

Tilaaaja
Loimaan kaupunki

Päiväys
11.12.2020

LOIMAAN KAUPUNKI

NIITTUKULMAN ERITASOLIITTYMÄN LOUNAISPUOLEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS

Kaavanlaatijan vastineet 23.10. - 23.11.2020 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen



1	LAUSUNNOT	2
1.1	Varsinais-Suomen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, 23.11.2020	2
1.2	Telia Finland Oy, 27.10.2020	3
1.3	Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, 9.11.2020	3
1.4	Sallila Sähkönsiirto Oy, 27.10.2020	3
2	MUISTUTUKSET	3
	Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia	3

1 LAUSUNNOT

1.1 Varsinais-Suomen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, 23.11.2020

Lausunnon pääkohdat:

Toimitilarakentaminen

Ehdotuksen KTY-2 alueella on ehdotuksessa määräys myymälätiloista, joita saa olla 10 % kerrosalasta. Selostuksen mukaan korttelialueella sallitaan toimintaan liittyvät myymälätilat ja että myymälätiloilla tarkoitetaan yrityksen toimintaan liittyvää tehtaanmyymälää. ELY-keskus katsoo, että selkeyden vuoksi kaavamääräys on syytä korjata selostuksen mukaisesti esim. muotoon: "Kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten." Tämä on tarpeen, kun huomioidaan yleiskaava sekä korttelin kokonaisrakennusoikeus ja ehdotukseen tehty vaikutustarkastelu. Lisäksi KTY-2 -korttelin osalta on vielä hyvä harkita tarvetta jakaa kaavamääräyksellä kerrosalaa toimistotilan ja teollisuustilan välillä.

Kaavanlaatijan vastine:

Tarkoituksena on ollut käyttää Ympäristöministeriön oppaan mukaista myymälätilojen määräystä, jota Loimaalla on yleisesti muuallakin käytetty. Merkintä tarkennetaan selkeyden vuoksi ELY:n lausunnon perusteella seuraavaan muotoon:

m pk10%

"Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten."

Alueella ei nähdä tarpeelliseksi kaavalla jakaa toimisto- ja teollisuustilojen osuutta kaavan joustavuuden ja rakennusten mahdollisen tulevaisuuden uusiokäytön takia, joka edistää osaltaan kiertotalouden näkökulmaa. Samaa KTY-2 määräystä on käytetty vt 9:n itäpuolella vuonna 2018 hyväksytyssä asemakaavassa.

Liikenne

Kaavaehdotuksessa valtatielle 9 on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukainen 60 metrin levyinen LT-alueen varaus. Kaava-alueen reunoilla on osoitettu varaukset valtatie molemmiin puolisiin rinnakkaiskaduille, joita olisi mahdollista jatkaa lounaan suuntaan. Valtatien tienpitäjän edustajana ELY-keskus suhtautuu pääsääntöisesti kielteisesti mahdolliseen aikomukseen korttelialueiden hulevesien johtamiseen valtatie sivuosiin.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavan määräykseen on kirjattu hulevesien hallintaa edistäviä yleismääräyksiä. Hulevesien käsittely ratkaistaan alueen kunnallistekniikan rakentamisen ja rakennusluvituksen yhteydessä. Loimaan rakennusjärjestyksessä (2017) ohjataan hulevesien hallintaa mm. seuraavalla tavalla (pykälä 8 §): "Mikäli hulevedet johdetaan hulevesijärjestelmään tai katu- tai muun yleisen alueen kuivatusjärjestelmänä toimivaan avo-ojaan, on siihen saatava järjestelmän haltijan suostumus."

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta kaavaan ei ole huomautuksia.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkittään tiedoksi.

Maisema

Maisemavaikutusten osalta ELY-keskus viittaa aiempaan lausuntoonsa.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi. Kaavoitus viittaa luonnosvaiheen vastineeseen.

1.2 Telia Finland Oy, 27.10.2020

Lausunnon pääkohdat:

Kaavan ja katusuunnitelman toteutuessa Telia on mahdollisesti kiinnostunut sijoittamaan alueelle putkista telekaapeleita varten.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavan toteutusaikataulu ei ole vielä tiedossa. Kaupungin teknisen puolen edustajien kanssa kannattaa asiaa selvittää tulevilla yhteistyöpalaverissa. Lausunto merkitään tiedoksi.

1.3 Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, 9.11.2020

Lausunnon pääkohdat:

Kaava-alueella on huomioitava pelastuslaitoksen sammutusvesihuollon tarpeet. Lisätietoa on V-S pelastuslaitoksen ja alueen kuntien vesihuoltolaitosten laatimassa sammutusvesisuunnitelmassa.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaan lisätään yleismääräys: "Katu- ja kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon palovesiaseman sijoittaminen."

Aluepelastuslaitoksen lausunto on toimitettu tiedoksi myös Loimaan Veden johtajalle 9.11.2020.

1.4 Sallila Sähkönsiirto Oy, 27.10.2020

Lausunnon pääkohdat:

Sallila Sähkönsiirto Oy:llä ei ole huomautettavaa kyseisestä kaavamuutosehdotuksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

2 MUISTUTUKSET

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia

Tilaja
Loimaan kaupunki

Päiväys
2.9.2020

LOIMAAN KAUPUNKI

NIITTUKULMAN ERITASOLIITTYMÄN LOUNAISPUOLEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS

Kaavanlaatijan vastineet 20.5. - 3.7.2020 nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen

RAMBOLL



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

1 LAUSUNNOT

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

Lausunnon pääkohdat:

Maisema

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

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

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

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

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

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

Kaavanlaatijan vastine:

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

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

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

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

Kaavan vaikutusten arviointi

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

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

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

Kaavanlaatijan vastine:

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

Yleiskaavasta poikkeamisen perustelut lisätään kaavaselostukseen.

Liikenne

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

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

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

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

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

Kaavanlaatijan vastine:

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

LT-alueen selite muutetaan maantien alueeksi.

Asemakaava mahdollistaa valtatie rinnakkaistie verkon jatkamisen.

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

Hulevesisuunnitelma laaditaan rakennuslupavaiheessa.

Muuta

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

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

Kaavanlaatijan vastine:

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

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

1.2 Varsinais-Suomen liitto, 15.6.2020Lausunnon pääkohdat:

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

Kaavanlaatijan vastine:

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

1.3 Varsinais-Suomen Pelastuslaitos, 10.6.2020

Lausunnon pääkohdat:

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos antaa lausunnon vasta ehdotusvaiheessa.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.4 Sallila Sähkönsiirto Oy, 18.5.2020

Lausunnon pääkohdat:

Sallila Sähkönsiirto Oy:llä ei ole huomautettavaa kyseisestä kaavamuutoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

2 MIELIPITEET

Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä