

Vastaanottaja
Loimaan kaupunki

Päivämäärä
LUONNOS 19.10.2021

AK 0335

HÄMEENTIEN VARREN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee kiinteistöjä:

430-453-4-15, 430-453-4-18, 430-453-4-17, 430-453-4-19,
430-453-4-6, 430-453-4-5, 430-453-4-56, 430-453-4-4, 430-
453-4-38, 430-453-4-14, 430-453-4-4(osa) ja 430-895-0-213
(Hämeentie)

KAAVASELOSTUS



Kuvaus	Asemakaavaluonnoksen selostus, joka koskee 19.10.2021 päivättyä kaavakarttaa
Kaavan laatija	Ramboll Finland Oy Projektipäällikkö Petteri Laamanen 5.9.2021 asti, Minna Lehtonen 6.9.2021 alkaen
Suunnittelija	Lari Jaakkola
Tarkastanut	Laura Kömi

Vireilletulo	Kaavoituskatsaus 2021
Osallistumis- ja ar- viointisuunnitelma	18.8.2021 (nähtävillä 10.9. – 11.10.2021)
Valmisteluvaiheen kuuleminen	x.x. - x.x.2021

Loimaalla __.__.2021

Kaavoittaja, Arttu Salonen

Sisällys

1.	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alueen kuvaus	3
1.2	Tavoitteet	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	3
1.4	Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset	3
1.5	Asemakaavan keskeinen sisältö	3
1.6	Mitoitus	4
2.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2.1	Tunnistetiedot	4
2.2	Kaava-alueen sijainti	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Topografia, maaperä ja rakennettavuus	5
3.1.4	Maisema	6
3.1.5	Vesistöt ja vesitalous	6
3.1.6	Rakennettu ympäristö	6
3.1.7	Väestö, elinkeinot ja palvelut	6
3.1.8	Liikenne	6
3.1.9	Tekninen huolto	7
3.1.10	Maanomistus	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
3.2.2	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	9
3.3	Tonttijako	9
3.4	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	9
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1	Osalliset	9
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.3.3	<i>Viranomaisyhteistyö</i>	10
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1	Kaavan rakenne	10
5.1.1	Mitoitus	11
5.1.2	Palvelut	11
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
5.3	Aluevaraukset	11
5.3.1	Korttelialueet	11
5.3.2	Muut alueet	12
5.4	Kaavan vaikutukset	12
5.4.1	Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen	12
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	12
5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen	12
5.4.4	Sosiaaliset vaikutukset	12
5.4.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	13
5.4.6	Muut vaikutukset	13
5.5	Ympäristön häiriötekijät	13
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	13
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.8.2021, tark 19.10.2021
2. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
3. Vastineraportti (ehdotusvaiheessa)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSIÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava ja siihen liittyvät perus- ja erityisselvitykset 2006-2014 (FCG Finnish Consulting Group Oy ym.)
- Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava ja siihen liittyvät perus- ja erillisselvitykset

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustan kaakkoispuolella Loimijoen ja Hämeentien välisellä alueella. Kaavaan kuuluu myös osa Hämeentietä. Keskustaan on alueelta matkaa suurin piirtein kaksi kilometriä. Alue on kooltaan noin 10 hehtaaria. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Loimijokeen, etelässä Hämeentien eteläreunaan, lännessä Metsolantien kohdalle ja idässä Vanhaan Hämeentiehen. Alueella sijaitsee luonnonkivimymälä sekä lemmikkieläinten ruokien tuotantolaitos. Alueeseen kuuluu myös osa Hämeentiestä ja länsiosassa Hakalanraitin jatke sekä osa Vanhasta Hämeentiestä. Muu alue on maa- ja metsätalouden käytössä.

1.2 Tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on saattaa olemassa oleva yritysalue asemakaavoituksen piiriin, varmistaa alueen yritystoiminnan laajentamistarpeet sekä selvittää ja yhteensovittaa alueen eri kulkuyhteydet ja -muodot pitäen sisällään uuden kevyen liikenteen reitin osoittaminen.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos tehdään Loimaan kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä 15.1.2021. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 14.12.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.9. – 11.10.2021 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä palautetta (Loimaan kaupungin elinympäristölautakunta, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Telia Finland Oyj ja yksityinen taho).

1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Kaavan laatijana toimii Ramboll Finland Oy. Konsultin työtä ohjaa kaupungin taholta kaavoittaja Arttu Salonen.

Ramboll Finland Oy toteutti alueelle liikenneselvityksen ja uuden kevyen liikenteen väylän alustavan sijainnin.

1.5 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavalla muodostetaan Hämeentien ja Loimijoen väliselle alueelle teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Lisäksi Hämeentien varrelle sen pohjoisreunalle osoitetaan uuden kevyen liikenteen väylän sijainti. Hämeentie osoitetaan yleisen tien alueeksi ja pieni osa suunnittelualueen luoteis- ja kaakkoisosista maa- ja metsätalousalueeksi. Lisäksi osoitetaan tarvittavat suojaviheralueet.

Asemakaavan tarkempi kuvaus löytyy kohdasta 5.

1.6 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-alatiedot on esitetty seuraavassa taulukossa:

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
TY	52550	15765	0,3
EV	1422	-	-
M	4824	-	-
MY	10894		
LT	22383	-	-
W	9943	-	-
katualueet	3184	-	-
yht.	105200	15765	0,15

2. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan nro: 0335.

Asemakaavan laadinta koskee kiinteistöjä:

430-453-4-15, 430-453-4-18, 430-453-4-17, 430-453-4-19, 430-453-4-6, 430-453-4-5, 430-453-4-56, 430-453-4-4, 430-453-4-38, 430-453-4-14 ja 430-453-4-4 (osa) ja 430-895-0-213 (Hämeentie).

Asemakaavalla muodostuu:

3. kaupunginosan kortteli 106 sekä maa- ja metsätalousaluetta, erityisaluetta ja maantien aluetta.

Tonttijako laaditaan sitovana.

Kaavan tilaaja:

Loimaan kaupunki, Kehittämiskojohtaja Matti Tunkkari

Kaavan laatija:

Ramboll Finland Oy, Petteri Laamanen 5.9.2021 asti; Minna Lehtonen 6.9.2021 alkaen

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 2021

2.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Loimaan keskustan kaakkoispuolella Loimijoen ja Hämeentien välisellä alueella. Keskustaan on alueelta matkaa suurin piirtein kaksi kilometriä. Alue on kooltaan noin 10 hehtaaria. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Loimijokeen, etelässä Hämeentiehen, lännessä Metso-lantien kohdalle ja idässä Vanhaan Hämeentiehen.



Kuva 1. Kaava-alueen raja-alue osoitekartalla.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee Loimaan keskustan kaakkoispuolella Loimijoen ja Hämeentien välisellä alueella. Keskustaan on alueelta matkaa suurin piirtein kaksi kilometriä. Alue on kooltaan noin 10 hehtaaria. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Loimijokeen, etelässä Hämeentien eteläraunaan, lännessä Metsolantien kohdalle ja idässä Vanhaan Hämeentiehen.

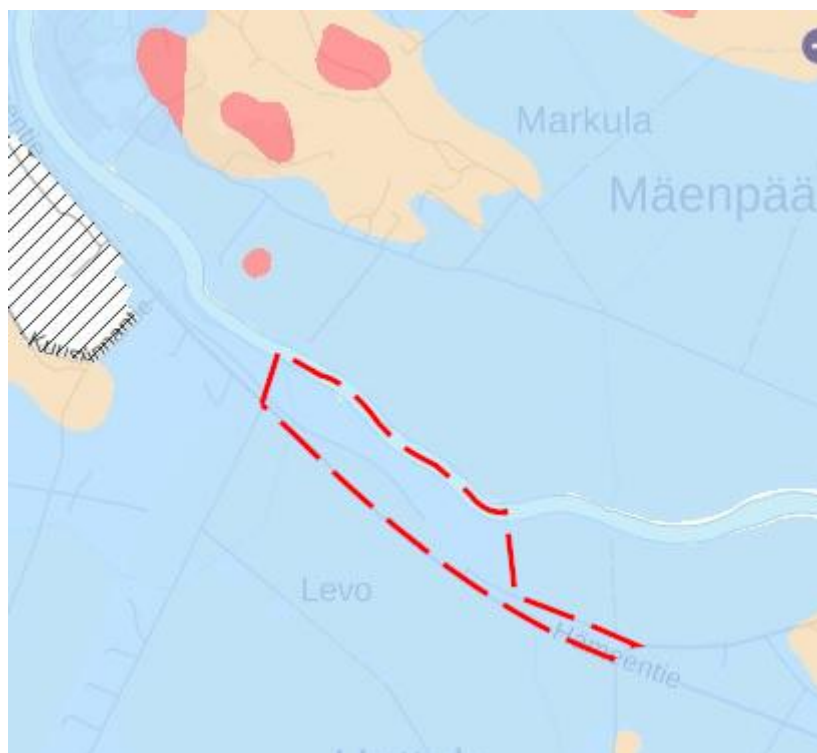
Alueella sijaitsee luonnonkivimymälä ja lemmikkieläinten ruokien tuotantolaitos. Liikennealueista suunnittelualueelle sijoittuu osa Hämeentiestä. Muu alue on maa- ja metsätalouden käytössä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan luoteisosassa sijaitsee pieni metsikkö ja kaksi pienempää puurykelmää. Asuin-kiinteistön ja teollisuusalueen välillä on myös pieni metsikkö ja yksittäisiä puita. Joen ranta on muutamaa puuta lukuun ottamatta niittymäistä tai pensasmaista kasvillisuutta. Hämeentien varrella on peltoalueita. Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei sijaitse pohjavesialueita.

3.1.3 Topografia, maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä on savea. Topografialtaan alue on hyvin tasaista, ja ainoat hieman matalammalla olevat kohdat ovat kaksi ojaa alueen itä- ja länsiosissa. Suunnittelualan korkeusasema on noin 80-83 mpy (N2000).



Kuva 2. Maaperäkartta (1: 20 000), jolla kaava-alueen likimääräinen raja on osoitettu punaisella. (Lähde: Geologian tutkimuskeskus, 2011)

3.1.4 Maisema

Suunnittelualue kuuluu maisemamaakuntajaossa Lounaismaahan ja tarkemmassa seutujaossa Lounaiseen viljelyseutuun. Sille tunnusperäistä on laajat, pelloiksi raivatut savipohjaiset jokilaaksot, joita jäsentävät pienet moreeniselänteet. Perinteiset kylät ovat jokilaaksoja myötäileviä nauhakyliä tai kumpareiden ryhmäkyliä. (Ympäristöministeriö, 1992)

3.1.5 Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijaitsee Loimijoen rannalla. Kaavoituksessa huolehditaan siitä, että hulevedet eivät valu suoraan jokeen.

3.1.6 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on osittain rakennettu. Kaava-alueella sijaitsee Luonnonkivi Palin Oy:n rakennuksia. Kaava-alue liittyy lännessä keskustan asemakaava-alueeseen.

3.1.7 Väestö, elinkeinot ja palvelut

Alueella sijaitsee Luonnonkivi Palin Oy, joka työllistää yhdeksän henkilöä (2021). Lisäksi alueella toimii Aristo Oy, jonka toimiala on lemmikkieläinten ruokien tukkukauppa. Yhteensä alueella työskentelee noin 10 ihmistä. Alueella ei sijaitse muita palveluita.

3.1.8 Liikenne

Kaava-alueen läpi kulkee seututie 213 (Hämeentie). Tie 213 kulkee idän suuntaan Ypäjälle ja yhtyy sen jälkeen valtatie 10:een. Lännessä tie yhdistää suunnittelualueen Loimaan keskusta. Tie 213 toimii merkittävänä väylänä Loimaan ja Forssan väliselle liikenteelle ja sen keskimääräinen liikennemäärä on 3950 ajoneuvoa vuorokaudessa.

3.1.9 Tekninen huolto

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

3.1.10 Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat

Melu

Suunnittelualueen etelärajaa myöten kulkeva seututie 213 aiheuttaa alueella melua.

3.1.10 Maanomistus

Kaava-alueella on kaksi yksityistä maanomistajatahoa. Valtio omistaa tien 213 sekä maa-alueita Hakalanraitin jatkeen kohdalla sekä vanhaa maantien aluetta teollisuusalueen liittymän lähellä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa asetetaan maamme alueidenkäytölle pitkän aikavälin linjaukset ja tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Yleiskaavoitustyötä ohjaa aina ylemmät suunnittelutasot eli maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä näiden toteutumista valvovat valtion viranomaiset. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat siis oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

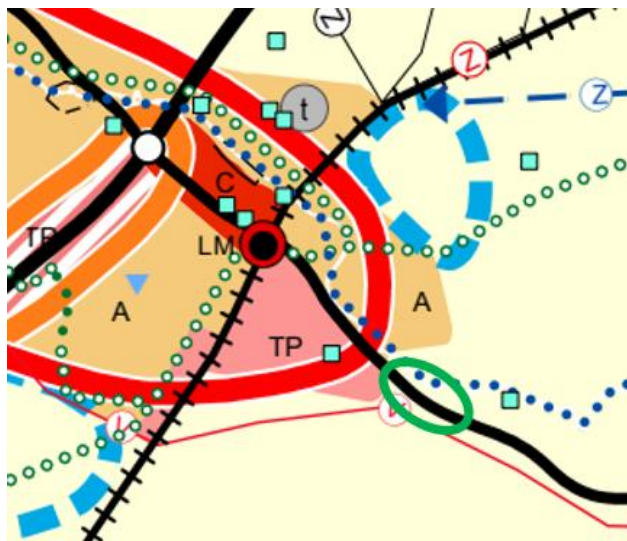
1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön [www.sivuilta \(www.ymparisto.fi\)](http://www.sivuilta(www.ymparisto.fi))

3.2.1.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaava. Kaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Vaihe-
maakuntakaavoista lainvoimaisia ovat luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (14.6.2021), taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (11.6.2018) sekä tuulivoimavaihemaakuntakaava (Ympäristöministeriö 9.9.2014).

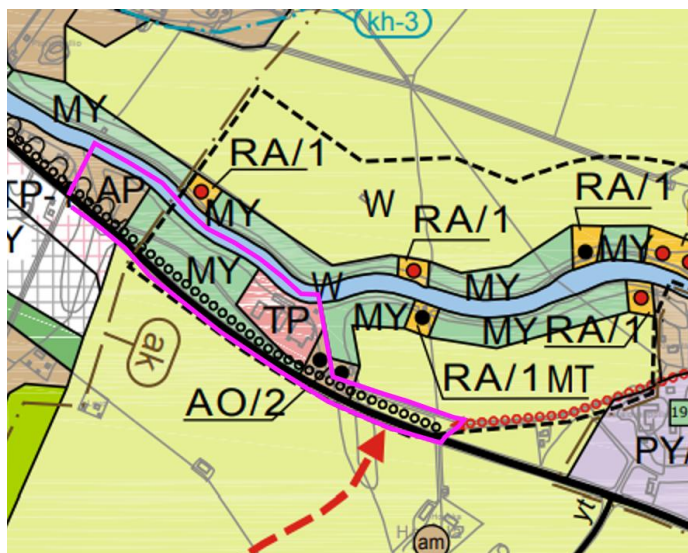
Suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M). Suunnittelualueen länsireuna rajautuu Loimaan keskustan itäpuolelle sijoittuvaan työpaikkatoimintojen alueeseen (TP). Seututie (Hämeentie) kulkee suunnittelualueen eteläreunassa. Loimijoki on osoitettu kaavaan veneväylänä tai kanoottireittinä.



Kuva 3. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty vihreällä ympyrällä.

3.2.1.3 Yleiskaava

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualue on osin työpaikka-alue (TP), erillispientalojen aluetta (AO), maatalousaluetta (MT) sekä keskiosaltaan maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Loimijoki on osoitettu kaavaan vesialueena (W). Hämeentie on osoitettu kaavassa seututien merkinnällä ja sen yhteyteen on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti (musta ympyräviiva). Kaava-alueen itäpuolelta Vanhaa Hämeentietä pitkin on osoitettu uusi kevyen liikenteen reitti alueelle (punainen ympyräviiva). Meluntorjuntatarve koskee AP-alueen Hämeentien puoleista sivua.



Kuva 4. Ote keskeisten alueiden osayleiskaavasta. Kaava-alueen likimääräinen raja on merkitty vaaleanpunaisella viivalla.

3.2.1.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavoja. Läntiseltä reunaltaan suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen: puistoon (VP), katualueeseen (Hakalanraitti), yleisen tien alueeseen (LT) sekä vesialueeseen (W).



Kuva 5. Ote Loimaan ajantasa-asemakaavasta.

3.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualueutta koskevia aiempia selvityksiä ja suunnitelmia ovat mm. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa ja Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-maakuntakaavaa varten tehdyt perus- ja erillisselvitykset.

Ramboll Finland Oy on tehnyt vuonna 2021 alueelle liikenneselvityksen, joka sisältää alustavan linjauksen uudelle kevyen liikenteen väylälle. Hämeentien alueelta on laadittu myös melumallinnukset (Promethor, 2020)

3.3 Tonttijako

Suunnittelualueen kiinteistöille ei ole laadittu asemakaavan mukaista tonttijakoa. Tonttijako laaditaan erikseen.

3.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja tullut voimaan 1.10.2017. Pohjakartta on Loimaan kaupungin laatima ja se on tarkastettu vuonna 2021.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustan asemakaavoitetun alueen itäreunalla. Kaavan tarkoituksena on olemassa olevan yritysalueen saattaminen asemakaavoituksen piiriin ja siten mahdollistaa yritystoiminnan laajenemistarpeet. Lisäksi alueen eri kulkuyhteydet ja -muodot on sovitettava yhteen. Tämä toteutetaan mm. osoittamalla kevyen liikenteen väylälle uusi reitti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos tehdään kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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
- Ympäristöterveydenhuolto (Liedon kunnan ympäristöterveyspalvelut)
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristövaliokunta
- Loimaan Kaukolämpö
- Loimaan Vesi -liikelaitos
- Sallila Sähkönsiirto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Telia
- Lounea
- Loimaan Yrittäjät
- Turun kauppakamarin Loimaan osasto
- Kauhanojan Kyläyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.9. – 11.10.2021 välisen ajan Loimaan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoen tie 74, 32440 Alastaro) sekä kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä palautetta (Loimaan kaupungin elinympäristölautakunta, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Telia Finland Oyj ja yksityinen taho). Näistä kolmessa ilmoitettiin, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole huomautettavaa. ELY vahvasti palautteessaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty viranomaisneuvottelun järjestäminen asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen sopii alueidenkäytön yksikölle. Yksityisen tahon jättämässä palautteessa toivottiin kaavassa huomioitavaksi muutamia tarkennuksia kaavaa varten laadittuun liikenneselvitykseen teollisuuskiinteistön tonttiliittymän kohdalta.

Kaavoitusta varten laaditun liikennetarkastelun lähtökohtana on ollut, että yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän sekä Hämeentien välinen avo-oja sijoittuu nykyiselle paikalleen. Lisäksi liittymän kohdalla on varattu tilaa Hämeentielle liittyvälle henkilöautolle, jotta kääntymistä odottava henkilöauto ei pysähdy pyörätien ja jalkakäytävän päälle. Yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän tilavaus ottaa huomioon nämä lähtökohdat. Jatkosuunnittelussa on syytä tarkentaa alueen kuivatusjärjestelyt kokonaisuutena mukaan lukien tontin kuivatus, jolloin myös yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän tuleva linjaus ja rajautuminen suhteessa tonttiin tarkentuu.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Tarkentuu luonnosvaiheessa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Loimaan asemakaavoitettu alue laajenee tällä asemakaavalle Hämeentien vartta pitkin kaakkoon päin. Kaavan tarkoituksena on olemassa olevan yritysalueen saattaminen asemakaavoituksen piiriin sekä alueen eri kulkuyhteyksien ja -muotojen selvittäminen ja yhteensovittaminen.

Alueelle on osoitettu teollisuustoiminnoille varattu korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Rakennuslupaa on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,30$ ja suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialueella 30 % rakennuslupaa sallitusta kerrosluvusta saadaan

käyttää myymälätiloja varten. Alueen luoteis- ja kaakkoisosiin on osoitettu maa- ja metsätalous- aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Lisäksi on osoitettu tarvittavat suojaviheralueet (EV) ja Loimijoen varsi vesialueena (W).

Maantien 213 on osoitettu maantien alueena (LT) ja osalle sen aluevaraukseen on sisällytetty kevyen liikenteen yhteyden toteuttaminen. Kaavan eteläosaan on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp). Tästä osa on osoitettu siten, että sen kautta mahdollistetaan ajo tonttiliittymille (pp/t).

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 10,5 hehtaaria. Uudella asemakaavalla muodostuu rakennusoikeutta vajaa 16 000 k-m².

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	e=
TY	52550	15765	0,3
EV	1422	-	-
M	4824		
MY	10894	-	-
LT	22383	-	-
W	9943	-	-
katualueet	3183	-	-
yht.	105200	15765	0,15

5.1.2 Palvelut

Kaavalla tuetaan alueella tällä hetkellä toimivien yritysten toimintaa ja mahdollistetaan sen kehittäminen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. alueen uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti korkealaatuisella ja ympäristön vetovoimaa vahvistavalla tavalla.

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 5.4.2, Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, yhteydessä. Kaavakartalla on yleismääräyksiä ja rakennustapaohjeita, joilla ohjataan rakentamista.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavassa osoitetaan uusi kortteli 106.

Kortteliin osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Korttelin kerrosluvuksi osoitetaan II ja tehokkuusluvuksi e=0.30. Rakennuslalle sallitusta kerrosalasta 30% saadaan käyttää myymälätiloja varten.

5.3.2 Muut alueet

Kaavassa osoitetaan maa- ja metsätalousalueita (M) sekä maa- ja metsätalousalueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), suojaviheraluetta (EV), vesialuetta (W) sekä yleisen tien aluetta (LT) ja katualuetta.

Kaava-alueen luoteisosaan osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta (MY). Alueella on maisemallisesti merkitystä Loimijoen läheisyydessä. Kaavan kaakkoiskulmassa kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee yksi asuinkiinteistö, jota vasten kaava-alueelle osoitetaan suojaviheralue (EV) Hämeentien reunaan. Suojaviheralueen jatkeena osoitetaan pieni aluevaraus maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Kaavassa mukana oleva Loimijoen osa on osoitettu vesialueena (W).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa esitetty ratkaisu poikkeaa vähäisesti osayleiskaavasta. Osayleiskaavassa työpaikka-alueeksi (TP) varattu alue osoitetaan asemakaavassa teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Osayleiskaavaan osoitettu ja asemakaavassa tarkennettu maankäyttö eivät ole kuitenkaan vaikutuksiltaan ristiriidassa toisiinsa nähden. Osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), pienenee jossakin määrin asemakaavan maankäyttöratkaisussa. Puustoisena ja rakentamiselta vapaana säilyvä alue sijoittuu kuitenkin riittävän laajana alueena suojaamaan kaava-alueen lähituntumassa olevia pientaloalueita ja siten vähentää mahdollisia haittavaikutuksia teollisuusalueen toiminnoista.

Yleiskaavasta poikkeamisen vaikutukset ovat kokonaisuutena, alueen mittakaava ja sillä jo nykyisin sijaitseva tuotantotoiminta huomioiden, vähäiset. Kaavaratkaisu laajentaa vähäisessä määrin teolliseen toimintaan osoitettua aluetta, mutta kokonaisuudessaan kaavaratkaisun ei nähdä olevan ristiriidassa osayleiskaavan tavoitteiden kanssa.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa alueella nykyisin toimivan yrityksen laajenemismahdollisuudet tai muun vastaavan toiminnan tarpeisiin uusien toimi- ja tuotantotilojen rakentamisen. Rakentamisen määrä lisääntyy jossakin määrin mutta se sijoittuu jo olemassa ja toiminnassa olevien tuotantolaitosten välittömään läheisyyteen eikä siten laajenna rakentamiseen varattuja alueita nykyisestä yhdyskuntarakenteesta erilleen.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavassa on huomioitu maantien aluevarakseen kevyen liikenteen väylän toteuttamismahdollisuus, mikä parantaa jalankuku- ja pyöräilymahdollisuuksia alueella. Kevyen liikenteen siirtämisellä omalle kulkuväylälle on myös merkittävä liikenneturvallisuutta parantava merkitys. Lisäksi kaavassa on osoitettu ajoliittymä teollisuuskiinteistön kautta kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevalle asuinkiinteistölle ajoturvallisuuden parantamiseksi kevyen liikenteen yhteyden alueella.

5.4.4 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa yritystoiminnan laajentamisen alueella. Mahdollisilla uusilla työpaikoilla voidaan arvioida olevan positiivisia sosiaalisia vaikutuksia.

5.4.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisen myötä osa alueen luonnonympäristöistä muuttuu rakennetuiksi alueiksi. Alue on suurelta osin viljeltyä peltoa, joten vaikutukset luontoon ovat vähäiset. Loimijokeen laskeva Kruununojan ympäristö säilyy puustoisena ja rakentamattomana. Loimijoen rantavyöhyke jää rakentamiselta vapaaksi mikä edesauttaa rantapenkereen ja jokeen viettävän rinteen vakauttamista.

Kaavaan on lisäksi siällytetty suosituksia hulevesien käsittelystä, koska rakentamisen myötä vettä läpäisemättömien pintojen määrä teollisuuskorttelin alueella kasvaa jossakin määrin.

5.4.6 Muut vaikutukset

Kaava-alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai tiedossa olevia muinaismuistokohteita. Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen halki kulkeva seututie 213 aiheuttaa alueelle melua. Kaavamuutoksen myötä alueelle ei ole odotettavissa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Rakentamisen aikatauluun vaikuttaa yksityisten toteuttajatahojen tilanne. Asemakaavan toteutumista ja alueen rakentumista valvoo Loimaan kaupungin rakennusvalvonta.

YHTEYSTIEDOT

Loimaan kaupunki

Kaavoittaja, Arttu Salonen, arttu.salonen@loimaa.fi, puh. ~~02 761 4243~~
050 4768676

Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijoentie 74, 32440 Alastaro
kirjaamo@loimaa.fi

Ramboll Finland Oy

Projektipäällikkö, Minna Lehtonen, minna.lehtonen@ramboll.fi
Kansikatu 5 B, 33100 Tampere