

AK 1303

## Yrityspuiston ympäristön asemakaavan muutos

13. (Niittukulma) kaupunginosa

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS 19.3.2021



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

## **ASEMAKAAVAN MUUTOS 1303**

### **13. kaupunginosa (Niittukulma)**

Kuvaus

**Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee  
19.3.2021 päivättyä kaavakarttaa.**

Kaavan laatija

**Loimaan kaupunki, kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk)**

Vireilletulo

**Kaavoituskatsaus 2021, kuulutettu 14.1.2021**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**28.1.2021, nähtävillä 5.2.2021 alkaen  
tark. 19.3.2021, nähtävillä 16.4.-17.5.2021.**

Valmisteluvaiheen kuuleminen (luonnos ja OAS)

**5.2.-8.3.2021**

Ehdotus ja tark. OAS nähtävillä

**16.4.-17.5.2021**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi

\_\_·\_\_·\_\_\_\_\_

Lainvoimainen

\_\_·\_\_·\_\_\_\_\_

**Loimaalla \_\_.\_\_.2021**

---

**Kaavoittaja Arttu Salonen**

## Sisällysluettelo

	Sisällysluettelo.....	2
	Liitteet .....	3
	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	3
<b>1</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>3</b>
	1.1 Kaava-alueen kuvaus.....	3
	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.....	4
	1.6 Mitoitus.....	5
	1.7 Tunnistetiedot.....	5
	1.8 Kaava-alueen sijainti .....	6
<b>2</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>6</b>
	2.1 Selvitys suunnittelualan oloista .....	6
	2.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
	2.1.2 Luonnonympäristö .....	7
	2.1.3 Rakennettu ympäristö .....	9
	2.1.4 Asuminen ja väestö .....	10
	2.1.5 Palvelut .....	10
	2.1.6 Liikenne.....	10
	2.1.7 Tekninen huolto.....	11
	2.1.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot .....	12
	2.1.9 Sosiaalinen ympäristö.....	12
	2.1.10 Ympäristön suojeleminen ja ympäristöhaitat .....	12
	2.1.11 Maanomistus.....	13
	2.2 Suunnittelutilanne .....	13
	2.2.1 Kaava-alueella olevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	13
	2.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset .....	15
	2.3 Tonttijako ja kiinteistörekisterin pito.....	15
	2.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	15
<b>3</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>16</b>
	3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	16
	3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	16
	3.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
	3.3.1 Osalliset .....	16
	3.3.2 Kaavan vireilletulo (MRL 6 § 2 mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	17
	3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	17
	3.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	17
	3.4 Asemakaavan tavoitteet .....	17
	3.4.1 Kaupungin tavoitteet.....	17
	3.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	17
	3.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen .....	18
	3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	18
	3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	18
	3.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	19
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>20</b>

4.1	Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset.....	20
4.1.1	Palvelut .....	22
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	22
4.3	Kaavan vaikutukset .....	22
4.3.1	Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen .....	22
4.3.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	22
4.3.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	23
4.3.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	23
4.3.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	23
4.3.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	23
4.3.7	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittymiseen .....	24
4.3.8	Muut vaikutukset.....	24
4.4	Ympäristön häiriötekijät .....	24
4.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	24
4.6	Nimistö.....	24
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>24</b>
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
5.1.1	Toteutuksen seura .....	25

## Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 28.1.2021, tark. 19.3.2021
2. Asemakaavan seurantalomake
3. 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.)
- Liito-oravan esiintyminen Loimaan keskustaaajaman länsi- ja eteläosissa, Tmi Jyrki Lehtinen 23.6.2019

## 1 TIIVISTELMÄ

### 1.1 Kaava-alueen kuvaus

Noin 10,8 hehtaarin suuruinen alue sijaitsee Kartanomäenkadun varrella ja valtatie 9 länsipuolella. Alue on pääosin peltoa ja pohjoisessa hieman metsää.

Alue on osa Niittukulman yritysaluea. Kartanomäenkatu on kunnallistekniikan piirissä, korttelin 13-14 sisäiset kunnallistekniset verkostot ovat rakentamatta. Alue on kaupungin omistuksessa.

## 1.2 Tavoitteet ja kaavan nimi

### **Asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet:**

- Parantaa korttelien ja tonttien muotoja siten, että kaavoitettavat tontit ovat muunneltavissa joustavasti erillisellä tonttijaolla.
- Tarkastella rakentamaton katuverkko.
- Ajantasaistaa nykyistä asemakaavaa.

Kaavan nimenä on ”Yrityspuiston ympäristön asemakaavan muutos” alueella vireillä olevan hankkeen johdosta.

## 1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavatyö tehdään kaupungin aloitteesta (kaupunginhallitus hyväksyi kaavoituskatsauksen 14.12.2020 § 419). Työ on kuulutettu vireille Loimaan lehdessä 14.1.2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

OAS:n nähtävilläolo alkoi 5.2.2021.

Kaavaluonnos ja OAS olivat nähtävillä 5.2.-8.3.2021, joista jätettiin 8 lausuntoa/kommenttia. Mielenpitoita ei jätetty.

Kaavaehdotus ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 16.4.-17.5.2021. Ehdotuksesta jätettiin seitsemän lausuntoa/kommenttia. Muistutuksia ei jätetty.

## 1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Asemakaava ja asemakaavamuutos perustuu alueella voimassa olevaan Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan.

Voimassa oleva kaavarakenne (korttelit 13-14 ja Niittymäenkatu) on koettu tonttien toteuttamisen kannalta hankalan muotoiseksi, johtuen kaarevista kaduista, kulmikkaista muodoista ja vt 9:n eritasoliittymän liittymisjärjestelyistä.

## 1.5 Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksella muutetaan Kartanomäenkadun ja vt 9:n välisen yritysalueen katuverkkoa siten, että tonteille osoitetaan enemmän yhtenäistä alaa, joka mahdollistaa parempien muotoisten, suurempien ja monipuolisempien yritystonttien toteuttamisen.

Samassa yhteydessä selvitetään asemakaavaan osayleiskaavassa osoitetun työpaikka-alueen pienimuotoinen laajentaminen Kartanomäenkadun pohjoispuolella sekä osayleiskaavassa osoitetun liito-oravatarpeiden merkintä (luo-1/35).

Asemakaavan tarkempi kuvaus löytyy kohdasta 4.

## 1.6 Mitoitus

hyväksyttävä kaava	pinta-ala ha		rak.oik. k-m <sup>2</sup>	e=
KTY-4	6.9230	100%	33 915	0.49
<b><u>K yht. (64%)</u></b>	<b><u>6.9230</u></b>	<b><u>100%</u></b>	<b><u>33 915</u></b>	<b><u>0.49</u></b>
VL-1	0.8950	42%		
VL	1.2403	58%		
<b><u>V yht. (20%)</u></b>	<b><u>2.1353</u></b>	<b><u>100%</u></b>		
ET	0.0173	100%		
<b><u>E yht. (&lt;1%)</u></b>	<b><u>0.0173</u></b>	<b><u>100%</u></b>		
Kadut	1.7340	100%		
<b><u>KADUT, TIET yht. (16%)</u></b>	<b><u>1.7340</u></b>	<b><u>100%</u></b>		
<b>Kaava-alue yht.</b>	<b>10.8097</b>		<b>33981</b>	<b>0,31</b>

## 1.7 Tunnistetiedot

**430 Loimaan kaupunki**

**13. (Niittukulma) kaupunginosa**

***Yrityspuiston ympäristön asemakaavan muutos***

**AK 1303**

**Asemakaavan muutos koskee:** 13. kaupunginosan kortteleita 13 ja 14 (osa) sekä katu- ja viheralueita.

**Asemakaavalla ja asemaavan muutoksella muodostuu:** 13. kaupunginosan korttelit 14 (osa), 12 (osa) sekä katu-, virkistys- ja erityisalueita.

**Tonttijako laaditaan erillisenä ja sitovana.**

**Kaavasuunnittelu:** Kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk)

### Asemakaavan muutoksen käsittelyt

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu	14.1.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville	5.2.2021
Asemakaavan luonnos ja OAS on ollut nähtävillä	5.2.-8.3.2021
Asemakaavan ehdotus ja tark. OAS on ollut nähtävillä	16.4.-17.5.2021
Kaupunginhallitus on ehdottanut valtuustolle kaavan hyväksymistä	___.2021
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan	___.2021

## 1.8 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan lounaispuolella, tarkemmin valtatie 9 ja Kartanomäenkadun varsilla Niittukulman eritasoliittymän luoteispuolella. Alue on osa Niittukulman yritysalueetta ja on maankäytöllisesti yhteydessä Kartanomäen ja Lamminkadun varren yritysalueisiin. Kuvassa 1 on esitetty sijainti ilmakuvassa ja kuvassa 2 sijainti Loimaan yhdyskuntarakenteessa.



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 10,8 ha:n alue on osa Niittukulman kehittyvää yritysalueetta. Kaava-alueen läpi on toteutettu Kartanomäenkatu, jonka kautta on yhteys keskustaan ja valtatielle 9. Aiemmin

kaavoitettua Niittymäenkatua ei ole rakennettu. Alue on peltona ja pohjoisreunassa metsikköä. Naapurustossa on toteutuneita liike- ja teollisuustoimintoja, joista lähimmät ovat Rovio Pet Foods, Pemamek ja Loimaan Sähkö.



Kuva 3 - Ilmakuva alueesta 7/2020

### 2.1.2 Luonnonympäristö

*Maisemarakenne, maisemakuva:*

Kaava-alue on rakentamattomilta osin peltona ja metsikköinä (kuvat 1, 3).

*Maaperä, pohjavesi:*

Kaava-alueen maaperä on yleispiirteisen maaperäkartan perusteella savipainotteista. Kaava-alueen lähialueella on kallio- ja moreenisaarekkeita (kuva 4).

Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.



Kuva 4 - GTK:n yleispiirteinen Maaperäkartta, (sininen= savi, vaalean ruskea= hiekkamoreeni, punainen=kallioma), kiinteistörajat MML 1/2021

*Hulevedet:*

Kartanomäenkadun pohjoispuolella sijaitsee kaupungin hulevesioja, joka kerää lähialueen hulevesiojien ja -viemäreiden vedet. Vedet ohjautuvat alueelta kohti länttä ja laskevat noin 1 km etäisyydellä sijaitsevaan Petäjokeen (kuva 5).





Kuva 5 - Maastokarttaote (Maanmittauslaitos, luettu 6.11.2020)

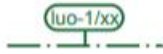
Suunnittelualue ei ole huletulvien kannalta riskialuetta (kuva 6).



Kuva 6 - Alustava hulevesitulvakartta kerran sadassa vuodessa sattuvassa rankkasadetilanteessa, luettu 22.1.2021

### Luonnonsuojelu:

Osayleiskaavassa kaava-alueen pohjoisosaa on osoitettu liito-oravat huomioivalla merkinnällä (luo-1/35):



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Alue, jonka puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. (kohteet 32-35)

Loimaalla on laadittu liito-oravaselvitys (Tmi Jyrki Lehtinen 23.6.2019), joka koskee myös ko. aluetta. Selvityksen mukaan Kartanomäenkadun pohjoispuolen metsäosuuksia on liito-oravien käytössä.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Naapurustossa valtatie 9 molemmin puolin sijaitsee useita myymälä-, teollisuus ja toimitalarakennuksia.



Kuva 7 - Näkymä pohjoiseen 1/2021, Rovio Pet Foods



Kuva 8 - Näkymä kaakkoon 10/2020, Loimaan Sähkö



*Kuva 9 - Panoraamakuvaa etelään 10/2020, Pemamek vt 9:n itäpuolella*

#### **2.1.4 Asuminen ja väestö**

Suunnittelualueella ei ole asutusta.

#### **2.1.5 Palvelut**

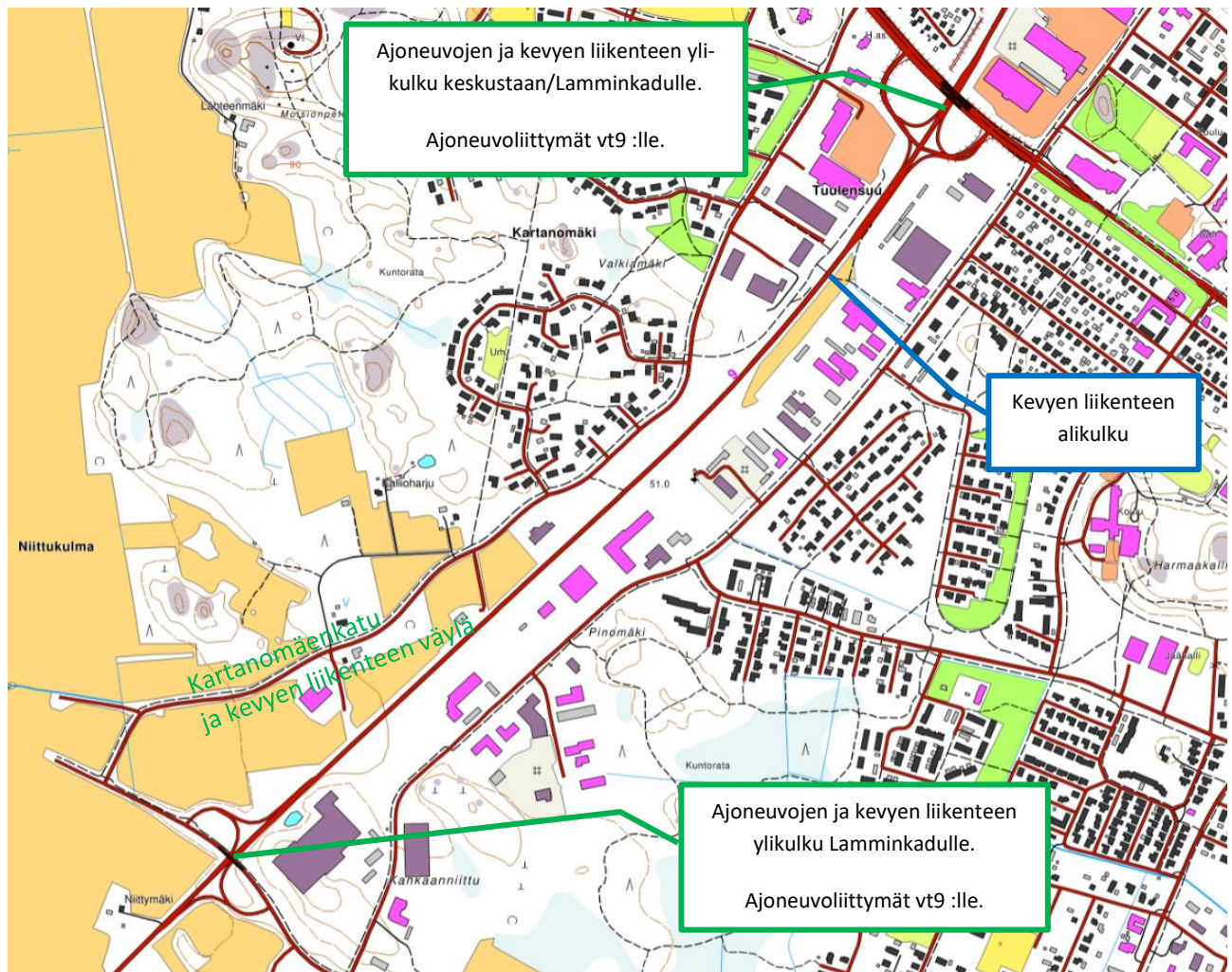
Alue tukeutuu keskustan ja lähiympäristön palvelutarjontaan.

#### **2.1.6 Liikenne**

Kaava-alueelta on liittymismahdollisuudet 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.

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

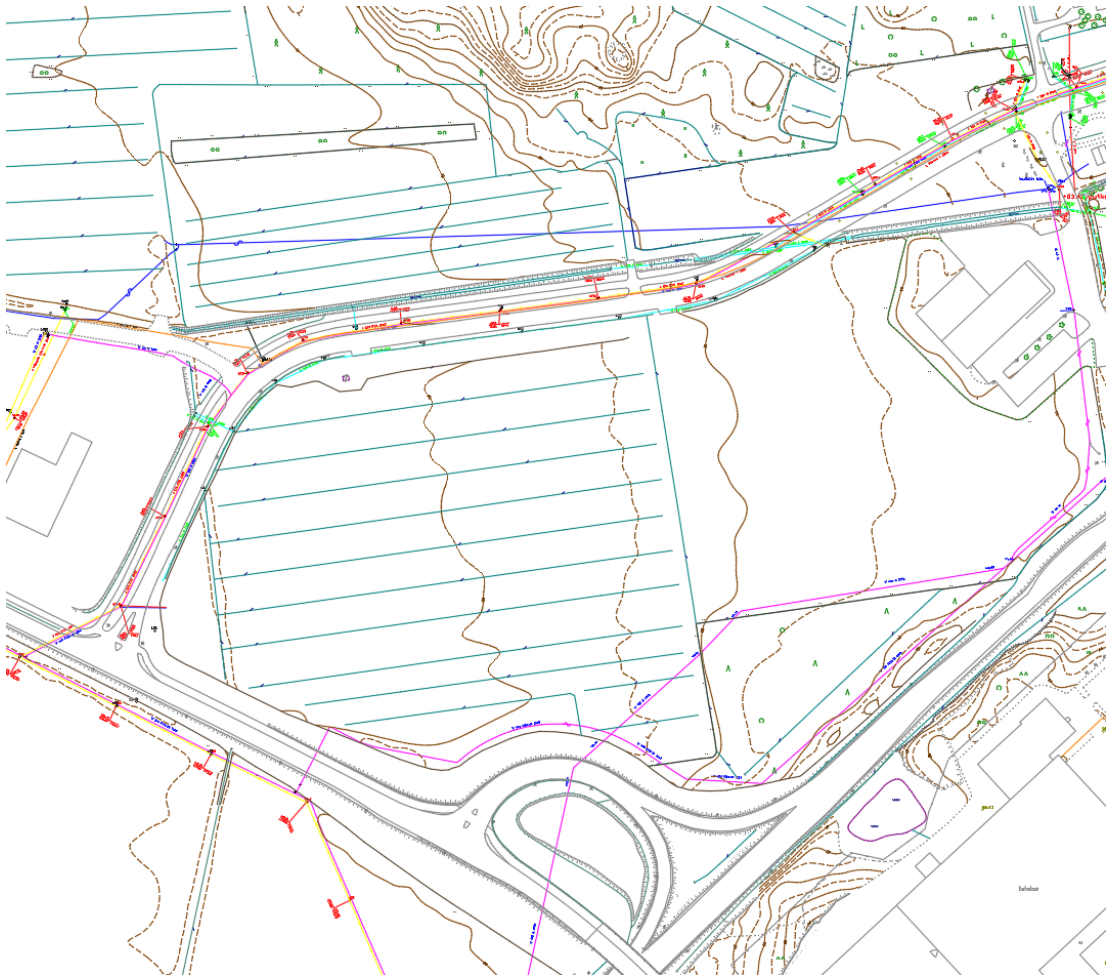
(lähde: <https://vayla.fi/vaylista/aineistot/tilastot/tietilastot/liikennemaarakartat> )



Kuva 10 - 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. Vesilaitokselta saadun selvityksen mukaan (22.1.2021) alueen pohjoisosassa oleva vesijohto (sininen, kuva 11) on siirrettävissä ja eritasoliittymän kaistalta peltoalueen kautta kohti itää oleva vesijohto (purppura, kuva 11) on otettavissa pois käytöstä.



Kuva 11 - tiedossa olevat kaupungin, Loimaan veden ja Loimaan kaukolämmön kunnallistekniset johdot (ei mittakaavassa). Huleviemäri=vaalean sininen/vihreä, jätevesi=punainen, vesijohto=purppura/tumman sininen, kaukolämpö=vaalean ruskea, ojaverkostoja sinisellä. Luettu 25.1.2021.

### 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 vastuuseen rekisterissä ei ole alueella kohdemerkintöjä kulttuuriympäristöstä, rakennusperinnöstä tai muinaisjäänöksistä (luettu MIP, 25.1.2021).

### 2.1.9 Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse asutusta. Niittukulman yritysalueen sosiaalinen ympäristö koostuu yritystoimintojen työpaikka- ja kanssakäymistilanteissa.

### 2.1.10 Ympäristön suojele ja ympäristöhaitat

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee valtatie 9.

SYKE:n yleispiirteisen hulevesitulvamallin perusteella alue ei ole tulvan riskialuetta (kuva 6).

### 2.1.11 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Naapuruston rakennetut yritystontit ovat yksityisomistuksessa ja maantien alue on valtion omistuksessa.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 2.2.1.1 Maakuntakaava



Kuva 12 - 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 (Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan alue, oranssi viiva), kaupunkikehittämisen kohdealueeksi (paksu punainen viiva) sekä itäreunassa sijaitsee vesihuoltolinjan merkintä (punainen viiva/v).

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

Otteita vaihemaakuntakaavan (11.6.2018) yleismääräyksistä:

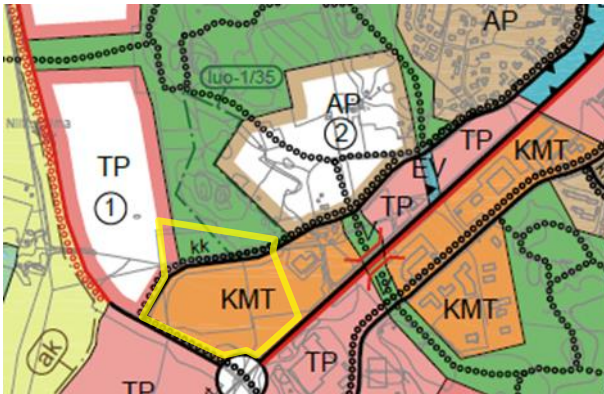
*”Seudullisesti merkittävän päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla: - Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa 10 000 k-m<sup>2</sup> - Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m<sup>2</sup>.*

*Seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla: - Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa 15 000 k-m<sup>2</sup> - Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m<sup>2</sup>.”*

KAUPAN MITOITUS: Loimaa Niittukulma/VT9: 50 000 k-m<sup>2</sup>.

Vaihemaakuntakaavan (11.6.2018) liite 9: Niittukulma/VT 9:n lasketut kaupan yksiköt yhteensä 27 959 k-m<sup>2</sup>, tilanne 7.3.2017.

### 2.2.1.2 Yleiskaava



Kuva 14 - Ote Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavasta (voimaan kokonaisuudessaan 26.1.2017), ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen 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 kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KMT), työpaikka-alueeksi (TP), virkistysalueeksi (V), kokoojakaduksi (kk) sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-1/35). Yleiskaava on kokonaisuudessaan määräyksineen katsottavissa kaupungin internetsivuilla: [www.loimaa.fi/kaavoitus](http://www.loimaa.fi/kaavoitus) -> Kaavoitus -> Voimassaolevat yleiskaavat.

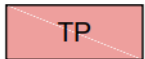
Yleiskaava toimii ohjeena asemakaavoitukselle, jossa tavoitteita ja sijainteja tarkennetaan.

Yleiskaavan käyttötarkoitusmerkinnät:



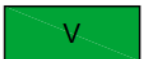
**KAUPALLISTEN PALVELUJEN JA TYÖPAIKKOJEN ALUE, JOLLE SAA SIOJTTAA PALJON TILAA VAATIVIEN ERIKOISTAVAROIDEN VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖITÄ.**

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tarpeisiin. Alueelle saa sijoittaa myös merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköitä, mikäli maakuntakaava sen mahdollistaa. Alueelle sijoittuvan vähittäiskaupan tulee olla sellaista, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, esim. auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että rakennusten ja tonttien julkisivut erityisesti pääliikenneväylien suuntaan muodostavat yhtenäisen, siistin ja tasapainoisen kokonaisuuden. Tavoitteellinen kerros-luku I-III. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan suuryksikköä.



**TYÖPAIKKA-ALUE.**

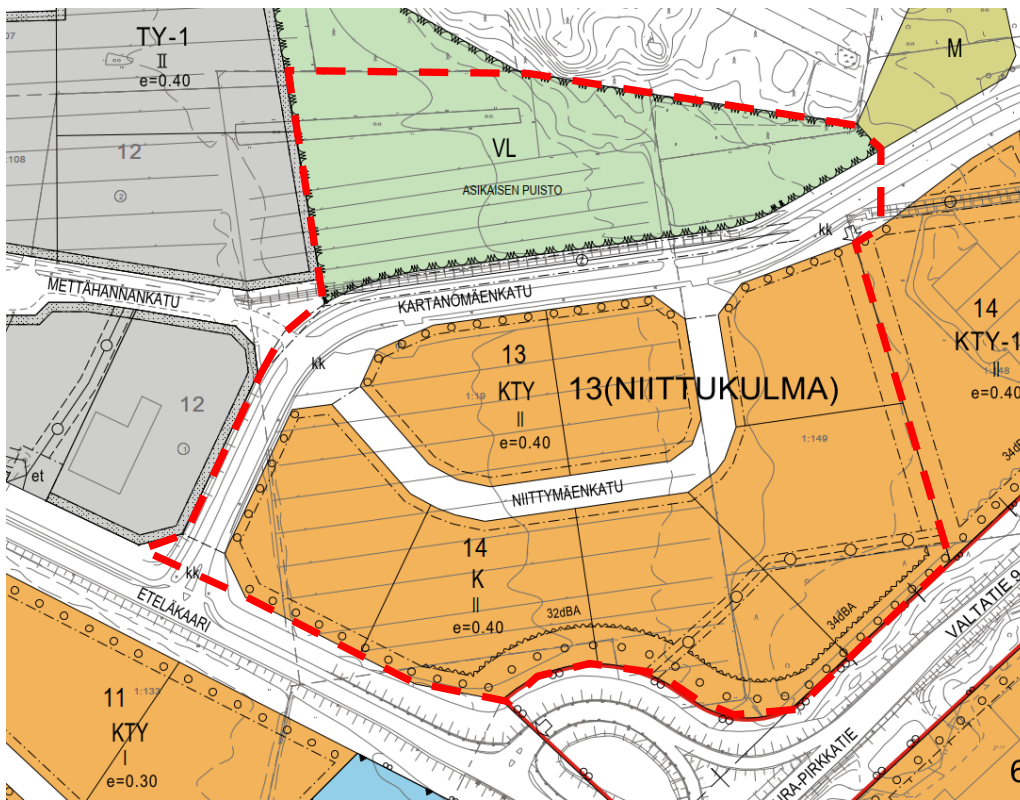
Työpaikka-alue, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä niihin liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että rakennusten ja tonttien julkisivut erityisesti pääliikenneväylien suuntaan muodostavat yhtenäisen, siistin ja tasapainoisen kokonaisuuden. Tonttien ja rakennuspaikkojen peltoja sekä pääliikenneväyliä rajaaville reunoille ja läheisten asuntoalueiden suuntaan tulee osoittaa riittävän leveä, maisemaan istuva puustoa kasvava suojaviheralue. Alueelle tulee yksityiskohtaisen kaavoituksen yhteydessä laatia rakennustapa- ja istutusohjeet. Tavoitteellinen kerros-luku I-II.



**VIRKISTYSALUE.**

### 2.2.1.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 23.4.2007 (korttelien 13-14 ympäristö), 8.12.2014 (Kartanomäenkadun pohjoispuoli) sekä 21.3.2011 ja 20.11.1996 (itäisintä reunaa Kartanomäenkatua) hyväksytyt/vahvistetut asemakaavat. Voimassa olevassa kaavassa alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), lähivirkistysalueeksi (VL) ja katualueiksi. Kartanomäenkatu on osoitettu kokoojakaduksi (kk). Määräykset löytyvät kokonaisuudessaan [www.loimaa.fi/kaavoitus](http://www.loimaa.fi/kaavoitus) -> Kaavoitus -> Kaavayhdistelmät



Kuva 15 - Ote asemakaavatilanteesta, ei mittakaavassa, tilanne 25.1.2021. Muutettavan kaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla.

## 2.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia muita taustaselvityksiä ovat:

- *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 keskustaajaman länsi- ja eteläosissa, Tmi Jyrki Lehtinen 23.6.2019 (saatavilla Loimaan teknisen toimistolta Loimijoentie 74, ei julkaista internetissä, mutta voidaan toimittaa pyydettäessä)

## 2.3 Tonttijako ja kiinteistörekisterinpito

Alue on kaupungin kiinteistörekisterinpitoaluetta ja sitovan tonttijaon aluetta.

Kaavamuutoksen jälkeen laaditaan erillinen sitova tonttijako kaava-alueelle. Tonttijakoa voidaan muuttaa erillisellä tonttijaolla tarpeiden mukaan.

## 2.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2017. Loimaan kaupunki pitää itse ajan tasalla kaavoituksen pohjakarttoja. Pohjakartta on tarkistettu tammikuussa 2021. Kaavan pohjakartan hyväksyy kaupungin mittausteknikko.



### 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyö tehdään kaupungin aloitteesta. Työ on kuulutettu vireille Loimaan Lehdessä 14.1.2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Voimassa oleva kaavarakenne (korttelit 13-14 ja Niitymäenkatu) on koettu tonttien toteuttamisen kannalta hankalan muotoiseksi, johtuen kaarevista kaduista, kulmikkaista muodoista ja vt 9:n eritasoliittymän liittymisjärjestelyistä. Korttelien 13-14 asemakaava on hyväksytty vuonna 2007, eikä alue ole toteutunut.

#### 3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kaupunginhallitus päätti 14.12.2021 § 419 kaavamuutoksen käynnistämisestä kaavoituskatsauksessa 2021 yhteydessä.
- Kaava on kuulutettu vireille 14.1.2021 Loimaan Lehdessä kuulutetun kaavoituskatsauksen yhteydessä.
- Asemakaavan muutoksen luonnos ja OAS olivat nähtävillä 5.2.-8.3.2021.
- Kaupunginhallitus käsitteli luonnosvaiheessa saadut lausunnot sekä hyväksyi kaavaehdotuksen ja tarkistetun OAS:n nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 29.3.2021 § 116.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotuksesta saadut lausunnot kokouksessaan 31.5.2021 § \_\_ 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:

Osallisia ovat mm.

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

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

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

Asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaupungin hallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 14.12.2020 § 419 ja siitä kuulutettiin Loimaan Lehdessä 14.1.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville samaan aikaan kaavaluonnoksen kanssa 5.2.2021 ja tarkistettu OAS kaavaehdotuksen kanssa 16.4.2021.

### 3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja luonnos olivat nähtävillä 5.2.-8.3.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja luonnoksen palautteenjättöpäivään mennessä jätettiin 8 lausuntoa/kommenttia. Mielenpitoja ei jätetty.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.4.-17.5.2021. Lausuntoja/kommentteja jätettiin seitsemän. Muistutuksia ei jätetty. Ehdotuksesta saadun palautteen perusteella ei ollut tarpeen tehdä tarkennuksia kaavaratkaisuihin.

Liitteessä 3 on esitetty tiivistelmät saapuneista palautteista ja vastineet niihin.

### 3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Lausuntopyyntömenettely.

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

## 3.4 Asemakaavan tavoitteet

### 3.4.1 Kaupungin tavoitteet

Asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet:

- *Parantaa korttelien ja tonttien muotoja siten, että kaavoitettavat tontit ovat muunneltavissa joustavasti erillisellä tonttijaolla.*
- *Tarkastella rakentamaton katuverkko.*
- *Ajantasaistaa nykyistä asemakaavaa.*

### 3.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

*Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet*

- Osayleiskaavassa osoitetun työpaikka-alueen laajentamisen selvittäminen Kartanomäenkadun saavutettavuuden osalta (korttelin 12 itäpuoli).
- Kartanomäenkadun pohjoispuolen lähialueen osalta osayleiskaavassa osoitetun luo-1/35-merkinnän aluerajaus.

- Kartanomäenkadun eteläpuolen kerrosluvun mahdollistaminen osayleiskaavassa osoitettuun kolmeen kerrokseen.

#### *Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet*

- Kaavan ratkaisujen monipuolinen toimivuus huomioidaan toimivaksi pitkällä aikavälillä kehittyvän Niittukulman yritysalueen aluerakenteessa ja toimintaympäristössä. Tässä huomioidaan alueen muodosta johtuvat joustavat tonttimuodot sekä käyttötarkoituksimerkinnot.
- Laadukas rakentamisen toteutus vt 9:n varteen.

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

ELY-keskuksen luonnoksesta antaman lausunnon perusteella kaavamerkintöjä tarkennettiin kaupan alan rakentamisen ohjaamisen osalta.

## **3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

### **3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Luonnoksen laadintavaiheessa arvioitiin katuverkon toteutusta. Nykyisen kaavatilanteen läpiajokadun katsottiin vaikeuttavan tonttien muotoutumista, kun myös ympäröivä liikenneverkko asettaa reunaehjoja alueen tonttien toteuttamiselle. Vaihtoehtoina olivat 1 tai 2 tonttikatua Kartanomäenkadulta korttelin 14 suuntaan.

Luonnoksen laadinnan vaihtoehdot:

- 1 tonttikatu:
  - Mettähannankadun ja kaava-alueen itäreunan välille yksi katu sekä tarvittavat tonttiliittymät.
- 2 tonttikatua:
  - Mettähannankadun kohdalle (kuten nykyisessäkin aksissa) lyhyt pistokatu sekä sen ja kaava-alueen itäreunan välille toinen katu sekä tarvittavat tonttiliittymät.

Mettähannankadun kohdan tonttikadun arviointi sieltä liityttäessä Kartanomäenkadulle:

- vasemmalle viistoon (länteen) kaartava Mettähannankatu voi vaikeuttaa näkemiä
- oikealle taaksepäin (itään) kaartava Kartanomäenkatu voi vaikeuttaa näkemiä
- sähkön puistomuuntamo voi aiheuttaa näkemäesteen oikealle taaksepäin kaartavaan Kartanomäenkatuun (kuva 9).
- kokoaisi kaksi tonttia yhteen liittymään

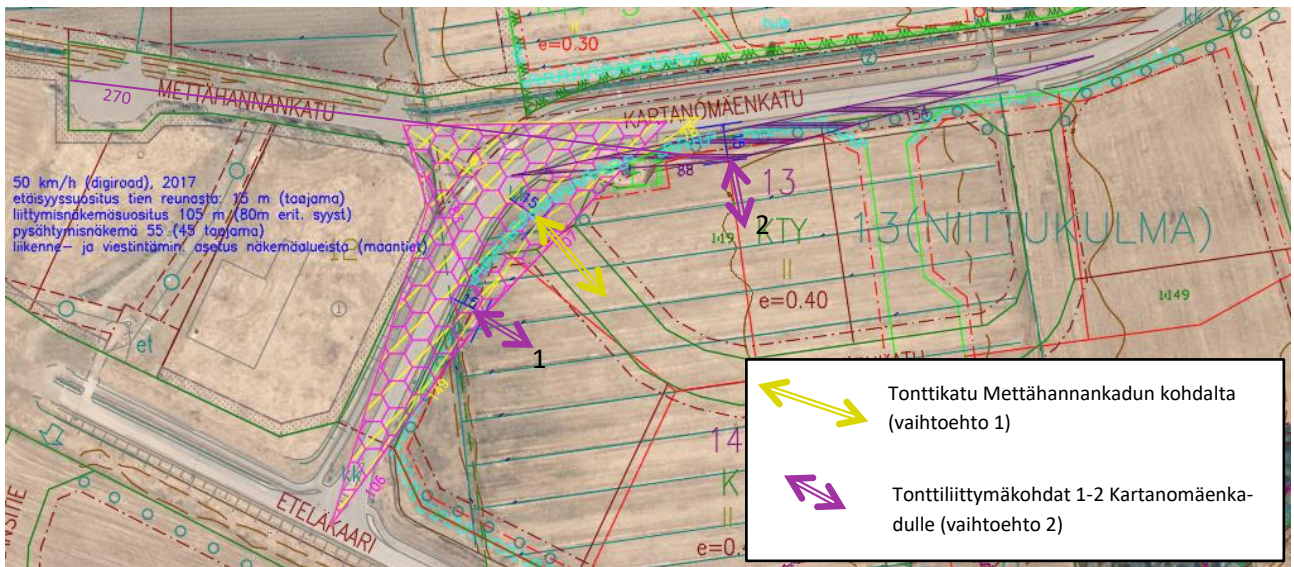
Yhden tonttikadun version arviointi:

- Mettähannankadun kohdalle ei tulisi sisämutkaan korttelialueelta liikennettä kokoavaa liittymää.
- Edellyttää tonteilta omat tonttiliittymät Kartanomäenkadulle.
- Tonttiliittymiin saa kokonaisuutena pidemmät näkymät Kartanomäenkadulle sekä Mettähannankadulle.

Alla olevassa kuvassa on arvioitu liittymisnäkemisiä. Kuvassa on yhdistettynä ilmaokuvaan (MML, 2017) voimassa oleva asemakaava ja alustava uusi kaavaluonnos. Etäisyys- ja liittymisnäkemäsuosituksissa on sovellettu Liikenne- ja viestintäministeriön asetusta maanteiden näkemäalueista (25.1.2011). Näkemät 15 m Kartanomäenkadun reunasta katuosuuksien keskilinjaan on kuvattu alla kaavatasoisella laskennalla.

Katu	Tonttikatu Mettäh. kohdalta	Tonttiliittymäsijainti 1	Tonttiliittymäsijainti 2
Kartanomäenkatu lounaaseen	n. 149 m	n. 106 m	n. 88 m
Kartanomäenkatu itään	n. 78 m	n. 107 m	n. 154 m
Mettähannankatu länteen	n. 67 m	n. 83 m	n. 270 m

Taulukko 1 – Näkemäetäisyysarvioinnit Mettähannankadun kohdan katuliittymä vs. 2 tonttiliittymää



Kuva 16 – Alustavat näkemäarvioinnit Mettähannankadun kohdan katuliittymä vs. 2 tonttiliittymää

Alustavan arvioinnin kokonaisarvioinnissa päädyttiin vaihtoehtoon, jossa Mettähannankadun kohdalle ei osoiteta katua, vaan mutkan molemmin puolin riittävälle etäisyydelle tonttiliittymät.

### 3.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa ratkaisussa korttelit 13 ja 14 yhdistettiin samaksi kortteliksi ja katuverkkoa muutettiin siten, että tonttimaalle jäi enemmän toteuttamistilaa. Katuverkon ja liittymien osalta arvioitiin näkemien kannalta parhaiten toimivat ratkaisut.

Kaavamääräyksiin mahdollistettiin monipuolista yritystoimintaa, huomioitiin hulevesien hallinta ja kaupunkikuvallisesti laadukas toteuttaminen vilkkaasti liikennöidyn valtatie varteen.

Yleiskaavassa osoitetun Kartanomäenkadun pohjoispuolen työpaikka-alueen laajentaminen tulkittiin siten, että uuden tontin muoto mahdollistaa liikenneturvallisuuden kannalta samasta kohtaa tonttiliittymän, kuin vastapuolen korttelista osoitetaan. Asemakaavalla osoitettiin myös liito-oravien kannalta tarpeellisen viheralueen raja-alue olemassa olevan metsän ja liito-oravaselvityksen (Tmi Jyrki Lehtinen, 23.6.2019) tulkin perusteella.

Kaavaa tarkennettiin ehdotusvaiheessa luonnokseen nähden. Oleellimmat tarkennukset palautteen ja uudelleentarkastelun perusteella:

- Toimitilarakennusten korttelialueen merkintää tarkennettiin kaupallisen rakentamisen ohjauksen osalta (KTY-3→KTY-4).
- Lisättiin yksittäisen KTY-4-merkinnän mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumismahdollisuus (km-1).
- Korttelin 12 muotoa, rakennusala ja liittymän sijainteja tarkennettiin paremman liittymäratkaisun johdosta.
- Korttelin 14 tontin 7 kohdan liittymäsijainti tarkennettiin Kartanomäenkadun osalta.
- Tonttien muotoja tarkennettiin. Lopulliset tonttimuodot vahvistetaan erillisessä tonttijaossa.
- Niittymäenkatua levennettiin 2 metriä, jotta sinne mahtuu paremmin hulevesirakenteita ja kunnallistekniikkaa.
- Lisättiin oja-merkinnät alueen itä-, lounas ja länsireunoihin hulevesien hallintaa edistämään, mikäli taaempien tonttien osalta veden ohjaamiselle tulee tarvetta. Sijainti on ohjeellinen ja mikäli katualueen tila mahdollistaa, on suositeltavaa toteuttaa sinne puolelle. Myös rakennusala tarkennettiin hieman ojien tilantarpeen osalta.
- Täsmennettiin yleismääräyksiä pyöräilyn ja hulevesien hallinnan osalta.
- Lisäksi tehtiin teknisluonteisia tarkennuksia.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset

*Tonttimaat (KTY-4, korttelit 14 (osa) ja 12 (osa)):*

Toimitilarakennusten korttelialue mahdollistaa monipuolisen toimintoja yhdistävän yritystoiminnan, jossa voi sijaita yritysten toimisto- ja myymälärakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle sijoittuvan vähittäiskaupan tulee olla sellaista, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, esim. auto-, rauta-, varaosa-, kodintekniikka-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa tai toimintaan liittyviä myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

Korttelien 12 ja 14 alueelle voi sijoittua joitakin alle vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan alittavia (4 000 k-m<sup>2</sup>) kaupan yksiköitä. Koko aluetta ja sen rakennusoikeutta ei tavoitella pelkästään kaupan alalle. Kortteliin 14 voi sijoittua myös yksittäinen, enintään 6 000 k-m<sup>2</sup>:n kokoinen, vähittäiskaupan suuryksikkö, joka on KTY-4 merkinnän mukainen (km-1). Suuryksikön oikeus kohdennetaan tonttijaossa hankkeen mukaiselle tontille.

Korttelin 14 KTY-4-tontit ovat yhteensä n. 65 729 m<sup>2</sup>, joilla on rakennusoikeutta noin 32 865 k-m<sup>2</sup> (e=0.50) ja enimmäiskerrosala on yleiskaavan mukaisesti III. Kaavassa kortteli jaettiin seitsemään tonttiin (nro 1: 5 822 m<sup>2</sup>, nro 2: 8 766 m<sup>2</sup>, nro 3: 9 782 m<sup>2</sup>, nro 4: 8305 m<sup>2</sup>, nro 5: 12 165 m<sup>2</sup>, nro 6:

9020 m<sup>2</sup> ja nro 7: 11 869 m<sup>2</sup>), joita on mahdollista joustavasti jakaa tai yhdistää erillisellä tonttijalla. Korttelin 12 ala on n. 3 501 m<sup>2</sup>, jossa rakennusoikeutta on noin 1 050 k-m<sup>2</sup> (e=0.30) enintään kahteen kerrokseen yleiskaavan mukaisesti.

Monipuolisella kaavamääräyksellä on myös pitkälle tulevaisuuteen positiivinen vaikutus, jos rakennuksille tulee käyttötärpeisiin muutostarpeita tulevaisuudessa. Rakennusten tai rakenteiden uusiokäyttö on silloin selkeämpää tontilla ja se on kiertotalouden kannalta positiivista. Keskeisellä paikalla, valtatie 9 varrella, sijaitsevan alueen laatua ohjataan kaavamääräyksin. Hulevesien hallintaa edistettiin kaavamääräyksin ja hallinnan tarkempi toteutusmahdollisuus ratkaistaan rakennusluvituksen ja kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä sekä lähiympäristön hulevesirakenteiden tilanteen mukaan.

#### *Katualueet:*

Niittymäenkadun sijaintia tarkennettiin aiempaan kaavaan nähden ja Kartanomäenkadun varrelta osoitettiin liittymäpaikat parhaille sijainneille suhteessa korttelirakenteisiin ja katunäkymiin. Katualueille on suositeltavaa tehdä ojien yhteyteen maisemoituja painanteita, joissa hulevesillä on tilavuutta viipyä.

#### *Lähivirkistysalue (VL/VL-1):*

Asikaisenpuiston lähivirkistysaluetta tarkennettiin, osoitettiin liito-oravien kannalta tärkeät alueet VL-1 -merkinnällä ja osoitettiin Niittukulman alueen hulevesien hallinnan kannalta keskeiselle sijainnille hulevesien hallintaan- ja viivytykseen sopiva alue ohjeellisella aluerajauksella (hule) alueen kokoojaojan viereen pellolle. Hulevesien hallinta-alue voidaan toteuttaa myös maisemallisesti edustavana rakenteena kevyen liikenteen yhteyksien varrelle. Alueelle osoitettiin likimäärin olemassa olevan polun kohdalle ulkoilureitin merkintä VL ja VL-1 -merkintöjen kautta (kuva 17). VL-1-merkinnän alueelle voidaan toteuttaa ja ylläpitää luontoarvot huomioiden virkistysreittejä.



*Kuva 17 - Kuva metsiköstä kohti etelää, 1/2021*

#### *Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET):*

Osoitettiin olemassa olevan puistomuuntamon paikka.

Tarkempi kaavan mitoitus löytyy kohdasta 1.6 ja kaavamääräykset kaavakartalta.

#### 4.1.1 Palvelut

Tonteille voidaan toteuttaa liike- ja myymälätoimintoja. Alue tukeutuu keskustan ja ympäröivän alueen palvelurakenteeseen.

#### 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:n 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 4.3.6.

#### 4.3 Kaavan vaikutukset

##### 4.3.1 Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaratkaisu on pääpiirteissään yleiskaavan mukainen ja toteuttaa yleiskaavan tavoitteita. Yleiskaavan aluevarausten tulkinta on vähäistä ja yleiskaavan tavoitteet on toteutettu asemakaavataso ratkaisulla.

Yleiskaavassa asemakaavalla muodostettavia korttelialueita on osoitettu KMT- ja TP-merkinnöillä, jotka mahdollistavat laajasti työpaikka- ja kaupallisia palveluja. KMT-merkintä mahdollistaa myös vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen, joka osoitettiin km-1 -merkinnällä. Lisäksi alueelle on mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan (4 000 k-m<sup>2</sup>) alittavia kaupan yksiköitä. Tavoitteena ei kuitenkaan ole, että koko alue toteutuisi vain kaupan alana, vaan myös muina elinkeinoelämän toimintoina, kuten toimisto- ja teollisuustoimintoina. KMT-merkinnän perusteella kaupan laatua ohjattiin myös asemakaavatyössä. Maakuntakaavoituksessa (kohta 2.2.1.1.) Niittukulman ja VT 9:n mitoituksessa on laskettu olevan mahdollista osoittaa kaupan alaa 50 000 k-m<sup>2</sup>, jota vuonna 2017 laskentaperusteilla oli toteutunut 27 959 k-m<sup>2</sup>. Merkittäviä muutoksia kaupan alan osalta tuon jälkeen ei ole tullut Niittukulman/VT9:n osalta, joten suuryksikön ja pienempien kaupan yksiköiden sijoittuminen olisi mitoituksen perusteella selkeästi mahdollista kaavamuutosalueelle sekä muuallakin jatkossa.

Asemakaavatasoisesti selvitettiin työpaikka-alueen laajentaminen korttelin 12 länsipuolelle yksittäisellä rakennuspaikalla sekä yleiskaavassa osoitetun liito-oraville tarpeellisten rajausten ja määräysten osoittaminen.

##### 4.3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia lähialueen asutukseen. Kaavamuutoksella päivitetään voimassa olevan yritysalueen asemakaavaratkaisuja. Palveluntarjonnan kehittyminen hyödyntää Loimaan asukkaita.

#### 4.3.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen tai ilmastoon.

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Hulevesien hallintaa edistettiin kaavamääräyksin ja aluevarauksin. Asikaisenpuistoon osoitettiin aluevaraus hulevesien painanteen toteuttamista varten, joka auttaa tasaamaan kokoojaojan vesien virtaamia. Korttelien 12 länsireunaan osoitettiin avo-ojan varaus, jonka tarkoituksena on mahdollistaa vesien ohjaaminen pohjoisesta. Korttelin 14 länsi-, lounas- ja itäreunoille osoitettiin avo-ojien varaukset, joilla edistetään alueen kuivatusta, sekä samalla myös vesien viivytystä. Myös yleismääräyksin edistettiin hulevesien hallintaa.

#### 4.3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia lajeihin tai luonnonvaroihin.

Vaikutusten arvioidaan olevan positiivisia, koska asemakaavalla ohjataan viheralueen käyttöä liito-oravat huomioiden (VL-1).

#### 4.3.5 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.

Kaavamuutoksen tonttiliittymien ja -katujen ratkaisuiden arvioidaan edistävän hieman liikenneturvallisuutta verrattuna aiempaan asemakaavatilanteeseen, joka olisi mahdollistanut runsaan liikenteen Mettähannankadun vastapuolella. Kartanomäenkadun mutkassa (Mettähannankadun vastapuoli) muutettiin myös rakennusaloja etäämmälle, joka paransi mutkan/risteysalueen näkyvyyttä.

Yhdyskuntatalouden kannalta asemakaavan muutoksen katuverkko on kustannustehokkaampi, kuin aiemman kaavan korttelin 13 kaksi tonttia kiertänyt ratkaisu. Kaavamuutoksen seurauksena liikennettä siirtyy katuverkolta tonttien sisäiseksi liikenteeksi.

Kaupan alan sijoittumista ohjattiin keskusta-alueiden ulkopuolelle sopivalle kaupan alalle, jotka eivät kilpaile Loimaan keskustan kanssa. Tällöin kaupan toiminnoilla ei ole haitallisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alue yhdistyy myös luontevasti market-alueeseen Kartanomäenkadun kautta. Kaupan palvelutarjonnan kehittyminen ja mahdollistaminen Loimaalla vähentää myös ostovoiman ulosvirtausta suurempiin kaupallisiin keskittymiin kuten Turun kaupunkiseudulle ja Forssaan.

#### 4.3.6 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 oleva alue toteutetaan laadukkaasti yritystoimintaan. Kaavamääräyksissä



on korostettu myös valtatie 9 puoleisten julkisivujen toteuttamista laadukkaasti. Valtatie 9 ja sinne erityisesti näkyviltä osalta rakentamisen laadulla on merkittävä julkisivuvaikutus kaupunkirakenteessa, koska tie on liikennemäärältään vilkas. Valtatie 9:n varsi oli jo ennestäänkin kaavoitettu yritystoimintaan.

#### 4.3.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyyn kehittymiseen

Kaava mahdollistaa monipuolisen yritystoiminnan toteuttamisen, joka edistää alueen yritystoimintaympäristöä ja elinkeinoelämän toteuttamismahdollisuuksia.

Loimaa on seudun ainoa suurempi keskus, johon potentiaalisesti voi sijoittua suurempia ketjuja ja myymälöitä. Tästä lähtökohdasta Niittukulman-Lamminkadun -aluetta on mielekästä kehittää ja mahdollistaa mm. tilaa vievän kaupan alueena, jonka palvelutarjonta vastaa koko seudun tarpeisiin. Lähimmät vastaavan palvelutarjonnan keskuksat löytyvät Forssasta (40 km), Huittisista (50 km) ja Turun kaupunkiseudulta (65 km). Alueen kehittäminen onkin ensiarvoisen tärkeää kilpailussa alueen asukkaiden ostovoimasta muiden vastaavatasoisten tai suurempien keskusten kanssa. Alue on myös teollisen toiminnan kehittämisen kannalta hyvä, koska alueella on jo merkittäviä synergioita mahdollistavia teollisia toimijoita sekä erinomaiset liikenneyhteydet.

#### 4.3.8 Muut vaikutukset

Kaavalla ei arvioida olevan muita merkittäviä vaikutuksia.

#### 4.4 Ympäristön häiriötekijät

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

#### 4.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

#### 4.6 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 tonttien luovutuksen tilanne. Alueelle voidaan myös kaavatyon aikana toteuttaa vanhan kaavan mukaisesti rakentamista, kun otetaan huomioon tarkentuvat tonttimuodot.

Erillisessä tonttijaossa kohdennetaan km-1-merkinnän mukainen rakennusoikeus halutulle tontille.

Avo-ojia ja niihin liittyviä painanteita toteutettaessa on suositeltavaa toteuttaa ne mahdollisimman syvinä, joka edesauttaa tonttien kuivatusta. Myös uomien luiskat on suositeltavaa toteuttaa mahdollisimman loivana, jolloin ne sopeutuvat maastoon, ovat helpommin hoidettavissa sekä ovat viivytystilavuudeltaan isompia.

**5.1.1 Toteutuksen seura**

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