

# Alastaron eteläosan asemakaava ja asemakaavan muutos

## AK 3001

Kaavaselostus, **luonnos** 15.11.2024

30. (Alastaro) kaupunginosa

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva 1 – Suunnittelualueen 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 ympäristöjä.**

Kuvaus

**Asemakaavan, asemakaavan muutoksen ja asemakaavan kumoamisen selostus, joka koskee 10.9.2024 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)

**X.X.-XX.XX.202X**

Ehdotus nähtävillä

**XX**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi

**XX**

Lainvoimainen

**XX**

**Loimaalla xx.x.202x**

---

**Kaavoittaja Arttu Salonen**

## Sisälllys

Liitteet .....	3
Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	4
<b>1 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>4</b>
1.1 Kaava-alueen kuvaus.....	4
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 Tunnistetiedot.....	7
1.7 Kaava-alueen sijainti .....	7
<b>2 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>8</b>
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	8
2.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	8
2.1.2 Alueen luonnonympäristö .....	9
2.1.3 Rakennettu ympäristö .....	14
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
2.3 Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	22
<b>3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>22</b>
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 .....	23
3.4 Asemakaavan tavoitteet .....	23
3.4.1 Kaupungin tavoitteet .....	23
3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen .....	23
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

<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>24</b>
4.1	Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset.....	24
4.1.1	Erillispientalojen korttelialue (AO-3) .....	24
4.1.2	Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-3).....	24
4.1.3	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) .....	25
4.1.4	Varastorakennusten korttelialue (TV) .....	25
4.1.5	Maantien alueet (LT) .....	25
4.1.6	Katualueet.....	25
4.1.7	Suojaviheralueet (EV) .....	25
4.1.8	Maa- ja metsätalousalueet (M) .....	25
4.2	Kaavan vaikutukset .....	26
4.2.1	Yleiskaavallinen tarkastelu .....	26
4.2.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	27
4.2.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	27
4.2.4	Vaikutukset luontoon .....	27
4.2.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen 27	
4.2.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön 27	
4.2.7	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittymiseen.....	28
4.2.8	Ilmastovaikutukset.....	28
4.2.9	Muut vaikutukset.....	28
4.3	Ympäristön häiriötekijät.....	28
4.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	28
4.5	Nimistö .....	28
4.6	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomiointi asemakaavassa .....	28
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>28</b>
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	28
5.1.1	Toteutuksen seuranta.....	28

## **Liitteet**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake (täydentyy ehdotusvaiheessa)
3. Vastineraportti
4. Havainnekuva



## Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Varsinais-Suomen liitto, väestö ja työpaikat:

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

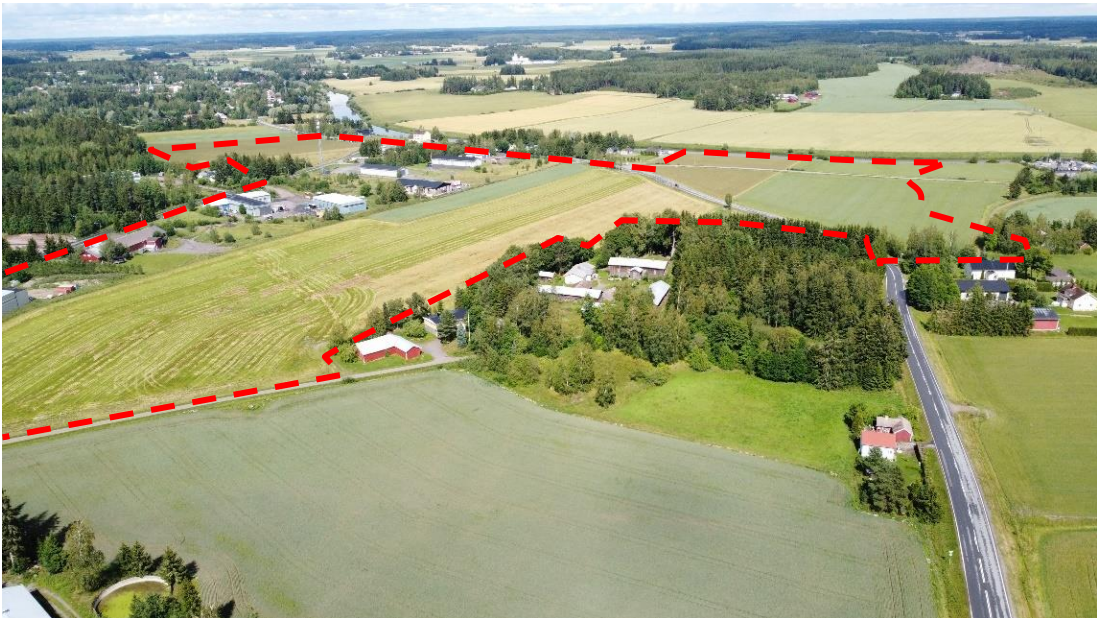
Varsinais-Suomen liitto, maankäyttö ja rakennusala:

<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 liikennetarkaisut 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 X.X.-XX.XX.202X, josta jätettiin X lausuntoa. Mielenpitoja jätettiin X.

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 liikennetarpeita, 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-m<sup>2</sup>:stä 52 400 k-m<sup>2</sup>:iin (lähde V-S liitto). Toimistot ja kaupan alan kerrosala ovat vähentyneet samalla ajanjaksolla. Pientalojen kerrosala on hieman noussut 2010-2019 (131 200 k-m<sup>2</sup>:stä 132 100 k-m<sup>2</sup>:iin, lähde V-S liitto). Kokonaiskerrosala Alastaron taajamassa on laskenut vuosina 2010-2019 265 600 k-m<sup>2</sup>:stä 260 800 k-m<sup>2</sup>: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
Kaavatoimikunta ohjasi kaavan tavoitteita ja OAS:n laadintaa	6.2.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville	21.2.2024
Kaavatoimikunta ohjasi alustavan luonnoksen laadintaa	17.9.2024
Asemakaavan luonnos ja tarkistettu OAS on ollut nähtävillä	xx
Kaavaluonnoksen esittely asukaspäivätilaisuudessa	xx
Kaupunginhallitus on käsitellyt ehdotuksen nähtäville	xx
asettamisen	
Asemakaavan ehdotus on ollut nähtävillä	xx
Kaupunginhallitus on ehdottanut valtuustolle	
kaavan hyväksymistä	__._.202x
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan	__._.202x

## 1.7 Kaava-alueen sijainti

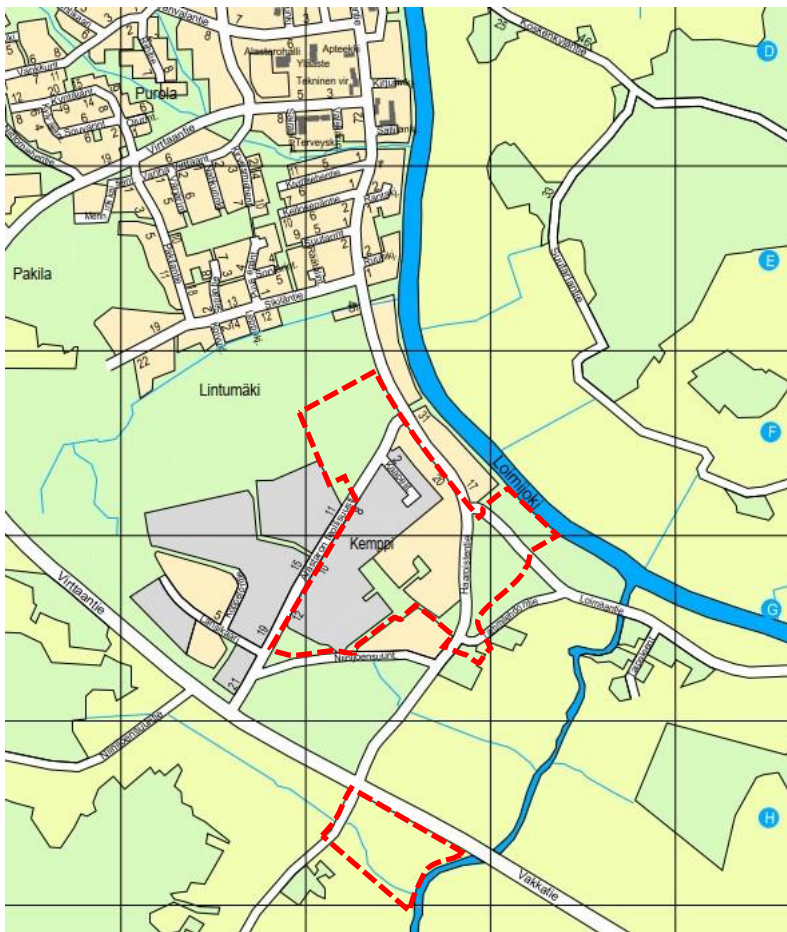
Sijainnin kuvaus



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 tultaessa 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 – Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Alastaron eteläpuolella, opaskartta © Loimaan kaupunki

## 2 LÄHTÖKOHDAT

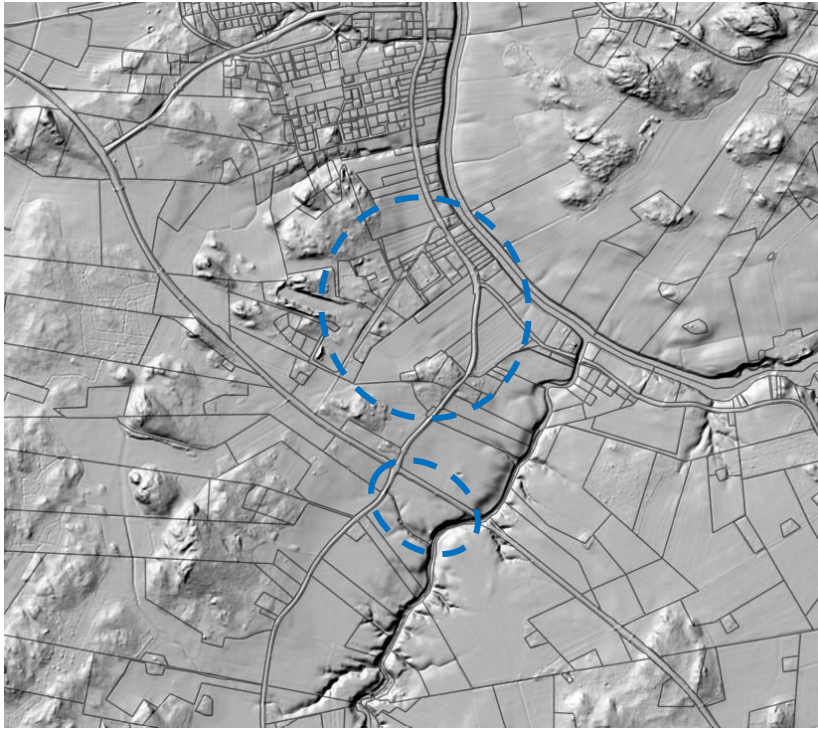
### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 33 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.



Kuva 9 – GTK:n yleispiirteinen Maaperäkartta, luettu 5.1.2024 (ruskea = hiekka, sininen = savi, punainen = kallioma), 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).



kuinen  
 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. Loimijoen tien länsipuolen osalta tulee jonkin verran kiinnittää huomiota maankäytön ratkaisuihin, mutta mallista puuttunee tien alitusrummut, joka vääristää mallinnustilannetta.



11.9.2024 klo 13.14.09

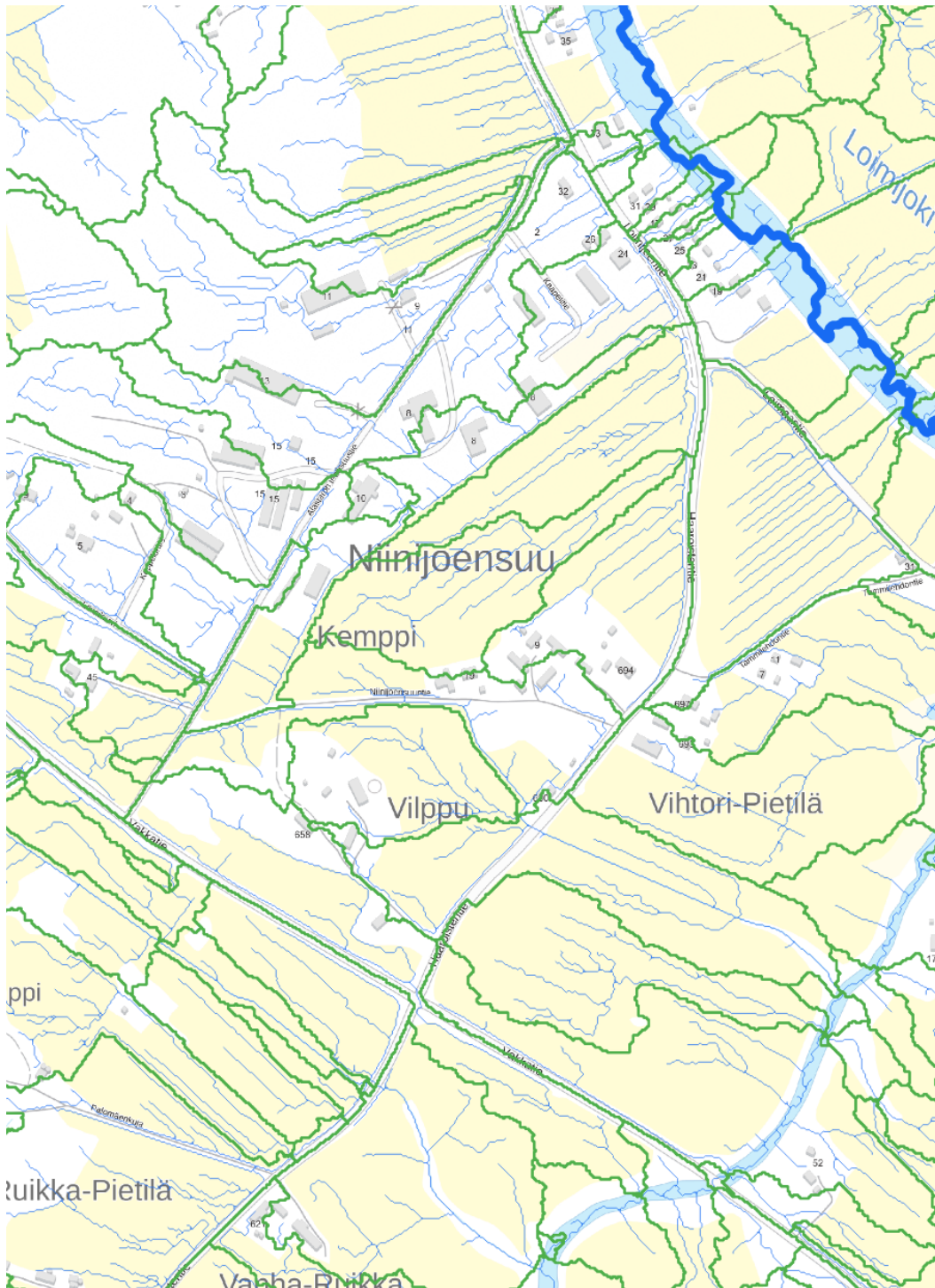
Hulevesitulvakartta mallinnettu alue  
 □ kartatieturin alueen rajat  
 Hulevesitulvakartta vesivyöry sade 52 mm 1 tunnin aikana mallinnoaika 2 h ja  
 ■ 0.1 m  
 ■ 0.2 m  
 ■ 0.5 m  
 ■ 1 m  
 ■ 2 m  
 Vesistömenetys

Hulevesitulvakartta vesivyöry sade 52 mm 1 tunnin aikana mallinnoaika 2 h ja

1:7,559  
 0 0.05 0.1 0.2 mi  
 0 0.1 0.2 0.4 km

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 m<sup>2</sup>:n jaotuksella (siniset viivat), (Sweco ja Loimaan kaupunki), taustakartta © Maanmittauslaitos.

#### Pohjavedet:

Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei sijaitse pohjavesialueita.

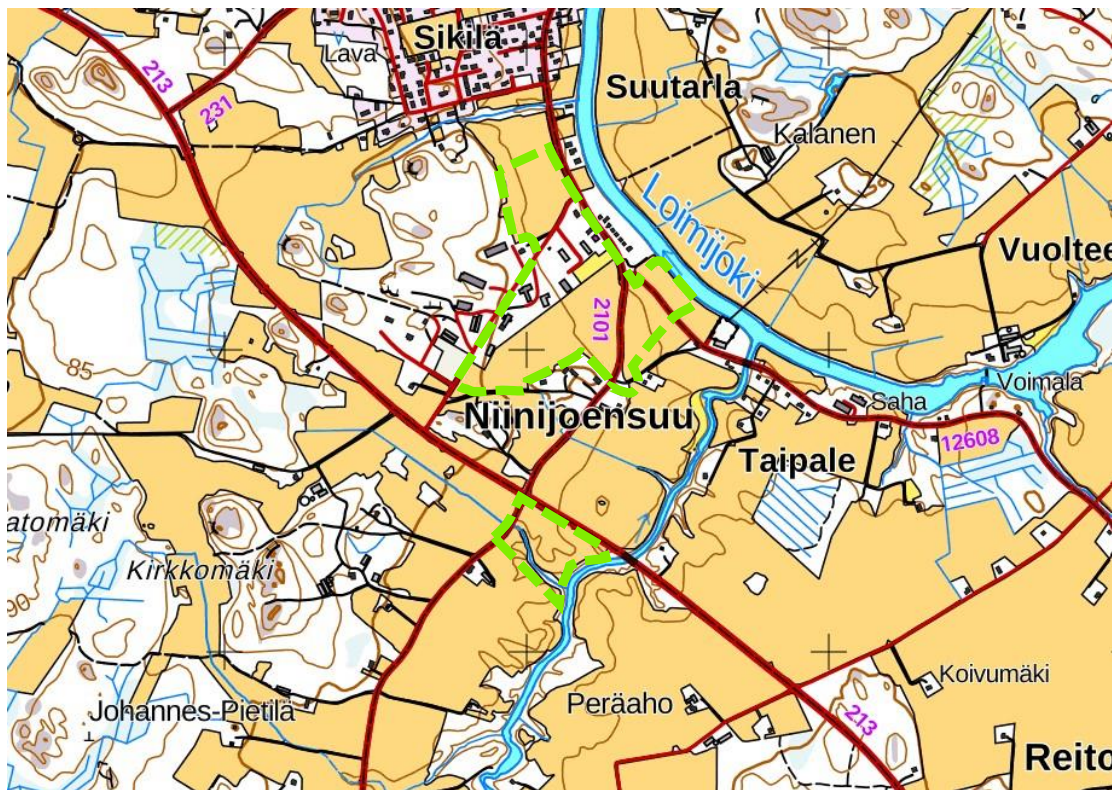


### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### 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 – Suunnittelualueen 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 Niinjoensuuntien 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 informaatioportaalien 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.

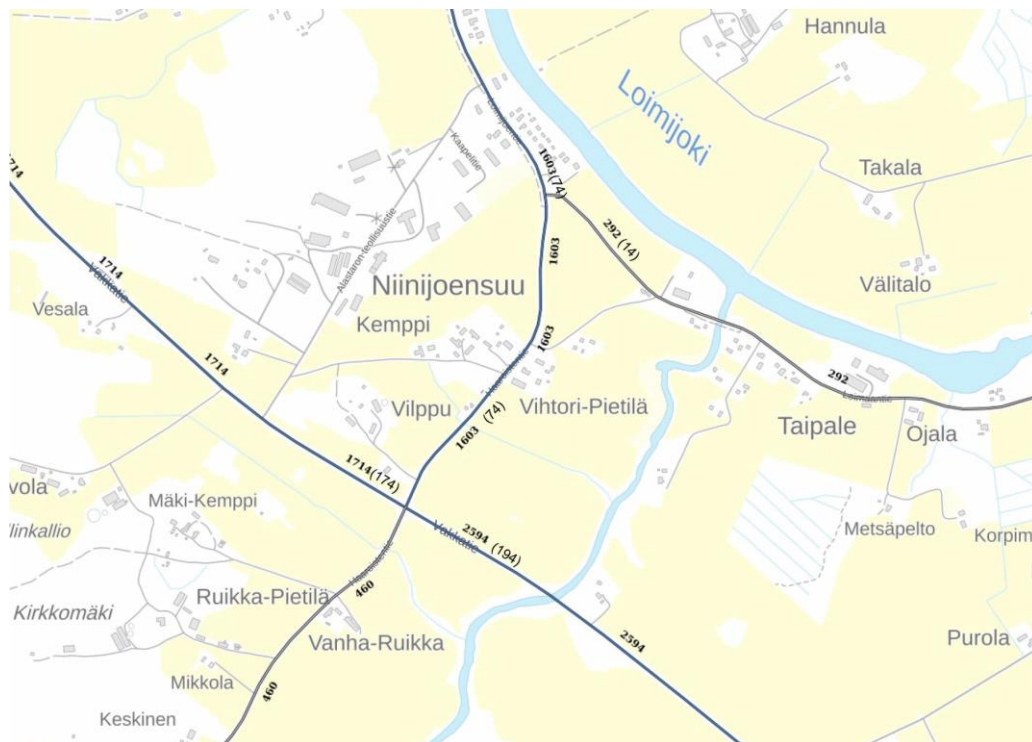
### Palvelut

Alastaron taajamasta löytyy kauppoja, pankki- ja ravintolapalveluita. Alastaron keskustassa on myös mm. päiväkotit 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 nopeusrajoitus on ympäri vuoden 80 km/h. Muuten kaava-alueella on 50 km/h nopeusrajoitus 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.

#### **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 vuokratiljelykäytössä.



Kuva 17 – Ote maanomistuskartasta. Punaisella osoitettu kaupungin omistamat alueet. Vihreällä suunnittelualue likimäärin. 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 vähähiiliseen 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 18 – 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, TKSMK, SSMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.
□	LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN (VSMK, SSMK, LAVMK) SUUNNITTELU MÄÄRÄYS: Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

	SEUTUTIE TAI PÄÄKATU / UUSI SEUTUTIE TAI PÄÄKATU / OHJEELLINEN SEUTUTIE (TPLMK)
	SUUNNITTELMÄÄRÄYS:
	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:

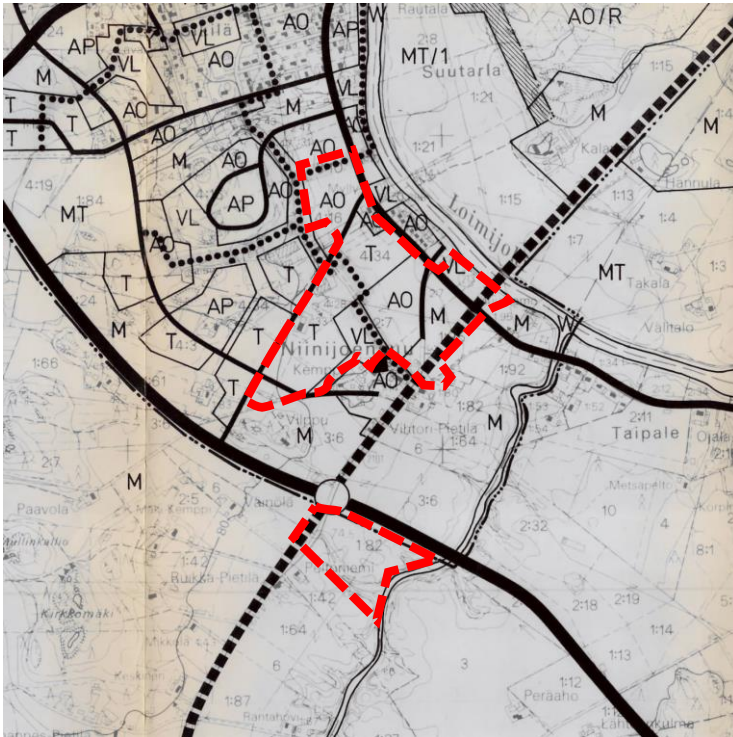
Suunnittelualue on osoitettu Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä (2022) osittain taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet, sisältäen asuinalueiden lisäksi paikallisia 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 metsätalouskäyttöön 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 arvokkaat maisema-alueet. 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 muinaisjäännekohtetta (sm 5011 ja sm 5019). Merkintää koskee seuraava suojelumääräys: ”Muinaisjäännekohtat tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa. Museoviranomaisilta on muinaismuistolain mukaisesti pyydettävä lausunto suunnitelmista ja toimenpiteistä alueelle. Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänne.”

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 Yleiskaava



Kuva 19 – Ote osayleiskaavasta likimääräisellä suunnittelualuerajauksella (punainen katkoviiva, ei mittakaavassa)

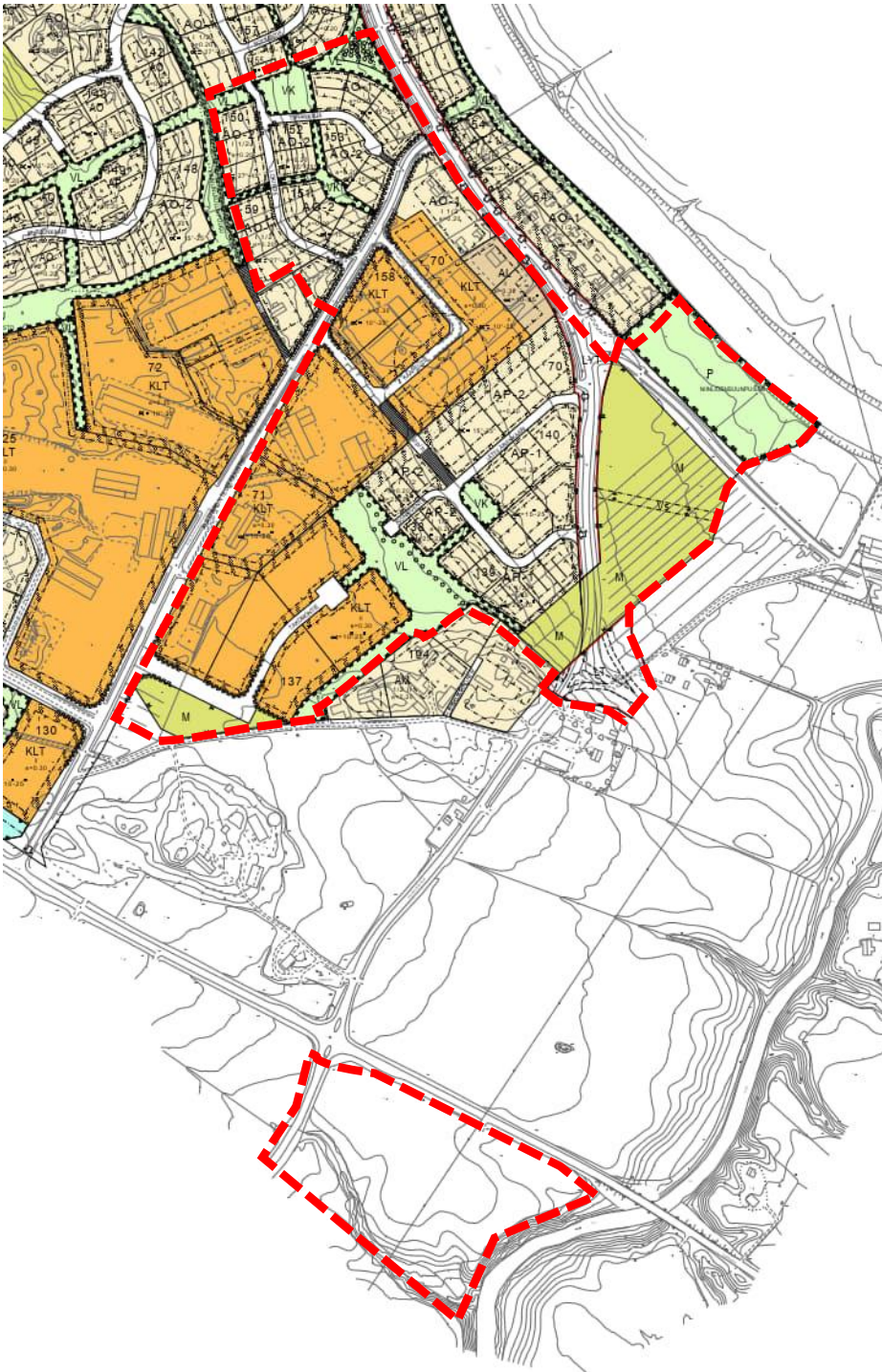
Oikeusvaikutukseton osayleiskaava on vuodelta 1986 ja siinä on tavoiteltu vuoden 2010 maankäyttöä.

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

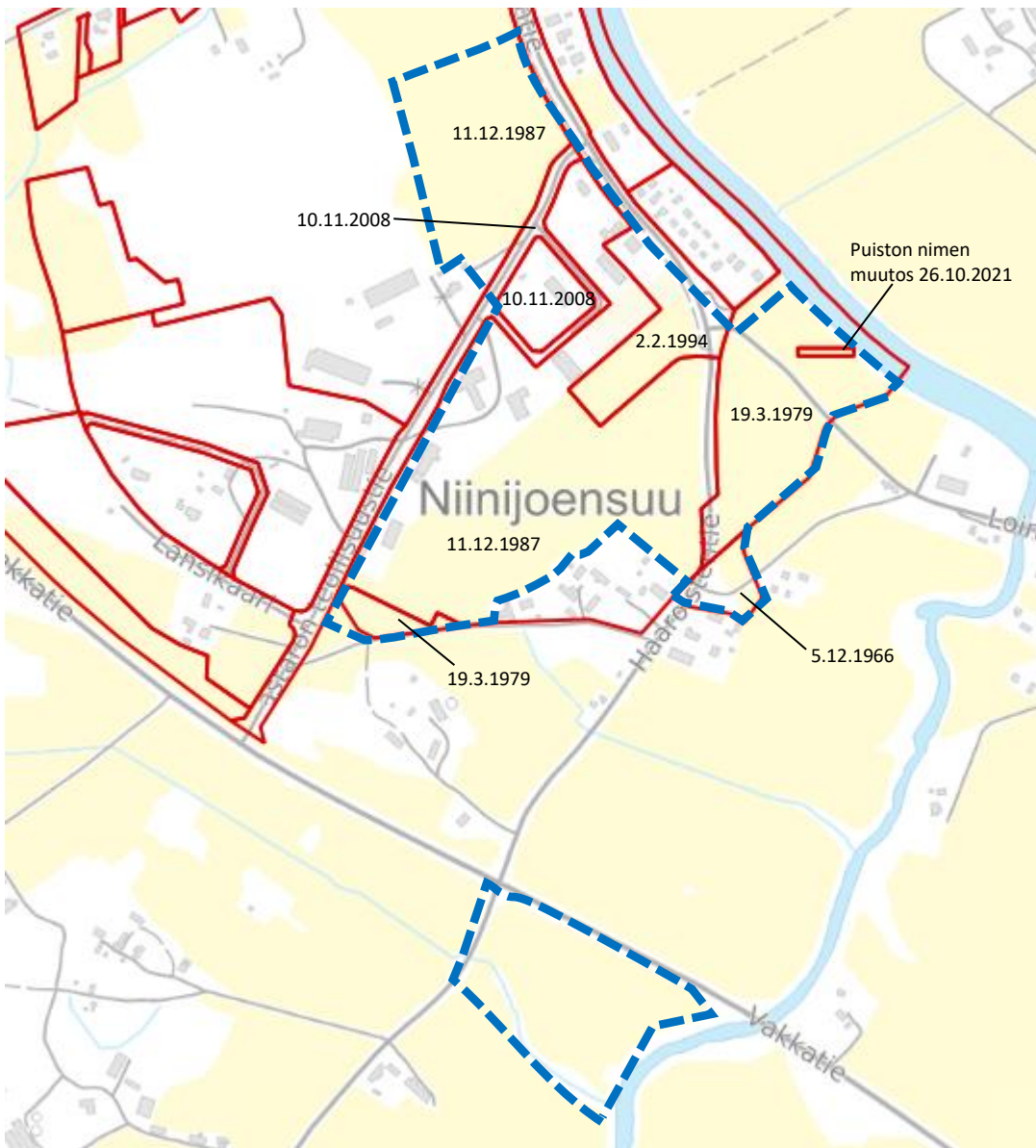
Yleiskaava on selkeästi vanhentunut, eikä suurelta osin ohjaa nykyaikaisia maankäytön tarpeita.

### 2.2.1.4 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 20 – Ote ajantasa-asemakaavasta 11/2024, likimääräinen suunnittelualueajaus punaisella katkoviivalla (ei mittakaavassa)



Kuva 21 – Ote kaavakartasta, johon on merkitty asemakaavojen hyväksymispäivämäärät, likimääräinen suunnittelualue- ja suojelualue-rajaukset 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 paikkatietoinsinööri.

## 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, asemakaavan muutos ja asemakaavan osien kumoaminen 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, 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 (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 olonvaiheissa materiaalit ovat olleet nähtävillä Loimaan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoentie 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 oli nähtävillä X.X.-XX.XX.202X, josta jätettiin X lausuntoa. Mielipiteitä jätettiin X.

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 liikennetarkaisut ja samalla poistaa tarpeettomiksi käyneet varaukset sekä arvioida, onko nykyiselle asuintonttireserville kysyntään. Alueen rajaukset ja käyttötarkoituksimerkinnot päivitetään vastamaan arvioituja tarpeita. Tavoitteet on kirjattu tarkemmin kohtaan 1.2.

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

Tarkentuu prosessin aikana.



### 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 kaavaluonnos.

#### 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 suojaetäisyyksillä, 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.

## 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 33 hehtaaria. Kumottavan asemakaava-alueen osien koko on yhteensä 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 ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.*

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 kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

#### **4.1.3 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)**

Kaavassa osoitettiin teollisuus- ja varastorakennusten 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 jaettiin ohjeellisen tonttijonon mukaisesti kahteen tonttiin, mutta aluetta voi lohkoa useammaksikin tai yhdeksi tontiksi.

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. Myös 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 suojaksi, 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.

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 oikeusvaikutukseton on selkeästi vanhentunut. Arviointi tehdään Maankäyttö- ja rakennuslain 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 kestäväällä 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 vähäisestikin 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. 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 infra, 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 MRL 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 toiminnan sijoittumista asuinalueiden lähelle. Paikallisesti korttelien 150 ja 151 vaikutukset muuttuvat erilaisiksi, kun ne muuttuvat asuinalueesta yritysalueiksi, mutta alueelta poistuu paljon asuinrakennusten rakennusoikeutta ja liikenne- ja palveluratkaisuja, 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.

#### **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 kaavamääräyksin ja aluevarauksilla.

#### **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 Loimijoen tieltä. 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), istutuksiin tai



aidoin. Alueelta poistettiin asuin- ja yritysalueita asemakaavoista, jotka edistävät avointa maisematilaa kohti maisema-alueita.

#### **4.2.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyyn kehittämiseen**

Kaavan päivittäminen edistää yritystoimintamahdollisuuksia etenkin tonttitarjonnan parantamisella.

#### **4.2.8 Ilmastovaikutukset**

Ilmastovaikutukset huomioidaan hulevesien käsittelyn edistämällä ja olemassa olevan infran hyödyntämisellä. Kiertotaloutta edistettiin maa-ainesten sijoittamismahdollisuudella alueelle (e-3).

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

#### **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 yritysalueita 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, Loimijointie 74, 32440 Alastaro

kirjaamo@loimaa.fi