

Lausunnon antaminen Alastaron eteläosan asemakaavan, asemakaavan muutoksen ja asemakaavan kumoamisen ehdotuksesta

Lupajaos 10.12.2024 § 87

Valmistelija

johtava rakennustarkastaja Harri Salminen

Loimaan kaavoitus pyytää lupajaoston lausuntoa otsikossa mainitusta asemakaavaluonnoksesta.

Noin 33 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 liikennetarkoituksia, liian vähän olemassa olevaan infraan tukeutuvia yritystontteja ja tarkistamistarpeessa olevia alueiden rajauksia ja käyttötarkoituserkintöjä. Alueelta myös kumotaan asemakaavojen osia.

Asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet ovat:

- lisätä valmiiseen infraan tukeutuvaa kaupungin omistamaa yritystonttitarjontaa
- osoittaa kaavoituksella tarpeelliset liikennetarkaisu ja poistaa tarpeettomat varaukset
- arvioida asuintonttireservin laajuuden tarve ja
- päivittää alueen rajaukset ja käyttötarkoituserkinnät vastaamaan arvioituja tarpeita

Lisäksi kaava-alueita päivitetään muiden ilmenevien tarpeellisten asioiden osalta.

Alueen asemakaava on monin paikoin uudistamistarpeessa. Alueella on asemakaavassa mm. epäloogisia ja nykytilanteesta poikkeavia liikennetarkaisu ja, liian vähän olemassa olevaan infraan tukeutuvia yritystontteja, tarkistamistarpeessa olevia alueiden rajauksia ja käyttötarkoituserkintöjä.

Suunnittelualueella on kaavoitettu paljon asuinalueita 1980-1990 luvuilla, jotka eivät kuitenkaan ole toteutuneet. Alastaron taajamassa lähempänä keskustaa on runsaasti omakotitonttitarjontaa ja väkiluku on taajamassa hieman laskenut, jolloin taajaman reunojen osalta ei katsota tarpeelliseksi asuinalueiden laajentamista. Työpaikkojen määrä Alastaron taajamassa on puolestaan hieman noussut, jolloin sen kehityksen tukeminen katsotaan tarkoituksenmukaiseksi.

Kaupungilla on hyvin vähäisesti yritystonttitarjontaa Alastarolla. Alastarolla 2010-2019 teollisuus- ja liikennetoimintojen kerrosala on lisääntynyt 1 800 m²:llä ja toimistojen ja kaupan alan kerrosala puolestaan on vähentynyt samalla ajanjaksolla. Pientalojen kerrosala on samalla ajanjaksolla noussut 900 k-m². Kokonaiskerrosala Alastaron taajamassa on laskenut vuosina 2010-2019 265 600 k-m²:stä 260 800 k-m²:iin.

Yksityisten osalta toteutumattomien yritystonttien myynti ei ole aktiivista, joka voi johtua mm. alhaisesta hinnasta alueella. Tällöin kaupungin tonttitarjonta tulisi mahdollistaa sijoittumisia. Yritystonttitarjontaa pyritään lisäämään niin, että tarjontaa olisi mahdollisimman hyvin valmiin infran

piirissä, jolloin tarjontaa saadaan ilman kunnallistekniikan merkittäviä investointeja, koska kysyntä ei ole jatkuvaa, mutta tarve on tunnistettu. Valmiiseen infraan tukeutuminen mahdollistaa pitkän aikavälin tonttitarjonnan ilman merkittäviä investointeja kunnallistekniikkaan.

Asemakaava-aluetta laajennetaan vähäisesti ja selvitetään uuden sekä olemassa olevan kaava-alueen osalta onko mahdollisuuksia alueelle sopivaan täydennysrakentamiseen nykytarpeiden mukaisesti.

Kaavaluonnoksen aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa: [Alastaron eteläosan asemakaava ja asemakaavan muutos, Ak 3001, 30. kaupunginosa | Loimaa](#).

Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Salminen Harri
Päätösehdotus	Lupajaosto toteaa lausuntonaan, että sillä ei ole huomauttamista asemakaavaluonnoksesta.
Päätös	Hyväksyttiin.

Lupajaos 27.05.2025 § 48
666/10.02.03/2023

Valmistelija	johtava rakennustarkastaja Harri Salminen Loimaan kaavoitus pyytää lupajaoston lausuntoa otsikossa mainitusta asemakaavaehdotuksesta. Luonnosvaiheessa tulleen palautteen ja tehtyjen selvitysten perusteella kaavaehdotukseen on tehty mm. seuraavia tarkistuksia: Kortteli 207: – johtovaraus ja ohjeellinen ajoyhteys poistettiin – korttelin kaksi tonttia muutettiin yhdeksi tontiksi – hule-alueelle määritettiin syvyys tehdyn rakennettavuusselvityksen mukaan – tontin muotoa muutettiin kaakkoiskulmasta ja sinne osoitettiin e-3-merkintä ohjaamaan hulepainanteen muotoilua siten, että maan muokkaus olisi vähäisempää – tarkennettiin yleismääräyksiä e-3-alueiden toteutuksesta sekä alueen korkeustasosta – lisättiin perustamistapaa koskevia määräyksiä Lisäksi Haaroistentien itäpuolella olevan peltoalueen M-merkintä muutettiin MA-1 -merkinnäksi ja Niinijokeen rajoittuvaa EV-aluetta koskien lisättiin yleismääräys. Korttelissa 158 olevan emt-merkinnän ylin korkeusasema osoitettiin kaavassa ja kaavakarttaan sekä merkintöihin ja määräyksiin on tehty teknisluonteisia tarkistuksia. Kaavaehdotuksen aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa: Alastaron eteläosan asemakaava ja asemakaavan muutos, Ak 3001, 30. kaupunginosa Loimaa.
--------------	--

Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Salminen Harri
------------	---

Päätösehdotus	Lupajaosto toteaa lausuntonaan, että sillä ei ole huomauttamista kaavaehdotuksesta.
Päätös	Hyväksyttiin.