

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen asemakaavan muutoksen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, 16.9.2025, tark. 18.12.2025

Teollisuustien eteläpuolen ja jätevedenpuhdistamon länsipuolen aurinkoenergian asemakaavan muutos
AK 1010

10. (Juva) kaupunginosa

20. (Hirvikoski) kaupunginosa

Asemakaavan muutos koskee:

10. kaupunginosan (Juva) viheraluetta (Niemenpuiston osa, VL)

20. kaupunginosan (Hirvikoski) viheraluetta (Koskenrannanpuiston osa, VP)



Kaava-alueen sijainti ilmakuvassa (alustava rajausta likimääräinen), kuvalähde: Maanmittauslaitos, luettu 07/2025



Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Teollisuustien eteläpuolen ja jätevedenpuhdistamon länsipuolen aurinkoenergian asemakaavan muutoksen suunnittelutyö on alkanut.

Teillä on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun kertomalla mielipiteenne tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä muusta mahdollisesta kohteeseen liittyvästä, jolla voi olla vaikutusta suunnitteluun (alueidenkäyttölaki 62-63 §). Pyydämme teitä toimittamaan tiedon kaavoituksesta mahdollisille vuokralaisille, osakkaille, asukkaille sekä muille käyttäjälle tai omistajille.

Tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Aloite

Kaavatyö tehdään Loimaan veden sekä yksityisen aloitteesta. Kaupunginhallitus päätti kaavoituksen käynnistämisestä 6.10.2025 §268.

Suunnittelualue

Yhteensä noin 3,2 (2,7+0,5) hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Loimijoen rannassa noin 3,5 km päässä Loimaan keskustasta, Hirvikosken ja Juvan kaupunginosissa. Kaavoitettavat alueet ovat peltoa ja entistä peltoa.

Suunnittelualueet on rajattu likimäärin etusivulla ja sivuilla 2 ja 3. Rajausta tarkentuu kaavatyön edetessä.

Asemakaavan pääasialliset tavoitteet

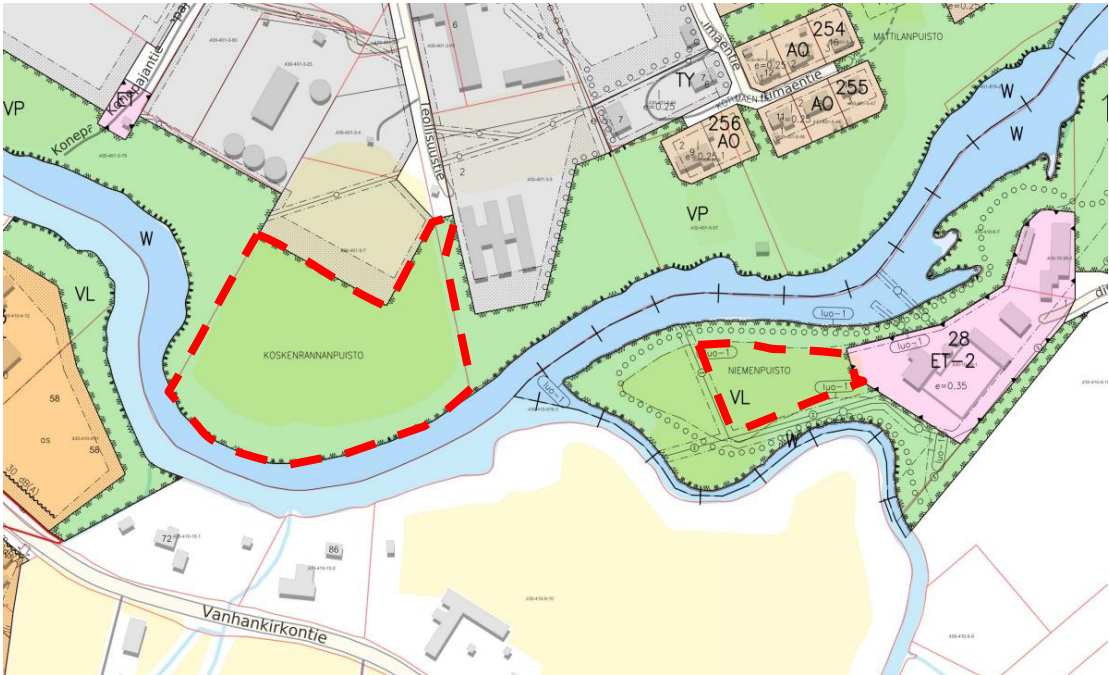
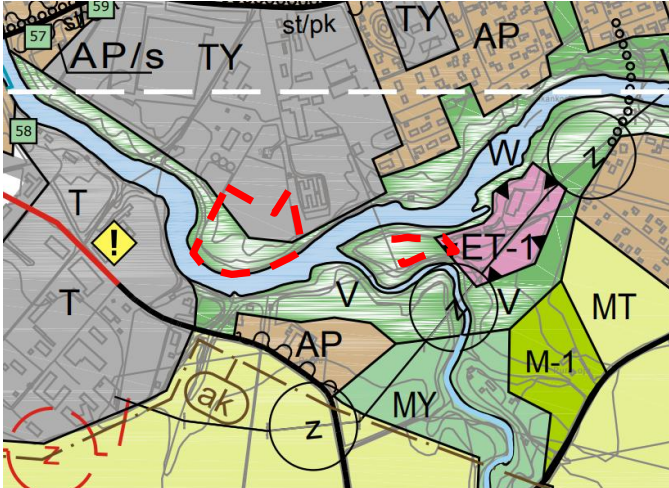
Teollisuustien päässä, korttelin 263 eteläpuolelle on tavoitteena laatia asemakaavan muutos, joka mahdollistaa aurinkoenergian tuotantoa ja viljelyä sekä niitä tukevia toimintoja. Lisäksi tavoitteena on mm. osoittaa riittävä suojakasvillisuus rantatörmän lähelle. Hakijan tavoitteena on alue, joka soveltuu yhdistettyyn aurinkovoiman ja hyvän kastelumahdollisuuden omaavien puutarhakasvien tuotantoon. Tämä kaavamuutos palvelisi myös viereisen teollisuusalueen tulevia tarpeita. Näin syntyisi resurssitehokas kokonaisuus, joka hyödyntää alueen infrastruktuuria, tukee paikallisen teollisuuden energiatarpeita ja monipuolistaa alueen työpaikkatarjontaa.

Jätevedenpuhdistamon vieressä, korttelin 28 länsipuolelle on tavoitteena laatia asemakaavan muutos, joka mahdollistaa aurinkoenergian tuotantoa. Hakijan tavoitteena on tuottaa aurinkoenergiaa jätevedenpuhdistamon tarpeille, koska energian tarve on suurta. Loimaan kaupunki ja Loimaan Vesi ovat mukana kunta-alan energiatehokkuussopimuksessa (KETS) ja aurinkovoimalahanke sisältyy kaupungin ilmastosuunnitelmaan.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Lähtökohdat:

Nykytilanne	Alueet ovat peltoa ja entistä peltoa.
Maanomistus	Suunnittelualueet ovat pääosin Loimaan kaupungin omistuksessa. Teollisuustien päässä pieni osa aiemmin kaavoitetusta puistosta on yksityisessä omistuksessa
Suunnittelualuearajaus	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään alustava suunnittelualuearajaus, joka voi tarkentua kaavatyön edetessä. Tarkista tarkka rajaus luonnos- ja ehdotuskartalta, kun ne ovat suunniteltuina.

Asemakaavat	Suunnittelualueilla on voimassa 13.9.1983 ja 11.11.2013 hyväksytyt / vahvistetut asemakaavat, joissa alueet on osoitettu puistoksi ja lähivirkistysalueeksi (VP, VL).  <i>Ote asemakaavayhdistelmästä (15.9.2025), ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräiset sijainnit on osoitettu punaisella katkoviivalla.</i>
Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 20.4.2015 ja se tuli voimaan kokonaisuudessaan 26.1.2017. Oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaa asemakaavan muutoksen laadintaa. Ratkaisut tarkentuvat asemakaavaprosessissa. Suunnittelualuetta koskevat teollisuusalueen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), yhdyskuntateknisen huollon (ET-1) ja virkistysalueen (V) ja merkinnät.  <i>Ote Loimaan osayleiskaavasta, ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla.</i>
Maakuntakaavat	Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Aluetta koskevat 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 alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), virkistysalueeksi (V) ja erityistoimintojen

alueeksi (et, jätevedenpuhdistamokohde). Alueen lähelle on osoitettu ulkoilu- ja melontareitti sekä uusi vesihuoltolinja.



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

- | | |
|---------------------|--|
| A | TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajama-toimintojen alueet. |
| V | VIRKISTYSALUE JA -KOHDE (LAVMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet |
| M | MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (LAVMK)
Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. |
| yt | YHDYSTIE TAI PÄÄKATU / UUSI YHDYSTIE TAI PÄÄKATU / OHJEELLINEN YHDYSTIE (TPLMK) |
| yt | |
| yt | |
| et | Jätevedenpuhdistamokohde (LAVMK) |
| ← Z → | SÄHKÖVERKON YHTEYSTARVE (LAVMK) |
| — Z — | SUURJÄNNITELINJA / UUSI SUURJÄNNITELINJA / PARANNETTAVA SUURJÄNNITELINJA (LAVMK) |
| — Z — | |
| — Z — | |
| — V — | VESIHUOLTOLINJA (VSMK, SSMK) / UUSI VESIHUOLTOLINJA (VSMK, TKSMK, SSMK) |
| — V — | |
| o o o o o o o o o o | OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK)
Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa. |
| | MELONTA- TAI VESIRETKEILYREITTI
Maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä melonta- tai vesiretkeilyreitti |

Maakunnan liitossa on vireillä ”Vesien ja voimien vaihemaakuntakaava”, jonka Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä keväällä 2025.

Selvitykset ja suunnitelmat:

- Jätevedenpuhdistamon länsipuolelta on tehty luontoarvojen perusselvitys v. 2025.
- Hulevesiselvitys, 2025

ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arviointi perustuu alueidenkäyttölakiin (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetukseen (MRA). AKL 9 §:n ja MRA 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja **energiatalouteen** sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, **maisemaan**, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- 6) **elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Kaavan laadinnan yhteydessä todennäköisesti korostuvat vaikutukset on merkitty yllä olevaan luetteloon lihavoituina.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat mm.

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- Yhteisöt ja lähialueella toimivat yritykset
- Varsinais-Suomen ELY –keskus 31.12.2025 asti, 1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto sekä Lounais-Suomen elinvoimakeskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristölautakunta ja lupajaosto, ympäristöterveydenhuolto (Liedon kunnan ympäristöterveyspalvelut)
- Loimaan Vesi
- Sallila Sähkönsiirto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Telia
- Lounea
- Digita
- Muut ilmoituksensa mukaan

Vaiheet ja niiden alustavat ajankohdat:

Vireilletulovaihe (syksy 2025)

Kaava kuulutetaan vireille, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville ja siitä tiedotetaan Loimaan Lehdessä, kirjeitse suunnittelualueen ja rajanaapurien tiedossa oleville maanomistajille sekä edellä mainituille viranomaisille sähköisesti. Vireilletulosta tiedotetaan myös kaupungin internetsivuilla. OAS:sta pyydetään mahdollisia huomautuksia 30 päivän ajan, jotta ne voidaan huomioida ennen kuin kaavan luonnos valmistellaan. OAS:ia voidaan täydentää kaavan ehdotusvaiheeseen asti. OAS:sta on mahdollista jättää huomautus. OAS on nähtävillä kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijointie 74,

Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi → *Asuminen ja ympäristö* → *Kaavoitus* → *Vireillä olevat kaavat*. Huomioithan, että esitettävät palautteet ovat julkisia.

Valmisteluvaihe, asemakaavan muutoksen luonnos (talvi 2025-2026)

Kaavan luonnosmateriaaleja käydään läpi kaavatoimikunnassa ennen julkaisua. Kaavan luonnos asetetaan nähtäville ja siitä tiedotetaan Loimaan Lehdessä, kirjeitse suunnittelualueen ja rajanaapurien tiedossa oleville maanomistajille sekä edellä mainituille viranomaisille sähköisesti. Nähtävilläolosta tiedotetaan myös kaupungin internetsivuilla. Luonnosmateriaalit ovat nähtävillä 30 päivän ajan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijointie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi → *Asuminen ja ympäristö* → *Kaavoitus* → *Vireillä olevat kaavat*. Nähtävillä on myös esimerkiksi kaavan selostus, jossa on kuvattu lähtötilannetta ja arvioitu vaikutuksia. Julkaistavasta luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Huomioithan, että esitettävät palautteet ovat julkisia. Valmisteluvaiheessa järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri osapuolten kesken.

Ehdotusvaihe, asemakaavan muutoksen ehdotus (kevät 2026)

Luonnoksesta saadun palautteen ja valmisteluaineiston sekä vaikutusten arviointien pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaselostuksesta tai vastineraportista selviää, kuinka saatu palaute on vaikuttanut suunnitelmaan.

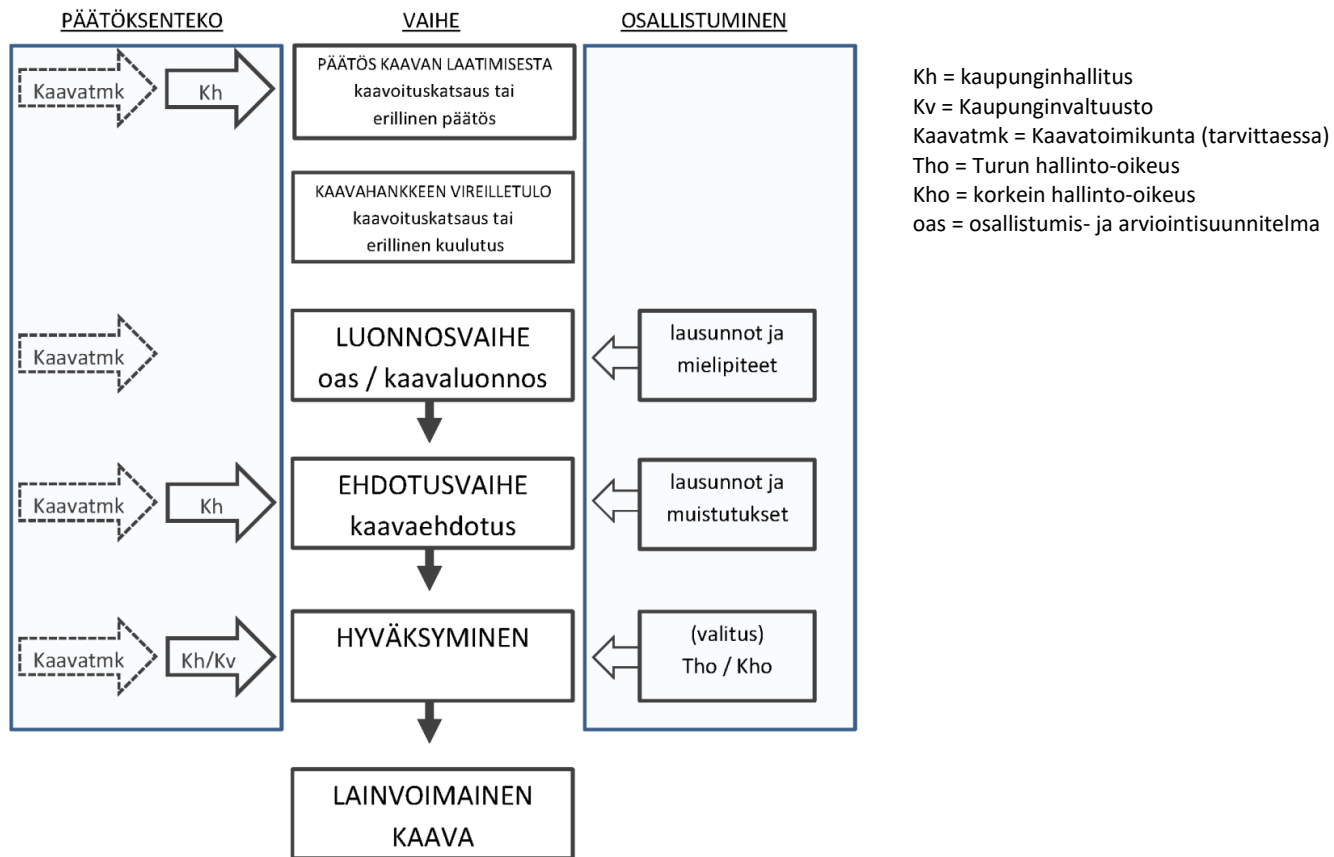
Kaupunginhallitus käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä, tiedotetaan kirjeitse suunnittelualueen ja rajanaapurien tiedossa oleville maanomistajille sekä edellä mainituille viranomaisille sähköisesti. Nähtävilläolosta tiedotetaan myös kaupungin internetsivuilla. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijointie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia. Huomioithan, että esitettävät palautteet ovat julkisia. Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään kaupunginhallituksessa. Kaavaselostuksessa tai siihen liittyvässä vastineluettelossa kerrotaan, kuinka saatu palaute on otettu huomioon suunnittelussa. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on tavoitteena laatia maankäyttösopimus Teollisuustien eteläpuolen osan tonttimaa-alueen luovutuksesta ja muista mahdollisista siihen liittyvistä sovittavista asioista.

Hyväksymisvaihe (kevät-kesä 2026)

Kaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan, kun rakennusoikeutta osoitetaan alle 3 000 k-m² (Loimaan hallintosääntö, 2.6.2025). Hyväksymispäätöksestä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kaupungin jäsenille ja muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen ja ilmoittaneet osoitteensa. Kaava tulee voimaan kuulutuksella.

Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen:

Kaavio asemakaavan käsittelyvaiheista, josta selviää, miten kaavan käsittelyyn pääsee vaikuttamaan. Tässä kaavaprosessissa OAS julkaistaan erikseen jo ennen luonnosta.



Loimaan kaupunki

Kaavoittaja Arttu Salonen, YKS 746, puh. 050 4768676

Kaavoitusassistentti Teija Laine, puh. 040 5284214

etunimi.sukunimi@loimaa.fi

Aineiston esittely:

Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipiste Loimijoentie 74, Alastaro.

Palautteen vastaanotto:

Tekniikka ja ympäristö -toimiala / Kaavoitus, Loimijoentie 74, 32440 Alastaro tai kirjaamo@loimaa.fi