



LOIMAAN KAUPUNKI

Päivämäärä
11.5.2018 tark. 8.8.2018

AK 0619

Lamminkadun eteläpään asemakaava ja asemakaavamuutos

6. (Suopelto) kaupunginosa

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 79-81, 85, 90-93 sekä katu-, viher- ja erityisaluetta

ASEMAKAAVASELOSTUS



ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 0619

LAMMINKADUN ETELÄPÄÄ, 6. (SUOPELTO) KAUPUNGINOSA, ASEMAKAAVAMUUTOS KOSKEE KORTTLEITA 79-81, 85, 90-93 SEKÄ KATU-, VIHHER- JA ERITYISALUETTA

Kuvaus

Asemakaavaselostus, joka koskee 8.8.2018 päivättyä kaavakarttaa

Kaavan laatija

Loimaan kaupunki, kaava-arkkitehti Kalle Rautavuori

Vireilletulo

29.3.2018 (erillinen kuulutus)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

29.03.2018

Ehdotus nähtävillä

7.6.2018 – 3.8.2018

Valtuusto hyväksynyt

3.9.2018 §44

Voimaantulo

13.11.2018

Loimaalla 13.11.2018

Kalle Rautavuori

Kaava-arkkitehti

Sisällysluettelo

	Sisällysluettelo.....	3
	Liitteet	4
	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
1	TIIVISTELMÄ.....	5
1.1	Kaava-alueen kuvaus.....	5
1.2	Tavoitteet.....	5
1.3	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
1.4	Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset.....	5
1.5	Asemakaavan keskeinen sisältö.....	5
1.6	Mitoitus.....	7
2	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	8
2.1	Tunnistetiedot.....	8
2.2	Kaava-alueen sijainti	8
3	LÄHTÖKOHDAT.....	9
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2	Luonnonympäristö	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Asuminen ja väestö	13
3.1.5	Palvelut	13
3.1.6	Työpaikka ja elinkeinotoiminta	13
3.1.7	Liikenne.....	13
3.1.8	Tekninen huolto.....	13
3.1.9	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	13
3.1.10	Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat	13
3.1.11	Maanomistus.....	14
3.2	Suunnittelutilanne	15
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	15
3.2.2	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	0
3.3	Tonttijako	0
3.4	Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	0
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	1
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	1
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	1
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	1
4.3.1	Osalliset	1
4.3.2	Kaavan vireilletulo (MRL 6§ 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	2
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	2
4.4	Asemakaavan tavoitteet	2
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	2
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	2
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	3
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	3
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	3
5	ASEMAKAAVAN KUVAAUS	3
5.1	Kaavan rakenne.....	3

5.1.1	Mitoitus	4
5.1.2	Palvelut	4
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	4
5.3	Aluevaraukset	5
5.3.1	Korttelialueet.....	5
5.4	Kaavan vaikutukset	5
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	5
5.4.2	Vaikutukset kauppaan	6
5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen	6
5.4.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	6
5.4.5	Muut vaikutukset.....	7
5.5	Ympäristön häiriötekijät	7
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	8
5.7	Nimistö.....	10
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	10
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	10
6.1.1	Toteutuksen seura	10

Liitteet

1. Seurantalomakkeet
2. Ote muutettavasta asemakaavasta
3. Asemakaava ja asemakaavan muutos, pienennös
4. Vastineraportti
5. Luontoselvitys

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava ja siihen liittyvät perus- ja erityisselvitykset 2006-2014 (FCG Finnish Consulting Group Oy ym.)
- Varsinais-Suomen maakuntakaava ja siihen liittyvät selvitykset
- Loimaan osayleiskaavan ja TIVA-kaupan asemakaavan kaupallisten vaikutusten arviointi 2014 (Ramboll Finland Oy)

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Noin 30 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan lounaispuolella, Lamminkadun eteläpäässä. Alue on osa Suopellon yritysalueita. Alueen asemakaava on suurilta osin toteutunut. Suunnittelualueen pohjois- ja eteläosissa on rakentamattomia alueita. Alueen keskellä on Loimaan paloasema.

1.2 Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on vastata alueella toimivien yritysten tarpeisiin ja parantaa niiden toimintaedellytyksiä sekä ajantasaista nykyisiä asemakaavoja.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos tehdään useiden maanomistajien aloitteesta. Myös kaupungilla on alueella kaavamuutostarpeita.

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavan laatimisen käynnistämisestä kokouksessaan 26.3.2018. Kaavoitustyön käynnistämisestä on kuulutettu 29.3.2018, jolloin myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 7.6. – 3.8.2018. Ehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta. Lausuntoja saatiin neljä kappaletta. Nähtävilläoloaikana saatujen palautteiden tiivistelmät ja niitä koskevat kaavan laatijan vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 4 olevassa vastineraportissa. Palautteen perusteella kaava-aineistoon tehtiin pieniä muutoksia ja korjauksia:

- Korttelin 90 lounaisreunaan lisättiin istutettava alueen osa.
- VL-alueen kaavamääräykseen tehtiin pieniä muutoksia.
- Kaava-alueen pohjoiskulman EV-alueelle lisättiin ohjeellinen kevyelle liikenteelle varattu alueen osa.
- Korttelia 90 koskeva virheellinen käyttötarkoituserä korjattiin yleismääräyksistä ja selostuksesta.

1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Asemakaavamuutos perustuu alueella voimassa olevaan Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan. Kaavan laatijana toimii Loimaan kaupungin kaava-arkkitehti Kalle Rautavuori

1.5 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavamuutoksella kortteliin 80 (KTY-2) liitetään osa Retkipuiston lähivirkistysalueesta. Kortteliin 79 (KTY-2) liitetään osa suojaviheralueesta. Korttelin 93 (TY) pohjoisin tontti muutetaan energiahuoltoa palvelevaksi korttelin osaksi (ET-1). Korttelit 91 (KTY-2) ja 92 (KTY-2) yhdistetään yhdeksi kortteliksi ja niiden välissä oleva suojaviheralue liitetään osaksi KTY-2 korttelialuetta. Kankaankatua jatketaan kohti etelää korttelin 90 itäosassa ja korttelin 90 käyttötarkoitus muutetaan huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueesta (LHK) liikerakennusten korttelialueeksi (K-2). Lähivirkistysalueelle sekä kortteliin 93 on osoitettu liito-oravan huomioivia kaavamääräyksiä.

Uudella asemakaavalla muodostetaan uutta lähivirkistysaluetta (VL-2). Alue laajentaa olemassa olevaa Retkipuiston virkistysaluetta. Lisäksi uudella asemakaavalla muodostetaan vähäinen määrä KTY-2 –aluetta korttelissa 80.

1.6 Mitoitus

poistettava kaava	pinta-ala ha	rak.oik. k-m ²	e=
KTY	4,8317	17 763	0,37
KTY-2	7,8041	31 216	0,40
LHK	3,8881	11 664	0,30
TY	1,8814	7 526	0,40
ET-26	0,6329	2 532	0,40
EV	1,4892	-	-
VL	5,0862	-	-
Kadut	3,7690	-	-
yht.	29,3826	70 701	0,25

hyväksyttävä kaava	pinta-ala ha	rak.oik. k-m ²	e=
KTY-2	14,5615	58 246	0,40
K-2	3,4493	13 797	0,40
<u>K yht.</u>	<u>18,0108</u>	<u>72 043</u>	<u>0,40</u>
TY	1,3451	5 380	0,40
<u>T yht.</u>	<u>1,3451</u>	<u>5 380</u>	<u>0,40</u>
EV	0,7535	-	-
ET-1	0,5360	2 144	0,40
ET-26	0,6329	2 532	0,40
<u>E yht.</u>	<u>1,9224</u>	<u>4 676</u>	<u>0,24</u>
VL	4,9678	-	-
<u>V yht.</u>	<u>4,9678</u>	<u>16%</u>	
<u>Kadut/tiet yht.</u>	<u>4,2220</u>	<u>14%</u>	
yht.	30,4681	85 055	0,27

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

430 Loimaan kaupunki

6. (Suopelto) kaupunginosa

Lamminkadun eteläpään asemakaava ja asemakaavamuutos

AK 0619

Asemakaavan muutos koskee: Loimaan 6. kaupunginosan kortteleita 79-81, 85 ja 90-93 sekä katu-, viher- ja erityisaluetta

Asemakaavalla muodostuu: Loimaan 6. kaupunginosan korttelit 79-81, 85, 90, 91 ja 93 sekä katu-, viher- ja erityisaluetta

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä

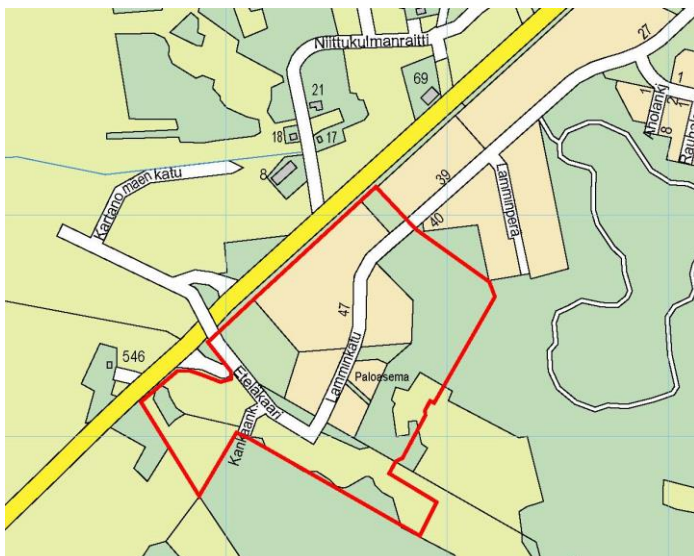
Kaavasuunnittelu: Kalle Rautavuori, kaava-arkkitehti Loimaan kaupunki

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen käsittelyt

Kaupunginhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen	26.3.2018 § 101
Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu	29.3.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtävillä	29.3.2018
Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi	4.6.2018 (§ 166)
Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä	7.6.2018 - 3.8.2018
Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan	20.8.2018 § 218
Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan	3.9.2018 § 44

2.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan lounaispuolella, Lamminkadun eteläpäässä. Alue on osa Suopellon yritysaluetta.



Kaava-alueen rajausta osoitekartalla

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 30 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan lounaispuolella, Lamminkadun eteläpäässä. Alue on osa Suopellon yritysalueetta. Lamminkadun varrella alueen asemakaava on suurelta osin toteutunut, mutta suunnittelualueen eteläosassa, Eteläkaaren varsi on toistaiseksi rakentumatta. Alueen koillisosassa on puuston peittämää kallioaluetta. Kaava-alueen keskellä on Loimaan paloasema. Alueella toimivat suurimmat yritykset ovat Pemamek Oy ja Kieku Oy.



Kaava-alueen rajausta ilmakuvassa.

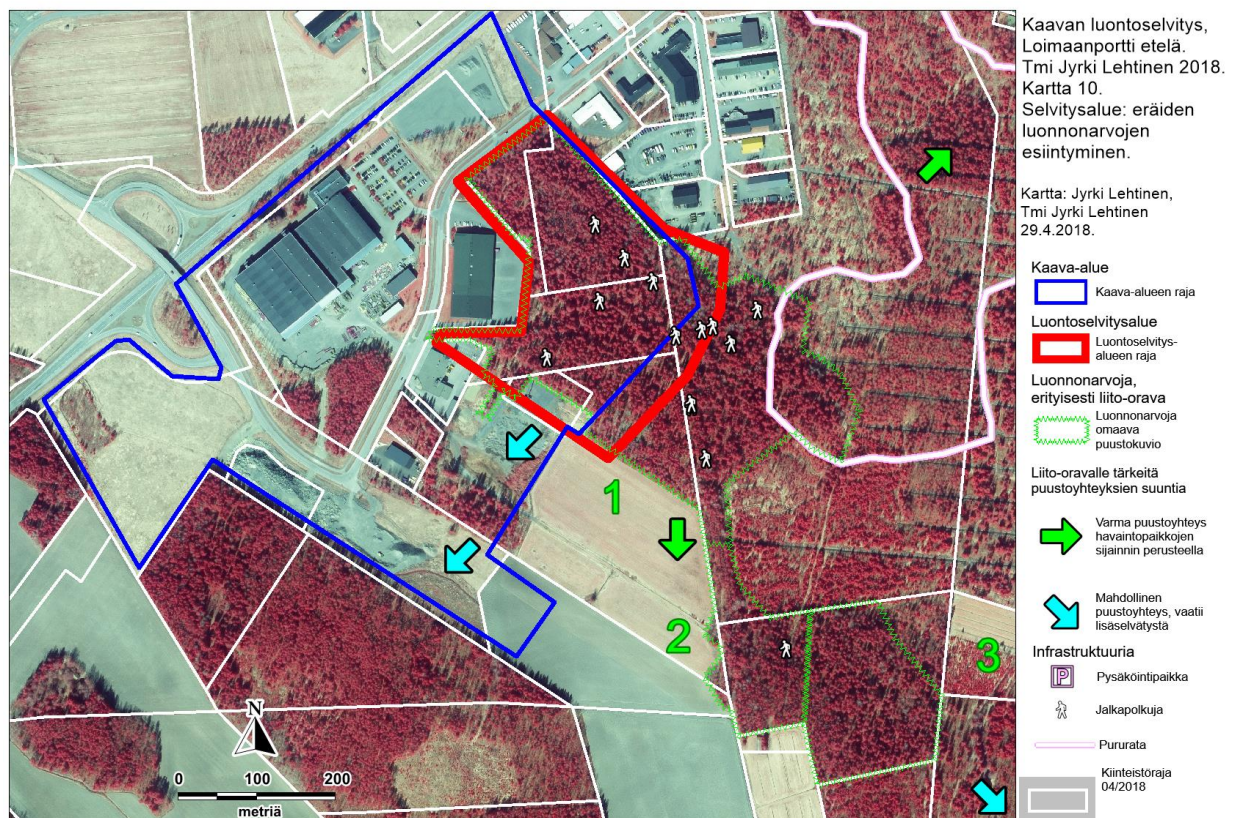
3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueelle on laadittu huhti-toukokuun aikana luontoselvitys (Kaavan luontoselvitys, Loimaanportti etelä 2018, Tmi Jyrki Lehtinen, 6.5.2018). Luontoselvitys on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 5.

Kaava-alueella lomittuvat keskenään intensiivisessä metsätalouskäytössä olevat metsäkuviot ja paikoin näiden lomaan jäävät puustoisemmat sekametsäkuviot taajama-alueen reunametsissä, jotka samalla ovat runsaassa virkistyskäytössä sekä metsäalueille sijoittuvien kuntoratojen, että niitä ympäröivien polkuverkostojen sijaintipaikkoina.

Metsätyypit alueella vaihtelevat kuivasta kankaasta kalliosydämisen moreenimäenharjanteen päällä tuoreeseen kankaaseen mäenharjanteen alapuolisella savimaalla ja vähintään lehtomaiseen kankaaseen mäenharjanteen hiekkaisella liepeellä. Lajeja: sulkasammal paikoin runsaana, isokastesammal, nahkakäkölälaji, kallioimarre moni paikoin, tammen taimi yksitällään, teeren uloste satunnaisesti. Mäenharjanteen päällä on pari siirtolohkaretta ja vähän kivikkoa. Siirtolohkareita on siellä täällä ulompanakin.

Luontoselvityksen tuloksena kaava-alueella havaittiin asuttu, runsasjätöksinen liito-oravan kolopuu ja sen ympärillä jätöksin merkittyjä puita sekä kuvion länsiosan kumpareen ympärillä, että kuvion itäosan ojitetussa ja harvapuustoisessa kuusivaltaisessa sekametsässä. Kun asuttuja kolopuita havaittiin kaksi erillään toisistaan, määritettiin kohde tässä kahdeksi asutuksi liito-oravan elinympäristöksi. Elinympäristöjen välille muodostuu pellonreunan nuorehkoa runsaslehtipuista metsäkaistaletta pitkin liito-oravalle tärkeä puustoyhteys.



Käytetty maanmittauslaitoksen ortofotomakuvaa ja kiinteistörajaelementtiä 04/2018. Kaava-alueen ja selvitysalueen rajat Loimaan kaupunki.



Maaperäkartta: sininen= savi, punainen=kallio, vaalean keltainen= hiekkamoreeni (lähde: Lounaispaikka.fi)

Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kuvia alueen toimitiloista:



Pemamek Oy



Loimaan kaukolämmön varavoimalaitos



Varasto Lamminkadun varressa



Loimaan paloasema



Kieku Oy



Rakentamaton korttelialue Eteläkaaren eteläpuolella.



Rakentamaton korttelialue eritasoliittymän kulmassa

3.1.4 Asuminen ja väestö

Kaava-alueella ei ole yhtään asukasta. Loimaan väkiluku on noin 16 150. Loimaalla asuvan työllisen työvoiman määrä vuonna 2016 oli 6 288 ja työllisyysaste 70,0.

3.1.5 Palvelut

Lamminkatu on Kartanomäenkadun ohella Loimaan tärkein tilaa vaativan erikoistavarakaupan alue. Kadun varrella on erityisesti auto- ja konekauppaan erikoistuneita yrityksiä. Lamminkadun eteläpäässä on yritysten tuotantolaitoksia sekä Loimaan paloasema. Alueella sijaitseva, hitsaus- ja tuotantoautomaattioratkaisuja raskaalle metalliteollisuudelle tuottava, Pemamek Oy on yksi Loimaan suurimmista työllistäjistä. Toinen merkittävästi toimitilaa vaativa yritys alueella on kanamuna-alalla toimiva Kieku Oy. Lamminkadun varressa on myös Loimaan paloasema.

Loimaan keskeisten alueiden yleiskaavassa Eteläkaaren eteläpuoli on osoitettu kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alueeksi, mutta alue ei toistaiseksi ole toteutunut.

3.1.6 Työpaikka ja elinkeinotoiminta

Loimaan kaupunki on Loimaan seutukunnan keskuskaupunki. Loimaan työpaikkaomavaraisuus on ollut pitkään lähellä 100 %. Loimaan väestöstä asuinkunnassaan työssäkäyvien osuus vuonna 2016 oli 76,9. Vuonna 2015 kaupungissa oli 6 576 työpaikkaa. Työpaikoista 9,6 % oli alkutuotannon työpaikkoja, 27,1 jalostuksen ja 61,8 palvelujen.

3.1.7 Liikenne

Kaava-alueella on erinomaiset liikenneyhteydet. Alue rajautuu länsipuolelta valtatie 9:ään, alueen läpi kulkee työpaikka-alueen kokoojakatuna toimiva Lamminkatu ja alueen eteläosassa valtatie 9:n ylittävä, itä-länsisuuntainen, Eteläkaari. Eteläkaari päättyy tällä hetkellä Lamminkatuun, mutta kadun jatkaminen kohti itää on kaupungin tulevien vuosien suunnitelmissa.

3.1.8 Tekninen huolto

Alueella on kattava vesihuolto- ja kaukolämpöverkosto. Alueella sijaitsee myös Loimaan kaukolämmön varavoimalaitos.

3.1.9 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kannalta arvokasta rakennuskantaa eikä tiedossa olevia muinaismuistoja.

3.1.10 Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee valtatie-9.

Kaupungin maanomistus kaava-alueella on osoitettu karttaan punaisella.

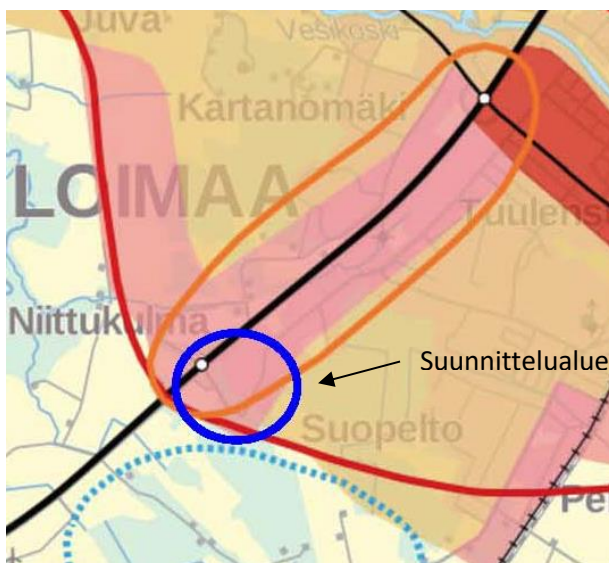
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

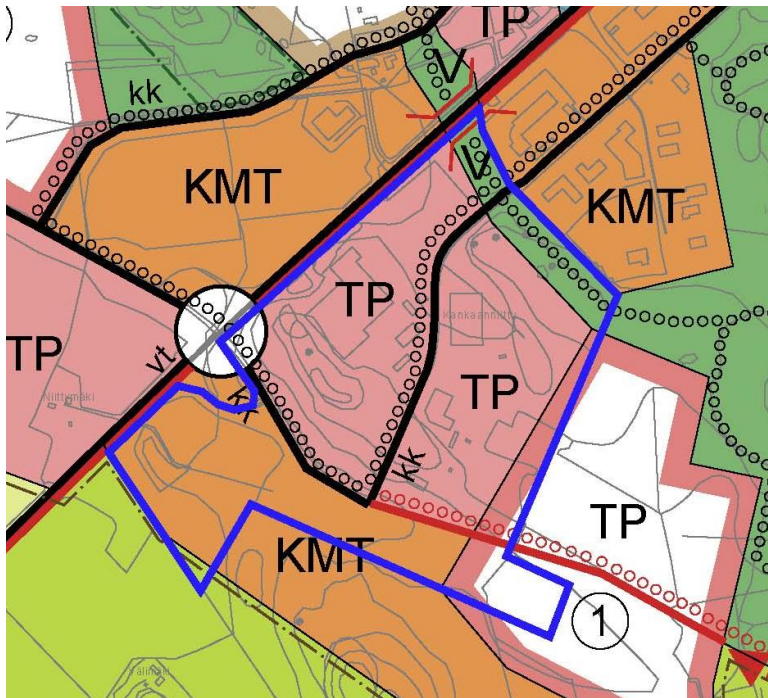


Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu työpaikka-alueelle (TP) sekä osittain maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Kaava-alueen läpi kulkee "uusi suurjännitelinja" –merkintä.



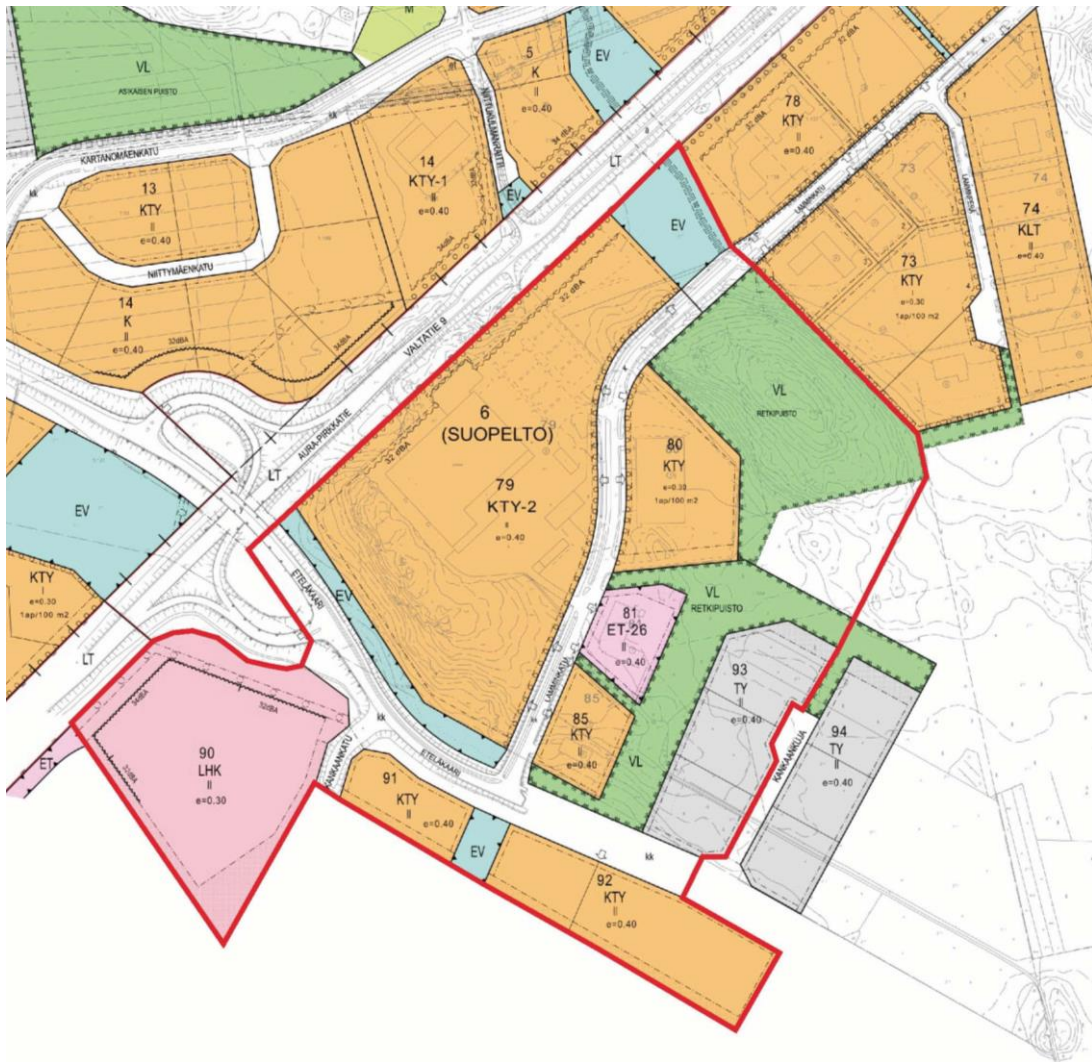
Varsinais-Suomessa on käynnissä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan laadinta. Kaavatyö on nyt ehdotusvaiheessa. 20.11.2017 päivätyssä kaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu työpaikkatoimintojen alueeksi (TP). Lisäksi kaava-alue on osoitettu osaksi kaupunkikehittämisen kohdealuetta sekä vähittäiskaupan kehittämisen kohdealuetta. Maakuntavaltuusto hyväksyi vaihemaakuntakaavan kokouksessaan 11.6.2018.

3.2.1.2 Yleiskaava



Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alueeksi, joille saa sijoittaa paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskaupan suuryksiköitä (KMT) sekä virkistysalueeksi (V). Alueelle on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä sekä uusi kevyen liikenteen reitti.

3.2.1.3 Asemakaava



Kaava-alueella on voimassa 27.3.2002 24.6.2004, 23.4.2007, 21.3.2011, 3.9.2012 ja 8.12.2014 hyväksytyt asemakaavat.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu mm. toimitilarakennusten korttelialueita (KTY), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), teollisuus- ja varastorakennusten alue (TY), huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue (LHK), suojaviheralueita (EV), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualueita

3.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan liittyvät perus- ja erillisselvitykset.

Keskeisten alueiden osayleiskaavaan liittyy useita selvityksiä, jotka koskevat myös kaavamuutoksen kohteena olevaa aluetta. Näitä ovat mm. maisema- ja liikenneselvitykset. Maakäytön kehityskuvissa (Suunnittelukeskus Oy 2006) esitetään keskustan rakenteen tiivistämistä ja vetovoimaisuuden parantamiseen tähtääviä toimenpiteitä. Myös kaupunkikuvaa ja vetovoimaisuutta tulisi kehittää.

3.3 Tonttijako

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen ja sitova tonttijako.

3.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.8.2017 ja se on tullut voimaan 1.10.2017. Loimaan kaupunki pitää itse ajan tasalla kaavoituksen pohjakarttoja. Tämän asemakaava-alueen pohjakartta on laadittu mittakaavassa 1:500. Kaavan pohjakartan hyväksyy mittausteknikko Esa Kosonen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutos tehdään useiden maanomistajien aloitteesta. Myös kaupungilla on alueella kaavamuutostarpeita. Asemakaavamuutos ei ole kaavoituskatsauksen kohteiden joukossa. Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen kaavamuutoksen käynnistämisestä 26.3.2018 101§.

Asemakaavan tavoitteena on vastata alueella toimivien yritysten tarpeisiin ja parantaa niiden toimintaedellytyksiä sekä ajantasaistaa nykyisiä asemakaavoja.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen kaavan laadinnan käynnistämisestä 26.3.2018 § 101.
- Kaavatyö on kuulutettu vireille kuulutuksella 29.3.2018.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 29.3.2018
- Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 4.6.2018 (§ 166).
- Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan 20.8.2018 § 218.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 3.9.2018 § 44.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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.

Osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- Yhteisöt ja alueella toimivat yritykset
- Varsinais-Suomen ELY -keskus
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristövaliokunta
- Loimaan Kaukolämpö Oy, Loimaan Vesi liikelaitos, Sallila Sähkönsiirto Oy, Lounea, Telia, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

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

Asemakaavamuutos on tullut vireille kuulutuksella Loimaan Lehdessä 29.3.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuulutettu julkisesti nähtäville samaan aikaan vireilletulon kanssa 29.3.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty yhtään huomautusta.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavatyön vireilletulosta julkaistiin kuulutus Loimaan Lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kaikille alueen maanomistajille postitse.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 7.6. – 3.8.2018. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus Loimaan Lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla. Lisäksi tieto nähtävilläolosta lähetettiin kaikille alueen maanomistajille postitse. Ehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta. Lausuntoja saatiin neljä kappaletta. Nähtävilläoloaikana saatujen palautteiden tiivistelmät ja niitä koskevat kaavan laatijan vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 4 olevassa vastineraportissa. Palautteen perusteella kaava-aineistoon tehtiin pieniä muutoksia ja korjauksia:

- Korttelin 90 lounaisreunaan lisättiin istutettava alueen osa.
- VL-alueen kaavamääräykseen tehtiin pieniä muutoksia.
- Kaava-alueen pohjoiskulman EV-alueelle lisättiin ohjeellinen kevyelle liikenteelle varattu alueen osa.
- Korttelia 90 koskeva virheellinen käyttötarkoitusero korjattiin yleismääräyksistä ja selostuksesta.

Kaavan ehdotuvaiheen aineistoihin tehtyjen korjausten ja täydennysten jälkeen kaava etenee Loimaan kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksyttäväksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi viranomaisille.

Kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, alueella toimivilta yhtiöiltä sekä Loimaan kaupungin elinympäristövaliokunnalta, vanhusneuvostolta ja ympäristöterveydenhuollolta. Lausuntoja saatiin neljä kappaletta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on vastata alueella toimivien yritysten tarpeisiin ja parantaa niiden toimintaedellytyksiä sekä ajantasaistaa nykyisiä asemakaavoja.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavatyön lähtökohdaksi on otettu Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Luontoselvityksessä löytyneen liito-oravan asutun elinympäristön myötä kaavan tavoitteeksi lisättiin liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sekä liito-oravan liikkumisen turvaaminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavasuunnittelun alussa on kartoitettu alueella toimivien yritysten tarpeita sekä laadittu luontoselvitys. Näistä lähtökohdista käsin on laadittu eri tarpeita mahdollisimman hyvin huomioon otettava kaavaehdotus. Kaavamuutostarpeiden selkeyden tähden vaihtoehtoisille suunnitteluratkaisuille ei tässä tapauksessa ole katsottu olevan tarvetta.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa kaavaratkaisussa alueelle laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa suunnittelun lähtökohtana olevien tavoitteiden mukaisen rakentamisen. Kaavaprosessin yhteydessä on hankkeen merkittäviä ympäristövaikutuksia selvitetty. Riittävä osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämässä laajuudessa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suurin osa suunnittelualueesta on kaavamuutosta, uudella asemakaavalla muodostetaan VL-alue 10 378 m² ja KTY-2-alue 112 m².

Asemakaavamuutoksella VL-alueita liitetään kortteliin nro 80 (KTY) 11 574 m². Korttelin 80 käyttötarkoitus yhdenmukaistetaan muun alueen kanssa KTY:stä KTY-2:ksi.

EV-alueita liitetään kortteliin nro 79 (KTY-2) nykyisen maanomistuksen mukaisesti 5300 m².

Kortteliin nro 81 (ET-26) ei tule muutoksia. Korttelin nro 85 (KTY-2) käyttötarkoitus yhdenmukaistetaan muun alueen kanssa KTY:stä KTY-2:ksi.

Korttelin nro 93 (TY) tontti 1 muutetaan nykyisen käytön mukaisesti ET-1 –korttelialueeksi. Alueella on Loimaan Kaukolämpö Oy:n varavoimala.

Korttelit nro 91 ja nro 92 yhdistetään yhdeksi kortteliksi nro 91 ja niiden välissä ollut EV alue liitetään ko. kortteliin nykyisen maanomistuksen mukaisesti. Korttelin käyttötarkoitus yhdenmukaistetaan muun alueen kanssa KTY:stä KTY-2:ksi.

Korttelin nro 90 kaakkoisreunasta lohkaistaan n. 25 m levyinen kaistale katualueeksi niin, että se jatkaa olemassa olevan Kankaankadun katualuetta. Korttelin käyttötarkoitus muutetaan LHK:sta k-2:ksi, jonka voidaan katsoa palvelevan paremmin alueen tulevaisuuden käyttöä. Kortteliin sallitaan paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätilaa 3 000 k-m².

Alueiden mitoitustiedot on esitetty seuraavan sivun kaaviossa.

5.1.1 Mitoitus

poistettava kaava	pinta-ala ha	rak.oik. k-m ²	e=
KTY	4,8317	17 763	0,37
KTY-2	7,8041	31 216	0,40
LHK	3,8881	11 664	0,30
TY	1,8814	7 526	0,40
ET-26	0,6329	2 532	0,40
EV	1,4892	-	-
VL	5,0862	-	-
Kadut	3,7690	-	-
yht.	29,3826	70 701	0,25

hyväksyttävä kaava	pinta-ala ha	rak.oik. k-m ²	e=
KTY-2	14,5615	58 246	0,40
K-2	3,4493	13 797	0,40
K yht.	18,0108 59%	72 043	0,40
TY	1,3451	5 380	0,40
T yht.	1,3451 5%	5 380	0,40
EV	0,7535	-	-
ET-1	0,5360	2 144	0,40
ET-26	0,6329	2 532	0,40
E yht.	1,9224 6%	4 676	0,24
VL	4,9678	-	-
V yht.	4,9678 16%		
Kadut/tiet yht.	4,2220 14%		
yht.	30,4681	82 099	0,27

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue on osa Loimaan merkittävää kaupallisten palveluiden aluetta, keskittyen tilaa vaativaan erikoistavarakauppaan. Kaavamuutos vahvistaa alueen mahdollisuuksia kehittyä tilaa vaativan kaupan keskittymänä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. alueen uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti korkealaatuisella ja ympäristön vetovoimaa vahvistavalla tavalla.

Asemakaavan ohella rakentamista ohjataan myös rakentamista koskevan lainsäädännön ja kaupungin rakennusjärjestyksen avulla, joiden sisältöä ei ole kaavamääräysten muodossa tarpeen kerrata. Ympäristön laatua koskevia tavoitteita käsitellään myös kohdan 5.4.1, Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, yhteydessä. Kaavakartalla on yleismääräyksiä ja rakennustapaohjeita, joilla ohjataan rakentamista.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemaakaavassa korttelit 79, 80, 85 ja 91 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueiksi (KTY-2). Alueet on tarkoitettu erityisesti tuotantolaitoksille, joiden toiminta ei aiheita merkittäviä ympäristö häiriöitä. Rakennusten ja niiden pihojen ulkonäölle on asetettu erityisiä vaatimuksia, niiden hyvän näkyvyyden takia.

Kortteli 90 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (K-2). Alue on tarkoitettu erityisesti tilaa vaativalle eritystavaran kaupalle. Alueelle saa sijoittaa myös polttoaineen jakeluaseman. Rakennusten ja pihojen kaupunkikuvalliselle laadulle on asetettu erityisiä vaatimuksia hyvän valtatie-näkyvyyden takia.

Korttelin 93 eteläosa on varattu teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Toiminta ei saa aiheuttaa merkittävää ympäristöhäiriötä. Rakentamisen ulkonäön laadulle ei aseta niin suuria vaatimuksia, kuin KTY-2 ja K-2 kortteleissa. Kortteli 93 pohjoisosa on varattu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET-1). Alue on tarkoitettu siellä jo nyt toimivalle Loimaan Kaukolämmön varavoimalalle.

Kortteli 81 on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET-26). Alueella on tarkoitettu korttelissa jo nyt toimivalle Loimaan paloasemalle.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuminen täydentää ja tiivistää yhdyskuntarakennetta kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Ratkaisu tukee myös Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavan esitettyjen täydennysrakentamista. Kaavan mahdollistamat toimitilojen laajennukset vahvistavat Lamminkadun asemaa seudullisesti merkittävänä työpaikka-alueena.

Asemakaavassa on annettu yksityiskohtaisia sitovia määräyksiä ja ohjeita uusien rakennusten sijoittamiseksi maastoon ja maisemaan mahdollisimman hyvin. Kaava mahdollistaa suurienkin rakennusmassojen sijoittamisen alueelle, jolloin rakentamisen vaikutus ympäristöön on merkittävää. Kun rakentamattomat, nyt vajaakäytöllä olevat, alueet rakentuvat tulee ympäristöstä kaupunkimaisempi ja yleisilmeeltään siistimpi. Rakentamisen myötä vahvistuu raja harvaan rakennetun maaseudun ja tiiviin keskustan välille eritasoliittymän kohdalla.

Kaava-alueen pohjoisosassa metsäalue muuttuu yritystoiminnan alueeksi, jolloin vaikutus ympäristöön on merkittävä. Alue on kuitenkin profiloitunut työpaikka-alueeksi, jolloin luonnontilassa olevan metsän väheneminen vahvistaa alueen olemassa olevaa identiteettiä. Lamminkadun varteen on osoitettu istutettava puurivi, jolla varmistetaan, että alueella on tulevaisuudessakin puus-toa.

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan kunnallistekniikan yhteydessä. Kaavamuu-tos mahdollistaa näin ollen kunnallistekniikan käyttöasteen parantamisen. Kaavamuu-tos ei aiheuta merkittäviä investointi tarpeita katu-, vesi- ja viemäriverkon rakentamiselle. Kaava-alueelle on osoitettu uutta katu-alueutta noin 170 metriä Kankaankadun jatkeena. Kadun rakentaminen helpottaa korttelin 90 käyttöönottoa tulevaisuudessa.

Kaavamuu-tos ei lisää alueelle asuinrakentamista. Kaavamuu-tos mahdollistaa alueella toimivien yritysten laajentamisen, joiden odotetaan luovan uusia työpaikkoja. Työpaikkojen lisääntymisellä on välillisesti monia positiivisia vaikutuksia mm. Loimaan väestökehitykseen. Yritysten laajenemisen myötä kaupungin kiinteistö- ja yhteisöverotulot kasvavat.

5.4.2 Vaikutukset kauppaan

Alueelle ei muodostu kokonaan uusia kaupan alueita. Kortteliin 90 saa sijoittaa paljon tilaa vaati-van kaupan erikoistavarakaupan myymälöitä korkeintaan 3 000 k-m². Alueen hyvä näkyvyys sekä erinomaiset kulkuyhteydet luovat tilaa vaativalle kaupalle hyvät edellytykset. Alue täydentää luontevasti Lamminkadun TIVA –kaupan aluetta. Kaava-alue sijoittuu osaksi olemassa olevaa yh-dyskuntarakennetta ja on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Sekä Lamminkadun, Ete-läkaaren, että Kartanomäenkadun varressa kulkee kevyen liikenteen väylä.

Kaavan mahdollistama kaupan kehittyminen tukee Loimaan asemaa merkittävänä seutukeskuk-sena ja vähentää asiointeja muihin, kauempana sijaitseviin vaikutusalueen ulkopuolisiin kaupalli-siin keskittymiin. Erikoistavarakaupassa tilaa vievän kaupan toimijat eivät kilpaile keskustan tar-jonnan kanssa. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa tai palveluja.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Yritystoiminnan ja kaupan lisääntymisen myötä liikennemäärät tulevat kasvamaan erityisesti Lam-minkadulla ja Eteläkaarella. Alueen katuverkko on kuitenkin kattava ja välityskyvyltään erinomai-nen. Kaava-alueen vieressä oleva Niittukulman eritasoliittymä luo alueesta liikenteellisesti hyvin saavutettavan.

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisen myötä osa alueen luonnonympäristöistä muuttuu rakennetuiksi alueiksi. Kaava-alueen virkistysalueet eivät kuitenkaan pienene merkittävästi. Alueen tärkeät viher- ja kulkuyhtey-det ovat kaavaehdotuksessa turvattu.

Liito-oravien elinympäristöt on kaavassa huomioitu ja turvattu oravat huomioivilla kaavamääräyk-sillä.

5.4.5 Muut vaikutukset

Kaava-alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai tiedossa olevia muinaismuistokohteita.

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

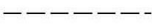
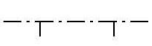
5.5 Ympäristön häiriötekijät

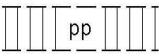
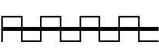
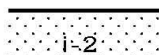
Kaava-alueen länsipuolella kulkevan valtatie 9:n aiheuttama alueelle melua.

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei ole odotettavissa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja enintään 3000 k-m ² , toimistotiloja sekä polttoaineen jakeluaseman. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa tai palveluja.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia.
	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alue on varattu kaukolämpölaitosta varten
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alue on tarkoitettu pelastusasemaa varten.
	Suojaviheralue.
	Lähevirkistysalue Alueen metsiä ei saa hakata avohakkuuna. Lisäksi alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto sekä liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto säilyy.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin raja.
93	Korttelin numero.
RETKIP	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
○ ○ ○ ○	Säilytettävä/istutettava puurivi.

	Katu.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava alueen osa. Alueella on otettava huomioon liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen, niiden ympäristöjen sekä liito-oravan liikkumisen turvaaminen

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melataso sisällä liike- ja toimistohuoneissa tulee alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 45 dB.

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

1 ap/60 k-m² liike- ja toimistotilaa

1 ap/2 työntekijää tuotantotilat

Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 m.

K-2 ja KTY-2 -korttelit:

Korttelialueet on toteutettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on istutettava soveltuvin osin ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Rakennukset tulee rakentaa tontin kadun/tien puoleiselle osalle, mahdollisimman lähelle rakennusalan rajaa. Huolto- ja varastopiha tulee sijoittaa rakennuksen taakse, ei pääjulkisivun puolelle. Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea aita. Aidan tulee materiaaleiltaan ja värykseltään sopia rakennuksen julkisivuun.

Rakennuslupavaiheessa on varmistettava, että rakentaminen soveltuu maisemaan ja kaupunkikuvaan erityisesti tienvarsi- ja liittymäalueilla. Korttelialueen rakennukset tulee toteuttaa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi käyttäen korkeatasoisia materiaaleja julkisivuissa. Sallittuja julkissivumateriaaleja ovat lasi, tiili, rappaus, metalli ja puu. Sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi julkisivusta. Tien puoleisten julkisivujen ja piha-alueiden on oltava edustavia ja yleisilmeeltään siistejä. Pysäköintirivit on rajattava ja jäsennettävä puu- ja pensasistutuksin sekä valaisimilla. Ajoneuvojen kulkureitit pitää rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi.

Ulkomainokset ja mainoslaiteet tulee sijoittaa yhtenäisen suunnitelman mukaan. Mainostornin voi sijoittaa tontilla rakennusalan ulkopuolelle, mikäli torni ei aiheuta haittaa tai vaaraa liikenteelle.

5.7 Nimistö

Alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

6.1.1 Toteutuksen seura

Loimaan kaupungin rakennusvalvonta vastaa kaava toteuttamisen valvonnasta.

YHTEYSTIEDOT

Loimaan kaupunki

Kaava-arkkitehti Kalle Rautavuori, kalle.rautavuori@loimaa.fi, puh. 02 761 42 43

Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijoentie 74, 32440 Alastaro
Keskushallinto, Kauppalankatu 3, PL 9, 32201 Loimaa
kirjaamo@loimaa.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	430 Loimaa	Täyttämispvm	13.04.2018
Kaavan nimi	Lamminkadun eteläpää		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.03.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	AK 0619
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	30,4681	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,0855
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	29,3826

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	30,4681	100,0	85055	0,28	1,0855	14354
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	18,7498	61,5	74999	0,40	6,1140	26020
T yhteensä	1,3451	4,4	5380	0,40	-0,5363	-2146
V yhteensä	4,2288	13,9			-0,8574	
R yhteensä						
L yhteensä	4,2220	13,9			-3,4351	-11664
E yhteensä	1,9224	6,3	4676	0,24	-0,1997	2144
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

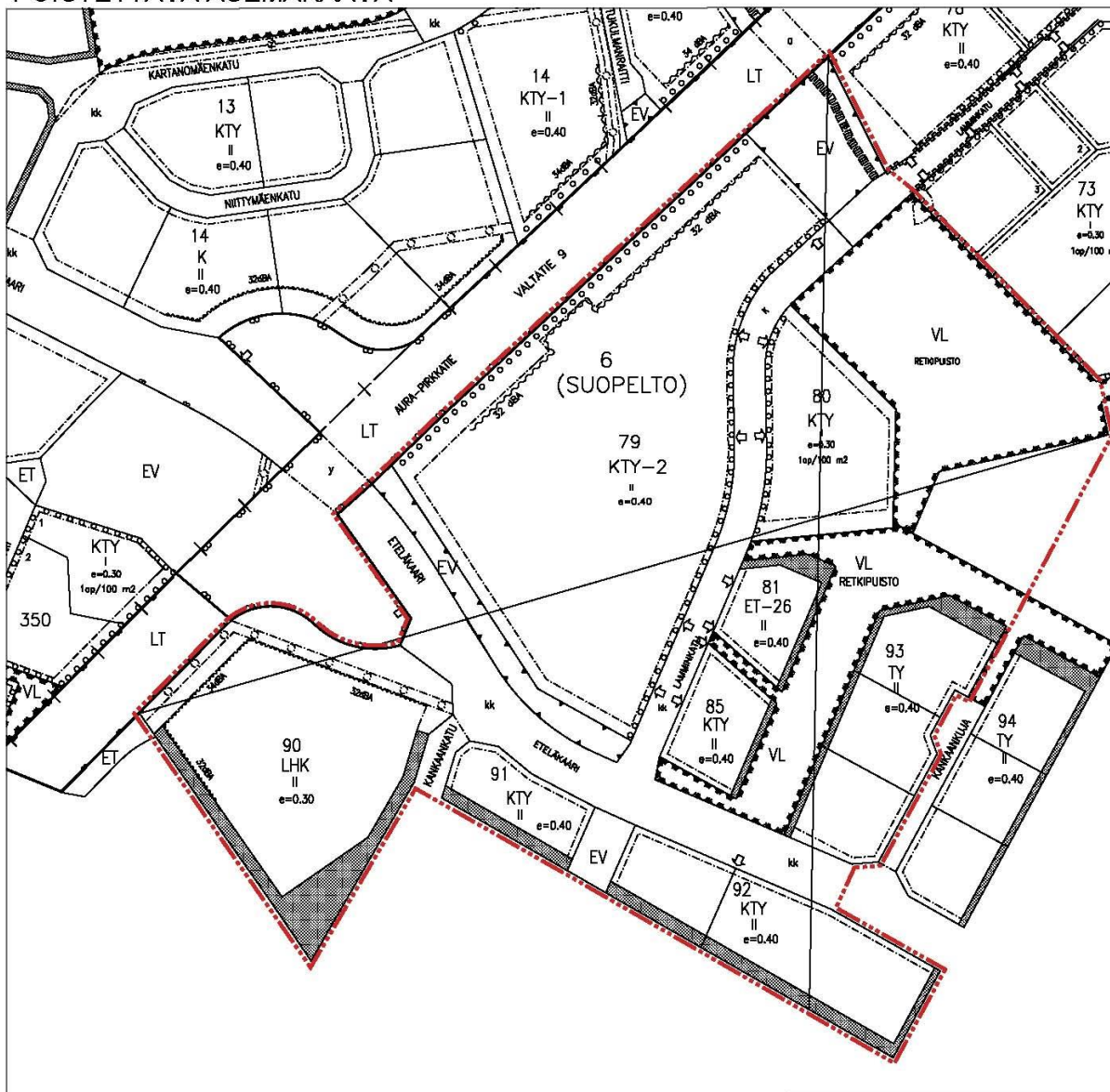
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	30,4681	100,0	85055	0,28	1,0855	14354
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	18,7498	61,5	74999	0,40	6,1140	26020
KTY					-4,8317	-17763
K-2	3,4493	18,4	13797	0,40	3,4493	13797
KTY-2	15,3005	81,6	61202	0,40	7,4964	29986
T yhteensä	1,3451	4,4	5380	0,40	-0,5363	-2146
TY	1,3451	100,0	5380	0,40	-0,5363	-2146
V yhteensä	4,2288	13,9			-0,8574	
VL	4,2288	100,0			-0,8574	
R yhteensä						
L yhteensä	4,2220	13,9			-3,4351	-11664
Kadut	4,2220	100,0			0,4530	
LHK					-3,8881	-11664
E yhteensä	1,9224	6,3	4676	0,24	-0,1997	2144
EV	0,7535	39,2			-0,7357	
E-1	0,5360	27,9	2144	0,40	0,5360	2144
ET-26	0,6329	32,9	2532	0,40		
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

POISTETTAVA ASEMAKAAVA





Lamminkadun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 0619

VASTINERAPORTTI

Kaavaehdotus 7.6.2018 - 3.8.2018

Viranomaislausunnot, kaavaehdotus

1. Loimaan elinvoimavaliokunta

Ei huomautettavaa.

2. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Ei huomautettavaa

3. Terveystieteiden tutkimuskeskus

Ei huomautettavaa

4. Varsinais-Suomen ELY-keskus

Kaavaratkaisusta:

Kortteli 90 on avointa peltoaluetta ja rajautuu laajaan yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M-2). ELY-keskus tuo esille, että on tarpeen varmistaa korttelin rakentamisen maisemaan sopivuus riittävillä kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Asiaa on kyllä hyvin tuotu esille yleismääräyksissä. Korttelin eteläreunaan olisi hyvä osoittaa nykyisen asemakaavan mukaisesti laajahko istutettavan alueen osa.

Vastine:

Kaavakartan yleismääräykset ovat sitovia ja niiden katsotaan ohjaavan rakentamista riittävästi.

Istutettava alueen osa lisätään korttelin eteläreunaan.

Luonnonsuojelu:

VL-alueen kaavamääräykseksi suositellaan " Alueen metsiä ei saa hakata avohakkuuna. Lisäksi alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto sekä liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto säilyy."

Vastine:

VL-alueen kaavamääräys muutetaan lausunnon mukaiseksi.

Liikenne:

ELY-keskus ei pidä mm. liikenneturvallisuuksista hyväksyttävänä valtatie kevyen liikenteen alikulkuvarauksen johtavan kevyen liikenteen yhteyden (pp) poistamista asemakaavan EV-alueelta. Uuden eritasoliittymän sekä vanhan eritasoliittymän läheisyyteen piakkoin rakennettavan kevyen liikenteen alikulun välinen etäisyys on noin 1,7 kilometriä, mikä maankäytön lisääntyessä tulisi aiheuttamaan suurelle osalle kevyen liikenteen kulkijoita kohtuuttoman pitkiä kiertomatkoja. Kevyen liikenteen valtatie alikulun varaus on esitetty myös voimassa olevassa osayleiskaavassa.

Vastine:

Ohjeellinen kevyen liikenteen väylä lisätään EV-alueelle.

Muita huomioita:

Korttelin 90 käyttötarkoituksimerkintä vaihtelee eri asiakirjoissa. Kaavapiirroksessa ja merkintöjen selityksissä se on korttelialuetta K-2, mutta yleismääräyksissä KL-2 ja kaavaselostuksessa KL-1 (sivu 5).

Vastine:

Käyttötarkoituksimerkintää koskeva virhe selostuksessa ja yleismääräyksissä korjataan

Osallisten muistutukset, kaavaehdotus

Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.