

Kaupunginhallitus	§ 317	12.10.2020
Kaavatoimikunta	§ 12	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 69	22.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 151	12.04.2021
Kaupunginvaltuusto	§ 30	26.04.2021

## **Niittukulmanraitin koillispuolen asemakaavan muutos**

1152/10.02.03/2020

Kh 12.10.2020 § 317

Valmistelijat: kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 02 761 4243, kehittämisjohtaja Matti Tunkkari, puh. 02 761 101

Asemakaavan muutoksen käynnistäminen Niittukulman (13. kaupunginosa) alueella.

Noin 2,2 hehtaarin alustava kaavamuutosaluearajaus koskee Niittukulmanraitin koillispuolen kortteleita 5 (osa) ja 1 (osa) sekä niihin liittyviä erityis- ja katualueita. Alue rajautuu myös valtatiehen 9 ja Kartanomäenkatuun.

Kaavatyö käynnistetään kaupungin aloitteesta parantamaan alueen elinkeinoelämän tarpeita ja edistämään tonttimyyntiä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on edistää yritystoimintamahdollisuuksia kaupungin ja yksityisten maiden osalta sekä ajantasaistaa nykyistä asemakaavaa. Tavoitteena on mm. osoittaa korttelien 5 ja 1 yritystonttien välissä olevaa suojaviheraluetta yritystoiminnan käyttöön ja tutkia aiemmin alueen läpi kaavoitetun kevyen liikenteen yhteyden toteuttamisen tarpeet. Kaupunki omistaa korttelin 5 rakentamattoman tontin nro 2, suojaviheralueen ja katualueet.

Kohde ei sisälly Loimaan 26.11.2019 päivättyyn vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan, eikä sitä ole siten kuulutettu vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaavoitusohjelman 2020 sivulla 3 on viitattu mahdollisuuteen, että vuoden aikana voi tulla vireille kaavahankkeita kaavoitusohjelman ulkopuolelta nopealla aikataululla.

Kehittämisjohtaja on keskustellut kaavatoimikunnan puheenjohtaja Anne Paljakan kanssa. Kaavatyön käynnistäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Kaavamuutoksen vireille tulosta julkaistaan ilmoitus ja kaavoittajan tämän käsittelyn perusteella myöhemmin laatima osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Liitteenä on alustava kaavamuutosalueerajaus rajattuna voimassa olevaan asemakaavatilanteeseen. Alueen yleiskaava (kv hyv. 20.4.2015) on katsottavissa kaupungin internetsivuilla: <https://www.loimaa.fi/wp-content/uploads/2019/10/Loimaan-keskeisten-alueiden-osayleiskaavakartta.pdf>

Kehittämisohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää, että 13. kaupunginosan kortteleita 5 (osa) ja 1 (osa) sekä niihin liittyviä erityis- ja katualueita koskeva asemakaavan muutos käynnistetään ja ilmoitetaan vireille tulosta.

Päätös: Hyväksyttiin.  
Pöytäkirjamerkintä:

Kehittämisohtaja Matti Tunkkari saapui kokoukseen ja asian käsittelyyn klo 17:03 alkaen.

Kaavatmk 02.12.2020 § 12

Valmistelija: kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 02 761 4243

Noin 2,2 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee valtatie 9 ja Kartanomäenkadun välillä sekä Niittukulmanraitin koillispuolella. Alue on osa Niittukulman yritysalueita. Alue on osin kaupungin ja osin yksityisomistuksessa.

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.

Kaavatyö kuulutettiin vireille erillisellä kuulutuksella, joka julkaistiin Loimaan Lehdessä 22.10.2020 ja se toimitettiin maanomistajille sekä viranomaisstahoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.10.-23.11.2020. Kaavasta jätettiin kaksi palautetta, joissa kommentointiin maanalaisista johdoista sekä ELY-keskus pyysi saada kaavan luonnosvaiheessa lausuttavakseen.

Kaavan luonnokseen tontti osoitettiin toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-3), jossa kokonaisrakennusoikeutta on 6801 k-m<sup>2</sup>. Alueelta on liittymät Kartanomäenkadulle ja Niittukulmanraitille. Valtatie 9 alittava kevyen liikenteen varaus osoitettiin suojaviheraluetta pitkin Niittukulmanraitille.

Esityslistan liitteenä on 25.11.2020 päivätty kaavaluonnos, sen selostus sekä OAS 15.10.2020 ja tärinäselvitys 3.2.2009.

Kehittämisjohtajan ehdotus:

Kaavatoimikunta kuulee esittelyn kaavaluonnoksesta ja hyväksyy sen osaltaan nähtäville asetettavaksi MRL 30 §:n mukaisesti.

Päätös:  
Kh 22.02.2021 § 69

Hyväksyttiin.

Valmistelija: kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 02 761 4243

Asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävillä 11.12.2020 – 26.1.2021, ja siitä jätettiin kuusi lausuntoa tai kommenttia ja yksi mielipide (tiivistelmä liitteessä 3).

Palautteen perusteella kaavaehdotusta tarkennettiin luonnokseen nähden mm. siten, että suojaviheralueen sekä jalankululle ja pyöräilylle varattujen alueiden sijainteja tarkennettiin. Tästä johtuen alue osoitettiin kahdeksi erilliseksi tontiksi, kun luonnoksessa esitettiin yhtä tonttia. Kokonaisrakennusoikeus KTY-3-tonteilla on yhteensä 6896 k-m<sup>2</sup>. Muutoksista ja uudelleentarkasteluista johtuen luonnokseen nähden tarkennettiin myös muita kaavamääräyksiä ja aluevarauksia sekä kaava-aluetta laajennettiin noin 0,2 hehtaarilla noin 2,4 hehtaariin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (liite 1) tarkennettiin aluerajauksen osalta. Selostuksen liitteeksi lisättiin myös seurantalomake (liite 2), tiivistetyt palautteet ja vastineet (liite 3) sekä korttelin 1 osaa koskeva tonttijako/tonttijaon muutos (liite 5).

Esityslistan liitteenä ovat 9.2.2021 päivätyt asemakaavan muutoksen kaavaehdotuskartta ja selostus sekä selostuksen liitteet 1–5.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus hyväksyy tonttijaon/tonttijaon muutoksen ehdotuksen (korttelin 1 tontti 2) ja asemakaavan muutoksen ehdotuksen liitteineen nähtäville asetettavaksi.

Muutoksella muodostetaan 13. kaupunginosan korttelit 1 (osa) ja 5 (osa) sekä katu- ja erityisalueita.

Muutosehdotukset asetetaan nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi.

Kaavasta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä:

Kaavoittaja Arttu Salonen oli läsnä asian käsittelyssä klo 17:54-18:02.

Kh 12.04.2021 § 151

Valmistelija: Kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 02 761 4243

Asemakaavan muutoksen ehdotus, tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä korttelin 1 tontin 2 tonttijako/tonttijaon muutoksen ehdotus olivat nähtävillä 5.3.-6.4.2021. Määräaikaan mennessä kaavaehdotuksesta jätettiin viisi lausuntoa. Tiivistetyt lausunnot ja niiden vastineet on esitetty liitteessä 3. Muistutuksia ei jätetty kaavaehdotuksesta. Muistutuksia tai huomautuksia ei jätetty tonttijaosta eikä tarkistetusta OAS:sta.

Saapuneen lausunnon perusteella ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaupungin omistamalle maa-alueelle lisättiin vähäisenä tarkistuksena maanalaisen johdon merkintä alueen koillisreunalle. Tarkistus on vähäinen, joten kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudestaan nähtäville (MRA 32 §).

Esityslistan liitteenä on 9.2.2021 päivätty ja 7.4.2021 tarkistettu asemakaavan muutoksen kartta, sen selostus ja liitteet 1-5.

Kehittämisohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä laaditut vastineet sekä

2. hyväksyä omalta osaltaan 9.2.2021 päivätyn ja 7.4.2021 tarkistetun asemakaavan muutoksen sekä 9.2.2021 päivätyn korttelin 1 tontin 2 tonttijaon/tonttijaon muutoksen. Kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy kaavan ja tonttijaon/tonttijaon muutoksen. Asemakaavan muutoksella muodostuu 13 kaupunginosan (Niittukulma) korttelit 1 (osa) ja 5 (osa) sekä katu- ja erityisalueita.

Päätös: Hyväksyttiin.  
Kv 26.04.2021 § 30

Valmistelija: Kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 02 761 4243

Kaupunginhallituksen ehdotus:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy kaavan ja tonttijaon/tonttijaon muutoksen. Asemakaavan muutoksella muodostuu 13. kaupunginosan (Niittukulma) korttelit 1 (osa) ja 5 (osa) sekä katu- ja erityisalueita.

Päätös: Hyväksyttiin.