

AK 1302

Niittukulmanraitin koillispuolen asemakaavan muutos

13. (Niittukulma) kaupunginosa

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS 25.11.2020

LUONNOS



Kuva 1 – Vuoden 2017 ilmakuva kohdealueesta ja lähiympäristöstä (© Maanmittauslaitos). Likimääräinen aluerajaus punaisella katkoviivalla.

ASEMAKAAVA 1302

Niittukulman yritysalue, 13. kaupunginosa (Niittukulma)

LUONNOS

Kuvaus

**Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee
25.11.2020 päivättyä kaavakarttaa.**

Kaavan laatija

Loimaan kaupunki, kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk)

Vireilletulo

Erillinen kuulutus 22.10.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Nähtävillä 23.10.2020 alkaen.

Valmisteluvaiheen kuuleminen (luonnos)

xx.x.202x-xx.x.2021

Ehdotus nähtävillä

xx.-xx.xxxx

Kaupunginvaltuusto hyväksyi

xx.xx.xxxx

Lainvoimainen

xx

Loimaalla xx.x.202x

Kaavoittaja Arttu Salonen

Sisällysluettelo

	Sisällysluettelo	2
	Liitteet	3
	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
1	TIIVISTELMÄ	4
1.1	Kaava-alueen kuvaus	4
1.2	Tavoitteet ja kaavan nimi	4
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.4	Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset	4
1.5	Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö	4
1.6	Mitoitus	5
1.7	Tunnistetiedot	5
1.8	Kaava-alueen sijainti	6
2	LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Selvitys suunnittelualan oloista	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2	Luonnonympäristö	7
2.1.3	Rakennettu ympäristö	10
2.1.4	Asuminen ja väestö	11
2.1.5	Palvelut	11
2.1.6	Liikenne	11
2.1.7	Tekninen huolto	12
2.1.8	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	13
2.1.9	Sosiaalinen ympäristö	13
2.1.10	Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat	14
2.1.11	Maanomistus	14
2.2	Suunnittelutilanne	15
2.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
2.2.2	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	16
2.3	Tonttijako ja kiinteistörekisterinpito	17
2.4	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	17
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
3.3.1	Osalliset	17
3.3.2	Kaavan vireilletulo (MRL 6 § 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	18
3.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
3.3.4	Viranomaisyhteistyö	19
3.4	Asemakaavan tavoitteet	19
3.4.1	Kaupungin tavoitteet	19
3.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
3.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	19
3.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
3.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	19
3.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	20
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20

4.1	Kaavan rakenne	20
4.1.1	Palvelut	21
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.3	Aluevaraukset	22
4.3.1	Korttelialueet	22
4.3.2	Muut alueet	22
4.4	Kaavan vaikutukset	22
4.4.1	Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen	22
4.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	23
4.4.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	23
4.4.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	23
4.4.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	24
4.4.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	25
4.4.7	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittymiseen	25
4.4.8	Muut vaikutukset	25
4.5	Ympäristön häiriötekijät	25
4.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	25
4.7	Nimistö	25
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus	25
5.1.1	Toteutuksen seura	25

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 15.10.2020
2. Asemakaavan seurantalomake (täydentyy ehdotusvaiheessa)
3. Vastineraportti (luonnos- ja ehdotusvaiheet)
4. Tieliikenteen tärinäselvitys, Niittukulman alue, Promethor, 3.2.2009

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava ja siihen liittyvät perus- ja erityisselvitykset 2006-2014 (FCG Finnish Consulting Group Oy ym.)
- Liito-oravan esiintyminen Loimaan keskustaaajaman länsi- ja eteläosissa, Tmi Jyrki Lehtinen 23.6.2019

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Noin 2,2 hehtaarin suuruinen alue sijaitsee valtatie 9 ja Kartanomäenkadun välillä ja Niittukulmanraitin koillispuolella. Alue on osa Niittukulman yritysalueetta ja on maankäytöllisesti yhteydessä Kartanonmäen yritysalueeseen, joka on saman Kartanomäenkadun varrella. Alue on katu- ja kunnallistekniikan piirissä. Korttelin 1 tontti 1 on rakenteilla yritystoimintaan, korttelin 5 tontti 2 on peltona ja suojaviheralue peltona sekä sekapuustoalueena. Alue on osin kaupungin maata ja osin yksityisomistuksessa.

1.2 Tavoitteet ja kaavan nimi

Asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet:

- Edistää alueen yritystoimintamahdollisuuksia
- Ajantasaistaa nykyistä asemakaavaa
- Osoittaa yritystonttien välistä suojaviheraluetta yritystoimintaan, jolla tiivistetään olemassa olevaa aluerakennetta.
- Tutkitaan alueen läpi kaavoitetun kevyen liikenteen yhteyden toteuttamisen tarpeet.

Kaavan nimenä on *Niittukulmanraitin koillispuolen asemakaavan muutos*.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö tehdään Loimaan kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus päätti 12.10.2020 § 317 kaavamuutoksen käynnistämisestä. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 22.10.2020, jonka yhteydessä myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on asetettu nähtäville. OAS:n nähtävilläolo alkoi 23.10.2020 ja siitä pyydettiin palautetta 23.11.2020 mennessä.

Kaavaluonnos oli nähtävillä xxx, josta jätettiin xx lausuntoa/kommenttia.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxx. Ehdotuksesta jätettiin xxx lausuntoa.

1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Asemakaava ja asemakaavamuutos perustuu alueella voimassa olevaan Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan ja sen tarkempaan tulkintaan asemakaavoitusvaiheessa. Alueelta on laadittu aiemmin tärinäselvitys, jonka mukaan tärinällä ei ole vaikutusta liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten rakentamiseen.

1.5 Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksella tiivistettiin keskeisellä paikalla sijaitsevaa yritysalueetta ja mahdollistettiin laadukkaasti toteutettavan monipuolisen yritystontin (KTY-3) toteuttaminen. Asemakaavassa osoitettiin myös kevyen liikenteen yhteyden (pp) ja viheralueiden (EV) tarpeet.

Asemakaavan tarkempi kuvaus löytyy kohdasta 4.

1.6 Mitoitus

hyväksyttävä kaava	pinta-ala ha	rak.oik. k-m ²	e=
KAAVA-ALUE yht. 2.2227 6801 0.31			
KTY-3	1.7003	6801	0.40
<u>K yht.</u>	<u>1.7003</u>	<u>76.5%</u>	<u>6801</u>
EV	0.2543		
<u>E yht.</u>	<u>0.2543</u>	<u>11.4%</u>	
Kadut	0.2682		
<u>KADUT, TIET yht.</u>	<u>0.2682</u>	<u>12.1%</u>	
yht.	2.2227	6801	0,31

1.7 Tunnistetiedot

430 Loimaan kaupunki

13. (Niittukulma) kaupunginosa

Niittukulmanraitin koillispuolen asemakaavan muutos

AK 1302

Asemakaavan muutos koskee: 13. kaupunginosan kortteleita 5 (osa) ja 1 (osa) sekä katu- ja erityisaluetta.

Asemakaavalla ja asemaavan muutoksella muodostuu: 13. kaupunginosan korttelit 1 (osa) sekä katu- ja erityisaluetta.

Tonttijako laaditaan sitovana.

Kaavasuunnittelu: Kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk)

Asemakaavan käsittelyt

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu

22.10.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville	23.10.2020
Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä	xxx
Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä	xxx
Kaupunginhallitus on ehdottanut valtuustolle	
kaavan hyväksymistä	xxx
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan	xxx

1.8 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan lounaispuolella, tarkemmin valtatie 9 ja Kartanomäenkadun välillä sekä Niittukulmanraitin koillispuolella. Alue on osa Niittukulman yritysalueetta ja on maankäytöllisesti yhteydessä Kartanomäen yritysalueeseen. Kuvassa 1 on esitetty sijainti ilmakuvassa ja kuvassa 2 sijainti Loimaan yhdyskuntaraken- teessa.



Kuva 2 - Kaava-alueen likimääräinen sijainti Loimaan keskustan lounaispuolella, opaskartta © Loimaan kaupunki

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

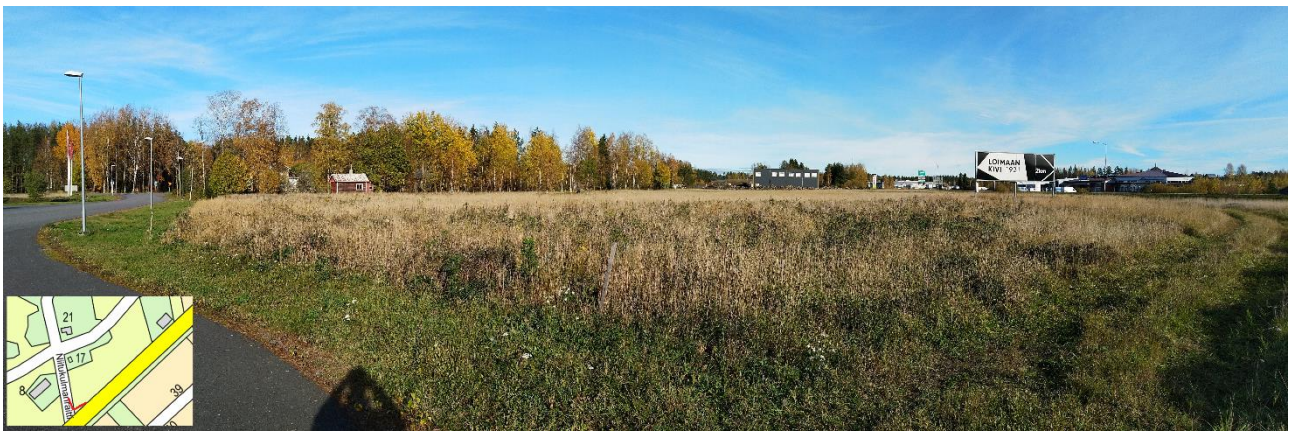
Noin 2,2 ha:n alue on Niittukulman yritysalueetta, joka on maankäytöllisesti yhteydessä koillisen Kartanomäen yritysalueeseen.

Korttelin 1 tontti 1 on rakenteilla yritystoimintaan, korttelin 5 tontti 2 on peltona ja niiden välinen alue on peltona sekä sekapuustoalueena. Alue rajoittuu valtatiehen 9, mutta liikennöinti tapahtuu Kartanomäenkadun ja Niittukulmanraitin kautta. Kartanomäenkatu on alueen kokoojakuu, jonka kautta on yhteys keskustaan, valtatielle 9 ja Lamminkadun varren yritysalueelle. Kaava-alueen ulkopuolella luoteisreunassa on liiketontilla asuinrakennus. Suunnittelualaue on osin kaupungin maata ja osin yksityisomistuksessa.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva:

Kaava-alue on osin peltona, osin rakenteilla olevaa yritystonttia ja osin sekapuustoalueena (kuva 3).



Kuva 3 - Panoraamakuva Niittukulmanraitilta 10/2020

Maaperä, pohjavesi:



Kuva 4 - GTK:n yleispiirteinen Maaperäkartta, (sininen= savi, vaalean ruskea= hiekkamoreeni, punainen=kallioma), kiinteistörajat MML 10/2020

Kaava-alueen maaperä on yleispiirteisen maaperäkartan perusteella savipainotteista. Kaava-alueen lähialueella on kallio- ja moreenisaarekkeita.

Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

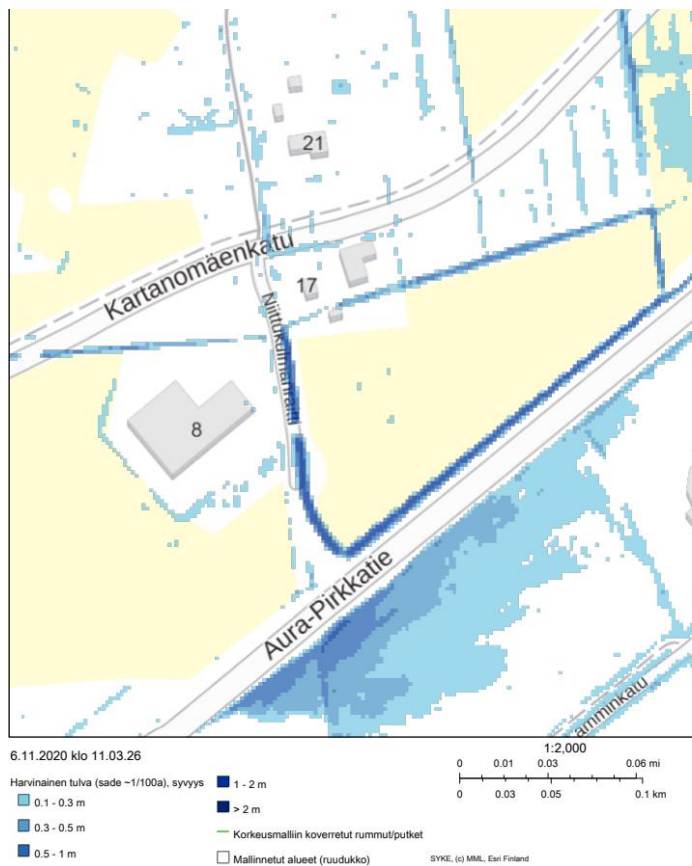
Hulevedet:

Kartanomäenkadun pohjoispuolella sijaitsee kaupungin hulevesiviemäri, johon on yhteys korttelista 1. Niittukulmanraitin itäreunalla sijaitsee hulevesiviemäri (kuva 13). Vedet ohjautuvat alueelta kohti länttä ja laskevat noin 1,5 km etäisyydellä sijaitsevaan Petäjokeen (kuva 5).



Kuva 5 - Maastokarttaote (Maanmittauslaitos, luettu 6.11.2020)

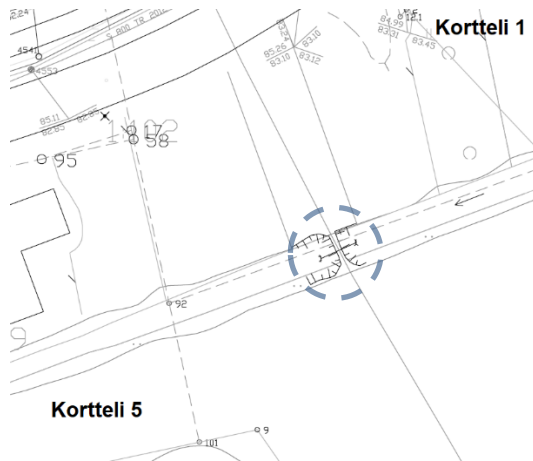
Suunnittelualue ei ole huletulvien kannalta riskialuetta, rankkasadetilanteessa painanteisiin ja ojiin kertyy vettä (kuva 6).



Kuva 6 - Alustava hulevesitulvakartta kerran sadassa vuodessa sattuvassa rankkasadetilanteessa, Syke

Valtatien 9 kuivatus perustuu avo-ojiin ja niitä ohjautuu Niittukulmanraitille kaupungin hulevesijärjestelmiin. Rakenteilla olevan korttelin 1 suunnalta osa hulevesistä ohjautuu myös avo-ojan kautta korttelin 5 läpi ja alittavat Niittukulmanraitin jatkuen avo-ojana kohti länttä.

Korttelin 1 ja 5 välillä sijaitsee kaukolämpöjohdon ojanylitys, jossa ojan putkitus toimii myös hulevesien viivytys- ja tasaamisrakenteena (kuva 7).



Kuva 7 - Ote Loimaan johto-, pohja- ja kiinteistörajakartasta 26.10.2020

Luonnonsuojelu:

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita. Alue on yritysalueita ja peltoa. Liito-oravaselvityksen (Tmi Jyrki Lehtinen 23.6.2019) mukaan liito-oravien elinympäristöjä ei sijaitse suunnittelualueella. Niitä sijaitsee Kartanomäenkadun pohjoispuolen metsäalueilla.

Viheryhteydet:

Suunnittelualueen pohjoisreunassa on hieman puustoa, joka yhdistyy korttelin 5 rakennetun tontin pihakasvillisuuteen, mutta ei jatku valtatie 9 suuntaan. Valtatie 9 ja kasvillisuuskasvillisuuden välissä on peltoa ja aukea jatkuu valtatie 9 yli tiealueena. Vt 9:n vastakkaisella puolella on yritysalueita, jonka välissä on kapea kaavassa osoitettu suojaviheralueen (EV) kaista Lamminkadulle. Kaavamuutosalueen puilta on vt 9:n kaakkoispuolen EV-alueelle matkaa noin 120 m.

Vuonna 2019 laaditussa liito-oravaselvityksessä on selvitetty myös kulkemiseen sopivia viherkaistoja liito-orava-alueiden välillä. Valtatie 9 ylityksen laaja puustoyhteys Loimaan keskustan taajaman alueella sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta koilliseen. Siellä vt 9:n reunustavien metsiköiden etäisyys toisistaan on vain noin 30 metriä noin 350 metrin matkalla.



Kuva 8 - Olemassa oleva puustoyhteys vt 9:n varrella (punaisella), suunnittelualue keltaisella. Ilmakuva 2017: Maanmittauslaitos, luettu 29.10.2020

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on yritystoiminnan rakennushanke. Naapurustossa valtatie 9 molemmin puolin sijaitsee useita myymälä- ja toimitilarakennuksia. Naapurustossa luoteessa sijaitsee kaksi asuinrakennusta Kartanomäenkadun molemmin puolin.



Kuva 9 - Loimaan Sähkö, Niittukulmanraitin länsipuoli, kuva 10/2020



Kuva 10 – Suunnittelualueella rakenteilla oleva yritysrakennus ja vt 9:n toisella puolella sijaitseva Loimaan Laatuauto Oy, kuva 10/2020



Kuva 11 - Suunnittelualueesta etelään/lounaaseen sijaitseva Pemamek Oy, kuva 10/2020

2.1.4 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella ei ole asutusta. Korttelin 5 toisella kaavoitetulla liiketontilla sijaitsee vakituksessa asuinkäytössä oleva asuinrakennus.

2.1.5 Palvelut

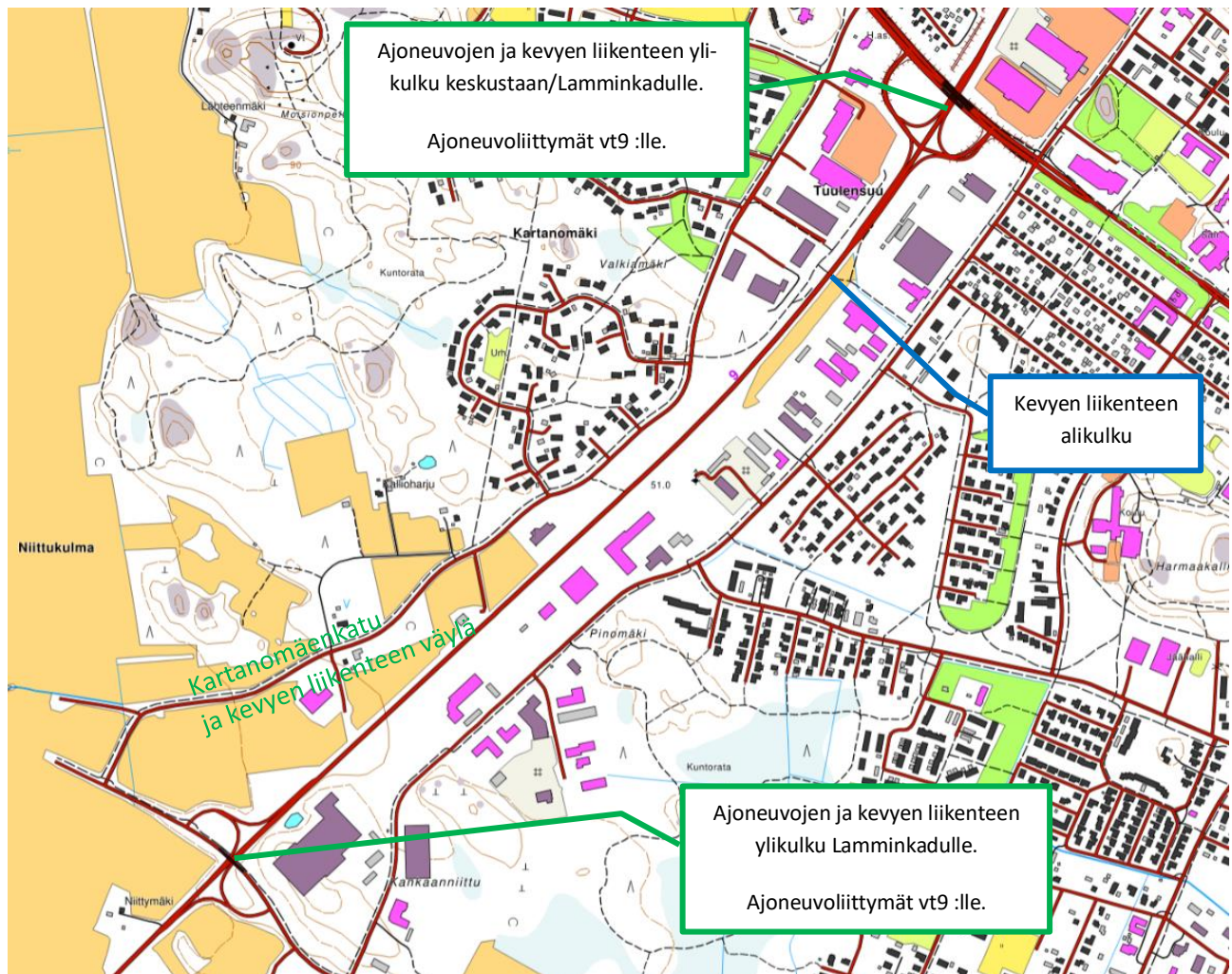
Alue tukeutuu keskustan ja lähiympäristön palvelutarjontaan.

2.1.6 Liikenne

Kaava-alueelta on liittymismahdollisuudet Niittukulmanraitille ja Kartanomäenkadulle. Kartanomäenkadun kautta on ajoneuvoyhteys keskustan suuntaan ja valtatielle 9 sekä Lamminkadun suunnan yritysalueille vt 9:n ylikulkusiltojen kautta. Kartanomäenkadun varrella sijaitsee kevyen liikenteen väylä ja valtatie turvallinen ylitys on ylikulkusiltojen lisäksi mahdollista Lammenpuiston, vuonna 2020 valmistuneen, kevyen liikenteen alikulkukäytävän kautta.

Valtatien 9 (Aura-Pirkkatie) liikennemäärät olivat vuonna 2019 Väyläviraston liikennemääräkartan mukaan 6 399 ajon./vrk (josta raskasta liikennettä 614).

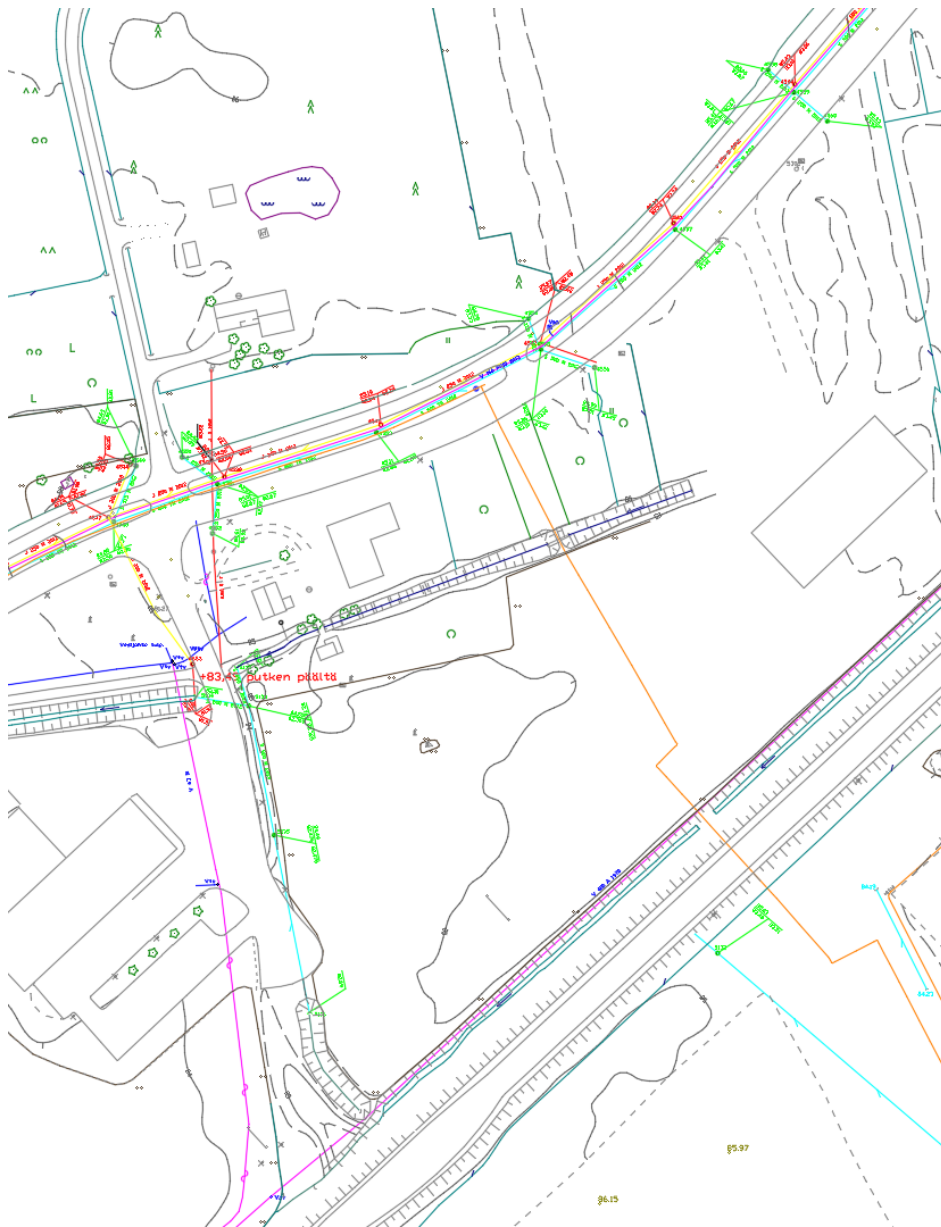
lähde: <https://vayla.fi/vaylista/aineistot/tilastot/tietilastot/liikennemaarakartat>



Kuva 12 - Maastokartta (MML, luettu 26.10.2020) ja liikenneyhteydet

2.1.7 Tekninen huolto

Alue on kattavan kunnallisteknisen huollon piirissä. Alueella on kunnan tekniikan lisäksi sähkönsiirto-, kaukolämpö- ja tietoliikenneverkostoja. Aluetta halkoo kaukolämpö- ja tietoliikennejohdot.



Kuva 13 - tiedossa olevat kaupungin, Loimaan veden ja Loimaan kaukolämmön kunnallistekniset johdot. Huleviemäri=vaalean sininen, jätevesi=punainen, vesijohto=purppura/tumman sininen, kaukolämpö=vaalean ruskea, ojaverkostoa sinisellä. Luettu 6.11.2020.

2.1.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella tai lähiympäristössä ei sijaitse maakunta- tai yleiskaavoituksessa osoitettua suojeltuja kulttuuriympäristön kohteita tai muinaismuistoja. Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon rekisterissä ei ole alueella kohdemerkintöjä kulttuuriympäristöstä, rakennusperinnöstä tai muinaisjäännöksistä (luettu MIP, 28.10.2020).

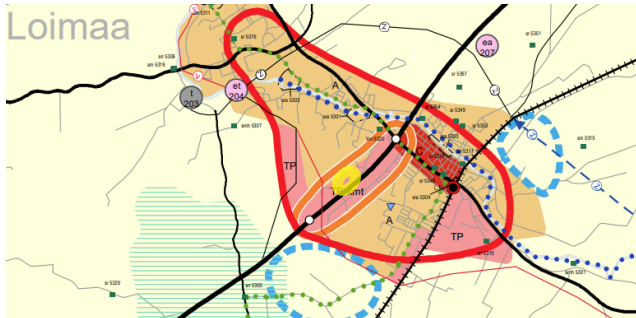
2.1.9 Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse asutusta. Naapurustossa on kaksi asuinrakennusta.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Maakuntakaava

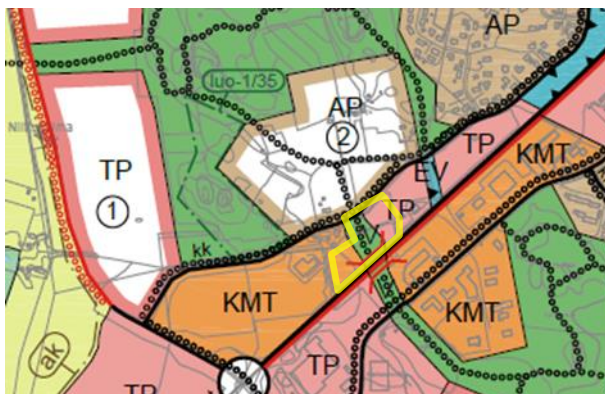


Kuva 15 - Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (varsinais-suomi.fi), ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla.

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 tarkistetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sekä liikenneverkon kehittämistarpeet maakunnan liikennejärjestelmätyn perusteella. Asemakaava-alue on osoitettu maakuntakaavassa työpaikkatoimintojen alueeksi (TP) vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeksi (oranssi viiva) ja kaupunkikehittämisen kohdealueeksi (punainen viiva).

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

2.2.1.2 Yleiskaava



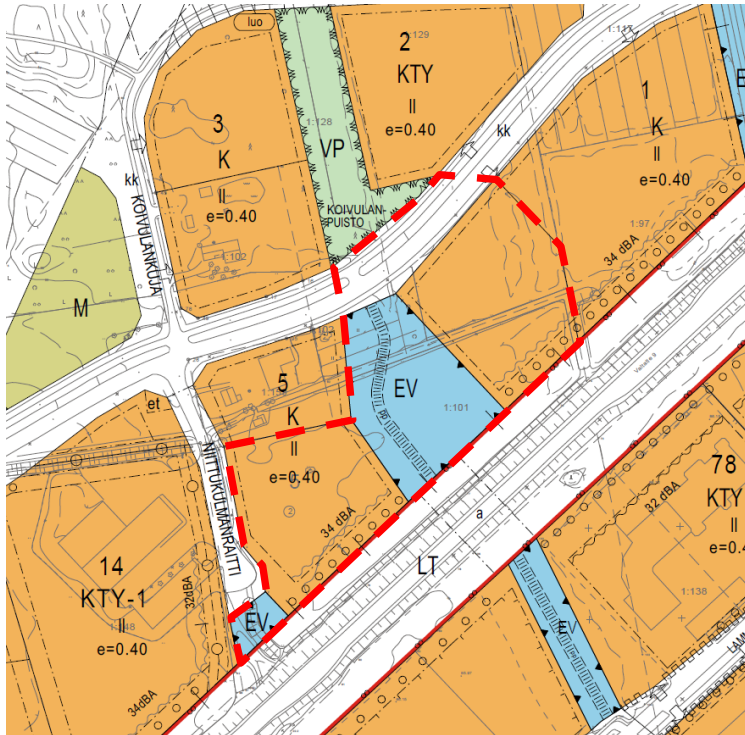
Kuva 17 - Ote Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavasta (voimaan kokonaisuudessaan 26.1.2017), ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella viivalla.

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä ja 26.1.2017 kokonaisuudessaan lainvoiman saaneessa oikeusvaikutteisessa keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KMT), virkistysalueeksi (V) sekä ohjeelliseksi ulkoilureitiksi ja sen eritasoristeykseen ilman liittymää. Valtatie 9 on osoitettu "parannettava tieosuus" -merkinnällä (Valtatien ja sitä ympäröivän maankäytön suunnittelussa tulee varautua rinnakkaistie- ja kevytvyöläjärjestelyihin). Yleismääräyksissä on myös mainittu, että valtatie 9:n melu- tärinä- ja runkomeluhaitat on selvitettävä yksityiskohtaisen kaavoituksen tai rakennuslu-paharkinnan yhteydessä. Yleiskaava on kokonaisuudessaan määräyksineen katsottavissa kaupungin internetsivuilla: www.loimaa.fi/kaavoitus -> Kaavoitus -> Voimassaolevat yleiskaavat.

2.2.1.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 21.3.2011 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), suojaviheralueeksi (EV) ja katualueeksi. Lisäksi suojaviheralueella sijaitsee ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.

Muutettavan kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla.



Kuva 18 - Ote asemakaavatilanteesta, ei mittakaavassa tilanne 28.10.2020. Muutettavan kaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla.

2.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Tärinä:

Alueelta on laadittu aiemmin tieliikenteen tärinäselvitys (Promethor Oy, 3.2.2009). Mittaustulosten perusteella tieliikenteen tärinä ei aiheuta alueella olevien ja tulevien rakennusten rakenteille vaurioriskiä. Mittaustulosten perusteella tieliikenteen aiheuttama tärinä ei aiheuta käytettävän viihtyvyyshaitan suositusarvon ylittymistä. Tulosten perusteella tärinä ei aiheuta rajoituksia alueen kaavoittamiselle liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialueiksi.

Suunnittelualuetta koskevia muita taustaselvityksiä ovat mm.

- *Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan liittyvät perus- ja erillisselvitykset.* Yleiskaavassa on selvitetty mm. kaupallisia, luonto-, liikenne- ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja ja vaikutuksia.
- Liito-oravan esiintyminen Loimaan keskustaaajaman länsi- ja eteläosissa, Tmi Jyrki Lehtinen 23.6.2019

2.3 Tonttijako ja kiinteistörekisterinpito

Kaava-alueen tonteille on laadittu sitovat tonttijaot. Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan uusi sitova tonttijako/tonttijaon muutos kaava-alueelle. Kaavan voimaantulon jälkeen tonttijakoa voidaan muuttaa erillisellä tonttijaolla. Alue on kaupungin kiinteistörekisterinpitoaluetta.

2.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2017. Loimaan kaupunki pitää itse ajan tasalla kaavoituksen pohjakarttoja. Pohjakartta on tarkistettu marraskuussa 2020. Kaavan pohjakartan hyväksyy kaupungin mittausteknikko.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos tehdään Loimaan kaupungin aloitteesta. Kaavoituskohde ei ole vuoden 2020 kaavoituskatsauksen kohteiden joukossa. Kaupunginhallitus päätti 12.10.2020 § 317 kaavamuutoksen käynnistämisestä.

Asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet:

- Edistää alueen yritystoimintamahdollisuuksia
- Ajantasaistaa nykyistä asemakaavaa
- Osoittaa yritystonttien välistä suojaviheraluetta yritystoimintaan, jolla tiivistetään olemassa olevaa aluerakennetta.
- Tutkitaan alueen läpi kaavoitetun kevyen liikenteen yhteyden toteuttamisen tarpeet.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kaupunginhallitus päätti 12.10.2020 § 317 kaavamuutoksen käynnistämisestä.
- Kaava on kuulutettu vireille 22.10.2020 julkaistulla erillisellä kuulutuksella.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 23.10.2020 alkaen.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä xxx
- Kaupunginhallitus käsitteli luonnosvaiheessa saadut lausunnot ja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan xxx
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotuksesta saadut xxx kokouksessaan __.__.202x § __ ja ehdotti kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- Varsinais-Suomen ELY –keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristövaliokunta
- Loimaan Kaukolämpö, Loimaan Vesi liikelaitos, Sallila Sähkönsiirto, Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitos, Telia, Lounea
- Loimaan Yrittäjät, Turun kauppakamarin Loimaan osasto
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

3.3.2 Kaavan vireilletulo (MRL 6 § 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä kaupunginhallitus teki erillisen päätöksen 12.10.2020 § 317 ja vireilletulosta kuulutettiin 22.10.2020. Kuulutus postitettiin maanomistajille ja siitä on tiedotettu lehtikuulutuksella Loimaan Lehdessä. Lisäksi viranomaistahoille ja lausunnonantajille on tiedotettu sähköisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 23.10.2020 alkaen.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavasta on tiedotettu nähtäville asettamisvaiheissa lehtikuulutuksella Loimaan lehdessä, kaupungin internetsivuilla ja tiedossa olevien alueen maanomistajien ja rajanaapurien osalta lisäksi kirjeitse. Nähtävilläolovaiheissa materiaalit ovat olleet nähtävillä Loimaan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijointie 74, 32440 Alastaro) sekä kaupungin internetsivuilla.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 23.10.2020 alkaen ja siitä pyydettiin palautetta 23.11.2020 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi palautetta, jotka ovat tiivistettynä alla.

- ELY-keskus pyysi, että kaavan luonnos toimitetaan heille lausuttavaksi.
- Telia ilmoitti alueella olevasta johdosta ja sen siirtotarve tulee arvioida kaavan toteutusvaiheessa. Jos kaapeli on käytössä ja se tulee siirtää, maksaa siirron tilaaja työn. Siirtotarpeesta on tiedotettava operaattoria 3 kk etukäteen.

Kaavan luonnos oli nähtävillä xxx. Kaavaluonnoksesta jätettiin xxx palautetta.

Ehdotusvaiheessa luonnoksen ratkaisuja tarkennettiin xxx.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxx.

Kaavaehdotuksesta jätettiin xxx palautetta.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Lausuntopyyntömenettely.

Kaavaprosessin tiivistetyt lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheessa ja niiden vastineet on esitetty liitteessä 3.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Kaupungin tavoitteet

- Edistää alueen yritystoimintamahdollisuuksia
- Ajantasaistaa nykyistä asemakaavaa
- Osoittaa yritystonttien välistä suojaviheraluetta yritystoimintaan, jolla tiivistetään olemassa olevaa aluerakennetta.
- Tutkitaan alueen läpi kaavoitetun kevyen liikenteen yhteyden toteuttamisen tarpeet.

3.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Osayleiskaavassa osoitetun ja vt 9:n länsipuolen asemakaavoitetun kevyen liikenteen kulkuyhteyden sekä viheryhteyden huomioiminen kaavaratkaisussa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavan ratkaisujen monipuolinen toimivuus huomioidaan toimivaksi pitkällä aikavälillä kehittyvän Niittukulman yritysalueen aluerakenteessa ja toimintaympäristössä.

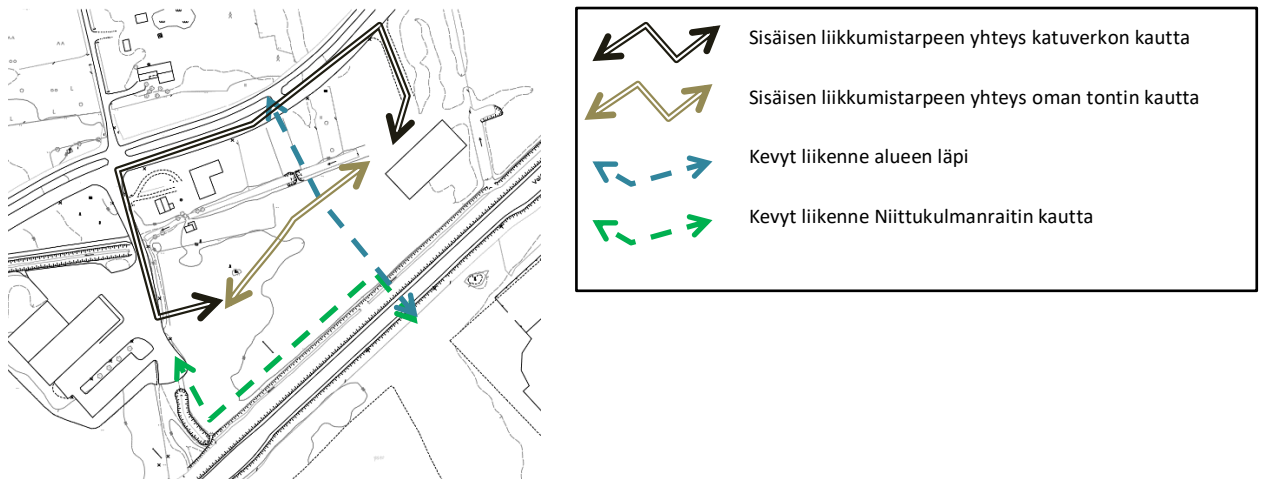
3.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Lausuntojen perusteella kaavan ratkaisuja xxx

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Luonnoksen laadintavaiheessa pohdittiin tontin, kevyen liikenteen ja suojaviheralueiden keskinäisiä sijainteja ja muotoja. Keskeisimmäksi nousi kevyen liikenteen varauksen arviointi suhteessa yritystoiminnan liikkumistarpeeseen. Alueelle olisi sijoittumassa monipuolista yritystoimintaa, jonalaisessa toiminnassa olisi tarpeita liikkua suunnittelualan länsi- ja itäreunan välillä.



Kuva 19 - Kulkuyhteyksien vertailu

Arvioinnin kokonaistarkastelussa päädyttiin siihen, että liikenteen toimivuuden kannalta paras vaihtoehto on, kun yritysalueen läpi voidaan kulkea sisäisesti, eikä kiertämällä katuverkon kautta. Tällä on myös positiivisia päästövaikutuksia pitkällä aikavälillä. Kevyt liikenne hyödyntää olemassa olevaa katuverkkoa, kun yhteysvaraus osoitetaan Niittukulmanraitin kautta. Viheryhteys noudattaa kevyen liikenteen reittiä ja istutettavaa kasvillisuutta, joka on vastaavan tasoinen vt 9:n toisella puolella.

3.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa ratkaisussa yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisellä sijainnilla olevaa aluerakennetta tiivistettiin, mahdollistettiin monipuolista yritystoimintaa, sovitettiin liikkumisen ja viheryhteyden tarpeet, huomioitiin hulevesien hallinta ja kaupunkikuvallisesti laadukas toteuttaminen vilkkaasti liikennöidyn valtatie varten.

Yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä on positiivisia ympäristövaikutuksia, kun yhdyskuntarakenteen laajenemispaine vähenee ja olemassa olevaa infrastruktuuria hyödynnetään paremmin. Kyseessä on myös kuntatalouden kannalta positiivinen vaikutus. Monipuolisen yritystoiminnan toteuttaminen samalle tontille vähentää toimijan omaa sisäistä liikkumistarvetta etäämmälle ja helpottaa työpaikkojen toteutumista yhdyskuntarakenteen kannalta hyvälle sijainnille.

Kaupunkikuvallisesti laadukasta toteutusta ohjataan kaavamääräyksiin.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Tonttimaa ja sijainti

Kaavan muutoksella tiivistettiin yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisellä paikalla sijaitsevaa yritysaluetta. Kaava mahdollistaa monipuolisen toimintoja yhdistävän yritystoiminnan, jossa voi sijoittaa yrityksen myynti-, toimisto- ja tuotantotiloja (KTY-3). Rakennusoikeutta 17 003 m²:n tontilla on e=0.40 tehokkuudella 6801 k-m². Toimintojen keskittäminen yhdyskuntarakenteen kannalta

tarkoituksenmukaiselle sijainnille vähentää yleisellä tasolla liikkumistarvetta ja yhdyskuntarakenteen laajentamistarvetta, joilla on positiivisia kuntatalous-, luonto- sekä hiilidioksidipäästövaikutuksia. Myös osa tonttien välisestä liikenteestä toteutuukin tontin sisäisenä ja lyhyempänä liikumisena, kun kaava mahdollistaa monipuolisen ja yhtenäisen toteuttamisen. Monipuolisella kaavamääräyksellä on myös pitkälle tulevaisuuteen positiivinen vaikutus, jos rakennuksille tulee käyttötärpeisiin muutostarpeita esimerkiksi vuosikymmenien päästä. Rakennusten tai rakenteiden uusiokäyttö on silloin selkeämpää tontilla ja se on kiertotalouden kannalta positiivista. Keskeisellä paikalla, valtatie 9 varrella, sijaitsevan alueen laatua ohjataan kaavamääräyksiin.

Liikenneväylät:

Ajoneuvoliikenteen kulku on mahdollista Niittukulmanraitin ja Kartanomäenkadun kautta. Kartanomäenkadulle osoitettiin liittymäkieltoa, jolla jaksotettiin liittymisvälejä kokoojakadulle.

Kevyen liikenteen varaus osoitettiin kiertämään Niittukulmanraitin kautta hyödyntäen olemassa olevaa katuverkkoa. Tilavarauksia arvioitiin lähelle toteutetun Lammenpuiston alikulun mukaisesti. Yhteys Niittukulmanraitin kautta katsottiin kokonaistarkastelussa liikenteen toimivuuden kannalta parhaaksi vaihtoehdoksi. Kevyen liikenteen toteuttamiselle ei ole tällä hetkellä suunnitelmia tai tarpeita. Alueen lähelle, noin 0,5 km etäisyydelle, on toteutunut kevyenkin liikenteen ylikulku (kuva 12, vt 9:n ylikulkusilta, Eteläkaari) sekä vuonna 2020 valmistunut kevyen liikenteen alikulku noin 1,2 km etäisyydelle (Lammenpuiston alikulku, kuva 12).

Muut:

Alueelle osoitettiin suojaviheralueita, joissa sijaitsee kevyen liikenteen varaus, istutettavia/säilytettäviä puurivejä ja hulevesien hallintaa tukeva alue. Puurivit tukevat viheryhteyksiä ja hulevesien hallintaa. Valtatie 9 viereen osoitettiin olemassa olevaan oja-painanteeseen hulevesien hallintaan tarkoitettua aluetta, jota voidaan kehittää tukemaan rakennetun alueen ja vt 9:n hulevesien hallintaa, ennen kuin vedet ohjautuvat kaupungin hulevesiviemäriin Niittukulmanraitilla.

Tarkempi kaavan mitoitus löytyy kohdasta 1.6 ja kaavamääräykset kaavakartalta.

4.1.1 Palvelut

Tontille voidaan toteuttaa myös myymälätoimintaa. Aluetta ei ole tarkoitettu vähittäiskaupan suuryksiköille (yli 4 000 k-m², Maankäyttö- ja rakennuslain tilanne 9.11.2020).

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. alueen uudisrakentaminen kaupunkikuvaan sopivalla rakentamistavalla. Suunnittelualue on osa Loimaan julkisivua vilkkaan valtatie 9 varrella.

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 kohdassa 4.4.6.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

Asemakaavalla muodostettava kortteli 1 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-3). Alueelle saa rakentaa toimisto- ja myymälärakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia. Kortteli on kooltaan 17 003 m²:n ja rakennusoikeutta on $e=0.40$ tehokkuudella 6801 k-m². Kaavassa alue osoitettiin yhdelle tontille, mutta sen voi tarvittaessa erillisellä tonttijaolla jakaa useammaksikin. Rakentamisen laatua ja sijoittamista sekä tontin järjestelyä ohjattiin kaavamääräyksiin. Ensisijaisesti rakennuskanta tulee osoittaa mahdollisimman lähelle rakennusalan reunaa, jolla luodaan edustavaa kaupunkikuvaa. Rakentamista voidaan osoittaa myös etäämmälle rakennusalan reunasta, jos se on toimivuuden, lisärakentamisen tai rakennusmassan sijoittelun kannalta parempi ratkaisu. Aluetta halkoo kaukolämpöjohto, joka osoitettiin johtoa varten varatulla alueen osalla. Johtovarauksen kohdalle voi tulevaisuudessa sijoittaa muitakin johtoja. Aluetta halkoo myös tietoliikennekaapeli ja sen osalta siirtotarpeet on selvitettävä ennen rakentamisvaihetta operaattorilta. Hulevesien hallintaa ohjattiin yleismääräyksiin ja tarkempi suunnittelu tehdään rakennuslupavaiheessa.

4.3.2 Muut alueet

Kaavassa osoitetaan suojaviheralueita (EV), joihin on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset hulevesien hallinta-alue ja yleisen kevyen liikenteen alue sekä säilytettävien/istutettavien puurivien merkin-

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaratkaisu on pääpiirteissään yleiskaavan mukainen ja toteuttaa yleiskaavan tavoitteita. Poikkeaminen yleiskaavan aluevarauksista on vähäistä ja yleiskaavan tavoitteet on toteutettu asemakaavataso ratkaisulla.

Yleiskaavassa asemakaavalla muodostettava korttelialuetta on osoitettu KMT- ja TP-merkinnöillä, jotka mahdollistavat laajasti työpaikka- ja kaupallisia palveluja. KMT-merkintä mahdollistaisi myös vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen, jos alue osoitettaisiin KM-merkinnällä asemakaavassa. Yleiskaavan laadinnan jälkeen vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä on kuitenkin muuttunut siten, että se koskee vain 4 000 k-m²:n ylittäviä vähittäiskaupan yksiköitä eikä tällä asemakaavalla suunnitella vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumista alueelle. Yleiskaavassa alueen läpi on osoitettu kevyen liikenteen yhteys, joka asemakaavatasoisesti tutkittiin sijoitettavaksi Niittukulmanraitin kautta. Kevyen liikenteen yhteyden sijaintia on selostettu kohdissa 3.5.1 ja 4.1. Viherkaista osoitettiin myös vt 9:n suuntaisesti jatkuen Niittukulmanraitin varren puustoyhteyttä pitkin, jota on tarkemmin selostettu kohdassa 4.4.4.

Yleiskaavasta poikkeamisen vaikutukset ovat kokonaisuutena, alueen mittakaava huomioiden, vähäiset.

4.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia lähialueen asutukseen. Kaavamuutoksella päivitetään voimassa olevan yritysalueen asemakaavaratkaisuja sekä tiivistetään aluerakennetta.

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

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä muutoksia maa- ja kallioperään, veteen tai ilmastoon. Yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä on positiivisia ilmastovaikutuksia, kun liikkumisen tarve vähenee ja hyödynnetään jo olemassa olevaa infrastruktuuria rakentamisessa. Hulevesien hallintaa edistettiin kaavamääräyksiin ja aluevarauksiin. Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta.

4.4.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia lajeihin tai luonnonarvoihin, koska alue on jo ennestään yritysalueita ja viljelykäytössä olevaa peltoa. Yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä on positiivinen luontovaikutus, koska se vähentää yhdyskuntarakenteen laajenemistarvetta. Alueen läpi ei ole olemassa olevaa viheryhteyttä, mutta kaavan toteuttaminen edistää viher-/puustoyhteyden toteutumista nykyisen pellon läpi, joka vastaa tasoltaan vt9:n vastapuolen yritysalueen puustoyhteyttä. Loimaan keskustan alueen merkittävin viheryhteys on Juvan kuntoradan ja Loimaan urheilukeskuksen viheralueiden välinen yhteys, joka ylittää vt 9:n Kartanomäen ja Tuulensuun kaupunginosien kohdalla, joka sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta koilliseen. Siellä vt 9:n reunustavien metsiköiden etäisyys toisistaan on vain noin 30 metriä noin 350 metrin matkalla. Asemakaavoitettu alue loppuu noin 750 metrin päässä luoteessa, josta alkavat pelto- ja metsikköalueet. Viheryhteyksiä on havainnollistettu kuvassa 20.



Kuva 20 - Viheryhteydet vuoden 2017 ilmakuvan (MML) havainnollistettuna, luettu 29.10.2020

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

Kaava tukee yritysalueen aluerakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa sekä muita yhdyskuntateknisiä johtoja ja rakenteita. Niittukulman eritasoliittymältä on erinomaiset yhteydet valtatielle 9, jolloin alue on hyvin saavutettavissa. Alue on hyvin saavutettavissa myös kyseisen sillan kautta Lamminkadun yritysalueelta, jolla on yhdyskuntarakenteen ja liikkumisen kannalta positiivisia vaikutuksia. Alueelle on rakennettuna kevyen liikenteen yhteys Kartanomäentua pitkin, joka edistää työpaikkaliikenteen mahdollisuuksia myös kevyen liikenteen muodossa.

Rakentamaton kevyen liikenteen varaus vt 9:n suunnasta osoitettiin tukeutumaan olemassa olevaan katuverkkoon Niittukulmanraitille. Uudelle kevyelle liikenteen alikululle ei ole tällä hetkellä toteuttamispaineita, koska lähivaikutusalueelle on jo toteutettu ylikulkusilta ja alikulku (kts. kuva 12.).

Yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä on positiivisia vaikutuksia yhdyskunta- ja energiatalouteen, kun se vähentää rakenteen laajentamispainetta.

- 4.4.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**
Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriympäristöön eikä rakennettuun ympäristöön. Alueella ei ole todettuja maisema- tai kulttuuriperintöarvoja. Rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan osalta toteutumisella on positiivisia vaikutuksia, kun nykyisellään peltona oleva alue toteutetaan laadukkaasti yritystoimintaan. Kaavamääräyksissä on korostettu myös valtatie 9 ja Niittukulmanraitin puoleisten julkisivujen toteuttamista laadukkaasti. Valtatie 9 ja sinne erityisesti näkyviltä osalta rakentamisen laadulla on merkittävä julkisivuvaikutus kaupunkirakenteessa, koska tie on liikennemäärältään vilkas.
- 4.4.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyyn kehittymiseen**
Kaava mahdollistaa monipuolisen yritystoiminnan toteuttamisen, joka edistää alueen yritystoimintaympäristöä ja elinkeinoelämän toteuttamismahdollisuuksia. Alueelle sijoittuva yritystoiminta työllistäisi kokonaisuudessaan noin 30 henkilöä.
- 4.4.8 Muut vaikutukset**
Kaavalla ei arvioida olevan muita merkittäviä vaikutuksia.
- 4.5 Ympäristön häiriötekijät**
Kaava-alueen kaakkoispuolella sijaitseva valtatie 9 aiheuttaa alueelle melua. Kaavamuutoksen myötä alueelle ei ole odotettavissa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa.
- 4.6 Kaavamerkinnot ja määräykset**
Kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.
- 4.7 Nimistö**
Kaava-alueen nimistöt ovat jo ennestään asemakaavoilla osoitettuja.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Rakentamisen aikatauluun vaikuttaa yksityisten toteuttajatahojen tilanne.

5.1.1 Toteutuksen seura

Loimaan kaupungin rakennusvalvonta vastaa kaava toteuttamisen valvonnasta.

YHTEYSTIEDOT

Loimaan kaupunki

Kaavoittaja Arttu Salonen, arttu.salonen@loimaa.fi, puh. 02 761 42 43

Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijoentie 74, 32440 Alastaro

kirjaamo@loimaa.fi