

Alastaron eteläosan asemakaava ja asemakaavan muutos

AK 3001

Kaavaselostus, ehdotus 1.4.2025

30. (Alastaro) kaupunginosa

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva 1 – Suunnittelualan likimääräinen sijainti ilmakuvassa (©MML vapaa aineisto).



ASEMAKAAVAN MUUTOS

AK 3001

Alastaron eteläosan asemakaava ja asemakaavan muutos

30. kaupunginosa (Alastaro)

Sijainti: Alastaron teollisuustien ja Haaroistentien sekä Loimaantien ympäristöä.

Kuvaus

Asemakaavan, asemakaavan muutoksen ja asemakaavan kumoamisen selostus, joka koskee 1.4.2025 päivättyä kaavakarttaa.

Kaavan laatija

Loimaan kaupunki, kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk), YKS 746

Vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2023, kuulutettu 19.1.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

25.1.2024, nähtävillä 21.2.2024 alkaen.

Valmisteluvaiheen kuuleminen (luonnos ja tark. OAS)

29.11.2024-10.1.2025

Ehdotus nähtävillä

xx

Kaupunginvaltuusto hyväksyi

xx

Lainvoimainen

xx

Loimaalla xx.x.202x

Kaavoittaja Arttu Salonen

Liitteet	3
Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
1 TIIVISTELMÄ	4
1.1 Kaava-alueen kuvaus.....	4
1.2 Tavoitteet ja kaavan nimi.....	5
1.3 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
1.4 Suunnittelun lähtökohdat	6
1.5 Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö.....	6
1.6 Tunnistetiedot.....	7
1.7 Kaava-alueen sijainti	7
2 LÄHTÖKOHDAT	8
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
2.1.2 Alueen luonnonympäristö	8
2.1.3 Rakennettu ympäristö	13
2.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	16
2.1.5 Maanomistus	16
2.2 Suunnittelutilanne	17
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	17
2.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	17
2.2.1.2 Maakuntakaava.....	18
2.2.1.3 Vireillä oleva maakuntakaavoitus	20
2.2.1.4 Yleiskaava.....	20
2.2.1.5 Asemakaava	20
2.3 Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	22
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	22
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	22
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	23
3.3.1 Osalliset	23
3.3.2 Kaavan vireilletulo (MRL 6 § 2 mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	23
3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
3.3.4 Viranomaisyhteistyö	24
3.4 Asemakaavan tavoitteet	24
3.4.1 Kaupungin tavoitteet	24
3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	24
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	24

3.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	24
3.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	24
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
4.1	Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset.....	25
4.1.1	Erillispientalojen korttelialue (AO-3)	25
4.1.2	Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-3).....	25
4.1.3	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)	25
4.1.4	Varastorakennusten korttelialue (TV)	26
4.1.5	Maantien alueet (LT)	26
4.1.6	Katualueet.....	27
4.1.7	Suojaviheralueet (EV)	27
4.1.8	Maa- ja metsätalousalueet (M)	27
4.2	Kaavan vaikutukset	27
4.2.1	Yleiskaavallinen tarkastelu	27
4.2.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	29
4.2.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	30
4.2.4	Vaikutukset luontoon	30
4.2.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen 30	
4.2.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön 31	
4.2.7	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittymiseen.....	31
4.2.8	Ilmastovaikutukset.....	31
4.2.9	Muut vaikutukset.....	31
4.3	Ympäristön häiriötekijät.....	31
4.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	31
4.5	Nimistö	31
4.6	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomiointi asemakaavassa	31
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	32
5.1.1	Toteutuksen seuranta.....	32

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vastineraportti
4. Havainnekuva
5. Rakennettavuusselvitys (Vakkatien ja Haaroistentien risteuksen lähialue)

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Varsinais-Suomen liitto, väestö ja työpaikat, luettu 2.9.2024:

<https://v-sliitto.maps.arcgis.com/apps/dashboards/bfd56bee413c4cd5b8daca5948829413>

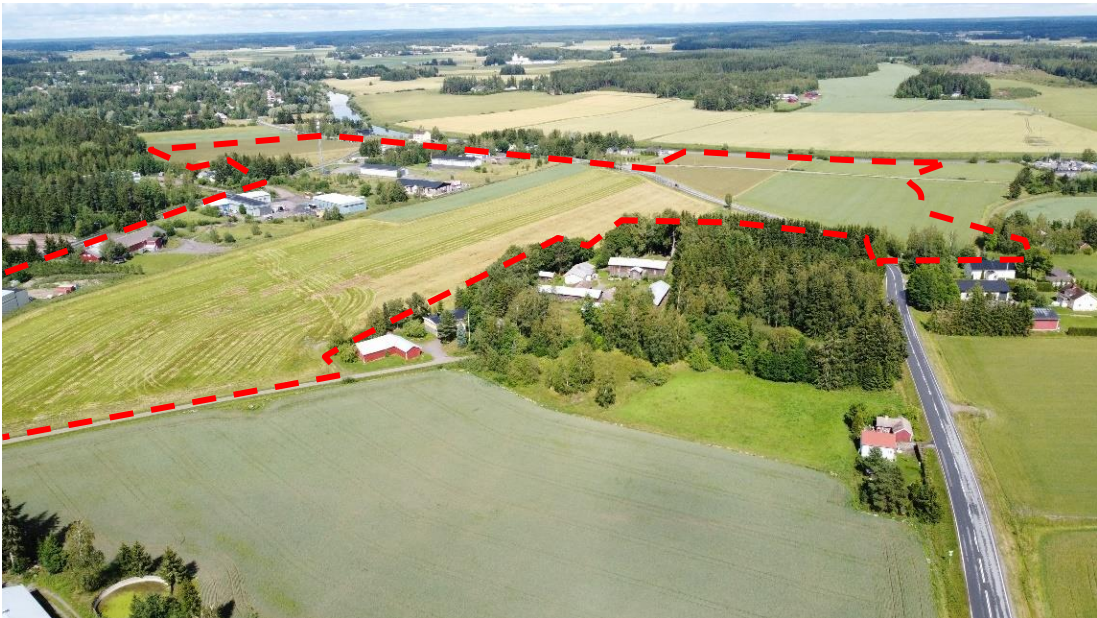
Varsinais-Suomen liitto, maankäyttö ja rakennusala, luettu 2.9.2024:

<https://v-sliitto.maps.arcgis.com/apps/dashboards/c4bd3478039d453ea8039910ec8088a7>

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Noin 33 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Alastaron taajaman reuna-alueella. Alueella on liikenne-, yritys-, asuin- ja maataloustoimintaa. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Loimijoki. Kumottavien asemakaavojen osien ala on yhteensä noin 3 hehtaaria. Alla viistoilmakuvin on kuvattu suunnittelualueita.



Kuva 2 – Viistoilmakuva lounaasta suunnittelualueelle suuntaa antavalla aluerajauksen osuudella 7/2023.



Kuva 3 – Viistoilmakuva kaakosta suunnittelualueelle suuntaa antavalla aluerajauksen osuudella 7/2023.



Kuva 4 – Viistoilmakuva luoteesta suunnittelualueelle suuntaa antavalla aluerajauksen osuudella 4/2024.



Kuva 5 – Viistoilmakuva Vakkatien eteläpuolen suuntaan suuntaa antavalla aluerajauksen osuudella 4/2024.

1.2 Tavoitteet ja kaavan nimi

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet:

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

Kaavan nimenä on ”Alastaron eteläosan asemakaava ja asemakaavan muutos”, joka on johdettu alueen sijainnista.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavatyö tehdään kaupungin aloitteesta (kaupunginhallitus hyväksyi kaavoituskatsauksen

19.12.2022 § 371 MRL 7 §). Työ on kuulutettu vireille Loimaan lehdessä 19.1.2023 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

OAS:n nähtävilläolo alkoi 21.2.2024 ja palautetta siitä pyydettiin 22.3.2024 mennessä. Palautteita jätettiin 3 kpl.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 29.11.2024-10.1.2025, josta jätettiin 7 lausuntoa. Mielipiteitä jätettiin 0.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxx. Ehdotuksesta jätettiin xxx lausuntoa. Muistutuksia xx kpl.

1.4 Suunnittelun lähtökohdat

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

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 (2010: 1210 asukasta ja 2019: 1 119, lähde: Varsinais-Suomen liitto), jolloin taajaman reunojen osalta ei katsota tarpeelliseksi asuinalueiden laajentamista. Työpaikat Alastaron taajamassa ovat hieman nousseet (2010: 367 ja 2019: 482, lähde V-S liitto), jolloin sen kehityksen tukemisen mahdollistaminen katsotaan tarkoituksenmukaiseksi. Kaupungilla on hyvin vähäisesti yritystonttitarjontaa Alastarolla, eikä tonttikyselyistä alueelle ole voitu tarjota kaupungin maata. Alastarolla 2010-2019 teollisuus- ja liikennetoimintojen kerrosala on lisääntynyt 50 600 k-m²:stä 52 400 k-m²:iin (lähde V-S liitto). Toimistot ja kaupan alan kerrosala ovat vähentyneet samalla ajanjaksolla. Pientalojen kerrosala on hieman noussut 2010-2019 (131 200 k-m²:stä 132 100 k-m²:iin, lähde V-S liitto). Kokonaiskerrosala Alastaron taajamassa on laskenut vuosina 2010-2019 265 600 k-m²:stä 260 800 k-m²:iin (lähde V-S liitto).

Yksityisten osalta toteutumattomien yritystonttien myynti ei ole aktiivista, joka voi johtua mm. alhaisesta neliöhinnasta 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 jatkuva, 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. Täydentämisen osalta on tärkeä arvioida sopiminen ympäristöön.

Kaava-aluetta päivitetään myös muutoin tarkoituksenmukaiseksi katsottavalla tavalla.

1.5 Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö

Liikenneverkko:

Olemassa olevaan liikenneverkkoon ei tehdä merkittäviä muutoksia vaan tarkoituksena on vähäisesti tarkastella katualueiden rajauksia, näkemäalueita ja tonttiliittymien sijainteja. Kaavassa osoitettavien M-alueiden välissä olevan maantien alueen (LT) osalta leveys määrittyi sen perusteella, mikä on pohjoisessa olemassa olevan LT:n leveys, jossa on kevyen liikenteen osuus. Maakuntakaavassa Haaroistentien kohta on osoitettu ulkoilureitin merkinnällä, jonka maantien alue mahdollistaa. Kaavalla poistettiin vanhojen asemakaavojen toteutumattomia katuverkkoja, joille ei arvioitu olevan toteutustarvetta. Kaavasta kumottiin Tammilehdontien ja Haaroistentien risteysalueelta irrallinen maantien liittymä, joka ei vastaa nyky suunnitelmia.

Tontit:

Rakennetut asuin- ja yritysalueet osoitettiin jatkossakin kyseisiin tarpeisiin. Alueelle osoitettiin myös uusia erilaisia yritystontteja kaupungin maa-alueille.

Aiemmasta asemakaavasta poistettiin toteutumattoman infran osalta tontteja.

Viheralueet:

Alueelle osoitettiin suojaviheralueita (EV) vesistön ja asutuksen suojaetäisyyksiksi, kunnallistekniikan ja hulevesien tarpeille sekä viheryhteyksiksi. Maa- ja metsätalousalueiksi osoitettiin pääosin alueella olevia yksityisten peltoalueita.

Asemakaavan tarkempi kuvaus löytyy kohdasta 4.

1.6 Tunnistetiedot

430 Loimaan kaupunki

30. (Alastaro) kaupunginosa

Alastaron eteläosan asemakaava ja asemakaavan muutos

AK 3001

Asemakaavan laajennus koskee: Kiinteistöjä 430-464-1-108 (osa), 430-464-1-110 (osa), 430-895-0-201 (osa), 430-464-4-45 (osa).

Asemakaavan muutos koskee: 30. kaupunginosan (Alastaro) kortteleita 59, 70, 71, 137-140, 150-154, 158 sekä viher-, liikenne-, katu- ja maa- ja metsätalousalueita.

Asemakaavan kumoaminen koskee: Kiinteistöjä 430-464-2-17 (osa), 430-464-1-95 (osa), 430-895-0-2101 (osa), 430-895-1-2608 (osa), 430-464-1-45 (osa), 430-464-1-80 (osa) ja 430-464-1-94 (osa).

Asemakaavalla ja asemaavan muutoksella muodostuu: 30. kaupunginosan (Alastaro) korttelit 70, 71, 150, 151, 158 ja 207 sekä liikenne-, katu-, erityis- ja maa- ja metsätalousalueita.

Tonttijako laaditaan ohjeellisena.

Kaavasuunnittelu: Kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk), YKS 746

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen käsittelyt

Asemakaavan on kuulutettu vireille	19.1.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville	21.2.2024
Kaavatoimikunta ohjasi luonnoksen laadintaa	17.9.2024
Asemakaavan luonnos ja tarkistettu OAS on ollut nähtävillä	29.11.2024-10.1.2025
Kaavaluonnoksen esittely asukaspäivätilaisuudessa	17.12.2024
Kaupunginhallitus on käsitellyt ehdotuksen nähtäville asettamisen	x.x.2025
Asemakaavan ehdotus on ollut nähtävillä	xx
Kaupunginhallitus on ehdottanut valtuustolle kaavan hyväksymistä	___.202x
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan	___.202x

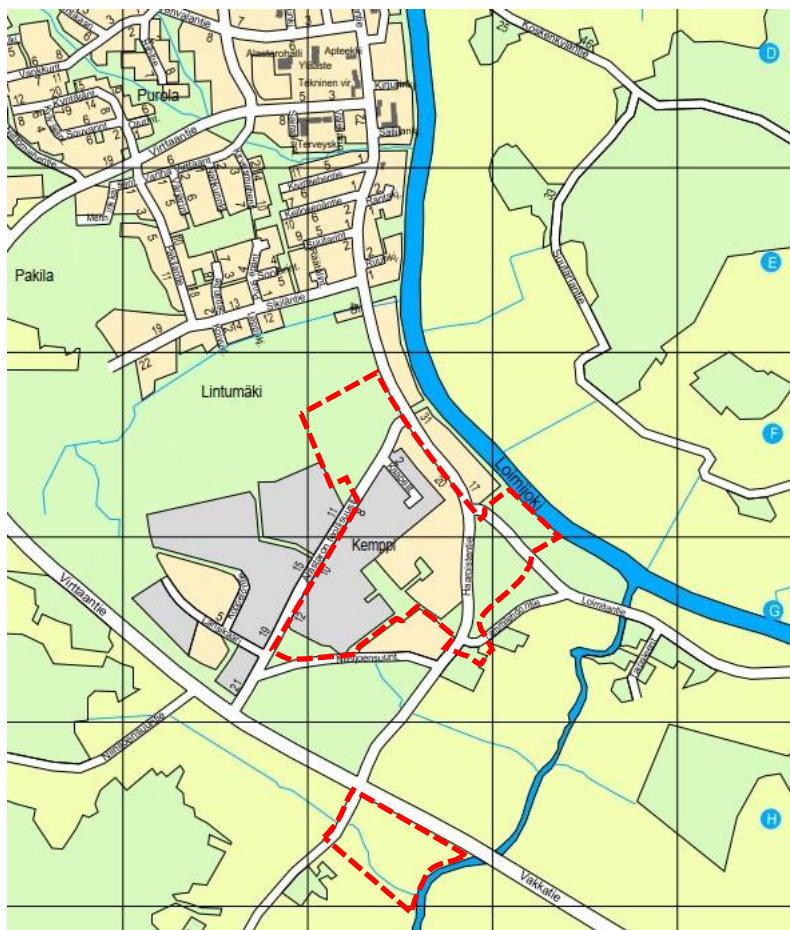
1.7 Kaava-alueen sijainti

Sijainnin kuvaus

Alue sijaitsee noin 16 km Loimaan keskustasta luoteeseen sekä Alastaron keskustasta noin 2 km etelään.

Alueelle johtaa Loimaan suunnasta Vakkatie, josta on liittymät Haaroistentielle sekä Alastaron teollisuustielle. Alastaron suunnasta tullessa alueelle johtaa Loimijoentie, josta liittymät Alastaron teollisuustielle ja Loimaantielle sekä suora jatko Haaroistentielle. Alastaron teollisuustie johtaa alueelle, johon on keskittynyt Alastaron teollisuus- ja yritystoimintaa. Haaroistentie jatkuu Loimijoentienä Alastaron taajaman läpi.

Alueella on 1-2 kerroksisia omakotitaloja, teollisuusrakennuksia, liikennealueita, peltoja sekä vähäisiä puustoalueita. Alue rajautuu Loimijokeen (kumottava kaavan osa) ja Niinijokeen (Vakkatien ja Haaroistentien risteys).



Kuva 6 – Kaava-alueen likimääräinen sijainti Alastaron eteläpuolella, opaskartta © Loimaan kaupunki

2 LÄHTÖKOHDAT

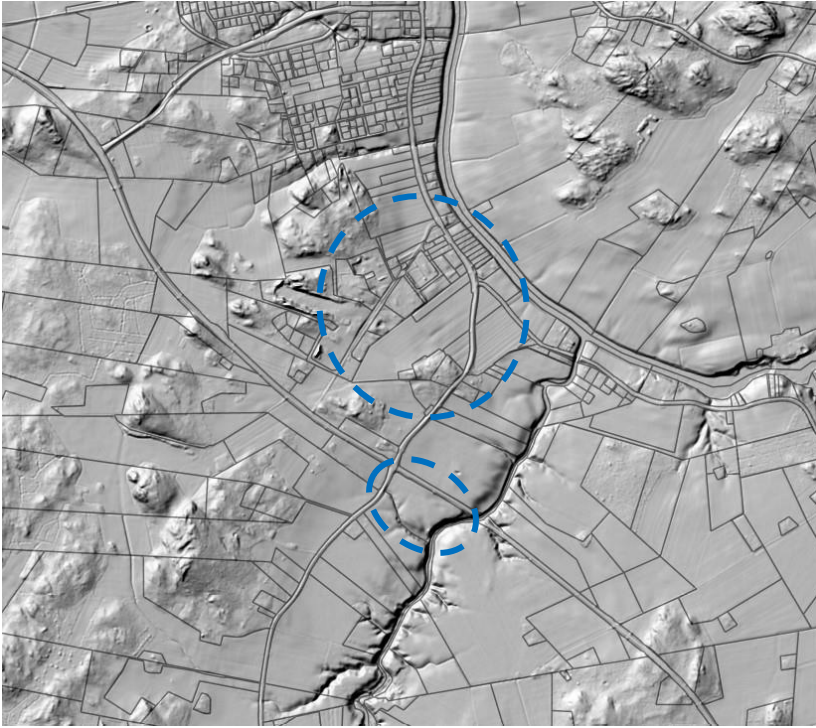
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 34 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Alastaron taajaman eteläosassa, Vakkatien, Haaroistentien, Loimaantien ja Alastaron teollisuustien ympäristössä. Alastaron teollisuustien alue on pääosin yritys- ja teollisuustonttialuetta ja Loimijoentien sekä Haaroistentien alueella on omakotiasumista sekä peltoa. Alue rajautuu metsään, peltoalueisiin, rakennettuun ympäristöön ja jokiin.

2.1.2 Alueen luonnonympäristö

Suunnittelualueella on paljon peltoalaa sekä hieman puustoa. Alueen korkeuskäyrät ovat noin 68-80 metriä merenpinnan yläpuolella (N2000) alueen laskiessa kohti jokia.



Kuva 7 – Suunnittelualueen likimääräiset sijainti sinisellä katkoviivalla varjostetussa korkeusmallissa, luettu MML 5.1.2024.

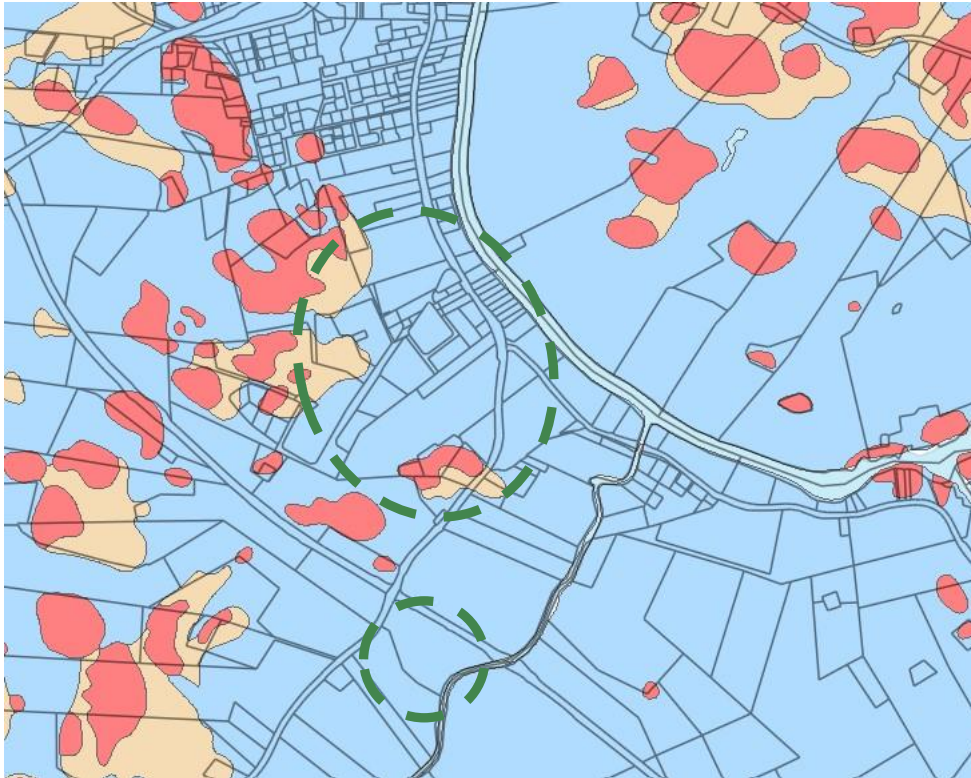


Kuva 8 – Alueen viistonäkymät (kts. myös kuvat 2-6)

Maaperä:

GTK:n yleispiirteisen maaperäkartan mukaan maaperä on alueella savipainotteista. Korkeimmat kohdat alueen reunoilla ovat kallio- ja moreeniperäistä. Tarkka maaperä edellyttää tarkempia selvityksiä

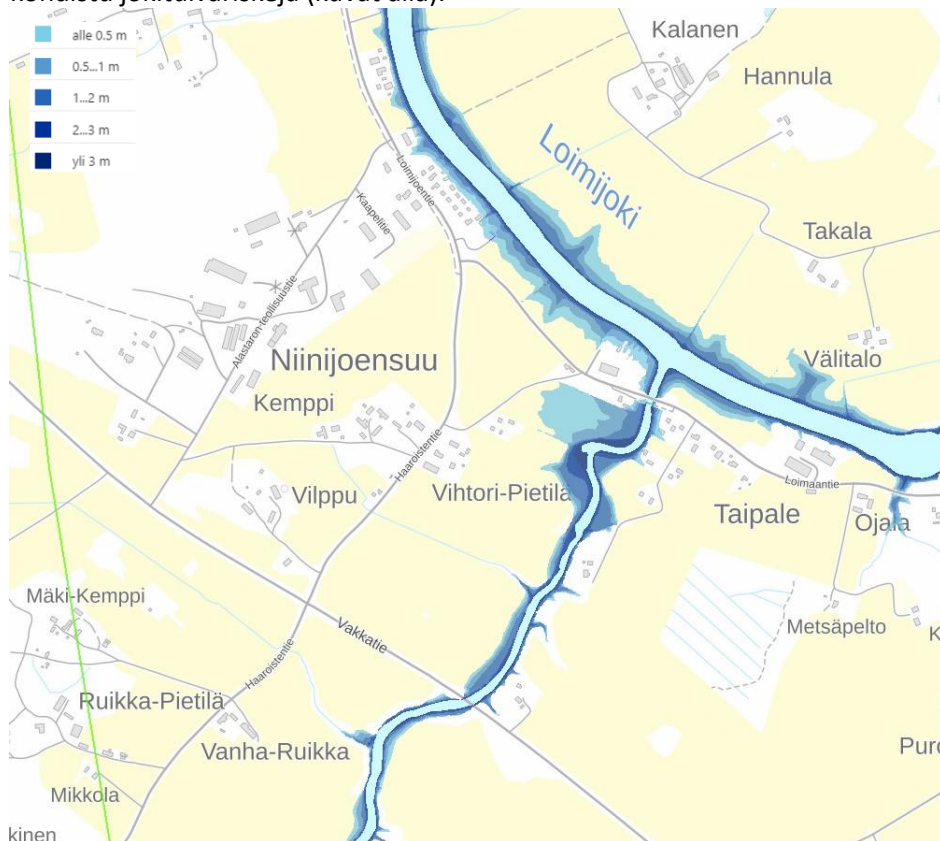
rakentamisvaiheessa. Vakkatien ja Haaroistentien risteysalueen tuntumasta on teetetty kaavatyön yhteydessä rakennettavuusselvitys, jossa on kuvattu sen maaperää tarkemmin. Selvitys on kaavan liitteenä.



Kuva 9 – GTK:n yleispiirteinen Maaperäkartta, luettu 5.1.2024 (ruskea = hiekka, sininen = savi, punainen = kalliomaai), likimääräinen sijainti vihreällä katkoviivalla, kiinteistörajat MML 5.1.2024.

Vesistötulvat:

Alue rajoittuu Loimijokeen (kumottava kaavan osa) ja Niinijokeen. Suunnittelualueelle ei jokien osalta kohdistu jokitulvariskejä (kuvat alla).



Kuva 10 – Harvinainen vesistötulva (toistuvuus 1/100a), Tulvakarttapalvelu (@SYKE, ELY-keskukset, ©MML) 9.1.2024.

Vakkatien eteläpuolella erittäin harvinainen tulva kerran 250 vuodessa ulottuu tasolle 69,45 m (kuva alla), johon lisättäessä 1 metrin varmuusvaran jääpatoriskin osalta riskitaso on noin 70,5 metriä (N2000), joen törmän ollessa likimäärin tasolla 66-73 metriä (N2000).



Kuva 11 Erittäin harvinainen vesistötulva (toistuvuus 1/250a), Tulvakarttapalvelu (@SYKE, ELY-keskukset, ©MML) 1.9.2024.

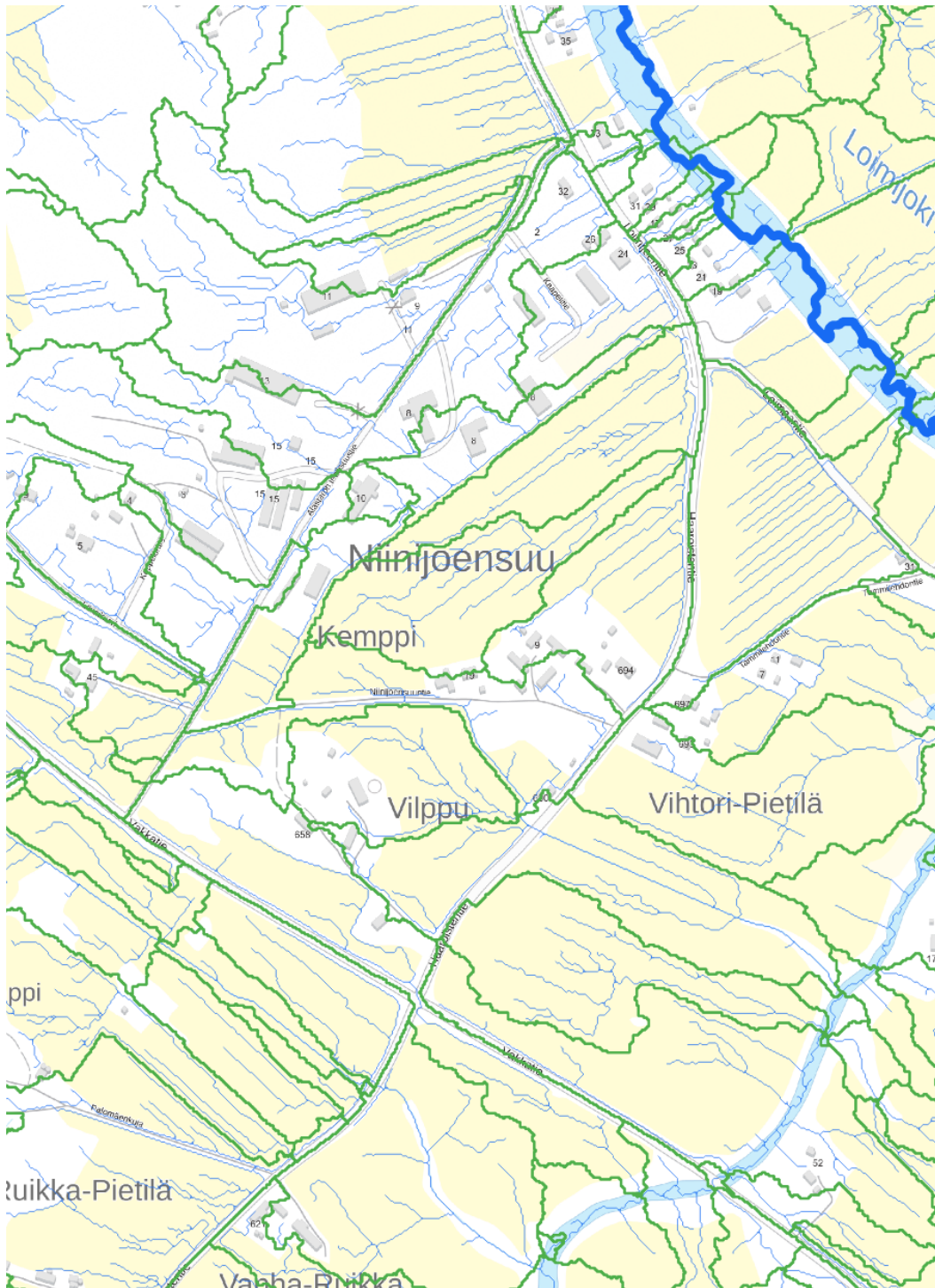
Hulevedet:

Suomen ympäristökeskus on laatinut alustavan hulevesitulvakartan, joka kattaa suunnittelualueen. Aineisto on suuntaa-antava ja sisältää virheitä, koska siinä ei ole tietoa esimerkiksi pienemmistä putkista. Se ei ole riittävän tarkka rakennuskohtaiseen tarkasteluun. Aineistoa käytetään lähtötietona, samalla tiedostaen sen tarkkuuden olevan viitteellinen. Lähtötiedoksi valittiin rankkasadetilanne, jolloin tunnin aikana sataa 52 mm. Mallinnuksen perusteella kaava-alueella ei nykytilanteessa muodostu suuria laskennallisia hulevesitulva-alueita (kuva alla), kun vedet kerääntyvät hyvin ojarakenteisiin ja niiden tuntumaan. Loimijoentien länsipuolen osalta tulee jonkin verran kiinnittää huomiota maankäytön ratkaisuihin, mutta mallista puuttuneen tien alitusrummut, joka vääristää mallinnustilannetta.



Kuva 12 Yleispiirteinen hulevesitulvakartta, Syke

Loimaan alueelta on teetetty pintavalunta-analyysi (Sweco Finland, 27.2.2024), joka ei riitä rakennuspaikkakohtaiseen tarkasteluun, mutta sitä voidaan käyttää aluesuunnittelutasoisena lähtötietona. Pintavedet valuvat kohti Loimijokea ja Niinijokea.



Kuva 13 Yleispiirteiset hulevesien 2 ha:n valuma-aluejaotukset (vihreällä) suunnittelualueella ja valumareitit 800 m²:n jaotuksella (siniset viivat), (Sweco ja Loimaan kaupunki), taustakartta © Maanmittauslaitos.

Pohjavedet:

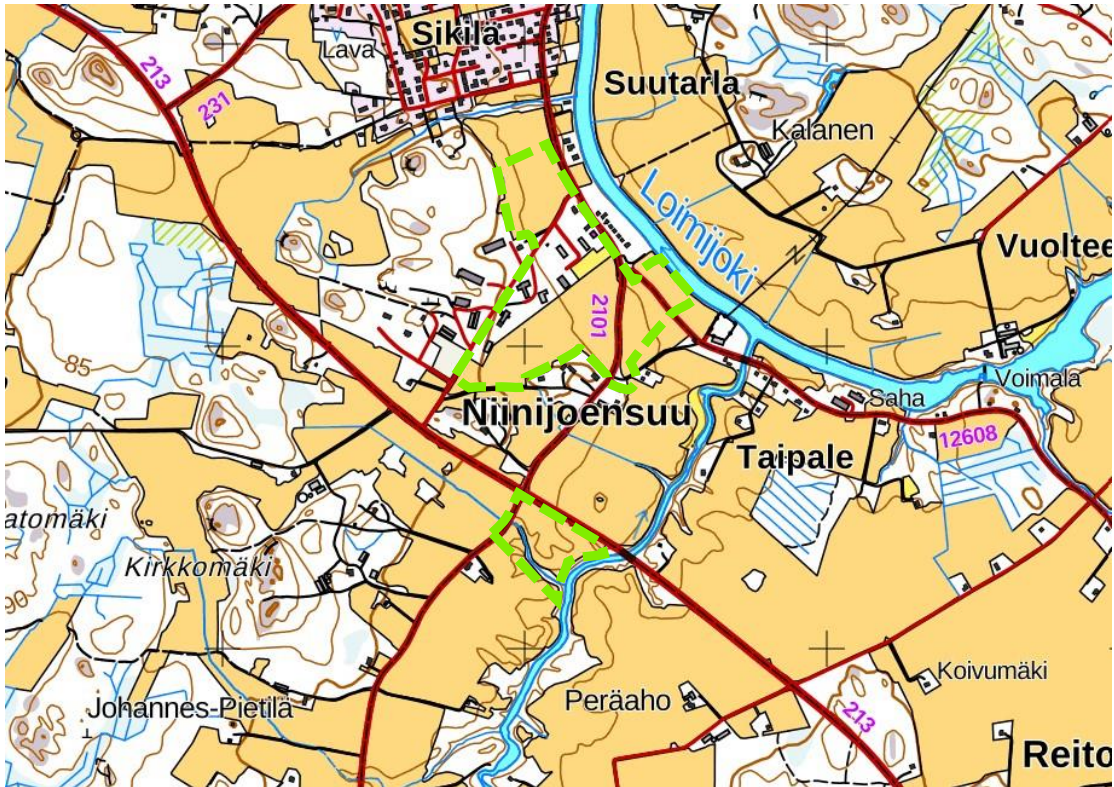
Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei sijaitse pohjavesialueita.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Alastaron taajaman eteläpuolella noin 2 km Alastaron taajaman keskuksesta. Alueella on teollisuusrakennuksia sekä vähäisesti omakotitaloja.

Alueen maiseman hallitsevia piirteitä ovat pelto- ja jokimaisema. Kuvissa 2-4 ja 8 näkyy alueen rakennettua ympäristöä.



Kuva 14 – Kaava-alueen likimääräinen sijainti osoitettu vihreällä katkoviivalla maastokartalla, MML, luettu 12.1.2024.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema sekä muinaismuistot

Haaroistentien länsipuoli Vakkatien pohjoispuolella on maakuntakaavassa osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi (Loimijoen kulttuurimaisema).

Maakuntakaavassa Alastaron teollisuusalueen ja Niinijoensuuntien sekä Haaroistentien väliselle peltoalueelle on osoitettu muinaisjäännöskohde (sm 5019) sekä toinen Kaapelitien rakennetulle tontille (sm 5011), joka on myös aiemmassa asemakaavassa merkittynä.

Kaapelitien aluetta koskien museon informaatioportaalin mukaan vuonna 1999 suoritetussa Alastaron inventoinnissa todettiin painanteiden tuhoutuneen, kun niiden alue on v:n 1973 jälkeen otettu viljelykseen. Rakentamisen takia hiekka- ja saviperäistä aluetta koekaivettiin vuonna 2006 mahdollisen muinaisjäännöksen sijainnin selvittämiseksi, mutta muinaisjäännökseen viittaavaa ei havaittu.

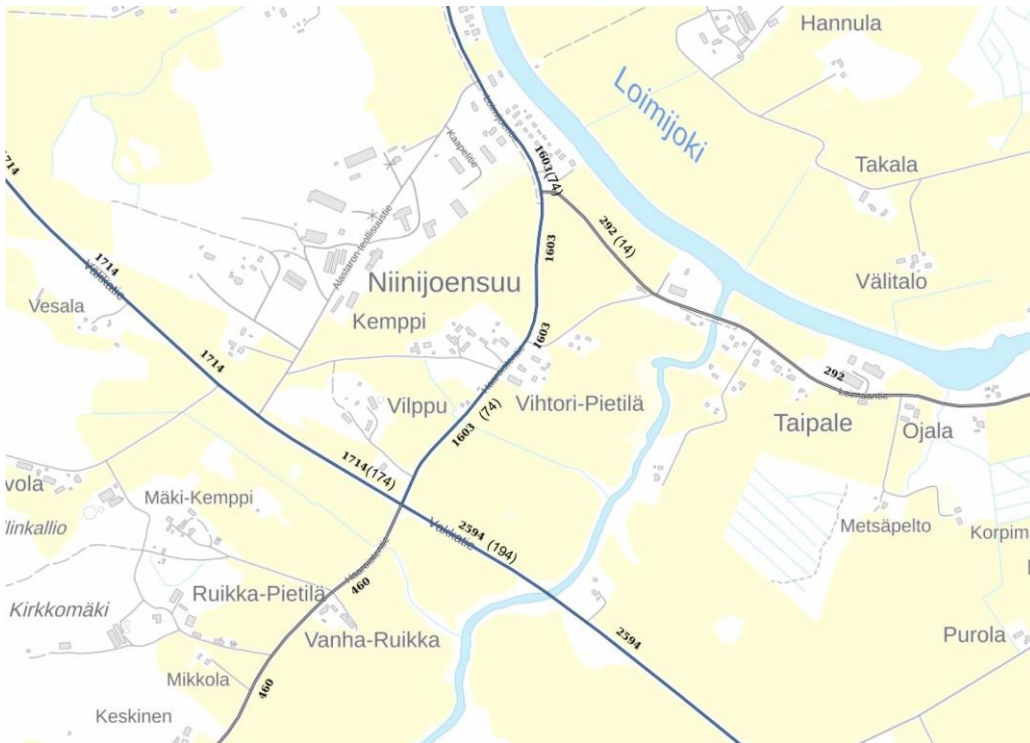
Palvelut

Alastaron taajamasta löytyy kauppoja, pankki- ja ravintolapalveluita. Alastaron keskustassa on myös mm. päiväkotia ja alakoulu. Loimaalla noin 16 km päässä Alastarolta sijaitsevat laajemmat palvelut.

Liikenne

Alastaron ohittaa Vakkatie (213), jolta on liittymät Haaroistentielle ja Alastaron teollisuustielle. Vakkatiellä Alastaron kohdalla nopeakajotus on ympäri vuoden 80 km/h. Muuten kaava-alueella on 50 km/h nopeakajotus paitsi Haaroistentiellä ja Loimaantiellä, joissa rajoitus on 60 km/h.

Seututie 213 (Vakkatie) liikennemäärät olivat vuonna 2022 2594 ajoneuvoa vuorokaudessa (Väylävirasto). Vuosien 2018-2022 välisenä aikana suunnittelualueella tai sen lähellä on tapahtunut kaksi loukkaantumiseen johtanutta liikenneonnettomuutta.



Kuva 15 – Liikennemäärät vuorokaudessa v. 2022, suluissa raskaanliikenteen määrät. Liikennemäärä (Digiroad) - Väylävirasto, luettu 30.1.2024.



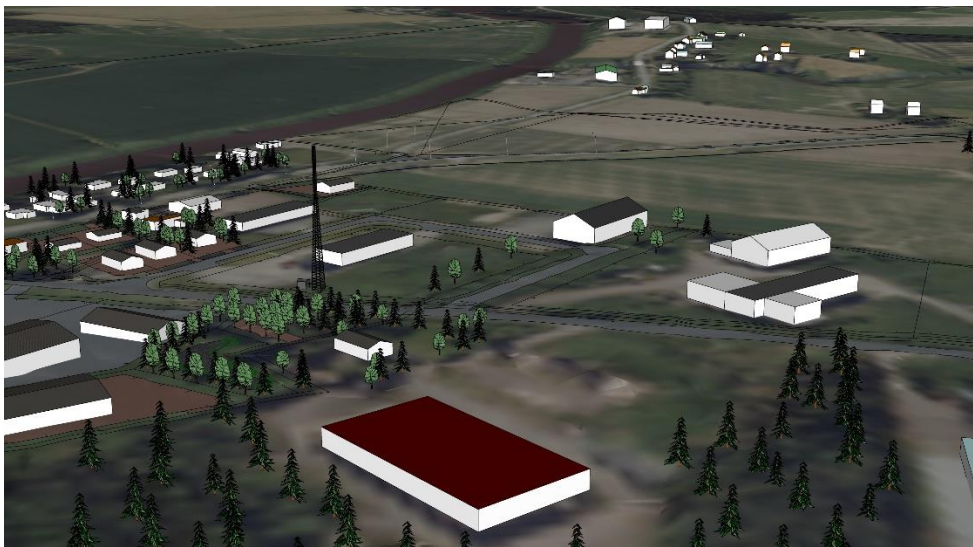
Kuva 16 – Onnettomuudet kartalla (sininen pallo = loukkaantumiseen johtanut), Tieliikenneonnettomuustilastot 2018-2022, <https://mobilityanalytics.ramboll.com/onn/polisi/>, luettu 30.1.2024.

Tekninen huolto

Alue on pääosin kunnallisteknisen verkoston piirissä, mutta viemäriverkosto ei ulotu Vakkatielle asti. Alueella sijaitsee myös matkaviestintukiaseman masto, josta on kuva alla.



Kuva 17 - Matkaviestintukiasema Alastaron teollisuustien varrella



Kuva 18 – Ote havainnekuvasta, matkaviestintukiasema Alastaron teollisuustien varrella kaakon suuntaan

2.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole tiedossa ympäristönsuojelua vaativia kohteita eikä ympäristöhäiriöitä.

2.1.5 Maanomistus

Loimaan kaupungin maanomistus (katso kartta alla):

- Vakkatien eteläpuolella sijaitsevaa peltoaluetta
- Alastaron teollisuustien varren peltoalueita
- Loimijoentien varrella maata osin toteutuneen korttelin yhteydessä.
- Pääosa rakennetuista katualueista.

Muuten kaava-alue on yksityisten ja maanteiden osalta valtion omistuksessa. Kaupungin peltoalueet ovat vuokraviljelykäytössä.



Kuva 19 – Ote maanomistuskartasta. Punaisella osoitettu kaupungin omistamat alueet. Luettu 15.2.2024 ©Loimaan kaupunki

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 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.ymparisto.fi)

Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualueita pienessä mittakaavassa koskevia asioita, jotka ovat korostettuna alla:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin 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-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2.2.1.2 Maakuntakaava



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 alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi. Aluetta on mahdollista käyttää myös loma-asutukseen. Alueelle on osoitettu ulkoilu- ja melontareitti.

Kuva 20 – Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (varsinais-suomi.fi), ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla (ei mittakaavassa).

A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (LAVMK) Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.
	KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE (VSMK, TKSMMK, SSMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.
	LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN (VSMK, SSMK, LAVMK) SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

	SEUTUTIE TAI PÄÄKATU / UUSI SEUTUTIE TAI PÄÄKATU / OHJEELLINEN SEUTUTIE (TPLMK)
	SUUNNITELUMÄÄRÄYS:
	Maankäytön suunnittelu- ja rakennustoimenpiteillä ei saa estää Parainen-Nauvo kiinteän yhteyden toteutusmahdollisuuksia.
	YHDYSTIE TAI PÄÄKATU / UUSI YHDYSTIE TAI PÄÄKATU / OHJEELLINEN YHDYSTIE (TPLMK)
	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
	SUURJÄNNITELINJA / UUSI SUURJÄNNITELINJA / PARANNETTAVA SUURJÄNNITELINJA (LAVMK)
	VESIHUOLTOLINJA (VSMK, SSMK) / UUSI VESIHUOLTOLINJA (VSMK, TKSMK, SSMK)

Maakuntakaavoituksen tarkennusta:

Suunnittelualue on osoitettu Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä (2022) osittain taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet, sisältäen asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys: ”Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.” Suunnittelualue on osoitettu lisäksi osittain maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys: ”Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.”

Osa suunnittelualueesta on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi (Loimijoen kulttuurimaisema). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkait maisema-alueita. Aluetta koskee seuraava suunnittelumerkintä: ”Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida. Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.” Suunnittelualueella sijaitsee lisäksi kaksi maakuntakaavassa osoitettua muinaisjäännöskohdetta (sm 5011 ja sm 5019). Merkintää koskee seuraava suojelumääräys: ”Muinaisjäännökset tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa. Museoviranomaisilta on muinaismuistolain mukaisesti pyydettävä lausunto suunnitelmista ja toimenpiteistä alueelle. Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.”

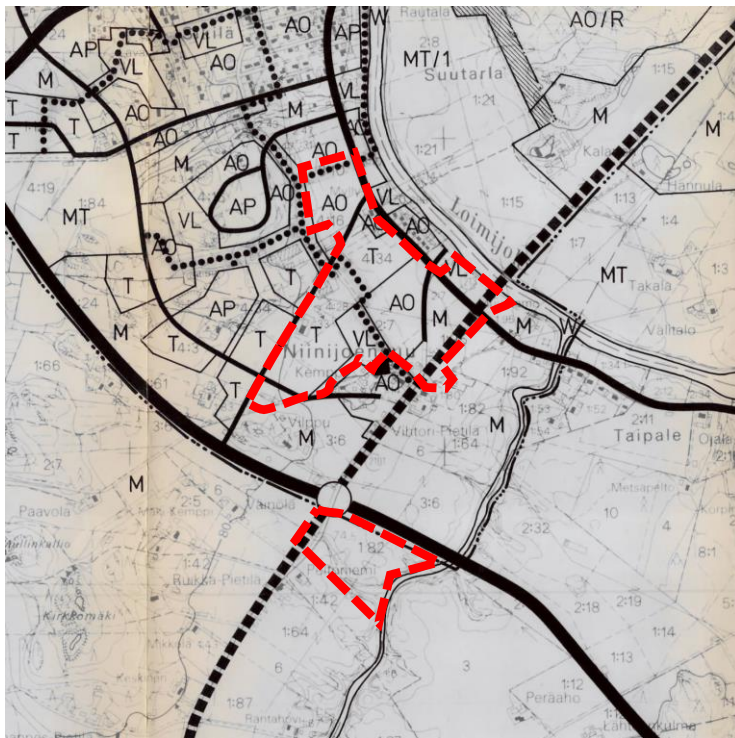
Suunnittelualueen halki kulkee lisäksi ohjeellinen ulkoilureitti (Mälläinen-Lauroinen) sekä alueen vieressä melonta- tai vesiretkeilyreitit Loimijoella (Alastaro-Vuolteen voimala) ja Niinijoella Niinijoen (Mellilän Karhunlankyläntie-Loimijoki).

2.2.1.3 Vireillä oleva maakuntakaavoitus

Maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Maakuntakaava tullaan päivittämään vaihemaakuntakaavoina. Ensimmäisen vaiheen päivityksessä keskitytään puhtaasti energian ja vesiensuojelun teemoihin. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan koko Varsinais-Suomen maakuntaa niiltä osin, missä maankäytön ohjaukseen ei maakuntakaavan lisäksi kohdistu merkittävästi päällekkäistä ohjausta. Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.1.2025 kuuluttaa vireille vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan, ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisesti nähtäville 22.2.–23.3.2025 väliseksi ajaksi. Vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan tavoitteena on ohjata Varsinais-Suomen alueen maankäyttöä siten, että vesistöjen tila ja suojele otetaan kattavasti huomioon suunnittelussa. Lisäksi maakuntakaavalla mahdollistetaan toimintavarman ja monitasoisen energiahuollon kehittyminen siten, että se sovitetaan kestävästi yhteen muiden maankäytön arvojen ja tarpeiden kanssa.

Lähde ja lisätietoja: varsinais-suomi.fi (luettu 17.3.2025)

2.2.1.4 Yleiskaava



Oikeusvaikutukseton osayleiskaava on vuodelta 1986 ja siinä on tavoiteltu vuoden 2010 maankäyttöä.

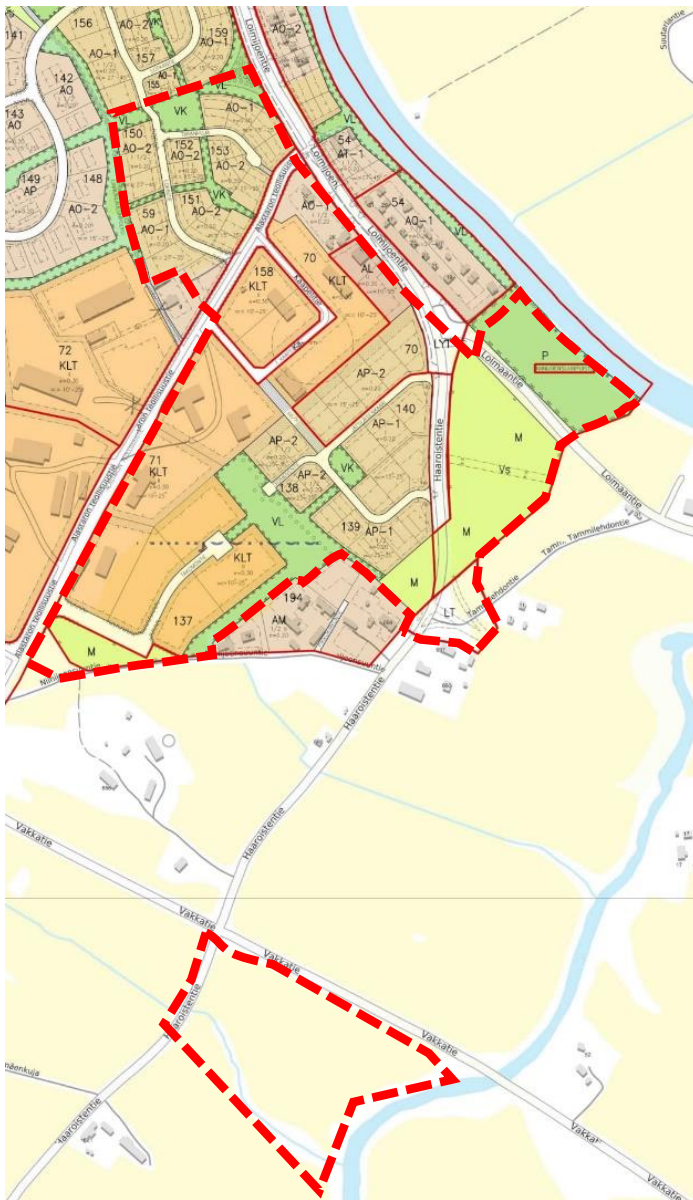
Asemakaavoitusalueita koskee erillispientalovaltaisen asuntoalueen (AO), teollisuus- ja varastoalueen (T), lähivirkistysalueen (VL), maa- ja metsätalousalueen (M) sekä liikenteen ja suojelukohteen merkinnät.

Yleiskaava on selkeästi vanhentunut, eikä suurelta osin ohjaa nykyaikaisia maankäytön tarpeita.

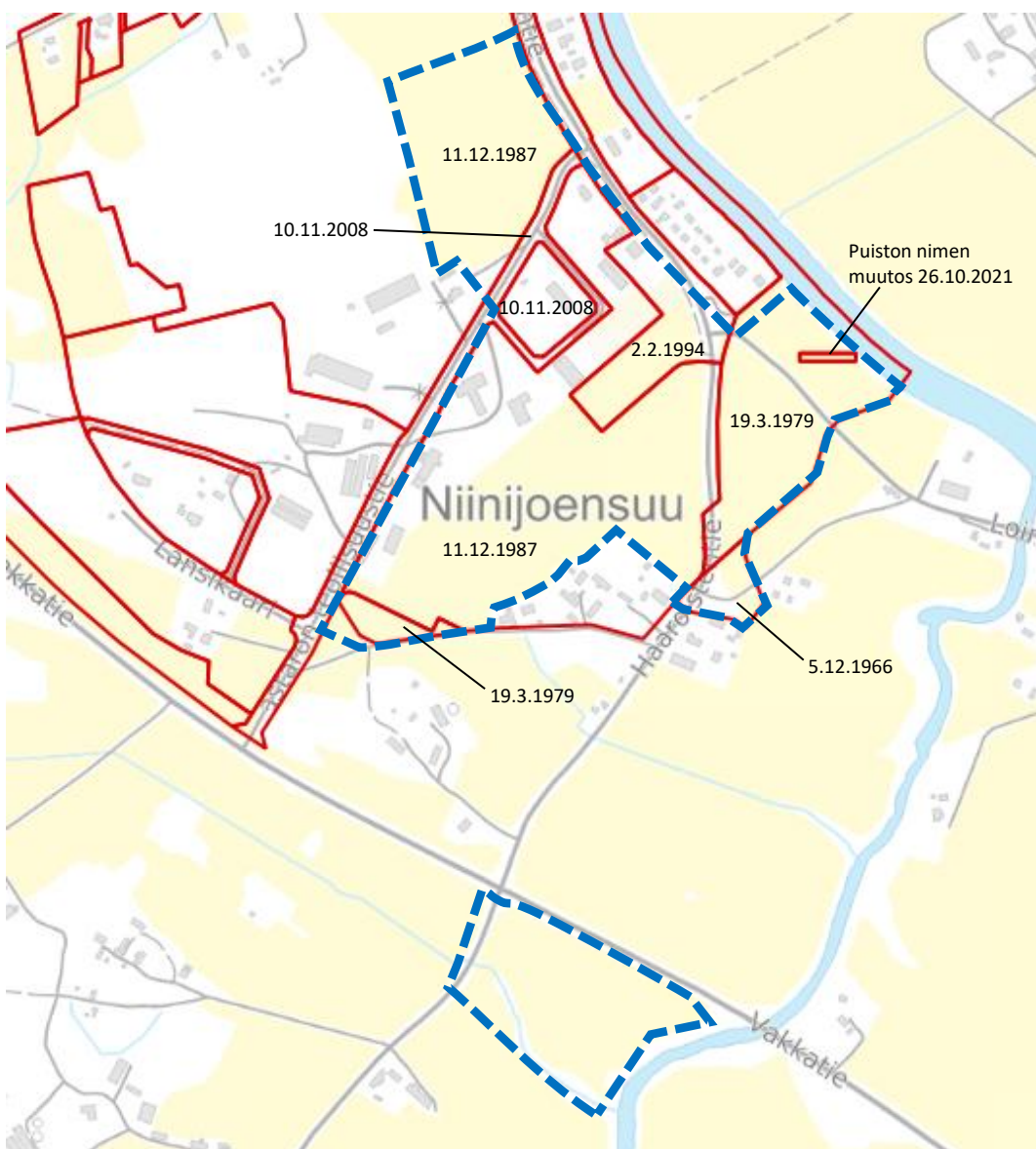
Kuva 21 – Ote osayleiskaavasta likimääräisellä suunnittelualueerajauksella (punainen katkoviiva, ei mittakaavassa)

2.2.1.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 5.12.1966, 19.3.1979, 11.12.1987, 2.2.1994 ja 10.11.2008 hyväksytyt/vahvistetut asemakaavat, joissa alue on osoitettu asumiseen, liikennealueiksi, virkistysalueiksi, yritysalueiksi ja maa- ja metsätalousalueiksi (AO, AP, AL, KLT, VL ja M).



Kuva 22 – Ote ajantasa-asemakaavasta 1/2025, likimääräinen suunnittelualuearajaus punaisella katkoviivalla (ei mittakaavassa)



Kuva 23 – Ote kaavakartasta, johon on merkitty asemakaavojen hyväksymispäivämäärät, likimääräinen suunnittelualuerajaus sinisellä katkoviivalla (ei mittakaavassa), lähde: asemakaavat (c) Loimaan kaupungin kartat, taustakartta (c) MML luettu 21.11.2024.

2.3 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2017. Loimaan kaupunki pitää itse ajan tasalla kaavoituksen pohjakarttoja. Pohjakartta on tarkistettu vuonna 2024. Kaavan pohjakartan hyväksyy kaupungin paikkatietoinfööri.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen osalta on tarve päivittää vanhentunut asemakaava nykytarpeiden mukaiseksi.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava tehdään kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 19.12.2022 § 371 asemakaavatyön vireilletulosta. Asemakaava ja asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 19.1.2023.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (kaavaselostuksen liite 1) on lueteltu tämän kaavatyön osallisia. Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

3.3.2 Kaavan vireilletulo (MRL 6 § 2 mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 19.12.2022 ja siitä kuulutettiin Loimaan Lehdessä 19.1.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 21.2.2024.

3.3.3 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 (Loimijointie 74, 32440 Alastaro) sekä kaupungin internetsivuilla.

OAS:n nähtävilläolo alkoi 21.2.2024 ja palautetta siitä pyydettiin 22.3.2024 mennessä. Palautteita jätettiin 4 kpl. Aktiivisten yksityismaanomistajien kanssa käytiin myös vapaamuotoisia keskusteluja kaavoituksesta, jotka vaikuttivat osaltaan kaavaluonnoksen laadintaan.

Kaavaluonnos ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 29.11.2024-10.1.2025. Luonnoksesta jätettiin 7 lausuntoa, mielipiteitä ei jätetty. Kaavan luonnosvaiheessa järjestettiin asukaspäivä 17.12.2024, johon sai vapaasti tulla keskustelemaan ja esittämään toiveita suunnittelutyön suhteen. Osallisia kävi kaksi paikan päällä. Ainoana palautteena korostui toive korttelin 207 johtovaruksen poistamisesta.

Luonnosvaiheen asukaspäivän, saapuneen palautteen ja tehtyjen selvitysten perusteella kaavaehdotukseen tehtiin mm. seuraavia tarkistuksia:

- Kortteli 207:
 - i. johtovaraus ja ohjeellinen ajoyhteys poistettiin
 - ii. korttelin kaksi tonttia muutettiin yhdeksi tontiksi
 - iii. hule-alueelle määritettiin syvyys tehdyn rakennettavuusselvityksen mukaan
 - iv. tontin muotoa muutettiin kaakkoiskulmasta ja sinne osoitettiin e-3-merkintä ohjaamaan hule-painanteen muotoilua siten, että maan muokkaus olisi vähäisempää
 - v. tarkennettiin yleismääräyksiä e-3-alueiden toteutuksesta sekä alueen korkeustasosta
 - vi. lisättiin perustamistapaa koskevia määräyksiä
- Haaroistentien itäpuolella olevan peltoalueen M-merkintä muutettiin MA-1 -merkinnäksi.
- Niinijokeen rajoittuvaa EV-aluetta koskien lisättiin yleismääräys.
- Korttelissa 158 olevan emt-merkinnän ylin korkeusasema osoitettiin kaavassa.
- tehtiin kaavakarttaan sekä merkintöihin ja määräyksiin teknisluonteisia tarkistuksia

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxx. Ehdotuksesta jätettiin xxx lausuntoa. Muistutuksia xx kpl.

Liitteessä 3 on esitetty tiivistelmät saapuneista palautteista ja vastineet niihin.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaa koskevalle viranomaisneuvottelulle ei nähty erityistä tarvetta. Kaavasta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Kaupungin tavoitteet

Lisätä valmiiseen infraan tukeutuvaa kaupungin omistamaa yritystonttitarjontaa. Osoittaa tarpeelliset liikennetarkistukset ja samalla poistaa tarpeettomiksi käyneet varaukset sekä arvioida, onko nykyiselle asuintonttireserville kysyntää. Alueen rajaukset ja käyttötarkoituserkinnät päivitetään vastamaan arvioituja tarpeita. Tavoitteet on kirjattu tarkemmin kohtaan 1.2.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteet eivät tarkentuneet prosessin aikana. Kaavaratkaisut tarkentuivat prosessin vuorovaikutuksen ja arvioinnin tarkentuessa.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavasta ei suunniteltu erillisiä alustavia kaavaluonnoksia, koska olemassa oleva rakenne ja kaupungin maanomistus rajoittivat suunnitteluvaihtoehtoja. Vaihtoehtoina on siten ns. 0-vaihtoehto, jossa kaavatyötä ei tehdä ja nyt valmisteltu kaava.

3.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaava ja asemakaavan muutosalueet:

Asemakaavaratkaisulla selkeytettiin ja parannettiin asemakaava-alueita. Ratkaisulla pystytään kehittämään olemassa olevaa rakennetta hyödyntäen yritysalueita. Alastaron teollisuustien alueella ympäröivä asutus otettiin huomioon suojaetäisyyksin ja kaavamääräyksin.

Vakkatien eteläpuolen teollisuustontissa huomioitiin joen läheisyys suojaviheralueella, säästettävällä puustolla ja hulevesien hallinnalla.

Kumottavat asemakaavan osat:

Tammilehdontien kohdalla ei ole olemassa olevia suunnitelmia maantien liittymälle, joten sen merkintä oli tarpeeton ja rajoitti rakennuspaikkojen käyttöä. Loimijoen ranta-alueelta kumottiin puistoa, koska Haaroistentien länsipuolelta poistettiin tarpeettomia asuinalueita ja siten virkistyskäyttöpaine poistui. Puistoa jätettiin hieman viereisen korttelin 54 suojaksi. Haaroistentien ja Loimaantien välistä kumottiin myös hieman maa- ja metsätalousmaata karttateknisistä syistä. Samaan teiden välialueeseen jätettiin kuitenkin maa- ja metsätalousmaata, koska liittymäalueen läheisyydestä johtuen sen katsotaan turvaavan alueen avoimuuden liikenneturvallisuuden näkökulmasta.



Kuva 24 – Ote havainnekuvasta, kumottavat kaavan osat.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset

Alla on kuvattu lyhyesti kaavan rakenne ja aluevaraukset. Tarkat merkinnät ja määräykset ovat tarkasteltavissa kaavakartalla. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 34 hehtaaria. Kumottavan asemakaava-alueen koko on noin 3,3 hehtaaria.

4.1.1 Erillispientalojen korttelialue (AO-3)

Erillispientalojen korttelialue. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää pääasiassa puuta.

Kaavassa osoitettiin aiemman asemakaavan mukainen määräys, mutta kaavan indeksinumero päivitettiin siten, että se ei ole ristiriidassa eri muodossa käytettyjen määräysten osalta muualla Loimaan alueilla (AO-1 → AO-3).

Tarkat kaavamerkinnät ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.2 Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-3)

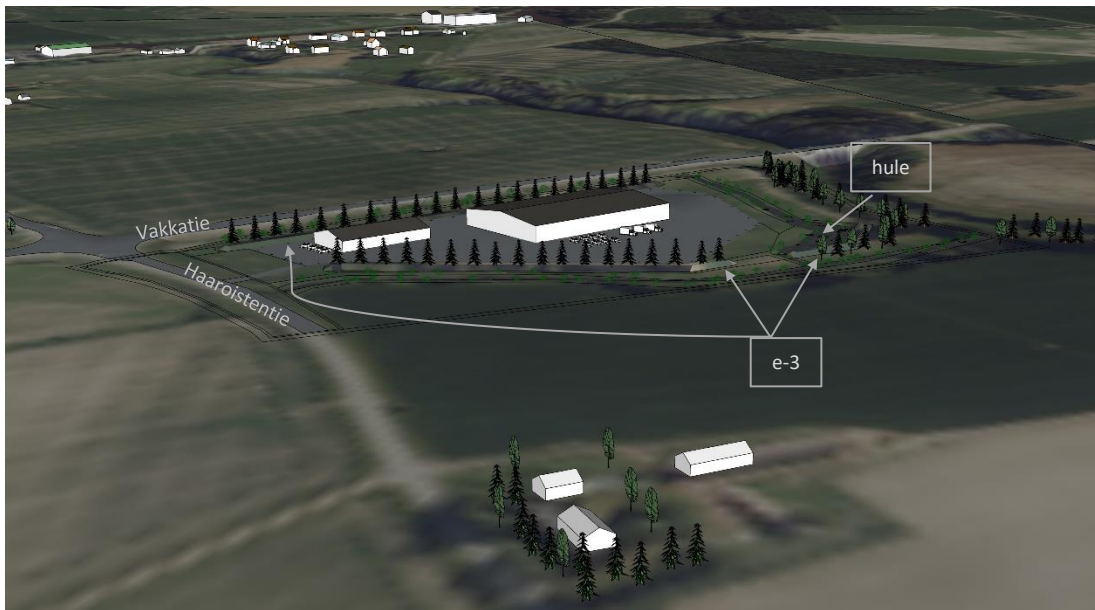
Alueelle saa rakentaa toimisto- ja myymälärakennuksia sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia.

Määräys vastaa käyttötarkoituksiltaan samaa kuin alueella aiemmin käytetty KLT, mutta uusi määräys täsmentää sen, että toiminta-alue sijoittuu tiiviin asutuksen viereen, joka tulee huomioida toiminnan laadussa. Yritysalueelta voi tulla tavanomaista vaikutusta ympäristöön ja tarvittaessa ympäristöluvalla toimintaa voi ohjata tarkemmin.

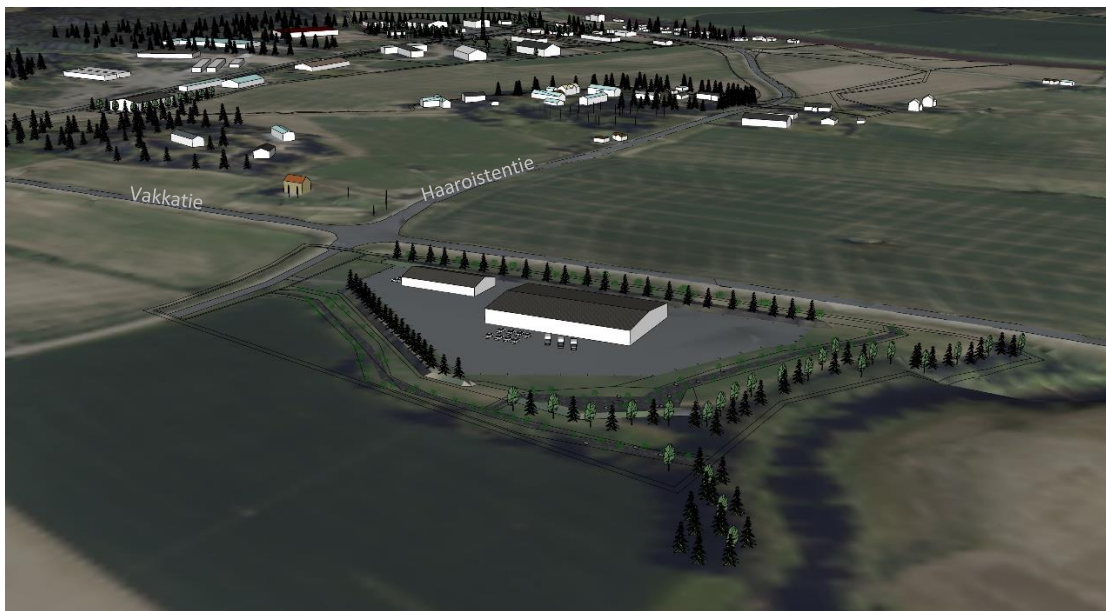
Tarkat kaavamerkinnät ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.3 Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T)

Kaavassa osoitettiin teollisuus- ja varistorakennusten kortteli maantien varteen, joka on logistisesti hyvällä sijainnilla ja alue ei rajoitu tiiviiseen rakennuskantaan. Korttelialue sovitettiin ympäristöön maavallein (e-3), istutuksin, suojaviheraluein ja hulevesien hallinnan keinoin. Kortteli osoitettiin kaavassa yhdeksi suureksi tontiksi, mutta aluetta voi lohkoa useammaksikin tontiksi.



Kuva 25 – Ote havainnekuvasta, kortteli 207 Haaroistentieltä idän suuntaan.



Kuva 26 – Ote havainnekuvasta, kortteli 207 pohjoisen suuntaan.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.4 Varastorakennusten korttelialue (TV)

Kaavassa osoitettiin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jonka katsottiin sopivan kapean pp/t -kulkuväylän yhteyteen vähäisen liikennöintitarpeen johdosta. Varastoaluetta voi hyödyntää myös itäpuolen KTY-3-korttelialueelta.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.5 Maantien alueet (LT)

Kaavassa osoitettiin Haaroistentien kohtia maantiealueiksi, joita ne ovat nykyiselläänkin.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.6 Katualueet

Kaavassa osoitetut katualueet ovat ennestäänkin katualueita, mutta niiden rajauksia tarkennettiin vähäisessä määrin. Liittymäsjainteja tarkennettiin liittymäkieltojen osalta.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

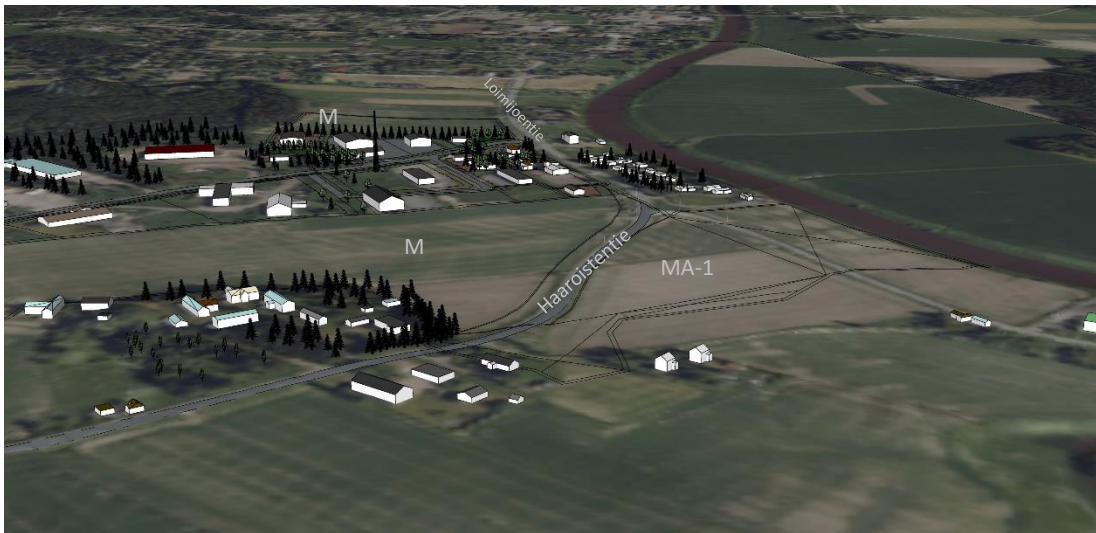
4.1.7 Suojaviheralueet (EV)

Kaavassa osoitettiin suojaviheralueita vesistön ja asutuksen suojaetäisyyksiksi, kunnallistekniikan ja hulevesien tarpeille sekä viheryhteyksiksi.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.8 Maa- ja metsätalousalueet (M)

Kaavassa osoitettiin maa- ja metsätalousalueiksi pääasiassa maatalousmaita.



Kuva 27 – Ote havainnekuvasta, maisemallisesti arvokas peltoalue (MA-1) etelästä kuvattuna Haaroistentien itäpuolella sekä maa- ja metsätalousalueet Haaroistentien ja Loimijoen länsipuolella.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa ja oikeusvaikutukset on selkeästi vanhentunut. Arviointi tehdään Alueidenkäyttölain 39 §:n sisältövaatimusten kautta (alla).

39 §**Yleiskaavan sisältövaatimukset**

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Maakuntakaava on kuvattu osiossa 2.2.1.2.

Alue on suurelta osin taajamatoimintojen aluetta, johon voi osoittaa mm. asumista ja pienehköjä teollisuusalueita. Asemakaavoituksessa hyödynnetään olevaa yhdyskuntarakennetta ja sovitetaan toiminnot ympäristöön. Lisärakentamista osoitetaan vähäisesti myös maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, joka sovitetaan ympäristöön ja se on myös välittömästi taajamatoimintojen alueen vieressä, joka maakuntakaavan mittakaavassa voidaan katsoa sopivan alueelle. Loimijoen kulttuurimaisemalle ei osoiteta rakentamista, vaan lähialueelta päinvastoin poistetaan rakentamiskortteleita, jotka osaltaan edistävät maiseman näkyvyyttä maisema-alueen ulkopuolelle. Haaroistentien ja Loimaantien välinen alue osoitettiin maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi maakuntakaavan rajauksen mukaisesti. Maakuntakaavan toinen muinaisjäännös sijoittuu alueelle, joka on viljelykäytössä ja asemakaavasta myös poistetaan siltä alueelta rakennuskortteleita, jolloin maankäyttöön ei osoiteta muutosta sen merkinnän kohdalle. Toisen merkinnän osalta jäännöstä on tutkittu, mutta ei ole löydetty (kts. 2.1.3.). Maakuntakaavassa merkityt ulkoilureitit on mahdollista toteuttaa kaavavarausten osalta maantien yhteyteen, jossa osittain jo on kevyen liikenteen väylä.

1-2) Asemakaavassa päivitetään ja täydennetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, joka edistää taloudellisuutta ja ekologista kestävyyttä. Ratkaisussa myös poistetaan toteutumaton infraa, joka edistää kyseisiä asioita.

3) Olemassa olevat asuintontit osoitetaan jatkossakin asumiseen. Taajaman reunalta poistettiin tässä asemakaavassa asuintontteja, koska kysyntää ei juuri ole ja lähempänä taajaman palveluita on runsaasti asuintonttireserviä, joiden toteutuminen on palveluiden saatavuuden kannalta parempia kuin tämä alue.

4) Alue on pääosin kunnallisteknisen verkoston piirissä.

5) Kaavalla ei arvioida olevan tähän juuri vaikutusta. Asemakaavaratkaisu huomioi ympäröivän lähiasutuksen esimerkiksi suojaviheraluein ja kaavamääräyksin.

6) Kaava parantaa kaupungin tonttitarjontaa, joka edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Viime vuosina kaupunki ei ole pystynyt tarjoamaan alueelta tontteja kyselijöille.

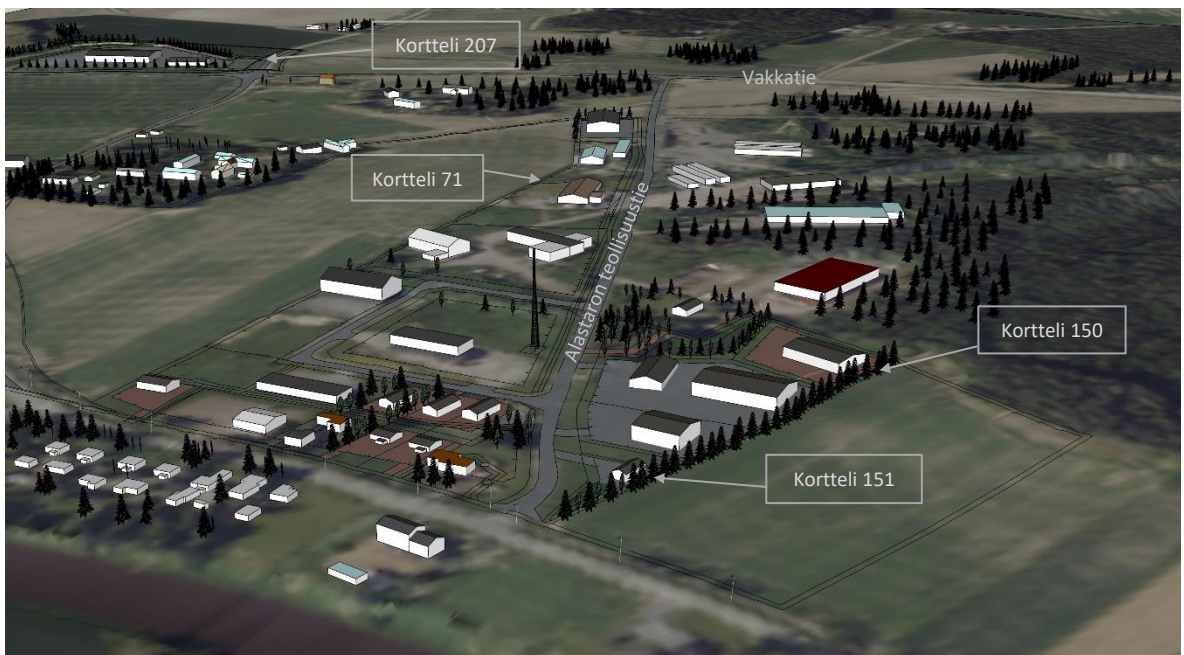
7) Kaavaratkaisuissa ohjattiin toiminnan laatua ja osoitettiin suojaviheralueita sekä hulevesialuetta, jotka edistävät positiivisia ympäristövaikutuksia.

8-9) Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan vaikutusta näihin teemoihin.

Taulukko 1 AKL 39 §:n arviointi yleiskaavan sisältövaatimuksista.

4.2.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia lähialueen asutukseen. Kaavamuutoksella päivitetään olemassa olevan teollisuusalueen ja pienen asuinalueen sekä niiden lähiympäristöjen asemakaavaratkaisuja. Kokonaisuutena kaavaratkaisulla Haaroistentien ja Alastaron teollisuustien ympäristöistä vähennetään asemakaavoista suuria asuin- ja teollisuusalueita, jotka vähentävät vaikutusta ympäristöön verrattuna aiempaan asemakaavaan. Asemakaavassa ohjataan jatkossa myös tarkemmin toimintaa, joka sijoittuu asuinalueiden lähelle. Paikallisesti korttelien 150 ja 151 vaikutukset muuttuvat erilaisiksi, kun ne muuttuvat asuinalueesta yritysalueiksi, mutta alueelta poistuu paljon asuinrakennusten rakennusoikeutta ja liikennematkaisuja, jolloin kokonaisvaikutus voi olla myös vaikutuksia vähentävä. Myös kortteli 71 laajenee hieman lounaaseen, joka vaikuttaa hieman ympäristöön. Korttelin 207 yritysalue osoitettiin etäämmälle asuinalueista ja se sijoittuu maantien varteen. Rakentamista myös sovitettiin ympäristöön vallein ja istutuksiin.



Kuva 28 – Ote havainnekuvasta, Alastaron teollisuustien ympäristö lounaasta.



Kuva 29 – Ote havainnekuvasta, korttelin 71 laajennus sekä kortteli 207 pohjoissuunnasta.

4.2.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen tai ilmastoon. Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Hulevesien hallintaa edistettiin kaavamääräyksiin ja aluevarauksilla.

Korttelin 207 yleispiirteinen hulevesiviivytysten laskelma:

Kaavassa on määrätty, että korttelin hulevedet tulee ohjata pois oja- ja hulerakenteiden kautta pois. Oja -merkintöjä alueella on noin 150 m. Jos ojat toteutetaan keskimäärin 1,5 m syvä ja 2 m leveänä, on niiden tilavuus n. 225 m³. Hulepainanteen syvin kohta on arviolta noin 1 metrin syvemmällä, kuin joen puolen vallin e-3 taso (tarkemmassa suunnittelussa voi tarkentua), tässä painanteen syvyys arvioidaan keskimäärin 0,6 m syvä ja 15x30 metrin alueena, jolloin hulerakenteen tilavuus on noin 270 m³. Kaavassa osoitettu hulevarausalue on laajempi (noin 1180m²), kuin nyt laskettu esimerkki, mutta siinä laajuudessa sen ei arvioida toteutuvan. Lisäksi tontille toteutunee muitakin ojia, joita pitkin vesi ohjautuu oja- ja hule-alueille. Ojista ja hulepainanteesta tulee edellä olevan laskelman perusteella 495 m³ viivytystilavuutta.

Korttelin 207 päällystettävä alue lasketaan karkeasti rakennusalan perusteella, joka on noin 17 090 m². Viivytystilamitoituksella 1 m³ / 100 m² päällystettävää alaa viivytystilan tarve on siten; 17 090/100 → 171 m³. Tämän laskelman perusteella ojarakenteet ja hulepainanne voivat toteutua myös pienempänä, ja silti toteutuu tavoite 1 m³:n viivytystilasta sadan neliömetrin päällystettyä alaa kohden.

4.2.4 Vaikutukset luontoon

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia lajeihin tai luonnonarvoihin. Kaavaratkaisuilla vältettiin metsiä, jolloin merkittävästi puustoa ei poistunut toteutuksen yhteydessä. Hulevesien hallinnalla edistettiin vaikutuksia valuntoihin.

4.2.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava tukee yritys- ja asuinalueiden aluerakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa sekä muita yhdyskuntateknisiä johtoja ja rakenteita. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa Vakkatieltä sekä Haaroistentieltä ja Loimijoentieltä. Liikennesuoritteiden ja - päästöjen vähentämistä edistettiin osoittamalla maa-ainesten sijoittamispaikkoja (e-3).

4.2.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriympäristöön eikä rakennettuun ympäristöön. Ympäristöön sovittamista ohjattiin mm. maavallein (e-3), istutuksin tai aidoin.

4.2.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyyn kehittymiseen

Kaavan päivittäminen edistää yritystoimintamahdollisuuksia etenkin tonttitarjonnan parantamisella.

4.2.8 Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutukset huomioidaan hulevesien käsittelyn edistämällä ja olemassa olevan infran hyödyntämisellä.

Lisärakentamisen sijoittaminen on liikennesuoritteiden vähentämisen kannalta hyvä sijoittaa olemassa olevalle yritysalueelle, joka vähentää liikkumistarvetta kauemmas ja samalla liikkumisella voi suorittaa useamman käyntikohteen kerralla.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen käyttötarkoituksmerkintöjen perusteella maa- ja metsätalousalue korvaa noin 9 hehtaaria vanhan kaavan rakentamiseen osoitettavaa alaa.

Kiertotaloutta edistettiin maa-ainesten sijoittamismahdollisuudella alueelle (e-3).

4.2.9 Muut vaikutukset

Kaavalla ei arvioida olevan muita merkittäviä vaikutuksia.

4.3 Ympäristön häiriötekijät

Vakkatieltä voi aiheutua jonkin verran melua kortteliin 207, mutta sen ei katsota olevan ristiriidassa alueen käyttötarkoituksen osalta.

4.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.5 Nimistö

Nimistö oli jo ennestään olemassa olevaa.

4.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomiointi asemakaavassa

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Kaavaratkaisulla edistetään pienen taajaman osalta monikeskuksisuutta, kun maantieverkon saavutettavissa olevaa yritysalueutta kehitetään osoittamalla valmiiseen infraan tonttitarjontaa, jolle on olemassa matalaa kysyntää, mutta ei tarjontaa. Olevan rakenteen hyödyntäminen on vähähiilistä ja resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä. Alastaron taajaman vahvuus on lisääntyneet työpaikat, vaikka asukasluku on aavistuksen laskenut.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

5.1.1 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