukuunottamatta sijoittuvat TY-alueelle. Yksi sähköasema sijoittuu jatkossa EN-alueelle.	Merkittään tiedoksi.
--	----------------------

9. Väylä, 5.2.2020 (rataviranomainen)

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Hulevedet Asemakaavaluonnoksessa radan pohjoispuolelle on osoitettu uusia energiahuollon (EN) ja yhdyskuntateknisen huollon (ET-3) korttelialueita. Uusien korttelialueiden rakentaminen ja alueen mahdollinen päällystäminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen kuivatusta tai aiheuttaa haittaa radan rakenteille. Uusilla korttelialueilla muodostuvia sade- ja kuivatusvesiä ei siten saa johtaa radan nykyisiin kuivatusjärjestelmiin. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.	Kaavan yleismääräyksiin lisätään määräys: ”EN- ja ET-3-alueiden rakentamisesta ja päällystämisestä muodostuvia hulevesiä ei saa johtaa junaradan kuivatusjärjestelmiin ilman rataviranomaisen lupaa.”

10. Varsinais-Suomen liitto/maankäyttöjaosto, 10.2.2020

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.	Merkittään tiedoksi. Loimaan kaupunki ei pyydä lausuntoa enää ehdotusvaiheessa Varsinais-Suomen liitolta. Liitto voi antaa lausunnon omasta aloitteesta. Ehdotus asetetaan nähtäville tämän vastineen toimituksen aikaan.

Tiivistelmä osallisten mielipiteet kaavaluonnoksesta ja tarkistetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä vastine niihin:

Mielipiteitä ei jätetty.

3.12.2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 22.10. - 21.11.2019

Tiivistelmät lausunnoista ja –kommenteista sekä kaavoituksen vastineet niihin.

1. Lounea, 18.11.2019

Lounean kommentin pääkohdat:	Loimaan kaavoituksen vastine:
Toimitetaan tiedoksi Lounean kaapelireitit. Lounean kaapeleille ei selostuksessa huomattu vaikutuksia. Toivotaan kaapelit huomioon otettavaksi, jotta siirtotarpeet jäisivät mahdollisimman vähäisiksi.	Toimitettuja tietoja verrataan kaavaan. Laadittava kaavaluonnos toimitetaan lausunnolle Lounealle.

2. Telia, 27.11.2019

Telian kommenttien pääkohdat:	Loimaan kaavoituksen vastine:
Telilalla ei ole tarpeita alueelle. Operaattorilla on jonkin verran verkkoa alueella. Siirtotarpeet tulee ilmoittaa 12 viikkoa ennen ja kustannukset laskutetaan siirron tilaajalta.	Laadittava kaavaluonnos toimitetaan lausunnolle Telialle. Kaavassa ei vielä ratkaista mahdollisia kaapelien siirtoja, ne ovat alueen rakentamisen ja muun toteutuksen ajankohdan asioita.

Osallisten huomautukset OAS:sta sekä kaavoituksen vastineet niihin.

Osallisten palautetta ei saapunut OAS:sta.

Liite 4, Havainnekuva mahdollisesta toteuttamistavasta.



HULMIN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS AK 0431 19.2.2020 1:3000 Loimaan kaupunki / Kaavoitus / AS
Taustakuvana vuoden 2017 ilmakekuva: Maanmittauslaitoksen avoin data, luettu 7.11.2019
Aluerajaukset ovat kartalla viitteellisiä.