



Asemakaava: Yrityspuiston ympäristön asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 1303

VASTINERAPORTTI

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin. Palaute on arkistoitu kokonaisuudessaan ja saatavilla kysyttäessä.

Asemakaavan muutoksen ehdotus ja tark. OAS (19.3.2021), nähtävillä 16.4.-17.5.2021

Tiivistetyt lausunnot ja vastineet niihin (Loimaan kaupunginhallituksen käsittely 31.5.2021).

1. Elinympäristövaliokunta, 27.4.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi.

2. Loimaan Vesi, 7.4.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.

3. Lounea, 8.4.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.

4. Sallila Sähkönsiirto Oy, 8.4.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.

5. Varsinais-Suomen ELY-keskus, 7.5.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
<p>Vähittäiskaupan ohjauksen osalta ehdotuksessa on asianmukaisesti huomioitu yleiskaavan vähittäiskauppaa koskevat määräykset sekä maakuntakaavan määräykset seudullisesti merkittävistä vähittäiskaupan yksiköistä. Ehdotuksen kaavamääräykset ovat riittäviä kaupan ohjauksen kannalta.</p> <p>Liikenteen osalta lausuttu on ehdotuksessa huomioitu liittymien osalta.</p> <p>Ehdotus on asianmukaisesti laadittu. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin lausuttavaa kaavaan.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

6. Pelastuslaitos, 14.5.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
<p>Pelastuslaitoksen sammutusvedenottoaikojen riittävyys tulee varmistaa kaava-alueella.</p>	<p>Alueen kunnallistekniikan suunnittelu korttelin 14 alueelle on aloitettu jo kaavatyön rinnalla. Pelastuslaitoksen lausunto on toimitettu tiedoksi Loimaan kaupungin vt. tekniselle johtajalle, vt. Loimaan veden johtajalle sekä Loimaan kaupungin työpäällikölle 17.5.2021.</p>

7. Varsinais-Suomen liitto, suunnittelujohtaja, 17.5.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
<p>Seuraavat lausuntopyynnöt eivät anna aihetta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa tai ne ovat merkitykseltään vähäisiä.</p> <p>Maakuntakaavan ja sen tavoitteiden toteutuminen MRL 32 §:n mukaisesti on tästä huolimatta varmistettava.</p> <p>...</p> <p>4. Loimaan kaupunki: Yrityspuiston ympäristön asemakaavanmuutos (M62/14.4.2021)</p> <p>...</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

Tiivistetyt muistutukset ja vastineet niihin (Loimaan kaupunginhallituksen käsittely 31.5.2021).

Muistutuksia ei jätetty ehdotuksesta, eikä huomautuksia tarkistetusta OAS:sta.

Asemakaavan muutoksen luonnos ja OAS (28.1.2021), nähtävillä 5.2.2021 – 8.3.2021

Tiivistetyt lausunnot ja vastineet niihin (Loimaan kaupunginhallituksen käsittely 29.3.2021).

1. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 26.2.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
<p>Maankäyttö Suunnittelualue on osoitettu asemakaavoitusta ohjaavassa Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskaupan suuryksiköitä (KMT). Kaavamääräyksen mukaan: 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 kerrosluku I-III. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Kaavaselostusta on syytä täydentää osayleiskaavamerkinnän ja -määräyksen osalta. Vastaava puute on kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavaselostuksen mukaan kaava mahdollistaa monipuolisen toimintoja yhdistävän yritystoiminnan, jossa voi sijaita yritysten toimisto- ja myymälärakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.</p> <p>Vähittäiskaupan suuryksikköä (yli 4 000 k-m²) ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Vastaava rajoitus koskee myös sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön</p>	<p>Kaavaselostusta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään yleiskaavamerkinnän ja -määräyksen osalta.</p> <p>Alueelle on suunnitteilla teknologiaklusteripainotteinen yrityspuisto, josta on tonttivaraukset alueen kaakkois-itäreunasta noin 1,78 hehtaarin alueelta. Tavoitteina on Loimaan seudun kehittyminen yhä merkittävämmäksi kansainväliseksi teknologiatoimijaksi sekä alihankintaketjujen lyhentäminen ja tärkeän komponenttituotannon kotiuttaminen maailmalta lähelle.</p>

sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Ottaen huomioon korttelien 12 ja 14 rakennusoikeuksien suuri yhteismäärä (33 840 k-m²) sekä Loimaan kaupungin keskustan läheisyys, asemakaavassa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei suunnittelualueelle synny sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan olisi verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön eikä ole yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen. Kaavoituksessa tulee myös huomioida em. maakuntakaavan määräykset vähittäiskaupan alueesta/keskittymästä. Kaavaluonnoksessa ei ole käytetty KM-merkintää, joten alueelle ei ole sen mukaan tarkoitus sallia yli 4000 k-m² suuruisia kaupan yksiköitä. Tämä rajaa osaltaan kaupan määrää ja alaa. Yleiskaavassa on kielletty päivittäistavarakaupan suuryksikön sijoittaminen, joka tulee huomioida, mikäli asemakaavan merkintätapaa tästä vielä muutetaan.

Kaupan neliömäärää ja sen osuutta rakentamisesta tulee ohjata tarkemmilla määräyksillä. Yleiskaavan perusteella asemakaavassa on syytä antaa kaupan laatua koskevia määräyksiä. Kaupan laadun ohjaaminen on tarpeen myös maakuntakaavan em. määräysten huomioimiseksi. Kaavamääräyksellä voidaan esimerkiksi rajoittaa päivittäistavarakaupan neliömäärää ja tarpeen mukaan kieltää yli 200 k-m² suuruiset elintarvikemyymälät. Johtopäätökset vaikutuksista kaupan palveluverkkoon on syytä esittää.

Liikenne

Uusien sekä valtakunnallisten että seudullisten linjausten ja strategioiden mukaisesti maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen ja houkuttelevuuteen erilaisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Kaavoitusvaiheessa tulee pohtia uusien toimintojen vaikutusta liikennevirtoihin sekä uusien kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteyksien tarvetta. Myös yhteyksien laatu määräytyy jo kaavoitusvaiheessa paljolti tilavarausten perusteella. Tavoitteiden saavuttamiseksi alueilla, joille syntyy potentiaalisia kävely- ja pyörämatkojen kohteita, tulisi asemakaavoissa esittää myös pyöräpysäköinnin rakentamisvelvoite autopaikkojen määrän lisäksi (esim. Väyläviraston ohjeita 18/2020: Pyöräliikenteen suunnittelu, s. 194 tai <https://pyoraliiikenne.fi/pyorapysakoinnin-suunnitteluohje/#pysakointitarpeen-maarittely>). Laadukkaalla pyöräpysäköinnillä tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Myös pyöräpysäköinnin sijoittelu tontilla vaikuttaa suuresti pyöräilijöiden reitteihin tontille ja tontilla. Pyöräpysäköinnin on hyvä sijaita lähellä sisäänkäyntiä

Työpaikkatoimintojen lisäksi alueelle tavoitellaan myös yleiskaavan mukaisesti keskusta-alueen ulkopuolelle sopivan kaupan alan toimijoita. Kaavamerkintä tarkennetaan kaupan alan laadun ohjauksen osalta ehdotukseen (KM-4).

Yleiskaavan laadinta-aikana alueelle on kaupallisessa selvityksessä ollut merkittynä 6 000 k-m²:n kaupan hanke. Kaavaan lisätään yhden 6 000 k-m²:n ei-keskustahakuiseen vähittäiskaupan suuryksikön mahdollisuus km-1-merkinnällä. Suuryksikön rakennusoikeus kohdennetaan hankkeen perusteella tonttijaossa tarvittavalle tontille. Kaavan tavoitteena on olla joustava ja monipuolinen, jonka johdosta yksittäistä tonttia ei osoiteta vain KM-toimintaan.

Alueelle voi sijoittua myös joitakin vähittäiskaupan suuryksikön (alle 4 000 k-m²) kokorajan alittavia KM-4-merkinnän mukaisia kaupan yksiköitä. Koko aluetta ei kuitenkaan tavoitella kaupan alalle, vaan myös muita yritystoimintoja, kuten vireilläkin oleva Yrityspuiston hanke.

Kaavan vaikutusarviointia täydennetään ehdotukseen kaupan alan osalta.

Pyöräilyn edistäminen on yleisesti kaupunginkin tavoitteita Hinku-verkoston näkökulmasta katsoen. Alueen läpi Kartanomäenkadun vartta pitkin on rakennettu kevyen liikenteen väylä, joka mahdollistaa saavutettavuuden kevyen liikenteen muodossa. Alueelle tavoitellaan mm. teknologiapainotteista yritystoimintaa sekä ei-keskustahakuista kaupan alaa. Tällaiset toiminnot keräävät käyttäjiä (asiakkaita/erikoistuneita työntekijöitä) laajalta alueelta, jotka edellyttävät usein autoa tai muuta ajoneuvoa kulkemiseen ja kuljetuksiin. Pyöräilyn osuuden nousuun etenkin työntekijöiden osalta voi hieman vaikuttaa sähköpyörien lisääntyminen. Ko. tavoiteltujen toimintojen ja Loimaan erityispiirteiden vuoksi pyöräpysäköinnin mitoitus ei katsota tarkoituksenmukaiseksi määritellä tarkkaan tälle alueelle, mutta sitä tulee muutoin edistää, jos se on toiminnan kannalta tarkoituksenmukaista. Kaavaan lisätään pyöräilyä edistävä yleismääräys: ”Pyöräpysäköintiä suositellaan toteutettavan turvallisella yhteydellä lähelle sisäänkäyntiä.”

<p>ja sinne on liikenteen turvallisuuden kannalta edullista suunnitella hyvät ja johdonmukaiset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, jotka risteävät autoliikenteen kanssa mahdollisimman vähän. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamisesta tontilla on hyvä antaa ainakin yleismääräyksiä jo asemakaavassa.</p> <p>Vähittäiskauppa edellyttää hyvää saavutettavuutta kaikilla liikennemuodoilla, joten em. asiat ovat kaavassa keskeisiä. Korttelin 14 tontin 7 tonttiliittymä sallitaan liittymäkieltomerkin mukaan tontin 6 tonttiliittymän viereen Kartanonmäenkadulle.</p> <p>Kaavaluonnos sallii tilanteen, jossa kaksi tonttiliittymää on vierivieressä, mikäli tonteilla ei tehdä sisäisiä järjestelyjä vain yhden liittymän toteuttamiseksi. Lisäksi tonttien 6 ja 7 tonttiliittymiä vastapäätä on korttelin 12 tontin 3 tonttiliittymä. Näin on mahdollista, että syntyy viisihaarainen liittymä, joka on erittäin hankalasti tulkittava. Tältä osin tulee vielä pohtia, tulisiko korttelin 14 tontin 7 tonttiliittymäpaikan olla vain Niittymäenkadulla ja näin ollen Kartanonmäenkadulle sallia vain välttämättömät liittymät. Korttelin 12 tontin 3 tonttiliittymä on sijoitettu tontin itäkulmaan.</p> <p>Rakennusalan ollessa koko tontin kokoinen on mahdollista, että ajoyhteys tontin sisällä kohti tonttiliittymää tulee rakennuksen sijainnista ja piha-alueen suunnittelusta riippuen liian pienessä kulmassa ajorataan nähden. Tontin jäsenystä ja tonttiliittymän sijoittelua tulisi vielä pohtia ja vähintään varmistua siitä, että ajoyhteys ei levitä puiston puolelle.</p> <p>Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.</p> <p>Luonnonsuojelun osalta ELY-keskuksella ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin lausuttavaa kaavaluonnokseen.</p>	<p>Liittymäsijaintia tarkennetaan korttelissa 14 siten, että liittymä on tarkoitettu vain yhdelle tontille.</p> <p>Korttelin 12 tonttia 3, sen rakennusala ja liittymäkieltomerkin tarkennetaan paremman liittymäjäsenelyn edistämiseksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
---	--

2. Loimaan kaukolämpö Oy, 3.2.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.

3. Loimaan Vesi, 1.2.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei huomautettaa.	Merkitään tiedoksi.

4. Loimaan Yrittäjät, 3.3.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei kommenteitavia.	Merkitään tiedoksi.

5. Lounea, 3.2.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.

6. Varsinais-Suomen pelastuslaitos, 1.2.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Lausunto annetaan tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.	Lausunto pyydetään ehdotuksesta.

7. Sallila Sähkösiirto Oy, 4.2.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Puistomuuntamo on merkitty ET alueelle. Sallila pyytää ottamaan huomioon puistomuuntamosta vaadittavan 8 m etäisyyden muihin rakennuksiin.	Rakennusala on osoitettu 8 metrin etäisyydelle.

8. Telia, 3.2.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei huomauttamista. Mikäli kaavan yhteydessä muodostuu uusia katualueita, niihin on kiinnostusta sijoittaa varausputkia.	Merkitään tiedoksi. Tämän hetken tiedon mukaan uusi katualue on tavoitteena toteuttaa mahdollisimman pian. Pyydämme Teliaa olemaan yhteydessä kaupungin tekniseen toimeen asialta.

Tiivistetyt mielipiteet ja vastineet niihin (Loimaan kaupunginhallituksen käsittely 29.3.2021).

Mielipiteitä ei jätetty luonnoksesta, eikä huomautuksia OAS:sta.
