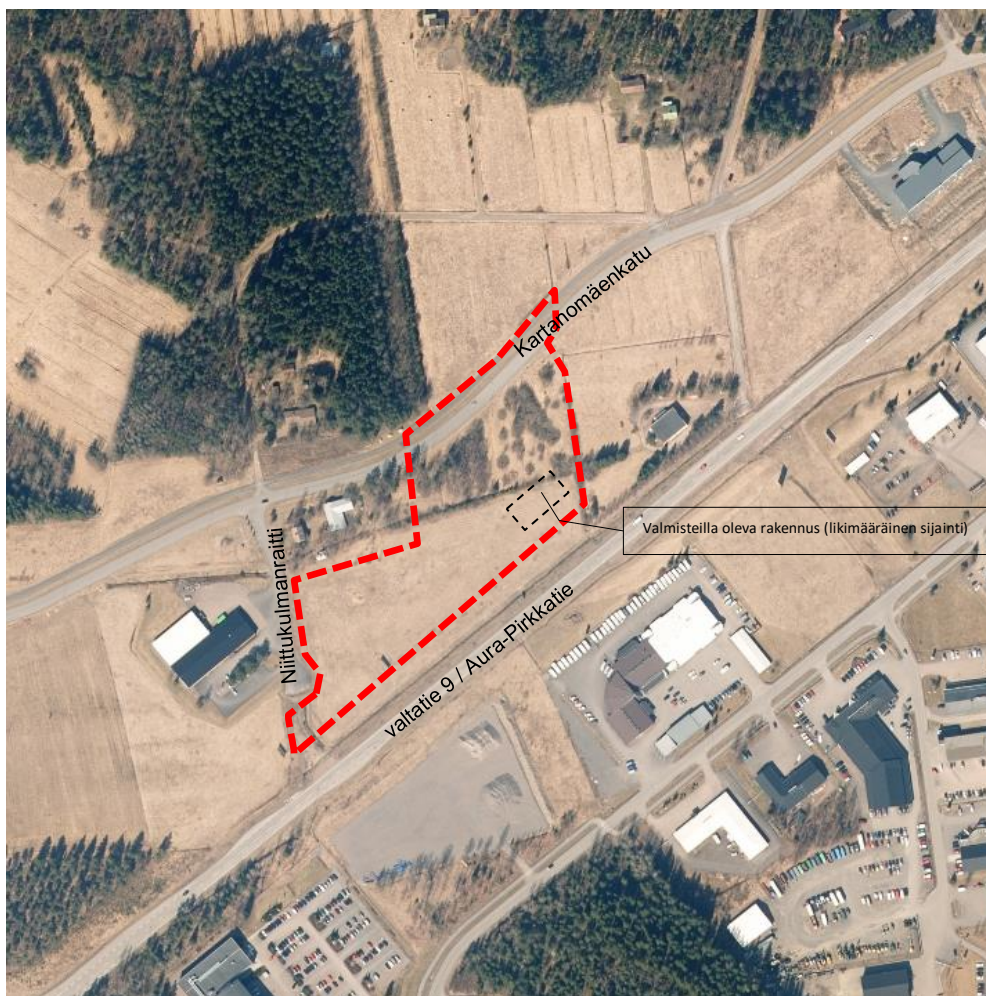


AK 1302

Niittukulmanraitin koillispuolen asemakaavan muutos

13. (Niittukulma) kaupunginosa

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS 9.2.2021, tark.
7.4.2021



Kuva 1 – Vuoden 2017 ilmakuva kohdealueesta ja lähiympäristöstä (© Maanmittauslaitos). Likimääräinen aluerajaus punaisella katkoviivalla.

ASEMAKAAVA 1302

Niittukulman yritysalue, 13. kaupunginosa (Niittukulma)

Kuvaus

**Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee
9.2.2021 päivättyä ja 7.4.2021 tarkistettua kaavakarttaa.**

Kaavan laatija

Loimaan kaupunki, kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk)

Vireilletulo

Erillinen kuulutus 22.10.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (5.10.2020, tark. 9.2.2021)

Nähtävillä 23.10.2020 alkaen ja tarkistettu 5.3.2021-6.4.2021.

Valmisteluvaiheen kuuleminen (luonnos)

11.12.2020-26.1.2021

Ehdotus nähtävillä

5.3.-6.4.2021

Kaupunginvaltuusto hyväksyi

___:___:_____ § ___

Lainvoimainen

___:___:_____

Loimaalla 7.4.2021

Kaavoittaja Arttu Salonen

Sisällysluettelo

	Sisällysluettelo	2
	Liitteet	3
	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
1	TIIVISTELMÄ	4
	1.1 Kaava-alueen kuvaus	4
	1.2 Tavoitteet ja kaavan nimi	4
	1.3 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
	1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset.....	4
	1.5 Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö	5
	1.6 Mitoitus	5
	1.7 Tunnistetiedot	5
	1.8 Kaava-alueen sijainti	6
2	LÄHTÖKOHDAT.....	6
	2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
	2.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
	2.1.2 Luonnonympäristö	7
	2.1.3 Rakennettu ympäristö.....	11
	2.1.4 Asuminen ja väestö	12
	2.1.5 Palvelut.....	12
	2.1.6 Liikenne	12
	2.1.7 Tekninen huolto	13
	2.1.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	14
	2.1.9 Sosiaalinen ympäristö	14
	2.1.10 Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat	15
	2.1.11 Maanomistus.....	15
	2.2 Suunnittelutilanne	16
	2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	16
	2.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset.....	17
	2.3 Tonttijako ja kiinteistörekisterinpito	18
	2.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta	18
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	18
	3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
	3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
	3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	18
	3.3.1 Osalliset.....	18
	3.3.2 Kaavan vireilletulo (MRL 6 § 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	19
	3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
	3.3.4 Viranomaisyhteistyö	20
	3.4 Asemakaavan tavoitteet	20
	3.4.1 Kaupungin tavoitteet.....	20
	3.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	20
	3.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	21
	3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
	3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	21
	3.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	21
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21

4.1	Kaavan rakenne	21
4.1.1	Palvelut.....	24
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	24
4.3	Aluevaraukset.....	24
4.3.1	Korttelialueet.....	24
4.3.2	Muut alueet	25
4.4	Kaavan vaikutukset.....	25
4.4.1	Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen	25
4.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	25
4.4.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	25
4.4.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	26
4.4.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	27
4.4.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	27
4.4.7	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittymiseen.....	27
4.4.8	Muut vaikutukset.....	27
4.5	Ympäristön häiriötekijät.....	27
4.6	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	27
4.7	Nimistö	27
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	28
5.1.1	Toteutuksen seuranta	28

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 15.10.2020, tark. 9.2.2021
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vastineraportti
4. Tieliikenteen tärinäselvitys, Niittukulman alue, Promethor, 3.2.2009
5. Korttelin 1 tontin 2 tonttijako ja tonttijaon muutos, 9.2.2021

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.)
- Liito-oravan esiintyminen Loimaan keskustaaajaman länsi- ja eteläosissa, Tmi Jyrki Lehtinen 23.6.2019
- Väyläviraston ohjeita 18/2020, Pyöräliikenteen suunnittelu

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Noin 2,4 hehtaarin suuruinen alue sijaitsee valtatie 9 ja Kartanomäenkadun välillä ja Niittukulmanraitin koillispuolella. Alue on osa Niittukulman yritysalueita ja on maankäytöllisesti yhteydessä Kartanomäen yritysalueeseen, joka on saman Kartanomäenkadun varrella. Alue on katu- ja kunnallistekniikan piirissä. Korttelin 1 tontti 1 on rakenteilla yritystoimintaan, korttelin 5 tontti 2 on peltona ja suojaviheralue peltona sekä sekapuustoalueena. Alue on osin kaupungin maata ja osin yksityisomistuksessa.

1.2 Tavoitteet ja kaavan nimi

Asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet:

- Edistää alueen yritystoimintamahdollisuuksia
- Ajantasaistaa nykyistä asemakaavaa
- Osoittaa yritystonttien välistä suojaviheraluetta yritystoimintaan, jolla tiivistetään olemassa olevaa aluerakennetta.
- Tutkitaan alueen läpi kaavoitetun kevyen liikenteen yhteyden toteuttamisen tarpeet.

Kaavan nimenä on *Niittukulmanraitin koillispuolen asemakaavan muutos*.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö tehdään Loimaan kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus päätti 12.10.2020 § 317 kaavamuutoksen käynnistämisestä. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 22.10.2020, jonka yhteydessä myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on asetettu nähtäville. OAS:n nähtävilläolo alkoi 23.10.2020 ja siitä pyydettiin palautetta 23.11.2020 mennessä.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 11.12.2020 – 26.1.2021, josta jätettiin 6 lausuntoa/kommenttia ja yksi mielipide (tiivistelmä liitteessä 3).

Kaavan ehdotus, tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja korttelin 1 tontin 2 tonttijako/tonttijaon muutosehdotus olivat nähtävillä 5.3.-6.4.2021. Ehdotuksesta jätettiin viisi lausuntoa (tiivistelmä liitteessä 3).

1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Asemakaava ja asemakaavamuutos perustuu alueella voimassa olevaan Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan ja sen tarkempaan tulkintaan asemakaavoitusvaiheessa. Alueelta on laadittu aiemmin tärinäselvitys, jonka mukaan tärinällä ei ole vaikutusta liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten rakentamiseen.

1.5 Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksella tiivistettiin maltillisesti keskeisellä paikalla sijaitsevaa yritysalueita ja mahdollistettiin laadukkaasti toteutettavien monipuolisten yritystonttien (KTY-3) toteuttaminen. Asemakaavassa osoitettiin myös kevyen liikenteen yhteyden (pp) ja viheralueiden (EV) tarpeet.

Asemakaavan tarkempi kuvaus löytyy kohdasta 4.

1.6 Mitoitus

hyväksyttävä kaava	pinta-ala ha	rak.oik. k-m ²	e=
KTY-3	1.7240	6896	0.40
K yht.	<u>1.7239</u>	<u>71.2%</u>	<u>6895</u>
EV	0.2978		
E yht.	<u>0.2978</u>	<u>12.3%</u>	
Kadut	0.4001		
KADUT, TIET yht.	<u>0.4001</u>	<u>16.5%</u>	
yht.	<u>2.4219</u>	<u>6896</u>	<u>0.28</u>

1.7 Tunnistetiedot

430 Loimaan kaupunki

13. (Niittukulma) kaupunginosa

Niittukulmanraitin koillispuolen asemakaavan muutos

AK 1302

Asemakaavan muutos koskee: 13. kaupunginosan kortteleita 5 (osa) ja 1 (osa) sekä katu- ja erityisalueita.

Asemakaavalla ja asemaavan muutoksella muodostuu: 13. kaupunginosan korttelit 1 (osa) ja 5 (osa) sekä katu- ja erityisalueita.

Tonttijako laaditaan sitovana.

Kaavasuunnittelu: Kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk)

Asemakaavan muutoksen käsittelyt

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu	22.10.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville	23.10.2020 ja tarkistettu 5.3.2021
Asemakaavaaluonnos on ollut nähtävillä	11.12.2020-26.1.2021
Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä	5.3.-6.4.2021
Kaupunginhallitus on ehdottanut valtuustolle kaavan hyväksymistä	__._.2021
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan	__._.2021

1.8 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan lounaispuolella, tarkemmin valtatien 9 ja Kartanomäenkadun välillä sekä Niittukulmanraitin koillispuolella. Alue on osa Niittukulman yritysalueetta ja on maankäytöllisesti yhteydessä Kartanonmäen yritysalueeseen. Kuvassa 1 on esitetty sijainti ilmakuvassa ja kuvassa 2 sijainti Loimaan yhdyskuntaraken- teessa.



Kuva 2 - Kaava-alueen likimääräinen sijainti Loimaan keskustan lounaispuolella, opaskartta © Loimaan kaupunki

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 2,4 ha:n alue on Niittukulman yritysalueetta, joka on maankäytöllisesti yhteydessä koillisen Kartanomäen yritysalueeseen.

Korttelin 1 tontti 1 on rakenteilla yritystoimintaan, korttelin 5 tontti 2 on peltona ja niiden välinen alue on peltona sekä sekapuustoalueena. Alue rajoittuu valtatiehen 9, mutta liikennöinti tapahtuu Kartanomäenkadun ja Niittukulmanraitin kautta. Kartanomäenkatu on alueen kokoojkatu, jonka kautta on yhteys keskustaan, valtatielle 9 ja Lamminkadun varren yritysalueelle. Kaava-alueen ulkopuolella luoteisreunassa on liiketontilla asuinrakennus. Suunnittelualue on osin kaupungin maata ja osin yksityisomistuksessa.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva:

Kaava-alue on osin peltona, osin rakenteilla olevaa yritystonttia ja osin sekapuustoaluetta (kuva 3).



Kuva 3 - Panoraamakuva Niittukulmanraitilta 10/2020

Maaperä, pohjavesi:



Kuva 4 - GTK:n yleispiirteinen Maaperäkartta, (sininen= savi, vaalean ruskea= hiekkamoreeni, punainen=kallioma), kiinteistörajat MML 10/2020

Kaava-alueen maaperä on yleispiirteisen maaperäkartan perusteella savipainotteista. Kaava-alueen lähialueella on kallio- ja moreenisaarekkeita.

Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

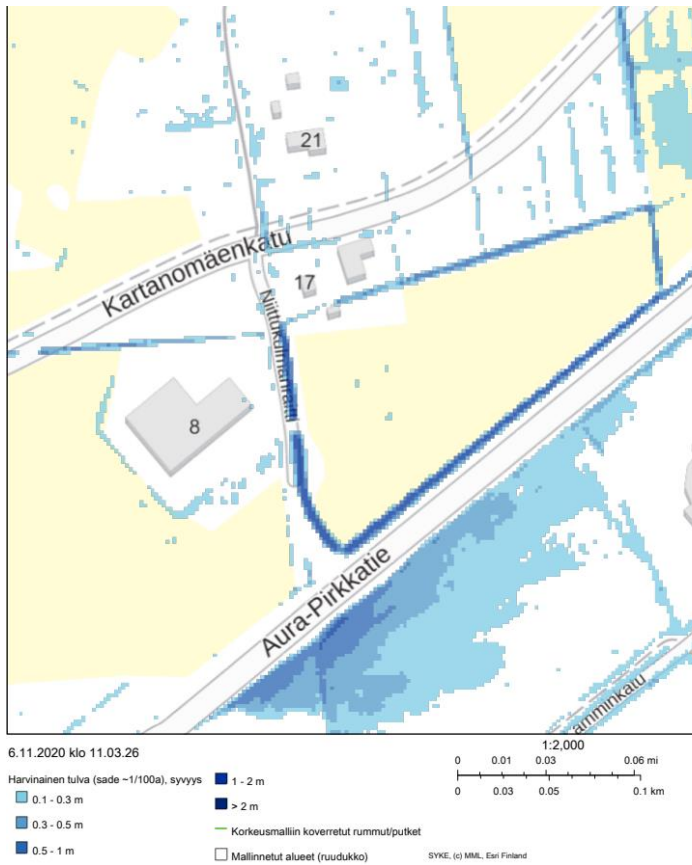
Hulevedet:

Kartanomäenkadun pohjoispuolella sijaitsee kaupungin hulevesiviemäri, johon on yhteys korttelista 1. Niittukulmanraitin itäreunalla sijaitsee hulevesiviemäri (kuva 13). Vedet ohjautuvat alueelta kohti länttä ja laskevat noin 1,5 km etäisyydellä sijaitsevaan Petäjokeen (kuva 5).



Kuva 5 - Maastokarttaote (Maanmittauslaitos, luettu 6.11.2020)

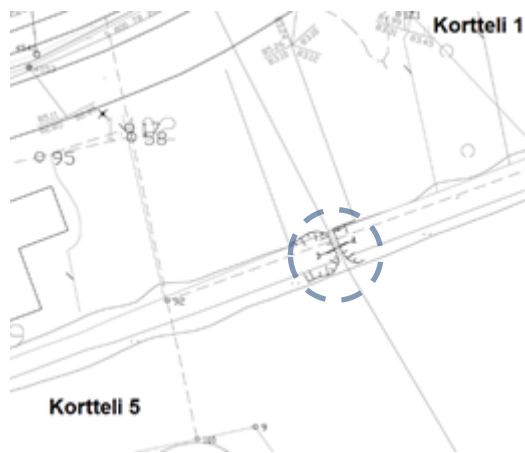
Suunnittelualue ei ole huletulvien kannalta riskialuetta, rankkasadetilanteessa painanteisiin ja ojiin kertyy vettä (kuva 6).



Kuva 6 - Alustava hulevesitulvakartta kerran sadassa vuodessa sattuvassa rankkasadetilanteessa, Syke

Valtatien 9 kuivatus perustuu avo-ojiin ja niitä ohjautuu Niittukulmanraitille kaupungin hulevesijärjestelmiin. Rakenteilla olevan korttelin 1 suunnalta osa hulevesistä ohjautuu myös avo-ojan kautta korttelin 5 läpi, jonka jälkeen ne alittavat Niittukulmanraitin jatkuen avo-ojana kohti länttä.

Korttelin 1 ja 5 välillä sijaitsee kaukolämpöjohdon ojanylitys, jossa ojan putkitus toimii myös hulevesien viivytyks- ja tasaamisrakenteena (kuva 7).



Kuva 7 - Ote Loimaan johto-, pohja- ja kiinteistörajakartasta 26.10.2020

Luonnonsuojelu:

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita. Alue on yritysalue ja peltoa. Liito-oravaselvityksen (Tmi Jyrki Lehtinen 23.6.2019) mukaan liito-oravien elinympäristöjä ei sijaitse suunnittelualueella. Niitä sijaitsee Kartanomäenkadun pohjoispuolen metsäalueilla.

Viheryhteydet:

Suunnittelualueen pohjoisreunassa on hieman puustoa, joka yhdistyy korttelin 5 rakennetun tontin pihakasvillisuuteen, mutta ei jatku valtatie 9 suuntaan. Valtatie 9 ja kasvillisuuskaistan välissä on peltoa ja aukea jatkuu valtatie 9 yli tiealueena. Vt 9:n vastakkaisella puolella on yritysalue, jonka välissä on kapea kaavassa osoitettu suojaviheralueen (EV) kaista Lamminkadulle. Kaavamuutosalueen puilta on vt 9:n kaakkoispuolen EV-alueelle matkaa noin 120 m.

Vuonna 2019 laaditussa liito-oravaselvityksessä on selvitetty myös kulkemiseen sopivia viherkaistoja liito-orava-alueiden välillä. Valtatie 9 ylityksen laaja puustoyhteys Loimaan keskustan taajaman alueella sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta koilliseen. Siellä vt 9:n reunustavien metsiköiden etäisyys toisistaan on vain noin 30 metriä noin 350 metrin matkalla.



Kuva 8 - Olemassa oleva puustoyhteys vt 9:n varrella (punaisella), suunnittelualue keltaisella. Ilmakuva 2017: Maanmittauslaitos, luettu 29.10.2020

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on yritystoiminnan rakennushanke. Naapurustossa valtatie 9 molemmin puolin sijaitsee useita myymälä- ja toimitilarakennuksia. Naapurustossa luoteessa sijaitsee kaksi asuinrakennusta Kartanomäenkadun molemmin puolin.



Kuva 9 - Loimaan Sähkö, Niittukulmanraitin länsipuoli, kuva 10/2020



Kuva 10 – Suunnittelualueella rakenteilla oleva yritysrakennus ja vt 9:n toisella puolella sijaitseva Loimaan Laatuauto Oy, kuva 10/2020



Kuva 11 - Suunnittelualueesta etelään/lounaaseen sijaitseva Pemamek Oy, kuva 10/2020

2.1.4 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella ei ole asutusta. Korttelin 5 toisella kaavoitetulla liiketontilla sijaitsee vakituksessa asuinkäytössä oleva asuinrakennus.

2.1.5 Palvelut

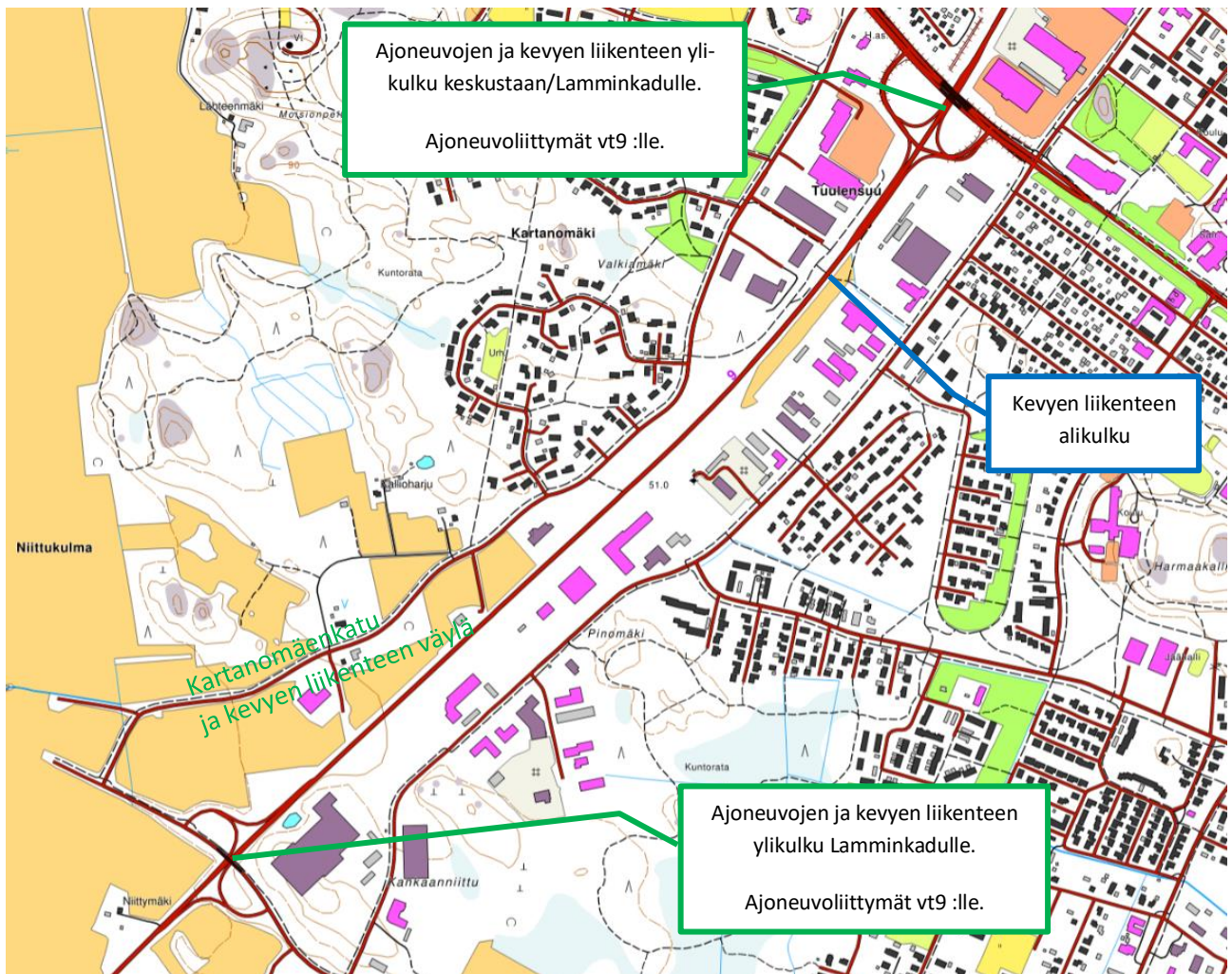
Alue tukeutuu keskustan ja lähiympäristön palvelutarjontaan.

2.1.6 Liikenne

Kaava-alueelta on liittymismahdollisuudet Niittukulmanraitille ja Kartanomäenkadulle. Kartanomäenkadun kautta on ajoneuvoyhteys keskustan suuntaan ja valtatielle 9 sekä Lamminkadun suunnan yritysalueille vt 9:n ylikulkusiltojen kautta. Kartanomäenkadun varrella sijaitsee kevyen liikenteen väylä ja valtatie turvallinen ylitys on ylikulkusiltojen lisäksi mahdollista Lammenpuiston, vuonna 2020 valmistuneen, kevyen liikenteen alikulkukäytävän kautta.

Valtatien 9 (Aura-Pirkkatie) liikennemäärät olivat vuonna 2019 Väyläviraston liikennemääräkartan mukaan 6 399 ajon./vrk (josta raskasta liikennettä 614).

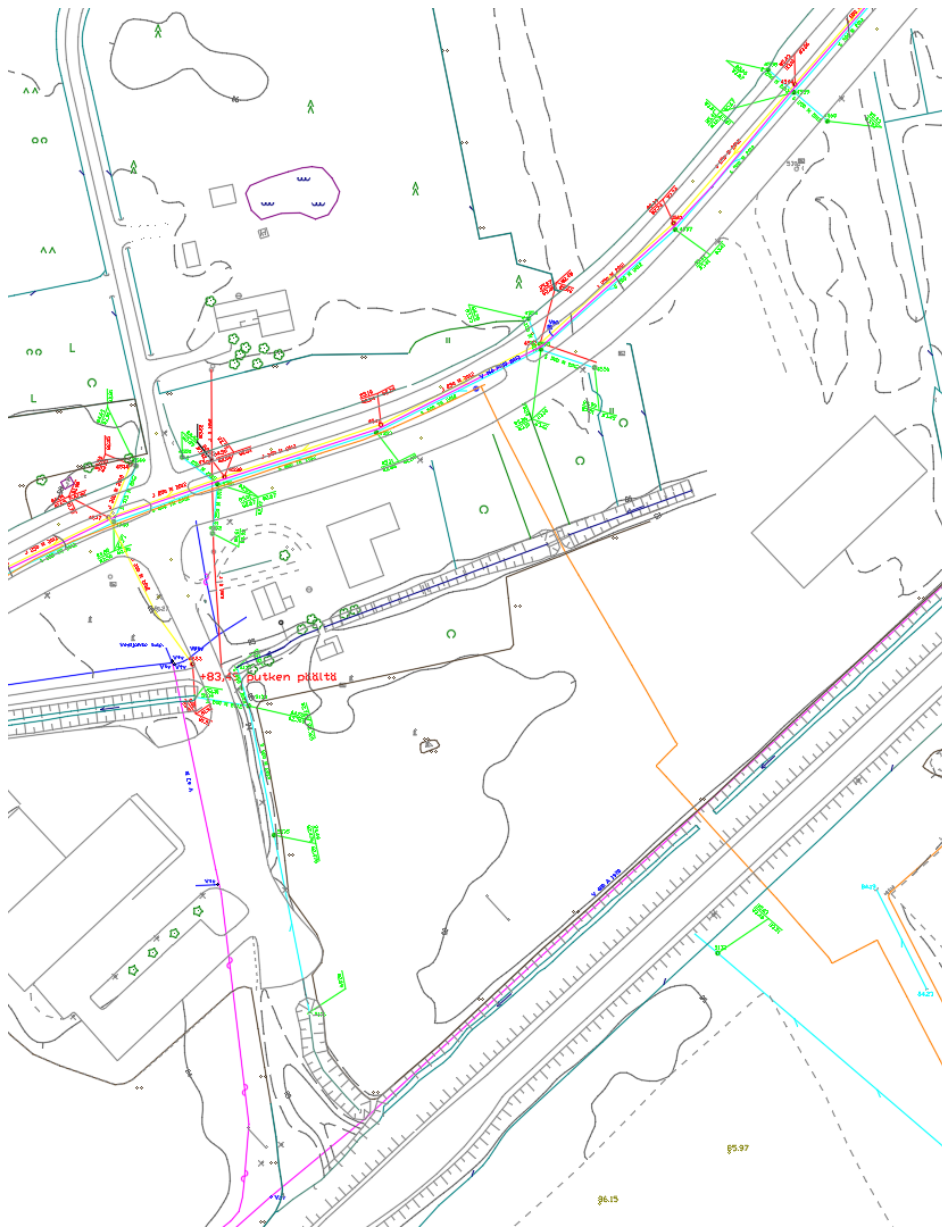
lähde: <https://vayla.fi/vaylista/aineistot/tilastot/tietilastot/liikennemaarakartat>



Kuva 12 - Maastokartta (MML, luettu 26.10.2020) ja liikenneyhteydet

2.1.7 Tekninen huolto

Alue on kattavan kunnallisteknisen huollon piirissä. Alueella on kunnan tekniikan lisäksi sähkönsiirto-, kaukolämpö- ja tietoliikenneverkostoja. Aluetta halkoo kaukolämpö- ja tietoliikennejohdot.



Kuva 13 - tiedossa olevat kaupungin, Loimaan veden ja Loimaan kaukolämmön kunnallistekniset johdot. Huleviemäri=vaalean sininen, jätevesi=punainen, vesijohto=purppura/tumman sininen, kaukolämpö=vaalean ruskea, ojaverkostoa sinisellä. Luettu 6.11.2020.

2.1.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella tai lähiympäristössä ei sijaitse maakunta- tai yleiskaavoituksessa osoitettuja suojeltuja kulttuuriympäristön kohteita tai muinaismuistoja. Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon rekisterissä ei ole alueella kohdemerkintöjä kulttuuriympäristöstä, rakennusperinnöstä tai muinaisjäänöksistä (luettu MIP, 28.10.2020).

2.1.9 Sosiaalinen ympäristö

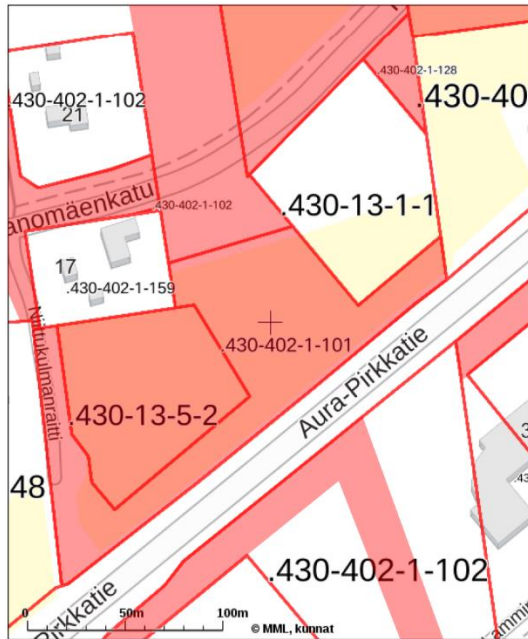
Suunnittelualueella ei sijaitse asutusta. Naapurustossa on kaksi asuinrakennusta.

2.1.10 Ympäristön suojeleminen ja ympäristöhaitat

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee valtatie 9.

SYKE:n yleispiirteisen hulevesitulvamallin perusteella alue ei ole tulvan riskialuetta. Hie-
man suurempi vesien kerääntymisen riski suunnittelualueesta etelään, vt 9:n toisella puo-
lolla (kuva 6).

2.1.11 Maanomistus

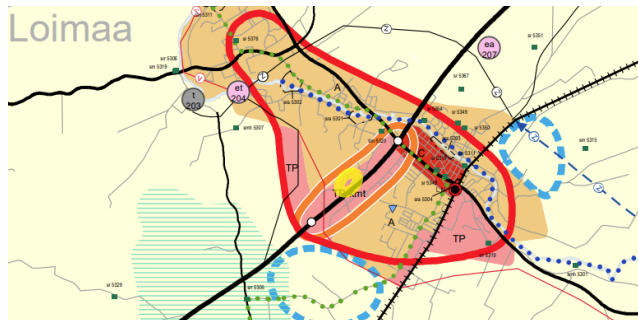


Kuva 14 - Maanomistustilanne, punaisella kaupungin omistus (tilanne 28.10.2020).

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Maakuntakaava

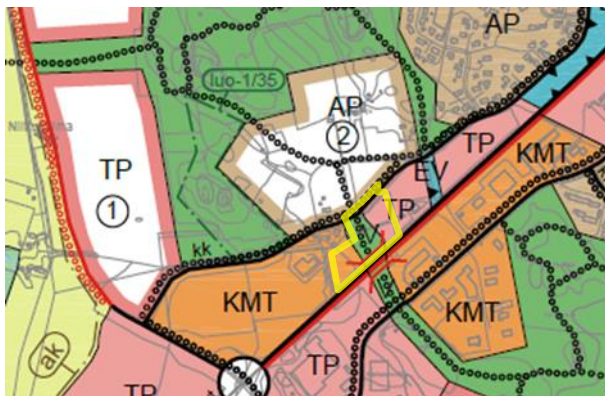


Kuva 15 - Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (varsinais-suomi.fi), ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla.

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 liikennejärjestelmätön perusteella. Asemakaava-alue on osoitettu maakuntakaavassa työpaikkatoimintojen alueeksi (TP) vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeksi (oranssi viiva) ja kaupunkikehittämisen kohdealueeksi (punainen viiva).

Voimassa olevat ja vireillä olevat maakuntakaavat määräyksineen löytyy kokonaisuudessaan Varsinais-Suomen liiton internetsivuilta: <https://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus>

2.2.1.2 Yleiskaava



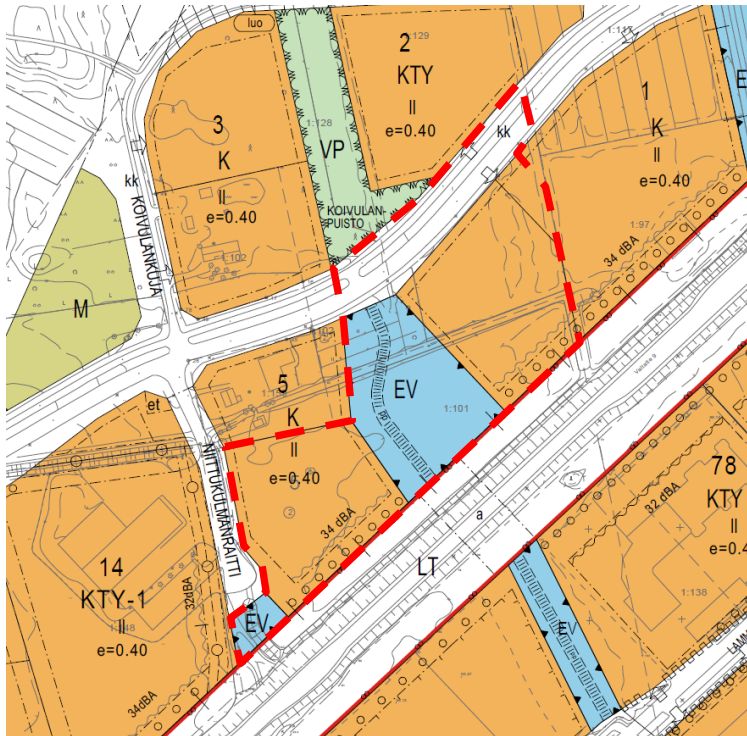
Kuva 17 - Ote Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavasta (voimaan kokonaisuudessaan 26.1.2017), ei mittakaavassa. Kaava-alueen liki-määräinen sijainti on osoitettu keltaisella viivalla.

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä ja 26.1.2017 kokonaisuudessaan lainvoiman saaneessa oikeusvaikutteisessa keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KMT), virkistysalueeksi (V) sekä ohjeelliseksi ulkoilureitiksi ja sen eritasoristeykseksi ilman liittymää. Valtatie 9 on osoitettu "parannettava tieosuus"-merkinnällä (Valtatien ja sitä ympäröivän maankäytön suunnittelussa tulee varautua rinnakaistie- ja kevytvyöläjärjestelyihin). Yleismääräyksissä on myös mainittu, että valtatie 9:n melu- tärinä- ja runkomeluhaitat on selvitettävä yksityiskohtaisen kaavoituksen tai rakennusluupaharkinnan yhteydessä. Yleiskaava on kokonaisuudessaan määräyksineen katsottavissa kaupungin internetsivuilla: www.loimaa.fi/kaavoitus -> Kaavoitus -> Voimassaolevat yleiskaavat.

2.2.1.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 21.3.2011 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), suojaviheralueeksi (EV) ja katualueeksi. Lisäksi suojaviheralueella sijaitsee ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.

Muutettavan kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla.



Kuva 18 - Ote asemakaavatilanteesta, ei mittakaavassa tilanne 28.10.2020. Muutettavan kaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla.

2.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Tärinä:

Alueelta on laadittu aiemmin tieliikenteen tärinäselvitys (Promethor Oy, 3.2.2009). Mittaustulosten perusteella tieliikenteen tärinä ei aiheuta alueella olevien ja tulevien rakennusten rakenteille vaurioriskiä. Mittaustulosten perusteella tieliikenteen aiheuttama tärinä ei aiheuta käytettävän viihtyvyshaitan suositusarvon ylittymistä. Tulosten perusteella tärinä ei aiheuta rajoituksia alueen kaavoittamiselle liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialueiksi.

Suunnittelualueutta koskevia muita taustaselvityksiä ovat mm.

- *Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan liittyvät perus- ja erilliselvitykset.* Yleiskaavassa on selvitetty mm. kaupallisia, luonto-, liikenne- ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja ja vaikutuksia.
- Liito-oravan esiintyminen Loimaan keskustaaajaman länsi- ja eteläosissa, Tmi Jyrki Lehtinen 23.6.2019
- Väyläviraston ohjeita 18/2020, Pyöräiliikenteen suunnittelu

2.3 Tonttijako ja kiinteistörekisterinpito

Kaava-alueen tonteille on laadittu sitovat tonttijaot. Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan uusi sitova tonttijako/tonttijaon muutos kaava-alueen kortteliin 1. Kaavan voimaantulon jälkeen tonttijakoa voidaan muuttaa erillisellä tonttijaolla. Alue on kaupungin kiinteistörekisterinpitoaluetta.

2.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2017. Loimaan kaupunki pitää itse ajan tasalla kaavoituksen pohjakarttoja. Pohjakarttaa on tarkistettu marras- ja joulukuussa 2020. Kaavan pohjakartan hyväksyy kaupungin mittausteknikko.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos tehdään Loimaan kaupungin aloitteesta. Kaavoituskohteiden ei ole vuoden 2020 kaavoituskatsauksen kohteiden joukossa. Kaupunginhallitus päätti 12.10.2020 § 317 kaavamuutoksen käynnistämisestä.

Asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet:

- Edistää alueen yritystoimintamahdollisuuksia
- Ajantasaistaa nykyistä asemakaavaa
- Osoittaa yritystonttien välistä suojaviheraluetta yritystoimintaan, jolla tiivistetään olemassa olevaa aluerakennetta.
- Tutkitaan alueen läpi kaavoitetun kevyen liikenteen yhteyden toteuttamisen tarpeet.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kaupunginhallitus päätti 12.10.2020 § 317 kaavamuutoksen käynnistämisestä.
- Kaava on kuulutettu vireille 22.10.2020 julkaistulla erillisellä kuulutuksella.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 23.10.2020 alkaen.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 11.12.2020 – 26.1.2021.
- Kaupunginhallitus käsitteli luonnosvaiheessa saadut lausunnot/kommentit ja mielipiteet sekä hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 22.2.2021 § 69. Kaavaehdotus ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 5.3.-6.4.2021.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotuksesta saadut lausunnot kokouksessaan __.__.2021 § __ ja ehdotti kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

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

Osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- Varsinais-Suomen ELY –keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristövaliokunta
- Loimaan Kaukolämpö, Loimaan Vesi liikelaitos, Sallila Sähkönsiirto, Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitos, Telia, Lounea
- Loimaan Yrittäjät, Turun kauppakamarin Loimaan osasto
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

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

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä kaupunginhallitus teki erillisen päätöksen 12.10.2020 § 317 ja vireilletulosta kuulutettiin 22.10.2020. Kuulutus postitettiin maanomistajille ja siitä on tiedotettu lehtikuulutuksella Loimaan Lehdessä. Lisäksi viranomais- ja lausunnonantajille on tiedotettu sähköisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 23.10.2020 alkaen ja tarkistettu 5.3.2021.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavasta on tiedotettu nähtäville asettamisvaiheissa lehtikuulutuksella Loimaan Lehdessä, kaupungin internetsivuilla ja tiedossa olevien alueen maanomistajien ja rajanaapuriensa osalta lisäksi kirjeitse. Nähtävilläolovaiheissa materiaalit ovat olleet nähtävillä Loimaan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoen tie 74, 32440 Alastaro) sekä kaupungin internetsivuilla.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 23.10.2020 alkaen ja siitä pyydettiin palautetta 23.11.2020 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi palautetta, jotka ovat tiivistettynä alla.

- ELY-keskus pyysi, että kaavan luonnos toimitetaan heille lausuttavaksi.
- Telia ilmoitti alueella olevasta johdosta ja sen siirtotarve tulee arvioida kaavan toteutusvaiheessa. Jos kaapeli on käytössä ja se tulee siirtää, maksaa siirron tilaaja työn. Siirtotarpeesta on tiedotettava operaattoria 3 kk etukäteen.

Kaavan luonnos oli nähtävillä 11.12.2020 – 26.1.2021. Nähtävilläoloajan pituudessa huomioitiin se, että tekninen toimisto oli joulutauolla suljettuna. Kaavaluonnoksesta jätettiin kuusi lausuntoa/kommenttia ja yksi mielipide (tiivistelmä liitteessä 3). Palautetta otettiin tarpeellisin osin huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa.

Lausuntojen ja uudelleentarkastelun perusteella luonnosvaiheen jälkeen tehdyt merkittävimmät muutokset:

- EV- ja pp-yhteyden sijainteja tarkennettiin Niittukulmanraitin sijaan Kartanomäen kadun suuntaan.
- Pp-yhteyden sanamuotoa tarkennettiin ja sijainti osoitettiin ohjeellisena ottaen huomioon alustavat näkemät ja kaarteet.

- Yhden tontin sijaan muodostetaan kaksi tonttia.
- Kaava-aluetta laajennettiin koilliskulmassa noin 0,2 ha muuttuneen aluerakenteen johdosta
- Liittymien sijainteja tarkennettiin muuttuneen tilanteen takia (mm. pp-yhteys ja alueen laajentaminen)
- Yleismääräyksiä tarkennettiin mm. ohjeellisen pp-kaltevuuden (4 %), korttelien 5 ja 1 välisen kevyen liikenteen toteuttamisen, massoittelemisen ohjaamisen, hulevesien hallinnan, etäisyyden naapurista ja mainosrakenteen määrärauksen osalta.
- Lisättiin kortteliin 5 ohjeellinen avo-ojan merkintä, jonka toteuttamismahdollisuus edellyttää tarkempia suunnitelmia (mm. maanalainen kaapeli).
- Niittukulmanraitin hule-merkintää laajennettiin ja osoitettiin toinen toiselle EV-alueelle.
- Istutettavan/säilytettävän puurivin merkintöjä tarkennettiin muuttuneen tonttirakenteen ja pp-yhteyden näkemien johdosta.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 5.3.-6.4.2021. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot 6.4.2021 mennessä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Elinympäristövaliokunnalta, Loimaan Kaukolämpö Oy:lta, Sallila Sähkönsiirto Oy:ltä, Loimaan Vedeltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Telia Finland Oyj:ltä, Lounealta, Turun kauppakamari/Loimaan osastolta ja Loimaan Yrittäjiltä. Ehdotus toimitettiin tiedoksi myös Varsinais-Suomen liitolle mahdollisuudella lausua. Määräaikaan mennessä lausunnot toimittivat Varsinais-Suomen ELY-keskus, Sallila Sähkönsiirto Oy, Telia Oyj, Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitos ja Loimaan Yrittäjät Ry. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen Sallila Sähkönsiirto Oy:n lausunnon perusteella kaupungin omistamalle maa-alueelle lisättiin teknisenä tarkistuksena maanalaisen johdon merkintä.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Lausuntopyyntömenettely.

Kaavaprosessin tiivistetyt lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheessa ja niiden vastineet on esitetty liitteessä 3.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Kaupungin tavoitteet

- Edistää alueen yritystoimintamahdollisuuksia
- Ajantasaistaa nykyistä asemakaavaa
- Osoittaa yritystonttien välistä suojaviheraluetta yritystoimintaan, jolla tiivistetään olemassa olevaa aluerakennetta.
- Tutkitaan alueen läpi kaavoitetun kevyen liikenteen yhteyden toteuttamisen tarpeet.

3.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Osayleiskaavassa osoitetun ja vt 9:n länsipuolen asemakaavoitetun kevyen liikenteen kulkuyhteyden sekä viheryhteyden huomioiminen kaavaratkaisussa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavan ratkaisujen monipuolinen toimivuus huomioidaan toimivaksi pitkällä aikavälillä kehittyvän Niittukulman yritysalueen aluerakenteessa ja toimintaympäristössä.

3.4.3 **Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen**

Palautteen perusteella kaavan ratkaisuja tarkennettiin, mm. suojaviheralueen ja pp-yhteyden sijainteja tarkennettiin.

3.5 **Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

3.5.1 **Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Luonnosvaiheessa pp- ja EV-yhteydet oli tarkoituksena kääntää Niittukulmanraitin suuntaan sekä osoittaa rakentamisalue yhdeksi tontiksi. ELY-keskuksen lausunnon perusteella EV-alue/pp-yhteys osoitettiin ehdotuksessa alueen keskivaiheilta ja rakentamisalue osoitettiin kahdeksi erilliseksi tontiksi. Tonttien välille on mahdollista osoittaa kevyen liikenteen yhteys EV-alueen kautta, mutta ajoneuvoliikenne osoitetaan katuverkon kautta. Muutoksen arvioidaan olevan myös hulevesien hallinnan kannalta parempi, kun viherkaista osoitetaan keskeisemmälle sijainnille.

3.5.2 **Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Valitussa ratkaisussa yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisellä sijainnilla olevaa aluerakennetta tiivistettiin maltillisesti, mahdollistettiin monipuolista yritystoimintaa kahdelle tontille, sovitettiin liikkumisen ja viheryhteyden tarpeet, huomioitiin hulevesien hallinta ja kaupunkikuvallisesti laadukas toteuttaminen vilkkaasti liikennöidyn valtatie varteen.

Yhdyskuntarakenteen maltillisella tiivistämisellä on positiivisia ympäristövaikutuksia, kun yhdyskuntarakenteen laajenemispaine vähenee ja olemassa olevaa infrastruktuuria hyödynnetään paremmin. Kyseessä on myös kuntatalouden kannalta positiivinen vaikutus. Monipuolisen yritystoiminnan toteuttaminen hieman laajemmalle tontille vähentää toimijan liikkumistarvetta etäämmälle ja helpottaa työpaikkojen toteutumista yhdyskuntarakenteen kannalta hyvälle sijainnille.

Kaupunkikuvallisesti laadukasta toteutusta ohjataan kaavamääräyksin.

4 **ASEMAKAAVAN KUVAUS**

4.1 **Kaavan rakenne**

Tonttimaan ja sijainti

Kaavan muutoksella tiivistettiin yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisellä paikalla sijaitsevan yritysalueen, toista tonttia hieman laajentamalla. Kaava mahdollistaa monipuolisen toimintoja yhdistävän yritystoiminnan, jossa voi sijaita e=0,40 tehokkuudella yrityksen

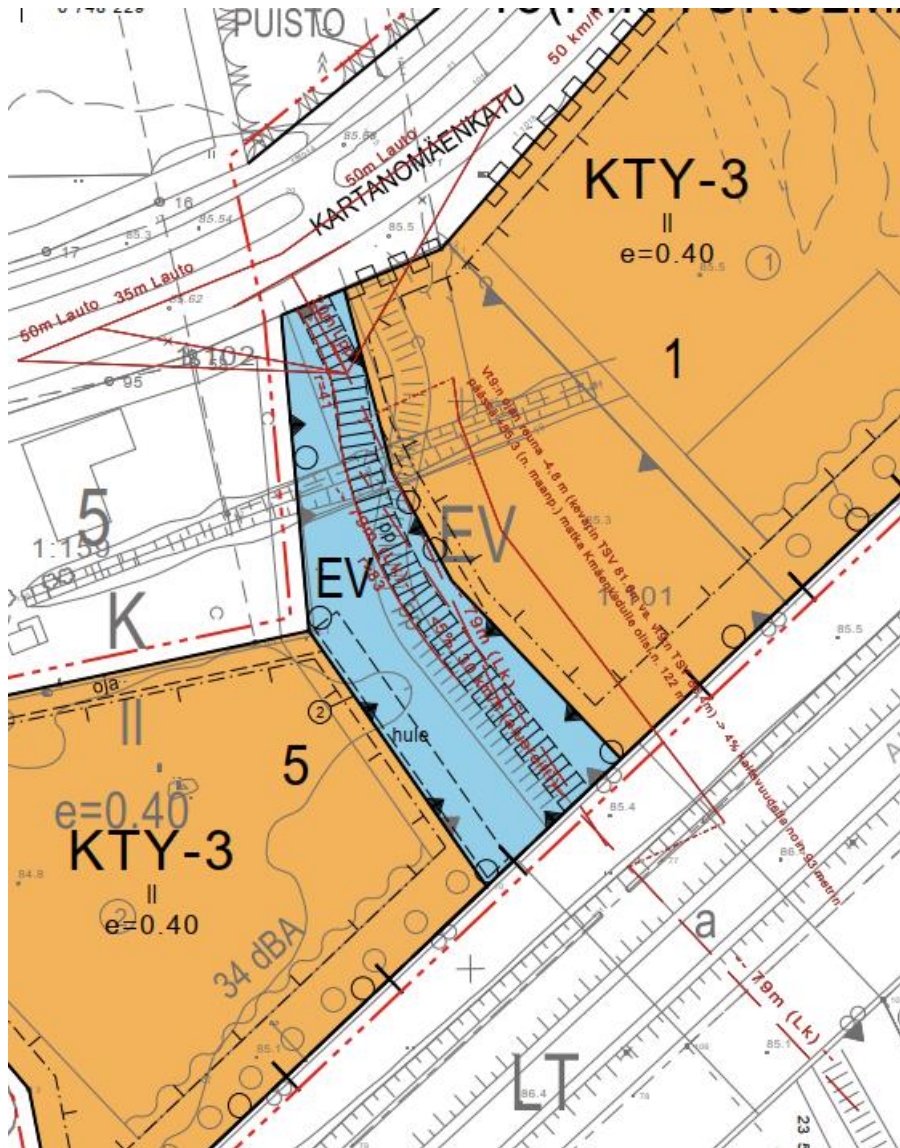
myynti-, toimisto- ja tuotantotiloja (KTY-3). Rakennusoikeutta korttelin 5 n. 6401 m²:n tontilla 2 on n. 2560 k-m² ja korttelin 1 n. 10840 m² tontilla 2 n. 4336 k-m².

Toimintojen keskittäminen yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaiselle sijainnille vähentää yleisellä tasolla hieman liikkumistarvetta ja yhdyskuntarakenteen laajentamistarvetta, joilla on positiivisia kuntatalous-, luonto- sekä hiilidioksidipäästövaikutuksia. Monipuolisella KTY-3 -kaavamääräyksellä on myös pitkälle tulevaisuuteen positiivinen vaikutus, jos rakennuksille tulee käyttötärpeisiin muutostarpeita esimerkiksi vuosikymmenien päästä. Rakennusten tai rakenteiden uusiokäyttö on silloin selkeämpää tontilla ja se on kiertotalouden kannalta positiivista. Keskeisellä paikalla, valtatie 9 varrella, sijaitsevan alueen laatua ohjataan kaavamääräyksiin.

Liikenneväylät:

Ajoneuvoliikenteen kulku on mahdollista korttelin 5 tontille Niittukulmanraitin ja korttelin 1 tontille Kartanomäenkadun kautta. Kartanomäenkadulle osoitettiin liittymäkieltoja, jolla jaksotettiin liittymisvälejä kokoojakadulle.

Kevyen liikenteen varaus (pp) osoitettiin valtatie 9:n alituksesta kohti Kartanomäenkatua. Pp-yhteyden ohjeellinen sijainti osoitettiin kaavakartalle. Sijainnissa arvioitiin näkemiä ja tarkoituksenmukaisia kaaria sekä kaltevuus arvioitiin ohjeellisena Kartanomäenkadulta vt9:n reunaan. Asemakaavatason varauksissa ja merkinnöissä tulkittiin Väyläviraston ohjeita 18/2020 (https://julkaisut.vayla.fi/pdf11/vo_2020-18_pyoraliikenteen_suunnitelu_web.pdf). Toteutuksen yksityiskohtaisessa suunnittelussa sijainnit ja kaltevuudet tarkentuvat.



Kuva 19 - Pp-yhteyden sijainti ja kaltevuusarviointi asemakaavaehdotuksessa ja voimassa olevassa asemakaavassa

Pp-yhteys arvioitiin 30 km/h aluereitiksi ja alle 5% kaltevuudella. Näkemiä tarkasteltiin 79 metrin kohtaamisnäkemäosuuskein (Lk) ja Kartanomäenkadun lähellä kaarresäteeksi (r) laskettiin 41 m ja pp-yhteyden keskivaiheilla 83 m. Kaltevuus arvioitiin siten, että vt 9:n ojan reunasta laskettiin -4,8 m valtatie tasausviivasta (86,4 m), jolloin kevyen liikenteen yhteyden tasausviiva (tsv) sijaitseisi tasossa 81,6 m. Ko. tasosta noustessa kohti Kartanomäenkatua 4% kaltevuudella maanpinnan taso (n. 85,3 m) saavutettaisiin n. 90 metrin etäisyydellä. Matka ojan reunasta pp-merkintää pitkin Kartanomäenkadulle (tsv n. 85,7m) on n. 120 metriä. Kartanomäenkadulla nopeus on 50 km/h, jonka perusteella arvioitiin pyöräliikenteen näkyvyys 20 metrin (Lpp) suositellulta etäisyydeltä kadun reunasta. Autot (Lauto) näkyvät suositeltuun 50 metrin etäisyydelle koilliseen (rakennusala tarkennettiin sen perusteella). Näkyvyys on naapurin rakennusalan perusteella todennäköisesti myös lounaan suuntaan 50 metriä, mutta vähintään minimi 35 metriä (jos rakennus rakennetaan

rakennusalan mahdollistamaan vinoon kulmaan). Näkyvyys on myös huomattavasti pidempi Kartanomäenkadulla, jos sovelletaan ko. ohjeen 15 tai 10 metrin etäisyyksiä kadun reunasta.

Korttelien 5 ja 1 tonteilta on myös mahdollista toteuttaa keskinäinen kevyen liikenteen yhteys tai yhteys pp-yhteydelle, mikäli se joskus toteutetaan. Yhteyden voi toteuttaa hulemerkinnän läpi.

Muut:

Alueelle osoitettiin suojaviheralueita, joissa sijaitsee kevyen liikenteen varaus, istutettavia/säilytettäviä puurivejä ja hulevesien hallintaa tukevia alueita. Istutettavat/säilytettävät puut tukevat viheryhteyksiä ja hulevesien hallintaa. Valtatien 9 viereen osoitettiin olemassa olevaan ojapainanteeseen hulevesien hallintaan tarkoitettua aluetta, jota voidaan kehittää tukemaan rakennetun alueen ja valtatie 9 hulevesien hallintaa, ennen kuin vedet ohjautuvat kaupungin hulevesiviemäriin Niittukulmanraitilla. Hule-varauksiin johtavia oja voi myös toteuttaa, niitä ei erikseen EV-alueille kaavalla osoitettu. Hule-merkinnät osoitettiin ohjeellisina aluevarauksina. Toteuttaminen on mahdollista niistä poiketen, huomiota tulee kuitenkin kiinnittää pp-yhteyden toteuttamisen mahdollisuuteen myöhemminkin.

Tarkempi kaavan mitoitus löytyy kohdasta 1.6 ja kaavamääräykset kaavakartalta.

4.1.1 **Palvelut**

Tontille voidaan toteuttaa myös myymälätoimintaa. Aluetta ei ole tarkoitettu vähittäiskaupan suuryksiköille (yli 4 000 k-m², Maankäyttö- ja rakennuslain tilanne 10.2.2021).

4.2 **Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. alueen uudisrakentaminen kaupunkikuvaan sopivalla rakentamistavalla. Suunnittelualue on osa Loimaan julkisivua vilkkaan valtatie 9 varrella.

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 kohdassa 4.4.6.

4.3 **Aluevaraukset**

4.3.1 **Korttelialueet**

Asemakaavalla muodostetaan KTY-3 korttelialueet kortteissa 1 (osa) ja 5 (osa). Rakennusoikeutta korttelin 5 n. 6401 m²:n tontilla 2 on n. 2560 k-m² ja korttelin 2 n. 10840 m² tontilla n. 4336 k-m² e=0.40 tehokkuudella ja enintään kahteen kerrokseen.

Kaavassa KTY-3 alueet osoitettiin kahdeksi tontiksi, mutta ne voidaan tarvittaessa erillisellä tonttijaolla jakaa useammaksikin. Rakentamisen laatua ja sijoittamista sekä tontin järjestelyä ohjattiin kaavamääräyksin. Ensisijaisesti rakennuskanta tulee osoittaa mahdollisimman lähelle rakennusalan reunaa, jolla luodaan edustavaa kaupunkikuvaa. Rakentamista voidaan osoittaa myös etäämmälle rakennusalan reunasta, jos se on toimivuuden,

lisärakentamisen tai rakennusmassan sijoittelun kannalta parempi ratkaisu. Korttelin 1 reunaa viistää kaukolämpöjohto, joka osoitettiin johtoa varten varatulla alueen osalla. Myös korttelin koilliskulmaan osoitettiin maanalaisen johdon merkintä olemassa olevan sähköjohdon kohdalle. Johtovarausten kohdalle voi tulevaisuudessa sijoittaa muitakin johtoja. Aluetta halkoo myös tietoliikennekaapeli ja sen osalta siirtotarpeet on selvitettävä ennen rakentamisvaihetta operaattorilta. Hulevesien hallintaa ohjattiin yleismääräyksin ja tarkempi suunnittelu tehdään rakennuslupavaiheessa. Viivytys- tai muiden hulevesien hallintarakenteiden toteuttaminen tonteille tai läheisyyteen voi olla suositeltavaa, mikäli vesiä ei saa luontevasti ohjattua alueelta. Alueella on ennestään hulevesiviemäri ja ojaverkostoa.

4.3.2 Muut alueet

Kaavassa osoitetaan suojaviheralueita (EV), joihin on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset hulevesien hallinta-alueet, yleisen kevyen liikenteen alue sekä säilytettävien/istutettavien puurivien merkintöjä. Hule-alueille voidaan ohjata tonteilta tai muilta alueilta hulevesiä sekä esimerkiksi niiden vesijuoksu-alueita voidaan toteuttaa osittain hieman ojien vesijuoksun alapuolelle, jolloin osa vesistä imeytyy/haihtuu alueilla. Imeytyminen on kuitenkin heikkoa savivaltaisessa maaperässä.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaratkaisu on pääpiirteissään yleiskaavan mukainen ja toteuttaa yleiskaavan tavoitteita. Yleiskaavan aluevarausten tulkinta on vähäistä ja yleiskaavan tavoitteet on toteutettu asemakaavataso ratkaisulla. Suojaviheralueeksi osoitettavaa viherkaistaa tulkittiin asemakaavatyössä aiempaa kapeammaksi, kuten on tehty aiemmin myös vt 9:n vastakkaisella puolella.

Yleiskaavassa asemakaavalla muodostettavat korttelialueet on osoitettu KMT- ja TP-merkinnöillä, jotka mahdollistavat laajasti työpaikka- ja kaupallisia palveluja. KMT-merkintä mahdollistaisi myös vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen, jos alue osoitettaisiin KM-merkinnällä asemakaavassa. Yleiskaavan laadinnan jälkeen vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä on kuitenkin muuttunut siten, että se koskee vain 4 000 k-m²:n ylittäviä vähittäiskaupan yksiköitä eikä tällä asemakaavalla suunnitella vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista alueelle. Yleiskaavassa alueen läpi on osoitettu kevyen liikenteen yhteys ja viherkaista tulkittiin asemaakaavatasoisesti.

Yleiskaavan tulkinnan vaikutukset ovat kokonaisuutena, alueen mittakaava huomioiden, vähäiset.

4.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia lähialueen asutukseen. Kaavamuutoksella päivitetään voimassa olevan yritysalueen asemakaavaratkaisuja sekä tiivistetään hieman aluerakennetta.

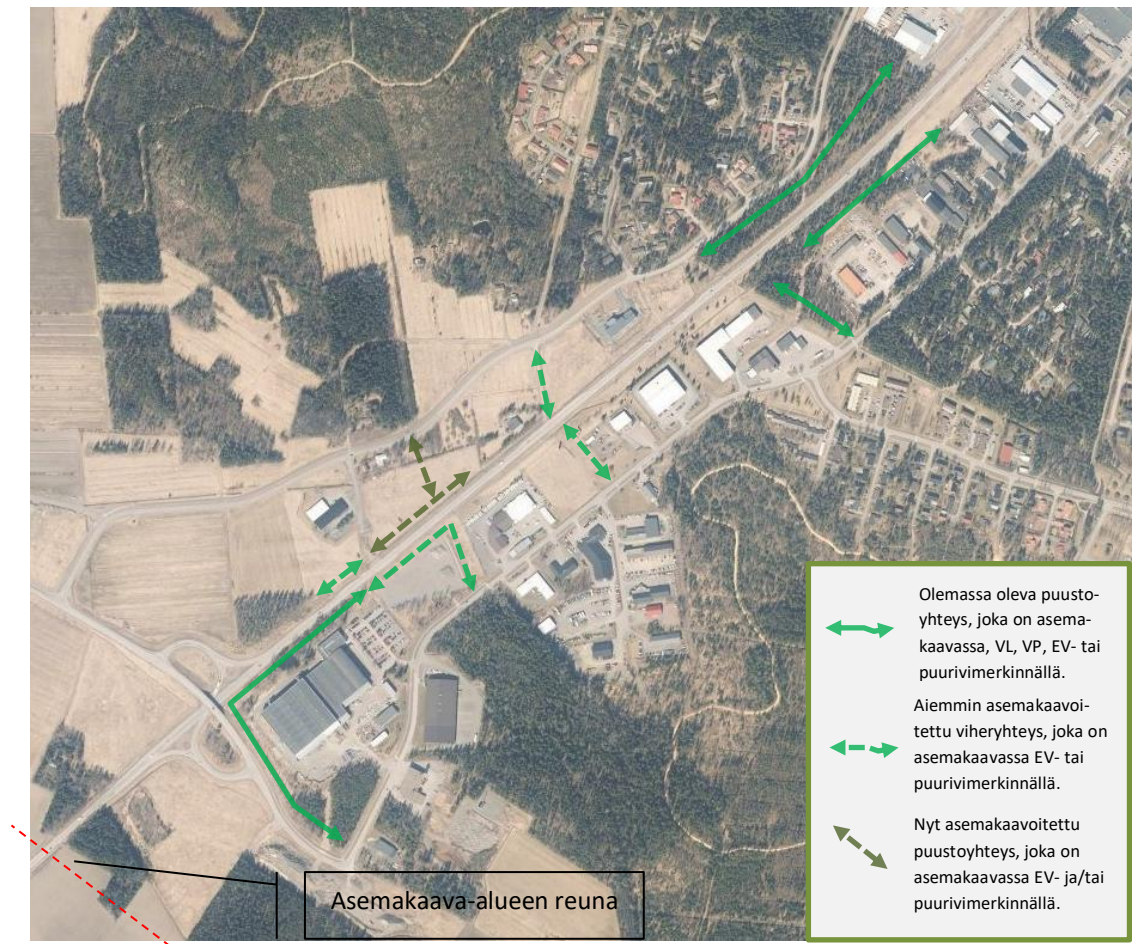
4.4.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä muutoksia maa- ja kallioperään, veteen tai ilmastoon. Yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä on positiivisia ilmastovaikutuksia, kun liikkumisen tarve vähenee ja hyödynnetään jo olemassa olevaa infrastruktuuria rakentamisessa.

Hulevesien hallintaa edistettiin kaavamääräyksin ja aluevarauksin. Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta.

4.4.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
Kaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia lajeihin tai luonnonvaroihin, koska alue on jo ennestään yritysalueita ja viljelykäytössä olevaa peltoa. Yhdyskuntarakenteen maltillisella tiivistämisellä on positiivinen luontovaikutus, koska se vähentää yhdyskuntarakenteen laajenemistarvetta. Kaavaratkaisussa alueen läpi jää viheryhteys.

Loimaan keskustan alueen merkittävin viheryhteys on Juvan kuntoradan ja Loimaan urheilukeskuksen viheralueiden välinen yhteys, joka ylittää vt 9:n Kartanomäen ja Tuulensuun kaupunginosien kohdalla, joka sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta koilliseen. Siellä vt 9:n reunustavien metsiköiden etäisyys toisistaan on vain noin 30 metriä noin 350 metrin matkalla. Asemakaavoitettu alue loppuu noin 750 metrin päässä luoteesta, josta alkavat pelto- ja metsikköalueet. Viheryhteyksiä on havainnollistettu kuvassa 20.



Kuva 20 - Viheryhteydet vuoden 2017 ilmakuvan (MML) havainnollistettuna, luettu 29.10.2020

4.4.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava tukee yritysalueen aluerakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa sekä muita yhdyskuntateknisiä johtoja ja rakenteita. Niittukulman eritasoliittymältä on erinomaiset yhteydet valtatielle 9, jolloin alue on hyvin saavutettavissa. Alue on hyvin saavutettavissa myös kyseisen sillan kautta Lamminkadun yritysalueelta, jolla on yhdyskuntarakenteen ja liikkumisen kannalta positiivisia vaikutuksia. Alueelle on rakennettuna kevyen liikenteen yhteys Kartanomäenkatua pitkin, joka edistää työpaikkaliikenteen mahdollisuuksia myös kevyen liikenteen muodossa.

Rakentamaton kevyen liikenteen varaus vt 9:n suunnasta osoitettiin Kartanomäenkadulle. Uudelle kevyelle liikenteen alikululle ei ole tällä hetkellä toteuttamispaineita, koska lähivaikeutusalueelle on jo toteutettu ylikulkusilta ja alikulku (kts. kuva 12.). Yhteyden toteuttamistarve tulee myöhemmin arvioitavaksi.

Yhdyskuntarakenteen maltillisella tiivistämisellä on positiivisia vaikutuksia yhdyskunta- ja energiatalouteen, kun se vähentää rakenteen laajentamispainetta.

4.4.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriympäristöön eikä rakennettuun ympäristöön. Alueella ei ole todettuja maisema- tai kulttuuriperintöarvoja. Rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan osalta toteutumisella on positiivisia vaikutuksia, kun nykyisellään peltona olevaa aluetta toteutetaan laadukkaasti yritystoimintaan. Kaavamääräyksissä on korostettu myös julkisivujen toteuttamista laadukkaasti. Valtatielle 9 erityisesti näkyviltä osilta rakentamisen laadulla on merkittävä julkisivuvaikutus kaupunkirakenteeseen, koska tie on liikennemäärältään vilkas.

4.4.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittymiseen

Kaava mahdollistaa monipuolisen yritystoiminnan toteuttamisen, joka edistää alueen yritystoimintaympäristöä ja elinkeinoelämän toteuttamismahdollisuuksia. Alueelle sijoittuva yritystoiminta työllistäisi kokonaisuudessaan noin 30 henkilöä.

4.4.8 Muut vaikutukset

Kaavalla ei arvioida olevan muita merkittäviä vaikutuksia.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

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

4.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.7 Nimistö

Kaava-alueen nimistöt ovat jo ennestään asemakaavoilla osoitettuja.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Rakentamisen aikatauluun vaikuttaa yksityisten toteuttajatahojen tilanne. Kaupunki voi toteuttaa/parantaa huilavesien painanteita EV-alueelle tai alueille, kun niille katsotaan olevan tarvetta.

5.1.1 Toteutuksen seuranta

Loimaan kaupungin rakennusvalvonta vastaa kaava toteuttamisen valvonnasta.

YHTEYSTIEDOT

Loimaan kaupunki

Kaavoittaja Arttu Salonen, arttu.salonen@loimaa.fi, puh. 02 761 42 43

Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijointie 74, 32440 Alastaro

kirjaamo@loimaa.fi