

# Teollisuusraiteen itäisen osan ja sen ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos

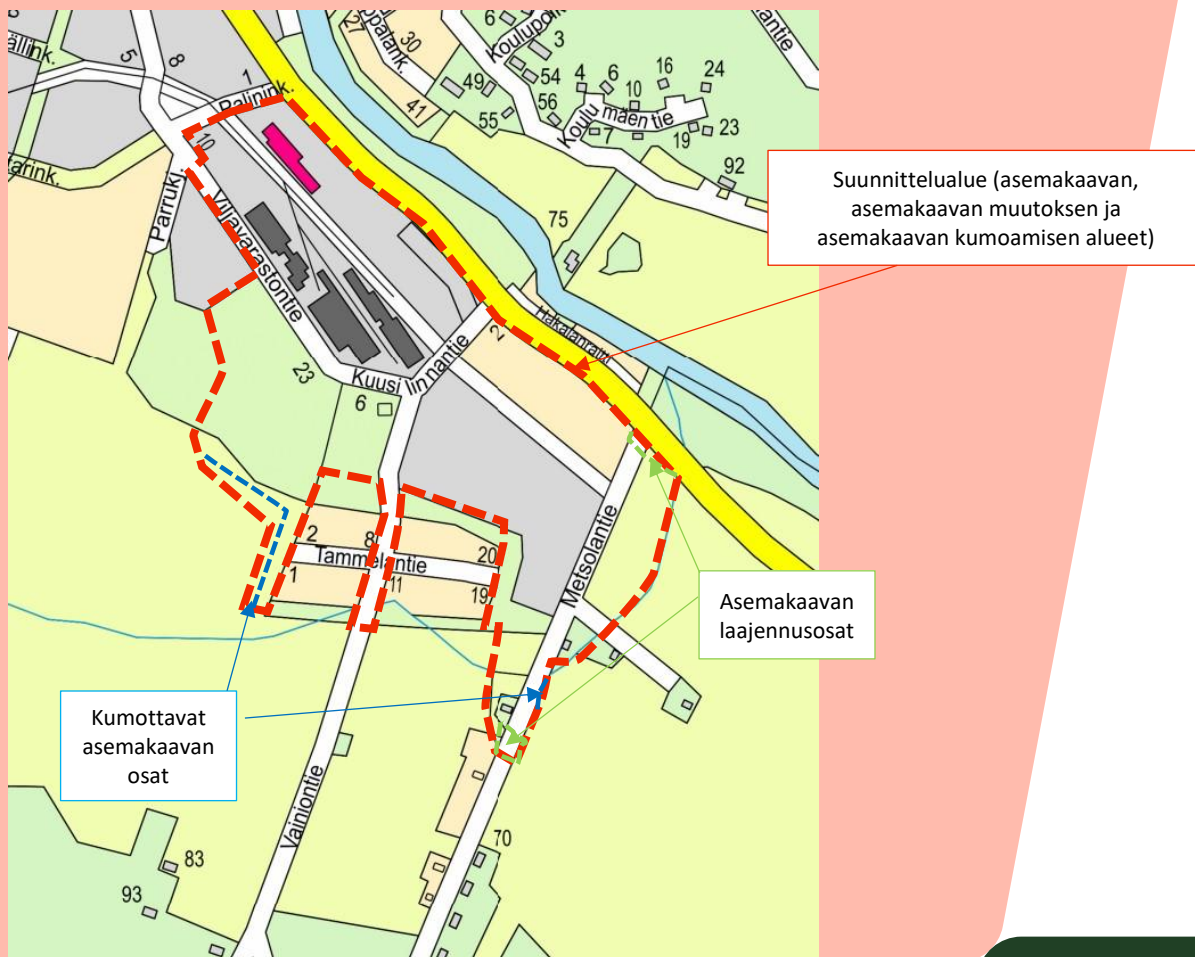
## AK 0336

3. (Peltainen) kaupunginosa

5. (V) kaupunginosa

### ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SEKÄ ASEMAKAAVAN OSAN KUMOAMISEN SELOSTUS

**EHDOTUS**, 23.1.2026



Kuva 1 – Kaava-alueen sijainti opaskartassa (rajaus likimääräinen), kuvalähde: Loimaan opaskartta, luettu 4/2024



## ASEMAKAAVAN MUUTOS

**AK 0336**

**Teollisuusraiteen itäisen osan ja sen ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos**

**3. kaupunginosa (Peltainen), 5. kaupunginosa (V) ja Metsolantien ympäristö.**

**Sijainti: Hämeentien, Palininkadun, Viljavarastontien, Kuusilinnantien, Vainiontien, Tammelantien ja Metsolantien ympäristöjä.**

Kuvaus

**Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee  
23.1.2026 päivättyä kaavakarttaa.**

Kaavan laatija

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

Vireilletulo

**Kaupunginhallituksen päätös 27.5.2024, kuulutettu 4.6.2024**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

**17.5.2024, nähtävillä 5.6.2024 alkaen.**

Valmisteluvaiheen kuuleminen (luonnos ja tark. OAS)

**2.10.-4.11.2024**

Ehdotus nähtävillä

**x-x.2026**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi

**xx**

Lainvoimainen

**xx**

**Loimaalla xx.x.202x**

---

**Kaavoittaja Arttu Salonen**

## Sisälllys

|                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Liitteet .....                                                                                   | 3         |
| Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ..... | 3         |
| <b>1 TIIVISTELMÄ .....</b>                                                                       | <b>3</b>  |
| 1.1 Kaava-alueen kuvaus.....                                                                     | 3         |
| 1.2 Tavoitteet ja kaavan nimi.....                                                               | 5         |
| 1.3 Kaavaprosessin vaiheet.....                                                                  | 6         |
| 1.4 Suunnittelun lähtökohdat .....                                                               | 6         |
| 1.5 Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö.....                                                 | 6         |
| 1.6 Kaava-alueen sijainti .....                                                                  | 8         |
| <b>2 LÄHTÖKOHDAT .....</b>                                                                       | <b>9</b>  |
| 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                                     | 9         |
| 2.1.1 Alueen yleiskuvaus .....                                                                   | 9         |
| 2.1.2 Alueen luonnonympäristö .....                                                              | 11        |
| 2.1.3 Rakennettu ympäristö ja rakennettu kulttuuriympäristö .....                                | 13        |
| 2.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt .....                                                | 17        |
| 2.1.5 Maanomistus .....                                                                          | 17        |
| 2.2 Suunnittelutilanne .....                                                                     | 18        |
| 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....                         | 18        |
| 2.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset.....                                     | 21        |
| 2.3 Rakennusjärjestys ja pohjakartta .....                                                       | 28        |
| <b>3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                                                  | <b>28</b> |
| 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....                                                         | 28        |
| 3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....                                  | 28        |
| 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....                                                             | 29        |
| 3.3.1 Osalliset .....                                                                            | 29        |
| 3.3.2 Kaavan vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....                         | 29        |
| 3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                                            | 29        |
| 3.3.4 Viranomaisyhteistyö .....                                                                  | 30        |
| 3.4 Asemakaavan tavoitteet .....                                                                 | 30        |
| 3.4.1 Kaupungin tavoitteet .....                                                                 | 30        |
| 3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen .....                  | 30        |
| 3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....                                  | 30        |
| 3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....                                          | 30        |
| 3.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....                                              | 32        |
| <b>4 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>                                                                | <b>32</b> |

|          |                                                                                                       |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.1      | Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset.....                                                 | 32        |
| 4.2      | Kaavan vaikutukset .....                                                                              | 35        |
| 4.2.1    | Yleiskaavan tavoitteiden toteuttaminen .....                                                          | 35        |
| 4.2.2    | Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....                                             | 35        |
| 4.2.3    | Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan.....                                               | 37        |
| 4.2.4    | Vaikutukset luontoon .....                                                                            | 37        |
| 4.2.5    | Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen<br>37 |           |
| 4.2.6    | Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön<br>37           |           |
| 4.2.7    | Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittymiseen.....                                 | 38        |
| 4.2.8    | Ilmastovaikutukset.....                                                                               | 38        |
| 4.2.9    | Muut vaikutukset.....                                                                                 | 39        |
| 4.3      | Ympäristön häiriötekijät.....                                                                         | 39        |
| 4.4      | Kaavamerkinnot ja määräykset.....                                                                     | 39        |
| 4.5      | Nimistö .....                                                                                         | 39        |
| 4.6      | Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomiointi asemakaavassa .....                           | 39        |
| <b>5</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>                                                                     | <b>39</b> |
| 5.1      | Toteuttaminen ja ajoitus.....                                                                         | 39        |
| 5.1.1    | Toteutuksen seuranta.....                                                                             | 39        |

## Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vastineraportti
4. Hulevesiselvitys
5. Tasohavainnekuva
6. Luontoarvojen perusselvitys
7. Ympäristömeluselvitys
8. Tonttijaot

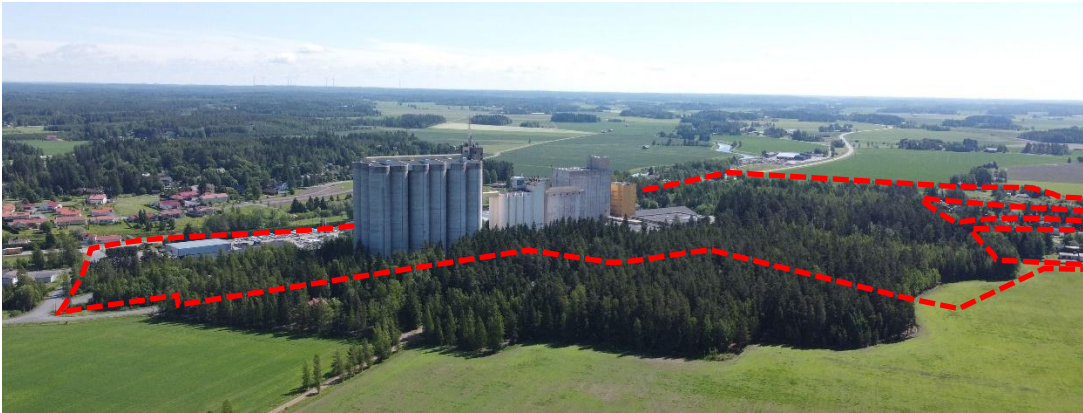
## Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa varten tehdyt perus- ja erilliselvitykset 2006-2014 (FCG Finnish Consulting Group Oy ym.).
- Peltolaisten kaava-alueen rakennettavuuskartoitus, 13.10.1983, Suunnittelukeskus Oy

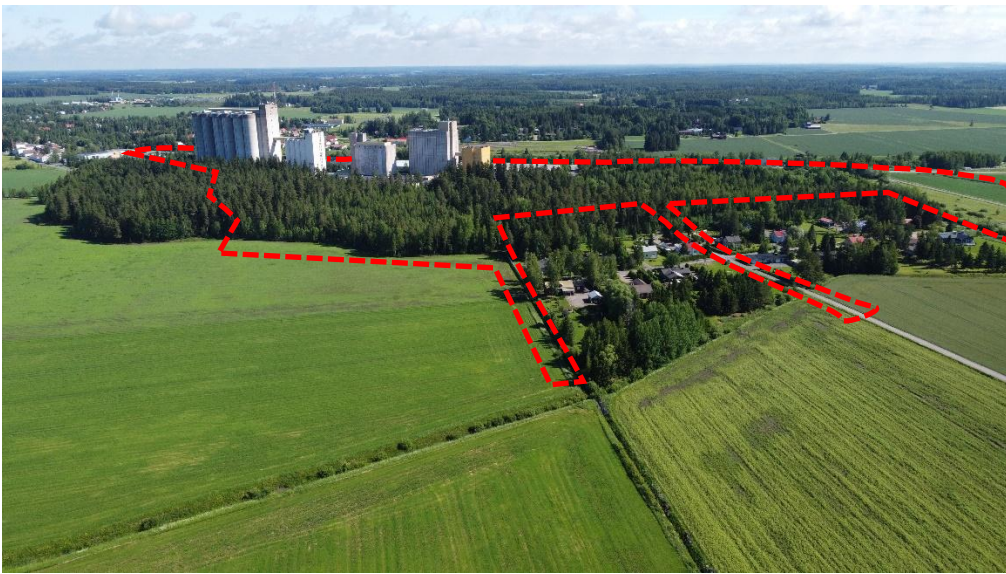
## 1 TIIVISTELMÄ

### 1.1 Kaava-alueen kuvaus

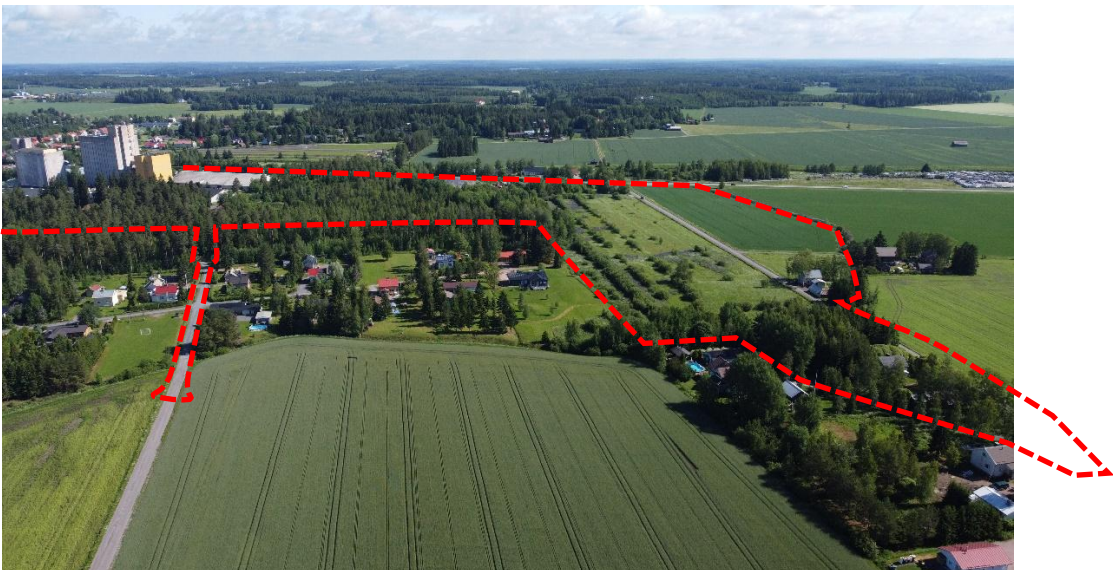
Noin 32 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee noin 1,5 kilometriä Loimaan keskustasta kaakkoon. Alueella on teollisuus-, asuin- ja viheralueita. Alue rajoittuu pohjois-koillissuunnasta Hämeentiehen, lännestä teollisuuden rakennettuun ympäristöön sekä maatalousalueeseen. Alueen itäpuolta ei ole asemakaavoitettu ja se on peltoa. Alueella on mm. kiviteollisuutta, viljan varastointia sekä muutamia asuinrakennuksia. Suunnittelualue on rajattu likimäärin etusivulla, tarkka raja on nähtävillä kaavakartalla. Raja voi tarkentua kaavatyön edetessä.



Kuva 2 – Viistoilmakuva 6/2024 lännestä suunnittelualueelle suuntaa antavalla aluerajauksella



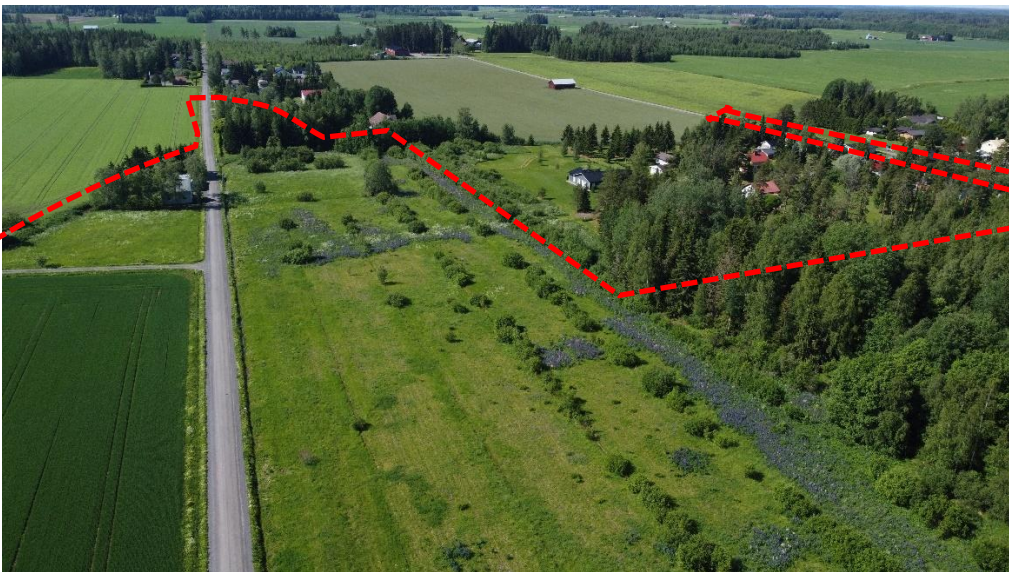
Kuva 3 – Viistoilmakuva 6/2024 etelästä suunnittelualueelle suuntaa antavalla aluerajauksella



Kuva 4 – Viistoilmakuva 6/2024 etelästä suunnittelualueelle suuntaa antavalla aluerajauksella



Kuva 5 – Viistoilmakuva 6/2024 idästä suunnittelualueelle suuntaa antavalla aluerajauksella



Kuva 6 – Viistoilmakuva 6/2024 Metsolantien suuntaan suuntaa antavalla aluerajauksella

## 1.2 Tavoitteet ja kaavan nimi

### ***Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet:***

#### ***Liikenne:***

Tavoitteena on tarkastella alueen liikennetarkaisuja mm. selkeyttämisen ja parantamisen näkökulmasta.

Alueen halkaisee länsi- itäsuunnassa teollisuusraiteen kaavavaraus, joka on poistunut käytöstä, eikä ole aikanaan toteutunut kokonaan. Tavoitteena on poistaa raidealueen varaus. Teollisuusraiteen kaavavaraus on poistettu asemakaavasta myös länsipuolelta vuonna 2022.

Tammelantien asuinalueelle kulkeminen on osoitettu alueen länsipuolelta toteutumatonta Rinnekatua pitkin vuoden 1984 asemakaavassa. Alueelle on kuitenkin kuljettu kaavoitetun teollisuusalueen ja puiston läpi, korttelien 101 ja 98 välistä vakiintunutta ja ylläpidettyä yhteyttä pitkin. Kaavatyössä on tarpeen varmistaa kaavallinen yhteys tarkoituksenmukaista katuyltettä pitkin Tammelantien asuinalueelle. Alueen asemakaavoissa on Kaartotien katuvaraus, joka on aikanaan kaavoitettu osin Loimaan kaupungin ja osin Loimaan silloisen kunnan toimesta, ja yhteys on vaikean muotoinen entisen kuntarajan kohdalla. Kaavatyön tavoitteena on selkeyttää pitkän aikavälin mahdollisen yhteystarpeen osalta kyseisen katuvarauksen muoto. Metsolantien katualue sijaitsee siten, että länsipuolen

ojarakenteita sijaitsee tonttimaan puolella, sekä Metsolantien ja Hämeentien välissä on pieni osuus, jossa ei ole asemakaavaa. Näistä johtuen kaavatyön yhteydessä selvitetään myös Metsolantien katutilan tarkoituksenmukainen muoto ja sijainti. Liikenneverkon turvallisuuden edistämisen näkökulmasta kiinnitetään huomiota katutilojen näkemäalueisiin sekä selvitetään kevyen liikenteen yhteyden turvallisuuden edistämistä Tammelantien asuinalueelta. Vanhassa kaavassa on osoitettu Kuuslinnantietä myös Hämeentien suuntaisesti, jota ei ole toteutettu, eikä sille ole nähty tarvetta, joten tavoitteena on poistaa se varaus kaavasta. Suunnittelualueen eteläosassa on myös mm. katuyhteys, jota ei ole nimetty ja se on tarpeen tarkastella kaavatyön yhteydessä.

*Metsolantien asuinalueen korttelien 1, 108 ja 109 ympäristö (vanhan kaavatilanteen korttelit 3-5):*

Alue tarkastellaan mm. tonttien muotojen, käyttötarkoitusten ja katuverkon osalta. Alue on osin kaavoitettu teollisuuteen, mutta yleiskaavassa alue on tarkoitettu jatkossa asuinalueeksi, joka tarkastellaan asemakaavatasoisesti.

*Yritysalueen kaavan päivittäminen mahdollisimman yhtenäiseksi ja toimivaksi:*

Kaavatyössä parannetaan mm. tonttien muotoja poistamalla raidevaraus sekä yhdenmukaistetaan isoimpien toisiinsa rajoittuvien tonttien kaavamerkintöjä, jotta niitä voidaan tarvittaessa muotoilla tontteina paremmin.

Muut tavoitteet:

Lisäksi kaavatyön aikana tehdään muita tarkennuksia ja päivityksiä kaava-alueeseen.

**Kaavatyön nimi:**

Kaavan nimenä on ”Teollisuusraiteen itäisen osan ja sen ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos”, joka on johdettu asemakaavassa alueen halkovasta teollisuusraiteen varauksesta.

### 1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavatyö tehdään kaupungin aloitteesta, kun kaupunginhallitus päätti käynnistää kaavatyön 27.5.2024 § 133. Työ on kuulutettu vireille Loimaan lehdessä 4.6.2024.

OAS:n nähtävilläolo alkoi 5.6.2024 ja palautetta siitä pyydettiin 26.7.2024 mennessä. Palautteita siitä jätettiin 2 kpl.

Kaavatoimikunta käsitteli alustavaa kaavaluonnosta kokouksessaan 17.9.2024. Kaavaluonnos oli nähtävillä 2.10.-4.11.2024, josta jätettiin 8 lausuntoa. Mielenpitoja jätettiin 1.

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

### 1.4 Suunnittelun lähtökohdat

Teollisuusraiteen ympäristöä on kaavoitettu viimeksi vuonna 2022 ja tämä kaava on jatkoa sen alueen kaavoitukselle. Alueen asemakaava on laadittu monessa eri osassa ja osin eri kuntien toimesta (Loimaan kaupunki ja Loimaan kunta, joiden osalta oli kuntaliitos vuonna 2005). Alueella on tarpeen ajantasaistaa ja parantaa alueen kaavaratkaisuja, joiden tavoitteita on kuvattu tarkemmin osiossa 1.2.

Kaavan laatijana toimii kaupungin kaavoittaja Arttu Salonen. Kaavaa koskevat selvitykset, sekä aiemmat taustaselvitykset on lueteltu sivulla 3.

### 1.5 Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö

Liikenneverkko:

*Teollisuusraide*

Käytöstä poistunut ja osittain rakentumaton raide osoitetaan tontteihin ja yleisiin alueisiin.

#### *Katu- ja liikennealueet*

Tammelantien asuinalueelle kulkeminen vahvistetaan asemakaavakatuna olemassa olevalle väylälle ja poistetaan kaavasta ”Rinnekatu” -katuvaraus. Väylä jatkettiin Kaartotien katuvaraukseen. Viljavarastontien ja Kuusilinnantien katuleveyksiä laajennetaan pääosin noin 12 metriin. Asuinalueen läpi väylä osoitettiin kapeampana toteutuneen rakenteen takia.

Hämeentien LT-aluetta kavennettiin rakennuskortteleihin nähden ja kaavasta poistettiin Hämeentien suuntainen osuus Kuusilinnantien katualueesta.

Metsolantien tilavarausta siirrettiin osittain lännen suuntaan, joka vastaa paremmin nykyisen väylän ojarakenteita ja sijaitsee enemmän kaupungin omalla maalla. Metsolantien itäpuolelta aiemman kaavan korttelien 2 ja 3 välistä poistettiin nimeämätön katualue, koska sen molemmien puolin olleet tontit eivät olleet toteutuneet ja uusi kaavaratkaisu ei väylää enää edellytä. Kyseiseen kohtaan osoitettiin ajoyhteysmerkintä olemassa olevalle tielle, joka johtaa alueen ulkopuolelle.

Kaava-alueen eteläosassa oleva aiemmin nimeämättömän kadun osuus nimettiin Uunonpoluksi.

Kaartotien varaus tarkennettiin siten, että se on linjaukseltaan toteuttamiskelpoinen, mikäli se toteutetaan tulevaisuudessa.

Asuinalueen läpi vievältä Tammelantieltä osoitettiin kevyen liikenteen yhteys Metsolantielle, kuten myös Tammelantien pohjoispuolelle Kuusilinnantieltä kohti junaradan ylikulkusiltaa. Tammelantien päihin osoitettiin kääntöpaikoille tilaa.

Metsolantien ja Hämeentien välinen aiemmin asemakaavoittamaton osuus kaavoitetaan yhdistämään liikenneväylät kaavallisesti.

#### Tontit:

Alueen teollisuustonttien kaavamerkintöjä yhtenäistettiin ja tarkistettiin tonttien muotoja. Teollisuuskorttelien eteläosista kavennettiin tontteja verrattuna aiempaan asemakaavaan. Teollisuuskorttelien 96 ja 107 ympäristöön sovittamista edistettiin mm. puuistutuksin ja vallein, jotka maisemoivat ja vähentävät vaikutuksia ympäristöön. Tammelantien asuinalueen itäpuolella olevia teollisuustontteja poistettiin kaavasta ja osoitettiin niitä asuintonteiksi, viheralueiksi sekä maa- ja metsätalousmaaksi.

Kortteleiden 108 ja 109 tonttien muotoja muutettiin aiempaan kaavaan nähden ja osoitetaan ne teollisuuden sijaan asuintonteiksi. Korttelin 1 tontin muoto muuttuu kaavamuutoksessa, kun katualueiden rajaukset muuttuvat.

#### Viher- ja maa- ja metsätalousalueet:

Tammelantien ja teollisuusalueen välistä lähivirkistysaluetta laajennettiin aiempaan asemakaavaan nähden.

Tammelantien ja Metsolantien väliselle lähivirkistysalueelle osoitettiin hulevesien hallinnalle alueita, jotka mahdollistavat Kruununojan hulevesien hallinnan edistämisen tai esimerkiksi luonnon monimuotoisuutta edistävän hulevesirakenteen toteuttamisen tilavarauksen osalta. Merkintä osoitettiin reservimerkinnällä, koska kaava-alueen hulevesien viivyttämisen kannalta arvioitiin, että sitä ei ole välttämättä tarpeen toteuttaa tonttien yhteydessä, vaan se voidaan toteuttaa myöhemminkin, mikäli katsotaan tarpeelliseksi.

Korttelien 89 ja 110 eteläpuolille osoitetaan viheralueita, maa- ja metsätalousalueita sekä pienennetään teollisuusalueita.

Metsolantien ja Hämeentien risteysalueen lähelle osoitetaan suojaviheralueet, johon mahdollistetaan

Kruununojan ja yritysalueen hulevesien viivyttämiseen ja hallintaan varatut alueet.

#### **Tunnistetiedot**

**430 Loimaan kaupunki**

**3. (Peltoinen)**

**5. (V) kaupunginosat**

**Metsolantien ympäristö**

**Teollisuusraiteen itäisen osan ja sen ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos**

**AK 0336**

**Asemakaava koskee:** Kiinteistöjä 430-453-4-4, 430-453-4-48 ja määräalaa 430-405-2-78-M501.

**Asemakaavan muutos koskee:**

Metsolantien kortteleita 1, 2, 3, 4 ja 5 sekä katu-, virkistysaluetta- ja liikennealueita.

3. kaupunginosan (Peltoinen) korttelit 89, 94-97 sekä lähivirkistys-, liikenne- ja katualueita.

5. kaupunginosan (V) katu- ja lähivirkistysaluetta.

**Asemakaavalla ja asemaavan muutoksella muodostuu:**

3. kaupunginosan (Peltoinen) korttelit 89, 94, 96, 97, 107-110 sekä lähivirkistys-, liikenne-, katu -ja erityisalueita.

5. kaupunginosan (V) kortteli 1, katu- ja lähivirkistysalueita.

**Tonttijako alueella laaditaan sitovana ja erillisenä.**

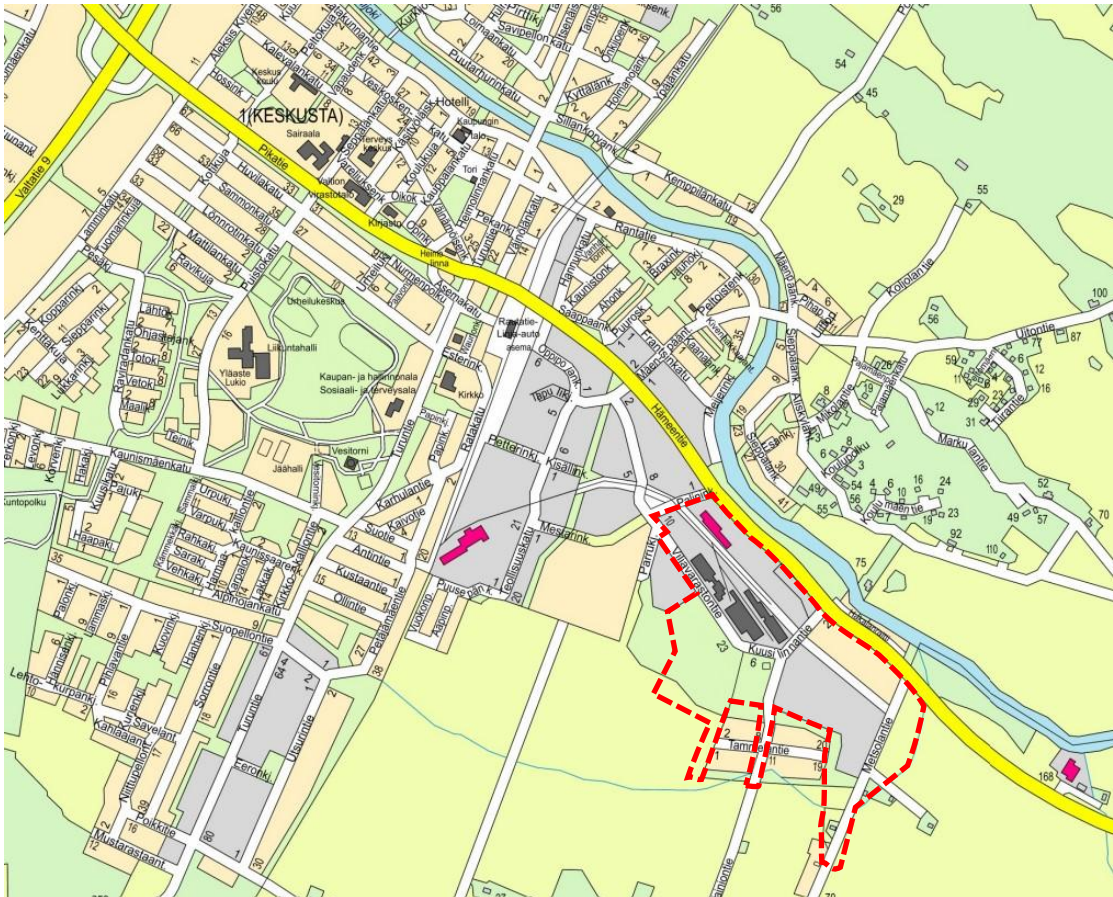
**Kaavas suunnittelu:** Kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk), YKS 746

#### **Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen käsittelyt**

|                                                                   |                 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Asemakaava on kuulutettu vireille                                 | 4.6.2024        |
| Asemakaavan OAS on ollut nähtävillä                               | 5.6.-26.7.2024  |
| Kaavan aloitusvaiheen keskustelutilaisuus                         | 13.6.2024       |
| Kaavatoimikunta ohjasi luonnoksen laadintaa                       | 17.9.2024       |
| Asemakaavan luonnos on ollut nähtävillä                           | 2.10.-4.11.2024 |
| Kaupunginhallitus on käsitellyt ehdotuksen nähtäville asettamisen | x.x.2026        |
| Asemakaavan ehdotus on ollut nähtävillä                           | xx              |
| Kaupunginhallitus on ehdottanut valtuustolle kaavan hyväksymistä  | ___.202x        |
| Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan                      | ___.202x        |

## **1.6 Kaava-alueen sijainti**

Noin 32 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee noin 1,5 km Loimaan keskustasta kaakkoon Peltoisen ja V:n kaupunginosissa sekä Metsolantien alueella. Alue rajoittuu pohjois-koillisessa Hämeentiehen, lännessä rakennettuun ympäristöön ja peltoaukeisiin, etelässä peltoaukeisiin sekä asuinalueisiin ja idässä peltoalueisiin ja haja-asutukseen.



Kuva 7 – Kaava-alueen likimääräinen sijainti Loimaan keskustan kaakkoispuolella, opaskartta © Loimaan kaupunki

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 32 ha:n alue on teollisuusaluetta sekä Metsolantien ympäristön teollisuus- ja asuinalue. Alueella sijaitsee mm. kiviteollisuuden toimintaa ja viljavarastointia.



Kuva 8 – Näkymä Kuusilinnantien suuntaan 18.6.2024, jossa oikealla erottuu Kuusilinnan entinen tiilinautetta.



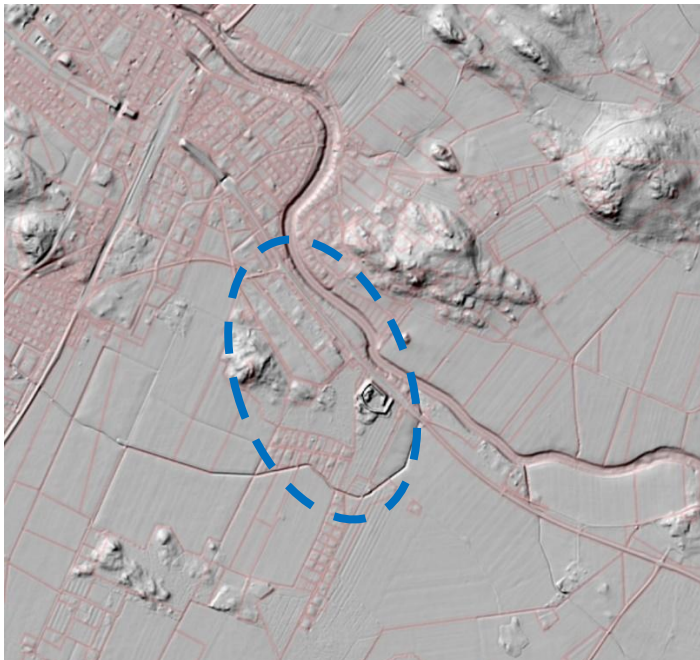
Kuva 9 – Näkymä Metsolantieltä ennen kaavamuutosta nimeämättömän kadun suuntaan 18.6.2024



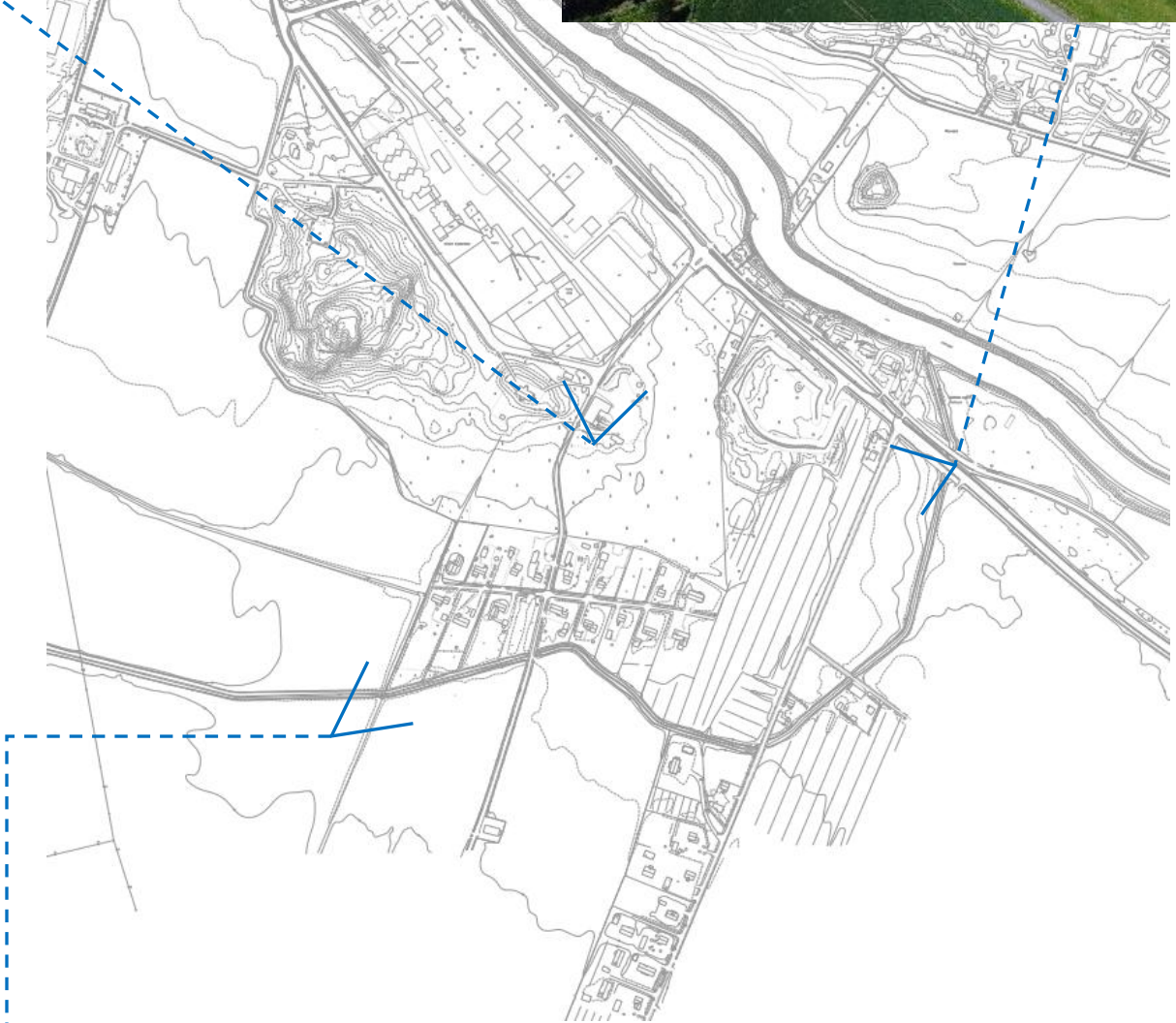
Kuva 10 – Näkymä Palininkadulta Viljavarastontien suuntaan 18.6.2024

### 2.1.2 Alueen luonnonympäristö

Suunnittelualue on suurelta osin tonttimaata, joka on pääosin teollisuuskäytössä. Alueella on myös metsää ja peltomaata. Suunnittelualue on melko tasaista ja alueen korkeustasot ovat noin 82,5-90 metriä merenpinnan yläpuolella (N2000-korkeusjärjestelmässä). Pienilmastoltaan peltoalue on tuulista sekä Viljavarastontielle muodostuu ajoittain tuulitunneli korkeiden Viljavarastojen eteläpuolelle.



Kuva 11 – Kaava-alueen likimääräinen rajausta sinisellä katkoviivalla varjostetussa korkeusmallissa, GTK, luettu 14.6.2024, kiinteistörajat MML 14.6.2024



Kuva 12 – Alueen viistonäkymät (kts. myös kuvat 2-6)



### *Maaperä, pohjavesi:*

Geodeettisen laitoksen yleispiirteisen maaperäkartan mukaan maaperä on alueella savipainotteista, mutta alueen keskivaiheilla sijaitsee moreeni-/kalliosaareke. Tarkka maaperä edellyttää tarkempia selvityksiä rakentamisvaiheessa. Maaperän osalta katso myös kohta 2.2.2.2

Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei sijaitse pohjavesialueita.



Kuva 13 – GTK:n yleispiirteinen maaperäkartta, luettu 18.6.2024, sininen = savi, vaalean ruskea = hiekkamoreeni, punainen = kallioma, kiinteistörajat MML 18.6.2024

### **2.1.3 Rakennettu ympäristö ja rakennettu kulttuuriympäristö**

Alueella sijaitsee suurehkoja teollisuusrakennuksia. Merkittävimmät rakennukset alueella ovat viljavarastona toimivat silot ja muut toiminnan rakennukset sekä kiviteollisuuden rakennukset. Alueella on myös kiviteollisuuden louhintaa (kuva 5), joka on suojattu maavallein. Alueella on myös viisi asuinrakennusta.



Kuva 14 – Näkymä teollisuusalueelle Loimaan keskustan suuntaan, 18.6.2024

Ympäristöllisesti ja rakennushistoriallisesti tärkeä Kuusilinnanmäki (ilmakuva alla) niminen palstatila sijaitsee metsäisellä kalliolla vastapäätä viljavarastoa. Tontti rajoittuu viljavarastontiehen ja metsään. Perustettu v. 1919 tienoilla. Jugend-vaikutteinen asuinrakennus v. 1919, runsaasti yksityiskohtia; ikkunat, torni, erkkeri, parveke. Saunarakennus vuodelta 1919. (lähde: Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Turun museokeskus, 2024) Kohde on osayleiskaavassa (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 20.4.2015) luokiteltu seudullisesti tärkeäksi rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi kohteeksi (numero 34).

Kuusilinnanmäkeen kuulunut mansardikattoinen tiilinavetta vuodelta 1922 (lähde Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo 8.11.2024) sijaitsee tien toisella puolella (kts. kuvat 8, 12 ja 15).



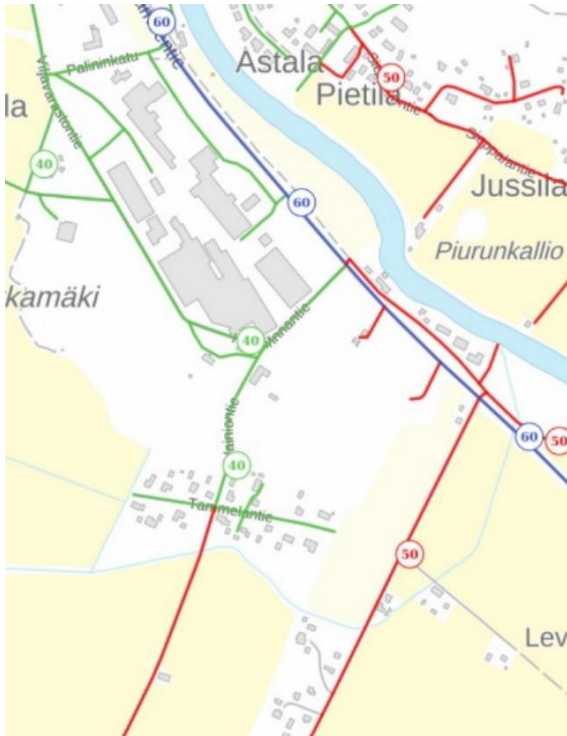
Kuva 15 – Ilmakuva v. 2021, lähde: Maanmittauslaitos, luettu 07/2024. Vaalean punaisella Kuusilinnanmäki ja vaalean ruskealla entinen tiilinavetta.

### Palvelut

Suunnittelualueella on eri alojen yritystoimintaa ja alue tukeutuu keskustan ja lähiympäristön palvelutarjontaan.

### Liikenne

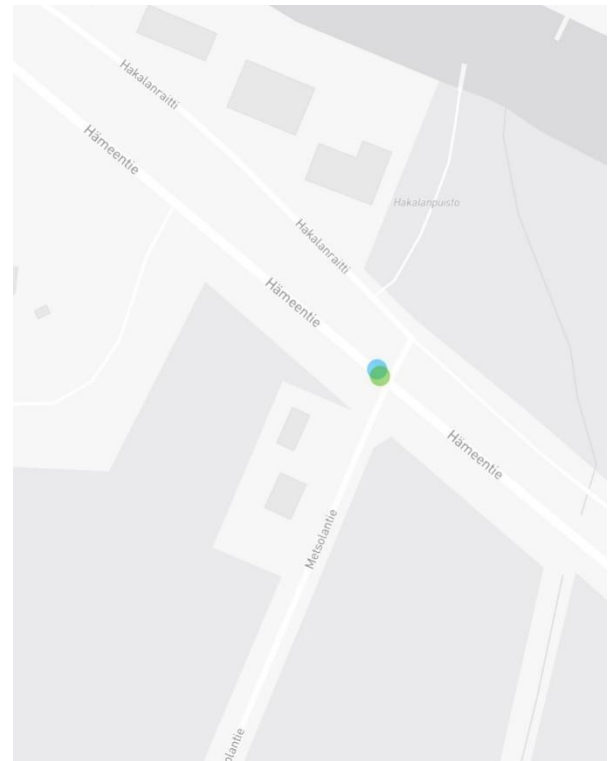
Rakentuneelle teollisuusalueelle kuljetaan pääosin Viljavarastontien, Palininkadun ja Kuusilinnantien kautta. Tammelantien asuinalueelle kuljetaan Kuusilinnantien ja Vainiontien kautta. Vainiontien kautta kulkee myös raskasta liikennettä suunnittelualueen ulkopuolelta etelästä. Metsolantietä käytetään asuinalueiden kulkuväylänä ja maa- ja metsätalousliikenteeseen. Alueen pohjois-koillissuunnassa sijaitseva Hämeentie on maantie. Epävirallisena kulkuyhteytenä alueella on polku, joka kulkee Tammelantieltä Metsolantielle (kuvat 19-20). Onnettomuustilastojen perusteella Metsolantien ja Hämeentien risteyksessä on sattunut kaksi onnettomuutta vuosien 2018-2022 aikana. Alla kuvissa kuvattu myös alueen nopeusrajoitukset, Hämeentien liikennemäärät ja onnettomuustilastot.



Kuva 16 – Alueen nopeusrajoitukset.  
Lähde Nopeusrajoitus (Digiroad) –  
Väylävirasto, luettu 14.6.2024.



Kuva 17 – Liikennemäärät vuorokaudessa v. 2022  
(mustalla kokonaisliikenne, punaisella raskas liikenne).  
Lähde Liikennemäärä (Digiroad) – Väylävirasto, luettu  
14.6.2024.



Kuva 18 – Onnettomuudet kartalla (vihreä = ei  
henkilövahinkoja, sininen = loukkaantumiseen johtanut),  
Tieliikenneonnettomuustilastot 2018-2022,  
<https://mobilityanalytics.ramboll.com/onn/poliisi/>, luettu  
14.6.2024.



*Kuva 19 – Näkymä Tammelantieltä kohti Metsolantietä, 18.6.2024*



*Kuva 20 – Näkymä Metsolantieltä Tammelantielle johtavalle polulle, 24.6.2024*



Kuva 21 – Näkymä Metsolantien ja Hämeentien risteykseen, 18.6.2024



Kuva 22 – Näkymä Kuusilinnantieltä Tammelantien asuinalueelle johtavan tien suuntaan, 18.6.2024

### Tekninen huolto

Alue on aiemmin asemakaavoitettua aluetta, ja siten pääosin kunnallisteknisen verkoston piirissä.

#### **2.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Suunnittelualueella ei ole tiedossa ympäristönsuojelua vaativia kohteita. Kivimurskaamosta aiheutuu melua, joka on huomioitu ympäristöluvassa meluvallilla.

#### **2.1.5 Maanomistus**

Loimaan kaupunki omistaa kaava-alueelta maata Palininkadun varrella, Hämeentien reunalla, Kuusilinnantien ja Metsolantien välillä sekä osin katuverkon osalta. Muutoin kaava-alue on yksityisten ja valtion omistuksessa.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Kaava-aluetta 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-sivuilla](http://www.sivuilla.fi) ([www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi))

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

#### 1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

#### 3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö

**Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.** Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai **tulvariskien hallinta varmistetaan** muutoin. **Ehkäistään melusta,** tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista. Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämis- ja toimintamahdollisuudet.

Asemakaavatyön suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin on arvioitu kohdassa 4.6. "Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomiointi asemakaavassa."

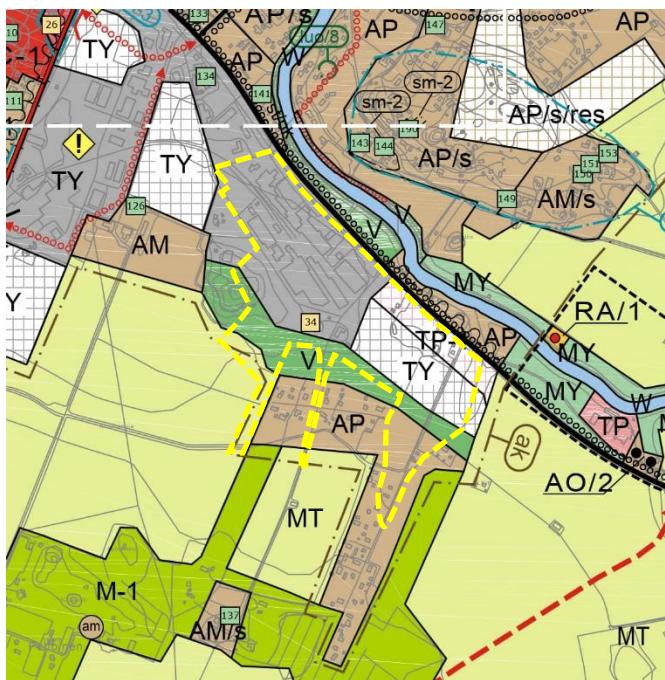
### 2.2.1.2 Maakuntakaava



Kuva 23 – Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (varsinais-suomi.fi), ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla (ei mittakaavassa)

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 työpaikkatoimintojen alueeksi (TP), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) ja kaupunkikehittämisen kohdealueeksi. Alueella on myös merkittävä rakennetun ympäristön ryhmä (srr 5319). Hämeentie on osoitettu seututie tai pääkatu -merkinnällä.

### 2.2.1.3 Yleiskaava



Kuva 24 – Ote osayleiskaavasta likimääräisellä suunnittelualuerajauksella (keltainen katkoviiva, ei mittakaavassa)

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 20.4.2015 ja se tuli voimaan kokonaisuudessaan 26.1.2017. Suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueeksi (TY) sekä työpaikka-alueeksi (TP). Alueen eteläosa on osoitettu viheralueeksi (V), maatalousalueeksi (MT) sekä asuntoalueeksi (AP). Hämeentie on osoitettu seututie/pääkatu merkinnällä (st/pk). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi (ak) ja alueella on myös suojeltavan rakennuksen merkintä.

Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa asemakaavan muutoksen laadintaa. Ratkaisut tarkentuvat asemakaavaprosessissa.

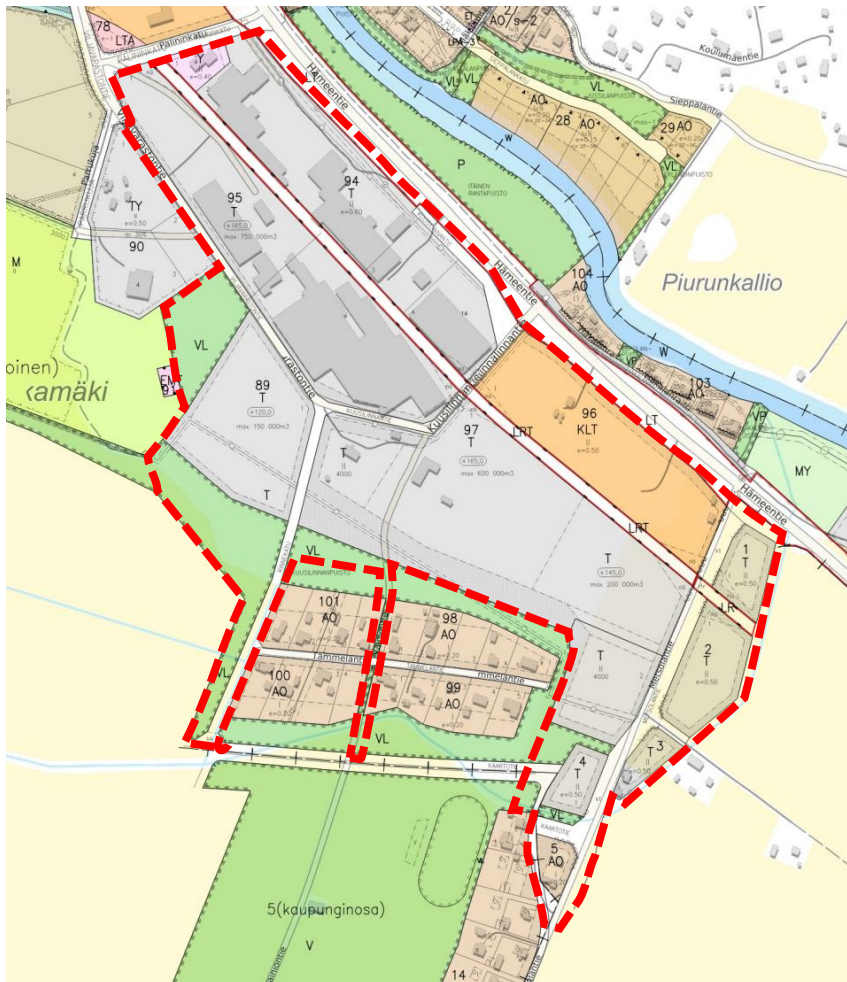
#### Yleiskaavan oleelliset merkinnät ja määräykset:

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TY | TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.<br>Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka toiminta aiheuttaa huomattavaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, hajua, maaperän pilaantumista tai muuta pysyvää häiriötä.<br>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida etenkin ympäröivä asutus. Tavoitteellinen kerros-luku I-II.                                                                                                                                                                                                                                          |
| TP | TYÖPAIKKA-ALUE.<br>Työpaikka-alue, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä niihin liittyvää myymälätilaa ja varastointia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| V  | VIRKISTYSALUE.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| AP | PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.<br>Tavoitteellinen kerros-luku I-II.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| MT | MAATALOUSALUE.<br>Alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouskäyttöön ja tavoitteena on säilyttää laajat peltoalueet avoimina maisematiloina ja pääosin rakentamattomina. Aluetta voidaan käyttää lisäksi haja-asutukseen pääasiallista käyttötarkoitusta vaikeuttamatta. Uudisrakentaminen on sijoitettava olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen tai metsäsaarekkeisiin. Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoosta haja-asutusalueella on annettu yleismääräys. Rakennusten on sopeuduttava sijoitukseltaan, kooltaan, muodoltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan turmelematta luonto- ja ympäristöarvoja. |

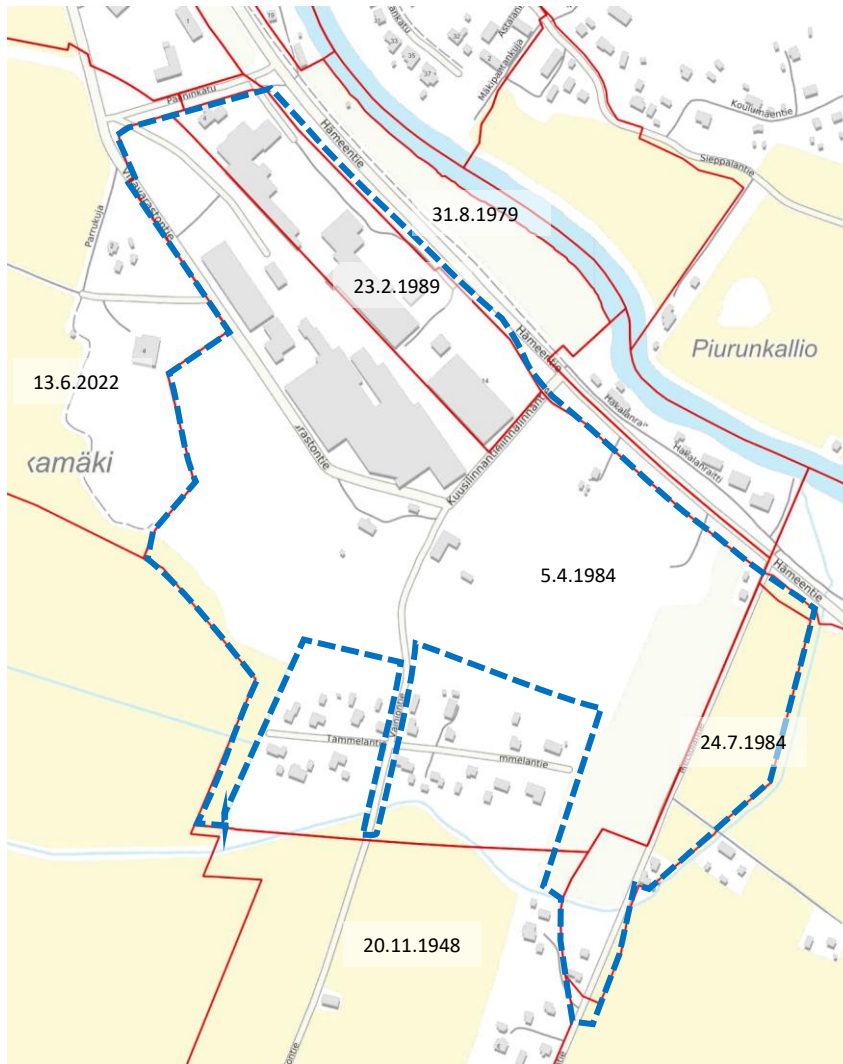
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| st/pk | SEUTUTIE/PÄÄKATU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 13    | SEUDULLISESTI MERKITTÄVÄ SUOJELTAVA RAKENNUS.<br>Rakennusta ei saa purkaa. Muutos- ja korjaustyöt eivät saa heikentää kohteen ympäristöllistä, rakennushistoriallista tai historiallista arvoa. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.<br>Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen liitetaulukkoon.                                                                                                                          |
|       | PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄT ALUEET.<br>(Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja ruudutuksen väri).<br>Alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Merkinällä on osoitettu seuraavat alueet:                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>pääosin rakentuneita alueita, joita ei ole ennestään asemakaavoitettu, mutta joiden asemakaavoituksella voitaisiin tarkastella alueen täydennysrakentamisen mahdollisuudet olemassa olevaan rakennuskantaan soveltuvasti</li> <li>pinta-alaltaan pieniä asemakaavoitettujen alueiden laajennuksia, joiden käyttötarkoitus tulisi pääosin olemaan laajennettavan alueen mukainen ja siten ympäristöön soveltuva.</li> </ul> |
| ak    | ASEMAKAAVOITETTAVAKSI TARKOITETTU ALUE.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|       | Loimijoen ja muiden vesistöjen ranta-alueilla tulee asemakaavassa määrittää rakennuksen alin rakentamiskorkeus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|       | Rautatien vaikutusalueella tulee selvittää raideliikenteen aiheuttamat melu-, värinä- ja runkomeluhaitat ja pääliikenneväylien (vt ja st) vaikutusalueella ajoneuvoliikenteen aiheuttamat melu-, värinä- ja runkomeluhaitat yksityiskohtaisen kaavoituksen tai rakennuslupaharkinnan yhteydessä.                                                                                                                                                                  |

### 2.2.1.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 20.11.1948, 31.8.1979, 5.4.1984, 24.7.1984 ja 23.2.1989 hyväksytyt/vahvistetut asemakaavat, joissa alue on osoitettu mm. teollisuuteen, liikerakentamiseen, varastointiin, asumiseen, yleisten rakennusten alueeksi, liikennealueiksi ja virkistysalueiksi.



Kuva 25 – Ote ajantasa-asemakaavasta 6/2024, likimääräinen suunnittelualuerajaus punaisella katkoviivalla (ei mittakaavassa)



Kuva 26 – Ote kaavakartasta, johon on merkitty asemakaavojen hyväksymispäivämäärät, likimääräinen suunnittelualueajaus sinisellä katkoviivalla (ei mittakaavassa), lähde: asemakaavat (c) Loimaan kaupungin kartat, taustakartta (c) MML luettu 6/2024

## 2.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

### 2.2.2.1 Hulevesiselvitys

Kaavoitustyön tueksi laadittiin yleispiirteinen hulevesiselvitys, jonka osalta painotetaan rakentamattomia alueita, joiden rakentamassa tulee muutoksia hulevesien virtaamiin sekä niissä on potentiaalia parhaiten edistää hallintaa vapaamman tilan takia. Selvitys (6.8.2024) on kaavaselostuksen liitteenä.

### 2.2.2.2 Rakennettavuuskartoitus 1983

Suunnittelukeskus Oy

Peltoisten kaava-alueen rakennettavuuskartoitus

”

## 2. RAKENNETTAVUUSLUOKITUS

Tehtyjen tutkimusten perusteella on alue jaettu teollisuushalliin ja kunnallistekniikan pohjarakennuskustannuksien osalta neljään eriarvoiseen luokkaan ja esitetty 1:2 000 mittakaavaisella karttapohjalla.

### 2.1 Luokitus teollisuusrakentamisen osalta

## I luokka

### Teollisuushallien perustamisen kannalta hyvät alueet

Tähän luokkaan kuuluvilla alueilla voidaan rakennukset perustaa anturaperustusta käyttäen ja lattiat voidaan tehdä maanvaraisina. Perustamissyvyys vaihtelee 1–3 metriin. Tiiviin moreenin varaan perustettaessa voidaan pohjapaineen arvona käyttää alustavasti  $300 \text{ kN/m}^2$  ( $3,0 \text{ kp/cm}^2$ ). Kaivettaessa 2–3 metriä syviä kaivantoja, on ne varauduttava tukemaan. Maanvaraista lattiaa käytettäessä on kaivantojen täytöt tehtävä hyvin suhteistuneesta hiekasta tai sorasta, joka on tiivistettävä huolellisesti kerroksittain. Kevytrakenteiset hallit, joille sallitaan pieni epätasainen painuma voidaan joissakin tapauksissa perustaa myös sitkeän savikerroksen varaan. Tähän luokkaan kuuluvilla alueilla voidaan käyttää suuriakin lattiakuormia ( $10\text{--}20\text{kN/m}^2$ ).

I ja II luokan raja-alueilla sekä itäisimmän I-alueen itäosassa on alle 1,8 m paksuja savikerroksia. Ne ovat kuitenkin lähes kauttaaltaan kovaa kuivakuorisavea, jossa painumista ei keveiden teollisuushallien osalta tapahdu.

Rakennettaessa luokkien I ja II raja-alueille voidaan rakennukset perustaa stabiloitujen lyhytpaalujen varaan. Tällöin voidaan välttää kaivuutyön aiheuttamat vaikeudet ja estää pohjamaan häiriytyminen.

## II luokka

### Teollisuushallien perustamisen osalta tyydyttävät alueet

Tähän luokkaan kuuluvilla alueilla voidaan rakennukset perustaa yleensä paaluperustusta käyttäen. Pehmeikön syvyys vaihtelee 3–5 metriin maan pinnalta lukien. Käytettäessä lyhyempiä paaluja on huomioitava lyöntipaalutusohjeet 1979 (LPO-79) ohjeet. Mikäli paalupituudet jäävät hyvin lyhyiksi < 3 m on yleensä käytettävä stabiloituja lyhytpaaluja.

Lattiat voidaan osittain tehdä maanvaraisina ja osittain kantavina holveina. Valintaan vaikuttavat lattiakuormat, täytön suuruus lattian ja pohjamaan välissä, savikerroksen syvyys ja pehmeys sekä myöskin lattioille sallittavan painuman suuruus. Useimmissa tapauksissa on ratkaisu tehtävä saven kokoonpuristuvuusominaisuuksien perusteella. Kokoonpuristumisominaisuuksien selvittäminen edellyttää ns. ödometrikokeiden suorittamista.

## III luokka

### Teollisuushallien perustamisen kannalta välttävät alueet

Tähän luokkaan kuuluvilla savialueilla on rakennukset perustettava teräsbetonisten tukipaalujen varaan. Pehmeikön syvyys vaihtelee noin 5–10 metriin. Lattiat joudutaan yleensä aina tekemään kantavina holveina. Mikäli lattioille voidaan sallia huomattaviakin painumia, voitaneen käyttää myös maanvaraista lattiaa. Tämä edellyttää kuitenkin aina saven painumisominaisuuksien selvittämistä ja selvitystä painuman vaikutuksesta paalutukseen. Lattiat on myös tällöin perustettava aivan nykyisen maanpinnan tasoon. Lattioiden maanvaraisperustamista haittaa se, että selvitysalueen luoteisosissa ei paikoin ole kehittynyt kuivakuorta. Tähän luokkaan kuuluvalla avokallio-osalla perustamiskustannuksia lisää kallion louhinta. Kallioulouhinnan ja tasauksen jälkeen voidaan teollisuushallit perustaa suoraan kallion varaan.

## IV luokka

### Teollisuushallin perustamisen kannalta huonot alueet

Tähän luokkaan kuuluvilla alueilla on hallit perustettava teräsbetonisten tukipaalujen varaan. Pehmeikön syvyys on 10–20 metriin. Lattia on syytä tehdä kantavina holveina.

## 2.2

### Luokitus kunnallistekniikan rakentamisen osalta

## Luokka I

## Kunnallistekniikan rakentamisen kannalta hyvät alueet

Tähän luokkaan kuuluvilla alueilla kallion pinta on syvemmällä kuin 1,5 metriä maan pinnan tasosta, joten routaeristeitä käyttämällä pystytään kunnallistekniikka pääviemäreitä lukuunottamatta rakentamaan ilman louhintaa. Pehmeiköillä, jotka kuuluvat tähän luokkaan on kuivakuoren paksuus yli 2,5 m tai savikot ovat ohuita. Edellä mainituista syistä johtuen ei luokkaan kuuluvilla alueilla tapahdu merkittävää pohjamaan painumista.

### Luokka II

#### Kunnallistekniikan rakentamisen osalta tyydyttävät alueet

Tähän luokkaan kuuluvat pehmeiköt, joilla kuivakuoren paksuus on yli 1,5 m. Näillä alueilla voidaan pienemmät putkijohdot yleensä perustaa ilman erityistoimenpiteitä, eikä kaivantoja tarvitse yleensä tukea. Koska pehmeikön paksuus tähän luokkaan kuuluvilla alueilla on paikoin yli 12 m ei ole syytä sijoittaa putkilinjoja tiepenkereiden alapuolelle. Teiden painumista voidaan vähentää esimerkiksi käyttämällä tienpenkereissä kevytsoralevennystä. Näin on syytä menetellä erityisesti niillä kohdin, joissa viemärilinjat alittavat tienpenkereitä.

Pihojen ja maanvaraisten lattioiden alle sijoitettavat putkijohdot on suunniteltava siten, että ne eivät vaurioidu pohjamaan kokoonpuristuksessa.

### Luokka III

#### Kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä louhintaa vaativat alueet

Tähän luokkaan kuuluvilla alueilla kallion pinta on lähempänä kuin 1,5 m maan pinnasta. Näillä alueilla on varauduttava louhintaan rakennettaessa teitä ja putkilinjoja.

### Luokka IV

#### Kunnallistekniikan rakentamisen kannalta huonot alueet

Tähän luokkaan kuuluvat pehmeiköt, joilla kuivakuoren paksuus on alle 1,5 m. Näillä alueilla joudutaan yleensä tukemaan putkijohdot joka arinoilla tai paaluttamalla. Koska savikko on pintaosista pehmeä joudutaan kaivannot tukemaan.

Tähän luokkaan kuuluvilla alueilla on savikon paksuus 8–15 m. Tästä johtuen tienpenkereet painuvat niin runsaasti, että putkijohtoja ei ole syytä sijoittaa niiden alapuolelle. Pihojen runsaan painumisen johdosta on putkijohdot niiden alapuolella rakennettava siten, että ne eivät vaurioidu pohjamaan kokoonpuristuksessa.

Tähän luokkaan kuuluvilla alueilla, joilla ei ole kuivakuorta ollenkaan hankaloittaa maapohjan pehmeys maanrakennustöitä.

### Lisätutkimustarve

Tämä tutkimus on alueellinen. Tästä syystä on ennen rakentamiseen ryhtymistä tutkittava kukin kohde yksityiskohtaisemmin. Tällöin on kairauksin selvitettävä perustamistapa ja -taso sekä sallittava pohjapaine. Pehmeiköille suunniteltavat maanvaraiset lattiat on tutkittava häiriytymättömien näytteiden kokoonpuristumiskokeella (ödometrikokeella).

Syvin kaivantojen (yli 2 m) vakavuus olisi aina tarkistettava vakavuuslaskelmilla tai koekaivannon avulla. Myös matalampien kaivantojen pysyvyys on syytä tarkistaa erityisesti luokkaan IV kunnallistekniikka kuuluvilla alueilla.

Suuria putkijohtoja ja katuja rakennettaessa on aina selvitettävä luokkiin II ja IV (kunnallistekniikka) kuuluvilla alueilla lujitustarve sekä luokkaan III (kunnallistekniikka) kuuluvilla alueilla louhintatarve.

”



Kuva 27 – Kartta maaperän rakennettavuudesta teollisuusrakennusten perustamisen osalta

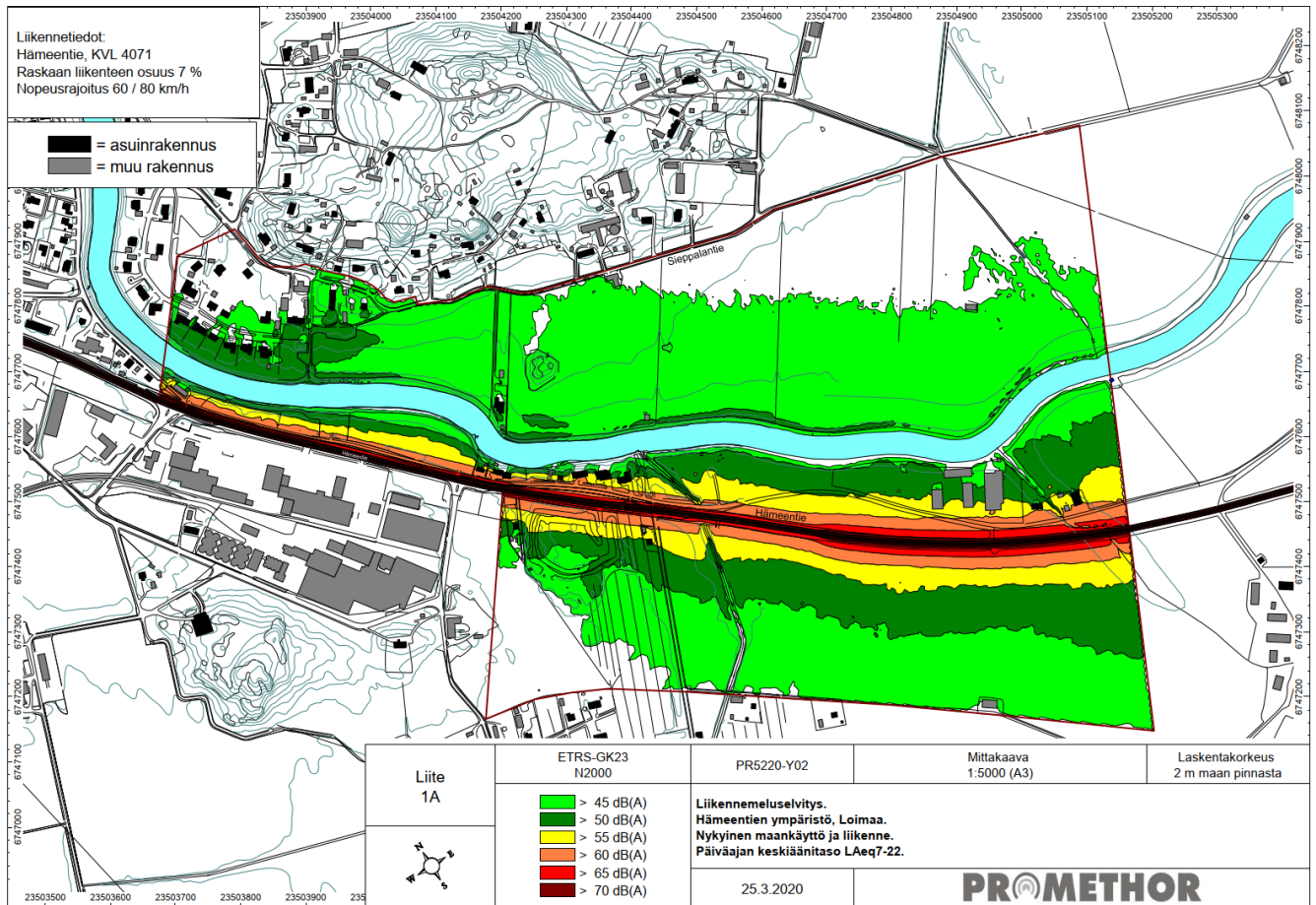


Kuva 28 – Kartta maaperän rakennettavuudesta kunnallistekniikan osalta

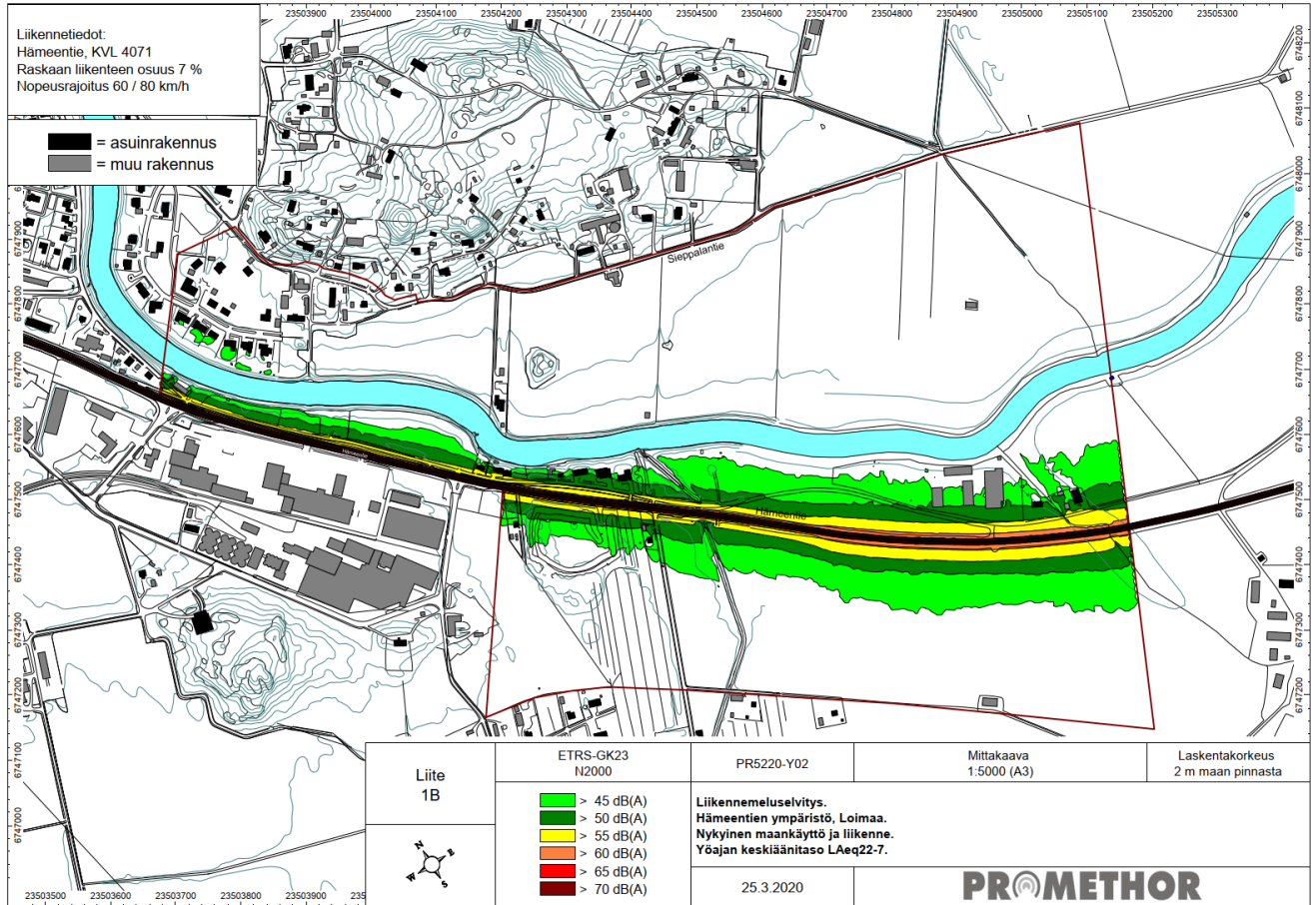
### 2.2.2.3 Hämeentien melukartta, nykytila ja ennusteliikenne

Suunnittelualueen koillisosaan on teetetty Hämeentien melumallinnuskartta nykyliikennemäärillä ja liikenne-ennustetilanteessa 5400 ajoneuvoa/vrk, josta raskasta liikennettä 7 % (Promethor Oy, 25.3.2020). Nykyluokkenukemäärät on esitetty kuvassa 16.

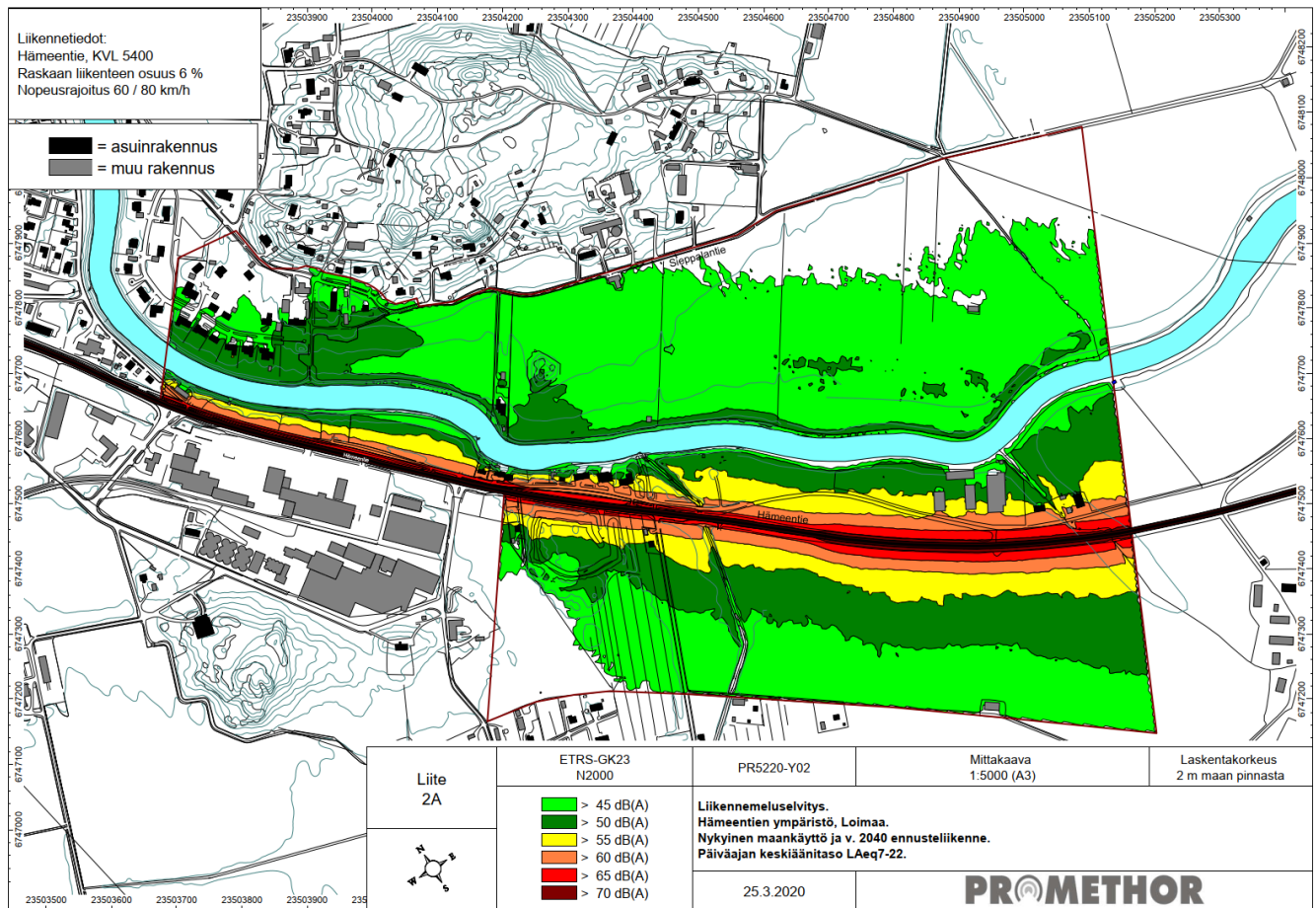
Teollisuusraiteen itäisen osan ja sen ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos



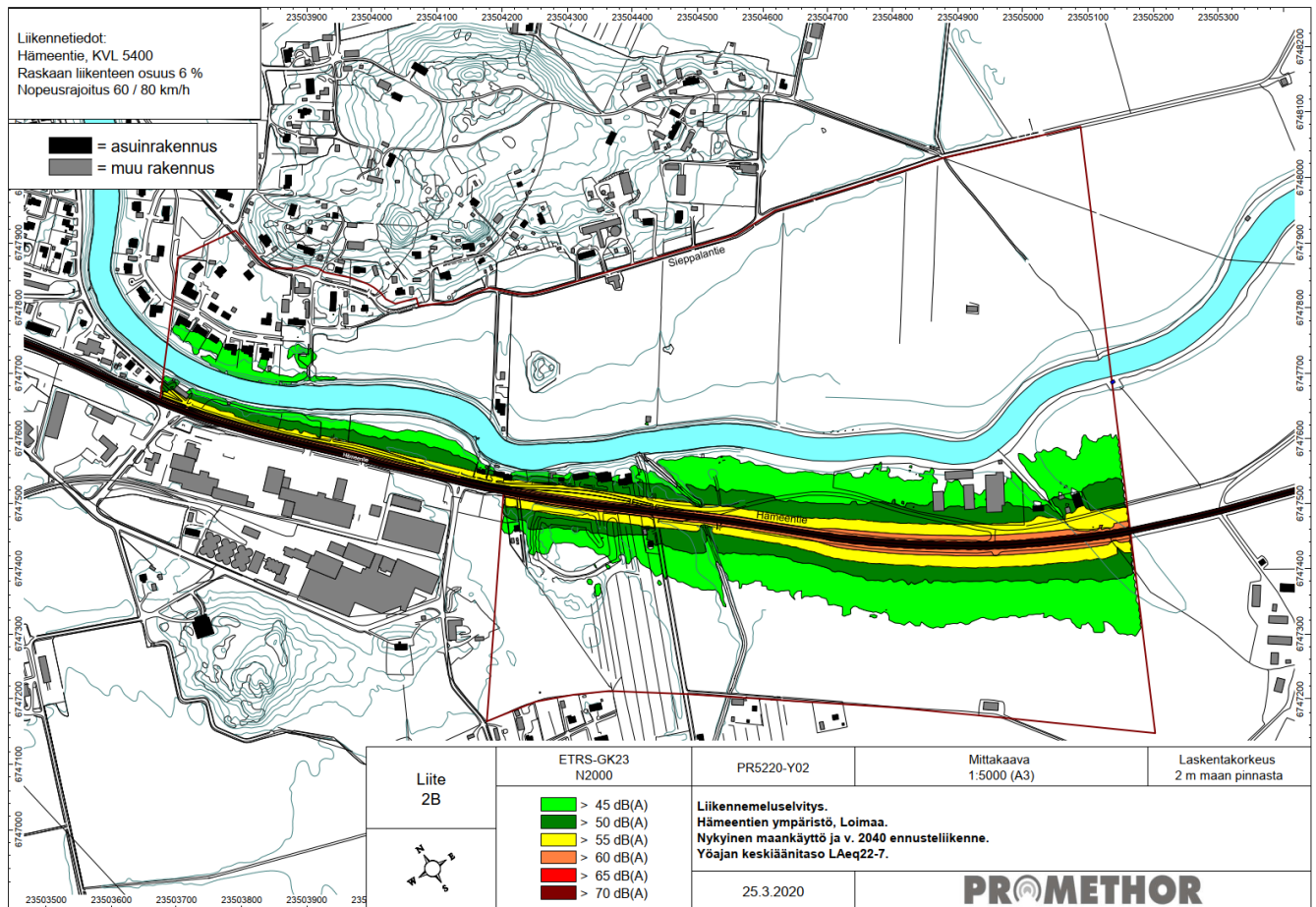
Kuva 29 – Hämeentien melukarttamalli, päiväajan keskiäänitaso nykyliikennemäärällä



Kuva 30 – Hämeentien melukarttamalli, yöajan keskiäänitaso nykyliikennemäärällä



Kuva 31 – Hämeentien melukarttamalli, päiväajan keskiäänitaso ennusteliikenteellä



Kuva 32 – Hämeentien melukarttamalli, yöajan keskiäänitaso ennusteliikenteellä

## 2.3 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2025. Loimaan kaupunki pitää itse ajan tasalla kaavoituksen pohjakarttoja. Pohjakartta on tarkistettu vuonna 2025. Kaavan pohjakartan hyväksyy kaupungin paikkatietoininööri.

# 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tärkeimmät suunnittelun tarpeet ovat poistaa teollisuusraiteen tarpeeton merkintä kaavasta ja muutoin parantaa yritystonttien toimivuutta sekä liikenneverkon tarkoituksenmukainen kaavallinen ohjaus. Lisäksi parannetaan asumisen ja yritysalueen yhteensovittamista. Metsolantien ympäristöstä tarkastellaan tonttien ja katuverkon päivitystä. Kaavan tavoitteita ja lähtökohtia on kuvattu osiossa 1.2 ja 1.4.

## 3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 27.5.2024 § 133 asemakaavatyön vireilletulosta ja se on kuulutettu vireille 4.6.2024.

### 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.3.1 Osalliset

AKL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon 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.

#### 3.3.2 Kaavan vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 27.5.2024 ja siitä kuulutettiin Loimaan Lehdessä 4.6.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 5.6.2024.

#### 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 (Loimijoentie 74, 32440 Alastaro) sekä kaupungin internetsivuilla.

OAS:n nähtävilläolo alkoi 5.6.2024 ja palautetta siitä pyydettiin 26.7.2024 mennessä. Palautteita jätettiin 2 kpl.

Aloitusvaiheessa järjestettiin keskustelutilaisuus 13.6.2024 klo 17 Loimaan Taidetalolla. Tilaisuudessa keskusteltiin etenkin Tammelantien asuinalueen kulkuyhteysvaihtoehtoista (katso kohta 3.5). Tilaisuudessa korostuivat seuraavat kommentit:

- Kävelijät kulkevat paljon Tammelantieltä Metsolantielle ja siihen on muodostunut polku.
- Asukkaiden mielestä teollisuusalueen läpi on hyvä kulkea.
- Vainiontieltä tulee maatalouskoneita ja niitä ei haluta kulkemaan Tammelantietä pitkin länsi-itäsuunnassa.
- Teollisuusalueelta Tammelantielle tulevaa tietä tarvitsisi leventää ja näkyvyyttä parantaa.

Kaavaluonnos ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 2.10.-4.11.2024, josta jätettiin 8 lausuntoa. Mielenpitoja jätettiin 1.

Luonnoksen jälkeen palautteen ja uudelleentarkastelun perusteella ehdotukseen valmisteltiin mm. seuraavia tarkennuksia:

- Rakennuksen vesikaton ylimmän korkeusasemaa ohjaavan kaavamääräyksen sanamuotoa tarkennettiin.
- Puistojen piirtotekniset pitsiviivat poistettiin.
- e-3 -määräys tarkennettiin e-4 -määräykseksi termistön selkeyden osalta.
- e-4 -alueita muutettiin, lisättiin sekä poistettiin ja niille osoitettiin enimmäiskorkeustasoja korttelissa 96 melumallinnuksen ja vaikutusarvioinnin perusteella.
- Tammelantielle osoitettiin kääntöpaikoille tilavaraukset
- Kuusilinnantien katualuetta jatkettiin Kaartotien katuvaraukseen asti nykyistä tielinjausta pitkin.
- Kuusilinnan entisen navetan alue osoitettiin omalle TV-korttelialueelle ja rakennukseen osoitettiin lepakot huomioiva slep-1 -määräys.
- Liittymäkieltoalueita tarkennettiin Kuusilinnantien ja Metsolantien katualueilla.
- Määräyksissä termistöä muutettu rakennuksista ja rakennelmista rakennuskohteiksi
- Korttelin 110 t-merkinnän piirtotekniikkaa parannettu ja lisätty se määräysten selitelmiin.
- Rakennusaloja tarkennettu.

- lumi-aluetta tarkennettiin.
- Tammelanpuistoa laajennettiin hieman Kuusilinnantien vieressä.
- Osa VL-alueista muutettiin VL-2 -alueiksi.
- sr-3 -merkintä tarkennettiin sr-8 -merkinnäksi.
- Korttelissa 96 oleva ohjeellisia johtovaroja poistettiin teknisen toimen pyynnöstä.
- Liittymänuoli lisätty olemassa olevaan liittymään korttelissa 94.
- Kortteli 108 muutettiin osallisten pyynnöstä yhdeksi AO-tontiksi kaavoitusvaiheessa. Erillisellä tonttijaolla sen voi jakaa myöhemmin.
- Luonnoksen XXtie on nimetty Uunonpoluksi osallisen ehdotuksesta.
- Lisättiin maanalaisen johdon merkinnät kortteleihin 107 ja 108.
- Lisäksi kaavaan ja määräyksiin on tehty muita 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 koskevan viranomaisneuvottelun järjestämiselle ei ole katsottu aloitus- ja valmisteluvaiheissa erityistä tarvetta. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

### 3.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 3.4.1 Kaupungin tavoitteet

- Alueen liikennetarkistusten selkeyttäminen ja parantaminen.
  - Teollisuusraiteen poistaminen asemakaavasta.
  - Selvitetään katualueet, jotka ovat tarpeen osoittaa asemakaavassa jatkossa.
  - Edistetään liikenneverkon liikenneturvallisuutta etenkin asumisen osalta.
- Metsolantien asuinalueen korttelin 3–5 (vanhan kaavan mukaiset) ympäristön kaavan päivittäminen tonttien ja katuverkon osalta
- Yritysalueen kaavan päivittäminen mahdollisimman yhtenäiseksi ja toimivaksi.
- Lisäksi voidaan tehdä muita kaavaprosessin aikana ilmeneviä tarkistuksia ja päivityksiä.

#### 3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Suunnittelun aikana ilmeni tarve maan vaihdoille Metsolantien tilan 4:24 omistajan kanssa, jolla tehdään kaavaratkaisun edellyttämät maanvaihdot kaupungin ja yksityisen kesken, joista sovitaan maankäyttösopimuksella.

Alueella olevan kiven rikotusvallin osalta on ilmennyt laajennustarpeita, jotka otettiin huomioon kaavan ehdotuksen suunnittelussa ja tarpeiden yhteensovittamisessa.

### 3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ennen kaavaluonnoksen laadintaa arvioitiin Tammelantien asuinalueen kulkujärjestelyjä. Aloitusvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus 13.6.2024, jossa tilaisuuteen osallistuneiden kanssa keskusteltiin eri vaihtoehtoista. Vaihtoehdot:

### • Vaihtoehto 1

- Nykyinen yhteys Kuusilinnantieltä Tammelantielle vahvistetaan kaduksi.
- Kevyen liikenteen varaus junaradalta jatketaan alueelle.

Arvioitu vaikutus:

- Nykytilanteen mukainen liikenne Tammelantielle teollisuusalueen läpi.
- Kevyt liikenne mahdollista joskus toteuttaa radan suuntaan.



### • Vaihtoehto 2

- Nykyinen yhteys Kuusilinnantieltä Tammelantielle vahvistetaan kaduksi.
- Tammelantieltä osoitetaan kevyen liikenteen reitti Metsolantielle.
- Kevyen liikenteen varaus junaradalta jatketaan alueelle.

Arvioitu vaikutus:

- Ajoneuvoille nykytilanteen mukainen teollisuusalueen läpi.
- Edistää kevyen liikenteen reitistöä mm. Kauhanojan alakoulun ja ammattioppilaitoksen Hämeentien yksikön suuntaan.
- Kevyt liikenne mahdollista joskus toteuttaa radan suuntaan.



### • Vaihtoehto 3

- Nykyinen yhteys Kuusilinnantieltä Tammelantielle poistetaan.
- Tammelantie jatketaan katuna Metsolantielle
- Kevyen liikenteen varaus junaradalta jatketaan alueelle.

#### Arvioitu vaikutus:

- Asuinalueen liikenne eriytyy teollisuusliikenteestä paremmin.
- Infrakustannukset suurimmat.
- Etäisyydet muuttuvat hieman eri suuntiin.
- Kevyt liikenne mahdollista joskus toteuttaa radan suuntaan.

\* Vainiontien raskas liikenne ohjautuisi tonttikadulle.



Keskustelun perusteella korostui läsnäolleiden Tammelantien asukkaiden osalta se, että nykyinen yhteys alueelle on hyvä ja ajoneuvoliikenteen ohjaus Metsolantien kautta aiheuttaisi etenkin Vainiontien raskaan liikenteen ohjautumista kapealle tonttikadulle. Kevyen liikenteen reitti Metsolantielle koettiin tilaisuudessa pääosin positiiviseksi.

Kaavan luonnokseen osoitetun vaihtoehdon osalta päädyttiin nykyisen kulkuyhteyden vahvistamisen kaduksi kokonaisuudeltaan parhaaksi ratkaisuksi (vaihtoehto 2). Kevyen liikenteen turvallisuutta edistettiin osoittamalla Tammelantieltä Metsolantielle kevyen liikenteen väylä

### 3.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuilla selkeytettiin ja parannettiin alueen liikennetarkaisuja, parannettiin asumisen ja teollisuuden yhteensovittamista sekä parannettiin yritystonttien toteuttamisedellytyksiä sekä pienennettiin yritysaluetta eteläosista, jotka rajoittuvat asuinalueisiin. Ratkaisuja ja perusteluja on tarkemmin kuvattu osiossa 4.

## 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.

#### 4.1.1.1 Erillispientalojen korttelialueet (AO)

Kaavassa osoitettiin kuusi erillispientalojen tonttia, jotka ovat alaltaan yhteensä 20185 m<sup>2</sup> ja niillä on rakentamisoikeutta yhteensä 4346 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II.

Kortteli 110 osoitettiin AO-tontiksi, jotta sen suojelulliset edellytykset ovat paremmat. Tontin rakennusala muotoiltiin siten, että uudisrakentamisen osalta vain talousrakennuksia voi toteuttaa teollisuusalueen puoleiselle osaa tontista (t-merkintä).

Tarkat kaavamerkinnät ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

#### 4.1.1.2 Teollisuusrakennusten korttelialueet (TY, T-1)

*Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. (TY)*  
 Alueelle voi sijoittua tavanomaista teollisuustoimintaa, joka voi sijoittua kaupunkirakenteeseen. Alue on teollisuusaluetta, joten liikennettä voi olla runsaasti sekä muuta teollisuuden tavanomaista vaikutusta. Toiminnan laadusta riippuen ympäristöluvalla voidaan tarkemmin ohjata alueen käyttöä. TY-alueita on kaava-alueella yhteensä n. 18160 m<sup>2</sup> ja niissä on rakentamisoikeutta yhteensä n. 8110 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Tonteille voidaan toteuttaa myös myymälätiloja, joiden kerrosalan osuus on kaavassa erikseen osoitettu.

Korttelin 89 alaa pienennettiin huomattavasti aiempaan kaavan nähden ja se muotoiltiin siten, että se mukailee kallion muotoja. Korttelin kaakkoiskulmaan osoitettiin hulevesien hallinnalle otollisin alue, mutta hulerakenteita voi toteuttaa muuallekin.

Korttelin 107 alueen muotoilua muutettiin siten, että tonttimaata pieneni etelässä, kun teollisuuden ja asutuksen väliin osoitettiin maa- ja metsätalousaluetta. Tonttimaata muotoiltiin mm. myös siten, että Metsolantien katualueen varausta siirrettiin lännemmäksi vastaamaan paremmin olemassa olevan tien ja kunnallistekniikan rakenteita sekä kaupungin maanomistusta. Alueen halkova tarpeeton raidevaraus poistettiin ja osoitettiin tonttimaaksi. Korttelin itäreunassa Kruununojan varrella on vähäinen jokitulvariski, joka estetään alimman rakentamiskorkeuden määrittämisellä tai toteuttamalla maavallin ojan varteen yli tulvatason. Maavallivaihtoehdossa hulevesireitit tulee olla suljettavissa siten, että niiden kautta alueelle ei ohjaudu jokitulvavettä. Korttelin itäreunan vallilla ja puurivillä sovitetaan myös teollisuusrakentamista Loimaan taajaman saapumisenäkemään Ypäjän suunnasta ajettaessa Hämeentietä.

*Teollisuusrakennusten korttelialue. Alue on varattu kiviteollisuutta, viljavarastointia, logistiikkatoimintoja sekä muuta teollisuutta varten, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa sijoittaa myös pääkäyttötarkoitusta tukevia toimintoja. (T-1)*

Alueella on Suomen valtion omistama viljavarasto ja sen toimintoja, kiviteollisuutta ja sen kivenmurskaustoimintaa. Alueen hyvien liikenneyhteyksien ja logistisen sijainnin johdosta alueelle sopii myös logistiikkatoimintoja sekä muuta teollisuutta, joka on sovitettavissa kaupunkirakenteeseen. T-1 alueiden tonttien muotoiltavuutta parannettiin, kun kaavasta poistettiin tarpeeton raidemerkintä ja yhdenmukaistettiin korttelin sisäisiä kaavamääräyksiä ja -rajauksia. Tonteille voidaan toteuttaa myös myymälätiloja, joiden kerrosalan osuus on kaavassa erikseen osoitettu. T-1 -alueita on kaava-alueella yhteensä n. 169 550 m<sup>2</sup> ja niissä on rakentamisoikeutta yhteensä n. 94 920 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II, paitsi korttelin 94 Viljavarastontien puoleisella osuudella rakentamisen korkeus on osoitettu kerrosluvusta poiketen suurimmalla sallitulla korkeudella.

Korttelin 94 tonttimaata laajennettiin lähemmäs Hämeentietä ja tonttimaaksi osoitettiin Hämeentien suuntaista osuutta tarpeettomasta katualueesta. Hulevesien hallintaa edistettiin rakentumattoman osuuden (luoteiskulma) alueelle osoitettavalla hulevesien hallintaan tarkoitettulla varauksella. Rakentamisoikeus osoitettiin aiemman kaavan mukaisesti tilavuutena (m<sup>3</sup>) ja suurin korkeusasema pyöristettiin seuraavaan metrilukuun 166,0 metriä merenpinnan yläpuolella, koska korkeusjärjestelmän muutos Loimaan järjestelmästä (N60 -20cm -> N2000) on noin +0,5 metriä alueella.

Korttelin 96 etelä-, keski- ja pohjoisosiin osoitettiin sijainniltaan ohjeelliset maa-ainesvallit (e-4), joilla aluetta voidaan maisemoida ja vähentää vaikutuksia ympäristöön, etenkin asuinalueiden ja maantien suuntiin. Vallit tukevat maa-ainesten kiertotaloutta ja kuljetusten ympäristöpäästöjä, kun esimerkiksi alueen rakentamisessa tai muutoin yli jäävä maa-aines voidaan sijoittaa tontille. Vallien korkeus ja tarkempi sijainti edellyttää tarkemman suunnittelun ja mahdollisesti maaperän kantavuuden varmistamista. Kaavaan osoitettiin enimmäiskorkeudet korttelin 96 valleille meluselvityksen ja maisema-arvioinnin perusteella. Korttelin hulevesien hallintaa ohjattiin siten, että alueen eteläosaan toteutetaan vesiä kokoava oja, joka ohjautuu hulepainanteen kautta hulevesijärjestelmiin. Myös korttelin luoteis- ja koilliskulmiin osoitettiin hulevesipainanteet, jotka sijoittuvat nykyisten hulevesien purkautumiskohtien

tuntumaan. Korttelin 96 eteläosasta tonttimaata kavennettiin verrattuna aiempaan asemakaavaan, jolla lisätään viheraluetta asuinalueen ja yritysalueen välille.

Korttelin 96 etelä-kaakkoisosaan osoitettiin ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa lumen vastaanottopaikan. Alue voidaan toteuttaa myös tavanomaisena rakennustonttimaana.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

#### 4.1.1.3 Maa- ja metsätalousalueet (M, M-1)

##### Maa- ja metsätalousalue (M)

Kaavassa osoitettiin yksi maa- ja metsätalousalue, joka viljelykäytössä. Se on alaltaan 4802 m<sup>2</sup>.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

##### Metsätalousalue, jossa avohakkuu on kielletty (M-1)

Alue on metsätalouskäytössä. Avohakkuun estämisen tarkoitus on säilyttää alueen suojaisuutta. Alue on alaltaan 22 177 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.1.4 Lähivirkistysalueet (VL, VL-2)

Kaavassa osoitettiin lähivirkistysalueita, jotka ovat alaltaan yhteensä n. 45 780 m<sup>2</sup>.

Tammelantien asuinalueen ja teollisuusalueen välistä lähivirkistysaluetta laajennettiin aiempaan asemakaavaan nähdessä ja sitä osoitettiin VL-2 -merkinnällä ”Lähivirkistysalue, taajamametsä”. Taajamametsän tarkoitus on olla metsänsäkalainen, joka varmistaa paremman suojan asuin- ja yritysalueen välille.

Tammelantien asuinalueen ja Metsolantien väliselle alueelle osoitettiin hulevesien hallinnalle aluetta, joka voidaan toteuttaa muunakin ajankohtana, kuin nykyinen kaavaratkaisu. Hule-alueita voidaan tarkemman suunnitelman perusteella toteuttaa virkistysaluekosteikkona tai Kruununojan viivytystilana. Kruununojan viivytystila voi tulla tulevaisuudessa tarpeelliseksi, mikäli valunnat lisääntyvät, esimerkiksi yhdyskuntarakenteen laajenemisen seurauksena tai sääolosuhteiden muuttuessa. Painannetta voidaan myös hyödyntää Kruununojan vedenlaadun parantamisessa keräämään kiintoainesta ja ravinteita. VL-alueelle osoitettiin myös maa-ainesten sijoittamisipaikkoja, joilla voidaan maisemoida ympäristöä hyödyntämällä esimerkiksi hulerakenteiden kaivuunmassaa, joka edistää myös kiertotaloutta.

Kuusilinnantieltä osoitettiin jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa VL-alueen läpi, joka on jatkoa vuonna 2022 kaavoitettuun reittiin, joka ohjautuu kevyen liikenteen rautatienylityssillalle.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

#### 4.1.1.5 Erityisalueet (ET, EV)

Kaavassa osoitettiin kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) tulevaisuuden mahdollisia tarpeita varten. Rakentamisoikeutta niihin molempiin osoitettiin 50 k-m<sup>2</sup> ja enintään I kerrosta.

Suojaviheralueita (EV) osoitettiin kohtiin, joihin on potentiaalista toteuttaa myös hulevesien hallintarakenteita, eikä ne ole mahdollisia virkistysviheralueita.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

#### 4.1.1.6 Liikenne- ja katualueet (LT, kadut)

Kuusilinnantien kaavallinen linjaus muutettiin Hämeentielle etelään ohittaen Viljavarastontien ja Tammelantien. Linjaus päätettiin siten, että kaupungin hoitama Kruununojan rumpu on vielä katualuetta

ja yhteys jatkuu Kaartotien katuvaraukselle. Kuusilinnantien katuvarausta laajennettiin siten, että valaisimet mahtuvat katualueelle, sekä liikenneturvallisuus paranee asuinalueelle ohjautuvalla kadulla, mutta korttelien 98 ja 101 väliin katutila jätettiin kapeaksi, koska ympärillä tontit on jo rakentunut ja liikenne on toiminut siinä kohtaa riittävän hyvin. Kapeampi osuus myös hidastaa nopeuksia, kun saavutaan asuinalueelle. Kuusilinnantien asuinalueelle ohjautuvalle osalle korttelin 110 kohdalla osoitettiin osin liittymäkieltoa, jolla vähennetään kapean väylän käyttöä. Korttelin 96 osalta tiilinautetta osoitettiin omaksi varastorakennusten korttelialueeksi, jolta on liittymämahdollisuudet olemassa olevan tilanteen mukaisesti Kuusilinnantielle.

Viljavarastontien katuvarausta levennettiin osittain ja se jatkettiin Kuusilinnantielle asti.

Tammelantien päihin osoitettiin kääntöpaikoille tilavaraukset. Sen jatkeelle osoitettiin myös jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu Metsolantielle asti, jolla parannetaan kevyen liikenteen turvallisuutta ja reitistöä.

Metsolantien linjausta tarkennettiin pääosin lännemmäksi, jolloin kunnallistekniikka on katualueen puolella ja kadunparannusta on mahdollista tehdä enemmän kaupungin maanomistuksen puolelle. Metsolantie osoitettiin suorakulmaisesti Hämeentielle, jolla edistetään liittymän turvallisuutta. Eteläosasta Metsolantietä jatkettiin siten, että se ulottuu toiseen katualueeseen (Uunonpolku) asti.

Kaartotien linjaus tarkennettiin siten, että se on toteuttamiskelpoinen. Kaartotien toteuttamiseksi ei ole tällä hetkellä suunnitelmia, kyse on hyvin pitkän aikavälin mahdollistamisesta. Jos yhdyskuntarakenne laajenee joskus rautatien ja V:n kaupunginosan välille, tulee sinne olla mahdollista kulkea.

Maantien alue (LT) laajennettiin Metsolantielle asti, jotta välissä ei ole kaavoittamatonta osuutta.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

## 4.2 Kaavan vaikutukset

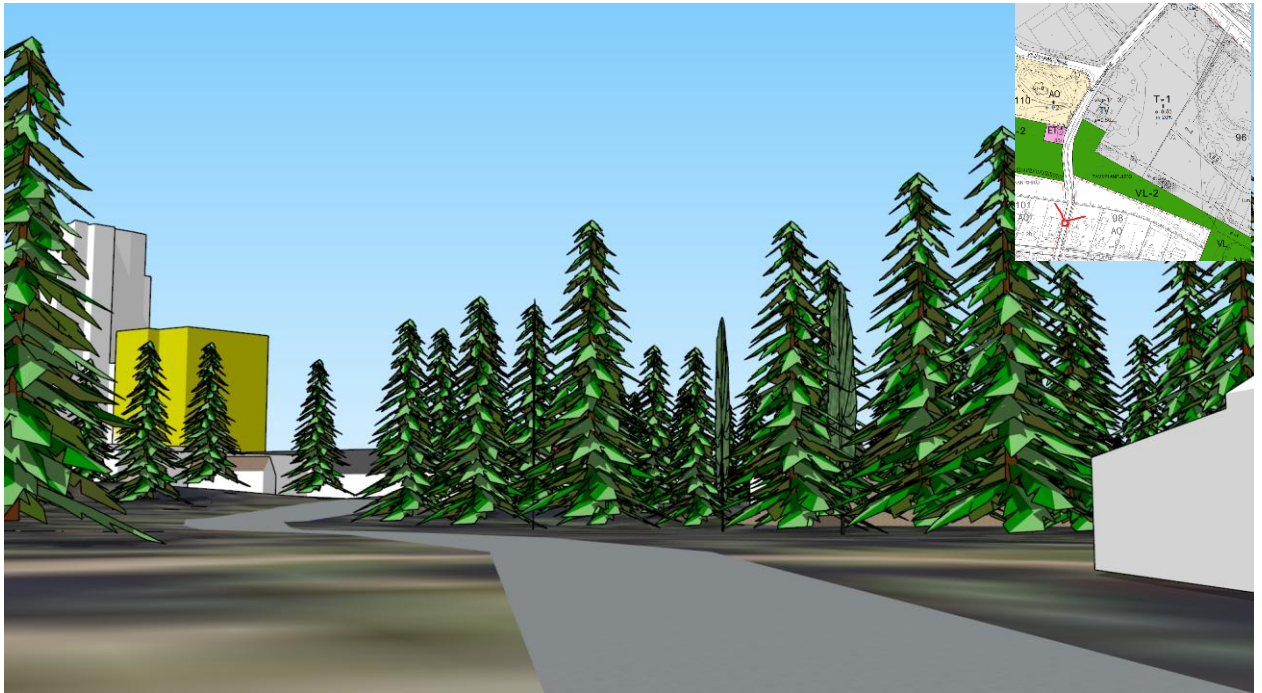
### 4.2.1 Yleiskaavan tavoitteiden toteuttaminen

Asemakaavaratkaisu on pääpiirteissään yleiskaavan mukainen ja toteuttaa yleiskaavan tavoitteita. Yleiskaavan aluevarausten tulkinta on vähäistä ja yleiskaavan tavoitteet on toteutettu asemakaavataso ratkaisulla.

### 4.2.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia lähialueen asutukseen verrattuna aiempaan asemakaavaan. Kaavamuutoksella päivitetään olemassa olevan teollisuusalueen ja sen lähiympäristön asemakaavaratkaisuja. Teollisuusalueen asemakaavan muutoksella pienennetään yritystontteja ja rakentamisoikeutta sekä lisätään viheralueita yritysalueen ja etelän asuinalueen välille. Kortteliin 96, VL- ja VL-2-alueille osoitettiin maavalleja, jotka vähentävät toimintojen vaikutuksia ympäristöön. Korttelissa 96 on kiven rikotusta ja sen vallin laajentamisesta on tehty melumallinnus. Sen perusteella korttelin 96 sisäiselle vallille osoitettiin enimmäiskorkeus pienellä suunnitteluvallalla. Korttelin 96 eteläosaan osoitettiin asuinalueen suuntaan suojaa luova maavalli, jonka enimmäiskorkeudeksi osoitettiin 4 metriä. Korttelin etelä- ja kaakkoisosaan osoitettiin ohjeellisella aluerajausvarauksella lumen vastaanottopaikka. Lumi-alue voi toteutua myös teollisuustarpeisiin. Etelän valli sekä VL-2-alueet luovat suojaa etelän asuinalueen suuntaan, esimerkiksi mahdolliselta melulta tai pölyltä.

Liikennetarkaisuiden parantamisilla ja viheralueiden lisäämisellä aiempaan kaavaan nähden arvioidaan olevan positiivinen vaikutus elinoloihin ja ympäristöön.



Kuva 33 Viistohavainnekuva (silmänkorkeus n. 1,9 m) Kuusilinnantieltä kohti teollisuusaluetta.



Kuva 34 Viistohavainnekuva Metsolantieltä kohti Tammelantietä (silmänkorkeus n. 1,9 m)



Kuva 35 Viistohavainnekuva Metsolantieltä kohti Viljasiiiloja (silmänkorkeus n. 1,9 m)

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

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

#### 4.2.4 Vaikutukset luontoon

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia lajeihin tai luonnonarvoihin. Osa puustosta poistuu rakentamisen myötä, mutta aiempaan kaavaratkaisuun nähden puustoa säilyy huomattavasti enemmän. Luontoselvityksen perusteella pohjanlepakon mahdollinen lisääntymispaikka sijaitsee kaava-alueella olevassa tiilirakennuksessa, joka osoitettiin kaavassa slep-1 -merkinnällä. Myös lähivirkistysalue (taajamametsä) ulotettiin lähelle kyseistä rakennusta.

Alueelle toteutettavat hulevesipainanteet voivat myös edistää luonnon monimuotoisuutta erilaisten ympäristöjen muodostumisella.

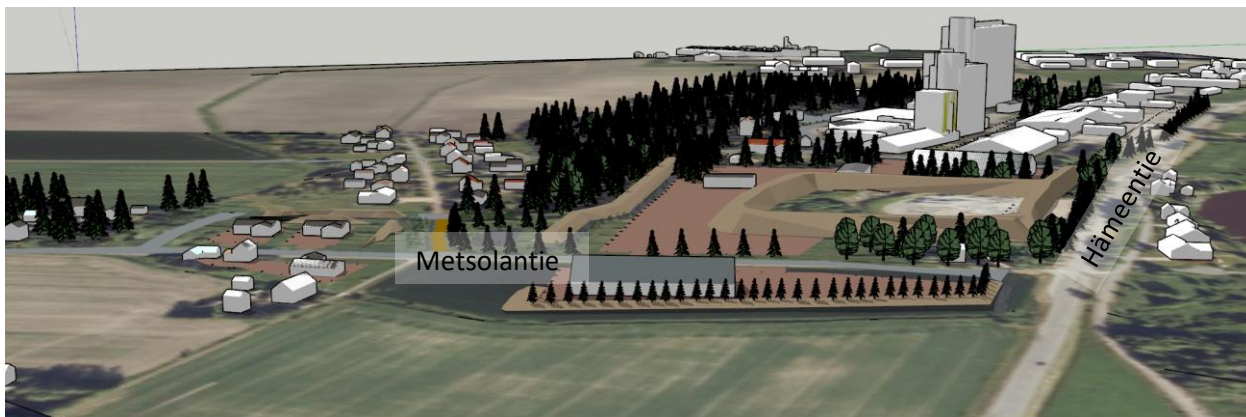
#### 4.2.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava tukee yritys- ja asuinalueiden aluerakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa sekä muita yhdyskuntateknisiä johtoja ja rakenteita. Kortteliin 96 osoitettiin joitakin olemassa olevia maanalaisia johtoja ohjeellisella varauksella, jos niitä on tarpeen myöhemmin siirtää maanomistajan kustannuksella. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa Hämeentieltä sekä alueen sisäisiä kevyen liikenteen yhteyksiä edistettiin kaavaratkaisuin. Liikennesuoritteiden ja -päästöjen vähentämistä edistettiin osoittamalla maa-ainesten sijoittamispaikkoja (e-4). Metsolantien kaavan sijaintia liittymän osalta suorakulmaistettiin Hämeentiehen nähden, joka edistää näkemien parantuessa turvallisuutta.

#### 4.2.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriympäristöön eikä rakennettuun ympäristöön. Seudullisesti merkittävä rakennuspaikkakohteen ”Kuusilinnanmäki”

päärakennus osoitettiin suojeltavaksi rakennukseksi (sr-8). Teollisuustontteja voidaan maisemoida maavallein (e-4) ja istutettavilla puilla, jotka edistävät ympäristöön sopimista. Korttelin 96 eteläosaan, VL- ja VL-2 alueille osoitettu maavalli (e-4) osoitettiin enintään 4 metriä korkeaksi maanpinnasta, jotta sen maisemavaikutukset vähenisivät verrattuna korkeampaan toteutukseen Tammelantien asuintonteilta katsottaessa. Kyseinen vallin kaavavaraus uppoaa myös metsämaastoon, eikä välttämättä näy kovin pitkälle. Korttelin 96 sisälle ja pohjoisreunaan vallin enimmäiskorkeudeksi osoitettiin 8 metriä maanpinnasta, jolla vähennetään toimintojen vaikutuksia asuinalueiden suuntiin. Alla lintuperspektiivistä havainnekuva kohti suunnittelualuetta, joka havainnollistaa vallien massoja ja metsäisiä alueita.



Kuva 36 Viistohavainnekuva lintuperspektiivistä Hämeentieltä kohti länttä/suunnittelualuetta.

#### 4.2.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittymiseen

Kaavan päivittäminen edistää yritystoimintamahdollisuuksia etenkin parannettujen korttelimuotojen johdosta.

#### 4.2.8 Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutukset huomioidaan hulevesien käsittelyn edistämällä, kevyen liikenteen yhteyksien parantamisella ja viheralueiden lisäämisellä. Kiertotaloutta edistettiin maa-ainesten sijoittamismahdollisuudella alueelle (e-4).

Rakentamisella on negatiivisia ilmastovaikutuksia, joka aiheuttaa mm. hiilidioksidipäästöjä ja kuluttaa luonnonvaroja. Kaavaratkaisu hyödyntää kuitenkin suurelta osin olemassa olevaa infrastruktuuria, johon alueen toteutus tukeutuu. Tämä edistää ilmastovaikutusten vähentämistä, kun verrataan kokonaan rakentamattoman alueen toteutukseen. Lisärakentamisen sijoittaminen on liikennesuoritteiden vähentämisen kannalta hyvä sijoittaa tiiviiseen kaupunkikeskustaan, joka vähentää liikkumistarvetta kauemmas ja samalla liikkumisella voi suorittaa useamman käyntikohteen kerralla. Tämän arvioidaan voivan vähentää kokonaisuudessaan liikkumista, koska toimintoja voi sijoittaa kaupunkirakenteeseen, jolloin asiakkaiden tai työntekijöiden ei tarvitse ajaa kauemmaksi. Kevyen liikenteen väylillä tuetaan kestävästä liikkumisesta ja vähäpäästöisen liikennejärjestelmän käyttöä.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen käyttötarkoituksimerkintöjen perusteella kasvullisen alan (VL, VL-2, EV, M-1 ja M) muutokset ovat seuraavia:

Kaavassa osoitetaan kasvullista alaa yhteensä n. 7,5 hehtaaria, joka lisääntyy suunnittelualueella aiempaan asemakaavatilanteeseen nähden noin 4 hehtaarilla. Suurimmat pinta-alan lisäykset johtuvat Kuusilinnanpuiston ja Tammelannpuiston laajentumista sekä korttelien 89 ja 107 teollisuustonttien alan pienentämisistä.

Alueelle osoitettiin taajamametsää (VL-2) ja metsätalousaluetta, jossa on avohakkuu kielletty (M-1). Nämä edistävät viheralueiden ilmastovaikutuksia, kun metsätalousaluetta on jatkuvan kasvatuksen piirissä ja virkistysalue pidetään metsämaisenä käsitellymmän virkistysalueen sijaan. Nämä osaltaan edesauttavat puuston säilymistä hiilinieluna ja toimivat myös suojaa antavina alueina asuinalueiden

suuntaan. Puustolla on myös mikroilmastoa edistävä vaikutus esimerkiksi lämpösaarekeilmiön ehkäisemisen osalta.

#### 4.2.9 Muut vaikutukset

Kaavalla ei arvioida olevan muita merkittäviä vaikutuksia.

### 4.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen pohjoispuolella on Hämeentie, josta tulee jonkin verran melua alueelle, mutta se ei ole esteenä teollisuustoiminnalle. Kaavassa asumista osoitettiin etäämmälle ja toimistotiloja toteutettaessa meluntorjunta tulee ottaa huomioon. Kaavamuutoksen seurauksena ympäristövaikutuksien arvioidaan vähenevän aiempaan kaavaan nähden suhteessa ympäristöön, kun rakentamista ohjataan tarkemmin ja tonteilla huomioitiin mm. maavallit kaavallisesti.

### 4.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

### 4.5 Nimistö

Nimistö oli pääosin jo ennestään olemassa olevaa, alueita jatkettiin ja muotoiltiin eri muotoisiksi. Uusi nimi alueella on Uunonpolku (kuva 9), joka nimettiin osallisen kanssa käydyn keskustelun perusteella.

### 4.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomiointi asemakaavassa

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
  - Kaavalla edistettiin yritystonttien toteuttamista, joka on jo olemassa olevaa yritysalueita.
  - Kevyen liikenteen ratkaisuja edistettiin kaavassa.
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
  - Kaavassa huomioitiin hulevesirakenteet ja jokitulvan teoreettinen mahdollisuus.
  - Yritysalueita suojattiin maavallein, joka vähentää häiriötä ympäristöön.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Hulepainanteiden toteutuksessa tulisi huomioida kasvillisuuden juurtuminen painanteisiin ajoittamalla painanteiden toteutukset ennen rakentamista ja vesikuorman muodostumismahdollisuutta.

Pelastusyksiköiden operointi tulee huomioida tonttien toteutuksessa. Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet, josta on esimerkiksi laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

#### 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, Loimijoenkatu 74, 32440 Alastaro

kirjaamo@loimaa.fi