

Vastaanottaja
Loimaan kaupunki

Päivämäärä
EHDOTUS 2.9.2020

AK 1301

NIITTUKULMAN ERITASOLIITTYMÄN LOUNAISPUOLEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavamuutos koskee:

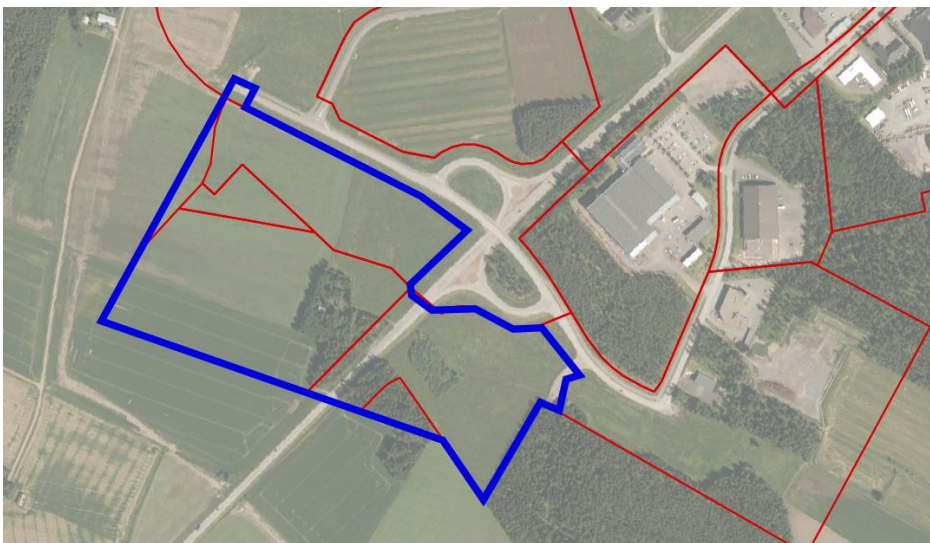
6. kaupunginosan (Suopelto) korttelia 90 ja katu-, liikenne- ja erityisaluetta

13. kaupunginosan (Niittukulma) kortteleita 10, 11, 350, 351 ja 352 ja katu-, viher- ja erityisaluetta

Asemakaavan laajennus koskee osaa kiinteistöistä:

430-402-1-133, 430-433-1-29, 430-433-2-38, 430-433-2-4

KAAVASELOSTUS



Kuvaus

Asemakaavaluonnoksen selostus, joka koskee 2.9.2020 päivättyä kaavakarttaa

Kaavan laatija

**Ramboll Finland Oy
Projektipäällikkö
Arkkitehti SAFA Kalle Rautavuori (YKS 646)**

Suunnittelija

Kalle Rautavuori ja Petteri Laamanen

Tarkastanut

Tanja Konstari

Vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2019

Osallistumis- ja ar-
viointisuunnitelma

31.5.2019 (nähtävillä 27.6. - 19.8.2019)

Valmisteluvaiheen

20.5. - 3.7.2020

kuuleminen

Ehdotus nähtävillä

__.-__.-2020

Kaavan hyväksymi-
nen

Valtuusto __.-.20__ §

Loimaalla __.__.2020

Kaavoittaja, Arttu Salonen

SISÄLLYS

1.	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alueen kuvaus	3
1.2	Tavoitteet	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	3
1.4	Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset	3
1.5	Asemakaavan keskeinen sisältö	3
1.6	Mitoitus	4
2.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2.1	Tunnistetiedot	4
2.2	Kaava-alueen sijainti	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	13
3.2	Suunnittelutilanne	14
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
3.2.2	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	16
3.3	Tonttijako	17
3.4	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	17
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1	Osalliset	17
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	18
4.5	Asemakaavan suunnitteluprosessi	18
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	19
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1	Kaavan rakenne	19
5.1.1	Mitoitus	19
5.1.2	Palvelut	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3	Aluevaraukset	20
5.3.1	Korttelialueet	20
5.3.2	Muut alueet	20
5.4	Kaavan vaikutukset	20
5.4.1	Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen	20
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.4.3	Vaikutukset kauppaan	22
5.4.4	Vaikutukset liikenteeseen	22
5.4.5	Sosiaaliset vaikutukset	22
5.4.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.4.7	Muut vaikutukset	22
5.5	Ympäristön häiriötekijät	23
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	23
5.7	Nimistö	24
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2019 tark 2.9.2020
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Liito-oravaselvitys 29.5.2019 (Tmi Jyrki Lehtinen)
4. Vastineraportti

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava ja siihen liittyvät perus- ja erityisselvitykset 2006-2014 (FCG Finnish Consulting Group Oy ym.)
- Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava ja siihen liittyvät perus- ja erillisselvitykset

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Noin 20 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan lounaispuolella. Alue rajautuu etelässä ja lännessä avoimeen peltoalueeseen, idässä metsään ja yritysalueeseen ja pohjoisessa Eteläkaaren katualueeseen. Suunnittelualue on osa Niittukulman yritysalueetta. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut korttelialueet ovat kokonaisuudessaan toteutumatta. Alue on pääosin viljeltyä peltoa. Valtatie 9:n vieressä on pieni metsäsaareke, jossa on purkukuntoinen asuinrakennus sekä talousrakennuksia.

1.2 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan paremmin elinkeinoelämän tarpeita. Tavoitteena on mahdollistaa ison teollisen toimijan sijoittuminen valtatie 9:n länsipuolelle. Samalla tutkitaan, onko valtatie 9:n rinnakkaistietarpeilla vaikutusta alueen katuverkon suunnitteluun. Valtatien itäpuolella asemakaava päivitetään vastaamaan kaupungin nykyistä maanomistusta.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos tehdään kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 25.3.2019 § 112.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.6. - 19.8.2019 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto. Lausunnossa Lounea Oy ilmoitti kaava-alueella kulkevasta kaapelista.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.5. - 3.7.2020 välisen ajan. Luonnoksesta saatiin kaksi lausuntoa (neljä vastausta). Mielipiteitä ei jätetty yhtään.

1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Kaavan laatijana toimii Ramboll Finland Oy. Konsultin työtä ohjaa kaupungin taholta kaavoittaja Arttu Salonen.

Tmi Jyrki Lehtinen on tehnyt kaava-alueelle liito-oravaselvityksen keväällä 2019.

1.5 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella muodostetaan Loimaan eteläisen eritasoliittymän lounaispuolelle yksi laaja toimitilarakennusten korttelialue (KTY-2) sekä muutetaan hieman Länsitien linjausta ja muutetaan kadun nimi Länsikaduksi. Valtatie 9:n toisella puolella olevaa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-2) laajennetaan kaupungin nykyisen maanomistuksen mukaiseksi ja samalla poistetaan valtatievarresta ET-alue.

Asemakaavan tarkempi kuvaus löytyy kohdasta 5.

1.6 Mitoitus

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
K-2	34 493	13 797	0,40
KTY	76 660	22 998	0,30
VL	1 881		
ET	2 204		
EV	1 7401		
yht.	177 249	36 795	0,21
hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
K-2	39 682	15 873	0,40
KTY-2	113 321	45 328	0,40
LT	12 115	-	-
Katualue	2 1383	-	-
yht.	186 501	61201	0,33

2. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos nro 1301.

Asemakaavan muutos koskee:

6. kaupunginosan (Suopelto) korttelia 90 ja katu-, liikenne- ja erityisaluetta

13. kaupunginosan (Niittukulma) kortteleita 10, 11, 350, 351 ja 352 ja katu-, viher- ja erityisaluetta

Asemakaavan laajennus koskee:

Kiinteistöjä 430-402-1-133, 430-433-1-29, 430-433-2-38 ja 430-433-2-4

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

6. kaupunginosan (Suopelto) kortteli 90 ja katu- ja liikennealuetta

13. kaupunginosan (Niittukulma) kortteli 17 ja katualuetta

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Kaavan tilaaja:

Loimaan kaupunki, Kehittämisohtaja Matti Tunkkari, matti.tunkkari@loimaa.fi

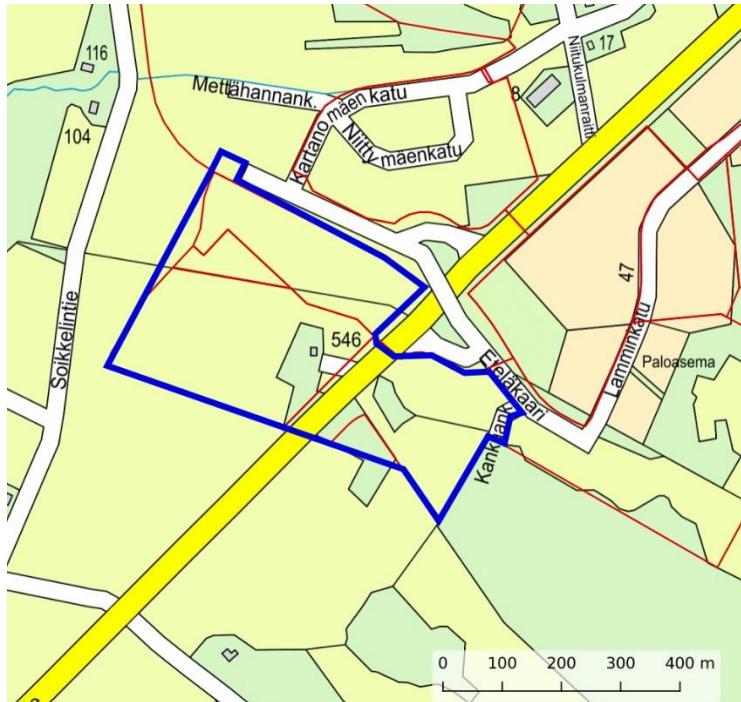
Kaavan laatija:

Ramboll Finland Oy, Projektipäällikkö, arkkitehti SAFA Kalle Rautavuori (YKS 646)

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 2019

2.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan lounaispuolella, valtatie 9:n eteläisen eritasoliittymän kupeessa. Alue rajautuu etelässä ja lännessä avoimeen peltoalueeseen, idässä metsään ja yritysalueeseen ja pohjoisessa Eteläkaaren katualueeseen. Suunnittelualue on osa Niittukulman yritysalueetta.



Kaava-alueen rajausta osoitekartalla.

3. LÄHTÖKOHDAT

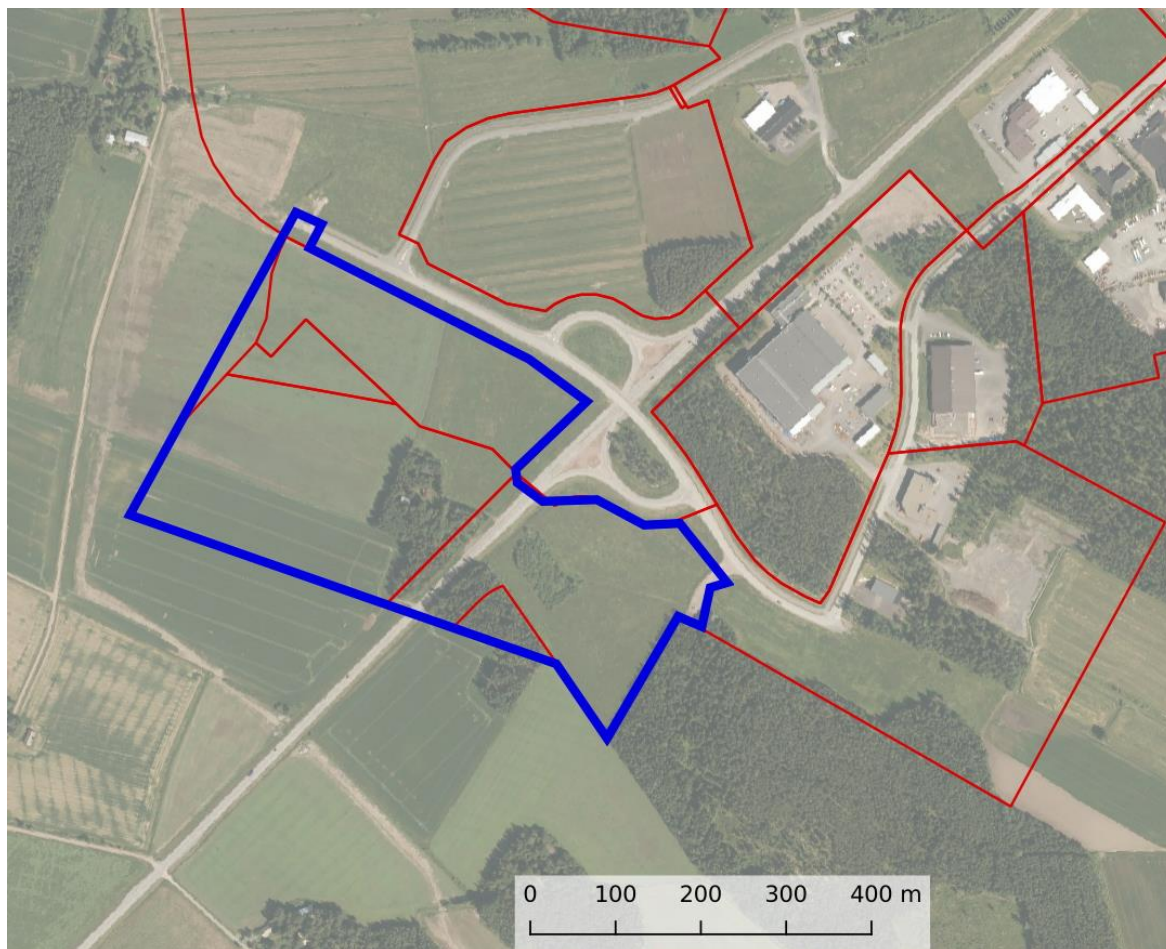
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 20 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan lounaispuolella, valtatie 9:n eteläisen eritasoliittymän kupeessa. Alue rajautuu etelässä ja lännessä avoimeen peltoalueeseen, idässä metsään ja yritysalueeseen ja pohjoisessa Eteläkaaren katualueeseen. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut korttelialueet ovat kokonaisuudessaan toteutumatta. Alue on pääosin viljeltyä peltoa. Valtatie 9:n vieressä on pieni metsäsaareke, jossa on purkukuntainen asuinrakennus sekä talousrakennuksia.

Suunnittelualue on osa Niittukulman yritysalueetta. Aluetta kehitetään ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusyritysten ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena. Alueen sijainnista johtuen sen liikenneyhteydet ja näkyvyys ovat erittäin hyvät.

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa, lukuun ottamatta valtatie 9:n tiealuetta.



Kaava-alueen rajaus ilmakuvassa.

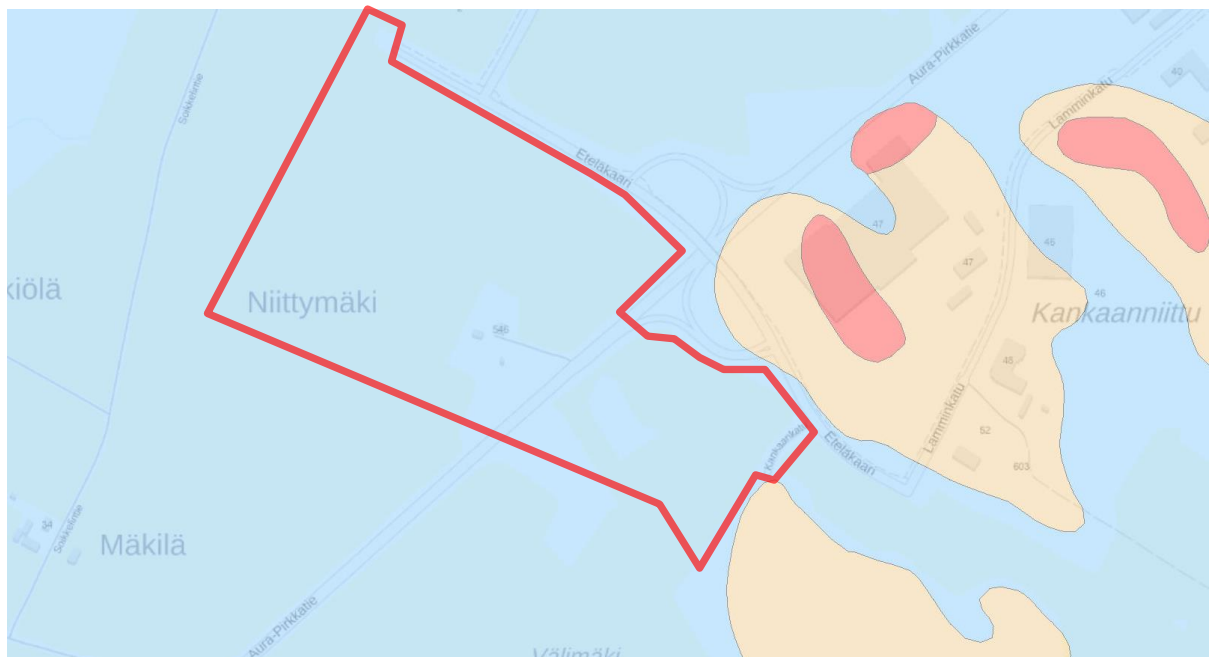
3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on lähes kokonaan viljeltyä peltoaluetta. Valtatie 9:n itäpuolella on pieni metsä-alue, johon on lähivuosina tehty avohakkuu. Samalla kohdalla, mutta toisella puolella valtatieta on vanha asumaton asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta. Pihapiiriä ympäröi metsikkö, jossa on eri ikäistä sekapuustoa.

Kaava-alueelle on laadittu kevään 2019 aikana liito-oravaselvitys (Loimaan kaupunki, Loimaan-portti, Niittymäki, havaintoja liito-oravan esiintymisestä, Tmi Jyrki Lehtinen, 29.5.2019). Kun Niittymäen metsäsaareketta tutkittiin maastokäynnillä 24.3.2019, liito-oravan havainnoinnin kannalta hyvänä vuodenaikana, merkkejä liito-oravasta ei havaittu. Kun puustoyhteys vanhastaankin on ollut epätodennäköinen ja kun muutaman vuoden takainen hakkuu on katkaissut epätodennäköisenkin puustoyhteyden kokonaan, ei metsäsaareketta nykytilanteessa voi pitää liito-oravalle todennäköisenä elinympäristönä. Näin voidaan katsoa olevan siitä huolimatta, että lähellä kahdesakin suunnassa havaittiin vuonna 2018 asuttu liito-oravan elinympäristö ja puusto metsäsaareketta vastapäätä voisi olla liito-oravalle sopivaa. Selvitys on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 3.

Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei sijaitse pohjavesialueita. Suunnittelualue on hyvin tasaista, sen korkeusasema on noin 80 - 83 mpy.

Suunnittelualueen maaperä on savea.



Maaperäkartta (1: 20 000), jolla kaava-alueen likimääräinen raja on osoitettu punaisella. (Lähde: Geologian tutkimuskeskus, 2011)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

3.1.3.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Valtatie 9:n eteläinen eritasoliittymä toimii porttina Loimaan kaupunkiin Turun suunnasta saavuttaessa. Tästä kohdasta alkaa asemakaavoitettu alue ja peltomaisema muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Alueen asemakaavat ovat monin paikoin toteutumatta. Valtatien kaakkoispuolella Lamminkadun varsi on rakentunut tehokkaammin, mutta tien luoteispuolella, Kartanomäenkadun eteläpäässä, on vain yksi liikerakennus.



Kuva valtatie 9:n eritasoliittymän itäpuolelta kohti suunnittelualuetta.



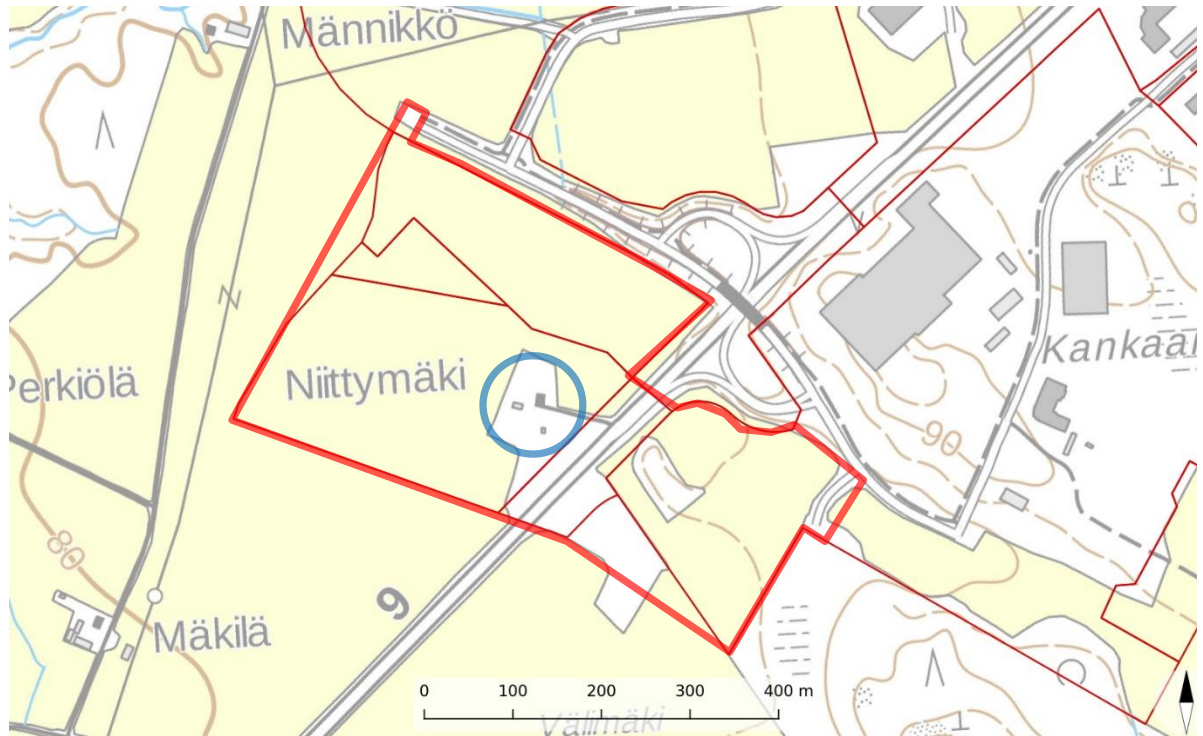
Kuva valtatie eritasoliittymän länsipuolelta kohti suunnittelualuetta.



Kuva Eteläkaaren ja Kartanomäenkadun risteyksestä. Suunnittelualue on kuvan oikealla puolella.

3.1.3.2 Rakennuskanta

Alla olevassa kartassa on osoitettu suunnittelualan olemassa olevien rakennusten sijainti. Seuraavalla sivulla on esitetty valokuvat alueella olevista rakennuksista. Rakennukset ovat purkukuntoisia.



Vanha pihapiiri on osoitettu karttaan sinisellä ympyrällä.





Suunnittelualueen olemassa olevat rakennukset.

3.1.3.3 Asuminen ja väestö

Kaava-alueella ei ole yhtään asukasta.

Loimaan kaupungin asukasmäärä oli vuonna 2018 16 037. Väkiluvun kehitys on ollut hitaasti laskeva. Asuntokuntien määrä Loimaalla oli vuoden 2015 lopussa 8 180 ja samaan aikaan perheiden lukumäärä 4 429. Taajama-aste vuonna 2015 oli 66,4 %. Loimaalla asutaan pientalovaltaisesti. (Lähde: Tilastokeskus)

3.1.3.4 Palvelut

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

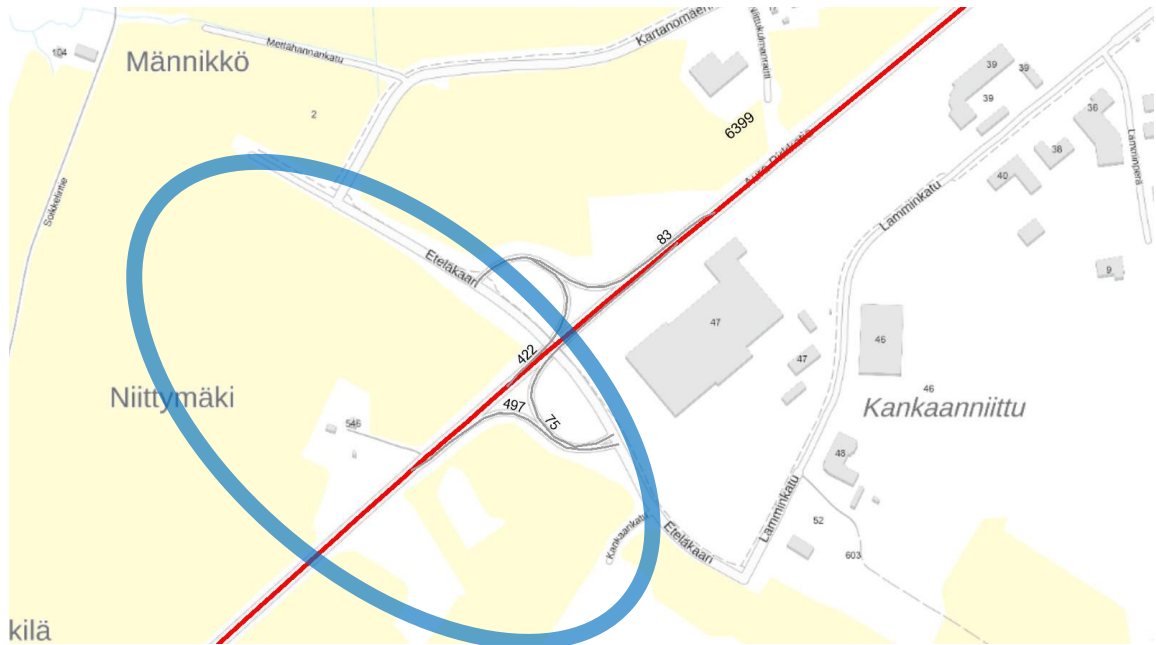
Loimaan keskeisten alueiden yleiskaavassa Eteläkaaren eteläpuoli on osoitettu kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alueeksi, mutta alue ei toistaiseksi ole toteutunut.

3.1.3.5 Työpaikka ja elinkeinotoiminta

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

3.1.3.6 Liikenne

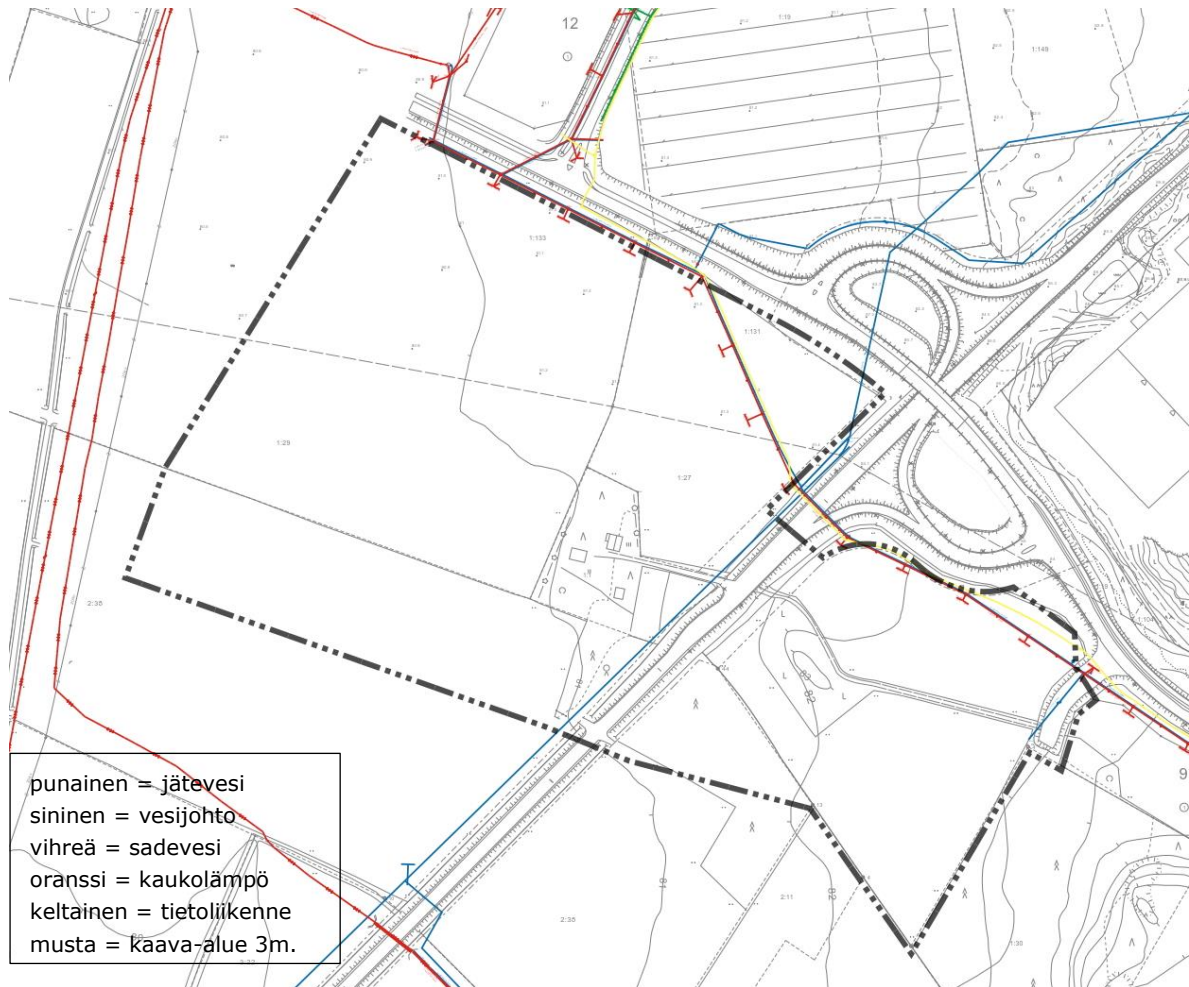
Kaava-alueella on erinomaiset liikenneyhteydet. Alue rajautuu pohjoispuolelta valtatie 9:n eritasoliittymään. Alue liittyy katuverkkoon Eteläkaaren kautta. Kaava-alueella voimassa olevien kaavojen mukaisia katuja ei ole rakennettu. Alueen katuverkon kapasiteetti on todella hyvä.



Väyläviraston liikennemääräkartta vuodelta 2018. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä. (Lähde: Väylävirasto)

3.1.8 Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitettävissä alueellisiin vesihuolto-, energia- ja tietoliikenneverkostoihin. Kaava-alueen koilliskulmassa kulkee vesiputki ja jätevesiviemäri sekä Lounean kaapeli. Lisäksi valtatie 9:n länsireunassa kulkee vesiputki, joka on tärkeä keskustan syöttöjohto.



Teknisen huollon verkostot. (Lähde: Loimaan kaupunki)

3.1.9 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

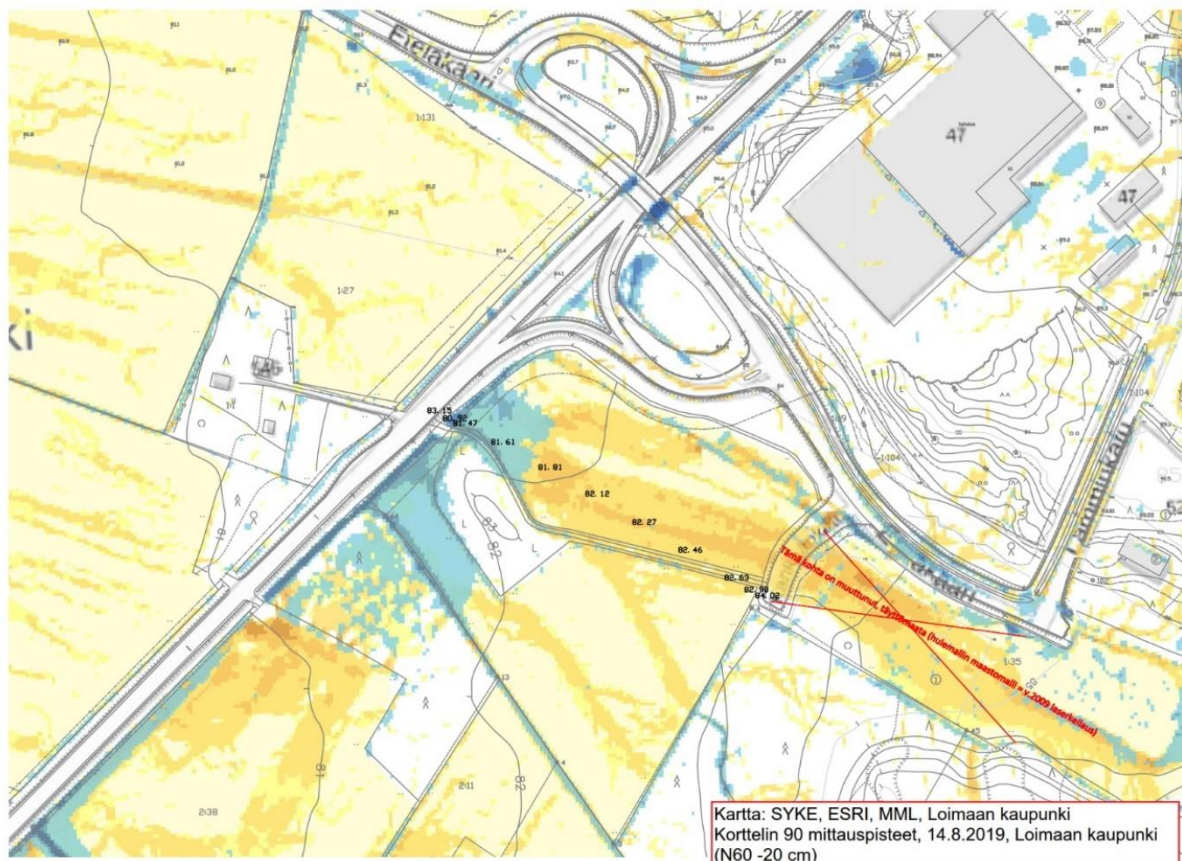
3.1.10 Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat

Melu

Suunnittelualueen läpi kulkeva valtatie 9 aiheuttaa alueelle melua.

Hulevesitulva

SYKE:n yleispiirteisen hulevesimallin mukaan vt 9:n länsipuoli ei vaikuta olevan tulvan riskialuetta. Vt 9:n itäpuolella, korttelissa 90, on hieman suurempi tulvariski. Hulevesimallin mukaan kerran sadassa vuodessa sattuva huletulvahuippu tien itäpuolella on noin 81,7 m (N60 -20cm). Kuvan itäpuolella maanpinnan korkeusasema on muuttunut täyttöjen myötä, joten sillä kohdalla malli ei ole ajan tasalla.



Virtausnopeus virtausreittien havainnollistamiseen (sade ~1/100a)

0.03 - 0.1 m/s

0.1 - 0.3 m/s

0.3 - 0.5 m/s

0.5 - 1.0 m/s

> 1 m/s

Harvinainen tulva (sade ~1/100a), syvyys

0.1 - 0.3 m

0.3 - 0.5 m

0.5 - 1 m

1 - 2 m

SYKE:n yleispiirteinen hulevesimalli ja maanpinnan korkeusasemat. (Lähde: Loimaan kaupunki)

3.1.4 Maanomistus

Koko suunnittelualue, lukuun ottamatta valtatiealue, on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava



Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (www.varsinais-suomi.fi). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä soikiolla.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 **Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat**. Voimassa on myös maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymä **Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava**, jossa on käsitelty keskustien ja taajamien maankäyttöä, vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijoittuminen tarkistetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sekä liikenneverkon kehittämistarpeet maakunnan liikennejärjestelmätyn perusteella.

Asemakaava-alue on osoitettu maakuntakaavassa Työpaikkatoimintojen alueeksi (TP). *Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.*

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

Suunnittelualue kuuluu lisäksi kaupunkikehittämisen kohdealueen sekä vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen eteläreunalle:

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaikutukset on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

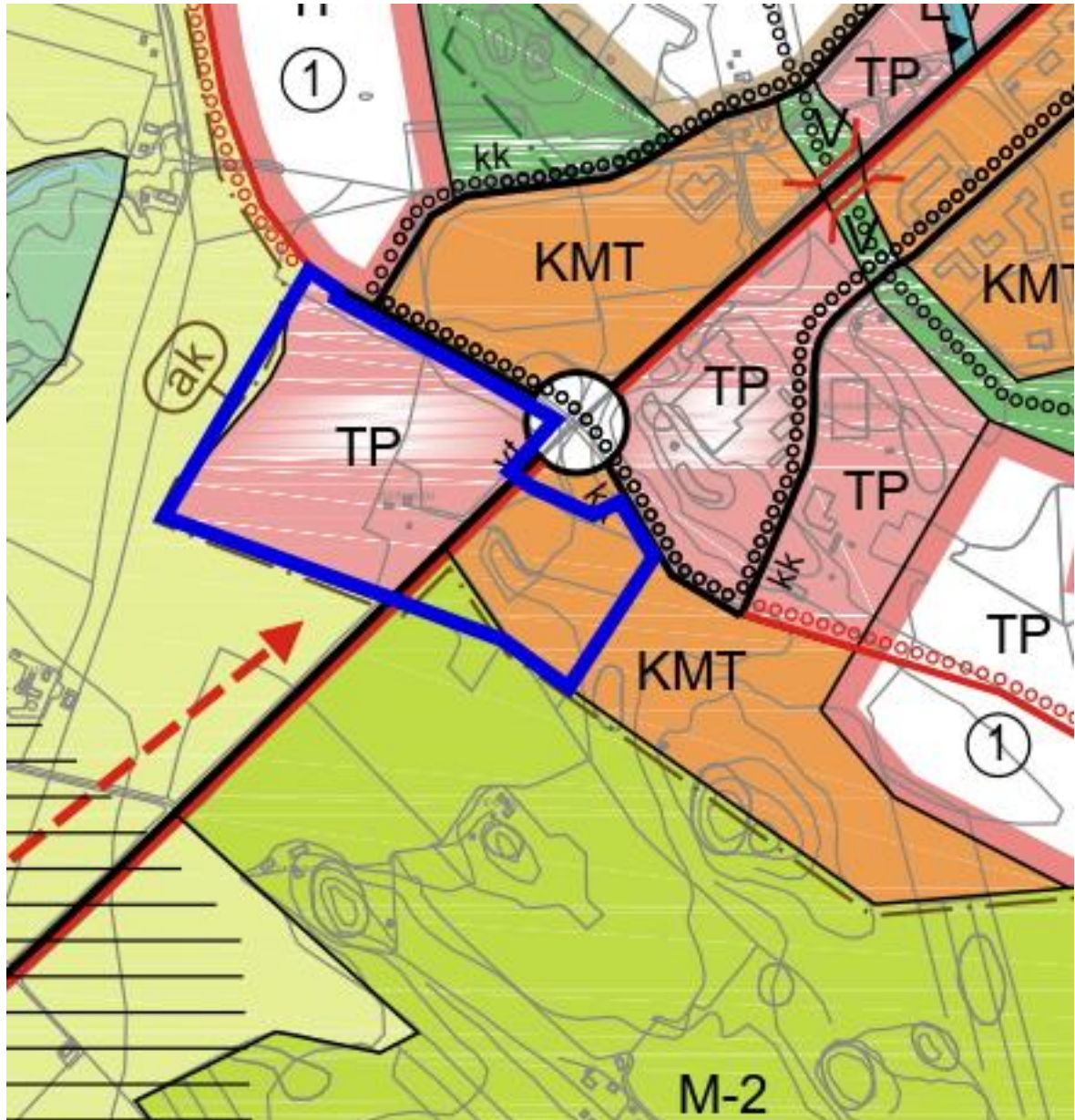
VÄHITTÄISKAUPAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan alue.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai keskittymiä. Keskustahakuisen erikoistavarakaupan seudullisten suuryksiköiden toteuttaminen on mahdollista Raision Mylly-Hauninen-

Kuninkoja eteläosan, Turun Itäharju-Biolaakson ja Kaarinan Piispanristin alueilla ja edellyttää joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen hyvää saavutettavuutta ja ympäristön laatua parantavaa kehittämistä. Kaupan mitoitus alueittain on osoitettu erillisessä taulukossa.

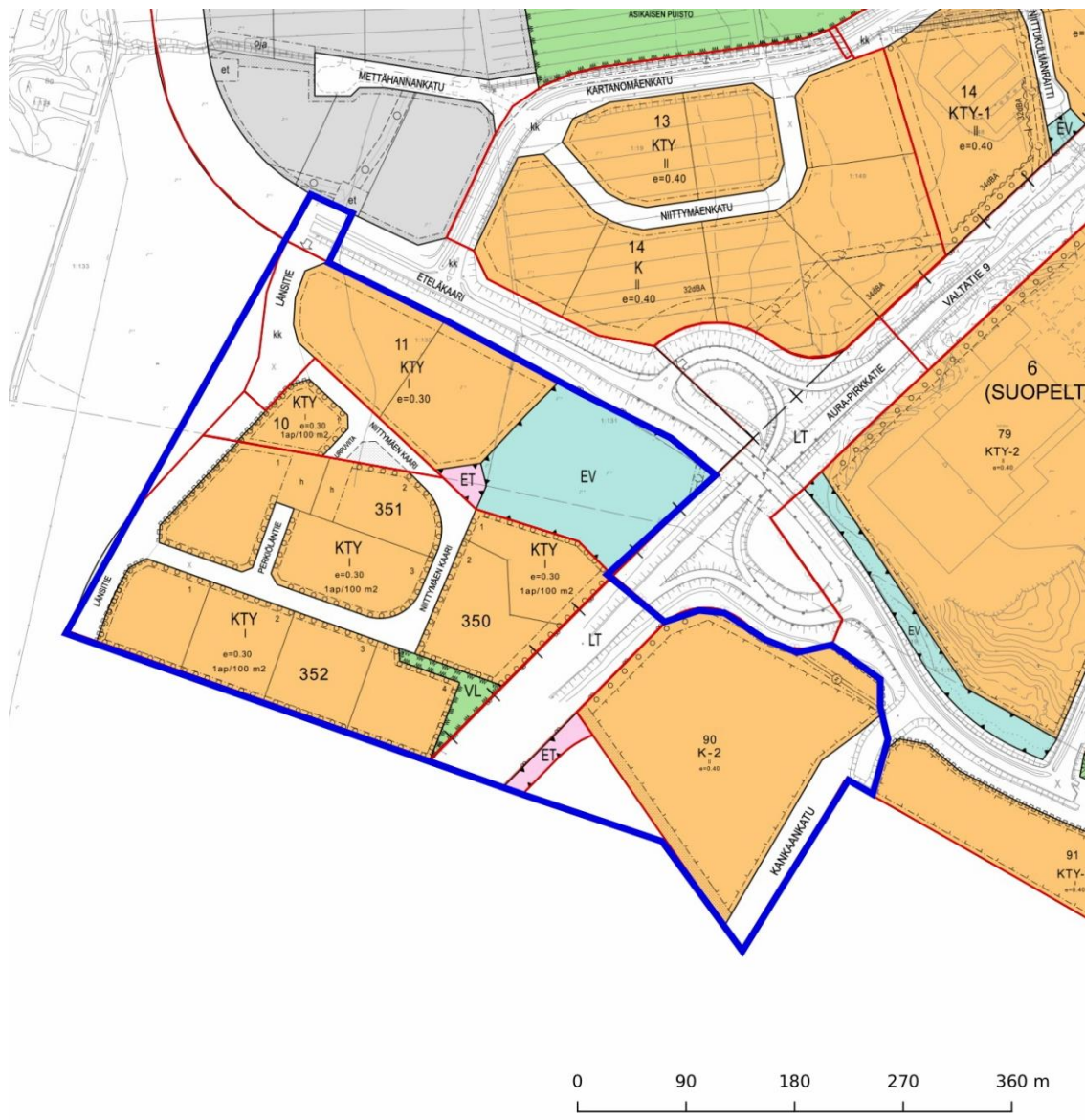
3.2.1.2 Yleiskaava



Ote keskeisten alueiden osayleiskaavasta. Kaava-alue on rajattu sinisellä.

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa **keskeisten alueiden osayleiskaavassa** suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP) ja kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskaupan suuryksikön (KMT). Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu myös vähäisiä osia maa- ja metsätalousvaltaisista alueista (MT ja M-2). Suunnittelualue on pääosin asemakaavoitettavaksi tarkoitettun alueen rajauksen sisäpuolella (ak). Suunnittelualueen läpi kulkee valtatie 9, joka on yleiskaavassa osoitettu tällä kohtaa "parannettava tieosuus" -merkinnällä (Valtatien ja sitä ympäröivän maankäytön suunnittelussa tulee varautua rinnakkaistie- ja kevytväyläjärjestelyihin.) Kaava-alueen eteläpuolella on lisäksi "tieliikenteen yhteistarve" -merkintä (Merkinnällä on osoitettu mahdolliset tulevat seututeiden (st), yhdysteiden (yt), pääkatujen (pk) ja kokoojakatujen (kk) yhteystarpeet. Tiestön toiminnallinen luokka on osoitettu kirjaintunnuksella.)

3.2.1.3 Asemakaava



Ote asemakaavayhdistelmästä. Kaava-alue on rajattu sinisellä viivalla.

Kaava-alueella on voimassa 26.8.1996, 20.11.1996, 23.4.2007 ja 3.9.2018 vahvistuneet / hyväksytyt asemakaavat.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY), toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-2), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET), suojaviheralueeksi (EV), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä katu- ja yleisen tien alueeksi. Kerrosluku suunnittelualueen kortteleissa on joko I tai II, ja tehokkuusluku alueella on $e=0,30-0,40$.

3.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualueutta koskevia aiempia selvityksiä ja suunnitelmia ovat mm. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa ja Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe- ja maankäytön varten tehty perus- ja erillisselvitykset. Lisäksi alueella on vireillä yritysalueen vetovoiman parantamiseen liittyvä hanke.

Suunnittelualueelle on tehty liito-oravaselvitys vuonna 2019.

3.3 Tonttijako

Suunnittelualueen kiinteistöille ei ole laadittu asemakaavan mukaista tonttijakoa.

3.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja tullut voimaan 1.10.2017. Pohjakartta on Loimaan kaupungin laatima ja se on tarkastettu vuonna 2019.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue on osa Niittukulman yritysalueita. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut korttelialueet ovat kokonaisuudessaan toteutumatta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan paremmin elinkeinoelämän tarpeita. Tavoitteena on mahdollistaa ison teollisen toimijan sijoittuminen valtatie 9:n länsipuolelle. Samalla tutkitaan, onko valtatie 9:n rinnakkaistietarpeilla vaikutusta alueen katuverkon suunnitteluun. Valtatien itäpuolella asemakaava päivitetään vastaamaan kaupungin nykyistä maanomistusta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos tehdään kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksen (KH 25.3.2019 § 112) yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- Yhteisöt ja alueella toimivat yritykset
- Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristövaliokunta
- Loimaan Kaukolämpö, Loimaan Vesi, Sallila Sähkön siirto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Sonera, Lounea
- Turun kauppakamari, Loimaan osasto
- Loimaan Yrittäjät
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.6. - 19.8.2019 välisen ajan Loimaan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoen tie 74, 32440 Alastaro) sekä kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto. Lausunnossa Lounea Oy ilmoitti kaava-alueella kulkevasta kaapelista.

Kaavan suunnittelulle asetettujen tavoitteiden ja valmisteluvaiheessa saatujen kommenttien ja käydyn vuoropuhelun pohjalta laadittu kaavaluonnos asetettiin julkisesti nähtäville 20.5.-3.7.2020 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta julkaistiin sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä ja siitä

tiedotetaan kaupungin internet-sivuilla. Kaava-asiakirjat olivat nähtävillä Tekniikka ja ympäristö - toimialan toimipisteessä (Loimijointie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus. Nähtävilläoloaikana suunnitelmasta ei saatu yhtään kirjallista mielipidettä. Lausunto saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta sekä Sallila Sähkönsiirroilta. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, etteivät anna kaavasta lausuntoa ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos ilmoitti, että he lausuvat kaavasta vasta ehdotusvaiheessa.

Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt merkittävimmät muutokset:

- Kaava-aluetta on laajennettu pohjoisosassa niin, että pieni osa Eteläkaaren katualuetta on otettu mukaan asemakaavaan. Katualueelle on osoitettu olemassa olevan liittymän kohdalle liittymänuoli. Viereisellä kaava-alueella on kokoojakatuna toimivilla kaduilla käytetty liittymänuolimerkintää.
- Kortteliin 17 on lisätty mainostornia koskeva kaavamerkintä.
- Korttelista 90 on poistettu puurivimerkintä.
- Korkeusjärjestelmä on muutettu N2000:ksi.

Luonnosvaiheessa saadun palautteen pohjalta laadittavasta kaavaehdotuksesta (arvioitu aikataulu syksy 2020) tehdään luonnosvaiheen tapaan nähtävilläolokuulutus, ja ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia. Viranomaisille ja kaupungin ao. hallintokunnille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen. Tarvittaessa nähtävilläolon jälkeen järjestetään asemakaavan ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Nähtävilläoloajan jälkeen kaavaehdotuksesta saatua palautteeseen laaditaan tarvittavat vastineet. Suunnitelmaan voidaan tehdä tarvittaessa vähäisiä täydennyksiä ja tarkastuksia, jonka jälkeen se asetetaan kaupunginhallituksen ja Loimaan valtuuston hyväksyttäväksi (arvioitu aikataulu talvi 2020).

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaistahot eivät jättäneet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausuntoja. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan paremmin elinkeinoelämän tarpeita. Tavoitteena on mahdollistaa ison teollisen toimijan sijoittuminen valtatie 9:n länsipuolelle. Samalla tutkitaan, onko valtatie 9:n rinnakkaistietarpeilla vaikutusta alueen katuverkon suunnitteluun. Valtatien itäpuolella asemakaava päivitetään vastaamaan kaupungin nykyistä maanomistusta.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

4.5 Asemakaavan suunnitteluprosessi

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavasuunnittelun alussa on kartoitettu alueelle mahdollisesti sijoittuvien yritysten tarpeita. Näistä lähtökohdista käsin on laadittu eri tarpeita mahdollisimman hyvin huomioon ottava kaavaratkaisu. Kaavamuutostarpeiden selkeyden tähden vaihtoehtoisille suunnitteluratkaisuille ei tässä tapauksessa ole katsottu olevan tarvetta.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella muutetaan voimakkaimmin valtatie 9:n ja Eteläkaaren kulmukseen jäävää aluetta. Voimassa olevat asemakaavat eivät ole toteutuneet ja alueelle kaavoitetaan yksi iso toimitilarakennusten korttelialue (KTY-2), korttelinumero 17. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen Länsitien linjausta suoritetaan ja kadun nimeksi muutetaan Länsikatu. Länsikadun eteläpäähän osoitetaan Niittykiilankatu-niminen poikkikatu yritysalueelle. Korttelin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,40$ ja suurin sallittu kerrosluku on II. Myymälätiloja saa rakentaa 10% rakennuslalle sallitusta kerrosalasta.

Valtatie 9:n kaakkoispuolella olevaan liike- ja toimistorakennusten kortteliin (K-2), korttelinumero numero 90, liitetään valtatie varteen sijoittuva maa-alue kaupungin nykyisen maanomistuksen mukaan. Korttelin kaavamääräyksiä ei muuteta. Valtatie varressa oleva ET-alue muutetaan myös osaksi korttelia 90.

Kaava-aluetta laajennetaan pohjoisosassa niin, että pieni osa Eteläkaaren katualuetta otetaan mukaan asemakaavaan. Katualueelle osoitetaan olemassa olevan liittymän kohdalle liittymänuoli. Vie-
reisellä kaava-alueella on kokoojakatuna toimivilla kaduilla käytetty liittymänuolimerkintää.

5.1.1 Mitoitus

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
K-2	34 493	13 797	0,40
KTY	76 660	22 998	0,30
VL	1 881		
ET	2 204		
EV	1 7401		
yht.	177 249	36 795	0,21
hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
K-2	39 682	15 873	0,40
KTY-2	113 321	45 328	0,40
LT	12 115	-	-
Katualue	2 1383	-	-
yht.	186 501	61 201	0,33

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue on osa Loimaan merkittävää kaupallisten palveluiden aluetta, keskittyen tilaa vaativaan erikoistavarakauppaan. Kaavamuutoksella ei ole muuteta palveluihin ja kauppaan liittyviä kaava-merkintöjä. Toimitilarakennusten korttelialueella sallitaan toimintaan liittyvät myymälätilat.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella muodostettava kortteli 17 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä toimintaan liittyviä myymälätiloja (KTY-2). Kortteli 90 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja enintään 3000 k-m², toimistotiloja sekä polttoaineen jakeluaseman. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa tai palveluja (K-2).

5.3.2 Muut alueet

Kaava-alueen läpi kulkeva valtatie 9 (Aura-Pirkkatie) on osoitettu maantien alueeksi (LT). Kaava-alueelle sijoittuu neljä katualuetta (Länsikatu, Niittykiilankatu ja Kankaankatu sekä pieni osa Eteläkaaren katualuetta).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaratkaisu on pääpiirteissään voimassa olevan yleiskaavan mukainen ja toteuttaa yleiskaavan tavoitteita. Poikkeaminen yleiskaavan aluevarauksista on vähäistä. Kaava-alueen länsireunassa ja eteläreunassa on pienet maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, jotka asemakaavassa ollaan esittämässä katu- ja liikerakennusten korttelialueiksi. Yleiskaavan aluevaraukset perustuvat kaavan laadinnan aikaisiin kiinteistörajoihin. Kaavan voimaan tulon jälkeen kiinteistöomistus alueella on muuttunut. Länsireunaan linjattu katualue on tehty alueelle mahdollisimman hyvin sopivaksi, eikä yleiskaavan rajojen mukaiseksi. Kaava-alueen eteläraja linjataan samaan tasoon valtatie molemmiin puolin, joka on luontevampi ratkaisu, kuin yleiskaavassa osoitettu terävä maa- ja metsätalousalueen raja.

Yleiskaavasta poikkeamisen vaikutukset ovat kokonaisuutena, alueen mittakaava huomioiden, vähäiset.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuminen täydentää ja tiivistää yhdyskuntarakennetta kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Ratkaisu tukee myös Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa esitettyjen tavoitteiden mukaista täydennysrakentamista. Voimassa olevan asemakaavan mukainen pienistä kortteleista

muodostuva aluerakenne ei ole toteutunut ja alueelle voisi nyt sijoittua yksi iso toimija. Tarvittaessa alue on mahdollista jakaa useampaan tonttiin. Asemakaavassa on annettu yksityiskohtaisia sitovia määräyksiä ja ohjeita uusien rakennusten sovittamiseksi ympäristöön ja maisemaan mahdollisimman hyvin. Kaava mahdollistaa suurtenkin rakennusmassojen sijoittamisen alueelle, jolloin rakentamisen vaikutus ympäristöön on merkittävää. Ympäristöstä tulee kaupunkimaisempi ja yleisilmeeltään siistimpi, kun rakentamattomat, nyt vajaakäytöllä olevat, alueet rakentuvat. Rakentamisen myötä vahvistuu raja harvaan rakennetun maaseudun ja tiiviin keskustan välille eritasoliittymän kohdalla. Kun alueelle sijoittuu vain yksi toimija, alueesta tulee yhtenäisempi ja alue tulee rakentumaan valmiiksi lyhyemmällä aikavälillä. Suurille toimijoille yrityksen julkikuvalla on suurempi merkitys kuin pienemmillä yrityksillä. Tämän takia voidaan olettaa kaavamuutoksen johtavan korkeatasoisempaan kaupunkikuvaan. Mainostornin rakentamisesta varten kaavakartalla on erillinen kaavamääräys. Tornin ylin sallittu korkeus on sama kuin Loimaan keskustassa olevien markettien mainostornien toteutuneet korkeudet.

Asemakaavamuutoksella ja laajennuksella tehtävät kaavalliset muutokset koskevat lähinnä Eteläkaaren ja valtatie 9:n kulmaan jäävää aluetta. Korttelin 90 kaavamääräyksiä ei olla muuttamassa voimassa olevaan asemakaavaan nähden muuten kuin hulevesiä koskevien määräysten osalta. Korttelia laajennetaan sen nykyiseen kokoon nähden melko pienellä maa-alalla. Näin olen kaavamuutoksen ja laajennuksen vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan voidaan katsoa olevan vähäiset.

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan kunnallistekniikan yhteydessä. Kaavamuutos vähentää kadun ja kunnallistekniikan rakentamisen tarvetta ja vähentää näin kaupungin investointitarpeita katu-, vesi- ja viemäriverkon rakentamiselle. Kaavamuutos mahdollistaa alueelle sijoittuvan yrityksen merkittävän laajentamisen, minkä voidaan odottaa luovan myös uusia työpaikkoja. Työpaikkojen lisääntymisellä on välillisesti monia positiivisia vaikutuksia mm. Loimaan väestökehitykseen. Yritysten laajenemisen myötä kaupungin kiinteistö- ja yhteisöverotulot kasvavat.

Kaavan mukainen rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan. Kaavamuutos tehostaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen käyttöä.





Kuvia korttelin maankäytön alustavasta luonnoksesta. Lähtökohtana on, että rakennusmassa sijoittuu valtatiepuolelle ja huoltopiha rakennuksen taakse. Toimisto-, myymälä- ja asiakastilat muodostavat pääjulkisivun valtatielle päin.

5.4.3 Vaikutukset kauppaan

Alueelle ei muodostu kokonaan uusia kaupan alueita. Korttelissa 17 myymälätiloja saa rakentaa 10% sallitusta kerrosalasta. Myymälätiloilla tarkoitetaan yrityksen toimintaan liittyvää tehtaanyymälää.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä liikenteen järjestämiseen kohdistuvia vaikutuksia nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Alueen katumitoituksessa on huomioitu pitkien yhdistelmäajoneuvojen tilantarpeet. Kaava-alueen vieressä oleva Niittukulman eritasoliittymä luo alueesta liikenteellisesti hyvin saavutettavan. Länsitie voi tulevaisuudessa toimia osayleiskaavassa osoitettuna valtatie rinnakkaistienä. Rinnakkaistie on mahdollista toteuttaa myös yksityistiejärjestelyin.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa ja edesauttaa uuden yrityksen sijoittumisen alueelle. Mahdollisilla uusilla työpaikoilla voidaan arvioida olevan positiivisia sosiaalisia vaikutuksia.

5.4.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisen myötä osa alueen luonnonympäristöistä muuttuu rakennetuiksi alueiksi. Alue on suurelta osin viljeltyä peltoa, joten vaikutukset luontoon ovat vähäiset. Alueelle tehdyssä liito-oravakartoituksessa ei löydetty merkkejä liito-oravista.

5.4.7 Muut vaikutukset

Kaava-alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai tiedossa olevia muinaismuistokohteita. Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen halki kulkeva valtatie 9 aiheuttaa alueelle melua. Kaavamuutoksen myötä alueelle ei ole odotettavissa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja enintään 3000 k-m², toimistotiloja sekä polttoaineen jakeluaseman. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa tai palveluja.



Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.



Maantien alue.



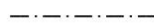
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

6

Kaupunginosan numero.

17

Korttelin numero.

LÄNSIKATU

Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

e=0.40

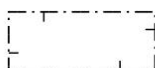
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

II

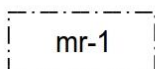
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

m 10%

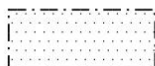
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.



Rakennusala.



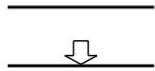
Alueen osa, jolle saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle sijoittuvan mainosrakenteen. Mainosrakenne saa olla korkeintaan 33 m korkea. Rakenne ei saa aiheuttaa haittaa tai vaaraa liikenteelle.



Istutettava alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 m.

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

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

liike- ja toimistotilat	1 ap/ 60 k-m ²
tuotantotilat	1 ap/ 2 työntekijää

Hulevesiä suositellaan viivytettävän kaava-alueen tonteilla siten, että 100 m² päällystettyä pintaa tai kattoa kohden viivytyspainanteiden, -altaiden tai - säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1.0 m³. Osa päällystettävästä piha-alueesta suositellaan toteutettavaksi osittain vettäläpäisevänä rakenteena kuten esimerkiksi sora- tai nurmikivipintaisena.

Korttelissa 90 kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla +82,5 (N2000).

K-2 ja KTY-2 -korttelit:

Korttelialueet on toteutettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on istutettava soveltuvin osin ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Rakennukset tulee rakentaa tontin tien puoleiselle osalle, mahdollisimman lähelle rakennusalan rajaa. Huolto- ja varastopiha tulee sijoittaa rakennuksen taakse, ei pääjulkisivun puolelle. Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea aita. Aidan tulee materiaaleiltaan ja väriykseltään sopia rakennuksen julkisivuun. Rakennuslupavaiheessa on varmistettava, että rakentaminen soveltuu maisemaan ja kaupunkikuvaan erityisesti tienvarsi- ja liittymäalueilla. Korttelialueen rakennukset tulee toteuttaa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi käyttäen korkeatasoisia materiaaleja julkisivuissa. Sallittuja julkissivumateriaaleja ovat lasi, tiili, rappaus, metalli ja puu. Sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi julkisivusta. Tien puoleisten julkisivujen ja piha-alueiden on oltava edustavia ja yleisilmeeltään siistejä. Pysäköintirivit on rajattava ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin sekä valaisimilla. Ajoneuvojen kulkureitit pitää rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Ulkomainokset ja mainoslaitteet tulee sijoittaa yhtenäisen suunnitelman mukaan.

5.7 Nimistö

Alueella nimetään kaksi uutta katua; Länsikatu ja Niittykiilankatu.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Rakentamisen aikatauluun vaikuttaa yksityisten toteuttajatahojen tilanne. Tarkempi toteutussuunnittelu tehdään rakennus-suunnitteluvaiheessa. Niittykiilankadun toteuttaminen voi olla tarpeen kulkuyhteyksien kannalta, jos alue jaetaan useampaan tonttiin.

YHTEYSTIEDOT

Loimaan kaupunki

Kaavoittaja, Arttu Salonen, arttu.salonen@loimaa.fi, puh. 02 761 4243

Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijoentie 74, 32440 Alastaro
kirjaamo@loimaa.fi

Ramboll Finland Oy

Projektipäällikkö, arkkitehti SAFA Kalle Rautavuori (YKS 646), kalle.rautavuori@ramboll.fi
Pakkahuoneenaukio 2, PL 718, 33101 Tampere
Linnankatu 3aB, 20100 Turku



Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ak 1301

6. (Suopelto) ja 13. (Niittukulman) kaupunginosat

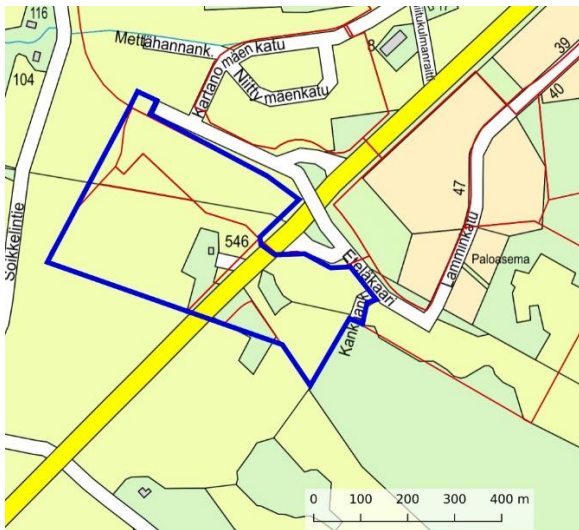
Asemakaavamuutos koskee:

6. kaupunginosan (Suopelto) korttelia 90 ja katu-, liikenne- ja erityisaluetta

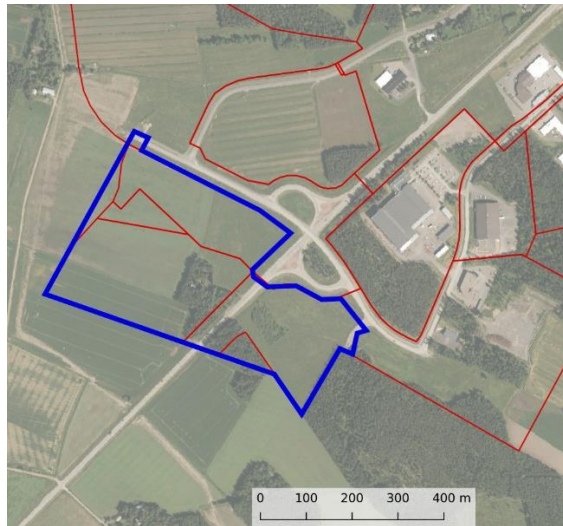
13. kaupunginosan (Niittukulma) kortteleita 10, 11, 350, 351 ja 352 ja katu-, viher- ja erityisaluetta

Asemakaavan laajennus koskee osaa kiinteistöistä:

430-402-1-133, 430-433-1-29, 430-433-2-38, 430-433-2-4



Kaava-alueen sijainti



Ilmakuva kaava-alueesta.

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti: ”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä.”

Tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Aloite

Asemakaavamuutos tehdään kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 25.3.2019 § 112.

Suunnittelualue

Noin 20 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan lounaispuolella. Alue rajautuu etelässä ja lännessä avoimeen peltoalueeseen, idässä metsään ja yritysalueeseen ja pohjoisessa Etelä-kaaren katualueeseen. Suunnittelualue on osa Niittukulman yritysaluetta. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut korttelialueet ovat kokonaisuudessaan toteutumatta. Alue on pääosin viljeltyä peltoa. Valtatie 9:n vieressä on pieni metsäsaareke, jossa on purkukuntoinen asuinrakennus sekä talousrakennuksia.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan paremmin elinkeinoelämän tarpeita. Tavoitteena on mahdollistaa ison teollisen toimijan sijoittuminen valtatie 9:n länsipuolelle. Samalla tutkitaan, onko valtatie 9:n rinnakkaistietarpeilla vaikutusta alueen katuverkon suunnitteluun. Valtatien itäpuolella asemakaava päivitetään vastaamaan kaupungin nykyistä maanomistusta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Maakuntakaava



Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (varsinais-suomi.fi). Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä soikiolla.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 **Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat**. Voimassa on myös maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymä **Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava**, jossa on käsitelty keskusten ja taajamien maankäyttöä, vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijoittuminen tarkistettuna maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sekä liikenneverkon kehittämistarpeet maakunnan liikennejärjestelmätöön perusteella.

Asemakaava-alue on osoitettu maakuntakaavassa Työpaikkatoimintojen alueeksi (TP). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitalakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

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

Suunnittelualue kuuluu lisäksi kaupunkikehittämisen kohdealueen sekä vähittäiskaupan kohdealueen eteläreunalle:

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

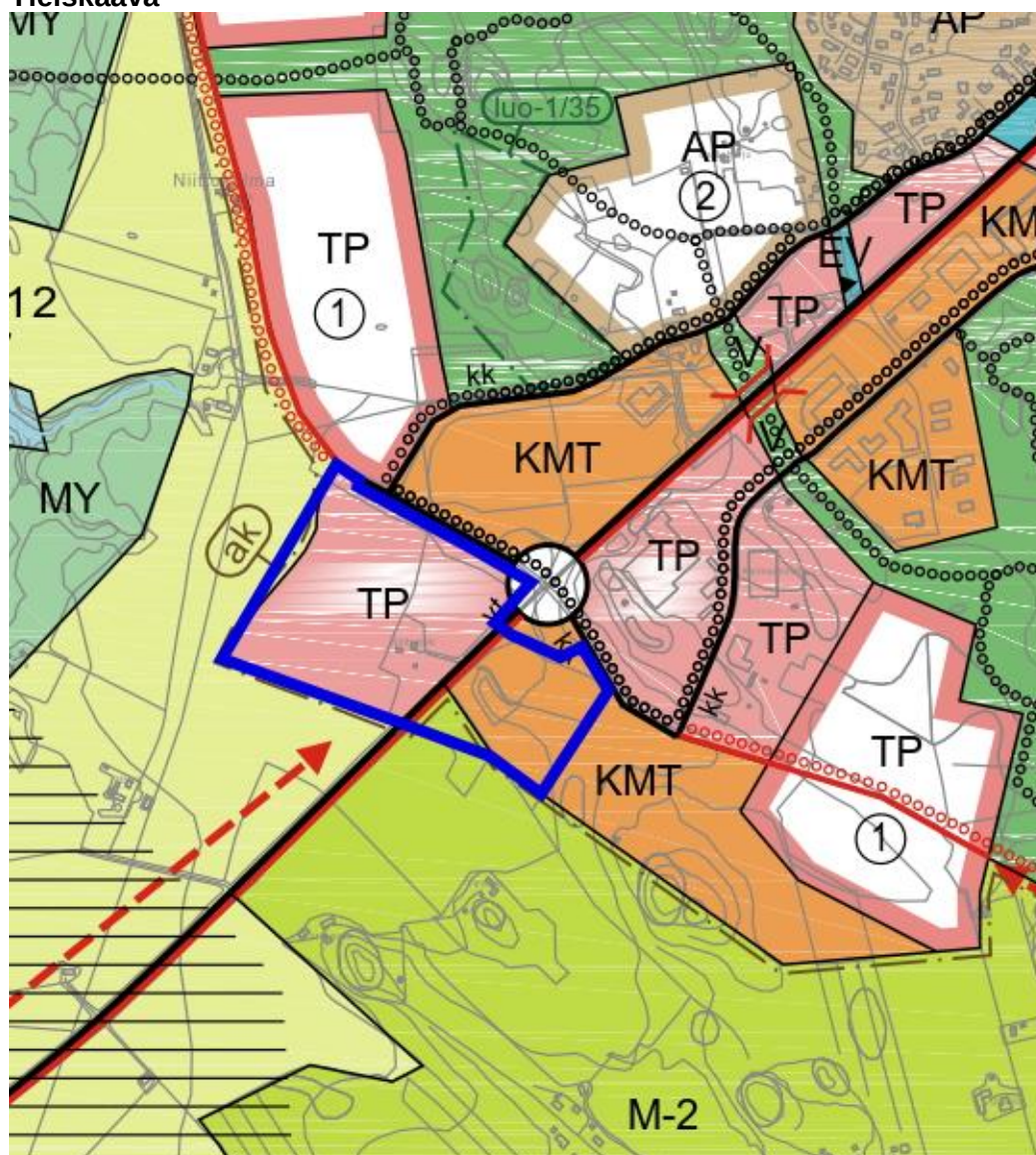
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaikutukset on esitetty ohjeellisin erillisellä liitekartalla. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

VÄHITTÄISKAUPAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan alue.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkityksellään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai keskittymiä. Keskustahakuisen erikoistavarakaupan seudullisten suuryksiköiden toteuttaminen on mahdollista Raision Mylly-Hauninen-Kuninkoja eteläosan, Turun Itäharju-Biolaakson ja Kaarinan Piispanristin alueilla ja edellyttää joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen hyvää saavutettavuutta ja ympäristön laatua parantavaa kehittämistä. Kaupan mitoitus alueittain on osoitettu erillisessä taulukossa.

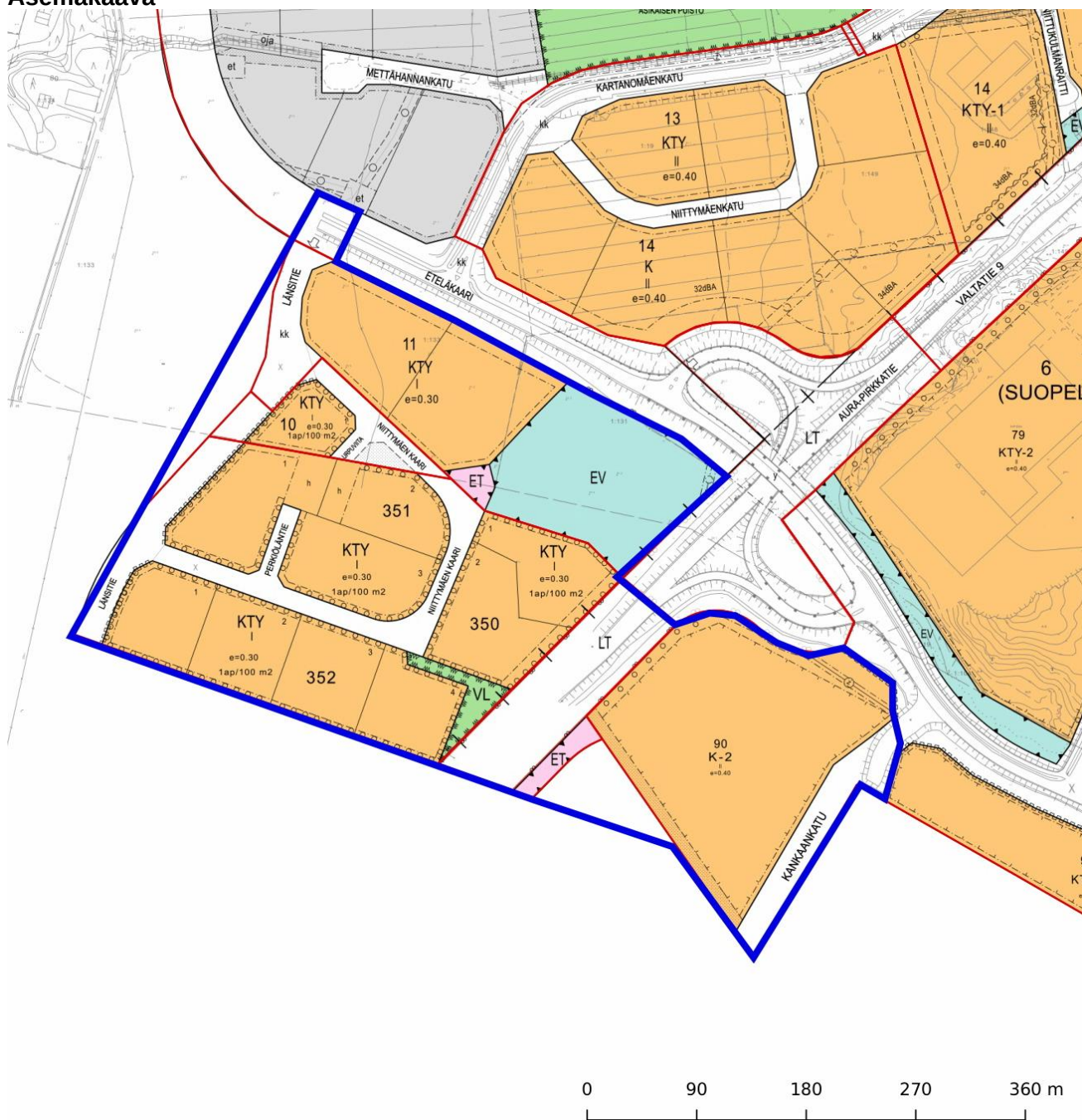
Yleiskaava



Ote Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavasta. Kaava-alueen likimäärinen sijainti on osoitettu sinisellä viivalla.

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa **keskeisten alueiden osayleiskaavassa** suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP) ja kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskaupan suuryksikön (KMT). Kaava-alueen lopullisesta rajauksesta riippuen, alueeseen saattaa kuulua myös vähäisiä osia maa- ja metsätalousvaltaisista alueista (MT ja M-2). Suunnittelualue on pääosin asemakaavoitettavaksi tarkoitettun alueen rajauksen sisäpuolella (ak). Suunnittelualueen läpi kulkee valtatie 9, joka on yleiskaavassa osoitettu tällä kohtaa parannettava tieosuus merkinnällä (Valtatien ja sitä ympäröivän maankäytön suunnittelussa tulee varautua rinnakkaistie- ja kevytvyölyjärjestelyihin.) Kaava-alueen eteläpuolella on lisäksi tieliikenteen yhteystarve merkintä (Merkinnällä on osoitettu mahdolliset tulevat seututeiden (st), yhdysteiden (yt), pääkatujen (pk) ja kokoojakatujen (kk) yhteystarpeet. Tiestön toiminnallinen luokka on osoitettu kirjaintunnuksella.)

Asemakaava



Ote asemakaavayhdistelmästä. Kaava-alue on rajattu sinisellä viivalla.

Kaava-alueella on voimassa 26.8.1996, 20.11.1996, 23.4.2007 ja 3.9.2018 vahvistuneet / hyväksytyt asemakaavat.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhaiiriotä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY), toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-2), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET), suojaviheralueeksi (EV), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä katu- ja yleisntien alueeksi. Kerrosluku suunnittelualueen kortteleissa on joko I tai II, ja tehokkuusluku alueella on e=0,30-0,40.

Selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualuetta koskevia aiempia selvityksiä ja suunnitelmia ovat mm. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa ja Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavaa varten tehdyt perus- ja erillisselvitykset. Lisäksi alueella on vireillä yritysalueen vetovoiman parantamiseen liittyvä hanke.

Suunnittelualueelle on tehty liito-oravaselvitys vuonna 2019.

ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) ja –asetukseen (MRA). MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavan laadinnan yhteydessä todennäköisesti merkittäviksi muodostuvat vaikutukset on merkitty luetteloon lihavoituina.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat mm.

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- Yhteisöt ja alueella toimivat yritykset
- Varsinais-Suomen ELY –keskus, Varsinais-Suomen liitto
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristövaliokunta
- Loimaan Kaukolämpö, Loimaan Vesi, Sallila Sähkönsiirto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Sonera, Lounea
- Turun kauppakamari, Loimaan osasto
- Loimaan Yrittäjät
- Muut ilmoituksensa mukaan

Aloitus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kesä 2019)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetetään tiedoksi suunnittelualueella sijaitseville kiinteistöille sekä edellä mainituille viranomaisille. Osallisilla ja viranomaisilla on mahdollisuus jättää suunnitelmasta palautetta, joka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin toimipisteisiin. Aloitusvaiheessa ei ole tarkoitus järjestää viranomaisneuvottelua.

Valmisteluvaihe, asemakaavaluonnos (kesä 2020)

Valmisteluvaiheessa järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri osapuolten kesken. Valmisteluvaiheen asiakirjat (luonnos) asetetaan nähtäville mielipiteiden saamista varten. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuluutus Loimaan Lehdessä ja siitä tiedotetaan Internet-sivuilla. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijointie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus. Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot edellä mainituilta viranomaisilta ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia mielipiteitä, jotka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin toimipisteisiin.

Ehdotusvaihe, asemakaavaehdotus (syksy 2020)

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

Kaupunginhallitus käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä ja siitä tiedotetaan Internet-sivuilla. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijointie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia, jotka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin toimipisteisiin.

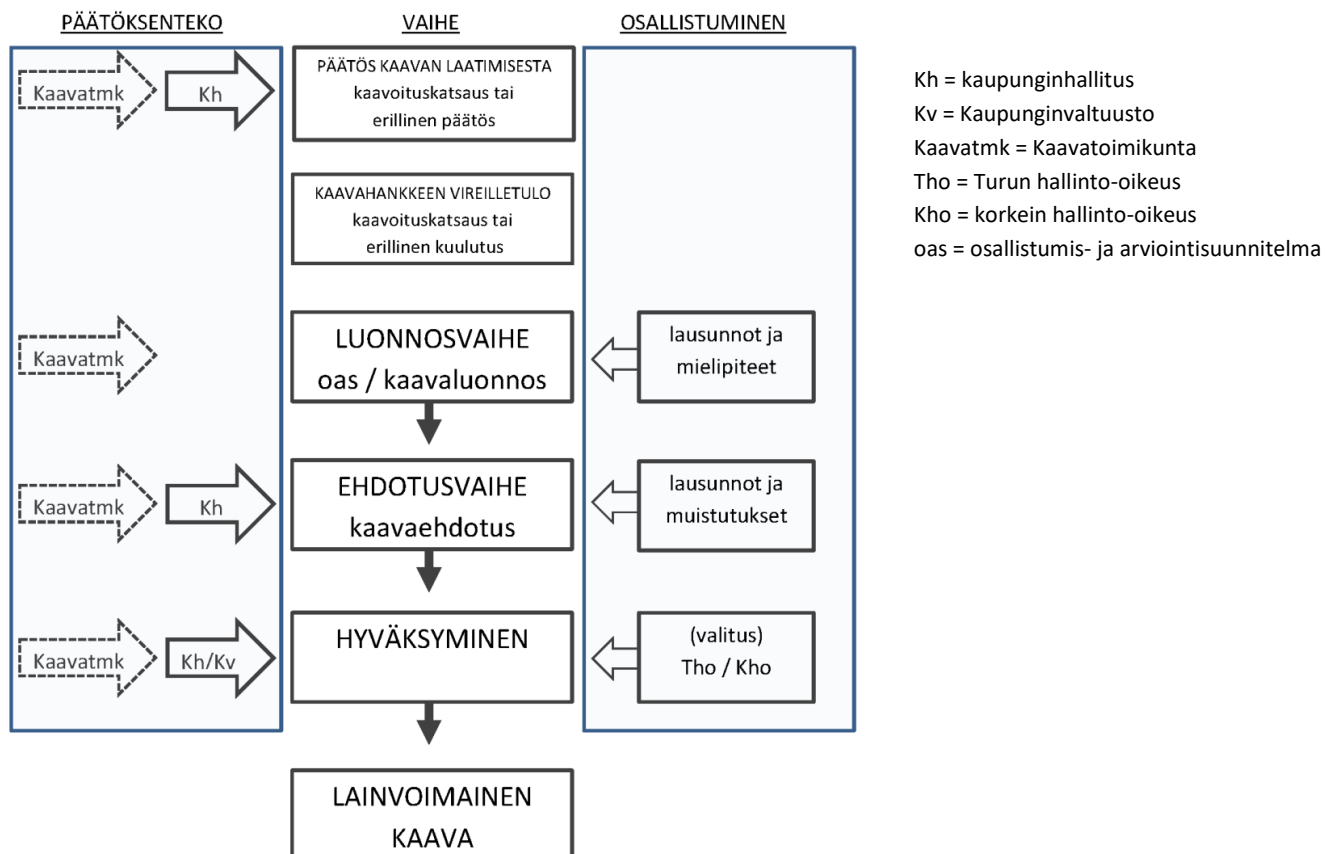
Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään lain säätämässä järjestyksessä (MRL 65 §). Kaavaselostuksessa tai siihen liittyvässä vastineluettelossa sekä asian päätöksessä kerrotaan, kuinka saatu palaute on otettu huomioon suunnittelussa. Ehdotusvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu, jos se kaavatyön aikana katsotaan tarpeelliseksi.

Hyväksymisvaihe (talvi 2020)

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

Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen:

Kaavio asemakaavan käsittelyvaiheista, josta selviää, miten kaavan käsittelyyn pääsee vaikuttamaan.



Loimaan kaupunki

Arttu Salonen (Loimaan kaavoittaja)
 etunimi.sukunimi@loimaa.fi
 puh. 02 761 4243

Aineiston esittely:

Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipiste Loimijointie 74, Alastaro

Palautteen vastaanotto:

Tekniikka ja ympäristö -toimiala, Loimijointie 74, 32440 Alastaro
kirjaamo@loimaa.fi

Ramboll Finland Oy

Projektipäällikkö, arkkitehti SAFA Kalle Rautavuori, kalle.rautavuori@ramboll.fi
 Pakkahuoneenaukio 2, PL 718, 33101 Tampere
 Linnankatu 3aB, 20100 Turku

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 430 Loimaa Täyttämispvm 03.09.2020
Kaavan nimi Niittukulman eritasoliittymän lounaispuolen asemakaava
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 02.04.2019
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus AK 1301
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 18,6501 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,9252
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 17,7249

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	18,6501	100,0	61201	0,33	0,9252	24406
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	15,3003	82,0	61201	0,40	4,1850	24406
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1881	
R yhteensä						
L yhteensä	3,3498	18,0			-1,1112	
E yhteensä					-1,9605	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		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	18,6501	100,0	61201	0,33	0,9252	24406
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	15,3003	82,0	61201	0,40	4,1850	24406
KTY					-7,6660	-22998
K-2	3,9682	25,9	15873	0,40	0,5189	2076
KTY-2	11,3321	74,1	45328	0,40	11,3321	45328
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1881	
VL					-0,1881	
R yhteensä						
L yhteensä	3,3498	18,0			-1,1112	
Kadut	2,1383	63,8			-1,1112	
LT	1,2115	36,2				
E yhteensä					-1,9605	
ET					-0,2204	
EV					-1,7401	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Tilaaaja
Loimaan kaupunki

Päiväys
2.9.2020

LOIMAAN KAUPUNKI

NIITTUKULMAN ERITASOLIITTYMÄN LOUNAISPUOLEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS

Kaavanlaatijan vastineet 20.5. - 3.7.2020 nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen



1	LAUSUNNOT	2
1.1	Varsinais-Suomen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, 7.7.2020	2
1.2	Varsinais-Suomen liitto, 15.6.2020	3
1.3	Varsinais-Suomen Pelastuslaitos, 10.6.2020	4
1.4	Sallila Sähkönsiirto Oy, 18.5.2020	4
2	MIELIPITEET	4
	Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä	4

1 LAUSUNNOT

1.1 Varsinais-Suomen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, 7.7.2020

Lausunnon pääkohdat:

Maisema

Ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. alueen uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti korkealaatuisella ja ympäristön vetovoimaa vahvistavalla tavalla. Kaavamääräyksillä on pyritty luomaan kaupunkikuvallisesti korkealaatuista ympäristöä.

Kaava-alue sijoittuu avoimeen peltomaisemaan, joka on Loimaalle tunnusomaista. Korttelin 17 alueella on jäljellä purettavan omakotitalon pihametsikköä, mutta muilta osin kaava-alueella sijaitseva metsäsaa-reke on hakattu.

Maiseman huomioiminen laajemmin voi myös edistää alueen vetovoimaa. Maisemakuvan kannalta oleellista on pitkien näkymien säilyminen, tässä erityisesti näkymä pohjoiseen lähestyttäessä kaava-aluetta valtatie pitkin lounaisen suunnasta. Onkin hyvä ratkaisu sijoittaa rakentaminen korttelissa 17 lähelle valtatie ja Eteläkaaren liittymää. Lisäksi voisi tutkia mahdollisuuksia pienentää rakennusala lounaiskulmassa. Samoin on hyvä rajata pellon puolelle sijoittuva varastopiha aidalla, mutta vaikutelmaa voisi pehmentää maisemaan sopivalla kasvillisuudella, esimerkiksi puilla tai pensasryhmillä.

Liito-oravaselvityksessä todetaan, ettei liito-oravalle ole elämisen edellytyksiä alueella, mutta myös: "Osaksi varttunut puustoisella pienellä sekametsäkuviolla vanhoine pihapiirineen voi ehkä olla muita luonnonarvoja." Metsäsaarekkeella voi olla arvoa myös maiseman kannalta. Pihapiirin kasvillisuuden säilyttämisestä ja täydennysistuttamista voisi harkita osana alueen ympäristösuunnittelua.

Hulevesisuunnitelman laatiminen jo asemakaavan yhteydessä voisi auttaa jäsentelemään tonttia ja tuoda lisäarvoa ympäristösuunnitteluun.

Korttelin 17 rakentamisesta on luonnokset kaavaselostuksen yhteydessä, mutta maisemavaikutuksia on toistaiseksi vaikea arvioida korttelin 90 osalta.

Kaavanlaatijan vastine:

Asemakaavan laadinnassa on varauduttu siihen, että kortteli 17 voidaan tarvittaessa jakaa erillisellä tonttijaolla pienempiin osiin. Rakennusalan pienentäminen rajoittaisi alueen käyttömahdollisuuksia tulevaisuudessa.

Uudisrakentaminen ohjataan lähelle valtatie rajaamaan tieympäristöä saavuttaessa Loimaan taajama-alueelle. Korkeatasoisella rakentamisella pyritään luomaan porttiaihe kaupunkiin saavuttaessa. Metsäsaareke sijoittuu juuri kaupunkikuvallisesti parhaalle rakentamisalueelle. Mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa puustoa on mahdollista säilyttää osana yritysalueetta. Alueella ei kuitenkaan ole puustoa, jonka säilyttäminen olisi perusteltua ottaa suunnittelun lähtökohdaksi.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä hulevesien käsittelyyn. Koska alueen tulevasta rakentamisesta ei ole vielä olemassa tarkkaa tietoa, ei hulevesisuunnitelmaa ole tarkoituksenmukaista laatia vielä tässä vaiheessa.

Kortteliin 90 ei ole tehty vielä maankäyttöluonnoksia. Alueen toteuttamiselle on lukuisia erilaisia vaihtoehtoja. Samoilla kaavamääräyksillä ohjataan sekä korttelin 17 että 90 rakentamista.

Kaavan vaikutusten arviointi

Kaavaselostuksessa todetaan: "Koska asemakaavamuutoksella ja laajennuksella tehtävät kaavalliset muutokset koskevat lähinnä vain Eteläkaaren ja valtatie 9:n kulmaan jäävää aluetta, keskitytään vaikutusten arvioinnissa vain tähän alueeseen."

Kaavan vaikutukset tulee arvioida koko kaava-alueen osalta. Kaava-alue sijaitsee maaseutumaisemassa kaupungin laajenemisalueella. Vaikutukset maisemaan tulee arvioida ja pyrkiä maiseman kannalta hyvään kaavaratkaisuun. Arvioinnissa on kiinnitettävä huomioita siihen, kehittääkö kaavaratkaisu ympäristön laatua ja vetovoimaa ottaen ympäristön ominaispiirteet huomioon.

Kaava-alue ulottuu länsi- ja eteläreunoillaan yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisille alueille. Poikkeaminen yleiskaavasta on hyvä perustella kaavaselostuksessa.

Kaavanlaatijan vastine:

Korttelin 90 kaavamääräyksiä ei olla muuttamassa voimassa olevaan asemakaavaan nähden muuten kuin hulevesiä koskevien määräysten osalta. Korttelia laajennetaan sen nykyiseen kokoon nähden melko pienellä maa-alalla. Näin olen kaavamuutoksen ja laajennuksen vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan voidaan katsoa olevan vähäiset. Selostukseen lisätään kaavan vaikutusten arviointia.

Yleiskaavasta poikkeamisen perustelut lisätään kaavaselostukseen.

Liikenne

Asemakaavan muutoksessa valtatie LT-alueen leveys säilyy nykyisenä noin 60 metrinä. Tulevaisuudessa LT-alueen leveyttä voitaneen jonkin verran kaventaa, mikäli korttelialueiden reuna-alueet säilytetään istutettavina tontinosina. Tällöin reuna-alueille ei saisi kuitenkaan osoittaa puustutuksia.

LT-alueen selite saisi olla "yleisen tien alue" sijaan "maantien alue", koska paikallisteitä ei enää ole, ja kaikki valtion ylläpitämät tiet ovat nykyisin maanteita (aikaisemmin maanteista ja paikallisteistä käytettiin yhteisnimitystä yleinen tie).

ELY-keskus pitää tärkeänä, että asemakaavalla säilytetään mahdollisuus valtatie rinnakkaistieverkon jatkamiselle lounaan suuntaan.

Valtatieltä kiinteistölle 430-433-1-1 oleva suora liittymä tulee katkaista mahdollisimman pian. Liittymää ei tule käyttää esim. korttelialueiden rakentamisessa, koska liikenne voidaan järjestää turvallisesti viereisen valtatie eritasoliittymän ja rakennettavan katuverkon kautta.

ELY-keskus, tienpitäjän edustajana, suhtautuu pääsääntöisesti kielteisesti mahdolliseen aikomukseen hulevesien johtamiseen valtatie sivuosiin.

Kaavanlaatijan vastine:

Mahdollinen LT-alueen tilantarpeen selvittäminen tulevaisuudessa edellyttää laajemmin liikenteellisen tarkastelun Loimaan keskustan vaikutusalueella. Istutettavan puurivin merkintä poistetaan korttelista 90.

LT-alueen selite muutetaan maantien alueeksi.

Asemakaava mahdollistaa valtatie rinnakkaistie verkon jatkamisen.

Kiinteistölle 430-433-1-1 johtavan nykyisen liittymän kohdalle ei ole merkitty kaavakartalle liittymänuolta ja kulku kortteliin 17 tulee tapahtumaan kaavamuutoksen jälkeen vain Länsikadulta ja Niittykiilankadulta. Liittymän katkaisua koskeva lausunto merkitään tiedoksi.

Hulevesisuunnitelma laaditaan rakennuslupavaiheessa.

Muuta

Mainostornin paikka ja maksimikorkeus tulee osoittaa asemakaavassa, huomioiden maisemalliset tekijät sekä liikenneturvallisuuden ja riittävän etäisyyden maantiestä.

Selostuksen ja kaavakartan välillä on ristiriita korttelin 17 myymälätilojen kerrosalan osuudessa.

Kaavanlaatijan vastine:

Mainostornia varten kaavaehdotukseen on lisätty alueen osa, jolle saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle sijoittuvan mainosrakenteen. Mainosrakenne saa olla korkeintaan 33 m korkea. Rakenne ei saa aiheuttaa haittaa tai vaaraa liikenteelle.

Myymälätilaa koskevaa ristiriitaa emme löytäneet. Korttelin 17 rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää myymälätiloja varten 10 %.

1.2 Varsinais-Suomen liitto, 15.6.2020Lausunnon pääkohdat:

Varsinais-Suomen liitto ei anna lausuntopyynnöstä lausuntoa, koska liitolla ei ole siitä huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa tai se on merkitykseltään vähäinen. Maakuntakaavan ja sen tavoitteiden toteutuminen MRL 32 §:n mukaisesti on tästä huolimatta varmistettava.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Loimaan kaupunki ei pyydä lausuntoa Varsinais-Suomen liitolta enää ehdotusvaiheessa. Varsinais-Suomen liitto voi toimittaa omasta aloitteestaan lausunnon ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana. Ehdotus asetetaan nähtäville tämän vastineen toimittamisen yhteydessä.

1.3 Varsinais-Suomen Pelastuslaitos, 10.6.2020Lausunnon pääkohdat:

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos antaa lausunnon vasta ehdotusvaiheessa.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.4 Sallila Sähkönsiirto Oy, 18.5.2020Lausunnon pääkohdat:

Sallila Sähkönsiirto Oy:llä ei ole huomautettavaa kyseisestä kaavamuutoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

2 MIELIPITEET

Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä