

# Häkkisientien asemakaavan muutos, AK 3201

Kaavaselostus, 8.12.2023, tark. 12.2.2024

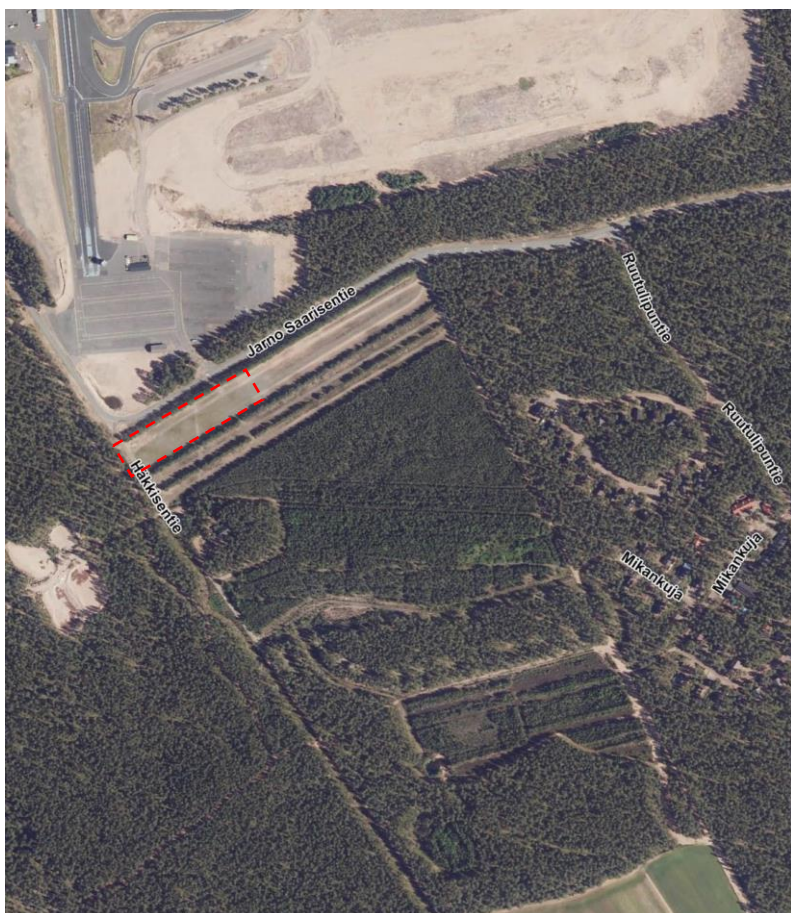
AK 3201

**HÄKKISENTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

32.kaupunginosa (Virttaankangas)

KAAVASELOSTUS

8.12.2023, tark. 12.2.2024



Kuva 1 – Kaavamutosalueen likimääräinen sijainti v. 2021 ilmakuvassa (©MML vapaa aineisto)

## **ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**AK 3201**

### **HÄKKISENTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

#### **32.kaupunginosa (Virttaankangas)**

**Sijainti:** Alue sijaitsee Virttaan pohjoisosassa, Virttaankankaan alueella, moottoriradan eteläpuolella, Jarno Saaristentien ja Häkkisentien risteysalueella.

Kuvaus

**Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee  
8.12.2023 päivättyä ja 12.2.2024 tarkistettua kaavakarttaa.**

Kaavan laatija

**Loimaan kaupunki, kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk)**

Vireilletulo

**Kaupunginhallituksen päätös 4.9.2023, kuulutettu 1.11.2023**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

**4.9.2023, tark. 8.12.2023**

Valmisteluvaiheen kuuleminen (OAS ja luonnos)

**1.11.-1.12.2023**

Ehdotus ja tark. OAS nähtävillä

**2.1.-2.2.2024**

Kaupunginhallitus hyväksyi

**19.2.2024**

Lainvoimainen

**16.4.2024**

**Loimaalla 16.4.2024**

---

**Kaavoittaja Arttu Salonen**

## Sisällysluettelo

Sisällysluettelo.....	3
Liitteet .....	5
Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	5
<b>1. Tiivistelmä.....</b>	<b>5</b>
1.1. Kaava-alueen kuvaus.....	5
1.2. Tavoitteet ja kaavan nimi .....	5
1.3. Kaavaprosessin vaiheet .....	5
1.4. Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset .....	6
1.5. Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö .....	6
1.6. Tunnistetiedot .....	8
1.7. Kaava-alueen sijainti.....	9
1.8. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
1.8.1. Alueen yleiskuvaus .....	9
1.8.2. Alueen luonnonympäristö .....	9
1.8.3. Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö .....	11
1.8.4. Asuminen ja väestö .....	11
1.8.5. Palvelut .....	11
1.8.6. Tekninen huolto.....	11
1.8.7. Muinaismuistot.....	11
1.8.8. Sosiaalinen ympäristö.....	11
1.8.9. Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat .....	11
1.8.10. Maanomistus .....	11
1.9. Suunnittelutilanne .....	11
1.9.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	11
1.9.1.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) .....	11
1.9.1.2. Maakuntakaava .....	13
1.9.1.3. Yleiskaava .....	14
1.9.1.4. Asemakaava.....	15
1.9.2. Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset .....	15
1.10. Tonttijako ja kiinteistörekisterinpito .....	16
1.11. Rakennusjärjestys ja pohjakartta .....	16
<b>2. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>16</b>
2.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
2.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	16
2.3. Osallistuminen ja yhteistyö .....	16
2.3.1. Osalliset .....	16
2.3.2. Kaavan vireilletulo (MRL 6 § 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	17

2.3.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	17
2.3.4.	Viranomaisyhteistyö.....	17
2.4.	Asemakaavan tavoitteet.....	18
2.4.1.	Hankkeen tavoitteet.....	18
2.4.2.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	18
2.4.3.	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen .....	18
2.5.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	18
2.5.1.	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	18
2.5.2.	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	18
<b>3.</b>	<b>Asemakaavan kuvaus.....</b>	<b>19</b>
3.1.	Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset .....	19
3.1.1.	Tonttimaat (TV-1) .....	19
3.1.2.	Yleiset alueet (katu).....	19
3.1.3.	Suojaviheralue (EV).....	19
3.1.4.	Mitoitus .....	19
3.1.5.	Palvelut .....	19
3.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	19
3.3.	Kaavan vaikutukset.....	20
3.3.1.	Kaavan suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	20
3.3.1.1.	Kaavan suhde asemakaavoihin.....	20
3.3.1.2.	Kaavan suhde yleiskaavoitukseen ja yleiskaavallinen tarkastelu .....	20
3.3.1.3.	Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen .....	21
3.3.1.4.	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	23
3.3.2.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	24
3.3.3.	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	24
3.3.4.	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	24
3.3.5.	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen 24	
3.3.6.	Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön .....	24
3.3.7.	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyyn kehittymiseen .....	24
3.3.8.	Muut vaikutukset.....	24
3.4.	Ympäristön häiriötekijät .....	24
3.5.	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	25
3.6.	Nimistö .....	25
<b>4.</b>	<b>Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>25</b>
4.1.	Toteuttaminen ja ajoitus .....	25
4.1.1.	Toteutuksen seuranta .....	25

## Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vastineraportti

## Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Virttaan osayleiskaava (Alastaron kv. hyväksytty 10.11.2008, ei lainvoimaa) ja sitä varten tehdyt perus- ja erilliselvitykset. mm. Virttaan osayleiskaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 11/2008.
- Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan (voimaan 13.9.2021) selvitykset, mm. kaavakortit.

## 1. Tiivistelmä

### 1.1. Kaava-alueen kuvaus

Noin 0,9 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Virttaankankaan alueella, Jarno Saaristentien (kaavassa Saaristentien) ja Häkkistentien risteysalueella Alastaron moottoriradan eteläpuolella. Alueen ympäristössä on harjureitistö, moottorirata, golfkenttä, mökkejä ja varalaskupaikka kt 41:llä.



Kuva 2 – Viistoilmakuva 26.6.2023 suunnittelualueelle suuntaa antavalla aluerajauksella

### 1.2. Tavoitteet ja kaavan nimi

#### **Asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet:**

Tavoitteena on muuttaa vajaalla käytöllä olevaa pysäköintialuetta ajoneuvojen varastorakennusten korttelialueeksi Häkkistentien ja Jarno Saaristentien (kaavassa Saaristentie) risteyksessä. Kortteliin välittömästi rajoittuvia osia voidaan päivittää tarkoituksenmukaiseksi katsotuin osin.

Kaavan nimenä on ”Häkkistentien asemakaavan muutos”. Nimi on johdettu siitä, että suunnittelualue sijaitsee Häkkistentien vieressä.

### 1.3. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavatyö tehdään yksityisen aloitteesta (kaupunginhallitus hyväksyi kaavoitussopimuksen 4.9.2023 § 221 ja päätti kaavoituksen käynnistämisestä

4.9.2023 § 222). Työ on kuulutettu vireille Loimaan lehdessä 31.10.2023 julkaistulla kuulutuksella 1.11.2023 alkaen.

OAS:n nähtävilläolo alkoi 1.11.2023 ja palautetta siitä pyydettiin 1.12.2023 mennessä. OAS:ta jätettiin yksi palaute. Kaavaluonnos oli nähtävillä samaan aikaan 1.11.-1.12.2023, josta jätettiin 8 lausuntoa. Mielenpitoja jätettiin 0.

Kaavaehdotus ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 2.1.-2.2.2024. Ehdotuksesta jätettiin 8 lausuntoa. Muistutuksia 0 kpl. OAS:ta ei jätetty palautetta.

#### **1.4. Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset**

Lähtökohdat:

Alueelle on tarvetta osoittaa ajoneuvojen varastointirakennuksille paikka, joka vähentää mm. harrastusajoneuvojen kuljetustarpeita muualle varastoitavaksi.

Tehdyt selvitykset:

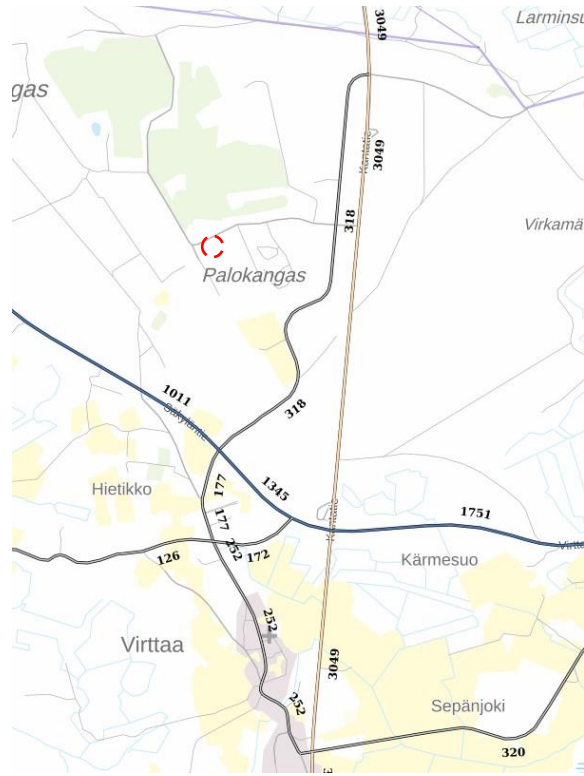
Aiemmat taustaselvitykset on lueteltu sivulla 5.

#### **1.5. Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö**

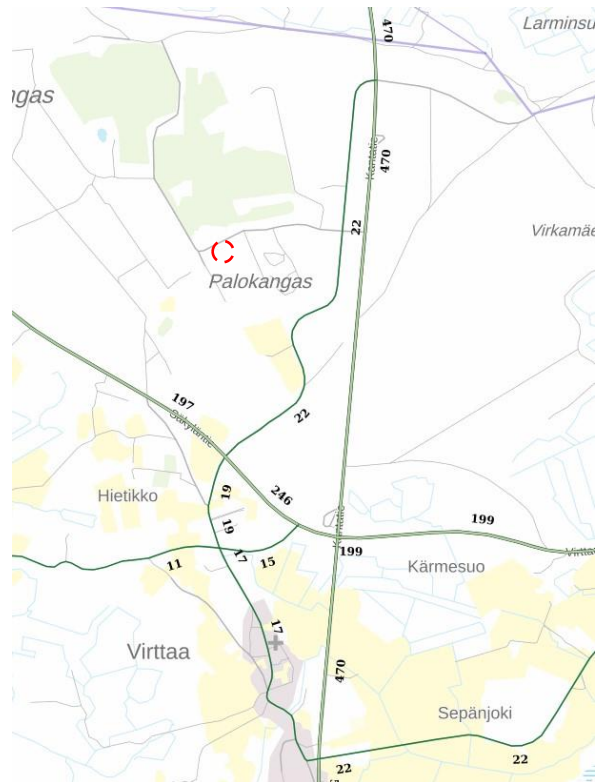
Liikenneverkko:

Aluetta palvelevan ensisijaisen katuverkon muodostavat Häkkisentie ja aiemmin asemakaavoitettu Jarno Saarisentie (kaavassa Saarisentie). Jarno Saarisentielle saavutaan Kievarintieltä, johon johtaa Säskyläntie (seututie 213). Turku - Huittinen - suunnasta Säskyläntielle liitytään Kantatieltä (kantatie 41). Kievarintielle on liittymä myös Huittisten rajan läheisyydestä kantatieltä 41. Suunnittelualueen läheisyydessä olevat kadut ovat kahteen suuntaan liikennöityjä. Katuverkon kevyen liikenteen väyliä alueella tai sen läheisyydessä ei ole, mutta virkistys- kuntoreittejä on etenkin alueen länsipuolella.

Kievarintiellä on keskimäärin vuoden 2022 liikennemäärätietojen mukaan 318 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä on 22.



Kuva 3 – Väyläviraston vuorokauden liikennemäärätietojen kartta v. 2022 (lähde: väylävirasto, MML, luettu 7/2023, [Suomen Väylät \(vaylapilvi.fi\)](http://SuomenVaylat.fi)), suunnittelualueen sijainti punaisella.



Kuva 4 – Väyläviraston vuorokauden raskaan liikenteen liikennemäärätietojen kartta v. 2022 (lähde: väylävirasto, MML, luettu 7/2023, [Suomen Väylät \(vaylapilvi.fi\)](http://SuomenVaylat.fi)), suunnittelualueen sijainti punaisella.



Tontit:

Kaavatyöllä osoitetaan ajoneuvojen ja lähialuetta tukevien tarvikkeiden varastointitarkoitukseen TV-1 -kortteli.

Katualue:

Kaupungin ylläpidossa olevaa Häkkistentietä osoitetaan katualueeksi kaava-alueen länsiosassa.

Suojaviheralue:

Häkkistentien ja TV-1 korttelin rakennusalan väliselle osalle osoitettiin suojaviheralue (EV) tuomaan lisäsuojaetäisyyttä tekopohjavesialueeseen nähden.

Muut asiat:

Ilmastonmuutos huomioitiin siten, että kaavalla vähennetään logistiikan päästöjä, kun lähialuetta käyttävät ajoneuvot ja muut tarvikkeet voidaan varastoida alueelle, eikä niitä tarvitse säilyttää ja kuljettaa muualta (esim. harrastusajoneuvoja toiselta paikkakunnalta).

Pohjavesi huomioitiin siten, että rakennuspaikalla muodostuvat hulevedet tulee ohjata alueen vieressä olevaan hulevesiviemäriin, joka johtaa pois pohjavesialueelta sekä pohjaveden huomioimisen osalta annettiin määräyksiä ja varmistettiin, että alueelle ei rakenneta pohjavedelle haitallisia toimintoja.

Asemakaavan tarkempi kuvaus löytyy kohdasta 3.

Kaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan (Loimaan kaupungin hallintosääntö, pvm. 12.6.2023).

## 1.6. Tunnistetiedot

**430 Loimaan kaupunki**  
**32. (Virttaankangas) kaupunginosa**  
***Häkkistentien asemakaavan muutos***  
**AK 3201**

**Asemakaavan muutos koskee:** 32. kaupunginosan kortteliä 504 (osaa).

**Asemaavan muutoksella muodostuu:** 32. kaupunginosan kortteli 504 (osa), erityisaluetta ja katualuetta.

**Tonttijako laaditaan ohjeellisena.**

**Kaavasuunnittelu:** Kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk)

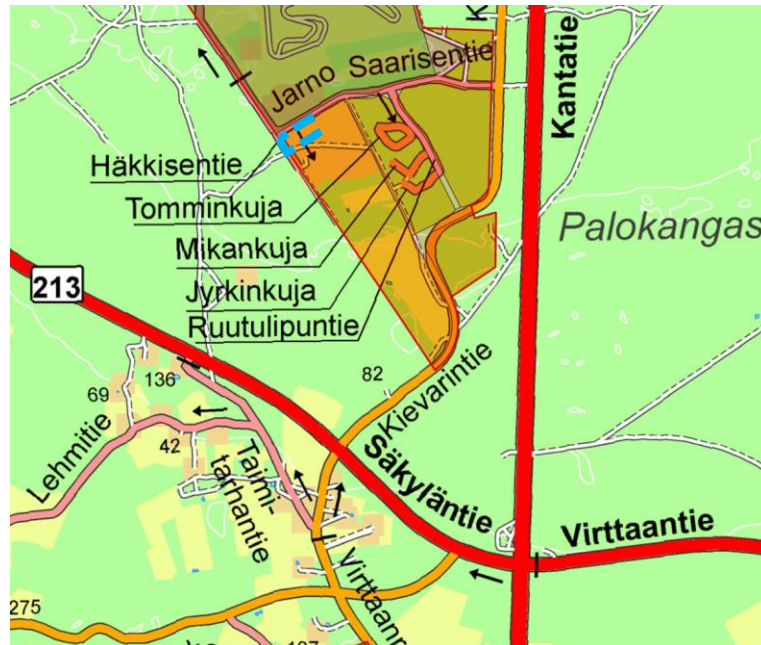
**Asemakaavan muutoksen käsittelyt**

Asemakaavan käynnistämispäätös ja luonnos kaupunginhallituksessa	4.9.2023
Asemakaava on kuulutettu vireille	1.11.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville	1.11.2023
Asemakaavan OAS ja luonnos on ollut nähtävillä	1.11.-
	1.12.2023
Kaupunginhallitus on käsitellyt ehdotuksen nähtäville asettamisen	18.12.2023
Asemakaavan ehdotus ja tark. OAS on ollut nähtävillä	2.1.-
	2.2.2024
Kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutoksen	19.2.2024

## 1.7. Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Virttaankankaan alueella noin 32 km Loimaan keskustasta luoteeseen.

Alueelle johtaa Loimaan suunnasta seututie 213 Virttaantie (Säkyläntie), josta liitytään Kievarintielle ja edelleen Jarno Saarisentielle (kaavassa Saarisentie). Kievarintielle on liittymä myös Kantatieltä 41. Alue rajautuu Jarno Saarisentien ja Häkkisentien risteysalueelle.



Kuva 5 - Kaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty sinisellä katkoviivalla, opaskartta © Loimaan kaupunki

## 1.8. Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.8.1. Alueen yleiskuvaus

Noin 0,9 ha:n suunnittelualue toimii pysäköintialueena. Alue sijaitsee Häkkisentien ja Jarno Saarisentien (kaavassa Saarisentie) risteysalueella. Alueelle kuljetaan Kantatie 41:ltä tai Säkyläntieltä, joihin on yhteys Kievarintien kautta.

Kaavamuutosalue on hiekkakenttää.

Alue on pohjavesialuetta.

Alueen lähiympäristö on virkistysaluetta, jossa on mm. Alastaron moottorirata, Harjureitti sekä golfkenttä. Lisäksi lähialueella idässä on kantatie 41, jossa on varalaskupaikka. Kaavamuutosalue tukeutuu ympäristön urheilu- ja virkistyspalveluihin.

### 1.8.2. Alueen luonnonympäristö

*Maisemarakenne, maisemakuva:*

Alue on puuston rajaamaa hiekkakenttää, jonka lähellä on metsäistä virkistysreitistöä ja avointa moottorirata-aluetta.



Kuva 6 - Viistoilmakuva 6/2023 yleispiirteisellä kaavamuutoksen aluerajauksella

#### *Maaperä, pohjavesi:*

Kaava-alueen maaperä on yleispiirteisen maaperäkartan perusteella hiekkapainotteista (kuva 7). Maaperä tarkentuu rakentamisen yhteydessä tehtävillä tarkemmilla selvityksillä.

Kaava-alue kuuluu 1-luokan pohjavesialueeseen.



Kuva 7 - GTK:n yleispiirteinen Maaperäkartta, kaava-alue ympyröity vihreällä katkoviivalla, (vihreä=hiekka, punainen=kallioma), GTK/MML luettu 7/2023

#### *Hulevedet, pinnanmuodot sekä pienilmasto:*

Alueelle imeytyy hyvin hulevedet ja kaavamuutosalueen vieressä sijaitsee hulevesiviemäri, joka johtaa hulevesiä pohjavesialueen ulkopuolelle.

Alue on tasaista korkeustason ollessa pohjoisreunassa noin 105 m ja eteläreunassa noin 104,5 m merenpinnan yläpuolella (N2000).

Alue on avointa tilaa, jota rajaa etelä-, länsi- ja pohjoisosista puustot, jotka vähentävät tuulisuutta.

#### *Maa- ja metsätalous:*

Alue ei ole maa- tai metsätalouskäytössä.

*Luonnonsuojelu:*

Alue ei ole luonnonsuojelualueita. Alue on avointa pysäköintialueeksi rakennettua aluetta.

**1.8.3. Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö**

Alueen pohjoispuolella sijaitsee moottoriradan rakennettua ympäristöä. Noin 100 metrin etäisyydellä etelässä on lähin yksittäinen mökki. Noin 300-700 metrin etäisyydellä itä-kaakkoalueella sijaitsee ns. mökkikylän alue.

Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

**1.8.4. Asuminen ja väestö**

Suunnittelu- tai lähialueella ei ole pysyvää asutusta.

**1.8.5. Palvelut**

Alue tukeutuu ympäristön urheilu- ja virkistyspalveluihin sekä n. 5 km etäisyydellä Virttaan taajaman palvelutarjontaan ja on helposti saavutettavissa autolla. Palveluita on saavutettavissa myös lähikylistä ja -kunnista sekä laajat palvelut Loimaan keskustasta.

**1.8.6. Tekninen huolto**

Alue on kunnallisteknisen huollon piirissä. Alueella tai sen lähistöllä on kunnan tekniikan lisäksi sähkönsiirto- ja tietoliikenneverkostoja.

**1.8.7. Muinaismuistot**

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

**1.8.8. Sosiaalinen ympäristö**

Sosiaalinen ympäristö muodostuu harrastustoiminnan puitteista.

**1.8.9. Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat**

Alueelle voi tulla ajoittain melua mm. moottoriradan toiminnoista.

**1.8.10. Maanomistus**

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

**1.9. Suunnittelutilanne**

**1.9.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

**1.9.1.1. 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 (voimaan 1.4.2018) saa ympäristöministeriön www.sivuilta ([www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi))

Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualueita pienessä mittakaavassa koskevat osat (korostettuna osia):

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

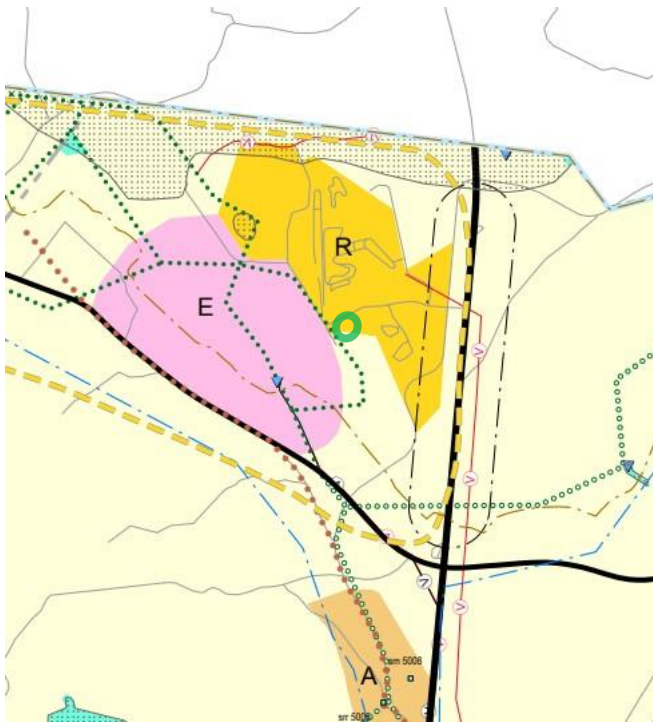
*Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja **tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.***

2. tehokas liikennejärjestelmä

***Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle. Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.***

Asemakaavatyön suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin on arvioitu kohdassa 3.3.1.4 ”Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.”

### 1.9.1.2. Maakuntakaava



Kuva 8 Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (varsinais-suomi.fi), ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu vihreällä soikiolla (ei mittakaavassa).

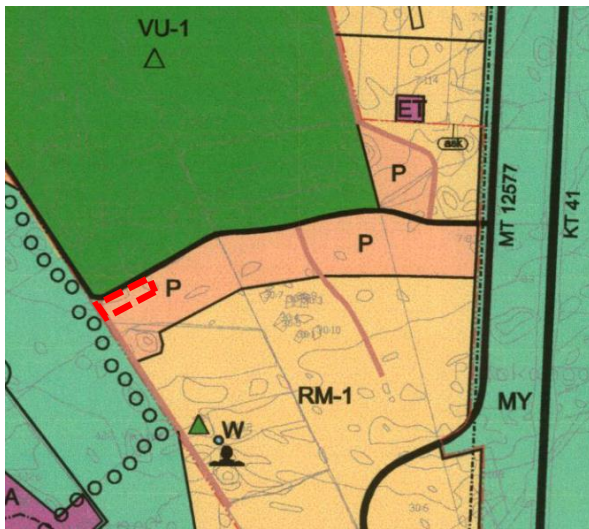
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Aluetta koskee myös maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava sekä maakuntavaltuuston 14.6.2021 hyväksymä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavoituksessa alueelle on osoitettu seuraavat määritykset: retkeily- ja matkailutoimintojen alue (R), arvokas geologinen muodostuma ja ulkoilureitti sekä vieressä tai lähellä on pohjavesialue (E), maa- ja metsätalousvaltainen alue, suoja- tai konsultointivyöhyke (Virttaan varalaskupaikka). Erityisalue (E) on Alastaron tekopohjavesihanke.

Aluetta koskevat maakuntakaavan oleellimmat merkinnät:

R	<b>RETKEILY- JA MATKAILUTOIMINTOJEN ALUE / KOHDE (LAVMK)</b> Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.
E	<b>ERITYISTOIMINTOJEN ALUE / -KOHDE (LAVMK TPLMK, TVMK, VSMK, SSMK)</b> Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät puolustusvoimien, ampumaratotoiminnan, kaivostoiminnan, energia- ja jätehuollon, sekä vesihuollon alueet ja kohteet.
M	<b>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (LAVMK)</b> Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.
	<b>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</b> Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajenukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.
	<b>ARVOKAS GEOLOGINEN MUODOSTUMA (LAVMK)</b> Merkinnällä osoitetaan geologisesti arvokkaat harju-, kallio- ja moreeni muodostumat, tuuli- ja rantakerrostumat sekä kivikot
	<b>SUOJELUMÄÄRÄYS:</b> Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueella sijaitsevan, geologisesti arvokkaan muodostuman suojeluun ja hoitoon.
	<b>POHJAVESIALUE (LAVMK)</b> Luokkien 1, 1E, 2, 2E ja E mukaiset pohjavesialueet
	<b>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</b> Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesien suojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.
	<b>MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (LAVMK)</b> Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealue
	<b>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</b> Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

- ULKOILUREITTI (LAVMK)  
Olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa  
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:  
Ulkoilureitin uran ympäristöä tulee hoitaa ottaen huomioon reitin ympäristön erityispiirteet.
- OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK)  
Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.  
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:  
Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.
- □ □ □ □ □ □ □ SUOJA- TAI KONSULTOINTIVYÖHYKE (LAVMK)  
Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiiviin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2019 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke.  
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:  
Vyöhykkeelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely.

### 1.9.1.3. Yleiskaava



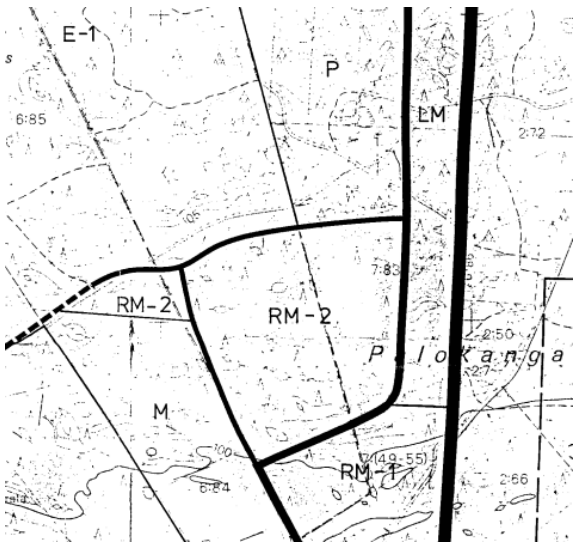
Kuva 9 Ote osayleiskaavasta (hyv. 10.11.2008, ei voimassa) likimääräisellä suunnittelualueerajauksella (punainen katkoviiva, ei mittakaavassa)

Alastaron kunnanvaltuusto hyväksyi Virttaan osayleiskaavan 10.11.2008, jota laadittiin oikeusvaikutteisena, mutta se kumoutui hallinto-oikeudessa.

Kyseisessä kaavassa alue tarkoitettiin palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), arvokkaaksi harjualueeksi tai geologiseksi muodostumaksi (ge), tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialueeksi (pv), voimassa olevan asemakaavan rajan sisään (ask) ja uuden läpiajotien osaksi.

Aluetta koskevat yleiskaavan oleelliset merkinnät:

- P** PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
- RM-1** MATKAILUPALVELUJEN ALUE.  
ALUE ON TARKOITETTU LOMAILUA, MATKAILUA JA VIRKISTYSTÄ PALVELEVIEN TOIMINTOJEN RAKENNUKSILLE, ESIM. LOMAHOTELLILLE, KOULUTUSKESKUKSELLE JA LOMAKYLILLE.
- NYKYISET TIET JA LINJAT.
- UUDET TIET JA LINJAT.
- ALUEEN RAJA.
- ULKOILUREITTI.
- (pv) TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE. JÄTEVEDET ON KÄSITELTÄVÄ NIIN, ETTEI NIISTÄ AIHEUDU HAITTAA YMPÄRISTÖLLE TAI NAAPUREILLE. JÄTEVESIÄ EI SAA IMEYTTÄÄ MAAPERÄÄN.
- (ge) ARVOKAS HARJUALUE TAI GEOLOGINEN MUODOSTUMA.
- (ask) VOIMASSA OLEVAN ASEMAKAAVAN RAJA.

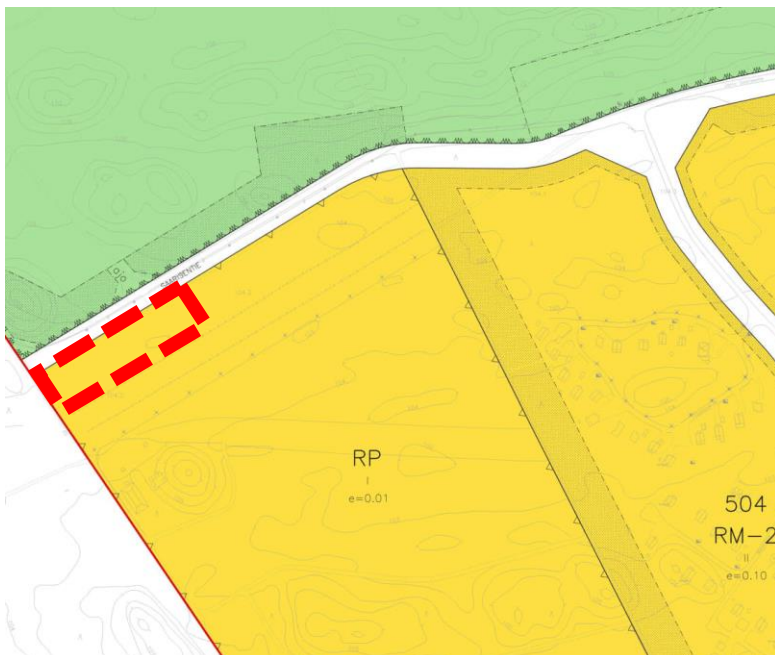


Alastaron kunnanvaltuusto hyväksyi Virttaan osayleiskaavan 20.3.1989, joka laadittiin oikeusvaikutuksettomana.

Kyseisessä kaavassa alue osoitettiin RM-2 -merkinnällä: ”Matkailupalvelujen alue. Alue on varattu kaupalliseen näyttelytoimintaan ja urheilu- ja virkistyspalvelujen käyttöön.” Länsireuna alueesta osoitettiin yhdistysten merkinnällä.

Kuva 10 Ote oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta, hyv. 20.3.1989

#### 1.9.1.4. Asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa 23.3.1990 vahvistetun asemakaavan osa, jossa alue on osoitettu ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalueeksi (RP).

Kuva 11 Ote ajantasa-asemakaavasta 7/2023, likimääräinen suunnittelualue- ja rajaus punaisella katkoviivalla (ei mittakaavassa)

#### 1.9.2. Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

- Virttaan osayleiskaava (Alastaron kv. hyv. 10.11.2008, ei lainvoimaa) ja sitä varten tehdyt perus- ja erillisselvitykset. mm. Virttaan osayleiskaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 11/2008.
- Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan (voimaan 13.9.2021) selvitykset, mm. kaavakortit.



### 1.10. Tonttijako ja kiinteistörekisterinpito

Alue on maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterinpitoaluetta ja ohjeellisen tonttijaon aluetta.

### 1.11. Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2017. Loimaan kaupunki pitää itse ajan tasalla kaavoituksen pohjakarttoja. Pohjakartta on tarkistettu syyskuussa 2023. Kaavan pohjakartan hyväksyy kaupungin mittausteknikko.

## 2. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 2.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyö tehdään yksityisen aloitteesta. Alueelle on tarve osoittaa ajoneuvojen ja lähialuetta tukevien tarvikkeiden varastorakennuksille kortteli, jotta niitä ei tarvitse säilyttää muualla ja kuljettaa paikalle ja pois.

### 2.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kaupunginhallitus päätti kaavoitussopimuksesta ja kaavamuutoksen käynnistämisestä 4.9.2023 § 221 ja § 222.
- Kaava on kuulutettu vireille 1.11.2023 Loimaan Lehdessä 31.10.2023 julkaistulla ilmoituksella.

### 2.3. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 2.3.1. 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
- Yhteisöt ja lähialueella toimivat yritykset
- Varsinais-Suomen ELY –keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Kaupungin elinympäristölautakunta/elinympäristölautakunnan lupajaosto
- Loimaan Vesi
- Sallila Sähkönsiirto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Telia
- Lounea
- Turun Seudun Vesi Oy
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

### 2.3.2. Kaavan vireilletulo (MRL 6 § 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 4.9.2023 ja siitä kuulutettiin Loimaan Lehdessä 31.10.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 1.11.2023.

### 2.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavasta on tiedotettu nähtäville asettamisvaiheissa lehtikuulutuksella Loimaan Lehdessä, kaupungin internetsivuilla ja tiedossa olevien alueen maanomistajien ja rajanaapurimaanomistajien osalta lisäksi kirjeitse. Nähtävillä olovaiheissa materiaalit ovat olleet nähtävillä Loimaan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoen tie 74, 32440 Alastaro) sekä kaupungin internetsivuilla.

OAS:n nähtävilläolo alkoi 1.11.2023 ja palautetta siitä pyydettiin 2.12.2023 mennessä. OAS:sta jätettiin yksi palaute. Kaavaluonnos oli nähtävillä samaan aikaan 1.11.-1.12.2023, josta jätettiin 8 lausuntoa. Mielipiteitä jätettiin 0.

Palautteen ja siitä johtuvan uudelleenarvioinnin perusteella kaavaehdotukseen tehtiin luonnokseen nähden mm. seuraavia muutoksia:

- Kaava-aluetta laajennettiin noin 0,2 ha itään.
- TV-1 -korttelin rakentamiseen tarkoitettu osa siirrettiin 50 metrin etäisyydelle Häkkisentiestä. Tontilta jätettiin maanalaisia johtoja varten yhteys Häkkisentielle.
- Häkkisentien viereen osoitettiin n. 50 metriä leveä suojaviheralue (EV).
- Tontin koilliskulmaan osoitettiin pp-yhteys.
- Maanalaisten johtojen merkintöjä tarkennettiin.
- TV-1-merkinnästä poistettiin kalusto -termi.
- Tarkennettiin ja lisättiin yleismääräyksiä, jotka koskevat etenkin pohjaveden suojelua.
- Poistettiin LPA-alue.
- Lisäksi tehtiin teknisluonteisia tarkistuksia kaavakartalle sekä merkintöihin ja määräyksiin.

Lausuntojen perusteella myös kaavaselostusta tarkistettiin ja täydennettiin.

Kaavaehdotus ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 2.1.-2.2.2024. Ehdotuksesta jätettiin 8 lausuntoa. Muistutuksia 0 kpl. OAS:ta ei jätetty palautetta. Saapuneen lausunnon perusteella kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehtiin seuraava vähäinen tarkistus, joka ei edellytä kaavan uudelleen nähtäville asettamista:

- Lisättiin yleismääräys: ” Rakennus-/rakentamisluvasta tulee pyytää lausunto Turun Seudun Vesi Oy:ltä.”

Liitteessä 3 on esitetty tiivistelmät saapuneista palautteista ja vastineet niihin.

### 2.3.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavan pieneksi arvioitujen vaikutusten takia yhteistyö toteutettiin lausuntopyyntömenettelyllä. Lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia luonnokseen nähden (2.3.3.).

Kaavaprosessin tiivistetyt lausunnot ja niiden vastineet on esitetty liitteessä 3.

## 2.4. Asemakaavan tavoitteet

### 2.4.1. Hankkeen tavoitteet

#### *Asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet:*

- Osoittaa ajoneuvojen varastointirakennuksille paikka, joka vähentää mm. ajoneuvojen kuljetustarpeita muualle varastoitavaksi. Alueelle on tarkoituksenmukaista mahdollistaa myös muuta aluetta palvelevaa varastointia. (Hakijan tarpeet)
- Päivitetään suunnittelun kannalta oleelliset asiat korttelin välittömässä läheisyydessä. (Kaupungin tarpeet)

### 2.4.2. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### *Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet*

- Arvioidaan vaikutukseltaan pienen kaavan yleiskaavalliset vaikutukset, koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

#### *Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet*

- Huomioidaan pohjavesialue.

### 2.4.3. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Luonnosvaiheessa saapuneiden lausuntojen perusteella pohjavesi huomioitiin tarkemmilla määräyksillä ja tontin muutetulla sijainnilla.

## 2.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 2.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Hiekkakenttäisen pysäköintialueen osalta korttelille selvitettiin eri sijainteja, joista parhaaksi luonnosvaiheessa osoittautui länsireuna, joka on parhaiten saavutettavissa hulevesiviemäriin kannalta.

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella sijaintia tarkennettiin etäämmälle tekopohjavesialueesta.

### 2.5.2. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Toiminta sijoittuu olemassa olevan kunnallistekniikan piiriin ja logistisesti hyvälle sijainnille urheilu-, retkeily- ja virkistysaluekokonaisuuden sisällä. Kortteli on tarkoitettu varastointiin, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön. Pohjavesialueen takia muodostuvat hulevedet tulee ohjata hulevesiviemäriin ja pohjaveden huomioimisesta annettiin määräyksiä sekä ohjattiin tontin sijaintia etäämmälle tekopohjavesialueesta. Varastointi osoitettiin myös vain sisätiloihin, jolla edistetään pohjavesialueen huomiointia hulevesien hallinnan ohella.

Mahdollisia kortteliin kohdistuvia meluvaikutuksia ei ollut tarpeen tutkia, koska toiminta on aluetta tukevaa varastointia.

### 3. Asemakaavan kuvaus

#### 3.1. Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset

##### 3.1.1. Tonttimaat (TV-1)



Varastorakennusten korttelialue.  
Alueelle saa rakentaa ajoneuvojen ja lähialuetta tukevien tarvikkeiden varastoja.

Korttelialue on yhteensä n. 6312 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta on 2 000 k-m<sup>2</sup> ja kerroskorkeus enintään II. Kaavassa kortteli osoitettiin yhdeksi tontiksi, mutta se on mahdollista jakaa osiin pienemmiksikin tontin muodostamisen edellytykset huomioiden (mm. kulkeminen tontille ja kunnallistekniikan yhteyksien huomiointi). Korttelin eteläreuna osoitettiin maanalaisen johdon varauksella, joka varmistaa tekniikan yhdistämisen Häkkisentien suuntaan, jos kortteli jaetaan useammaksi tontiksi. Keskellä tonttia oleva maanalaisen johdon merkintä merkittiin ohjeellisella, jos tontin tuleva omistaja haluaa sen kustannuksellaan siirtää. Korttelialueelle voidaan kulkea Jarno Saarisentien tai Häkkisentien kautta. Tontin koilliskulmaan osoitettiin yhteys kevyelle liikenteelle (pp), jolloin olemassa oleva suojatie moottoriradan suuntaan on paremmin saavutettavissa.

##### 3.1.2. Yleiset alueet (katu)

Kaupungin ylläpidossa olevaa Häkkisentietä osoitetaan katualueeksi kaava-alueen länsireunassa. Alueella sijaitsee myös kunnallistekniikkaa (mm. hulevesiviemäri).

##### 3.1.3. Suojaviheralue (EV)

Häkkisentien ja TV-1:n rakentamiseen tarkoitetun osan välistä osuutta osoitettiin suojaviheralueeksi.

##### 3.1.4. Mitoitus

Kaavan mitoitus on osoitettu liitteessä 2 ja kaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät kaavakartalta.

##### 3.1.5. Palvelut

Kaava mahdollistaa ympäristöä tukevan varastointipalvelun.

#### 3.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat ympäristöön sopiva rakentaminen. Alue tukeutuu ympäristön rakennuskantaan ja suojaavaan kasvillisuuteen. Ympäristöön sopimista edistää osaltaan myös kielto varastoida ulkotiloissa.

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 3.3.6.

### 3.3. Kaavan vaikutukset

#### 3.3.1. Kaavan suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

##### 3.3.1.1. Kaavan suhde asemakaavoihin

Kaavamuuotosalue rajoittuu aiemman asemakaavan (vahv. 23.3.1990) katualueeseen (entinen rakennuskaavatie), johon ei tullut muuta muutosta, kuin liittymäkieltoalueen määrittäminen. Itä- ja eteläosiltaan kaavamuuotosalue rajoittuu toteutumattomaan ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalueeseen. Kaavamuuotos mahdollistaa ympäristön asemakaavan toteuttamisen tai myöhemmän päivittämisen. Kulkeminen etelään turvattiin katualueen merkinnällä alueen länsipuolelta.

##### 3.3.1.2. Kaavan suhde yleiskaavoitukseen ja yleiskaavallinen tarkastelu

Virttaan oikeusvaikutukseton osayleiskaava (20.3.1989):	Asemakaavan muutoksen suhde:
Matkailupalvelujen alue. Alue on varattu kaupalliseen näyttelytoimintaan ja urheilu- ja virkistyspalvelujen käyttöön (RM-2)	Varastoinnin mahdollistava ratkaisu tukee alueen urheilu- ja virkistyspalveluita.
Länsireunan yhdystien merkintä	Kaupungin ylläpidossa oleva Häkkisentien osuus tontin kohdalta osoitettiin jatkumaan etelän suuntaan katuna mahdollistaen läpiajon.

Virttaan osayleiskaava (10.11.2008, ei lainvoimaa, mutta käytetään kokonaisuuden arvioinnissa hyödyksi):	Asemakaavan muutoksen suhde:
Palvelujen ja hallinnon alue	Varastoinnin mahdollistava ratkaisu tukee alueen urheilu- ja virkistyspalveluita.
Länsireunan läpiajotien merkintä	Kaupungin ylläpidossa oleva Häkkisentien osuus tontin kohdalta osoitettiin jatkumaan etelän suuntaan katuna mahdollistaen läpiajon.
Arvokas harjualue tai geologinen muodostuma	Ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia.
Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue	Alue on nykyisellään rakennettu hiekkapintaiseksi pysäköintialueeksi ja kaavan toteutuessa jäte- ja hulevedet liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikan verkostoon. Kaavassa annettiin määräyksiä pohjaveden huomioimisesta alueen rakentamisessa.

Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §):	Sanallinen selvitys ja huomiointi siten kuin asemakaavan laajuus ja ohjaustarve edellyttää:
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	Asemakaavaratkaisu hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja rakennetta, joka edistää taloudellisuutta ja ekologista kestävyttä sekä ei vaaranna toimivuutta.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus	Ei arvioida olevan vaikutusta.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla	Sijoittuu olemassa olevan liikenne- ja kunnallisteknisen verkoston piiriin. Pohjavesien suojelu huomioitiin hulevesien ohjaamisella hulevesiviemäriin sekä annettiin määräyksiä pohjavesien huomioimisesta alueen rakentamisessa.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön	Ei arvioida olevan vaikutusta.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset	Mahdollistaa aluetta tukevaa ja vahvuuksia hyödyntävää varastointitoimintaa, joka edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen	Ei arvioida olevan vaikutusta.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen	Toiminta osoitetaan rakennetun moottoriradan lähelle, joka jatkaa rakennettua ympäristöä ja alue on jo rakennettu pysäköintialueeksi. Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia tähän teemaan.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys	Ei arvioida olevan vaikutusta, koska alue on pysäköintialuetta.

### 3.3.1.3. Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen

Varsinais-Suomen maakuntakaavat	Asemakaavan muutoksen suhde:
<p>Retkeily- ja matkailutoimintojen alue (R). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet. (LAVMK, 13.9.2021)</p> <p>Kaavakohteen nimi Alastaro Golf ja Alastaron moottorirata</p> <p>Kaavakohteen kuvaus Merkinän peruste: Maakunnallisesti merkittävä moottorirata. Lisäksi golf-kenttä sijaitsee R-alueella.</p>	Varastoinnin mahdollistava ratkaisu tukee alueen urheilu- ja virkistyspalveluita.
<p>Matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealue.</p> <p>Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealue</p> <p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.</p>	<p>Asemakaava mahdollistaa pitkäjänteisen lähialuetta tukevan varastoinnin alueella. Kaavamääräyksessä huomioitiin alueelle sopivien toimintojen varastointi, joka mahdollistaa ympärivuotista varastointia eri tarpeisiin. Alueelle ei mahdollistettu sellaista teollisuusluonteista varastointia, joka ei ole alueen ominaispiirteitä tukevaa.</p> <p>Asemakaavaratkaisu vähentää logistiikan päästöjä ja taloudellisesti tarpeetonta liikkumista. Alueen kehittäminen voi edistää muiden alueen potentiaalien edellytyksiä.</p>

<p>Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä. (LAVMK, 13.9.2021)</p> <p>Kaavakohteen nimi Virttaankankaan alue</p> <p>Kaavakohteen kuvaus Maakunnallisesti merkittävä retkeilyn, matkailun ja virkistystyksen olemassa olevien toimintojen strateginen kehittämisalue tai näiden toimintojen tulevaisuuden kehittämisen kannalta potentiaaleja sisältävä vyöhyke.</p>	
<p>Arvokas geologinen muodostuma.</p> <p>Merkinnällä osoitetaan geologisesti arvokkaat harju-, kallio- ja moreenimuodostumat, tuuli- ja rantakerrostumat sekä kivikot (LAVMK, 13.9.2021)</p> <p>Kaavakohteen nimi Virttaankangas</p> <p>Kaavakohteen kuvaus Tyyppi: Harju, Tuuli- ja rantakerrostuma. Lisätietoja alueesta: Geologisesti arvokkaat alueet Varsinais-Suomessa</p>	<p>Pienialaisella ja jo pysäköintialueeksi rakennetun alueen osalta asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta.</p>
<p>Pohjavesialue. Luokkien 1, 1E, 2, 2E ja E mukaiset pohjavesialueet SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. (LAVMK, 13.9.2021)</p> <p>Kaavakohteen nimi Oripäänkangas, Linturahka, Säärensuo, Hevonlinnankukkula, Mellilänharju, Säkylänharju- Virttaankangas</p> <p>Kaavakohteen kuvaus ELY-keskuksen luokittama pohjavesialue vedenhankinnan ja suojelutarpeen perusteella.</p> <p>Erityistoimintojen alue (E). Kaavakohteen nimi Alastaron tekopohjavesihanke</p> <p>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</p>	<p>Asemakaavassa määrättiin muodostuvat hulevedet ohjattavaksi hulevesiviemäriin, joka johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.</p> <p>Asemakaavalla ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia pohjaveteen. Pohjavesien suojeleminen huomioitiin hulevesien ohjaamisella hulevesiviemäriin sekä annettiin määräyksiä pohjavesien huomioimisesta alueen rakentamisessa.</p> <p>Asemakaavassa annettiin määräyksiä pohjaveden suojelemaan ja alueelle sopivien</p>

<p>- Tuulivoiman suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä tulee selvittää ja minimoida mahdolliset maisemaja linnustovaikutukset. Alueellisille ympäristöviranomaisille ja puolustusvoimille on tuulivoiman suunnittelu- ja rakennustoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.</p> <p>- Puolustusvoimien käytössä oleviin alueisiin kohdistuvien suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä on puolustusvoimille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.</p> <p>- Pohjaveden valmistus- ja ottoalueita koskevissa suunnitelmissa ja toimenpiteissä on otettava huomioon pohjaveden suojelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua ja riittävyttä ei vaaranneta.</p>	<p>toimintojen laadusta. Rakennettava alue siirrettiin ehdotusvaiheessa n. 50 metriä etäämmälle tekopohjavesialueesta ja väliin osoitettiin suojaviheraluetta.</p>
<p>Ulkoilureitti. Olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Ulkoilureitin uran ympäristöä tulee hoitaa ottaen huomioon reitin ympäristön erityispiirteet. (LAVMK, 13.9.2021)</p>	<p>Harjureitistö sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella lännessä, Häkkisentien takana olevassa metsässä. Asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutusta reittiin.</p>

#### 3.3.1.4. Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisia vaikutuksia.

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen / Tehokas liikennejärjestelmä

Ratkaisulla tuetaan Virttaan alueen elinvoimaa hyödyntämällä alueen vahvuutta moottori- ja vapaa-ajan urheilun osalta, sekä luodaan edellytyksiä alueelle sopivan yritystoiminnan kehittämiseksi. Kaavoitettava toiminta tukeutuu resurssitehokkaasti alueen rakenteeseen. Ratkaisu edistää vapaa-ajan palveluiden hyvää saavutettavuutta, kun esimerkiksi harrastusajoneuvoja voidaan säilyttää radan lähellä ja niitä ei tarvitse kuljettaa mukana. Uusi korttelialue edistää kestävästä liikkumisesta sekä tehokasta liikennejärjestelmää, koska varastoinnin mahdollistava ratkaisu vähentää tarpeetonta logistiikkaa ja valtion liikennejärjestelmän käyttöä, kun esimerkiksi rataharrastajien ajoneuvoja ei tarvitse kuljettaa toiselta paikkakunnalta. Tämä edistää valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta osaltaan pienessä mittakaavassa.

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaavalla ei arvioida olevan vaikutusta tähän teemaan.

#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavalla ei arvioida olevan vaikutusta tähän teemaan.

#### Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavalla ei arvioida olevan vaikutusta tähän teemaan.



### 3.3.2. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Lähialueella ei ole vakituista asutusta.

### 3.3.3. Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen tai ilmastoon. Korttelialue osoitettiin varastointitarpeisiin, eikä sinne mahdollistettu ympäristölle haitallista toimintaa. Hulevedet määrättiin ohjattavaksi hulevesiviemäriin. Olemassa oleva hulevesiviemäri ohjaa hulevedet pohjavesialueen ulkopuolelle. Lisäksi annettiin määräyksiä pohjaveden huomioimiseen liittyen (mm. toiminnan laatu). Rakentaminen osoitettiin myös yli 50 metrin etäisyydelle tekopohjavesialueesta.

Kaavalla arvioidaan olevan positiivinen vaikutus ilmastonmuutoksen osalta, koska se mahdollistaa varastoinnin alueella, joka vähentää logistiikan päästöjä. Tontti on suunnaltaan myös hyvä, jos katolle haluaa asentaa aurinkopaneeleita luode-etelä-kaakkoissuuntaan.

### 3.3.4. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia lajeihin tai luonnonarvoihin. Alue on vajaakäyttöistä pysäköintialuetta.

### 3.3.5. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavan toteutus tukee alueen virkistys- ja urheilukäyttöä ja sopii alueen rakenteeseen. Ratkaisu vähentää logistiikan liikkumistarvetta, jolla on positiivinen vaikutus liikenteeseen. Kortteli sijoittuu olemassa olevan katu-/tieverkon ja kunnallistekniikan piiriin, joka on yhdyskuntataloudellisuuden kannalta positiivista.

### 3.3.6. Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Korttelialue sijoittuu moottoriradan välittömään läheisyyteen ja sopii siten rakennetun ympäristön jatkoksi. Maisemallisesti ympärillä on suojaavaa kasvillisuutta, joka vähentää näkyvyyttä pidemmälle.

### 3.3.7. Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittymiseen

Kaava mahdollistaa aluetta tukevaa varastotoimintaa, joka edistää elinkeinoelämän toimintoja.

### 3.3.8. Muut vaikutukset

Kaavalla ei arvioida olevan muita merkittäviä vaikutuksia.

## 3.4. Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei osoiteta melulle herkkiä toimintoja, joten mahdollisia meluvaikutuksia ei selvitetä.

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei ole osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa.

### 3.5. Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

### 3.6. Nimistö

Häkkisentie oli jo ennestään olemassa oleva tien nimi. Kaupunginosan nimeksi vahvistettiin alueesta käytetty Virttaankangas ja annettiin kaupunginosan numero 32.

## 4. Asemakaavan toteutus

### 4.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Jos tontin rakentamista toteutetaan vaiheittain, tulee huomioida kunnallistekniikan mahdollistaminen rakennusten ohi yhteisiä linjastoja pitkin.

#### 4.1.1. Toteutuksen seuranta

Loimaan kaupungin rakennusvalvonta vastaa kaava toteuttamisen valvonnasta.

#### YHTEYSTIEDOT

##### Loimaan kaupunki

Kaavoittaja Arttu Salonen, arttu.salonen@loimaa.fi, puh. 050 476 8676

Kaavoitusassistentti Teija Laine, teija.laine@loimaa.fi, puh. 040 5284214

Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijoentie 74, 32440 Alastaro

kirjaamo@loimaa.fi