

Kaavatoimikunta	§ 11	18.06.2019
Kaavatoimikunta	§ 4	13.05.2020
Kaupunginhallitus	§ 318	12.10.2020
Kaupunginhallitus	§ 3	11.01.2021

## Niittukulman eritasoliittymän lounaispuolen asemakaava ja asemakaavamuutos

835/10.02.03/2019

Kaavatmk 18.06.2019 § 11

Valmistelija: kaava-arkkitehti Arttu Salonen, puh. 02 761 4243

Niittukulman eritasoliittymän lounaispuolen asemakaava ja asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 25.3.2019 § 112. Asemakaavamuutos koskee Niittukulman kaupunginosan kortteleita 10-11, 350-352 ja katu-, viher- ja erityisaluetta sekä Suopellon kaupunginosan korttelia 90 ja katu-, liikenne- ja erityisaluetta. Kaava koskee myös pieniä asemakaavoittamattomia reuna-alueita, joiden rajaukset tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Noin 20 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan lounaispuolella. Alue rajautuu etelässä ja lännessä avoimeen peltoalueeseen, idässä metsään ja yritysalueeseen ja pohjoisessa Eteläkaaren katualueeseen. Suunnittelualue on osa Niittukulman yritysalueita. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut korttelialueet ovat kokonaisuudessaan toteutumatta. Alue on pääosin viljeltyä peltoa. Valtatie 9:n vieressä on pieni metsäsaareke, jossa on purkukuntoinen asuinrakennus sekä talousrakennuksia.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan paremmin elinkeinoelämän tarpeita. Tavoitteena on mahdollistaa ison teollisen toimijan sijoittuminen valtatie 9:n länsipuolelle. Samalla tutkitaan, onko yleiskaavassa osoitetun valtatie 9:n rinnakkaistietarpeilla vaikutusta alueen katuverkon suunnitteluun. Valtatien itäpuolella asemakaava päivitetään vastaamaan kaupungin nykyistä maanomistusta.

Kaavakonsultti on laatinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka on listan oheismateriaalina.

### Kehittämisjohtajan ehdotus

Kaavatoimikunta hyväksyy 31.5.2019 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRL 63 §) nähtäville asetettavaksi. Materiaaleihin voidaan tarvittaessa tehdä teknisuonteisia tarkistuksia.

Päätös: Hyväksyttiin.

Kaavatmk 13.05.2020 § 4

Valmistelija: Kaavoittaja

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kuulutettu nähtäville 27.6.2019 ja siitä pyydettiin palautetta 19.8.2019 mennessä. Palautetta jätettiin vain alueella sijaitsevasta maanalaisesta kaapelista.

Alueen metsäsaareketta koskien on laadittu myös liito-oravaselvitys, jonka perusteella niitä ei siellä esiinny.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella muodostetaan Loimaan eteläisen eritasoliittymän lounaispuolelle yksi laaja toimitilarakennusten korttelialue (KTY-2) sekä muutetaan hieman Länsitien linjasta ja muutetaan sen kadun nimi Länsikaduksi. Alueen vanha asemakaava on jäänyt toteuttamatta ja olisi nykyisellään pirstaleinen ja epäkäytännöllisen muotoinen. Ison toimijan mahdollistama korttelialue on näkyvällä paikalla hyvien liikenneyhteyksien varrella ja kaupungilla on toisaalta pienempiä yritystontteja tarjolla mm. Eteläkaaren pohjoispuolella. Alueen eteläosaan kaavassa osoitetun Niittykiilankadun toteuttaminen voi tulla tarpeelliseksi, jos kortteli jaetaan myöhemmin useammaksi suureksi tontiksi.

Valtatie 9:n toisella puolella olevaa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-2) laajennetaan kaupungin nykyisen maanomistuksen mukaiseksi ja samalla poistetaan valtatievarresta ET-alue.

Rakennusoikeutta KTY-2 –korttelialueella on 45 328 k-m<sup>2</sup> ja K-2 –korttelialueella 15 873 k-m<sup>2</sup>.

Esityslistan liitteenä on kaavakonsultin laatima 31.3.2020 päivätty kaavaluonnos, sen selostus, 31.3.2020 tarkistettu OAS ja liito-oravaselvitys 29.5.2019.

Asiassa pyydetään jo tässä vaiheessa Loimaan kauppakamariosaston ja Loimaan yrittäjien lausunnot. Kaavahanke on sellainen, josta on sovittu vuorovaikutuksen kehittämistä koskeneessa neuvottelussa.

Kehittämisjohtajan ehdotus:

Kaavatoimikunta kuulee esittelyn kaavaluonnoksesta ja tarkistetusta OAS:sta sekä hyväksyy ne nähtäville asetettavaksi (MRA 30 §).

Päätös: Hyväksyttiin.  
Kh 12.10.2020 § 318

Valmistelija: Kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 02 761 4243

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) materiaaleineen oli nähtävillä 20.5.-3.7.2020 välisen ajan.

Luonnoksesta jätettiin yhteensä neljä lausuntoa/kommenttia. Mielipiteitä ei jätetty. Kooste palautteesta ja niiden vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 4.

Palautteen ja uudelleentarkastelun perusteella luonnosvaiheen jälkeen tehdyt merkittävimmät muutokset:

- Kaava-alueita on laajennettu pohjoisosassa niin, että pieni osa Eteläkaaren katualueita on otettu mukaan asemakaavaan. Katualueelle on osoitettu olemassa olevan liittymän kohdalle liittymänuoli. Viereisellä kaava-alueella on kokoojakatuna toimivilla kaduilla käytetty liittymänuolimerkintää.
- Kortteliin 17 on lisätty mainostornia koskeva kaavamerkintä.
- Korttelista 90 on poistettu puurivimerkintä.
- Korkeusjärjestelmä on muutettu N2000:ksi.
- Kaavamateriaaleja on täydennetty mm. tarkennusten ja vaikutusarviointien osalta.
- OAS tarkistettiin.

Esityslistan liitteinä ovat ehdotusvaiheen 2.9.2020 päivätty kaavakartta, OAS ja selostus liitteineen.

Kehittämisjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus hyväksyy 2.9.2020 päivätyn tarkistetun OAS:n sekä 2.9.2020 päivätyn asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksen liitteineen, jolla muodostetaan 6. kaupunginosan kortteli 90, 13. kaupunginosan kortteli 17 sekä liikenne- ja katualueita, MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville asetettavaksi 30 päiväksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin.  
Kh 11.01.2021 § 3

Valmistelija: kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 02 761 4243

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskeva ehdotus ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä 23.10.-23.11.2020. Nähtävilläoloaikana suunnitelmasta ei saatu yhtään kirjallista muistutusta. Lausunto saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta sekä Telia Finland Oyj:lta. Sallila Sähkösiirto Oy ilmoitti, ettei heillä ole huomautettavaa kaavasta. Loimaan Vesi ilmoitti, ettei heiltä tule lausuntoa. Kooste lausunnoista ja vastineista on esitetty kaavan liitteessä 4.

Lausuntojen perusteella ehdotuksena nähtävillä olleeseen kaavakarttaan on tehty seuraavat vähäiset korjaukset ja lisäykset:

- Myymälätilojen toteuttamista koskevan kaavamerkinnän ja -määräyksen pieni tarkistus.

- Kaavaan on lisätty yleismääräys, jonka perusteella katu- ja kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon palovesiaseman sijoittaminen.

Määräysten tarkistukset ovat vähäisiä, joten kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudestaan nähtäville. (MRA 32 §)

Esityslistan liitteenä on 11.12.2020 tarkistettu kaava, sen selostus ja liitteitä.

Hallituksen esittelijänä toimii kaupunginjohtaja. Kaupunginjohtajan ollessa poissa tai esteellinen, esittelijänä toimii hänen sijaisekseen määrätty. Kehittämisjohtaja toimii esittelijänä elinvoima -toimialaa koskevissa kaavoitus- ja elinkeinoasioissa (Hallintosääntö 7 §).

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus hyväksyy omalta osaltaan 2.9.2020 päivätyn ja 11.12.2020 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen esitetyin tarkennuksin ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy kaavan. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 13. kaupunginosan (Niittukulma) kortteli 17, 6. kaupunginosan (Suopelto) kortteli 90 sekä liikenne- ja katualueita.

Päätös: Hyväksyttiin.