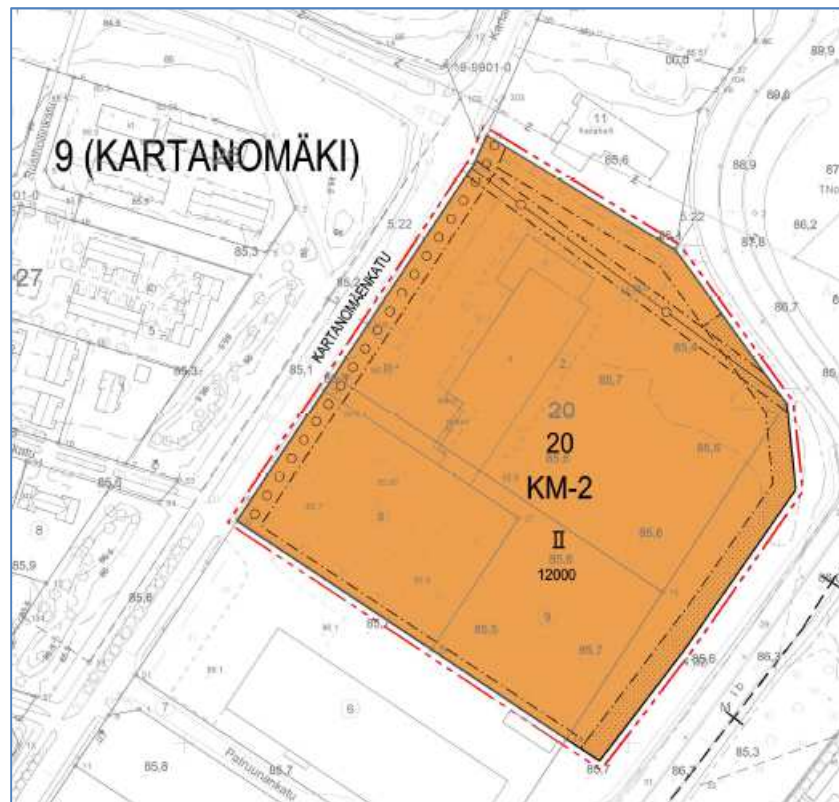


LOIMAAN KAUPUNKI

TIVA-KAUPAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



KAAVASELOSTUS

29.8.2014 24.11.2014

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot.....	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Tiivistelmä.....	6
3. Lähtökohdat.....	8
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
Alueen yleiskuvaus	8
Luonnonympäristö.....	8
Rakennettu ympäristö.....	8
Ympäristön häiriötekijät	9
Maanomistus	10
3.2. Suunnittelutilanne	10
Maakuntakaava.....	10
Yleiskaava	12
Asemakaava	14
Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	14
Rakennusjärjestys	14
Pohjakartta	14
Rakennuskiellot	14
4. Suunnittelun vaiheet.....	15
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	15
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	15
Viranomaisyhteistyö	15
Osalliset ja vireille tulo.....	15
Kaavaluonnos	15
Kaavaehdotus.....	16
Kaavan hyväksyminen	17

4.3.	Asemakaavan tavoitteet.....	18
	Loimaan kaupungin maankäytölliset tavoitteet.....	18
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	18
4.4.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
5.	Asemakaavan kuvaus	20
5.1.	Kaavan rakenne	20
	Mitoitus.....	20
5.2.	Aluevaraukset.....	20
	Korttelialueet.....	20
	Virkistysalueet	21
	Liikenne- ja katualueet	21
	Erityisalueet	21
5.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	21
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	22
	Liikenteelliset vaikutukset ja liikenneturvallisuus	23
	Vaikutukset kauppaan ja elinkeinoelämään.....	24
	Taloudelliset vaikutukset.....	25
	Sosiaaliset vaikutukset	25
5.4.	Nimistö	25
6.	Asemakaavan toteutus.....	26
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	26
6.3.	Toteutuksen seuranta	26

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake / Täydennetty 24.11.2014
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.6.2012
- 3) Rakennusoikeustarkastelu
- 4) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (pienennös)
- 5) Muistio viranomaisneuvottelusta 21.6.2012
- 6) Muistutus ja lausunnot, asemakaavaluonnos 28.6.2012
- 7) Lausunnot kaavaehdotuksesta, asemakaavaehdotus 29.8.2014
- 8) Kaavan laatijan vastine kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin

LUETTELO ASEMAKAAVAA KOSKEVISTA TAUSTASELVITYKSIÄ JA LÄHDEMATERIAALEISTA

- 1) FCG Planeko Oy. Taina Ollikainen (2008). Kaupallinen selvitys ja vaikutusten arviointi.
- 2) FCG Finnish Consulting Group Oy. Mari Moilanen (2011). Aleksis Kivenkadun liikennetarkastelut.
- 3) Varsinais-Suomen ELY-keskus (2012). Valtatien 9 liittymätarkastelut ja Lammenpuiston alikulku.
- 4) Suomen Luontotieto Oy. Jyrki Matikainen ja Pihla Matikainen (2012). Loimaan neljän asemakaava-alueen tai asemakaavan muutosalueiden luontoarvojen perusselvitykset.
- 5) Ramboll Finland Oy. Riikka Sali, Riku Jalkanen ja Jukka Niilo-Rämä (2014). Loimaan Pikatie mt 213, liikennöintiselvitys.
- 6) Ramboll Finland Oy. Eero Salminen ja Mari Pitkäaho (2014). Loimaan osayleiskaavan ja TIVA-kaupan asemakaavan kaupallisten vaikutusten arviointi.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

LOIMAAN KAUPUNKI TIVA-KAUPAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

6 (SUOPELTO) KAUPUNGINOSAN LIIKENNEALUEITA

9 (KARTANOMÄKI) KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 20 (osa)

13 (NIITTYKULMA) KAUPUNGINOSAN KORTTIA 12 SEKÄ LIIKENNE-, KATU- JA MAA- JA METSÄTALOUSALUEITA

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:

13 (NIITTYKULMA) KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 12 (osa), 15 JA 16 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYS- JA ERITYISALUEITA

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

6 (SUOPELTO) KAUPUNGINOSAN KATU- JA LIIKENNEALUEITA

9 (KARTANOMÄKI) KAUPUNGINOSAN KORTTELI 20 (osa)

13 (NIITTYKULMA) KAUPUNGINOSAN KORTTELI 12 (osa) SEKÄ VIRKISTYS-, KATU- JA LIIKENNEALUEITA

Suunnitteluorganisaatio

Asemaakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä. Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Informáciotechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari). Loimaan kaupungin puolelta työtä ovat ohjanneet kehitysjohtaja Matti Tunkkari, tekninen johtaja Jaana Koota, kavasuunnittelija Hannu Salminiitty (2012 asti) ja kaavoittaja Kalle Rautavuori (2012 alkaen).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön on tullut vireille vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 28.08.2012 - 11.09.2012

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 18.09.2014 - 20.10.2014

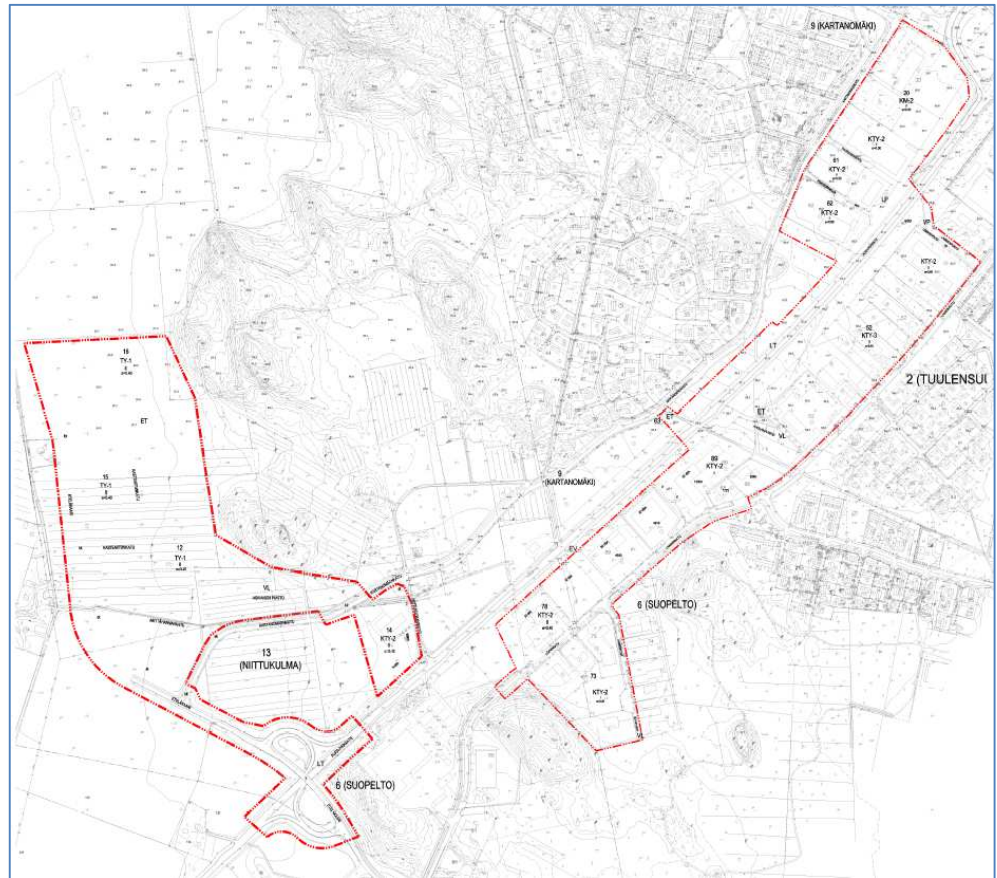
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.____.2014

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustasta reilu kilometri lounaaseen. Alue käsittää Tuulensuon, Suopellon, Kartanomäen ja Niittukulman kaupunginosien kortteleita virkistys-, suojaviher-, katu- ja liikennealueita.

Uusi kaava-alue sijaitsee Niittukulmanportin pohjoispuolelle uuden rakennetavan Eteläkaaren jatkeella.

Suunnittelualan rajausta on tarkennettu kaavaehdotusvaiheessa. Suunnittelualan sijainti on esitetty seuraavalla sivulla olevassa kuvassa.



Kaavan hyväksymiskäsittelyvaiheessa asemakaava- ja asemakaavamuuotos on jaettu kahteen vaiheeseen. Ensimmäisessä vaiheessa hyväksymismenettelyyn on otettu uusi teollisuusalue (TY-1) valtatie liittymäalueineen sekä Kartanomäenkadun pohjoispään kortteli (KM-2). / Lisätty 24.11.2014

1.3. Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty Loimaan kaupungin aloitteesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen johdosta kaupungin asemakaava-alue joudutaan käynnissä olevan 4 vuotuisen siirtymäkauden aikana tarkistamaan siten, että olemassa olevat tilat vievän kaupan suuryksiköt saavat rakennus- ja muutoshankkeita varten myös kaavallisen olemassaolo-oikeutuksensa.

Uuden kaava-alueen tavoitteet ovat voimaan tulleen maakunta-kaavan ja valmisteilla olevan Loimaan yleiskaavan mukaiset.

2. Tiivistelmä

Kaavamuutosalue on tilaa vaativan erikoiskaupan aluetta sekä tuotanto- ja työpaikka-alueita.

Suunnittelualueen eteläpuolella on otettu käyttöön marraskuussa 2008 valmistunut eritasoliittymä.

Voimassa olevissa asemakaavoissa on rakennettaviksi tarkoitettut alueet osoitettu toimitilarakentamiseen (KTY), mikä mahdollistaa toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus ja varistorakennusten tai niiden yhdistelmien rakentamisen, sekä liike- teollisuus- ja toistorakennusten korttelialueiksi. (KLT) Suunnittelualueen nykyinen käyttö vastaa pääosin voimassa olevien asemakaavojen mukaista käyttötarkoitusta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen alueelle myös 15.4.2015 jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain siirtymäsäännösten mukaisesti.



Kuva: Eteläkaaren jatkeelle tuleva uusi kaava-alue.

Uudelle kaava-alueelle on tavoitteena mahdollistaa yritysalueen laajentuminen. Laajennusalueelle ei ole tarkoitus osoittaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan korttelialueita.

Päivittäistavarakaupan ja elintarvikkeiden myymälätilojen sijoittuminen rajataan koskemaan ainoastaan Loimaan keskustaa lähimpänä olevaan kortteliin.

Kaavaehdotusvaiheessa suunnittelualueesta on rajattu pois Niittukulman kaupunginosan kortteli nro 11. Vähäisenä muutoksena ja lisäyksenä uusina alueina kaavamuutokseen on otettu Kartanomäen kaupungin osan korttelit 61 ja 62 sekä Eteläkaaren valtatie 9 ylittävä osuus. Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa valtatie 9 ylittävä Niittukulman silta kaduksi.

Kaavan hyväksymisvaiheessa ensimmäisessä vaiheessa hyväksyttäväksi tulevaan asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen on

Loimaan kaupunki: TIVA-kaupan asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavaselostus

24.11.2014

otettu mukaan ainoastaan uusi teollisuusalue (TY-1) valtatie liittymäalueineen sekä Kartanomäenkadun pohjoispään kortteli (KM-2). / Lisätty 24.11.2014

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustasta reilu kilometri lounaaseen. Alue käsittää Tuulensuon, Suopellon, Kartanomäen ja Niittukulman kaupunginosien kortteleita virkistys-, suojaviher-, katu- ja liikennealueita.

Uusi kaava-alue sijaitsee Niittukulmanportin pohjoispuolelle uuden rakennetavan Eteläkaaren jatkeella.

Luonnonympäristö

Kaava-alueen luonnonympäristö on osittain ihmisen muovaamaa kaupunkiympäristöä.

Uusi kaava-alue on viljelykäytössä olevaa peltomaata.

Suomen Luontotieto Oy:n laatiman luontoselvityksen mukaan suunnitellulla asemakaavan muutosalueella tai uudella asemakaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyypppejä. Selvityksessä havaitut liito-oravan elinpiiriksi soveltuvat alueet sijaitsevat pääosin kaava-alueen ulkopuolella. Suunnittelualueeseen kuuluvalla ennestään asemakaavoittamattomalla alueella, missä kasvaa varttunutta metsää, on selvityksen mukaan liito-oravan pesä- ja päivälepokolo. Tämän sijainti tulee huomioida korttelialueita suunniteltaessa.

Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne, kehitys ja asuminen

Loimaan kaupungin asukasluku on noin 16 800 asukasta. Kolmen viime vuoden aikana asukasmäärä on vähentynyt noin 200 asukkaalla. Kaupungin oman viimeisimmän arvion mukaan väestöennuste vuodelle 2030 on noin 17 080 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on kaupunkikeskustan reunavyöhykettä, jossa maanviljelys ja kaupunkimainen rakentaminen kohtaavat.

Toteutunut rakennusoikeus käyttötarkoituksittain on esitetty liitteenä (liite 3).

Palvelut

Loimaan kaupungin palvelut ovat suurimmalta osaltaan kaupungin keskustassa ja valtatie 9 molemmin puolin, myös osittain suunnittelualueella.

Suunnittelualueesta on laadittu erilliset kaupalliset selvitykset (FCG 2008 ja Ramboll 2014).

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Loimaan työpaikkaomavaraisuus oli v. 2012 100,9 % (työpaikkojen osuus työllisistä), mikä on parempi kuin Varsinais-Suomessa keskimäärin 97,9 %. Samaan aikaan koko Loimaan seutukunnassa työpaikkaomavaraisuus oli 87,4 %. Vuoden 2009 jälkeen työpaikkaomavaraisuusaste on ollut nousussa koko Loimaan seutukunnassa. Loimaan työllisyysaste (18-64 -vuotiaiden työllisten osuus (%)) samanikäisestä väestöstä) oli 2011 70,4 %. Loimaan seutukunnassa työllisyysaste oli samaan aikaan 73 %.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee liikenteellisesti edullisella paikalla valtatie 9 eritasoliittymän pohjoispuolella. Alue liittyy rakennettuun katuverkkoon, minkä pääkokoojakadut muodostuvat Lamminkadusta ja Kartanomäenkadusta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueen rakennuskanta on verrattain nuorta ja edustaa tyyppillistä liike-, tuotanto- ja toimitilarakentamista.

Alueelta ei ole tiedossa virallisia muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alueen rakennetut kiinteistöt ovat kunnallisen vesihuollon piirissä.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen sosiaalinen ympäristö muodostuu olevista työpaikka-alueista.

Ympäristön häiriötekijät

Valtatie 9 (Turku- Tampere) aiheuttaa liikenteestä johtuvia häiriöitä alueelle.

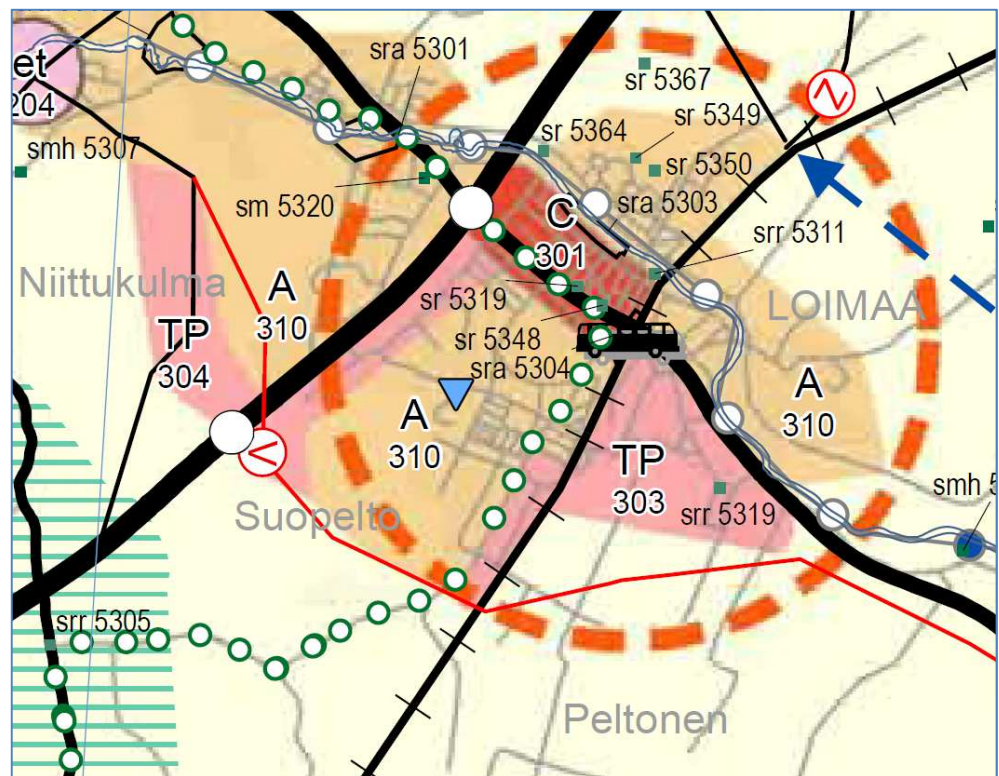
Maanomistus

Suunnittelualueella on kaupungin ja yksityistä maanomistusta.

3.2. Suunnittelutilanne**Maakuntakaava**

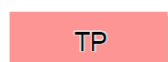
Ympäristöministeriö on 20.3.2013 vahvistanut Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston 13.12.2010 hyväksymän ehdotuksen Loimaan seutukunnan maakuntakaavaksi.

Vahvistamispäätöksessä ympäristöministeriö jätti vahvistamatta Niittukulman vähittäiskaupan suuryksikköä koskevan erillismerkinnän km-1.



Ote maakuntakaavasta, ei mittakaavassa

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:

**TYÖPAIKKA-ALUE / -KOHDE**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus-

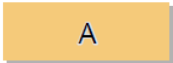
toimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asun-
toalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille
kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

Kohdemarkinta: TP 304:

Niittukulman työpaikka-alue, palveluiden ja tilaa
vaativan tavarankaupank alue

A

TAAJAMATOIMINTOJENALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti
merkittävät asumisen ja muiden taajamatoiminto-
jen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia
palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristö-
häiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuus-
alueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä,
lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.



RAIDELIIKENTEESEEN TUKEUTUVA TAAJA- MATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDE- ALUE

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen maankäyttöä kehitetään ja se mitoitetaan
paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosi-
vaksi.

MAAKUNTAKAAVAN YLEISMÄÄRÄYKSET:

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön
suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojeluta-
voitteita edistäviä.

Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla
sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja
toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai
vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtou-
tumista vesistöihin.

Kaava-alueilla voidaan yleiskaavoitukseen ja kaupank palveluverk-
koselvityksiin tukeutuen toteuttaa paikallisesti merkittävä vähit-
täiskaupank suuryksikkö tai vähittäiskaupank keskittymä, jonka yh-
teenlaskettu kerrosala seutukuntakeskuksissa ja toiminnallisella
Turun kaupunkiseudulla on enintään 6000 k-m², muissa kunnissa
3000 k-m².

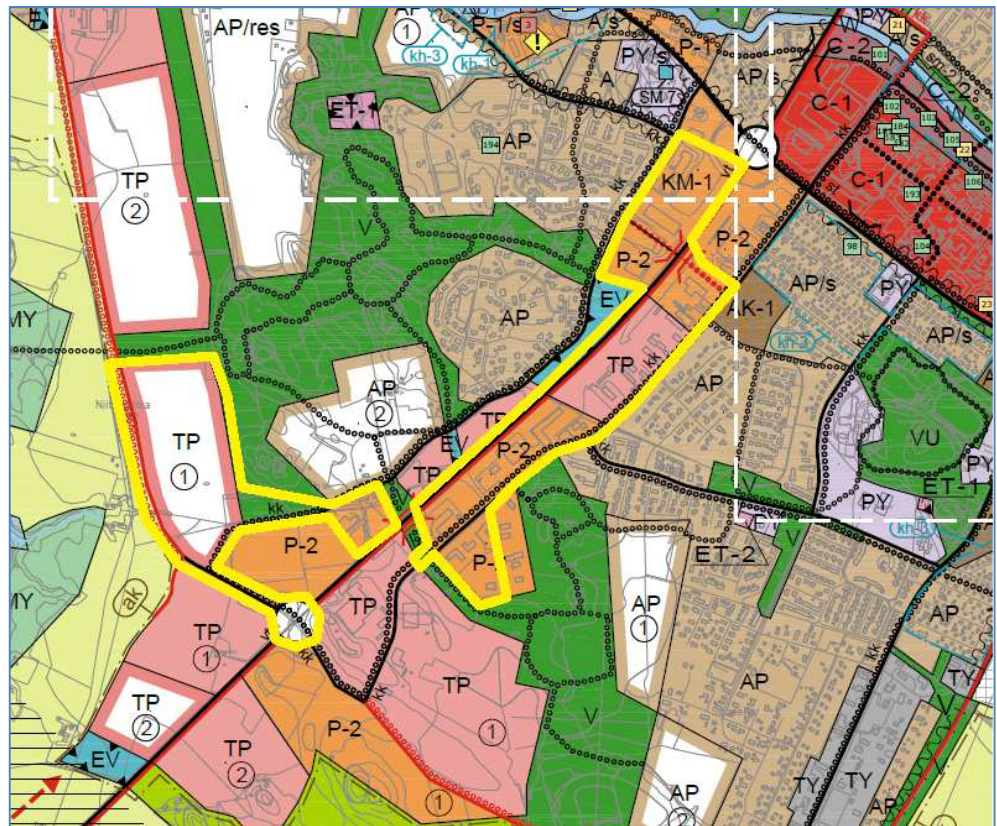
Kuntakaavoituksen yhteydessä on tarkistettava maakuntamuseol-
ta rakennusinventointitilanne. Turunmaan seutukunnan alueella

rakennetun kulttuuriympäristön pohjatiedot ja kaavamerkinnot ovat puutteelliset.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Loimaan kaupunginvaltuuston vuonna 1995 hyväksymä oikeusvaikutukseton osayleiskaava, millä ei ole suunnittelutyön kannalta ohjausvaikutusta.

Loimaan kaupungissa on käynnissä Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavan laadintatyö. Työ on edennyt ehdotusvaiheeseen. Osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 30.1.2014 - 7.3.2014.



Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaehdotus, ei mittakaavassa.

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

KM-1

KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIIJOITTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖITÄ.

Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai vähittäiskaupan keskittymän, jonka yhteenlaskettu kerrosala on enintään 6 000 k-m². Alue on tarkoitettu ensisijai-

sesti vähittäiskaupan toiminnoille, joita ei voi sijoittaa keskusta-alueelle (C-1 tai C-2) Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että rakennusten ja tonttien julkisivut erityisesti pääliikenneväylien suuntaan muodostavat yhtenäisen, siistin ja tasapainoisen kokonaisuuden.

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kevyen liikenteen yhteyksien sujuvuuteen, miellyttävyyteen ja esteettömyyteen.

Tavoitteellinen kerrosluku I-III.

P-2

PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE, JOLLE SAA SIJOITTAA PALJON TILAA VAATIVIEN ERIKOISTAVAROIDEN VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖITÄ.

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tarpeisiin.

Alueelle sijoittuvan vähittäiskaupan tulee olla sellaista, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, esim. auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että rakennusten ja tonttien julkisivut erityisesti pääliikenneväylien suuntaan muodostavat yhtenäisen, siistin ja tasapainoisen kokonaisuuden.

Tavoitteellinen kerrosluku I-III.

TP

TYÖPAIKKA-ALUE.

Työpaikka-alue, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä niihin liittyvää myymälätilaa ja varastointia.

Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että rakennusten ja tonttien julkisivut erityisesti pääliikenneväylien suuntaan muodostavat yhtenäisen, siistin ja tasapainoisen kokonaisuuden. Tonttien ja rakennuspaikkojenpeltoja sekä pääliikenneväyliä rajaaville reunoille ja läheisten asuntoalueiden suuntaan tulee osoittaa riittävän leveä, maisemaan istuva puustoa kasvava suojaviheralue. Alueelle tulee yksityiskohtaisen

kaavoituksen yhteydessä laatia rakennustapa- ja istutusohjeet.

Tavoitteellinen kerrosluku I-II.

Suunnittelualueelle sijoittuva TP 1 -alue on merkitty reunaväriyksellä, mikä tarkoittaa uutta ja olennaisesti muuttuvaa aluetta, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa eri aikoina hyväksytyjä asemakaavoja. Poistuva asemakaava on esitetty kaavakartalla.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Loimaalla asemakaavojen tonttijako laaditaan erillisenä.

Hyväksytyjen asemakaavojen alue tulee Loimaan kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennusjärjestys

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.4.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut vaatimukset. Loimaan kaupunki vastaa itse kaavoituksen pohjakarttojen ajan tasalla pidosta.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

4. Suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Loimaan kaupungin aloitteesta.

Kaavatyö on tullut vireille Loimaan kaupungin vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 20.4.2012 ja tarkistettu 28.6.2012 (liite 2).

Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aikana on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 21.6.2012. Neuvottelusta on laadittu liitteenä oleva muistio (liite 5).

Luonnosvaiheen jälkeen viranomaisten kesken on järjestetty työneuvottelu 27.11.2012. Neuvottelun tarkoituksena oli löytää yhteinen näkemys TIVA-kaupan asemakaavassa käytettävästä kaavamerkinnästä.

Osalliset ja vireille tulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu osallisina eri tahoja.

Asemakaavatyö on tullut vireille Loimaan kaupungin vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

Osallisille on järjestetty erillinen esittelytilaisuus Loimaalla 28.8.2012.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet yleisesti nähtävillä 28.8.-11.9.2012 Loimaan kaupungin teknisessä ja ympäristöpalvelukeskuksessa sekä kaupungin kotisivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus.

Asemakaavaluonnoksesta lausunnon ovat jättäneet Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Varsinais-Suomen liitto. Lisäksi asemakaavaluonnoksesta on jätetty yksi mielipide (liite 6).

Saatujen lausuntojen ja mielipiteen sekä 27.11.2012 järjestetyn työneuvottelun pohjalta asemakaavan sisältöä ja kaavamääräyksiä on kehitetty eteenpäin kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotusvaiheessa suunnittelualueesta on rajattu pois Niittukulman kaupunginosan kortteli nro 11. Vähäisenä muutoksena ja lisäyksenä uusina alueina kaavamuutokseen on otettu Kartanomäen kaupungin osan korttelit 61 ja 62 sekä Eteläkaaren valtatie 9 ylittävä osuus. Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa valtatie 9 ylittävä Niittukulman silta kaduksi.

Kaavaehdotusta laadittaessa on huomioitu suunnittelutyön aikana tapahtunut maakuntakaavan voimaantulo sekä samanaikaisesti käynnissä ollut Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavan laadinta. Syntyneitä kaavaehdotusta ja sen kaavamerkintöjä onkin ohjannut merkittävästi hyväksymisvaiheessa olevan osayleiskaavan sisältö ja sen tavoitteet. Erillistä yleiskaavallista tarkastelua ei ole nähty näin ollen tarpeelliseksi laatia tämän kaavatyön yhteydessä.

Loimaan kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaehdotuksen kokouksessaan 8.9.2014 § 293.

- - -

Lisätty 24.11.2014:

Kaavaehdotus on ollut on yleisesti nähtävillä 18.9.2014 - 20.10.2014.

Kaavaehdotuksesta on annettu seitsemän lausuntoa (liite 7). Lisäksi terveydensuojeluviranomainen on ilmoittanut, että se ei jätä lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty yhtään. Saaduista lausunnoista kolme (Loimaan kaupungin tekninen lautakunta, Loimaan kaupungin ympäristölautakunta ja Sonera) on ilmoituksia, että kaavaehdotukseen ei ole huomautettavaa.

Loimaan kaavatoimikunta on päättänyt kokouksessaan 4.11.2014 § 17, että asemakaava- ja asemakaavamuutos jaetaan kahteen vaiheeseen, jolloin ensimmäisessä vaiheessa hyväksymismenettelyyn siirtyy uuden teollisuusalueen (TY-1) ja Kartanomäenkadun pohjoispään kortteli (KM-2). Muilta osin asemakaavamuutoksen valmistelua jatketaan ottaen huomioon vireillä olevan tilaa vievän kaupan vaihemaakuntakaavan valmistelun sisältö ja aikataulu.

Kaavan laatija on tehnyt vastineen Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen liiton, Varsinais-Suomen Pelastuslaitoksen ja Loimaan Vesi -liikelaitoksen lausuntoihin (liite 8).

Kaavatoimikunnan päätöksen, saatujen lausuntojen sekä muun palautteen perusteella 29.8.2014 päivättyyn kaavaehdotukseen on tehty seuraavat tarkistukset:

- hyväksymiskäsittelyyn vietävän asemakaavan ja asemakaavamuutoksen raja-alue on tehty kaavatoimikunnan päätöksen mukaisesti
- KM-2 alueen kaavamääräys on muutettu muotoon: "LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, jolle saa sijoittaa päivittäistavaraita myyviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 6000 kerrosneliömetriä. Sallittuja vähittäiskaupan toimialoja ovat elintarvikekauppa, huonekalukauppa, sisustustarvikekauppa (rakenteellinen sisustus), rautakauppa, rakennustarvikekauppa, puutarha-ala-kauppa sekä kodintekniikkakauppa. Alueelle saa sijoittaa ns. laajan tavaravalikoiman myymälän. Alueelle saa sijoittaa myös muita toimisto-, tuotanto-, varasto- sekä myymälätiloja, jotka eivät ole vähittäiskaupan suuryksiköitä. Lisäksi alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Jakeluasemalle tulee hakea ympäristölupa."
- KM-2 alueen kokonaisrakennusoikeus on laskettu 12 000 kerrosneliömetriin (kaavaehdotuksessa 19 894 k-m²)
- Muihin rakentamismääräyksiin on lisätty kaavamääräys: "Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 m."
- Mettähannankadun jatkeelle on lisätty sitova aluevaraus "oja" ja tälle kaavamääräys; "Avo-ojaa varten varattu alueen osa."
- KM-2 -korttelista on poistettu pohjoisosasta istutettavan alueen osa.

Tehtyjen vähäisten muutosten jälkeen päivitettyä kaavaehdotusta (päivätty 24.11.2014) ei ole tarpeen asettaa yleisesti nähtäville uudelleen.

Loimaan kaupunginhallitus on käsitellyt muutetun kaavaehdotuksen kokouksessaan _____.2014 § ____.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4.3. Asemakaavan tavoitteet

Loimaan kaupungin maankäytölliset tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.3.2009.

Tavoitteet välittyvät kuntien kaavoitukseen pääsääntöisesti maakuntakaavanohjausvaikutuksen kautta. Osa tavoitteista otetaan huomioon suoraan kuntakaavoituksessa. Yleiskaava on keskeisin työväline valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamisessa kuntatasolla. Koska suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, on Loimaan asemakaavamuutoksen yhteydessä tarkasteltu myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella kokonaisuuksiin. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- 1) toimiva aluerakenne
- 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- 5) Helsingin seudun erityiskysymykset
- 6) luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Suunnittelualueen asemakaavamuutoksen kannalta keskeisin tavoite on eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskeva erityistavoite (muutettu 24.11.2014):

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävän kehityksen mukaista.

4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan laadinta pohjautuu asemakaavan muutosalueen osalta olemassa olevaan tilanteeseen sekä Loimaan kaupungin ja maanomistajien tavoitteisiin ja suunnitelmiin.

Kaavaratkaisun vaikutuksia on selvitetty suunnittelun kuluessa ja ne ovat omalta osaltaan ohjanneet suunnittelua ja kaavaratkaisun syntymistä. Asemakaava on laadittu esitetyn tarpeen mukaisesti.

Kaavan valmisteluvaiheesta ja ehdotuksesta saadut mielipiteet ja lausunnot otetaan huomioon kaavoituksessa niiden merkityksen edellyttämällä tavalla.

Asemakaavaratkaisun vaikutuksia on arvioitu kappaleessa 5.3 Asemakaavan vaikutukset.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Rakenteellisesti kaavamuuotosalue perustuu olemassa olevaan verkostoon.

Mitoitus

Suunnittelualan kokonaispinta-ala on noin 34,3 ha, josta asemakaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 10,8 ha ja uuden asemakaava-alueen pinta-ala on noin 23,5 ha. / Muutettu 24.11.2014

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty seurantalomakkeella (liite 1).

5.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset sekä poistuva asemakaava (liite 4).

Korttelialueet

Muutettu 24.11.2014



LIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, jolle saa sijoittaa päivittäistavaroita myyviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 6000 kerrosneliometriä. Sallittuja vähittäiskaupan toimialoja ovat elintarvikekauppa, huonekalukauppa, sisustustarvikekauppa (rakenteellinen sisustus), rautakauppa, rakennustarvikekauppa, puutarha-alan kauppa sekä kodintekniikka- ja kodintekniikkakauppa. Alueelle saa sijoittaa ns. laajan tavaravaliokunnan myymälän. Alueelle saa sijoittaa myös muita toimisto-, tuotanto-, varasto- sekä myymälätiloja, jotka eivät ole vähittäiskaupan suuryksiköitä. Lisäksi alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Jakeluasemalle tulee hakea ympäristölupa.

Ns. vanha Loimaan lehden korttelialue on osoitettu päivittäistavaroita myyvän vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi.



YMPÄRISTÖHÄIRIÖTÄ AIHEUTTAMATTOMIEN TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Uuden asemakaava-alueen korttelialueet on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueiksi, joissa toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä.

Kaavassa on annettu korttelialueille yksityiskohtaisia määräyksiä koskien muun muassa kaupunkikuvaa, pihajärjestelyjä, istutuk-

sia, varastointia, autopaikkojen määrää ja muita rakentamismääräyksiä (liite 4).

Virkistysalueet

Muutettu 24.11.2014



LÄHIVIRKISTYSALUE.

Uudella asemakaava-alueella muodostuu uusi lähivirkistysalue (Asikaisen puisto).

Liikenne- ja katualueet

Muutettu 24.11.2014

Kaava-alueen liikennöinti perustuu sekä olemassa olevaan katuverkostoon että asemakaavan toteuttamisvaiheessa rakennettaviin uusiin katuihin (Eteläkaaren jatke, Mettähannankatu ja Kasteniitunkatu).

Katualueiden mitoituksessa on huomioitu uusien katujen edellyttämät tilavaraukset.

Asemakaavan muutosalueella valtatie 9 ylittävä osuus Eteläkaaresta muuttuu kaduksi.

Erityisalueet

Muutettu 24.11.2014



YHDYSKUNTAOTEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN KORTTELIALUE.

5.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaava-alueelle ei muodostu suurella todennäköisyydellä uutta asutusta, vaikka asemakaavamääräykset mahdollistavatkin asuintilojen rakentamisen toimitila- ja teollisuusrakennusten yhteyteen.

Kaavahankkeen toteuttamisen odotetaan luovan uusia työpaikkoja, millä on välillisesti positiivin kehitys Loimaan seutukunnan väestökehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu tiiviisti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen, laajentaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä parantaa toimintojen kehittymistä erityisesti Loimaa-Hirvikoski -akselilla. Rakentumaton peltoalue muuttuu rakennetuksi.

Kaava luo uusia edellytyksiä lähipalvelujen toteuttamiseen Loimaan keskustan alueelle.

Palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla, mukaan lukien kevyt liikenne ja joukkoliikenne. Alle viiden kilometrin säteellä kohteesta asuu noin 9 300 asukasta, joka on noin 56 % Loimaan asukkaista. Kaavan mahdollistama kaupan kehittyminen tukee Loimaan asemaa merkittävänä seutukeskuksena ja vähentää asiointeja muihin, kauempana sijaitseviin vaikutusalueen ulkopuolisiin kaupallisiin keskittymiin.

Yhdyskuntatalous

Kaavamuutosalue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen ja mahdollistaa sen käyttöasteen parantamisen.

Uuden kaava-alueen toteuttamiseksi Loimaan kaupunki joutuu investoimaan vesi- ja viemäriverkon sekä katujen rakentamiseen.

Kaavan toteuttamisvaiheessa kaava tuo hetkellisesti uusia työllistämismahdollisuuksia. Kun kaava on toteutettu ja uudet ja/tai toimintaansa laajentaneet yritykset ovat aloittaneet toimintansa, kaupungilla on mahdollisuus saada enemmän kiinteistö- ja yhteisöveroverotuloja.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Asemakaavassa on annettu yksityiskohtaisia sitovia määräyksiä ja ohjeita uusien rakennusten sovittamiseksi maastoon ja maisemaan mahdollisimman hyvin. Kaava mahdollistaa suurienkin rakennusmassojen sijoittamisen alueelle, jolloin rakentamisen vaikutus maisemarakenteeseen on merkittävää.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Kaavaratkaisu on laadittu siten, että se ei vaaranna alueen monimuotoisuutta. Luontoselvityksessä havaituin liito-oravan elinpiiriksi soveltuvat alueet sijaitsevat pääosin kaava-alueen ulkopuolella. Uudella asemakaava-alueella, missä kasvaa varttunutta metsää, selvityksen esille tullut liito-oravan pesä- ja päivälepokolo on korttelialueen ulkopuolella lähivirkistysalueella.

Suunnittelualueen rakentamatta olevat alueet ovat viljelykäytössä olevaa peltoaluetta, millä ei ole erityisiä luontoarvoja. Kaavamuu-
toksen vaikutukset luonnonympäristöön eivät ole mittavia.

Maa- ja kallioperä

Tiedossa ei ole tekijöitä, joilla olisi erityisiä vaikutuksia alueen rakennettavuuteen.

Liikenteelliset vaikutukset ja liikenneturvallisuus

Niittukulman eritasoliittymän ja Eteläkaaren jatkeen sekä uusien yritysalueiden myötä liikennemäärät kasvavat huomattavasti etenkin Niittukulman eritasoliittymän ympäristössä.

Liikennemäärät voivat lisääntyä huomattavasti Kartanomäenkadulla, kun kortteliin 20 toteutetaan kerrosalaltaan 6 000 m² suuruinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Nykyisin liikennejärjestelyin Kartanomäenkadun/Myrskylinnankadun liittymässä Kartanomäenkadulta Pikatielle liittyminen olisi kaupan hankkeiden toteuduttua perjantain iltahuipputunnin aikana vaikeaa ja aiheuttaisi Kartanomäenkadulle pitkiä jonoja. Selvityksessä (Ramboll 2014) tutkittujen vaihtoehtojen perusteella liittymä suositellaan muutettavaksi valo-ohjatuksi siten, että Kartanomäenkadulta oikealle kääntyville rakennetaan oikealle kääntymiskaista. Liikennevalo-ohjauksen toteuttaminen vähentää merkittävästi lisääntyvän liikenteen haittavaikutuksia.

Vähittäiskaupan suuryksikön alue (kortteli 20) on myös kevyen liikenteen keinoin saavutettavissa, mikä vähentää yksityisautoilun tarvetta, mutta asukkaiden todellisiin liikkumistottumuksiin on kaavoituksella vaikea vaikuttaa.

Kaavaratkaisu luo puitteet turvalliselle liikenneympäristölle, ja kaava ei vaikuta merkittävästi liikenneturvallisuuteen, mikäli asemakaavan mukaisen katuverkoston yksityiskohtaisessa suunnittelussa huomioidaan liikenneturvallisuuteen vaikuttavat tekijät riittävässä laajuudessa. Erityisesti huomiota tulee kiinnittää kevyen liikenteen järjestämiselle.

Vaikutukset kauppaan ja elinkeinoelämään

Kaava-alueen rakentaminen tiivistää ja täydentää yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueella tuo ajanmukaisia ratkaisuja palvelujen ja yritystoiminnan muuttuviin tarpeisiin.

Loimaan keskustassa on toimivat toimitilamarkkinat. Tästä osoituksena on se, että keskusta-alueella sijaitsee suhteellisen vähän tyhjiä tai vajaakäyttöisiä myymälätiloja. Pois lähteneiden toimijoiden tilalle on löytynyt vuosien mittaan nopeasti uusia yrittäjiä, jotka ovat täyttäneet liiketilat.

Laaditun kaupallisen selvityksen yhteenvedossa (FCG 2008) on todettu, että ilman palvelutarjonnan monipuolistumista Loimaan kaupallinen vetovoima todennäköisesti heikkenee, mikä merkitsee ostovoiman suuntautumista entistä enemmän kaupungin ulkopuolelle, erityisesti Turun kaupunkiseudulle ja tulevaisuudessa myös Forssaan. Laadittu kaavaratkaisu vähentää tämän riskin toteutumismahdollisuuksia.

Asemakaavamuutoksen ja uuden asemakaavan myötä Loimaan seutukunnan aluerakenne voi kehittyä nykyisen aluerakenteen mukaisesti niin, että Loimaan kaupungilla on hyvät mahdollisuudet vahvistua seutukunnan suurimpana elinkeinoelämän, palvelujen sekä väestön keskittymänä.

Keskustan eritasoliittymän läheisyyteen Kartanomäkeen tulee sijoittumaan kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai vähittäiskaupan keskittymän, jonka yhteenlaskettu kerrosala on enintään 6 000 k-m². Alue on tarkoitettu ensisijaisesti vähittäiskaupan toiminnoille, joita ei voida sijoittaa keskusta-alueelle (C-1, C-2). Keskustan päivittäistavara-kaupoille uusi päivittäistavaramyymälä ei ole merkittävä uhka, sillä ne toimivat palvelurakenteessa lähimyymälöinä ja täydennysostopaikkoina.

Kaupallisten vaikutusten arvioinnin mukaan (Ramboll Finland Oy 2014) hankkeen toteutuessa päivittäistavara-kaupan kilpailu lisääntyy Loimaalla. Hanke ei kuitenkaan aiheuta merkittäviä kiel-

teisiä vaikutuksia päivittäistavarakaupan toiminta- tai kehittymisedellytyksiin kaupungissa; market-alueen vasta-avatuilla suuremmilla toimijoilla on edelleen vahvistuva asema Loimaan päivittäistavarakaupan verkostossa ja keskustassa sekä haja-asutusalueella sijaitsevat valinta- ja pienmyymälät toimivat lähipalveluperiaatteella sekä täydennysostopaikkoina. Loimaan päivittäistavarakaupan myymälöiden myyntiteho on Suomen keskiarvoa korkeampi, mikä kertoo siitä, että ne ovat elinvoimaisia ja pystyvät vastaamaan kilpailuun. Hankkeen toteutuminen ei suoraan uhkaa minkään myymälän toimintaedellytyksiä. Lisäksi vähittäiskaupan kasvava ostovoima luo kehittymisedellytyksiä myös pienemmille toimijoille; keskustassa kauppojen on mahdollista kehittyä yhä enemmän nopean asiointin myymälöinä, joista voidaan hakea esimerkiksi lounasta työpaikalle.

Markkinoiden kasvu mahdollistaa kaupan hankkeiden toteutuksen pitkällä tähtäimellä, joten merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin ei ole odotettavissa, mikäli hankkeet toteutetaan vaiheittain.

Taloudelliset vaikutukset

Alueelle muodostuu kaavan toteuttamisen myötä uusia työpaikkoja hyvien liikenneyhteyksien varsille.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavahanke vahvistaa ja monipuolistaa koko Loimaan yritystoiminnan ja kaupallisten palveluiden tarjontaa ja rakennetta. Samalla kaavamuuos vahvistaa Loimaan kaupungin asemaa seudullisena palvelukeskittymänä. Näin ollen asemakaavan vaikutukset sosiaaliseen toiminta- ja kulttuuriympäristöön ovat pääosin positiivisia.

5.4. Nimistö

Kaavalla muodostuu uusina katualueina Mettähannankatu, Kasteniitunkatu ja Lamminpolku sekä lähivirkistysalueena Asikaisen puisto.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

Osalla kaava-aluetta ovat voimassa Loimaan kaupunginhallituksen 16.05.2011 hyväksymät rakentamistapaohjeet. Ohjeet eivät ole sitovia.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteutus voidaan aloittaa, kun asemakaava ja asemakaavan muutos on kuulutuksella tullut voimaan.

Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukaana ympäristön toteuttamiseen keskeisellä paikalla valtatie 9 väylämaisemassa.

Riittävän sammutusveden saanti ja pelastuslaitoksen edellyttämä muu vedentarve pitää huomioida kaava-alueen vesihuollon suunnittelussa. / Lisätty 24.11.2014

6.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Loimaan kaupunki.

Raisiossa ~~29.8.2014~~ 24.11.2014

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	430 Loimaa	Täyttämispvm	24.11.2014
Kaavan nimi	TIVA-kaupan asemakaava ja asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	08.09.2014
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.01.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	34,3105	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	23,5230
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,7875

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	34,3105	100,0	74860	0,22	23,5230	51416
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,9789	11,6	12000	0,30	-0,8876	-11444
T yhteensä	15,7151	45,8	62860	0,40	15,7151	62860
V yhteensä	4,1067	12,0	0		4,1067	0
R yhteensä						
L yhteensä	10,4717	30,5	0		4,5852	0
E yhteensä	0,0381	0,1	0		0,0381	0
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000		0		-0,0345	0
W yhteensä						

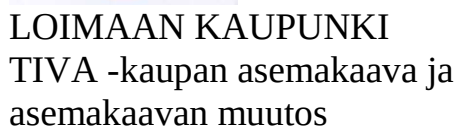
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[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	34,3105	100,0	74860	0,22	23,5230	51416
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,9789	11,6	12000	0,30	-0,8876	-11444

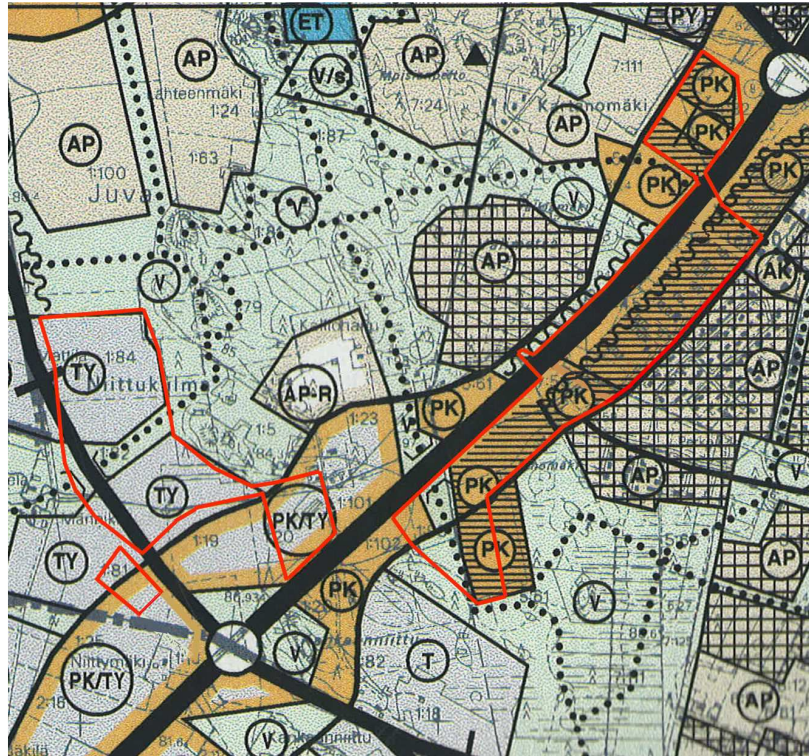
KTY	0,0000		0		-0,8876	-3550
KLT	0,0000		0		-3,9789	-19894
KM-2	3,9789	100,0	12000	0,30	3,9789	12000
T yhteensä	15,7151	45,8	62860	0,40	15,7151	62860
TY-1	15,7151	100,0	62860	0,40	15,7151	62860
V yhteensä	4,1067	12,0	0		4,1067	0
VL	4,1067	100,0	0		4,1067	0
R yhteensä						
L yhteensä	10,4717	30,5	0		4,5852	0
Kadut	7,2425	69,2	0		7,0788	0
LT	3,2292	30,8	0		-2,4936	0
E yhteensä	0,0381	0,1	0		0,0381	0
ET	0,0381	100,0	0		0,0381	0
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000		0		-0,0345	0
M	0,0000		0		-0,0345	0
W yhteensä						



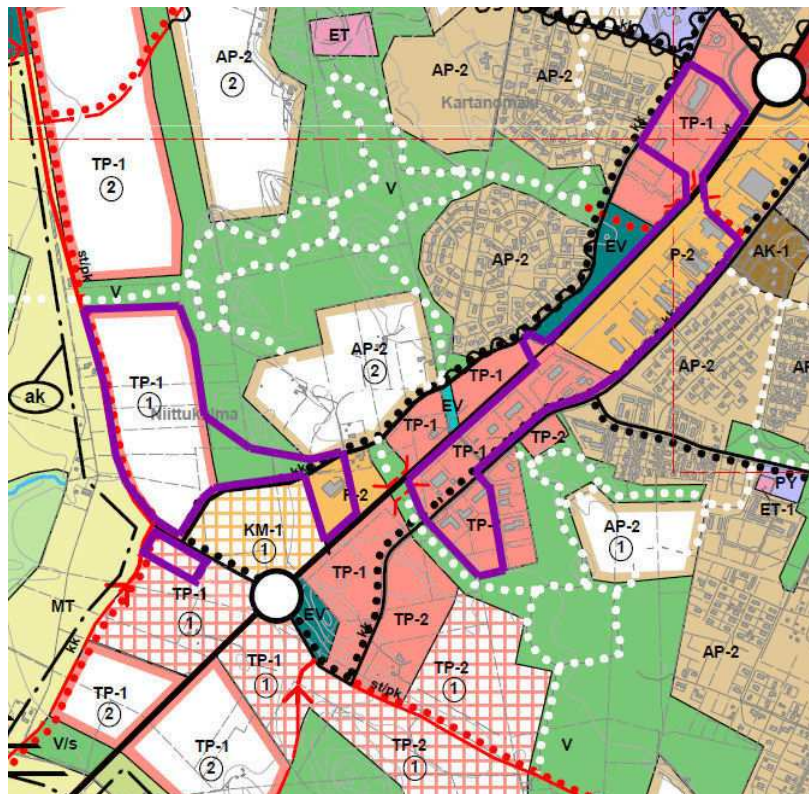
ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI-SUUNNITELMA JOKA KOSKEE 2. (TUULENSUU), 6. (SUOPELTO), 9. (KARTANOMÄKI), JA 13. (NIITTU-KULMA) KAUPUNGINOSIA (MRL63§)
Loimaalla 28.6. 2012

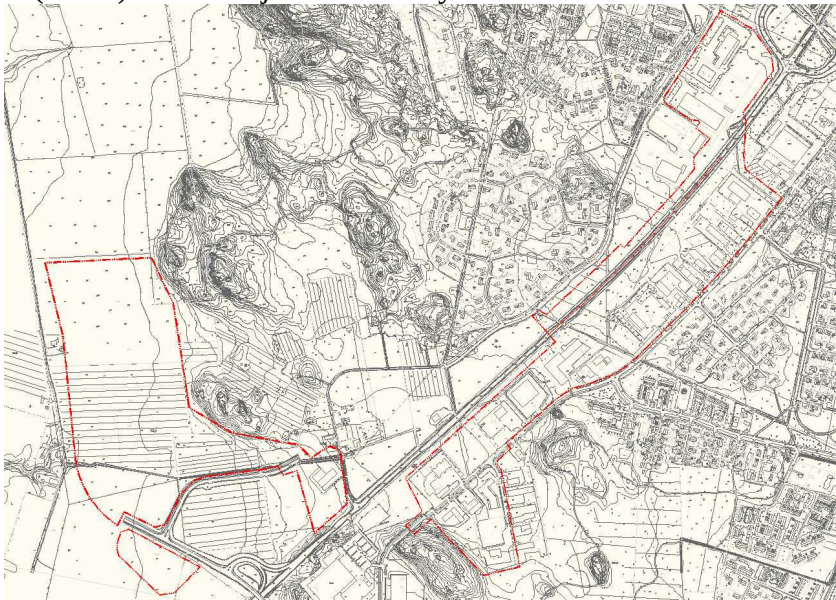
[illegible]

☒ Ote voimassa olevasta oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta (kaupunginvaltuuston hyväksymä 1995).



☒ Ote uuden osayleiskaavaehdotuksen luonnoksesta



Alueella on	☐ MRL 38.1 §:n mukainen rakennuskielto	. .20
	☐ MRL 38 §:n mukainen rakennuskielto	. .20
	☐ MRL 128 §: ssä tarkoitettu toimenpiderajoitus	. .20
	☒ Asemakaava Alueella on voimassa asemakaavoja jotka on vahvistettu / hyväksytty seuraavasti:	
	B34 B50 G8 G11 G14 G15 G17 K6 K9	02.09.1978 11.06.1993 20.11.1996 24.06.2004 26.03.2007 23.04.2007 21.03.2011 08.09.1997 16.09.1999
☒ Tonttijako kortteleissa	2.(Tuulensuu) Korttelissa 52 6.(Suopelto) kortteleissa73, (78) ja 89 Korttelin 78 tonttijako on vanhentunut 9.(Kartanomäki) korttelissa 20	. .
☒ Suunnittelualuetta erityisesti koskevia rakennusvalvonnan määräyksiä: Osalla aluetta ovat voimassa Kaupunginhallituksen 16.05.2011 hyväksymät rakentamistapaohjeet.		
☒ Alueen raja- / poistuva asemakaava Poistuva asemakaava on esitetty ajantasa-ase- makavakartalla. (liite 1) Alueen raja- / poistuva asemakaava on esitetty alla olevassa kuvassa:	2011	
		
Lyhyt kuvaus alueen maankäytön nykytilasta Asemakaavan muutoksen alueesta on suuri osa jo nykyisin tilaa vievän kaupan suuryksiköiksi luettavien yritysten käytössä. Rakentamattomien alueiden osalta varaudutaan tulevaan yhdyskuntarakenteen kehitykseen, josta on osittain jo		

	neuvotteluja käynnissä. Tilaa vievän kaupan järjestelyjen lisäksi on kaava-alueeseen otettu mukaan joitakin pääasiassa teknisiä muutoksia kaipaavia alueita.	
Suojeltavat arvot	☐ Suojelupäätökset	☐ maanomistajan selvitys
	Liite ☐	☐ Nykytilanteen selvitys
Asian vireille tulo	Aloitteen tekijä: Loimaan kaupunki / kaavoitusohjelma 2012	
	Asemakaavan laatimis- / muuttamispäätös Kaavoitusohjelma / Kaavatoimikunta Kaupunginhallitus	8.12.2011 § 32 09.01.2012 § 3
Maankäyttösopi mus	Toinen sopijaosapuoli	Pvm
Kaavamuoto	☐ Asemakaava, johon tulee sitova tonttijako	
	☒ Asemakaava jonka lisäksi tehdään erillinen tonttijako	
	☒ Asemakaavan muutos	
	☐ Asemakaava ja asemakaavan muutos	
Kaavan tavoitteet	Tulevat maankäyttömuodot: Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen johdosta kaupungin asemakaavaaja joudutaan käynnissä olevan 4 vuotuisen siirtymäkauden aikana tarkistamaan siten, että olemassa olevat tilaa vievän kaupan suuryksiköt saavat rakennus- ja muutoshankkeitaan vaaten myös kaavallisen olemassaolo-oikeutuksensa. ET- korttelialueella korjataan ainoastaan korttelin numero. Uuden kaava-alueen tavoitteet ovat vahvistettavana olevan maakuntakaavan ja valmisteilla olevan yleiskaavan mukaiset.	
	Käyttömuodoittain arvioidut tulevat rakennusoikeudet (arvio ylä- ja alarajoista)	
	Arvio alueelle tulevista uusista toiminnoista	
	Arvio asukasluvun lisääntymisestä Korttelit ovat työpaikkarakentamisen alueita jotka eivät vaikuta suoraan asukaslukuun.	
	Muut tavoitteet	
Kaavan vaikutuksia	Mikä muuttuu: (esim. tuleva kaupunkikuva, liikenne ja asutus)? Asemakaavan muutoksella turvataan olemassa olevien tilaa vievien kaupan suuryksiköiden toimintaa siirtymäajan jälkeen. Uudella asemakaavalla valmistellaan tilaa vievälle kaupalle uutta aluetta.	

	Mitä katoaa (esim. mitä luontoa katoaa ja mitä rakennuksia puretaan)? Rakentamattomat alueet ovat viljelykäytössä olevaa peltomaata.	
	Mitä tulee tilalle (esim. uudisrakentaminen ja pysäköinti)? Tilalle tulee tilaa vievän kaupan ja yritystoiminnan alueita.	
	Taloudelliset vaikutukset Alueen katuverkko on jo suurimmaksi osaksi rakennettu, mutta katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen länsiosan uusille alueille aiheuttaa taloudellisia kustannuksia.	
	Muut vaikutukset Rakennettu taajama laajenee nykyiselle peltoalueelle.	
	☒ Kaavan vaikutukset Kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana ensisijaisesti kaupallisten vaikutusten osalta	☐ Liite
Kaavaprosessi	Aikataulu (aloitus, työvaiheet ja valmistuminen) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Alustavat luonnokset Osallisten kuuleminen Asemakaavaehdotus Nähtävillä olo Hallinnollinen käsittely Hyväksyminen / kaupunginvaltuusto	huhtikuu 2012 touko-kesäkuu 2012 elokuu 2012 syys- lokakuu 2012 joulukuu 2012 - tammikuu 2013 helmi- maaliskuun 2013 huhtikuu 2013
Kaavoittaja:	Nimi ja osoite: Hannu Salminiitty, RA YKS219 PL 52, 233201 Loimaa	Puhelin/ sähköposti 010 270 3844 hannu.salminiitty@loimaa.fi
Kaavan laadinnasta vastaava konsultti	Nimi ja osoite: Pasi Lappalainen / Nosto Consulting Oy Lemminkäisenkatu 46, 20520 Turku	Puhelin/ sähköposti 0400 858 101 pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi
Päättävät toimielimet	Loimaan kaupungin kaavatoimikunta Loimaan kaupunginhallitus Loimaan kaupunginvaltuusto	
Osalliset (MRL62§)	☒ Naapurit ☒ Maanomistajat ☒ Yrittäjät ☒ Varsinais- Suomen liitto ☒ ELY-keskus/+tiehallinto ☐	
Viranomaisneuvottelut	Viranomaisneuvottelu	ELY- keskuksen ja muiden viranomaisten kanssa ennen kaavaluonnoksen alustavaa kuulemistä. Neuvotteluissa sovitaan lausuntojen pyytämisestä. ELY- keskuksen ja muiden viranomaisten kanssa (tarvittaessa) ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista
Tiedottaminen	Aloittaminen	Kaavoituskatsauksen kuulutuksessa (kaavoituskatsaus)
	Alustava kuuleminen	Kuten kunnalliset ilmoitukset (lehtikuulutus+ilmoitustaulu) +Alueen yrittäjälle (helposti saatavat osoitteet) myös kirjeitse +Alueen maanomistajille (helposti saatavat osoitteet) myös kirjeitse +Alueen naapureille (helposti saatavat osoitteet) myös kirjeitse

	Virallinen kuuleminen	Kuten kunnalliset ilmoitukset	
Laadittavat asiakirjat	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Kaupallinen selvitys täydennetään Asemakaavaluonnokset Asemakaavaehdotus Asemakaavakartta Asemakaavan selostus liitteineen		
Muut osallistumis- ja arviointikeinot			
Neuvottelu alueellisen ELY-keskuksen kanssa (MRL64.1§)	Tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja toteuttamisesta on neuvoteltu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa . .20		Neuvottelumuistio on liitteenä ☐
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen	Tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman on hyväksynyt kokouksessaan . .20 §		
Osallisen neuvottelupyyntö	Osallisella on ennen asemakaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Lounais-Suomen ELY-keskukselle, Lemminkäisenkatu 14-18, PL 523 20101 Turku, neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä. Jos suunnitelma on ilmeisesti puutteellinen, alueellisen ELY-keskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt joiden toimialaan asia liittyy.		
Päiväys ja allekirjoitus			

Liitteestä ilmenee muutettavan asemakaavan alue

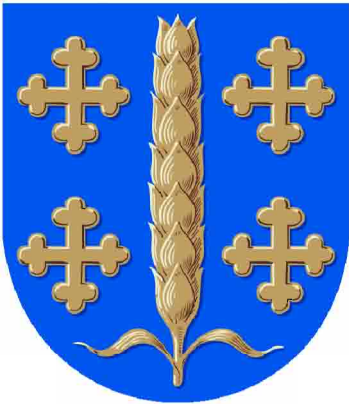




Yht.
pinta-ala n. 333 000 m2
rakennusoikeus n. 138 500 k-m2
käytetty n. 37%

KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS TOIMIALOITTAIN	
Autokauppa	n.10 500 k-m2
Varaosa / rengas	n. 4 000 k-m2
Huonekalukauppa	n. 2 000 k-m2
Kodinkonekauppa	n. 1 700 k-m2
(TIVA n. 18 000 k-m2)	
Huolto / katsastus yms. n.	8 800 k-m2
Tuotanto (myymälä)	n. 4 000 k-m2
Muut (varastot, varikot yms.)	n. 20 000 k-m2
YHT.	n. 51 000 k-m2





LOIMAAN KAUPUNKI

6 (SUOPELTO) KAUPUNGINOSA
9 (KARTANOMÄKI) KAUPUNGINOSA
13 (NIITTUKULMA) KAUPUNGINOSA

TIVA -KAUPAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
~~29.8.2014~~ 24.11.2014 1:2000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
6 (SUOPELTO) KAUPUNGINOSAN LIIKENNEALUEITA
9 (KARTANOMÄKI) KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 20 (osa)
13 (NIITTUKULMA) KAUPUNGINOSAN KORTTIA 12 SEKÄ LIIKENNE-, KATU- JA MAA- JA METSÄTALOUSALUEITA

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:
13 (NIITTUKULMA) KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 12 (osa), 15 JA 16 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYS- JA ERITYISALUEITA

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
6 (SUOPELTO) KAUPUNGINOSAN KATU- JA LIIKENNEALUEITA
9 (KARTANOMÄKI) KAUPUNGINOSAN KORTTELI 20 (osa)
13 (NIITTUKULMA) KAUPUNGINOSAN KORTTELI 12 (osa) SEKÄ VIRKISTYS-, KATU- JA LIIKENNEALUEITA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:	
KM-2	LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, jolle saa sijoittaa päivittäistavaroita myyviä vähittäiskaupan suuryksiköjä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 6000 kerrosneliömetriä. Sallittuja vähittäiskaupan toimialoja ovat elintarvikekauppa, huonekalukauppa, sisustustarvikekauppa (rakenteellinen sisustus), rautakauppa, rakennustarvikekauppa, puutarha-alan kauppa sekä kodintekniikkakauppa. Alueelle saa sijoittaa ns. laajan tavaravaliikoiman myymälän. Alueelle saa sijoittaa myös muita toimisto-, tuotanto-, varasto- sekä myymälätiloja, jotka eivät ole vähittäiskaupan suuryksiköjä. Lisäksi alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Jakeluasemalle tulee hakea ympäristölupa.
TY-1	YMPÄRISTÖHÄIRIÖTÄ AIHEUTTAMATTOMIEN TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
ET	YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN KORTTELIALUE.
VL	LÄHIVIRKISTYSALUE.
LT	YLEISEN TIEN ALUE. Liikennealueille ei ole pääsyä tontilta eikä kaduilta, paitsi erityisesti osoitetuissa liittymäkohdissa.
	3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KAUPUNGINOSAN RAJA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN TONTIN RAJA.
2	KAUPUNGINOSAN NUMERO.
TUULENS	KAUPUNGINOSAN NIMI.
52	KORTTELIN NUMERO.
ETELÄKAARI	KADUN, TIEN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
II	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
e=0,40	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSLAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN
12000	RAKENNUSOIKEUS KERROSLANELIÖMETREINÄ.
	RAKENNUSALA.
et	RAKENNUSALA JOLLE SAA SIOITTAA YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVAN RAKENNUKSEN.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	ISTUTETTAVA PUURIVI.
	KATU
kk	KOKOOJAKATU, JOLLE PÄÄSY ON SALLITTU AINOASTAAN MUUHUN KATUALUEESEEN RAJOITTUVISSA KOHDISSA TAI KUN SE ON KAAVASSA ERIKSEEN OSOITETTU.
	MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEN OSA.
	AVO-OJAA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
oja	
y	LIIKENNEALUEEN YLITTÄVÄ KATU.
	AJONEUVOLIITTYMÄN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI.

PYSÄKÖINTI PAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT OVAT:

LIIEKHUONEISTOT JA NIIHIN VERRATTAVAT:
1 AUTOPAikka KERROSLAN 40 M2 KOHTI.
PYSÄKÖINTIPAikkoJA POLKUPYÖRIÄ VARTEN TULEE JÄRJESTÄÄ VÄHINTÄÄN
1 POLKUPYÖRÄPAikka 3 AUTOPAikkaA KOHTI.

TUOTANTO- JA VARASTOTILAT:
1 AUTOPAikka 2 TYÖNTEKIJÄÄ KOHTI.
PYSÄKÖINTIPAikkoJA POLKUPYÖRIÄ VARTEN TULEE JÄRJESTÄÄ VÄHINTÄÄN
1 POLKUPYÖRÄPAikka 2 TYÖNTEKIJÄÄ KOHTI.

PIHAJÄRJESTELYT:

RAKENTAMATTA JÄÄVÄT TONTIN OSAT, JOITA EI KÄYTETÄ PYSÄKÖINTIIN, AJO- TAI KÄVELYTEINÄ, ON ISTUTETTAVA SOVELTUVIN OSIN JA PIDETTÄVÄ HUOLITELUSSA KUNNOSSA.

MUITA RAKENTAMISMÄÄRÄYKSIÄ:

KORTTELISSA 20 SAA KM-1 KORTTELIALUEELLE MYÖNTÄÄ RAKENNUSLUVAN, KUN KM-1 KORTTELIALUETTA KOSKEVA YLEISSUUNNITELMA ON RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄ. KORTTELIALUE ON TOTEUTETTAVA ARKKITEHTUURILTAAN KORKEATASOISESTI. KORTTELIALUEEN RAKENNUKSET TULEE TOTEUTTAA YHTENÄISEKSI KOKONAISUUDEKSI KÄYTTÄEN KORKEATASOISIA MATERIAALEJA JULKISIVUISSA, KUTEN LASI-, TIILI-, RAPPaus- JA METALLIPINTOJA. SISÄÄNKÄYNTIEN PITÄÄ EROTTUA SELKEÄSTI JULKISIVUISSA. MAANTIEN PUOLEISTEN JULKISIVUJEN SEKÄ PIHA-ALUEIDEN PITÄÄ OLLA EDUSTAVIA JA YLEISILMEELTÄÄN SIISTEJÄ. KORTTELIALUEELLA EI SALLITA ULKOVARASTOINTIA. ALUEEN ULKOMYYMÄLÄTILOJEN PITÄÄ SIJAITA JULKISIVUSEINIEN TAKANA. TARVITTAVAT HUOLTOTILAT ON AIDATTAVA NÄKEMÄESTEIN. PYSÄKÖINTIRIVIT ON RAJATTAVA JA JÄSENNETÄVÄ PUU- JA PENSASISTUTUKSIIN SEKÄ VALAISIMILLA. VALAISIMIEN PITÄÄ OLLA PYLVÄSVALAISIMIA. VALONHEITTIMET EIVÄT OLE SALLITTUJA. AJONEUVOJEN KULKUREITIT PITÄÄ RAKENTAA HITAASEEN AJOTAPAAN OHJAAVIKSI. PYSÄKÖINTIALUEET JA KULKUVÄYLÄT PÄÄLLYSTETÄÄN KESTOPÄÄLLYSTEELLÄ TAI KIVEYKSILLÄ. JALANKULKUALUEET ON EROTETTAVA AJONEUVOLIIKENTEEN ALUEISTA PINTAMATERIAALEILLA, ISTUTUKSILLA JA/TAI RAKENTEILLA. POLKUPYÖRILLE SEKÄ LIIKUNTAESTEISILLE PITÄÄ OSOITTAA ERILLISET PYSÄKÖINTIALUEET LÄHELLE LIIKKEIDEN SISÄÄNKÄYNTJÄ.

ULKOVARASTOJEN NÄKÖSUOJAKSI ON RAKENNETTAVA TAI ISTUTETTAVA RIITTÄVÄN KORKEA AITA. RAKENNETTUA AITAA KÄYTETÄÄN VAIN VÄLITTÖMÄSTI RAKENNUKSIIN LIITTYVÄNÄ, JA SEN TULEE MATERIAALEILTAAN JA VÄRILTÄÄN SOPIA RAKENNUKSEN JULKISIVUUN.

KM-2 JA TY-1 KORTTELIALUEILLE SAA RAKENTAA ASUNTOJA AINOASTAAN ALUEEN TAI KIINTEISTÖN HOIDON JA VALVONNAN KANNALTA TARPEELLISTA HENKILÖKUNTAA VARTEN KUITENKIN ENINTÄÄN YKSI ASUNTO TONTTIA KOHTI.

RAKENNUSTEN ASUINHUONEIDEN JA KOKOONTUMISTILOJEN ULKOSEINIEN SEKÄ IKKUNOIDEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN ÄÄNIERISTÄVYYDEN YRITYSTOIMINNAN JA LIIKENTEEN AIHEUTTAMAA MELUA VASTAAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 30dBa.

RAKENNUSLUPAVAIHEESSA ON VARMISTETTAVA, ETTÄ RAKENTAMINEN SOVELTUU MAISEMAAN JA KAUPUNKIKUVAAN ERITYISESTI TIENVARSI- JA LIITTYMÄALUEILLA.

ULKOMAINOKSET JA MAINOSLAITTEET TULEE SIOITTAA YHTENÄISEN SUUNNITELMAN MUKAAN. MAINOSTORNIN VOI SIOITTAA TONTILLA RAKENNUSALAN ULKOPUOLELLE, MIKÄLI TORNIN EI AIHEUTA HAITTAA TAI VAARAA LIIKENTEELLE. ERITYISESTI RAKENNELMIEN SIOITTELUSSA TULEE HUOMIOIDA LIITTYMIEN NÄKEMÄALUEIDEN TOTEUTUMINEN.

KORTTELIALUEILLA PITÄÄ HUOLEHTIA SIITÄ, ETTÄ HÄLYTYSAJONEUVOILLE TARKOITETUT AJOTIET JA MUUT KULKUYHTEYDET PIDETÄÄN AJOKELPOISINA JA ESTEETTÖMINÄ. KORTTELIALUEEN SUUNNITTELUSSA PITÄÄ HUOMIOIDA PELASTUSTIEJÄRJESTELYT.

RAKENNUSTEN ETÄISYYDEN NAAPURITONTIN RAJASTA ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 4 m.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIAJON TULEE OLLA ERILLINEN.

LOIMAAN KAUPUNKI	Nähtävillä: _____.2014 - _____.2014
TIVA - kaupan asemakaava ja asemakaavan muutos.	Hyväksytty: _____.2014
NOSTO Consulting Nosto Consulting Oy Purokatu 2/12, 21200 Raisio www.nostoconsulting.fi GMS 0400 858 101	Työnumero, versio 1:2000 YSK Tiedosto: Loimaa_TIVA-r24.dwg
	Pasi Lappalainen, dipl.ins.

MUISTIO

LOIMAAN KAUPUNGIN TIVA-KAUPAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Viranomaisneuvottelu

Aika	21.6.2012, klo 9.30 – 11.15	
Paikka	Nosto Consulting Oy, Turku	
Läsnä	Matti Tunkkari	Loimaan kaupunki
	Hannu Salminiitty	Loimaan kaupunki
	Risto Rauhala	Varsinais-Suomen ELY-keskus
	Heikki Saarento	Varsinais-Suomen liitto
	Pasi Lappalainen	Nosto Consulting Oy (siht.)

1. Neuvottelun avaus

Todettiin läsnäolijat.

Risto Rauhala on paikalla Pirjo Uusi-Uolan sijaisena.

Päätettiin, että Pasi Lappalainen laatii muistion neuvottelusta.

2. Yleisesittely

Osallistujille on toimitettu ennen kokousta tutustuttavaksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos.

Lappalainen ja Tunkkari kertoivat kaavatyön taustasta ja tavoitteista.

3. Keskustelu kaavan laadinnan vaiheista ja tavoitteista

Käydyn keskustelun yhteydessä kirjattiin muistiin seuraavia asioita:

- 1) Kaavan lähtötietoja tulee tarkentaa, mikä on nykytilanne ja mitä tavoitellaan.
- 2) Kaavassa tulee esittää "sallitut" TIVA-kaupan muodot, esimerkiksi huonekalujen, kodinkoneiden, traktorien ja autojen myynti.
- 3) Uuden asemakaava-alueen tavoite pitää täsmentää tarkemmin.
- 4) Vähittäiskaupan suuryksikkö -käsitettä ei käytetä kaavamääräyksissä

- 5) Koko kaava-alueella pääasiallinen käyttötarkoitus on toimitilarakentaminen (kaavamerkintä KTY), mikä pitää sisällään myös liiketiloja.
- 6) Kaavamääräyksissä tulee huomioida maisemallinen tarkastelu.
- 7) Mikäli kaava hyväksytään ennen oikeusvaikutteista yleiskaavaa, kaavaselostuksessa tarvitaan yleiskaavallinen tarkastelu.

4. Sovitut toimenpiteet

Kaavaluonnos lähetetään viranomaisille lausunolle kaavan nähtävillä oloaikana.

Seuraava viranomaisneuvottelu pidetään ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

5. Neuvottelun päättäminen

Neuvottelu päätettiin klo 11.15.

Pasi Lappalainen

JAKELU

Läsnäolijat
Pirjo Uusi-Uola, Varsinais-Suomen ELY-keskus
Jaana Koota, Loimaan kaupunki



24.10.2012

LOIMAAN KAUPUNKI
/ tekninen ja ympäristöpalvelukeskus / kaavatoimikunta
Loimijoen tie 74
32440 ALASTARO

Viite
Lausuntopyyntö

Lausunto tiva-kaupan asemakaavaluonnoksesta

Loimaan kaupunki on pyytänyt lausuntoa (kuulutus 20.8.2012) tiva -kaupan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksesta, joka on päivätty 28.6.2012. Kaavahankkeen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 21.6.2012 (muistio).

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY -keskus) lausunto.

Suunnittelutilanne

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten suunnittelua ohjaa maakuntakaavana voimassa oleva seutukaava. Siinä suunnittelualue on pääosin teollisuusaluetta (T, T-r), korttelialue 20 on taajamatoimintojen aluetta (A005) ja korttelialue 14 on pientaloasumiseen tarkoitettua taajamatoimintojen aluetta (AP 016).

Maakuntavaltuuston 13.12.2010 hyväksymä maakuntakaava on ympäristöministeriössä vahvistettavana. Siinä suunnittelualue on pääosin työpaikka-aluetta (TP); korttelinosat 20 ja 14 ovat taajamatoimintojen aluetta (A).

Vähittäiskaupan kaavoitusta koskevat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat säännökset ovat muuttuneet 15.4.2011 voimaan tulleella lainmuutoksella 319/2011. Muutoksella on vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeva suunnitteluvaihtoehto ulotettu koskemaan myös paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa (tiva). Lainmuutokseen liittyvän siirtymäsäännöksen mukaan lainmuutosta sovelletaan tiva-kauppaan vasta 16.4.2015 alkaen.

Kaupan ohjausta koskevaa em. siirtymäsäännöksen tulkintaa on täsmennetty ympäristöministeriön ja kuntaliiton ohjekirjeessä 4.4.2012 (YM2/501/2012). Ohjeen mukaan kunta ei voi kaavassaan osoittaa seudullisesti merkittävää tiva-kaupan suuryksikköä ilman sen mahdollistavaa maakuntakaavamerkintää. Tämä koskee tilannetta, jossa kaavan mukaisen rakentamisen on tarkoitus toteutua siirtymäajan jälkeen. Kaavan toteuttamisessa on lisäksi huomioitava mahdollisesti muodostuva suuryksiköksi katsottava myymäläkeskittymä, jonka rakentamista koskevat siirtymäkauden jälkeen samat rajoitukset kuin suuryksikköä. Ohjeen mukaan johtopäätöksen suuryksikön koon jäämisestä alle seudullisen merkityksen tulee perustua selvityksiin ja vai-

kutusten arviointiin. Ympäristöministeriö on julkaisemassa lähiaikoina kauppaa koskevista kaavoista ja kaavamääräyksistä oppaan, joka on syytä kaavoituksessa ottaa vielä huomioon. Oppaasta on saatavissa 10.10.2012 päivätty luonnos.

Myös valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sisältyy kaupan suuryksiköiden sijoittumista koskevia erityistavoitteita, jotka on otettava suunnittelussa huomioon.

Kaavamuutoksen tarkoitus

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen alueelle myös 15.4.2015 jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain siirtymäsäännösten mukaisesti. Uudelle kaava-alueelle on tavoitteena mahdollistaa vastaavalla tavalla tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen.

Kaavaratkaisusta

Asemakaavaluonnoksessa kaikki rakentamisalueet on osoitettu tiva-kaupan kortteleiksi aluevarausmerkinnällä KTY. Pohjoisosassa on kaksi korttelialuetta KTY-1, joille molemmille saa kaavamääräyksen mukaan sijoittaa korkeintaan 2000 kerrosneliömetrin suuruisen päivittäistavarakaupan / elintarvikkeiden myymälätilan. ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kyseisissä KTY-1 -korttelialueissa on useita tontteja, joten on syytä tarkemmin määritellä, mille tontille myymälätilan voi sijoittaa.

Kaavaselostuksessa on todettu, että muun muassa "rakennusoikeustarkastelu" lisätään myöhemmin, kaavan mitoitus esitetään ja kaavan vaikutukset arvioidaan ehdotusvaiheessa eikä mitään erillisiä selvityksiä ole tuotu esille. ELY -keskus katsoo, että nykyisten tonttikohtaisten kerrosalojen määrän ja laadun selvittäminen on keskeinen kaavoituksen lähtökohta, eikä sitä voida jättää ehdotusvaiheeseen. Kun kyseessä on kaupan rakentamisen ohjaaminen, johon sovelletaan kaupan erityissäännöksiä, tulee myös asemakaavan sallima rakennusoikeuden määrä ja laatu olla selvillä jo luonnosvaiheessa eli se millaista rakentamista alueelle on asemakaavan myötä mahdollista tulla ja kuinka paljon. Asemakaavan tulee sisältää riittävät selvitykset ja perustelut, jotta voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutukset. Vaikutusten arviointi ei ole erillinen prosessi, vaan osa kaavan suunnittelua.

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu peltoaukealle sijoittuvat laajat uudet tiva-korttelit, jotka samalla muodostaisivat uuden taajama-alueen reunan. Mikäli perusteita aluevaraukselle löytyy, tulee erityistä huomiota kiinnittää rakentamisen sopeutumiseen ympäristöön. Sama koskee peltoalueen reunaan sijoittuvia kortteleita 11 ja 12. Asemakaavaan tulee sisältyä kaupunkirakennetta havainnollistavaa materiaalia sekä alueen maisemaan sopeuttamisen varmistamiseen tarvittavat riittävät kaavamääräykset.

ELY -keskus on Keskustan osayleiskaavaa koskevassa lausunnossaan 7.9.2012 todennut muun muassa seuraavaa. "Työpaikkaomavaraisuuden parantamistavoitteeseen vedoten osayleiskaavaluonnoksessa on osoitettu runsaasti, noin 100 hehtaaria uusia elinkeinotoiminnan alueita, joille voi sijoittaa mm. paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa (tiva). Niittukulman eritasoliittymän, Eteläkaaren eteläpuolella on osoitettu ensisijaisesti toteutettavina TP-1 alueita ja niiden jatkeeksi TP-2 alueita. ELY -

keskus pitää tarpeellisenä erityisesti tiva-aluevarausten (TP-1 ja P-2) tarkempaa tarkastelua, mm. mitoitusperusteiden esittämistä. Lisäksi on selvityksillä osoitettava, ettei alueelle muodostuvalla tiva-kaupalla ole seudullista merkitystä.”

Näin ollen ELY -keskus pitää parempana, että myös kauppaa koskeva asemakaavoitus perustuu yleiskaavatasolla tehtyihin selvityksiin ja aluevarauksiin. Kun tässä tapauksessa yleiskaavoitus on vielä kesken, ei asemakaavaratkaisulle näyttäisi olevan riittäviä perusteluja. Alueella voimassa oleva maakuntakaavana toimiva seutukaava ei tue asemakaavaratkaisua. Vahvistettavana olevassa maakuntakaavassa ei ole ratkaistu tiva-kaupan sijoittumista.

Luonnonsuojelu

ELY -keskukselle on toimitettu erillinen luontoinventointi, joka koskee myös tiva-kaupan asemakaava-aluetta. Luontoinventointi tulee liittää kaava-asiakirjoihin ja ottaa huomioon kaavaa laadittaessa.

Liikenne

Valtatielle 9 varattu liikennealueen leveys vastaa nykyisin voimassa olevan asemakaavan tilavarauksia, mitä voidaan pitää riittävänä mahdollisia tulevia valtatieparantamistarpeita silmälläpitäen. Kaavasta puuttuvat kuitenkin kaavamerkinnot valtatie- ja kevyen liikenteen eritasoisille poikituksille, mitkä tulisi osoittaa asiaankuuluvien merkinnoin (katkoviivat ja e/a/y -merkintä). Valtatieeritasoliittymien välisellä alueella varauksia tulisi olla vähintään kaksi, mutta kolmeenkin voisi olla hyvä varautua.

Pohjoisimmasta kevyen liikenteen poikituksista on laadittu valtatiekehittämiseen liittyvän toimenpideselvityksen (Valtatien 9 liittymätarkastelut, Loimaa) laadinnan yhteydessä esisuunnitelma. Liikennealueen osalta kaavavaraukset ovat riittävät. Kuitenkin selkeämpää olisi, että asemakaavamuutoksessa olevat ko. VP- ja EV-alueet muutettaisiin jalankululle ja polkupyöräilylle varatuiksi kadun osiksi. Koska kevyen liikenteen alikulku olisi valtatieä poikittavaa kevyttä liikennettä palveleva, olisivat myös valtatie liikennealueen sisälle rakennettavat kevyen liikenteen väylät hallinnollisesti katuja. Lisäksi alikulun yhteyteen suunniteltavien linja-autopysäkkien takia, tulisi kaupungin varata aluetta Patruunakadun läheisyydestä liityntäliikennettä palvelevaa pientehköä pysäköintialuetta varten.

Eteläisemmästä eritasoliittymästä pohjoiseen kaavoitettava Eteläkaari niminen katuyhteys saattaa tulevaisuudessa olla osa valtion ylläpitämää maantieverkkoa. Tilavarauksen näyttäisi tarkoitus riittävältä. Asemakaavamerkinnoin tulisi kuitenkin jo tässä vaiheessa kieltää suorat tonttiliittymät Eteläkaarelle. Katuliittymissä tulee aikaansaadaksen riittävät näkemät.

Hulevesiä ei ole ilman erillistä päätöstä lupa ohjata maantien sivuojiin.

Muita huomioita

Asemakaavaluonnoksessa on osalle valtatievarren kortteleista osoitettu valtatievarren puoleisten seinärakenteiden ääneneristävyyserkinnät ja -määräykset. ELY-keskus toteaa, että kaavaratkaisu tarvitsee tältäkin osin perusteluja.

Kaavaluonnoksesta on hankala erottaa kaavaan ja pohjakarttaan kuuluvia merkintöjä. ELY-keskus tuo esille, että kaavaehdotus on laadittava asianmukaiselle kaavoituksen pohjakartalle ja kaavan merkintöjen on erotuttava selvästi pohjakartan merkinnöistä. Myös ”poistuva asemakaava” olisi hyvä olla asiakirjoissa lukukelpoisessa mitakaavassa.

Yhteenveto

ELY-keskus katsoo, että kaavaluonnoksesta puuttuvat vielä keskeiset lähtötiedot sekä tiedot luonnoksen mukaisesta rakentamisen määrästä, joten tarkempaa kannanottoa ei ole mahdollista esittää. Edellä lausunnossa esitetyt näkökohdat on tarpeen ottaa huomioon kaavaluonnosta kehitettäessä. Vähittäiskaupan sijoittumisen tulee kaavoituksessa perustua kaupalliseen selvitykseen ja vaikutusarviointiin johtopäätöksiin. Arvioinnissa on tarkasteltava erityisesti vaikutuksia palvelujen alueelliseen saatavuuteen, yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen.

Kaava-asiakirjoja tulee täydentää siten, että ne sisältävät kaavoituksen lähtökohdat, riittävät selvitykset, kaavaratkaisun perustelut ja kaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnin. Kaavamääräysten sisältö on keskeisessä roolissa.

ELY-keskus pitää tarpeellisena, että täydennetystä kaavaluonnoksesta pyydetään uusi lausunto tai siitä järjestetään työneuvottelu. Täydennetty kaavaluonnos liitteineistoinen on tarpeen toimittaa ELY-keskukseen kaksi viikkoa ennen neuvottelua.

Alueiden käytön yksikön päällikkö Anna-Leena Seppälä

Ylitarkastaja

Pirjo Uusi-Uola
p. 0295 022 958



KÄ/HS/en

24.9.2012

MAANK 115/2012

Loimaan kaupunki
kaavatoimikunta
Loimijointie 74
32440 Alastaro

LAUSUNTO LOIMAAN KAUPUNGINHALLITUKSELLE TIVA-KAUPAN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVA-MUUTOKSEN LUONNOKSESTA

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 24.9.2012 § 105 antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Maakuntavaltuusto hyväksyi Loimaan seudun maakuntakaavan 13.12.2010 ja kaava on ympäristöministeriössä vahvistettavana. Asemakaava- ja asemakaavanmuutosalueille kohdistuu seuraavat maakuntakaavamerkinnot:

TP Työpaikka-alue / -kohde

"Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita."

A Taajamatoimintojen alue

Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisen kohdealue

Lisäksi aluetta koskee maakuntakaavan yleismääräys:

"Kaava-alueilla voidaan yleiskaavoitukseen ja kaupan palveluverkkoselvityksiin tukeutuen toteuttaa paikallisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö tai vähittäiskaupan keskittymä, jonka yhteenlaskettu kerrosala seutukuntakeskuksissa ja toiminnallisella Turun kaupunkiseudulla on enintään 6000 k-m², muissa kunnissa 3000 k-m²."

Loimaan kaupungilla on käynnissä keskustan osayleiskaavan laadinta. Työ on luonnosvaiheessa ja siitä on lausuttu kesällä 2012. Tarkasteltavina ovat olleet mm. paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan mitoitusperusteet sekä sijoittamisen merkitsemistapa siirtymäsäännöksen mukaan.

Nyt lausunnolla olevassa luonnoksessa on määritelty toimitilarakennusten korttelialueelle sijoituvan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan luonne. Tavoite uudistaa vt9 varrella sijaitsevat jo asemakaavoitetut alueet siirtymäkauden jälkeen toteutettaviksi ja täydentyviksi on siirtymäsäännöksen hengen mukainen.

Huomioitavaa on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan mitoitus sekä paikallinen /seudullinen luonne sekä näiden perusteleminen riittävillä selvityksillä. Hyväksytyn maakuntakaavan mukaan seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai keskittymän alaraja on



Loimaalla 6000 k-m². Tämän rajan ylittävät hankkeet tai erillishankkeista muodostuvat kaupan keskittymät edellyttävät siirtymäkauden jälkeen maakuntakaavan C tai km-kohdemerkintää. Paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen edellyttää asemakaavassa alueen osoittamista tätä tarkoitusta varten. Paikallisuuden perusteet tulee osoittaa selvityksellä.

Niittukulman asemakaavoitettavan alueen osalta Varsinais-Suomen liitto toteaa, että nopeasti laskettuna alueen mitoitus on runsas ja moninkertaisesti paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön rajan ylittävä. Luonnoksen perusteella on vaikea arvioida tulevan rakentamisen jakautumista työpaikkavaltaisen toimitilarakentamisen ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan välillä. Alueen muodostamista paikallisesti merkittäväksi kauppapaikaksi tulee perustella.

Käynnissä olevan osayleiskaavaprosessin tulee sisältää nämä tarkastelut. Tämän johdosta Varsinais-Suomen liitto katsoo, että olisi perusteltua kaavoittaa alue vahvistettuun osayleiskaavaan tukeutuen. Tätä tukee myös osayleiskaavaluonnoksessa alueen merkintä työpaikka-alueen reservialueena, mikä viittaa alueen toteutumiseen siirtymäajan jälkeen. Mikäli alueen asemakaava viedään hyväksyttäväksi ennen oikeusvaikutteista yleiskaavaa, edellyttää se asemakaavoitusvaiheessa yleiskaavallista tarkastelua riittävine selvityksineen.

Luonnoksesta puuttuu havainnollistava materiaali. Kaupunkikuvallisesti uuden taajama-alueen reunan muodostaminen avoimeen peltoalueeseen rajautuen on haastavaa. Yksityiskohtaisella kaavoituksella suunnitellaan kaupunkikuvaa ja luodaan edellytykset viihtyisän ympäristön syntymiselle. Varsinais-Suomen liitto katsoo, että uusien laajojen aluekokonaisuuksien suunnittelu edellyttää kaupunkirakennetta havainnollistavan materiaalin esittämistä kokonaiskäsityksen muodostumiseksi.

Varsinais-Suomen liitolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Varsinais-Suomen liitto
Maankäyttöjaosto


Ari Korhonen
puheenjohtaja

Tapio Tuhkanen
sihteeri

Asianajotoimisto Heikki Rantanen Oy
Kauppalankatu 9-11 B, 32200 Loimaa
puh. 02-762 2888, fax. 02-762 2313

Loimaan kaupunki /tekninen ja ympäristöpalvelukeskus
Loimijointie 74
32440 Alastaro

ASIA Huomautus Loimaan kaupungin Tiva-kaupan asemakaavan muutosluonnoksen johdosta

HUOMAUTTAJA Loimaan TV ja Kone Oy

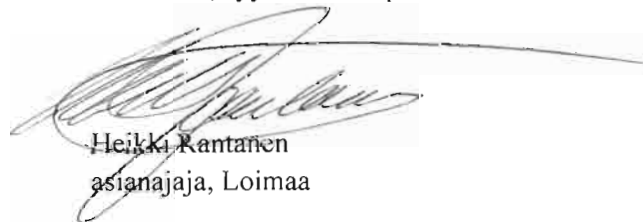
HUOMAUTUS Maanomistajat on perusteettomasti asetettu eriarvoiseen asemaan kaavamerkin-
töjen KTY-1 ja KTY-2 kohdalla, koska KTY-2 merkinnän alueella päivittäistä-
varakaupan / elintarvikkeiden myymälätilojen sijoittelu on kielletty. Huomaut-
taja vaatii KTY-1 ja KTY-2 alueiden määräysten yhtenäistämistä siten, että
myös KTY-2 alueelle on myös sallittua sijoittaa päivittäistavarakaupan
/elintarvikkeiden myymälätiloja

PERUSTELUT KHO:n 2005:5 ratkaisun mukaan: ”Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää
yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain
mukaisessa kaavoituksessa. Periaate, jonka toteutumistapa viime kädessä riip-
pui kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta, edellytti muun ohella,
ettei alueiden omistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei-
vät siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäy-
töllisiä perusteita”.

Kaavamuutosta ei ole perusteltu kaupunkirakenteellisilla tai liikenteellisillä
vaikutuksilla, vaan kaavamuutoksella rajoitetaan elintarvikekaupan vapaata
kilpailua Loimaalla lähinnä mielivaltaisesti. Kaavoituksessa on noudatettava
maanomistajien kesken yhdenvertaisuusperiaatetta.

Kaavaluonnoksessa ei ole lainkaan otettu huomioon sitä, että huomauttajan
omistamalla tontilla on jo vuosikymmeniä toiminut elintarvikealan liike pinta-
alaltaan n. 600 neliömetriä

Loimaalla, syyskuun 10. päivänä 2012



Heikki Rantanen
asianajaja, Loimaa



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Varsinais-Suomi

LAUSUNTO

VARELY/812/07.01/2012

6.11.2014

LOIMAAN KAUPUNKI	
Diariinro.	Diariimerk.
344	101021031-13
Päätäjä pvm.	Päiväys
	6.11.14

Loimaan kaupunki
Tekninen ja ympäristökeskus
Loimijoentie 74
32440 Alastaro

Viite: Kaupunginhallituksen lausuntopyyntö 9.9.2014

Lausunto Loimaan TIVA-kaupan asemakaavaan ja kaavamuutokseen

Lausuntopyyntö koskee 29.8.2014 päivättyä ehdotusta.

ELY-keskus on antanut 24.10.2012 lausunnon kaavan luonnokseen. Kaavaa on sen jälkeen täydennetty 8.8.2014 päivättyllä kaupallisten vaikutusten arviolla, jossa on käsitelty mm. luonnoksen selvityksestä kokonaan puuttunutta kaupan suuryksikköä Kartanomäkeen.

Asemakaavamuutoksen alue on pääosin voimassa olevan teollisuusalueen asemakaavan liike- teollisuus- ja toimistorakennusten toimitila-aluetta KLT ja KTY.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten asemakaavoitusta ohjaa maakuntakaava.

Alueen yleiskaavoitus on vireillä. Tarkistetussa osayleiskaavaehdotuksessa ko. asemakaavan alueella on maakuntakaavan yleismääräyksen mahdollistama 6000 k-m² suuruinen vähittäiskaupan keskittymä ja lisäksi P-alueita, jotka on suunniteltu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan (tiva) sijoittamiseen. Osayleiskaavassa ei ole käsitelty tiva-kaupan mitoitusta.

Vähittäiskaupan suuryksikön (yli 2000 k-m²) rakentaminen keskusta-alueen ulkopuolelle edellyttää MRL 71 d §:n mukaan erityistä merkintä asemakaavaan. MRL:n muutoksen siirtymäajan jälkeen tämä koskee myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Kuntaliitto ja ympäristöministeriö lähettivät 4.4.2012 kirjeen ohjeeksi siirtymäsäännöksen soveltamisessa.

Ohjeistuksen mukaan MRL:n muutoksen tiva-kaupan siirtymäkaudella voidaan käyttää esim. indeksoitua KM-merkintää silloin kun kaupan yksikkö tai rakentamisen määrä jää merkitykseltään paikalliseksi. Seudullisesti merkittäväksi katsottavan kaupan yksikön osoittaminen KM-merkinnällä edellyttää ensin maakuntakaavan merkintää.

Laadittavaa asemakaavaa koskee erityisesti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden eheytyvää yhdyskuntarakennetta koskeva erityistavoite: "Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävä kehityksen mukaista."

Kaavaselistusta on syytä täydentää arviolla tämän tavoitteen toteutumisesta. Selostuksessa mainitut alueidenkäyttötavoitteisiin kuuluvat yleistavoitteet eivät koske asemakaavoitusta.

Kaavaselistuksessa ei ole käsitelty 8.8.2014 päivättyä kaupallista vaikutusarviota. Kaavaselistus on edelleen kaavaratkaisun perustelujen osalta puutteellinen.

ELY-keskus suosittelee kaavamääräyksissä käytettäväksi ohjekirjaa: Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus, 2013.

Kaavaehdotus

Kaavaselistuksen mukaan päivittäistavarakaupan ja elintarvikkeiden myymälätilojen sijoittaminen rajataan koskemaan ainoastaan keskustaa lähimpänä olevaan kortteliin. Ehdotuksen KTY-3 -alueelle ei ole tarkoitus sijoittaa kaupan tiloja. ELY-keskus pitää näitä rajoituksia perusteltuina.

KTY-2 -alueet

Ehdotuksen KTY-2 -alueiden rakentamistilanne selviää kaava-asiakirjoista heikosti. Kaupallisen selvityksen tietojen mukaan ehdotuksen KTY-2 -alueilla on nykyisin auto/konekauppaa tai huoltamotoimintaa yhteensä noin 16.000 k-m² ja tiva-kauppaa vähän alle 13.000 k-m². Käytetty rakennusoikeus on jakaantunut useaan yksikköön, joista pari on hieman suurempaa. Asemakaavojen toteutuneesta rakentamisesta valtaosa on muuta kuin vähittäiskauppaa. Kyseessä ei tämän mukaan ole erityisen suuri toteutunut kaupan alue. Alueella on kuitenkin potentiaalia kehittymiseen paljon tilaa vievän tavarankäytön alueena ja se on sijaintinsa puolesta siihen sopiva.

KTY-2 -alueet ovat maakuntakaavan TP -aluetta ja vireillä olevan osayleiskaavan P-aluetta. Osayleiskaavaehdotus jättää tiva-kaupan määrän ja yksikkökoon alueen asemakaavoituksessa ratkaistavaksi.

Ehdotuksen KTY-2 alueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 86.691 k-m². Rakennusoikeus on huomattavasti suurempi kuin kaupallisen selvityksen mukainen pinta-alatarve. Selvityksessä todetaan, että on todennäköistä, että kaavan mahdollistama pinta-ala ei toteudu liiketilana. ELY-keskus katsoo rakentamisen huomattavan neliömäärän takia, että kaupan sijoittumista tulee ohjata ehdotusta tarkemmin.

Ehdotuksen asemakaavamääräyksessä on asianmukaisesti täsmennetty alueella sallittu kaupan laatu. Määräystä on hyvä vielä täydentää päivittäistavarakaupan ja elintarvikkeiden myymälätilat kieltävällä määräyksellä kaavaselistuksen mukaisesti.

Ehdotus selostuksineen jättää epäselväksi kaavan soveltamisen MRL:n muutoksen siirtymäajan päätyttyä. Onko esimerkiksi ajatus, että kaavan KTY-2 -merkintöjä vielä erikseen myöhemmin tarkistetaan maakuntakaavan mahdollistamalla tavalla?

Asemakaavassa olisi mahdollista määrittää sallittavan tiva-kaupan yksikkökoko alle seudulliseksi katsottavan kokorajan. Kaavaselistuksessa ja selvityksissä ei ole kuitenkaan käsitelty asiaa. ELY-keskus esittää tätä vielä pohdittavaksi, mikäli kaavan ei ole tarve mahdollistaa huomattavan suuria tiva-kaupan yksiköitä.

Näiden vaihtoehtona on jättää asemakaavamuutos KTY-2 alueiden osalta odottamaan maakuntakaavan ratkaisua kaupan sijoittumisesta. MRL:n muutoksen siirtymäkauden loppuun voidaan tiva-kaupan rakentaminen ratkaista nykyisen asemakaavan perustella. Käsittelyssä olevan MRL:n muutosta koskevan HE:n mukaan siirtymäkautta mahdollisesti jatketaan 15.4.2017 saakka.

KM-2 -alue

Kaavaehdotuksessa on Kartanomäkeen sijoittuva *Liikerakennusten korttelialue* KM-2.

Kaupallisten vaikutusten arvioinnin johtopäätöksen mukaan 6.000 k-m² suuruisella vähittäiskaupan määrällä Kartanomäessä on vaikutuksia Loimaan keskustan kaupan palveluihin. Arvioinnissa on käsitelty tiedossa olevaa päivittäistavaramyymälän hanketta: Lidl (n 2.000 k-m²) ja tavaratalokauppahanketta: Tokmanni (3.500 k-m²).

Arvioinnin mukaan Lidlin päivittäistavarakaupan hankkeesta (n. 2.000 k-m²) ei koidu keskustan päivittäistavaran valinta- ja pienmyymälöille ”kriittistä uhkaa”. Arvioinnin mukaan keskustan ulkopuolinen laajan valikoiman tavaratalo Tokmanni (3.500 k-m²) kilpailisi erikoistavarakaupassa keskustan liikkeiden kanssa ja vähentäisi kaupan tarjontaa keskustassa. Arvioinnin johtopäätöksissä kuitenkin luotetaan keskustan uudistamisen voimaan kaupan tarjonnan säilyttämisessä.

ELY-keskus katsoo, että selvitys on riittävä 6.000 k-m² suuruisen vähittäiskaupan keskittymän vaikutusten arvioimiseksi.

Selvityksessä todetut vaikutukset keskustan kauppaan edellyttävät vielä kaupan laadun ja määrän täsmällisempää määrittelyä asemakaavassa. Voidaan esim. määrätä, että päivittäistavaramyymälän enimmäiskoko saa olla korkeintaan 2.500 k-m². Tällöin loput 6.000 k-m²:n määrästä jää vaikutusselvityksessä käsitellylle laajan tavaravalikoiman 3.500 k-m²:n myymälälle.

Kaavaselostus jättää epäselväksi tehokkuusluvun $e=0,50$ mukaisen rakennusoikeuden (19.894 k-m²) tarpeen. Alue on nykyisin pääosin rakentamaton. Selostuksessa on mainittu vain entisen kirjapainon kortteliosaan sijoittuva suuryksikkö. Kaavan KM-2 -alueen rakennusoikeus on syytä tarkistaa tämän mukaiseksi tai täsmentää kaavaselostuksen puutteet rakentamisen osalta. On huomattava, että alueelle ei voi muodostaa yli 6.000 k-m² suuruista suuryksiköksi katsottavaa vähittäiskaupan keskittymää. Periaatteet tiva-kaupan osalta on kerrottu edellä.

Liikenne

Kaavaan on merkitty yksi valtatie ja kevyen liikenteen alikulkukäytävä kortteleiden numerot 61 ja 52 kohdalle. Kaavaan merkitty kevyen liikenteen alikulkukäytävä on laaditun valtatie kehittäminen liittyvän toimenpideselvityksen (Valtatien 9 liittymätarkastelut, Loimaa) mukainen.

Korttelin 61 ja valtatie 9 liikennealueen välissä luonnosvaiheessa ollut suojaviheralue (EV) on nyt muutettu pysäköintialueeksi (LP). Tätä merkintää tulee tarkistaa edellä mainitun Valtatie 9 liittymätarkastelujen sekä siinä esitetyn kevyen liikenteen väylän tarvitseman tilan verran ja loppuosa voidaan merkitä tulevien linja-auto-pysäkkien liityntäpysäköintitarkoitukseen.

Koska kevyen liikenteen alikulku on valtatietä poikittavaa kevyttä liikennettä palveleva, ovat myös valtatie liikennealueen sisälle rakennettavat kevyen liikenteen väylät hallinnollisesti katua. Liikennealueen osalta kaavavaraukset ovat riittävät. Eteläkaari niminen katuyhteys saattaa tulevaisuudessa olla osa valtion ylläpitämää maantieverkkoa ja sille ei ole kaavassa osoitettu suoria tonttiliittymiä, mikä on hyvä asia. Tilavaraukset näyttäisi tarkoitus riittävältä.

Hulevesiä ei saa ilman erillistä lupapäätöstä ohjata maantien sivuojiin.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen liikennevastuualueen kanssa.

yksikön päällikkö

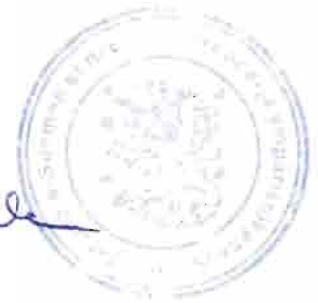


Anna-Leena Seppälä

johtava maankäytön asiantuntija



Risto Rauhala



TIEDOKSI Varsinais-Suomen liitto
ELY-keskus, Sakari Hurskainen



KÄ/hm

20.10.2014

MAANK 149/2014

kirjaamo@loimaa.fi

Lausunto Loimaan kaupunginhallitukselle Loimaan TIVA -kaupan asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksesta

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 20.10.2014 § 139 antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Loimaan ns. TIVA-kaupan alueita koskeva kaavaehdotus etenee Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavatyön rinnalla. Osayleiskaavan yksi keskeinen tavoite on ollut valtatie 9 varrella sijaitsevan paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan alueen kehittämisen turvaaminen siirtymäsäännönsajan jälkeenkin, kun yli 2000 k-m² suuruisten TIVA-kaupan yksiköiden tulkinta muuttuu vähittäiskaupan suuryksiköiksi. Jotta rakennusluvan myöntäminen vähittäiskaupan suuryksikölle on mahdollista, edellyttää maankäyttö- ja rakennuslaki siirtymäsäännönsajan jälkeen myös TIVA-kaupan sijoittamiseksi asemakaavassa kaavamerkintää KM.

Kaupan ollessa vaikutuksiltaan seudullista, ohjataan sen sijaintia maakuntakaavalla. Nyt käynnissä olevassa vaihemaakuntakaavatyössä tullaan osoittamaan seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnit ja mitoitus. Asemakaavoituksella ei voida ratkaista seudullisesti merkittävien suuryksiköiden sijaintia eikä määrää ennen vaihemaakuntakaavan ratkaisua.

Varsinais-Suomen liitto on todennut osayleiskaavasta annetussa lausunnossa 31.3.2014, että: *"Ennen maakuntakaavan seudullisen TIVA-kaupan sijainninohjauksen merkintöjen ja määräysten vahvistumista, on yleiskaavojen seudullista TIVA-kauppaa sallivien määräysten sisältö hyvä määritellä siten, että kaava ei merkintöjen osalta vanhene siirtymäsäännönsajan päätyttyä. Tämä on mahdollista mm. sisällyttämällä määräykseen ehto, jonka mukaan alueelle saa siirtymäsäännönsajan jälkeen sijoittaa TIVA-kaupan suuryksiköitä, mikäli maakuntakaava sen mahdollistaa."*

Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on laadittu kaupan selvitys ja kaupan vaikutuksia mm. keskusta-alueen kauppaan on arvioitu myös erillisessä kaupan vaikutusten arvioinnissa. Asemakaavan tavoitteet ovat yhtenevät osayleiskaavan kanssa eikä alueen yleinen kehittäminen TIVA-kaupan alueena ole ristiriidassa käynnissä olevan vaihemaakuntakaavan tavoitteiden kanssa. Oleellista kaavan laadinnassa on mitoituksellinen tarkastelu.

Kaavamerkintöjen- ja määräysten osalta Varsinais-Suomen liitto toteaa, että nyt esitetty kaavamääräys KTY-2, Toimitilarakennusten korttelialue on nykyisen lainsäädännön mukainen ja mahdollistaa paljon tilaa vaativien erikoistavaran kauppojen sijoittamisen entiseen tapaan alueelle. On kuitenkin huomioitava, että kyseinen merkintätapa KTY ei mahdollista TIVA-vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista siirtymäsäännönsajan jälkeen ja kaavamerkintöjen päivittäminen (KM) tulee ajankohtaiseksi siirtymäsäännönsajan päätyttyä.

Koska asemakaavoitettavan alueen nykytilanne seudullisen ns. TIVA-kaupan osalta ja kaavan tavoitteet eivät ole ristiriidassa osayleiskaavan eivätkä maakuntakaavan tarkistamisen tavoitteiden kanssa, olisi asemakaavassa mahdollista soveltaa osayleiskaavaehdotuksen yhteydessä esitettyä ehdollista merkintätapaa. Tämä edellyttäisi, että kaavamerkintä sisältää vähittäiskaupan suuryksikön edellyttämän KM – merkinnän (esim. KMT, Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alue) sekä ehdollisen määräyksen kaavamääräyksen astumisesta voimaan siirtymäsäännönsajan päätyttyä, mikäli vaihemaakuntakaavassa alueelle osoitettava käyttötarkoitus ja kaupan kokonaismoitus sen mahdollistaa.



Loimaan alueelta on laadittu kattavasti kaupallisia selvityksiä. Varsinais-Suomen liiton teettämä palveluverkkoselvitys sekä Loimaan kaupungin teettämät selvitykset täydennettynä viimeisimmällä vaikutusten arviointiselvityksellä muodostavat hyvän kuvan kaupan nykytilanteesta sekä tulevasta tilantarpeesta.

Pallon tilaa vaativan erikoistavarakaupan mitoitusta tarkasteltaessa kiinnittyy huomio kaavassa osoitettuun kerrosalaan verrattuna selvitysten osoittamiin tilantarpeisiin seuraavan 20 vuoden aikana. Nykytilanne on Loimaalla TIVA-kaupan osalta n. 53 000 k-m².

- Kaavaehdotus mahdollistaa enimmillään ns. TIVA-kaupalle kerrosalaa n. 100 500 k-m². Kaupan palveluille yhteensä osoitettu määrä on n. 131 000 k-m².

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	70,8498	100,0	194003	0,27	23,5859	61629
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	30,5065	43,1	131143	0,43	-0,3858	-1231
KTY	0,0000		0		-14,7240	-59512
KLT	0,0000		0		-14,2404	-65150
KM-2	3,9789	13,0	19894	0,50	3,9789	19894
KTY-1					-1,9279	-7712
KTY-2	20,3880	66,8	86691	0,43	20,3880	86691
KTY-3	6,1396	20,1	24558	0,40	6,1396	24558
T yhteensä	15,7151	22,2	62860	0,40	15,7151	62860
TY-1	15,7151	100,0	62860	0,40	15,7151	62860

- Loimaan kaupungin teettämässä vaikutustenarviointiselvityksessä tilantarpeeksi esitetään vuonna 2035 Loimaan kaupungin alueella min. 26 000 k-m² - max. 39 000 k-m² ja vastaavasti Loimaan ympäröivien kuntien (myös Humppila ja Ypäjä) koko vaikutusalueella min. 69 000 k-m² - max. 96 000 k-m².

Tiva-kauppa		Minimikasvu			Maksimikasvu		
	Tilantarve 2011	Tilantarve 2035	Kasvu 2011-35 (k-m ²)	Kasvu 2011-35 (%)	Tilantarve 2035	Kasvu 2011-35 (k-m ²)	Kasvu 2011-35 (%)
Päävaikutusalue: Loimaa	12 370	14 730	2 360	19 %	22 270	9 900	80 %
2. Vaikutusalue yhteensä	18 580	24 750	6 170	33 %	33 160	14 580	78 %
Vaikutusalue yhteensä	30 950	39 480	8 530	28 %	55 430	24 480	79 %

Autokauppa ja huollamot		Minimikasvu			Maksimikasvu		
	Tilantarve 2011	Tilantarve 2035	Kasvu 2011-35 (k-m ²)	Kasvu 2011-35 (%)	Tilantarve 2035	Kasvu 2011-35 (k-m ²)	Kasvu 2011-35 (%)
Päävaikutusalue: Loimaa	9 140	10 890	1 750	19 %	16 460	7 320	80 %
2. Vaikutusalue yhteensä	13 730	18 290	4 560	33 %	24 500	10 770	78 %
Vaikutusalue yhteensä	22 870	29 180	6 310	28 %	40 960	18 090	79 %

- Vastaavat luvut Varsinais-Suomen palveluverkkoselvityksessä koko Loimaan seudulla ovat min. 62 000 k-m² - max. 87 000 k-m².



PALJON TILAA VAATIVA ERIKOISTAVARA		Minimikasvu			Maksimikasvu		
	Tilantarve 2011	Tilan- tarve 2035	Kasvu 2011- 2035, k-m2	Kasvu 2011- 2035, pros.	Tilan- tarve 2035	Kasvu 2011- 2035, k-m2	Kasvu 2011- 2035, pros.
Loimaan	27 700	35 600	7 900	29 %	50 000	22 300	81 %
Salon	49 100	64 900	15 800	32 %	87 500	38 400	78 %
Turun	230 800	328 100	97 300	42 %	444 300	213 500	93 %
Vakka-Suomen	25 400	30 700	5 300	21 %	45 300	19 900	78 %
Åboland-Turunmaan	19 300	25 100	5 800	30 %	36 300	17 000	88 %
Varsinais-Suomi yht.	352 200	484 300	132 100	38 %	663 400	311 200	88 %
AUTOKAUPPA JA HUOLTAMOT		Minimikasvu			Maksimikasvu		
	Tilantarve 2011	Tilan- tarve 2035	Kasvu 2011- 2035, k-m2	Kasvu 2011- 2035, pros.	Tilan- tarve 2035	Kasvu 2011- 2035, k-m2	Kasvu 2011- 2035, pros.
Loimaan	20 400	26 300	5 900	29 %	36 900	16 500	81 %
Salon	36 300	47 900	11 600	32 %	64 700	28 400	78 %
Turun	170 500	242 500	72 000	42 %	328 400	157 900	93 %
Vakka-Suomen	18 800	22 700	3 900	21 %	33 500	14 700	78 %
Åboland-Turunmaan	14 300	18 600	4 300	30 %	26 800	12 500	87 %

Luvut antavat suuntaa siitä, mikä Loimaan seudullisen TIVA-kaupan volyymi ja tilantarve seuraavan 20 vuoden aikajanaalla on. Selvitysten lukuihin nähden kaavaehdotuksen TIVA-kaupan tilavaraus ylittää koko seutua koskevan maksimikehityksen merkittävästi. Tarkastelussa tulee ottaa lisäksi huomioon, että osayleiskaava mahdollistaa tämän lisäksi aluevarauksia Niittukulmassa, jotka eivät sisälly tähän kaavarajaukseen. Kaavaehdotus sisältääkin huomattavaa ylimitoitusta, mikäli KTY -kortteleiden käyttötarkoituksen jakaumaa kaupan ja varsinaisten toimitilarakennusten kesken ei kaavassa tarkemmin määritellä.

Varsinais-Suomen liitto toteaaakin, että kaavavalmisteluun eteneminen etuajassa maakuntakaavan tarkistukseen nähden aiheuttaisi kaavaan erityisiä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Myös seudullisen kaupan mitoituksen ennakointi asemakaavoituksen yhteydessä on haasteellista eikä maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemän kaavajärjestelmän ohjaustehtävän näkökulmasta tarkoituksenmukaista.

Varsinais-Suomen liitto toteaaakin, että kaavaehdotuksen viimeistely tulee kytkeä meneillään olevan vaihemaakuntakaavan valmisteluvaiheen aikatauluun, jolloin seutua ja maakuntaa koskevan kaupan mitoitushaarukkaa ja kohdentumista voidaan tarkastella kokonaisuutena.

Varsinais-Suomen liitolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Varsinais-Suomen liitto

Maankäyttöjaosto

Mika Maaskola
puheenjohtaja

Lasse Nurmi
sihteeri

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Lausunnon antaminen Loimaan TIVA-kaupan asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta

Tekla 28.10.2014 § 115

Valmistelija: suunnittelupäällikkö Rauno Ahtinen, puh. 02 761 4240

Loimaan kaupunginhallitus pyytää teknisen lautakunnan lausuntoa liitteen mukaisesta 29.8.2014 päivätyistä TIVA-kaupan asemakaava ja asemakaavamuutoksen ehdotuksesta. Kaavaehdotuksen on laatinut Nosto Consulting Oy Raisiosta.

Asemakaavan muutosalue käsittää Lamminkadun, Lamminperän ja Kartanomäenkadun varren kortteleita. Asemakaavan laajennusalue käsittää teollisuusalueen Niittukulman sillan pohjoispuolella. Koko asemakaava ja asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 71 ha.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen (kaavamerkintä KTY-2) alueelle myös 15.4.2015 jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain siirtymäsäännösten mukaisesti.

Päivittäistavarakaupan ja elintarvikkeiden myymälätilojen sijoittuminen rajataan koskemaan ainoastaan Loimaan keskustaa lähimpänä olevaan kortteliin (KM-2).

Vähäisinä muutoksina on muutettu korttelin 61 ja Vt 9 välinen suojaviheralue (EV) yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Valtatie 9:n ylittävä Niittukulman silta on muutettu Ely-keskuksen kanssa hyväksytyn sopimuksen mukaisesti kaduksi.

Asemakaava-alueen laajennus Eteläkaaren jatkeen varrella kortteleissa 12,15 ja 16 mahdollistaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten rakentamisen (TY-1)

Kaava-aineisto on kokonaisuudessaan luettavissa ja ladattavissa Loimaan kaupungin kotisivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus.

LIITE 3/tekla 28.10.2014
 Asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 29.8.2014

Suunnittelupäällikön ehdotus:

Tekninen lautakunta lausuntonaan toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa 29.8.2014 päivätyistä Loimaan TIVA-kaupan asemakaava ja asemakaavamuutos ehdotuksesta.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy suunnittelupäällikön tekemän ehdotuksen.

Päätös: Hyväksyttiin.

Lausunnon antaminen TIVA-kaupan asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta

Ympla 01.10.2014 § 113

Valmistelija: johtava rakennustarkastaja Harri Salminen,
puh. 02 761 4270

Kaupunginhallitus pyytää ympäristölautakunnan lausuntoa Loimaan TIVA -kaupan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksesta.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustasta noin kilometri lounaaseen. Alue käsittää Tuulensuun, Suopellon, Kartanomäen ja Niittukulman kaupunginosien kortteleita sekä virkistys-, suojaviher-, katu- ja liikennealueita. Uusi kaava-alue sijaitsee Niittukulmanportin pohjoispuolelle rakennettavan uuden Eteläkaaren jatkeella.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen alueelle myös 15.4.2015 jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain siirtymäsäännösten mukaisesti. Uuden kaava-alueen tavoitteet ovat voimaan tulleen maakuntakaavan ja valmisteilla olevan Loimaan yleiskaavan mukaiset.

Uudelle kaava-alueelle on tavoitteena mahdollistaa yritysalueen laajentuminen. Laajennusalueelle ei ole tarkoitus osoittaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan korttelialueita. Päivittäistavarakaupan ja elintarvikkeiden myymälätilojen sijoittuminen rajataan koskemaan ainoastaan Loimaan keskustaa lähimpänä olevaa korttelia.

Kaavamuutosehdotuksen materiaaliin voi tutustua internetissä osoitteessa www.loimaa.fi/kaavoitus. Aineisto on esillä myös kokouksessa.

Johtavan rakennustarkastajan ehdotus:

Ympäristölautakunta toteaa lausuntonaan, että sillä ei ole huomauttamista kaavamuutosehdotuksesta.

Päätös: Hyväksyttiin.

Lähetäjä: Aleksi.Kaapola@lieto.fi [<mailto:Aleksi.Kaapola@lieto.fi>]

Lähetetty: 3. marraskuuta 2014 15:03

Vastaanottaja: Kirjaamo

Kopio: Rauni-Eliisa.Wasell@lieto.fi; Johanna.Makinen@lieto.fi

Aihe: Loimaan TIVA-kaupan asemakaava ja asemakaavamuutos

Loimaan TIVA-kaupan asemakaava ja asemakaavamuutos

Terveystieteiden tutkimuskeskuksella ei ole huomautettavaa. Emme anna lausuntoa.

Terveisin

Aleksi Kaapola, vs. terveystarkastaja

Liedon kunta

Ympäristöterveyspalvelut

Kirkkotie 13

PL 24, 21421 Lieto

puh. 050 410 1394

aleksi.kaapola@lieto.fi

www.lieto.fi



Loimaan kaupunki
tekninen ja ympäristöpalvelukeskus
Loimijoentie 74
32440 ALASTARO

LOIMAAN KAUPUNKI	
Diaarinro. <i>344</i>	Diaarimerk. <i>10.02.03.1-13</i>
Paattaja pvm.	Päiväys <i>24.10.14</i>

Lausuntopyyntö 9.9.2014

Loimaan TIVA- kaupan asemakaava ja asemakaavamuutos

Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisella on ollut käytössä kaava- aineisto (kaavaselostus ja -kartta), jonka perusteella lausunto annetaan.

Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan:

Pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan rajan läheisyyteen rakentamisen paloturvallisuusasiat tulee huomioida kaavoituksessa.

Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöturvallisuutta eikä aiheuttaa kohtuuttomana pidettäviä taloudellisia eikä yhteiskunnallisia menetyksiä. Pääsääntöisesti pyritään että, rakennusten välinen etäisyys on vähintään 8 metriä. TY-1 kortteleissa 12, 15-16 sekä kortteleissa 20 ja 52 rakennusalueajat eivät huomioi tonttirajaoja eikä kaavamääräyksissä ole tarkennusta rajan läheisyyteen rakentamisesta. Pelastuslaitoksen pelastusviranomainen pyytää täydentämään kaavan rakennusaluemerkintöjä tai kaavamääräyksiä tai esittämällä paloturvallisuus rakennustapaohjeella.

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet. Olemassa olevalla alueella vesiasemaverkon riittävyys on tarkastettava riittäväksi. Vesiasematarpeesta voi tiedustella alueen pelastusviranomaiselta tai V- S pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelmasta.

Kaupan suuryksiköt (TIVA) saattavat edellyttää sammutuslaitteistojen asentamista. Sammutuslaitteistojen sammutusveden saannin periaate olisi hyvä selvittää kaavasuunnittelussa tai sen tarkentavassa suunnittelussa. Sammutuslaitteistojen vesi voidaan tuottaa kunnallistekniikan, alueellisin tai kiinteistökohtaisin järjestelyin.

Lausunnossa sovelletut lait ja säädökset:
Pelastuslaki 379/2011
RakMk E1, 2011

K. R. t
Kalle Rantanen
johtava palotarkastaja

Lausunto Loimaan TIVA-kaupan asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta

LVjk 05.11.2014 § 44

Valmistelija: johtaja Jouko Grön, puh. 02 761 4300

Loimaan kaupunginhallitus on pyytänyt Loimaan Vesi -liikelaitoksen lausuntoa 29.8.2014 päivätyistä Loimaan TIVA-kaupan asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta.

* Kaavaselostus ja -kartta

Johtajan ehdotus:

Johtokunta päättää, että Loimaan Vesi -liikelaitos esittää lausuntonaan seuraavaa:

Loimaan Vesi näkee tärkeänä, että asemakaavassa osoitettaisiin esitettyjen lisäksi maanalaista johtoa varten varattu alueen osa myös kortteliin 12 TY-1 Mettähannankadun jatkeelle olemassa olevan valtaojan kohdalle.

Edellä olevan lisäksi kiinnitetään huomiota muutaman sanan kirjoitusmuotoon (sivun 6 viimeinen kappale *Kartanonmäenkatu*, sivun 8 kolmas kappale *Kartanonmäenkadusta*, sivun 15 toinen kappale *Kartanonmäen*, sivun 22 toinen kappale *Kartanonmäentiellä*). Kyseessä on tietenkin Kartanomäki ja Kartanomäenkatu.

Muilta osin Loimaan Vedellä ei ole lausuttavaa Loimaan TIVA-kaupan asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksesta.

Päätös: Hyväksyttiin.

LOIMAAN KAUPUNKI	
Diariinro.	Diariimerk.
344	10 / 02 / 03 / 13
Päättäjän nimi	Päiväys
	12.9.14

Heli Koivisto

Lähetetty: Kirjaamo
Lähetetty: 11. syyskuuta 2014 15:25
Vastaanottaja: Heli Koivisto
Aihe: VL:
Liitteet: Loimaa_TIVA_kaupan_akm_Ehdotus_29 8 2014_pieni.pdf

Terveisin

Aija Männistö
 palvelusihteeri/kirjaamo
 02 761 1112

Lähetetty: pertti.laine@teliasonera.com [mailto:pertti.laine@teliasonera.com]
Lähetetty: 11. syyskuuta 2014 13:09
Vastaanottaja: Kirjaamo
Kopio: pertti.laine@teliasonera.com
Aihe:

Hei,
 Soneralla ei muuta huomautettavaa kuin että Soneran oleva verkko otetaan huomioon ja mahdolliset siirtotarpeet on laskutettavaa työtä

Terv.Laine

VASTINE

LOIMAAN KAUPUNKI

TIVA-KAUPAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Muistutukset ja lausunnot

TIVA-akaupan asemakaava ja asemakaavan muutos on ollut kaavaehdotuksena yleisesti nähtävillä 18.9.2014 -20.10.2014.

Kaavaehdotuksesta on annettu seitsemän lausuntoa. Lisäksi terveys- suojeluviranomainen on ilmoittanut, että se ei jätä lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty yhtään. Saaduista lausunnoista kolme (Loimaan kaupungin tekninen lautakunta, Loimaan kaupungin ympäristölautakunta ja Sonera) on ilmoituksia, että kaavaehdotukseen ei ole huomautettavaa.

Loimaan kaavatoimikunta on päättänyt kokouksessaan 4.11.2014 § 17, että asemakaava- ja asemakaavamuutos jaetaan kahteen vaiheeseen, jolloin ensimmäisessä vaiheessa hyväksymismenettelyyn siirtyy uuden teollisuusalueen ja Kartanomäenkadun pohjoispään kortteli (KM). Muilta osin asemakaavamuutoksen valmistelua jatketaan ottaen huomioon viireillä olevan tilaa vievän kaupan vaihemaakuntakaavan valmistelun sisältö ja aikataulu.

Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen liiton, Varsinais-Suomen Pelastuslaitoksen ja Loimaan Vesi -liikelaitoksen lausuntoihin. Vastineessa on otettu kantaa vain niihin asiakohtiin, jotka kohdistuvat ensimmäisessä vaiheessa kaavatoimikunnan päätöksen mukaisesti hyväksymiskäsittelyyn menevään kaava-alueeseen.

1) Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (6.11.2014)

Laadittavaa asemakaavaa koskee erityisesti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden eheytyvää yhdyskuntarakennetta koskeva erityistavoite: ” Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävä kehityksen mukaista.”

Kaavaselistusta on syytä täydentää arviolla tämän tavoitteen toteutumisesta. Selostuksessa mainitut alueidenkäyttötavoitteisiin kuuluvat yleistavoitteet eivät koske asemakaavoitusta.

Kaavaselistuksessa ei ole käsitelty 8.8.2014 päivättyä kaupallista vaikutusarviota. Kaavaselistus on edelleen kaavaratkaisun perustelujen osalta puutteellinen.

ELY-keskus suosittelee kaavamääräyksissä käytettäväksi ohjekirjaa: Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus, 2013.

Kaavaehdotuksessa on Kartanomäkeen sijoittuva *Liikerakennusten korttelialue* KM-2.

Kaupallisten vaikutusten arvioinnin johtopäätöksen mukaan 6.000 k-m² suuruisella vähittäiskaupan määrällä Kartanonmäessä on vaikutuksia Loimaan keskustan kaupan palveluihin. Arvioinnissa on käsitelty tiedossa olevaa päivittäistavaramyymälän hanketta: Lidl (n 2.000 k-m²) ja tavaratalokauppahanketta: Tokmanni (3.500 k-m²).

Arvioinnin mukaan Lidlin päivittäistavarakaupan hankkeesta (n. 2.000 k-m²) ei koidu keskustan päivittäistavaran valinta- ja pienmyymälöille ”kriittistä uhkaa”. Arvioinnin mukaan keskustan ulkopuolinen laajan valikoiman tavaratalo Tokmanni (3.500 k-m²) kilpailisi erikoistavarakaupassa keskustan liikkeiden kanssa ja vähentäisi kaupan tarjontaa keskustassa. Arvioinnin johtopäätöksissä kuitenkin luotetaan keskustan uudistamisen voimaan kaupan tarjonnan säilyttämisessä.

ELY-keskus katsoo, että selvitys on riittävä 6.000 k-m² suuruisen vähittäiskaupan keskittymän vaikutusten arvioimiseksi.

Selvityksessä todetut vaikutukset keskustan kauppaan edellyttävät vielä kaupan laadun ja määrän täsmällisempää määrittelyä asemakaavassa. Voidaan esim. määrätä, että päivittäistavaramyymälän enimmäiskoko saa olla korkeintaan 2.500 k-m². Tällöin loput 6.000 k-m²:n määrästä jää vaikutusselvityksessä käsitellylle laajan tavaravalikoiman 3.500 k-m²:n myymälälle.

Kaavaselistus jättää epäselväksi tehokkuusluvun $e=0,50$ mukaisen rakennusoikeuden (19.894 k-m²) tarpeen. Alue on nykyisin pääosin rakentamaton. Selostuksessa on mainittu vain entisen kirjapainon kortteliosaan sijoittuva suuryksikkö. Kaavan KM-2 -alueen rakennusoikeus on syytä tarkistaa tämän mukaiseksi tai täsmentää kaavaselistuksen puutteet rakentamisen osalta. On huomattava, että alueelle ei voi muodostaa yli 6.000 k-m² suuruisia suuryksiköksi katsottavaa vähittäiskaupan keskittymää.

Vastine

Kaavaselistusta täydennetään.

KM-2 -korttelialueen kokonaisrakennusoikeus vähennetään 12 000 kerrosneliömetriin (kaavaehdotuksessa on 19 894 k-m²). Rakennusoikeudesta 6 000 kerrosneliömetriä varataan vähittäistavarakaupan suuryksikköä varten. Loput rakennusoikeudesta varataan toimisto-, tuotanto-, varasto- sekä myymälätiloille, jotka eivät ole vähittäiskaupan suuryksiköjä. Näitä alueita koskee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen tilaa vaativaan erikoistavaran kaupan siirtymäsäännös.

2) Varsinais-Suomen liiton lausunto (20.10.2014)

Varsinais-Suomen liitto toteaa, että kaavavalmisteluun eteneminen etuajassa maakuntakaavan tarkistukseen nähden aiheuttaisi kaavaan erityisiä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Myös seudullisen kaupan mitoituksen ennakoitu asemakaavoituksen yhteydessä on haasteellista eikä maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemän kaavajärjestelmän ohjaustehtävän näkökulmasta tarkoituksenmukaista.

Varsinais-Suomen liitto toteaa, että kaavaehdotuksen viimeistely tulee kytkeä meneillään olevan vaihemaakuntakaavan valmisteluvaiheen aikatauluun, jolloin seutua ja maakuntaa koskevan kaupan mitoitushaarakkaa ja kohdentumista voidaan tarkastella kokonaisuutena.

Vastine

Loimaan kaavatoimikunnan päätöksen mukaisesti ensimmäisessä vaiheessa hyväksymiskäsittelyyn menevästä kaava-alueesta on rajattu pois tilaa vaativan erikoistavaran kaupan korttelialueet.

Muilta osin viitataan ELY-keskukselle annettuun lausuntoon.

3) Varsinais-Suomen Pelastuslaitoksen lausunto (21.10.2014)

Pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan rajan läheisyyteen rakentamisen paloturvallisuusasiat tulee huomioida kaavoituksessa.

Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöturvallisuutta eikä aiheuttaa kohtuuttomana pidettäviä taloudellisia eikä yhteiskunnallisia menetyksiä. Pääsääntöisesti pyritään että, rakennusten välinen etäisyys on vähintään 8 metriä. TY-1 kortteleissa 12, 15-16 sekä kortteleissa 20 ja 52 rakennusalueajat eivät huomioi tonttirajoja eikä kaavamääräyksissä ole tarkennusta rajan läheisyyteen rakentamisesta. Pelastuslaitoksen pelastusviranomaisen pyytää täydentämään kaavan rakennusaluemerkintöjä tai kaavamääräyksiä tai esittämällä paloturvallisuus rakennustapaohjeella.

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet. Olemassa olevalla alueella vesiasemaverkon riittävyys on tarkastettava riittävaksi. Vesiasematarpeesta voi tiedustella alueen pelastusviranomaiselta tai V- S pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelmasta.

Kaupan suuryksiköt (TIVA) saattavat edellyttää sammutuslaitteistojen asentamista. Sammutuslaitteistojen sammutusveden saannin periaate olisi hyvä selvittää kaavasunnittelussa tai sen tarkentavassa suunnittelussa. Sammutuslaitteistojen vesi voidaan tuottaa kunnallistekniikan, alueellisin tai kiinteistökohtaisin järjestelyin.

Vastine

Muihin rakentamismääräyksiin lisätään kaavamääräys: "Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 m."

Riittävän sammutusveden saanti ja pelastuslaitoksen edellyttämä muu vedentarve pitää huomioida kaava-alueen vesihuollon suunnittelussa. Kaavaselostukseen lisätään kaavan toteutusta ohjaavaan lukuun (6 Asemakaavan toteutus) tätä koskeva vaatimus.

4) Loimaan Vesi -liikelaitoksen lausunto (5.11.2014)

Loimaan Vesi näkee tärkeänä, että asemakaavassa osoitettaisiin esitettyjen lisäksi maanalaista johtoa varten varattu alueen osa myös kortteliin 12 TY-1 Mettähannankadun jatkeelle olemassa olevan valtaojan kohdalle.

Edellä olevan lisäksi kiinnitetään huomiota muutaman sanan kirjoitusmuotoon (sivun 6 viimeinen kappale *Kartanonmäenkatu*, sivun 8 kolmas kappale *Kartanonmäenkadusta*, sivun 15 toinen kappale *Kartanonmäen*, sivun 22 toinen kappale *Kartanonmäentiellä*). Kyseessä on tietenkin Kartanomäki ja Kartanomäenkatu.

Vastine

Mettähannankadun jatkeelle lisätään sitova aluevaraus "oja" ja tälle kaavamääräys; "Avo-ojaa varten varattu alueen osa." Aluevaraus mahdollistaa myös avo-ojan korvaamisen putkella myöhemmässä vaiheessa.

Kaavaselostuksen kirjoitusvirheet erisnimien kohdalla korjataan.

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.