

Loimaan kaupungin kaavoituskatsaus 2024

Kaavatoimikunta x.x.2024, kaupunginhallitus x.x.2024



laadintapvm. 24.1.2024

Sisälllys

1. Kaavoituskatsauksen tarkoitus	2
2. Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä kaavahierarkia	2
3. Kaavoitusprosessit Loimaan kaupungissa (asema- ja yleiskaavat)	3
4. Ajankohtaiset kaava-asiat	4
4.1. Maakuntakaavoitus	4
4.1.1. Voimassa olevat maakuntakaavat	4
4.1.2. Lähiaikoina vireille tulevat maakuntakaavat	4
4.2. Yleiskaavoitus	5
4.2.1. Voimassa olevat yleiskaavat	5
4.2.2. Käynnissä olevat yleiskaavat	5
4.3. Asemakaavoitus.....	5
4.3.1. Voimassa olevat asemakaava-alueet	5
4.3.2. Hyväksytyt asemakaavatyöt 12/2022-12/2023.....	5
4.3.3. Valituskäsittelyn ratkaisut asemakaavoituksessa 12/2022-12/2023	5
4.3.4. Käynnissä olevat asemakaavatyöt.....	6
4.3.5. Vuonna 2024 aloitettavat ja katsauksen yhteydessä vireille tulevat asemakaavatyöt.....	7
5. Tonttivaranto 12/2023	8

1. Kaavoituskatsauksen tarkoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 7§:n mukaisesti kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Katsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Katsauksessa esitettyjen kaavatöiden lisäksi saattaa vuoden aikana tulla vireille muitakin kaavahankkeita. Merkitykseltään vähäisiä kaavatöitä ei listata tässä katsauksessa.

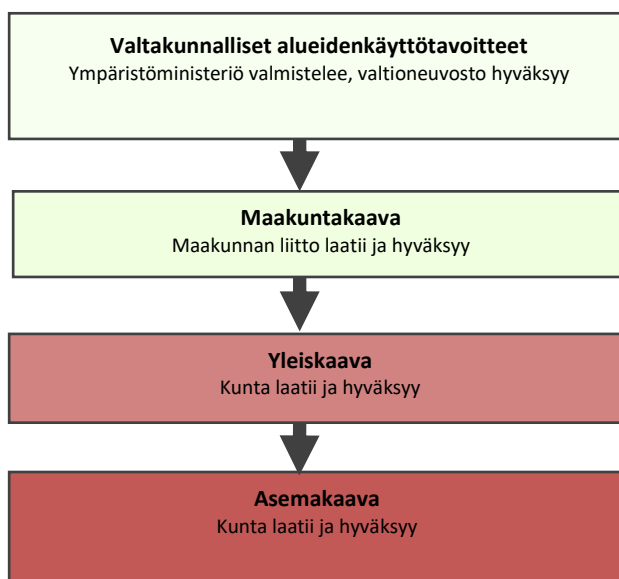
Kaavoituskatsaus toimii maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena ilmoituksena kaavoituksen vireille tulosta uusien kaavatöiden osalta.

2. Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä kaavahierarkia

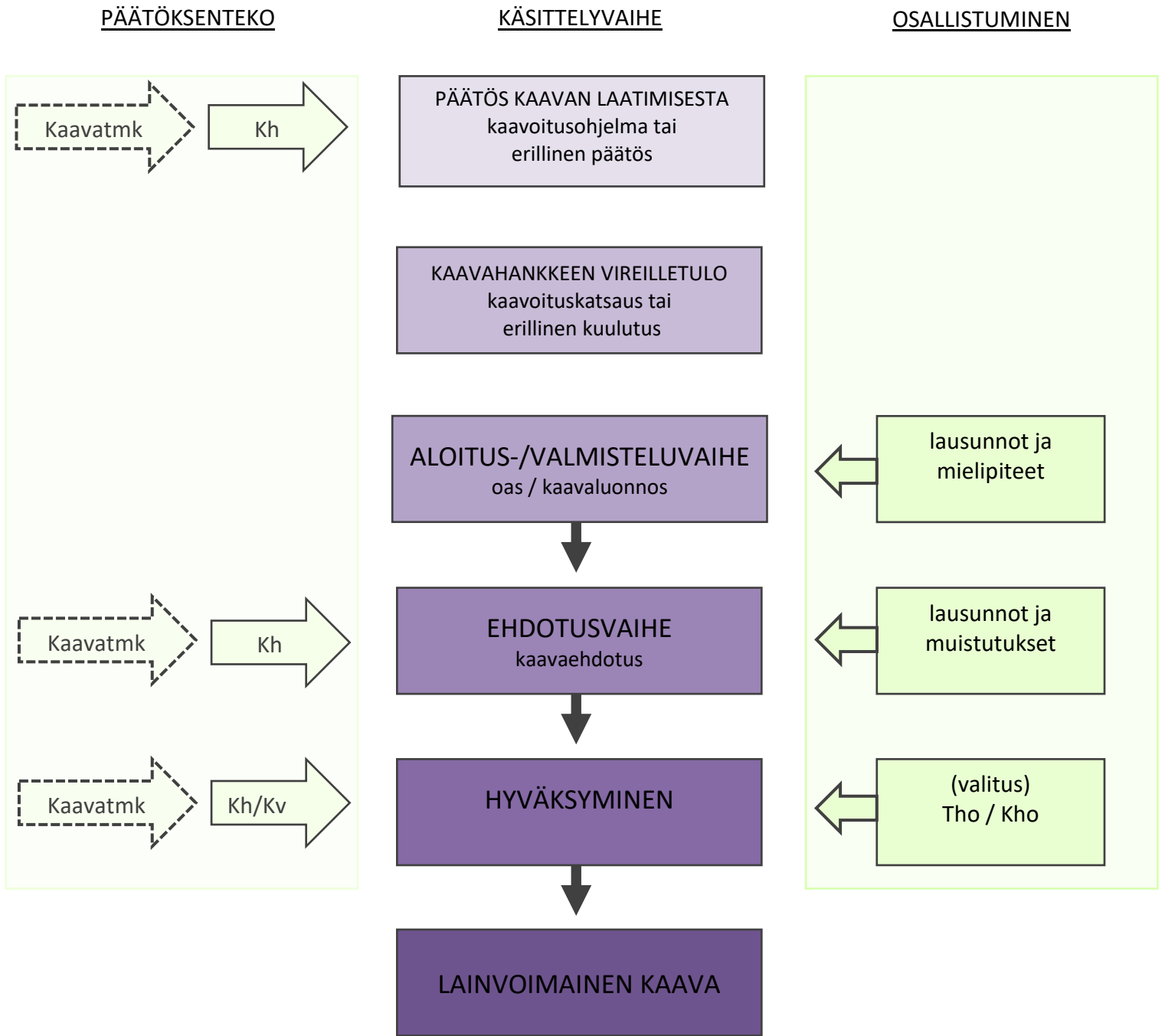
Kaavoituksella tarkoitetaan maankäytön suunnittelua. Suomessa kaavoitusta ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki (1.1.2025 alkaen Alueidenkäyttölaki). Maankäyttö- ja rakennuslain yleisenä tavoitteena on:

- järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että ne luovat edellytykset hyvälle elinympäristölle
- edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä
- turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus ja avoin tiedottaminen.

Suomen kaavajärjestelmä on kolmiportainen. Siihen kuuluvat maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Yksityiskohtaisten kaavojen tulee noudattaa ylempien asteisten kaavojen periaatteita. Sanallisesti esitetyt valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ohjaavat kaikkia kaavatasoja. Maakuntakaava ohjaa kuntien yleiskaavoitusta ja yleiskaavan tarkoituksena on puolestaan ohjata asemakaavoitusta, joka sitten lopulta toimii ohjeena rakentamiselle. Asemakaava voidaan laatia myös ilman yleiskaavaa.



3. Kaavoitusprosessit Loimaan kaupungissa (asema- ja yleiskaavat)



Kaavatoimikunta ohjaa tarvittaessa kaava-asioiden käsittelyä.

- Kh = kaupunginhallitus
- Kv = Kaupunginvaltuusto
- Kaavatmk = Kaavatoimikunta
- Tho = Turun hallinto-oikeus
- Kho = Korkein hallinto-oikeus
- oas = osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Virallisen kaavaprosessin ulkopuolella kaavoitus ottaa vastaan myös tietoa erilaisista tarpeista ja alueiden vahvuuksista, joista tarkoituksenmukaiset asiat huomioidaan mahdollisuuksien mukaan tulevissa kaavoitussuunnitelmissa.

4. Ajankohtaiset kaava-asiat

4.1. Maakuntakaavoitus

4.1.1. Voimassa olevat maakuntakaavat

Loimaan alueella on voimassa kokonaismaakuntakaava (vahvistettu 20.3.2013), jonka jälkeen on laadittu vaihemaakuntakaavoja, jotka ovat täydentäneet tai osin korvanneet aiempia maakuntakaavoja. Vaihemaakuntakaavoja ovat: Tuulivoimavaihemaakuntakaava (vahv. 9.9.2014), Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyv. 11.6.2018 ja kho 6.7.2020) sekä Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava.

Maakuntahallitus on määrännyt Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan voimaan 13.9.2021 mrl 201 §:n nojalla. Kaavasta on valituskäsittely. Turun hallinto-oikeus on 30.8.2023 hylännyt valitukset (4 kpl). Turun hallinto-oikeuden päätöksestä (H1530/2023) on haettu kolme valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

Varsinais-Suomen liiton nettisivuilla (www.varsinais-suomi.fi) on tarkasteltavissa voimassaolevien maakuntakaavojen yhdistelmä karttapalvelusta.

4.1.2. Lähiaikoina vireille tulevat maakuntakaavat

Varsinais-Suomen maakuntakaavan ajantasaisuus on arvioitu vuosina 2022-2023 liiton virkатыönä. Arvion mukaan kokonaismaakuntakaavaa ei ole tarpeen laatia, vaan tehdä eri teemoihin liittyviä vaihemaakuntakaavoja. Arvioinnin perusteella maakuntakaavan kehitystarpeita ovat mm.

- Luonnon monimuotoisuus, viherrakenteen määrän ja laadun aktiivisempi ohjaaminen, kansainväliset sopimukset, EU-säädökset ja niiden kansallinen implementointi
- Ilmastonmuutos, sopeutuminen hillitsemisen ohella
- Energijärjestelmä ja vihreän siirtymän teknologiat, toimintavarmuus sekä monimuotoistuvan tuotannon ja verkostojen sijainninhjaus ja yhteensovittaminen
- Liikennejärjestelmän monitasaisuus: joukkoliikenteen prioriteettialueet, pyöräily, ilmatilaliikenteen ohjealueet
- Alueelliseen junaliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen vyöhykkeisyys ja potentiaalit
- Palveluverkon aluerakenteelliset periaatteet, painotus kestävän saavutettavuuden ja liikennejärjestelmän näkökulmista
- Kulttuuriperintö, inventointien päivitys ja maakunnan erityispiirre strategisena potentiaalina
- Matkailun edistäminen, matkailun tunnistaminen poikkileikkaavana elinvoimatekijänä kaavan eri teemoissa

- Digitaalisuus, suunnittelumenetelmien ja tiedonhallinnan muutos: mikä on olennaisinta kaavasisältöä, mikä puolestaan suoraan rajapinnoista tulevaa taustatietoa

Teemojen käsittelyjärjestys tarkentuu myöhemmin. Maakuntaliiton valmistelijoiden tavoitteena on esitellä maakuntavaltuustolle Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kaavoituksen käynnistämispäätöksen yhteydessä kesäkuussa 2024. Kaavan tavoitteiden hyväksyntä on aikataulutettu joulukuulle 2024. [Lähde: Varsinais-Suomen liiton Maankäyttöjaoston kokouspöytäkirja 18.12.2023 § 104]

Lisätietoja: varsinais-suomi.fi.

4.2. Yleiskaavoitus

4.2.1. Voimassa olevat yleiskaavat

Loimaalla on voimassa kaksi oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava on hyväksytty 20.4.2015 ja se tuli kokonaisuudessaan voimaan valitusprosessien jälkeen 26.1.2017. Niinijoen kyläosayleiskaava on hyväksytty 27.4.2020 ja se tuli voimaan kuulutuksella 26.6.2020.

4.2.2. Käynnissä olevat yleiskaavat

Loimaan kaupungilla ei ole kaavoituskatsauksen laadintahetkellä käynnissä yleiskaavatyöitä, eikä tiedossa ole vuonna 2024 vireille tulevia yleiskaavoja.

4.3. Asemakaavoitus

4.3.1. Voimassa olevat asemakaava-alueet

Loimaalla on asemakaavoitettu Loimaan keskustan, Hirvikosken, Alastaron, Mellilän ja Virttaan taajamia sekä Virttaalla myös moottoriradan ympäristöä.

4.3.2. Hyväksytyt asemakaavatyöt 12/2022-12/2023

- Hämeentien varren asemakaava (Ak 0335)
 - Kevyen liikenteen ja yritysalueen kaava, voimaantulo 6.2.2023.
- Korttelin 18 asemakaavan muutos (Ak 0184)
 - Entisen kaupungintalon korttelin monipuolistaminen mm. asumiseen ja suojelumerkinnän poistaminen, voimaantulo 10.8.2023.
- Juvanportin asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak 0915)
 - Uusi asuinalue ja kevyen liikenteen ratkaisuiden edistäminen, kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.12.2023. Kaavoituskatsauksen laadintahetkellä ko. päätöksen muutoksenhaku-aika on kesken.

4.3.3. Valituskäsittelyn ratkaisut asemakaavoituksessa 12/2022-12/2023

- Vuonna 2021 kaupunginvaltuustossa hyväksytty Mäenpään asuinalueen laajennuksen asemakaava (Ak 1403) tuli lainvoimaiseksi Turun hallinto-oikeuden 28.12.2022 päätöksen jälkeen ja se on kuulutettu voimaan 6.3.2023.

4.3.4. Käynnissä olevat asemakaavat

Numero kaavan nimen edessä viittaa kartassa olevaan kohdenumeroon.

1. Lamminkadun ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos, AK 0621

Noin 29 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustassa valtatie 9 itäpuolella Lamminkadun ympäristössä. Alueella on yritys- ja asuinalueita.

Kaavan tavoitteita ovat mm.:

- Päivitetään yritystonttien käyttötarkoituserkinnät vastaamaan nykytilannetta ja varaudutaan tuleviin tarpeisiin.
- Selvitetään onko korttelien muodot tarkoituksenmukaisia ja muutetaan tarvittaessa.
- Päivitetään asuinalueen asemakaavamerkinnät ja -määräykset nykyaikaiseksi mm. rakentamisen ohjauksen osalta.
- Selvitetäänkö onko ympäristö huomioiden lisärakentaminen mahdollista vähäisessä mittakaavassa.
- Lisäksi kaava-aluetta päivitetään muiden ilmenevien tarpeellisten asioiden osalta.

Kaavan OAS ja luonnos olivat nähtävillä syksyllä 2023. Tavoitteena on asettaa kaavan ehdotus nähtäville keväällä tai kesällä 2024.

2. Hirvikosken asemakaavan muutos, AK 2033

Noin 30 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee entisen kunnantalon ja Loimijoen välisellä alueella ja lähiympäristössä. Alue kattaa mm. yhtenäiskoulun, päiväkotien, kirjaston, kansanopiston, Kanta-Loimaantien (osa), Hirvikoskentien (osa), Loimijoen rantatien (osa) ja Pii-samintien ympäristöä.

Kaavan tavoitteita ovat mm.:

- Selkeyttää Vesikontien asuinalueen rakentamatonta katuverkkoa ja korttelirakennetta.
- Alueen liikenne- ja turvallisuuden selvittäminen.
- Kaavoitettujen yleisten rakennusten käyttötarkoituserkintöjen ajantasaisuuden tarkistaminen.
- Rakennetun kulttuuriympäristön asemakaavallisen ohjaustarpeen arviointi ja tarkistus.
- Kaava-alueen kortteli- ja tonttirajausten päivittäminen ja ajantasaistaminen tarvittavilta osin.

Kaavan OAS ja luonnos olivat nähtävillä syksyllä 2023. Tavoitteena on asettaa kaavan ehdotus nähtäville keväällä tai kesällä 2024.

3. Alastaron eteläosan asemakaava ja asemakaavan muutos, AK 3001

Noin 38 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Alastaron taajamassa. Alueella on yritys-, asuin- ja maataloustoimintaa. Alueen asemakaava on monin paikoin uudistamistarpeessa. Alueella on asemakaavassa mm. epäloogisia ja nykytilanteesta poikkeavia liikenne- ja turvallisuustarpeita. Alueella on asemakaavassa mm. epäloogisia ja nykytilanteesta poikkeavia liikenne- ja turvallisuustarpeita, liian vähän olemassa olevaan infraan tukeutuvia yritystontteja ja tarkistamistarpeessa olevia alueiden rajauksia ja käyttötarkoituserkintöjä. Alastaron taajaman asemakaava-alueita on tavoitteena tarkastella osissa ja eteläosaa tarkastellaan ensimmäisenä.

Kaavan alustavia tavoitteita ovat mm.:

- Lisätään valmiiseen infraan tukeutuvaa kaupungin omistamaa yritystonttitarjontaa.
- Osoitetaan kaavoituksella tarpeelliset liikenneratkaisut ja poistetaan tarpeettomat varaukset.
- Arvioidaan asuintonttireservin laajuuden tarve.
- Päivitetään alueen rajaukset ja käyttötarkoituserkinnät vastaamaan arvioituja tarpeita.
- Lisäksi kaava-aluetta päivitetään muiden ilmenevien tarpeellisten asioiden osalta.

Kaavan OAS on tavoitteena asettaa nähtäville alkuvuonna 2024.

4. Häkkisentien asemakaavan muutos, AK 3201

Noin 0,9 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Alastaron moottoriradan läheisyydessä.

Kaavan tavoitteita ovat mm.:

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

Kaavan luonnos ja OAS olivat nähtävillä loppuvuonna 2023 ja ehdotus sekä tarkistettu OAS ovat nähtävillä kaavoituskatsauksen laadintahetkellä 2.1.-2.2.2024. Tavoitteena on valmistella kaava hyväksymiskäsittelyyn alkuvuonna 2024.

4.3.5. Vuonna 2024 aloitettavat ja katsauksen yhteydessä vireille tulevat asemakaavatyöt

Numero kaavan nimen edessä viittaa kartassa olevaan kohdenumeroon.

5. Virttaankankaan asemakaava ja asemakaavan muutos

Noin 130 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti merkittävän retkeily- ja matkailualueen yhteydessä. Alueen lähellä olevat moottoriradan, golf-kentän ja Harjureitin muodostama virkistystoimintojen kokonaisuus on kehittyvää toimintaa, joka houkuttelee alueelle käyttäjiä. Kaupungilla on runsaasti maanomistusta alueella, jota on tarpeen kehittää aluetta tukemaan. Alue on suurelta osin kaupungin omistuksessa. Yksityisomistuksessa on siirtonurmialuetta ja mökkejä sekä valtion omistuksessa on tiealuetta.

Kaavatyön lähtökohtia ovat mm.:

- Matkailua ja alueen käyttöä tukevien toimintojen osoittaminen alueelle.
- Majoitustarpeiden huomiointi.
- Pohjavesialueen huomiointi.
- Kaavallisten katu- ja liikennealueiden rajauksia on tarkistamistarpeessa, koska osa niistä ei täsmää kiinteistöjaotukseen.
- Pienen asumiseen osoitetun alueen selvittäminen alueen eteläosaan.

5. Tonttivaranto 12/2023


Alla on kuvattu kaupungin vapaan tonttitarjonnan määrää (noin), joka on myynnin piirissä. Lisäksi on kaavavarantoa, johon mm. kunnallistekniikka on toteuttamatta.


Asuinrakennuspaikat:

	Keskusta	Hirvikoski	Alastaro	Virttaa	Mellilä	Niinijoki	Metsämaa
Omakoti	29	9	17	11	16	1	7
Rivitalo	7	4	3	-	2	-	-
Kerrostalo	-	4	-	-	-	-	-

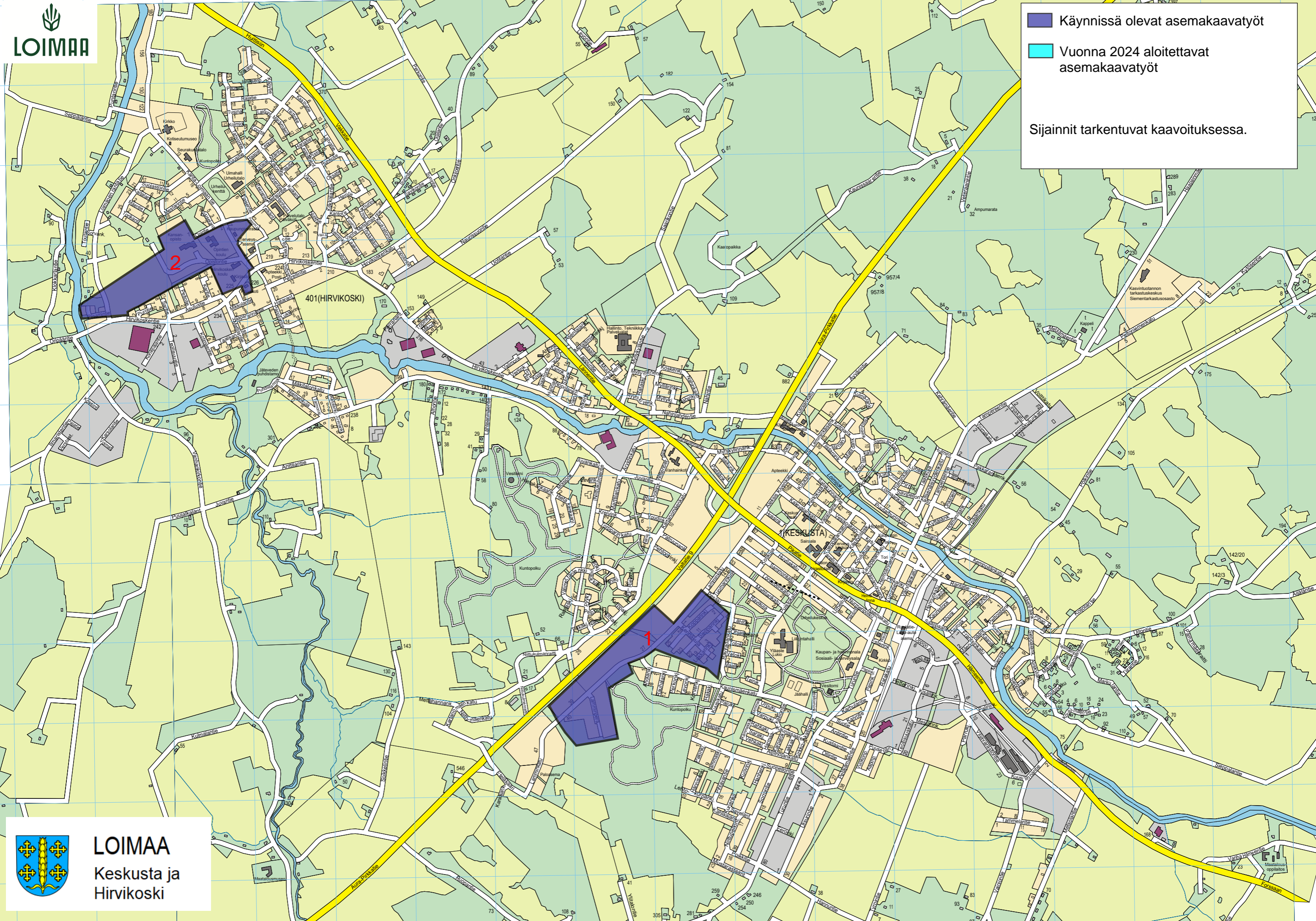
Yritystontit:

Keskusta	Hirvikoski	Alastaro	Virttaa	Mellilä
21	1	2	6	1

 Käynnissä olevat asemakaavat

 Vuonna 2024 aloitettavat asemakaavat

Sijainnit tarkentuvat kaavoituksessa.





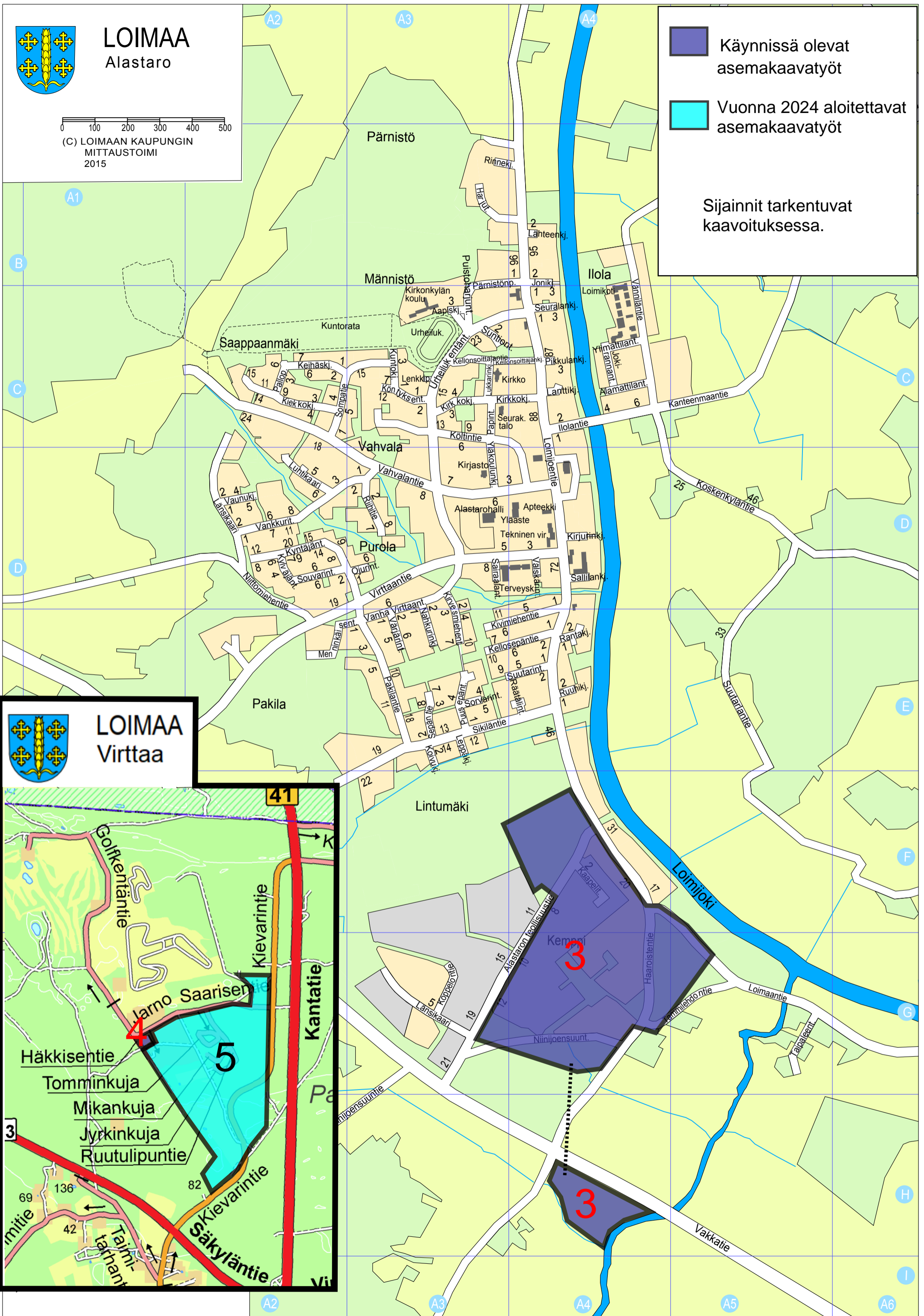
LOIMAA

Alastaro

0 100 200 300 400 500
(C) LOIMAAN KAUPUNGIN
MITTAUSTOIMI
2015

- Käynnissä olevat asemakaavatyöt
- Vuonna 2024 aloitettavat asemakaavatyöt

Sijainnit tarkentuvat kaavoituksessa.



LOIMAA

Virttaa

