

Hirvikosken asemakaavan muutos, AK 2033

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen asemakaavan muutoksen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, 15.9.2023, tarkistettu 11.8.2025

Sijainti: Hirvikoskentien, Kanta-Loimaantien ja Loimijoen rantatien ympäristö.

20. (Hirvikoski) kaupunginosa

Asemakaavan muutos koskee:

20. kaupunginosan (Hirvikoski) kortteleita 157-161, 163-171, 237 (osa), 273 (osa), 311 (osa) sekä viher-, katu- ja tiealuetta.



Kuva 1 - Kaava-alueen sijainti ilmakuvassa (alustava rajausta likimääräinen),
kuvalähde: Maanmittauslaitos, luettu 05/2024



MIKÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA ON?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asiakirja, jonka tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

ALOITE

Asemakaavan muutos tehdään Loimaan kaupungin aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Noin 28 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan Hirvikosken koulun ympäristössä. Alue rajautuu etelässä Hirvikoskentiehen ja asuinkortteleihin, lännessä Loimijokeen, pohjoisessa pelto- ja metsäalueeseen, Opintiehen ja Metsontiehen sekä idässä asuintonttiin ja Kanta-Loimaantiehen etusivun kuvissa esitetyn rajauksen mukaisesti. Suunnittelualue on ennestään asemakaavoitettua, vaikka osin toistaiseksi rakentamatonta aluetta. Alue on osin kaupungin ja osin yksityisessä omistuksessa.

ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on selkeyttää Vesikontien asuinalueen katuverkkoa ja korttelirakennetta, selvittää alueen liikennetarkoituksien toimimaan turvallisesti sekä tarkistaa kaavoitettujen yleisten rakennusten käyttötarkoituksien ajantasaisuus sekä arvioida ja tarkistaa rakennetun kulttuuriympäristön asemakaavallinen ohjaustarve. Lisäksi kaavatyön yhteydessä päivitetään ja ajantasaistetaan kaava-alueen kortteli- ja tonttirajauksia tarvittavilta osin.

MUUT TARPEET

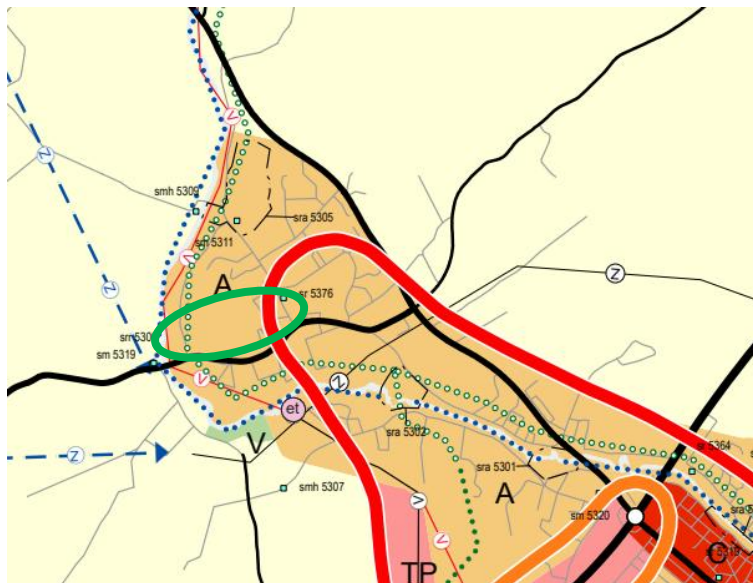
Loimaan evankelisen kansanopiston säätiön ja kaupungin kesken on tavoitteena sopia kaavaratkaisun edellyttämistä maanvaihdoista maankäyttösopimuksella.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Voimassa ovat myös seuraavat vaihemaakuntakaavat:

- Tuulivoimavaihemaakuntakaava, hyv. 9.9.2014
- Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava, hyv. 14.6.2021
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, hyv. 11.6.2018



Kuva 2 - Ote maakuntakaavayhdistelmästä Hirvikosken kohdalta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalle vihreällä soikiolla.

Maakuntakaavassa alue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Alueen laidalla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti (palloviiva), uusi vesihuoltolinja (punainen viiva). Alueen reunamilla on merkitty myös seudullisesti merkittävä vaalittava rakennettu ympäristön inventoitu kokonaisuus (sr 5376), jossa suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Maakuntakaavan liitetaulukossa 1B kuvaillaan kohde seuraavasti: *”Entinen Loimaan kunnan kunnanvirasto raitin varressa mäen päällä maisemallisesti merkittävällä paikalla. Kuntaliitoksen jälkeen Loimaan kaupungin virastoja. Vanhempi osa v. 1928, arkkitehti Harald Smedberg. Laajennus 1988, taakse uusvanha lisäsiipi. Vanha osa säilynyt 1920-l. ulkoasussa.”*

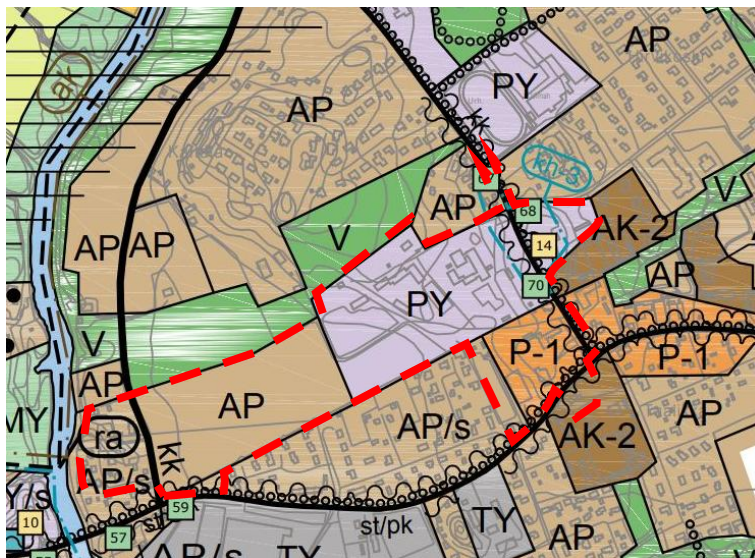
Taajamien maankäytön vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee lähellä valtatietä (musta viiva) ja lähellä kaupunkikehittämisen kohdealuetta (punainen raja) taajamatoimintojen aluetta (keltaoranssi A-alue). Muissa maakuntakaavoissa suunnittelualueeseen ei kohdistu merkintöjä.

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

Yleiskaava

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa **keskeisten alueiden osayleiskaavassa** suunnittelualueen itäosa on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY) ja kaakkoisosa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P-1). Alueen länsiosat on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Kaava-alueen lopullisesta rajauksesta riippuen alueeseen saattaa kuulua myös vähäisiä osia virkistysaluetta (V).

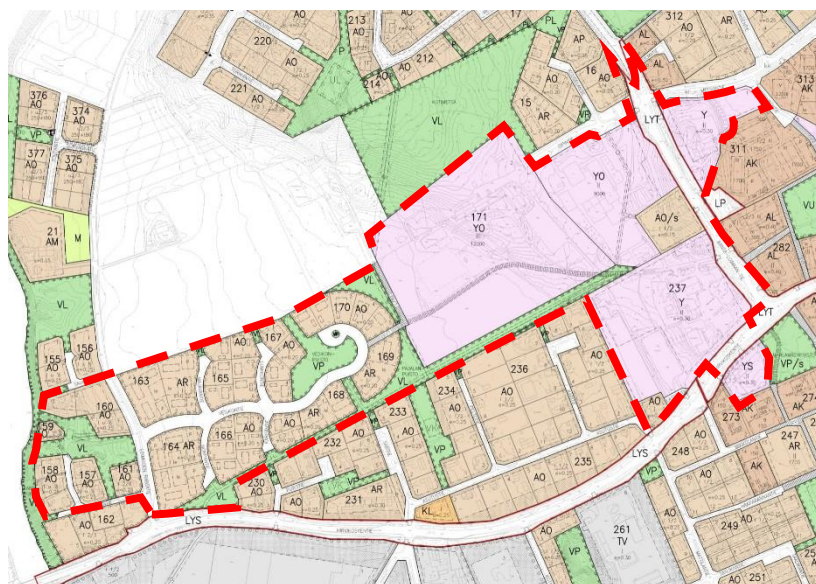
Hirvikoskentien ja Kanta-Loimaantien varteen on osoitettu meluntorjuntatarve -merkintä ja ohjeellinen ulkoilureitti. Kaava-alueen itäreunaan, Kanta-Loimaantien varteen on kaavassa osoitettu paikallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus kh-3 rajauksella. Rajauksen sisäpuolelle on osoitettu seudullisesti merkittävä suojeltava rakennus.



Kuva 3 - Ote Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavasta asemakaavamuutosalueen kohdalta.

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa asemakaavoja vuosilta 1984, 1995, 1997 ja 2002. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), puistoksi (VP) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Kerrosluku suunnittelualueen kortteleissa on I-III, ja tehokkuusluku alueella on $e=0,20-0,30$. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen rakennusoikeudet ovat 9000 ja 12 000 kerrosneliömetriä.



Kuva 4 - Ote asemakaavayhdistelmästä. Likimääräinen kaavamuutosalueen likimääräinen raja on osoitettu kuvaan punaisella katkoviivalla.

Selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueutta koskevia aiempia selvityksiä ja suunnitelmia ovat mm. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa varten tehdyt perus- ja erityisselvitykset 2006–2014 (FCG Finnish Consulting Group Oy ym.).

Kaavatyön yhteydessä on laadittu liikennejärjestelyselvitys (Ramboll 2023), meluselvitys (Ramboll 2023) ja Loimaan entisen kunnantalon rakennushistoriallinen selvitys (Ramboll 2023).

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 merkittäviksi muodostuvat vaikutukset on merkitty luetteloon lihavoituina.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat mm.

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- Alueella toimivat yritykset
- Alueella toimivat yhteisöt ja yhdistykset kuten Loimaan seudun omakotiyhdistys
- Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristövaliokunta, sivistyslautakunta
- Loimaan Kaukolämpö Oy, Loimaan Vesi -liikelaitos, Sallila Sähkönsiirto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Telia Oyj, Lounea Palvelut Oy
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

ARVIOITU JA SUUNTAA ANTAVA KÄSITTELYAIKATAULU:

Yhdistetty aloitus ja valmisteluvaihe (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos selvitysaineistoinen) – syksy 2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetetään tiedoksi suunnittelualueella sijaitseville kiinteistöille sekä edellä mainituille viranomaisille.

Aloitus- ja valmisteluvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaiheen asiakirjat (kaavaluonnos, kaavaselostus liitteineen) asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi mielipiteiden saamista varten. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä ja siitä tiedotetaan kaupungin internetsivuilla. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoen tie 74, Alastaro) ja kaupungin internetsivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia mielipiteitä, jotka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin toimipisteisiin.

Aloitus- ja luonnosvaiheen aineistoa on ollut laatimassa kaavoituskonsulttina Ramboll Finland Oy, mutta aineiston viimeistelystä nähtäville sekä työstä nähtävilläolosta eteenpäin vastaa kaupunki omana työnään.

Ehdotusvaihe (asemakaavaehdotus) – syksy 2025

Luonnoksesta saadun palautteen ja valmisteluaineiston sekä vaikutusten arviointien pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaselostuksesta selviää, kuinka saatu palaute on vaikuttanut suunnitelmaan. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen järjestetään tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kaupunginhallitus käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus kuten edellä. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia, jotka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin toimipisteisiin.

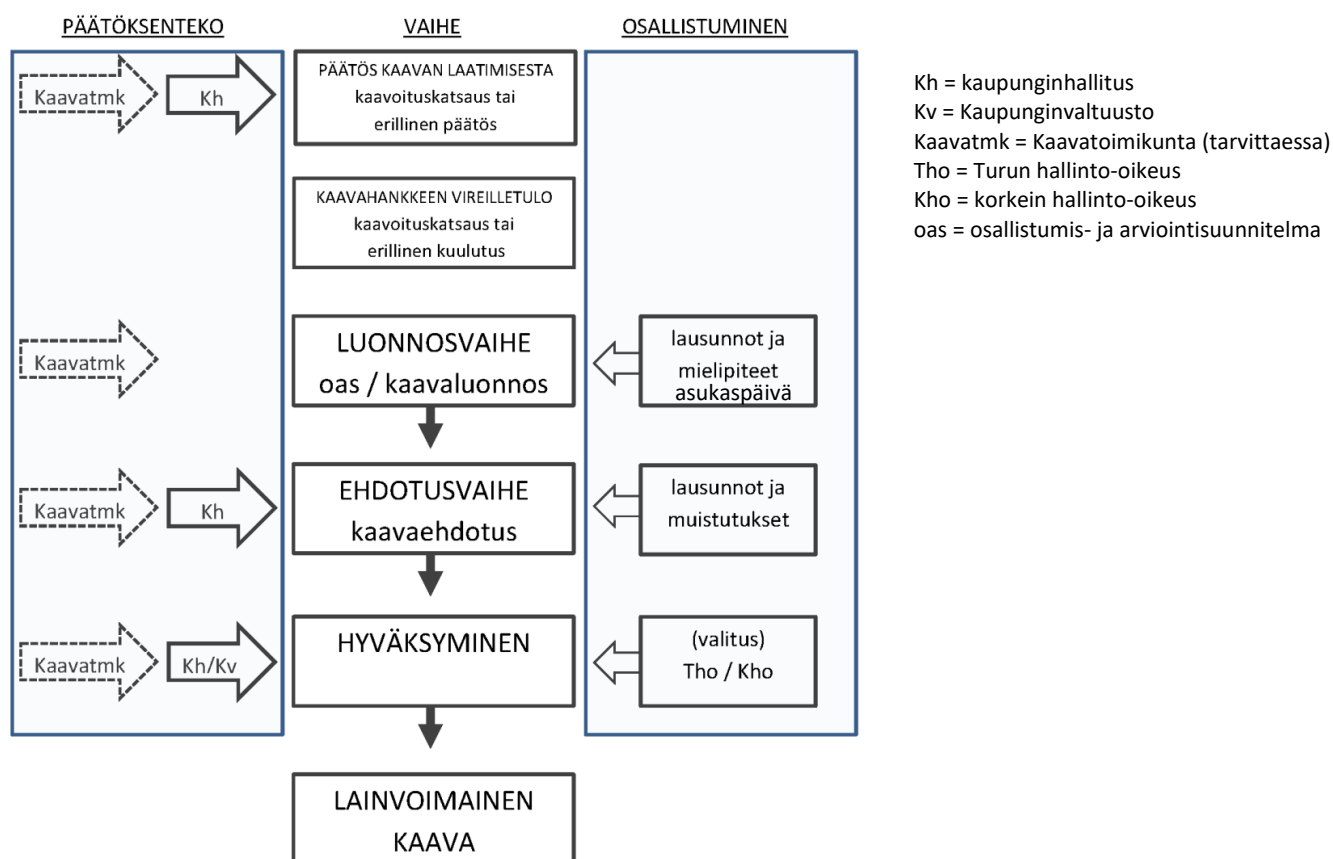
Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään lain säätämässä järjestyksessä (AKL 65§). Kaavaselostuksessa tai siihen liittyvässä vastineraportissa kerrotaan, kuinka saatu palaute on otettu huomioon suunnittelussa.

Hyväksymisvaihe – talvi 2025-2026

Kaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan. Kaavan hyväksymisestä ja voimaan tulosta ilmoitetaan MRA 94 §, MRA 95 § ja AKL 67 § mukaisesti. Kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksestä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kaupungin jäsenille ja muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen ja ilmoittaneet yhteystietonsa. Kaava tulee voimaan kuulutuksella.

KAAVAN KÄSITTELYVAIHEET KAAVIONA JA ASIASTA PÄÄTTÄMINEN

Ohessa on esitetty asemakaavan käsittelyvaiheista kaavio, josta selviää, miten kaavan käsittelyyn pääsee vaikuttamaan.



Loimaan kaupunki

Kaavoittaja Arttu Salonen, 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