

Vastaanottaja
Loimaan kaupunki

Päivämäärä
EHDOTUS 2.9.2020, tt. 11.12.2020

AK 1301 NIITTUKULMAN ERITASOLIITTYMÄN LOUNAISPUOLEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavamuutos koskee:

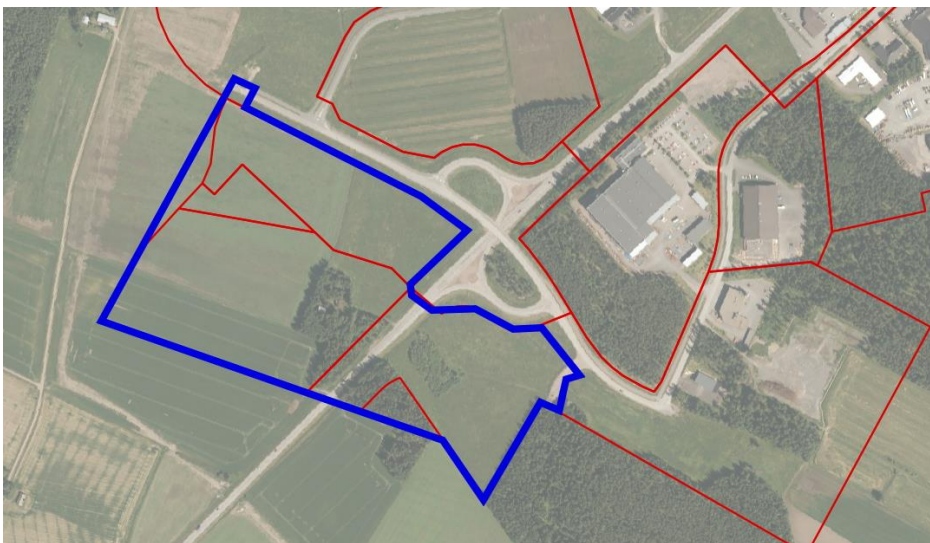
6. kaupunginosan (Suopelto) korttelia 90 ja katu-, liikenne- ja erityisaluetta

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

Asemakaavaehdotuksen selostus, joka koskee 2.9.2020 päivättyä kaavakarttaa

Kaavan laatija

**Ramboll Finland Oy
Projektipäällikkö
Kalle Rautavuori 2.9.2020 asti, Petteri Laamanen 3.9.2020 alkaen**

Suunnittelija

Tanja Konstari

Tarkastanut

Minna Lehtonen

Vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

31.5.2019 (nähtävillä 27.6. - 19.8.2019)

Valmisteluvaiheen

20.5. - 3.7.2020

kuuleminen

23.10. - 23.11.2020

Ehdotus nähtävillä

Valtuusto __.__.20__ §

Kaavan hyväksyminen

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 suunnittelualan 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-alueita 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 |
| 4.5 | 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 | 21 |
| 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 yritysalueita. 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 rinnakaistietarpeilla 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. Lausunossa Lounea Oy ilmoitti kaava-alueella kulkuväyistä kaapelista.

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

Kaavaehdotus oli nähtävillä 23.10. - 23.11.2020 välisen ajan. Ehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa (viisi vastausta). Muistutuksia 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 m² | rak.oik. kem² | 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 m² | rak.oik. kem² | 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

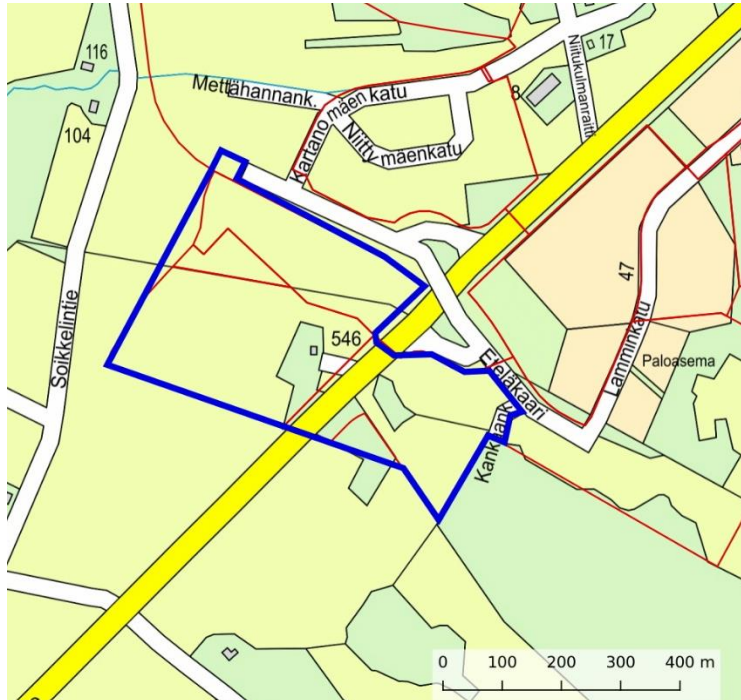
Kaavan laatija:

Ramboll Finland Oy, Kalle Rautavuori 2.9.2020 asti; Petteri Laamanen 3.9.2020 alkaen

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

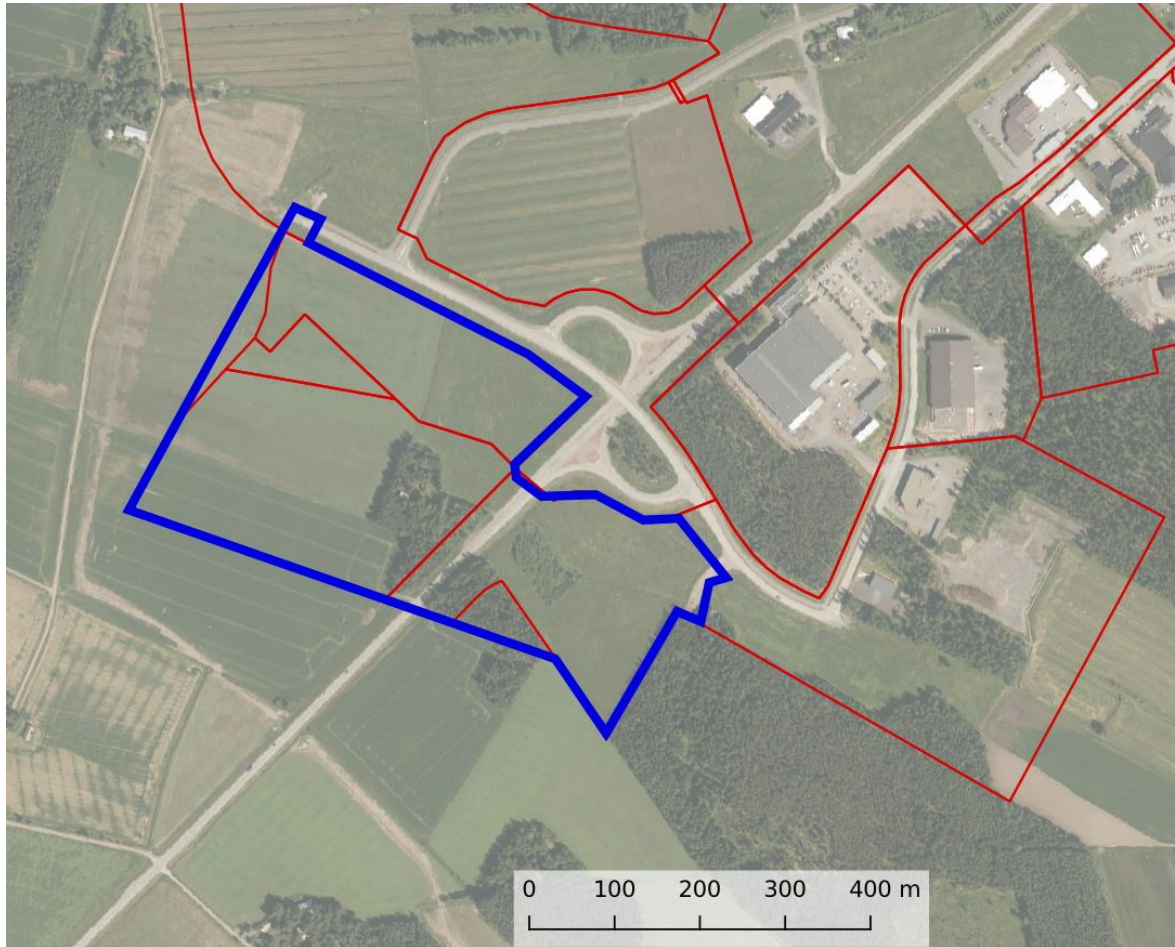
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

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.

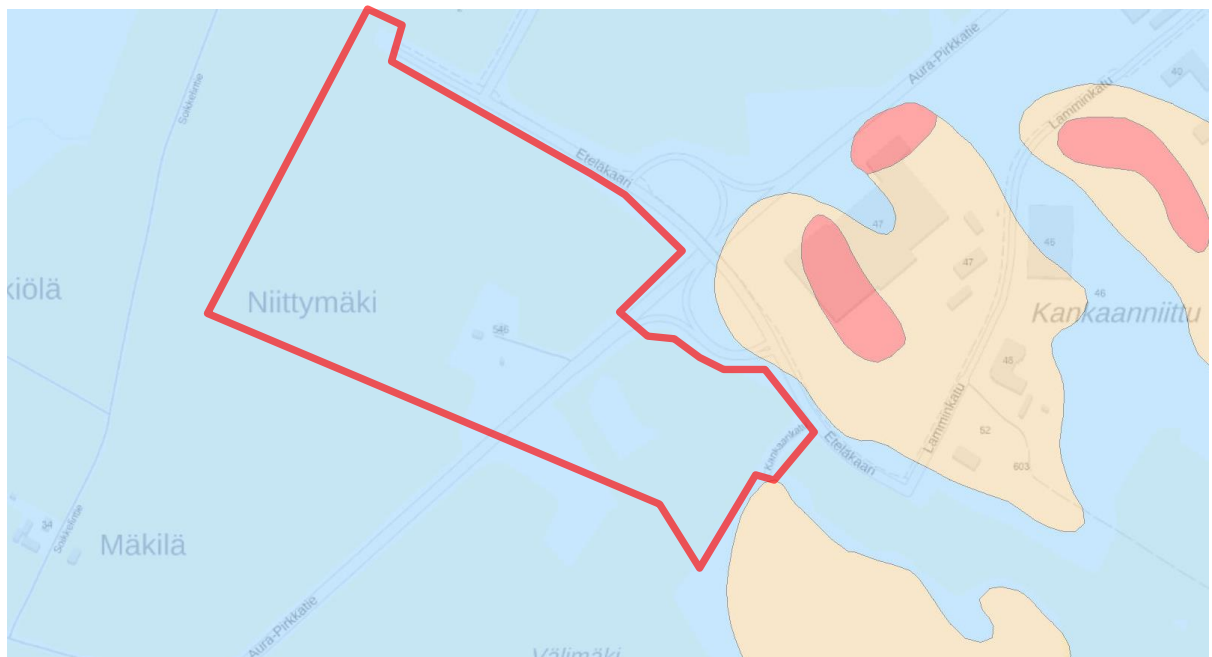
3.1.2 Luonnonympäristö

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, Loimaanportti, 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 (N2000).

Suunnittelualueen maaperä on savea.



Maaperäkartta (1: 20 000), jolla kaava-alueen likimääräinen rajaus 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 eritasoliittymän itäpuolelta kohti suunnittelualuetta.



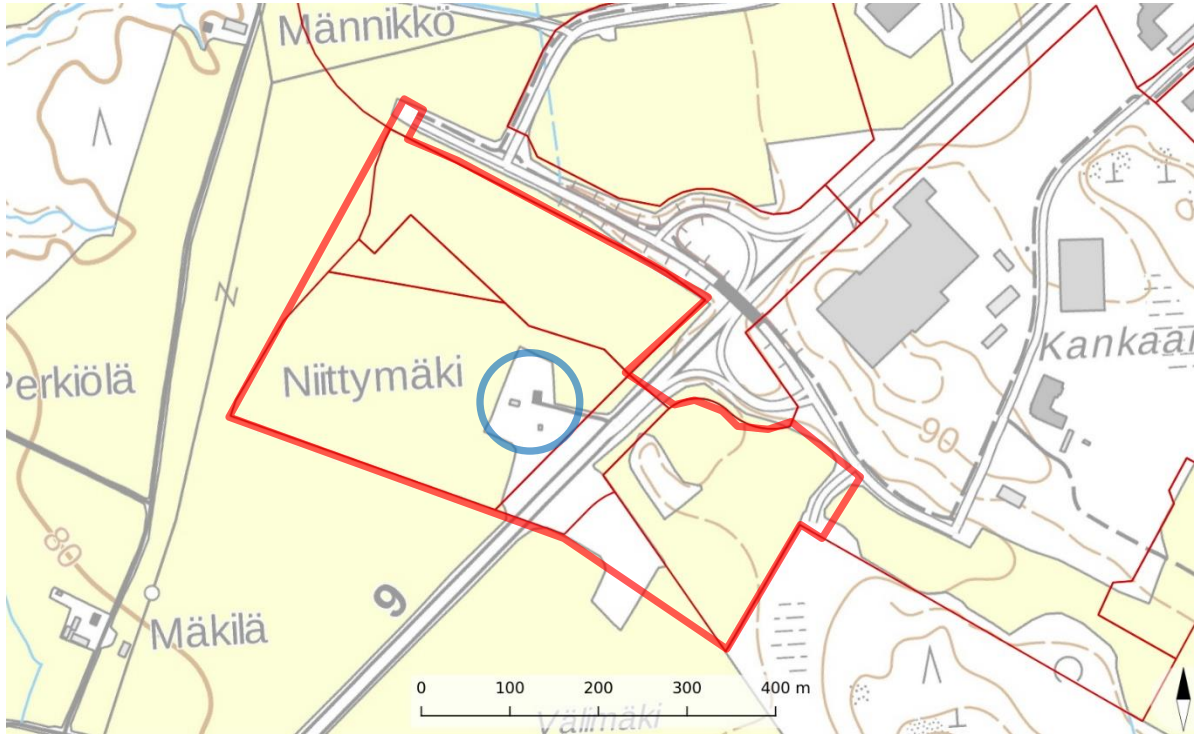
Kuva valtatie eritasoliittymän länsipuolelta kohti suunnittelualuetta.



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.





Suunnittelalueen 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 tuotantoautomaattioratkaisuja raskaalle metalliteollisuudelle tuottava, Pemamek Oy on yksi Loimaan suurimmista työllistäjistä. Toinen merkittävästi toimitilaa vaativa yritys alueella on kananmuna-alalla toimiva Kieku Oy.

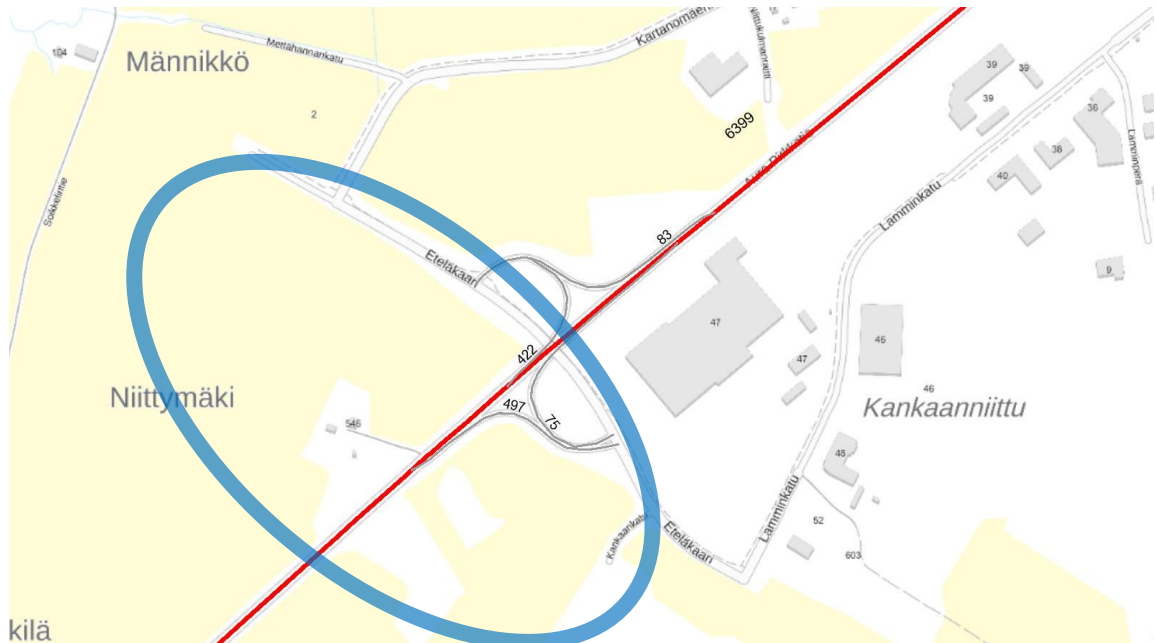
Loimaan keskeisten alueiden yleiskaavassa Eteläkaaren eteläpuoli on osoitettu kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alueeksi, mutta alue ei toistaiseksi ole toteutunut.

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

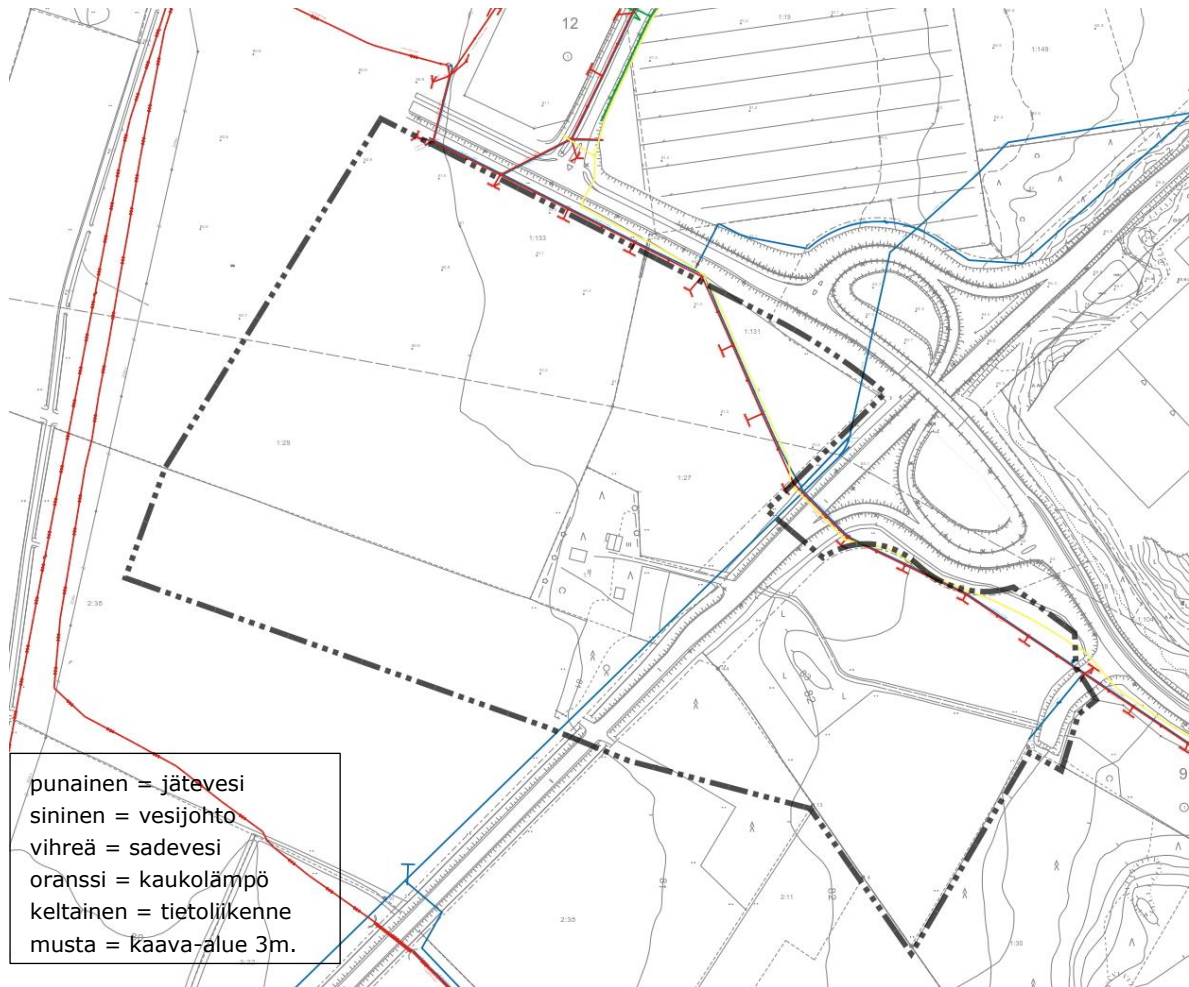
Kaava-alueella on erinomaiset liikenneyhteydet. Alue rajautuu pohjoispuolelta valtatie 9:n eritasoliittymään. Alue liittyy katuverkkoon Eteläkaaren kautta. Kaava-alueella voimassa olevien kaavojen mukaisia katuja ei ole rakennettu. Alueen katuverkon kapasiteetti on todella hyvä.



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.

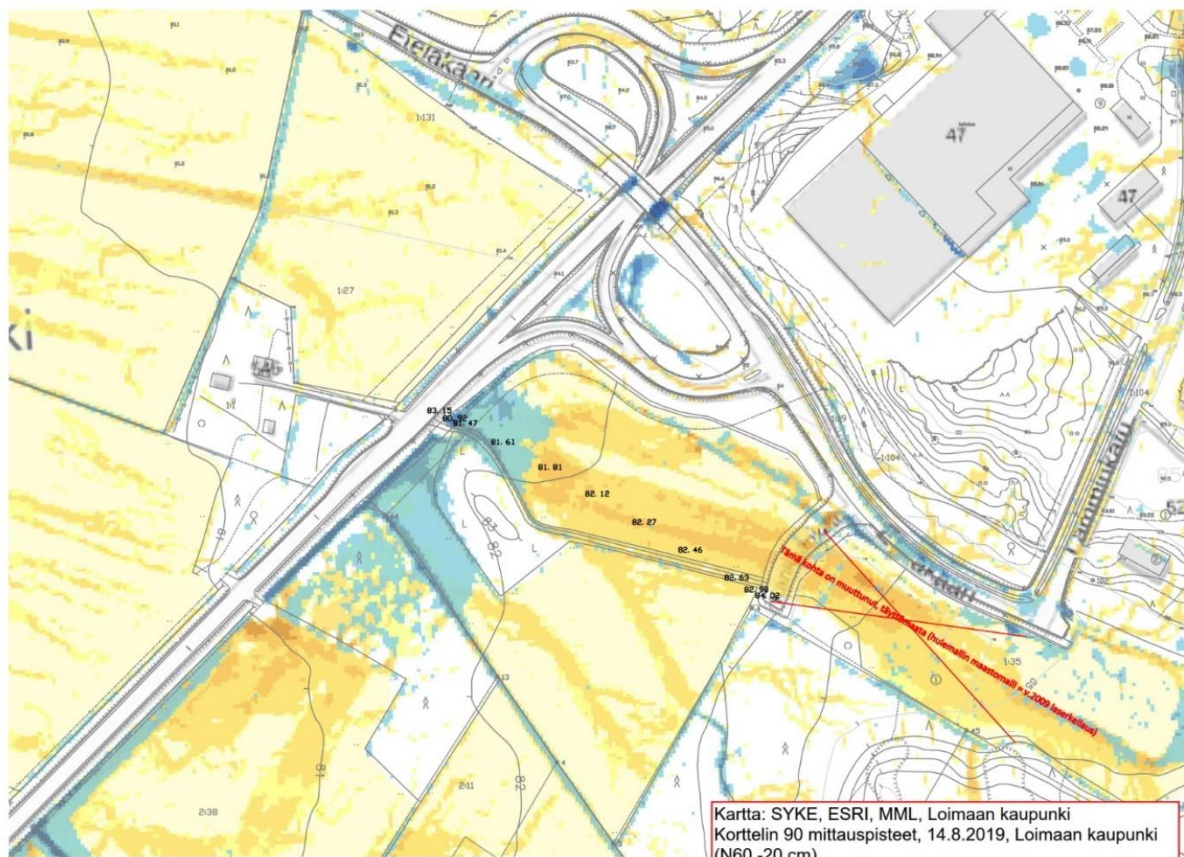
3.1.10 Ympäristön suojele ja ympäristöhaitat

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) | | 0.5 - 1.0 m/s | 0.3 - 0.5 m |
| 0.03 - 0.1 m/s | 0.1 - 0.3 m/s | > 1 m/s | 0.5 - 1 m |
| 0.3 - 0.5 m/s | | Harvinainen tulva (sade ~1/100a), syvyys | 1 - 2 m |
| | | 0.1 - 0.3 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 keskusten ja taajamien maankäyttöä, vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijoittuminen tarkistetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sekä liikenneverkon kehittämistarpeet maakunnan liikennejärjestelmätyön 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.*

SUUNNITTELMÄÄRÄYS: 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.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS: 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 laatuavylät 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.

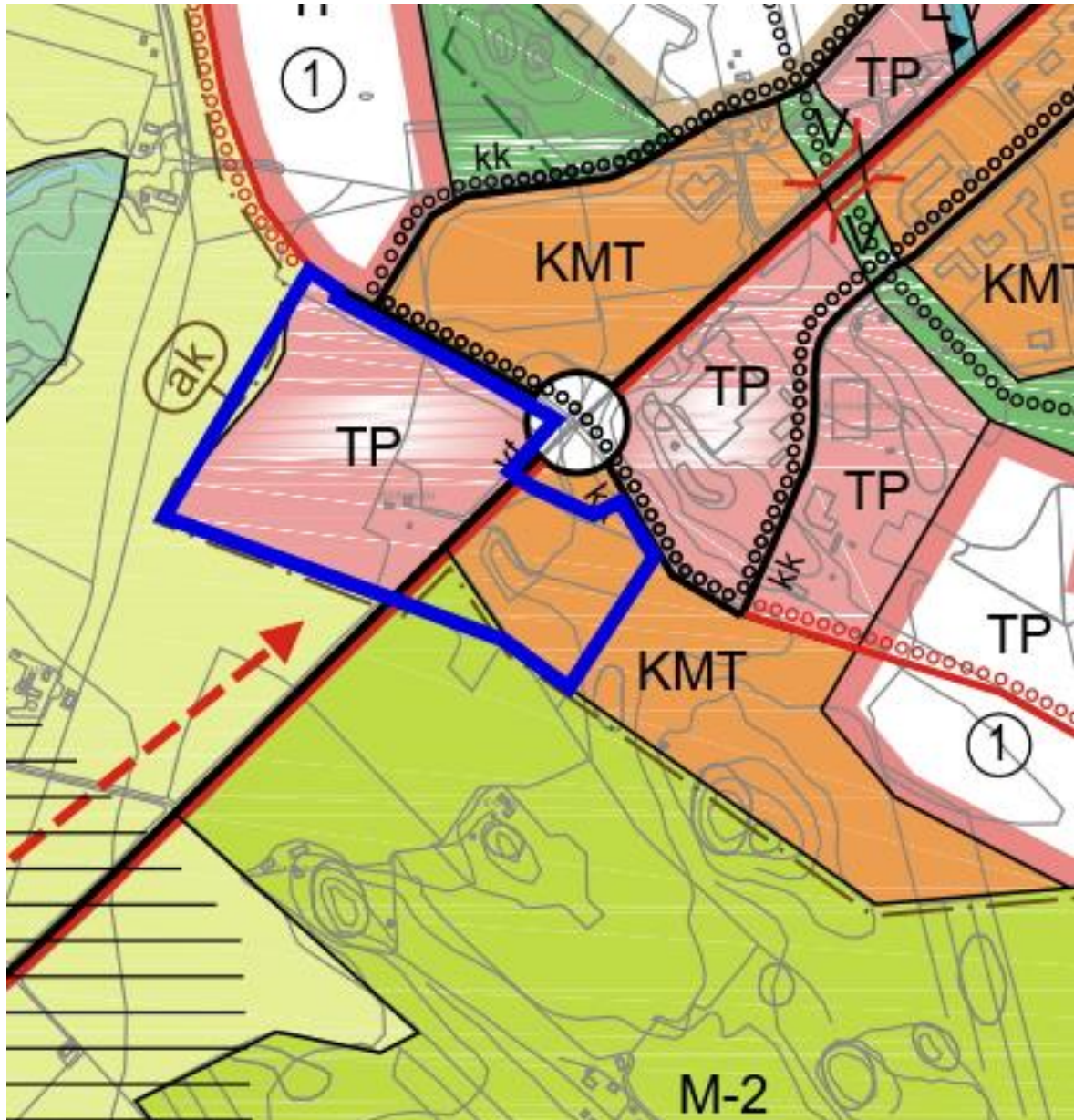
VÄHITTÄISKAUPAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan alue.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS: 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.

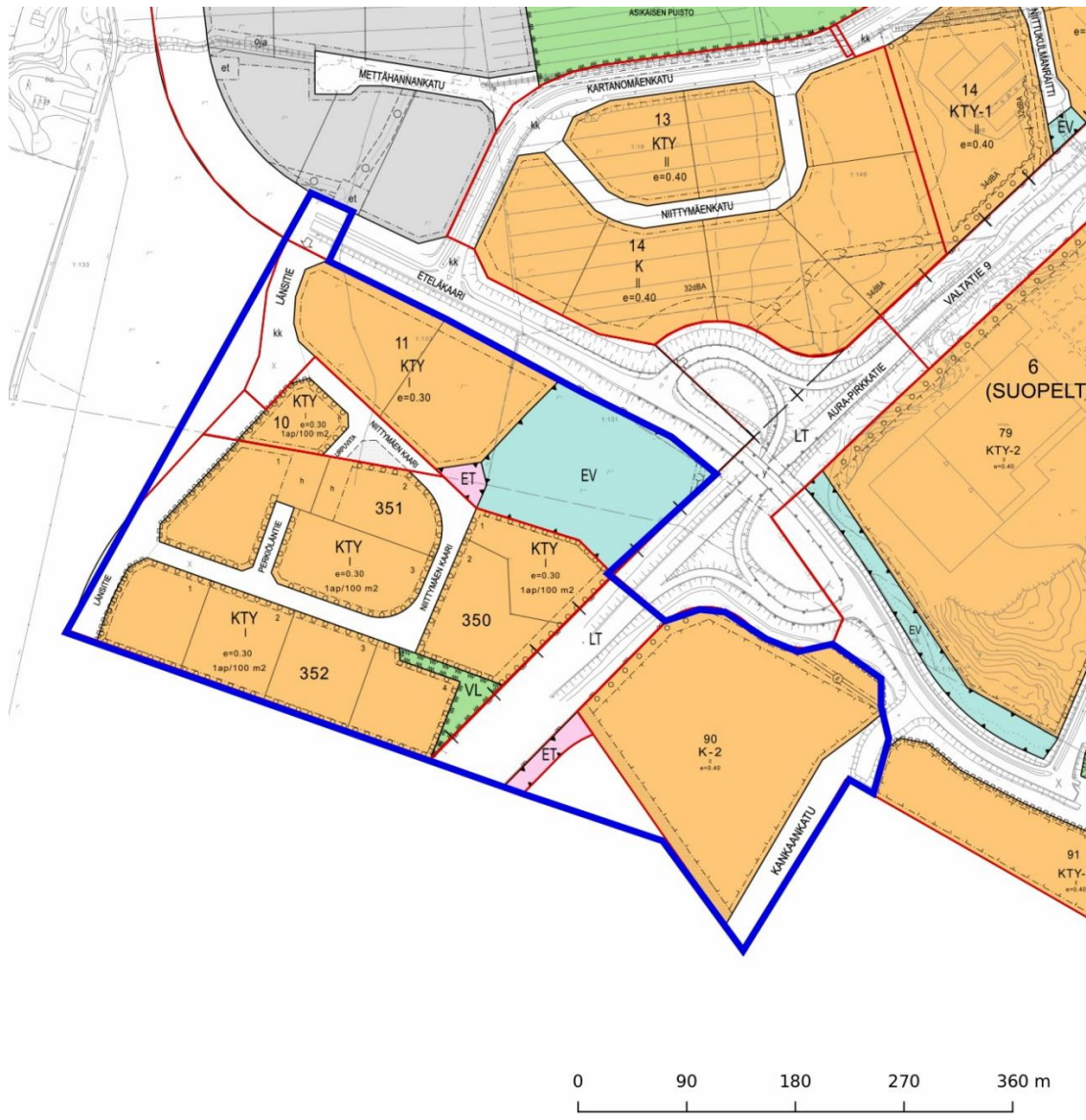
3.2.1.2 Yleiskaava



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) yhteistarpeet. 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

Suunnittelualueita koskevia aiempia selvityksiä ja suunnitelmia ovat mm. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava 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.

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 yritysalueetta. 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 Sähkönsiirto, 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 (Loimijoentie 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 laaditusta kaavaehdotuksesta tehtiin kuulutus nähtäville asettamisesta 12.10.2020, ja ehdotus asetettiin nähtäville 23.10. – 23.11.2020 väliseksi ajaksi. 12.10. päivätty kuulutus postitettiin maanomistajille 14.10.2020 lähetetyillä kirjeillä ja julkaistiin kaupungin internet-sivuilla ja Loimaan Lehdessä 22.10.2020. Nähtävilläoloaikana suunnitelmasta ei saatu yhtään kirjallista muistutusta. Lausunto saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta sekä Telia Finland Oyj:lta. Sallila Sähkönsiirto Oy ilmoitti, ettei heillä ole huomautettavaa kaavasta. Loimaan Vesi ilmoitti, ettei heiltä tule lausuntoa.

Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset:

- Myymälätilojen toteuttamista koskevan kaavamerkinnän ja -määräyksen pieni tarkistus
- Kaavaan on lisätty yleismääräys, jonka perusteella katu- ja kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon palovesiaseman sijoittaminen

Kaava asetetaan kaupunginhallituksen ja Loimaan valtuuston hyväksyttäväksi vuoden 2021 alussa.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaistahot eivät jättäneet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausuntoja.

Luonnos- ja ehdotusvaiheissa saatiin viranomaisilta lausunnot kohdassa 4.3.2 esitetyiltä tahoilta. Työssä ei järjestetty viranomaisneuvottelua.

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.

4.5 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. Pääkäyttö-tarkoitukseen liittyviä myymälätiloja saa rakentaa 10% rakennusalalle 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. Valtatien varressa oleva ET-alue muutetaan myös osaksi korttelia 90.

Kaava-alueetta 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 m² | rak.oik. kem² | 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 m² | rak.oik. kem² | 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 5.4.2, 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 molemmin puolin, joka on luontevampi ratkaisu, kuin yleiskaavassa osoitettu terävä maa- ja metsätalousalueen rajaus.

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 julkisivulla 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 pääkäyttötarkoituksen ja yrityksen toimintaan liittyvää tehtaanmyymälää.

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 valtatiepuolella 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.

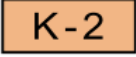









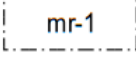

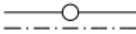

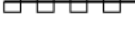
5.4.7 Muut vaikutukset

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-m ² , 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 pk10% | Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. |
|  | Rakennusala. |
|  | Alueen osa, jolle saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle sijoittuvan mainosrakenteen. Mainosrakenteen saa olla korkeintaan 33 m korkea. Rakenteen 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).

Katu- ja kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon palovesiaseman sijoittaminen.

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 väritykseltään 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, Petteri Laamanen (YKS 669), petteri.laamanen@ramboll.fi
Pakkahuoneenaukio 2, PL 718, 33101 Tampere