

AK 0620

Katuyhteys Eteläkaaresta Turuntielle

6. (Suopelto) kaupunginosa

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, 24.2.2021, tark. 7.5.2021



Kuva 1 – suuntaa-antava havainnekuva Turuntien ja Eteläkaaren liittymän sijainnista, valokuva 12.3.2020

ASEMAKAAVA 0620

Katuyhteys Eteläkaaresta Turuntielle 6. (Suopelto) kaupunginosa

Kuvaus

Asemakaavan selostus, joka koskee 24.2.2021 päivättyä kaavakarttaa.

Kaavan laatija

Kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk)

Vireilletulo

**Kaupunginhallitus hyväksyi vuoden 2020 kaavoituskatsauksen 16.12.2019 § 440 ja se
kuulutettiin nähtäville 16.1.2020.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

24.2.2020, nähtävillä 11.3.2020-3.9.2020

Tarkistettu 24.8.2020, nähtävillä 4.9.2020-23.3.2021

Tarkistettu 24.2.2021, nähtävillä 24.3.-26.4.2021

Valmisteluvaiheen kuuleminen (luonnos)

4.9.-5.10.2020

Ehdotus nähtävillä

24.3.-26.4.2021

Kaupunginvaltuusto hyväksyi

__.__.2021

Lainvoimainen

__.__.202_

Loimaalla __.__.202_

Kaavoittaja Arttu Salonen

Sisällysluettelo

	Sisällysluettelo	2
	Liitteet	3
	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
1	TIIVISTELMÄ	3
	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 keskeinen sisältö.....	4
	1.6 Tunnistetiedot	6
	1.7 Kaava-alueen sijainti	6
2	LÄHTÖKOHDAT.....	7
	2.1 Selvitys suunnittelualan oloista	7
	2.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
	2.1.2 Luonnonympäristö	8
	2.1.3 Rakennettu ympäristö	10
	2.1.4 Maanomistus	12
	2.2 Suunnittelutilanne	13
	2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
	2.2.2 Eteläkaaren jatkeen yleissuunnitelma 2018, Sweco Ympäristö Oy	15
	2.2.3 Liito-oravaselvitykset, Tmi Jyrki Lehtinen 2019	17
	2.2.4 Liikennemeluselvitys, Promethor Oy, 20.10.2020	17
	2.3 Tonttijako ja kiinteistörekisterinpito.....	17
	2.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	17
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
	3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
	3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
	3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	18
	3.3.1 Osalliset	18
	3.3.2 Kaavan vireilletulo (MRL 6 § 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	18
	3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
	3.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	20
	3.4 Asemakaavan tavoitteet.....	20
	3.4.1 Pääasialliset tavoitteet	20
	3.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
	3.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	20
	3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	20
	3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	20
	3.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	21
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
	4.1 Kaavan rakenne	21
	4.1.1 Mitoitus	22
	4.1.2 Palvelut.....	22
	4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22

4.3	Aluevaraukset	23
4.3.1	Korttelialueet	23
4.3.2	Muut alueet	23
4.4	Kaavan vaikutukset	24
4.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	24
4.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	24
4.4.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	25
4.4.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	25
4.4.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	29
4.4.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyyn kehittymiseen	29
4.5	Ympäristön häiriötekijät	29
4.6	Nimistö	29
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus	29
5.1.1	Toteutuksen seura	29

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 24.2.2020, tark. 24.8.2020, tark. 24.2.2021
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vastineraportti
4. Havainnekartta, 24.2.2021
5. Liito-oravan esiintyminen Loimaan kaupungin Eteläkaaren yleissuunnitelma-alueella, Tmi Jyrki Lehtinen, 29.5.2019.
6. Liito-oravan esiintyminen Loimaan keskustaajaman länsi- ja eteläosissa, Tmi Jyrki Lehtinen, 23.6.2019.
7. Eteläkaaren jatkeen yleissuunnitelma, kolme alustavaa vaihtoehtoista linjausta, 18.11.2018.
8. Liikenneverkkokartta, 24.3.2020
9. Liikennemeluselvytys AK 0620, Promethor Oy, 20.10.2020

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.)

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Noin 22,1 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan eteläpuolella Eteläkaaren ja Turuntien välissä. Alue on pääosin pelto- ja metsäaluetta.

Alue rajautuu pohjois- ja eteläpuolilta metsä- ja peltoalueisiin. Lähialueella on myös haja-asutusta ja kaava-alueesta koilliseen sijaitsee Mustarastaantien kohdalla asemakaavoitettu asuinalue. Lännestä alue rajautuu keskustaan asti jatkuvaan, valtatie 9 molemminpuoliseen, asemakaavoitettuun yritysalueeseen, jolta on myös eritasoliittymä valtatielle 9. Idässä Turuntien kautta on lyhyt yhteys Suopellon teollisuus- ja asuinalueille.

1.2 Tavoitteet ja kaavan nimi

Kaavan pääasialliset tavoitteet:

- Toteuttaa tarkoituksenmukainen liikenneyhteys yhdistämään vt 9:n ja Turuntien liikenteen, jolla parannetaan saavutettavuutta Suopellon teollisuus- ja asuinalueille sekä yleiskaavassa osoitetuille yhdyskuntarakenteen laajenemisalueille tulevaisuuden suunnittelua varten.
- Suunnittelussa huomioidaan luontoarvot.
- Osoitetaan suunnittelun kannalta tarkoituksenmukaiset yhteyden tukeutuvat tontit (mm. yritystoiminta).

Asemakaavan nimenä on *Katuyhteys Eteläkaaresta Turuntielle*.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavatyö tehdään kaupungin aloitteesta. Kaavatoimikunta lisäsi katuyhteyden kaavoittamisen Loimaan kaupungin Kaavoitusohjelmaan 2019 vuosina 2020-21 aloitettavaksi työksi kokouksessaan 7.3.2019 § 4. Kaupunginhallitus on hyväksynyt vuoden 2020 kaavoituskatsauksen 16.12.2019 § 440. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksen yhteydessä 16.1.2020.

Kaavatyötä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 11.3.2020 alkaen ja palautetta pyydettiin 18.5.2020 mennessä. Palautetta jätettiin kaksi. Asemakaavan luonnos ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 4.9.-5.10.2020, josta jätettiin 8 lausuntoa/kommenttia ja yksi mielipide (tiivistelmä liitteessä 3).

Kaavaehdotus ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 24.3.-26.4.2021. Kaavasta jätettiin viisi lausuntoa (joista kolmessa ei mitään huomautettavaa). Muistutuksia jätettiin kaksi, joissa yhteensä kolme nimeä. Tiivistelmä palautteesta vastineineen on esitetty liitteessä 3.

1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Asemakaava perustuu alueella voimassa olevaan Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavan tulkintaan. Selvityksenä käytetään myös laadittuja liito-oravaselvityksiä (2019) ja Eteläkaaren jatkeen yleissuunnitelmaa (2018), jossa on tutkittu 3 vaihtoehtoista alustavaa linjausta.

1.5 Asemakaavan keskeinen sisältö

Kaava-alue on uutta asemakaavaa.

Liikenneväylät:

Eteläkaaren jatke osoitettiin asemakaavavarauksena saman levyisenä (40 metriä) kuin sen aiemmin asemakaavoitettu alkuosakin on.

Katualueen leveydessä on huomioitu mm. erillisen kevyen liikenteen väylän sijoittamisen tilantarve, avo-ojat tai painanteet.

Valittuun linjaukseen vaikuttivat merkittävästi liito-oravaselvitys, viheralueiden säästäminen myös virkistystarpeisiin, yleiskaavan asuinrakentamisen varaus Mustarastaantien etelä- ja länsipuolilla, maastonmuodot ja mahdollisimman vähäinen viljelyalueiden pirstominen, jolloin linjausta ei viety enempää etelämmäksi.

Kaavassa osoitettiin yksi pistokatu, Krööpelinkuja, alueen luoteiskulman teollisuuskortteiliin. Eteläkaareen on mahdollista myöhemmin yhdistää uusia katuyhteyksiä uuden asemakaavoituksen yhteydessä.

Turuntien varrelle osoitettiin kevyen liikenteen varaus ohjeellisella sijainnilla aiemmin asemakaavoitetulle Mustarastaantielle asti.

Virkistys:

Retkipuiston lähivirkistysalueen (VL-1) osoittaminen on osayleiskaavan viheryhteysverkoston mukaista.

Metsäalueella on virkistyskäyttöpolkuja, jotka yhdistyvät mm. Lamminkatuun, pohjoiseen kuntopolkuun ja Mustarastaantielle. Eteläkaari tulee osittain pirstaloittamaan polkuverkostoa, mutta toisaalta yhdistämään sen myös kevyen liikenteen verkostoon. Kaava-alueen osalta tunnistettiin asemakaavamerkinnällä keskeisimmät olemassa olevat polut ohjeellisella merkinnällä. Uusienkin polkujen toteuttaminen on mahdollista, mutta niissä tulee huomioida liito-oravat. Kaavalla osoitettiin Eteläkaaren varteen pysäköimispaikka (p) polkuverkoston kannalta keskeiselle sijainnille tukemaan virkistyskäytön saavutettavuutta.

Tontit:

Kaava-alueen länsiosaan osoitettiin osayleiskaavan tavoitteiden mukaisia yritystontteja. Luoteiskulman tontit osoitettiin hieman yleiskaavavarausta pienemmiksi, kun otettiin huomioon luonto- ja virkistysarvot.

Alueen itä- koillispuolelle on yleiskaavassa osoitettu asuinalueita, mutta niiden osalta toteuttaminen ratkaistaan myöhemmässä vaiheessa erillisellä asemakaavalla.

Luontoarvot:

VL-1-alueita koskee kaavamääräys, jonka mukaan alueiden puusto tulee säilyttää niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Myöskään avohakkuuta ei saa tehdä.

1.6 Tunnistetiedot

430 Loimaan kaupunki

6. (Suopelto) kaupunginosa

Katuyhteys Eteläkaaresta Turuntielle

AK 0620

Asemakaava koskee: Kiinteistöjä 430-433-1-34, 430-402-1-18, 430-406-5-63, 430-406-5-26, 430-413-6-5, 430-406-5-69, 430-406-5-29, 430-406-6-83, 430-406-6-45, 430-406-6-84 ja 430-406-7-132. Tarkempi rajaus on esitetty asemakaavakartalla.

Asemakaavalla muodostuu: Suopellon kaupunginosan korttelit 91 (osa) ja 94 (osa) sekä katu-, erityis- ja virkistysalueita.

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä

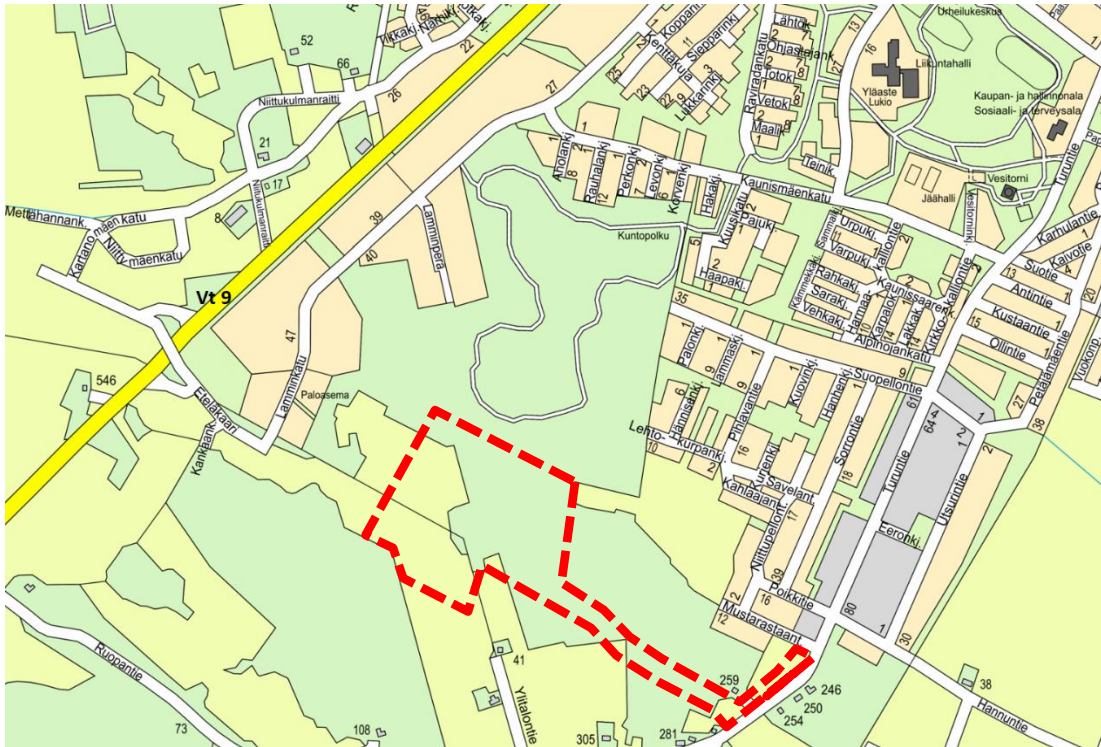
Kaavasuunnittelu: Kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk)

Asemakaavan käsittelyt

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu	16.1.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville	11.3.2020, tark. 4.9.2020, tark. 24.3.2021
Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä	4.9.2020 – 5.10.2020
Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä	24.3.-26.4.2021
Kaupunginhallitus on esittänyt asemakaavan hyväksymistä	__.__.-__.__.2021
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan	__.__.-__.__.2021

1.7 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan eteläpuolella Eteläkaaren ja Turuntien välissä.



Kuva 2 - Kaava-alueen likimääräinen sijainti, Loimaan opaskartta

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on tiiviin yhdyskuntarakenteen läheisyydessä olevaa maa- ja metsätalousmaata, jonka läheisyydessä sijaitsee yritysalue ja asuinrakentamista. Aluetta käytetään myös virkistykseen.

Alue on osin kaupungin ja osin yksityisomistuksessa (kuva 9).



Kuva 3 - Kaava-alueen likimääräinen rajaus ilmakuvassa (MML, kiinteistöjaotus 1/2020).

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva:

Kaava-alue on peltoa ja metsää (kuvat 3-4, 7).



Kuva 4 - Näkymä kohti itää 12.3.2020

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus:

Alue on melko tasaista ollen pääosin noin tasossa 87-90 mpy (N2000). Eteläkaari kiertää Turuntien läheisyydessä sijaitsevan mäen, joka nousee noin tasoon 95 mpy. Maaperältään alue on yleispiirteisen maaperäkartan perusteella savivaltaista sekä moreeni- ja kalliisaarekkeista (kuva 5).



Kuva 5 - GTK:n yleispiirteinen Maaperäkartta, (sininen= savi, vaalean ruskea= hiekkamoreeni, punainen=kalliomaa), kiinteistörajat MML 1/2020, luettu 18.3.2020

Suunnitellun Eteläkaaren linjauksen tuntumasta on muutamia vanhoja kairauspisteitä (Loimaan kaupunki, 1976), joiden tarkkuus on viitteellinen. Niissä kohdissa kova maa (moreeni, iso kivi tai kallio) sijaitsee noin 1-4 m:n syvyydessä.

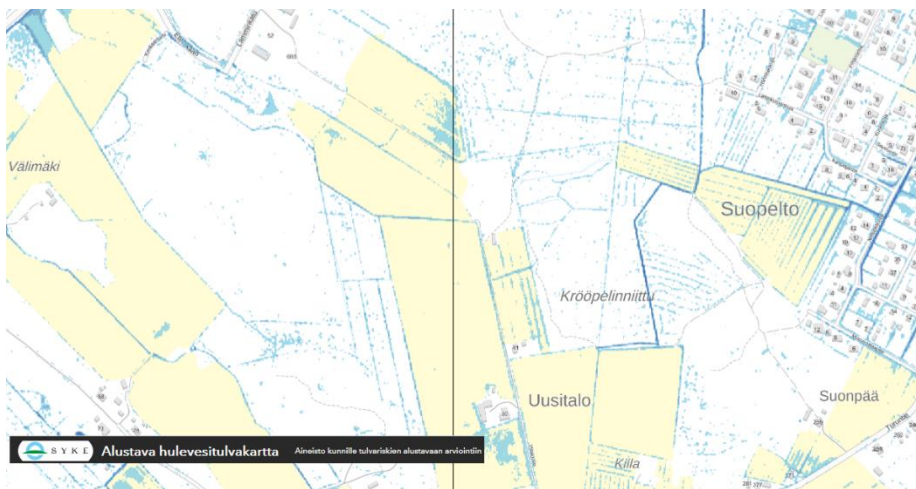
Metsät ovat osittain seka- ja osittain kuusimetsää. Lehtipuista alueella on mm. koivuja ja haapoja.

Metsäaluetta on liito-oravien käytössä (liitteet 5-6), jotka tulee huomioida toimintojen suunnittelussa ja viheralueen yhtenäisyyden edistämässä.

Vesistöt ja vesitalous:

Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman alustavan hulevesitulvakartan (sade 1/100 a) perusteella alue ei ole hulevesitulvien kannalta riskialuetta (kuva 6). Hulevedet ohjautuvat alueella metsä- ja pelto-ojien kautta ja suuri osa myös imeytyy maaperään.



Kuva 6 - Alustava hulevesitulvakartta, Syke, luettu 18.3.2020

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne:

Suunnittelualueella ei ole asutusta ja se on rakentamaton lukuun ottamatta yhtä huonokuntoista latoa kiinteistöllä 430-406-5-26. Lähiympäristössä sijaitsee haja-asutusta ja Mustarastaantien kohdalla on asemakaavoitettu asuinalue. Yritysalue alkaa lännestä, jonka rakennettu osuus sijaitsee lähimmillään Lamminkadun varrella.

Virkistys:

Alueella sijaitsee virkistyskäytössä olevia polkuja (kuva 7), jotka yhdistyvät peltoteihin, katuihin ja pohjoiseen kuntoilureittiin.



Kuva 7 - Näkymä metsäpolulta.

Liikenne:

Liitteessä 8 on kuvattu erillisellä kartalla tieverkon jäsentely.

Suunnittelualue yhdistyy seuraaviin liikenneverkkoihin/ -verkostoihin:

- lännessä Eteläkaaren katualueeseen, josta pääsee Lamminkadun rinnakkaistiellä/kokoojakadulla keskustan suuntaan tai eritasoliittymältä valtatielle 9. Eteläkaaren alkupäähän on rakennettu kevyen liikenteen väylä.
- idässä Turuntielle (valtion tie), joka johtaa keskustaan ja kohti Karhulan kylää.
- virkistyskäytössä olevat polut, jotka johtavat mm. Mustarastaantielle ja kuntoreitille.

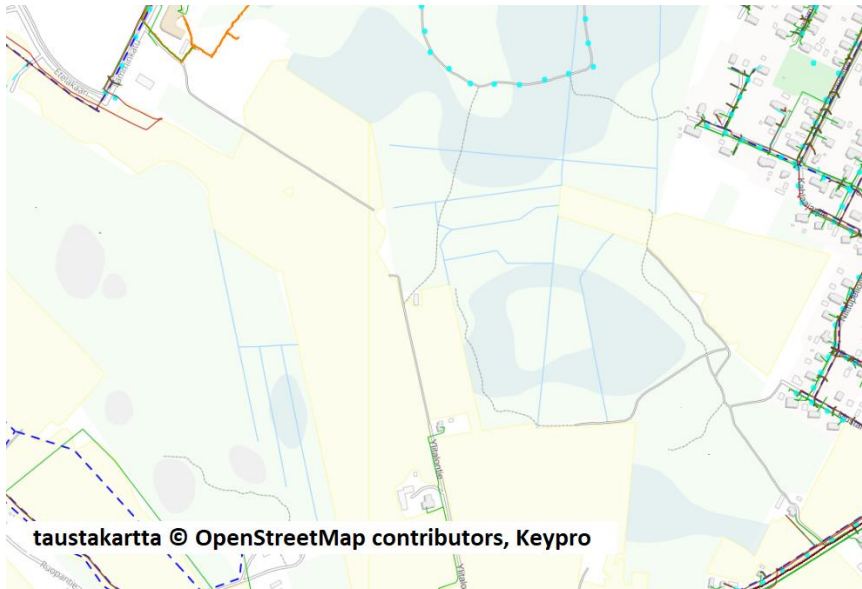
Väylän liikennemääräkartan perusteella vuonna 2019 keskimääräinen vuorokausiliikenne Turuntielle oli 756 ajon./vrk ja Eteläkaaren eritasoliittymässä vt 9:n ylityskohdassa 1382 ajon./vrk. Vt 9:n liikennemäärät olivat 6399 ajon./vrk. [lähde: <https://vayla.fi/tilastot/tietilastot/liikennemaarakartat1> , luettu 18.3.2020].

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot:

Kaava-alueella ei sijaitse maakunta- tai yleiskaavoituksessa osoitettua suojeltua kulttuuriympäristön kohteita tai muinaismuistoja. Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä ei ole laadittavalla asemakaava-alueella kohdemerkintöjä (luettu MIP, 19.7.2019).

Tekninen huolto:

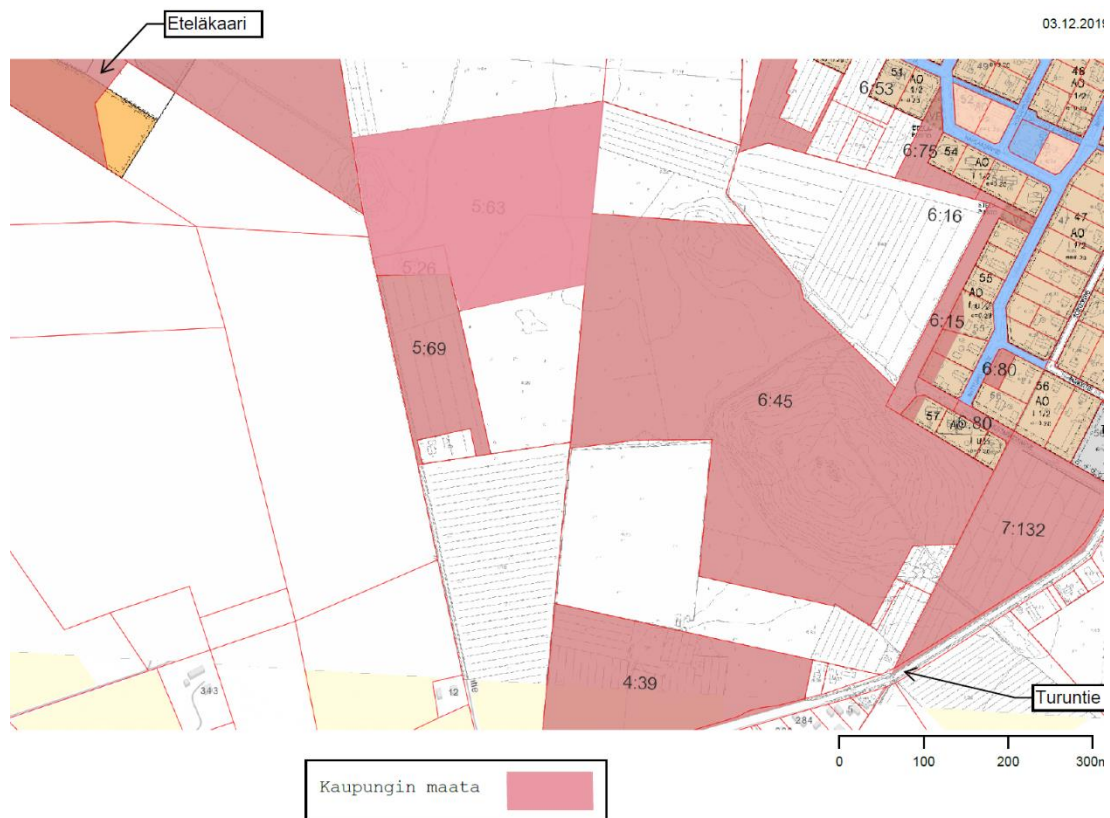
Tiedossa olevat kunnallistekniset verkostot sijaitsevat rakennettujen Eteläkaaren ja Turuntien varsilla. Puistomuuntamo sijaitsee Turuntien lähellä alueen kaakkoiskulmalla.



Kuva 8 - Tiedossa olevat kunnallistekniset pääverkostot, ruskea=jätevesi, sininen=vesijohto, keltainen=kaukolämpö, vihreä=hulevesi, vaalean sininen=ulkovalaistus

2.1.4 Maanomistus

Alue on osin kaupungin omistuksessa ja osin yksityisomistuksessa (kuva 9).



Kuva 9 - Maanomistuskartta 3/2020

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Maakuntakaava

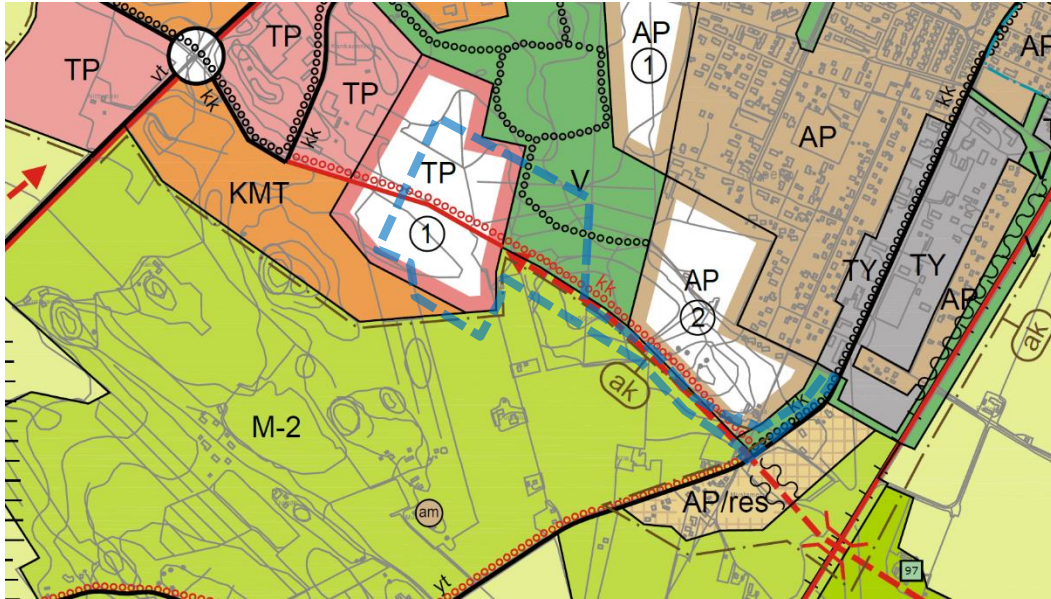


Kuva 10 - Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä, ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella soikiolla.

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 taajamatoimintojen alueen (A), yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalueen (sininen katkoviiva) ja kaupunkikehittämisen kohdealueen reuna-alueeksi (punainen viiva).

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

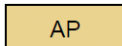

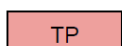

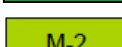





2.2.1.2 Yleiskaava



Kuva 11 - Ote Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavasta, ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimäärinen sijainti on osoitettu sinisellä katkoviivalla.

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä ja 26.1.2017 kokonaisuudessaan lainvoiman saaneessa oikeusvaikutteisessa **keskeisten alueiden osayleiskaavassa** suunnittelualue on osoitettu yhdyskuntarakenteen reuna-alueeksi, jonne on osoitettu uuden ohjeellisen kokoojakadun sijainti. Yleiskaava toimii ohjeena asemakaavoitukselle, jossa tavoitteita ja sijainteja tarkennetaan.

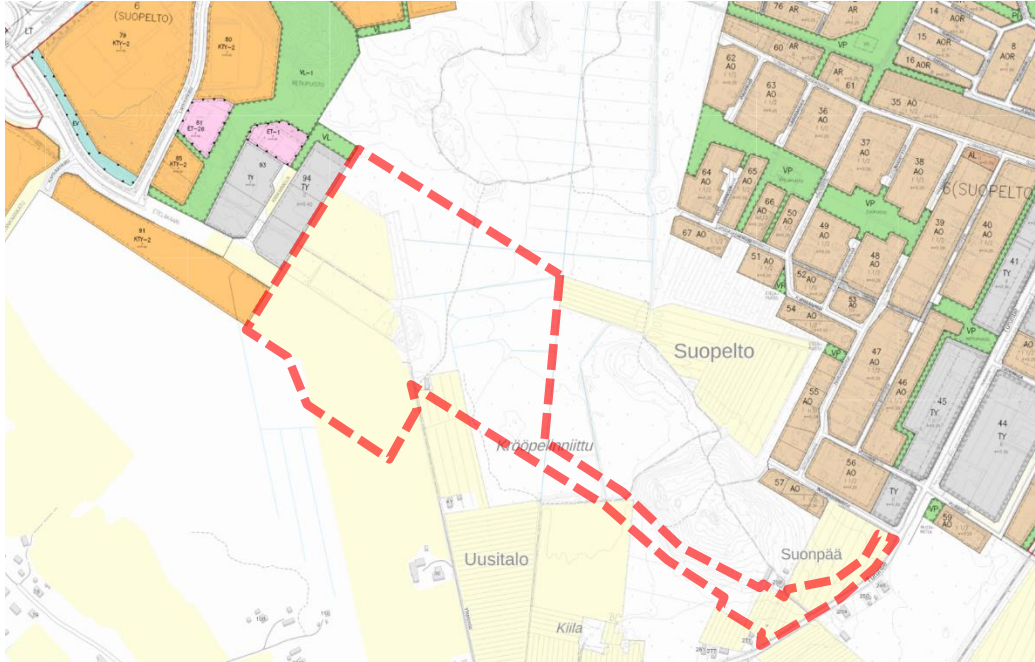
Otteita suunnittelualueen oleellisimmista yleiskaavamerkinnöistä:

	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Tavoitteellinen kerrosluok I-II.
	UUDET JA OLENNAISESTI MUUTTUVAT ALUEET, JOTKA ON TARKOITETTU ASEMAKAAVOITETTAVAKSI. (Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja reunaväri).
	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 peltaja 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 kerrosluok I-II.
	VIRKISTYSALUE.
	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Aluetta voidaan käyttää lisäksi ulkoiluun ja virkistykseen pääasiallista käyttötarkoitusta vaikeuttamatta.
	UUSI KOKOOJAKATU.
	UUSI KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.
	OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.
	OHJEELLINEN/VAIHTOEHTOINEN TIELINJAUS.
	TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE. Merkinnällä on osoitettu mahdolliset tulevat seututeiden (st), yhdysteiden (yt), pääkatujen (pk) ja kokoojakatujen (kk) yhteystarpeet. Tiestön toiminnallinen luokka on osoitettu kirjaintunnuksella.

Kuva 12 - Otteita osayleiskaavan oleellisimmista määräyksistä

2.2.1.3 Asemakaava

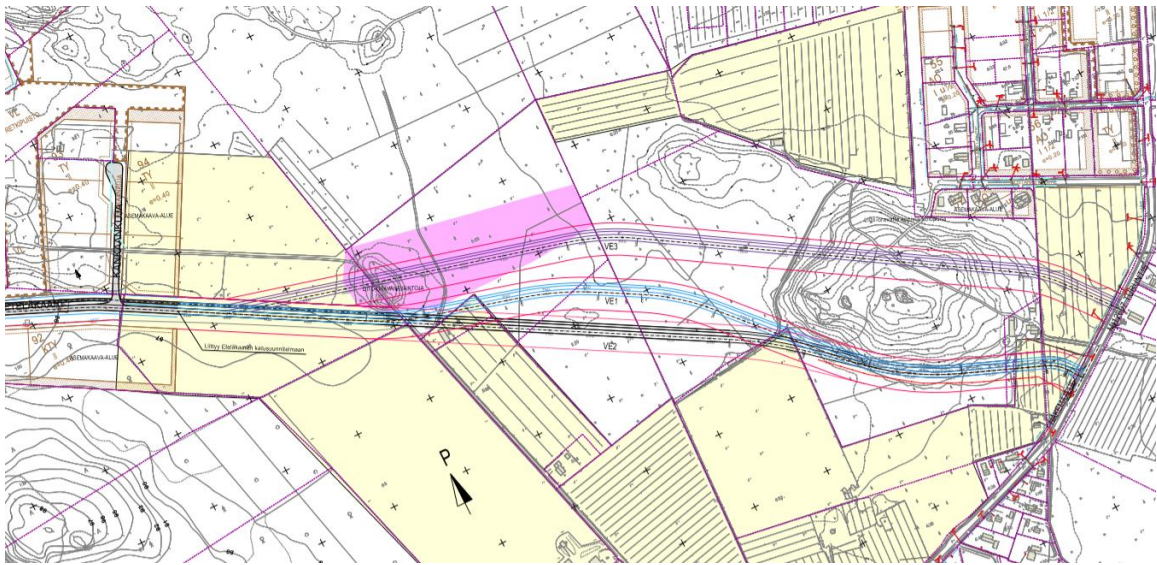
Alue on asemakaavoittamaton. Suunnittelualue rajautuu lännessä ja koillisessa asemakaavoitettuihin alueisiin (6. kaupunginosan korttelit 91 ja 94).



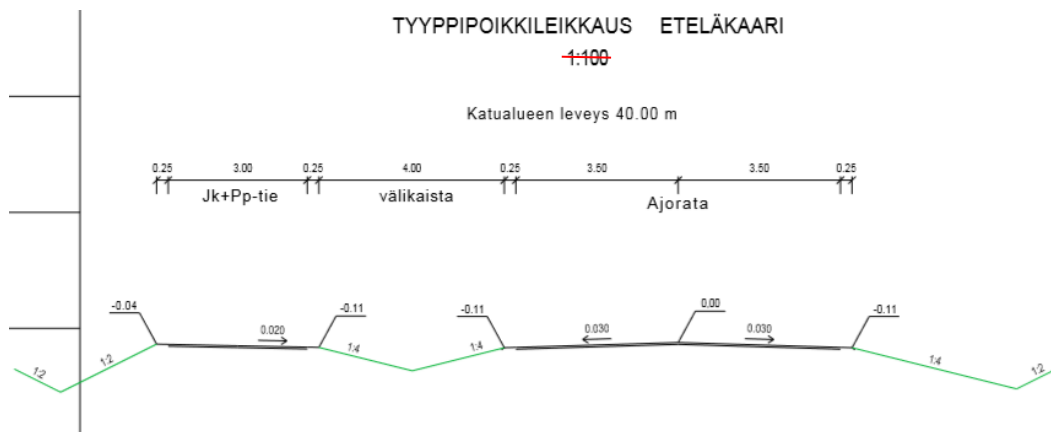
Kuva 13 - Ote asemakaavayhdistelmästä 18.3.2020, kaava- ja kantakartat: Loimaan kaupunki, taustakartta: MML 2017. Kaava-alue on rajattu likimäärin punaisella katkoviivalla.

2.2.2 Eteläkaaren jatkeen yleissuunnitelma 2018, Sweco Ympäristö Oy

Loimaan tekninen osasto on tilannut vuonna 2018 Eteläkaaren jatkeen yleissuunnitelman, jossa on tarkasteltu alustavasti kolme eri vaihtoehtoista linjausta. Pääperiaatteina liikenneväylällä on toteuttaa ajoneuvoliikennealueen lisäksi erillinen kevyen liikenteen väylä ja kuivatus ainakin pääosin avo-ojin tai painantein. Selvityksen tarkoituksena oli tuottaa tarvittavat lähtökohdat alueen asemakaavoitusta sekä myöhempää katu- ja rakennesuunnittelua varten ja varmistaa tilavarausten riittävyys, tuottaa periaateratkaisut katujen rakenteille, selvittää vesihuollon liitospisteet ja reitit sekä laatia kustannusarviot.



Kuva 14 - Alustavat vaihtoehtoiset linjaukset ylhäältä alas lueteltuna: 3,1 ja 2, ei mittakaavassa



Kuva 15 - Tyypipoikkileikkaus, ei mittakaavassa

Linjauksen vaihtoehdot:

Vaihtoehto 1: Ve 1 noudattelee yleiskaavan linjausta. Poikkeuksena yleiskaavan linjaukseen, linjaus Ve 1 noudattelee enemmän maastonmuotoja. Linjaus alkaa lännessä nykyisen asemakaava-alueen katualueen rajasta ja kiertää linjan vasemmalle puolelle jäävän liito-oravien elinympäristön, jonka jälkeen linjaus kaartaa vasemmalle pois peltoalueelta ja kiertää Turuntien päässä olevan korkean metsäsaarekkeen eteläpuolelta, saarekkeen reunaan myötäillen. Liittymä Turuntielle on sijoitettu siten, että mitoitusnäkemien vaatimukset täyttyvät.

Vaihtoehto 2: Ve 2 noudattelee yleiskaavan linjausta. Linjaus on muutoin sama Ve 1:n kanssa, mutta linjaus on tehty suurempana. Vaihtoehdossa kadulle tulisi noin 800 metriä pitkä suora osuus.

Vaihtoehto 3: Vaihtoehdossa 3 on tarkasteltu linjauksen viemistä Turuntien puoleisessa päässä sijaitsevat korkean metsäsaarekkeen yli/läpi ja Turuntien liittymän sijoittamista pohjoisemmaksi. Vaihtoehdossa 3 tulisi lounasta mahdollisesti muita vaihtoehtoja enemmän. Vaihtoehto 3 kulki liito-oravien esiintymisalueen läpi.

Yllämainituista linjauksista vaihtoehto 2 on alustavilta kustannuksiltaan hieman muita halvempi, koska se on suorin ja siten lyhyin.

2.2.3 Liito-oravaselvitykset, Tmi Jyrki Lehtinen 2019

Loimaan kaupunki on selvittänyt liito-oravien esiintymistä laajemmin Loimaan länsi- ja eteläosissa sekä Eteläkaaren linjauksen osalta. Selvityksen perusteella tielinjausta ei voi osoittaa liito-oravien esiintymän alueelle, joka on huomioitu kaavaratkaisussa. Käytännössä luontoarvoilla on eniten vaikutusta vaihtoehtojen 3 ja 1 läntisillä metsäosuuksilla, jotka eivät ole soveltuvia laajaksi liikennealueeksi.

2.2.4 Liikennemeluselvitys, Promethor Oy, 20.10.2020

Laskennan perusteella rakennettavalla uudella kadulla on meluvaikutusta yhden asuinrakennuksen piha-alueella tien koillispuolella lähellä Turuntien risteystä. Kyseisen asuinrakennuksen piha-alueella päiväajan keskiäänitaso on vuoden 2040 arvioidun liikennemäärän tilanteessa päiväaikana (klo 7-22) noin 45...52 dB(A). Melutaso ei ylitä 55 dB(A) kyseisen kiinteistön alueella (liitteen 9 liitekuva 3A).

Muuttuvien katujärjestelyjen seurauksena Turuntien liikennemäärä kasvaa uuden kadun risteystien pohjoispuoleisella tieosuudella. Tämän seurauksena Turuntien liikenteen aiheuttamat päivä- ja yöajan keskiäänitasot nousevat noin 2 dB. Päiväajan keskiäänitaso ylittää tällöin 55 dB(A) kolmen tien läheisyydessä sijaitsevan rakennuksen tien puoleisilla alueilla. Pääosalla kyseisten rakennusten piha-alueita melutaso on kuitenkin alle 55 dB(A). Nykytilanteessa päiväajan keskiäänitaso 55 dB(A) meluvyöhyke kulkee likimain rakennusten tien puoleisella rajalla (liitteen 9 liitekuva 1A).

Ilman uutta katuyhteyttä Turuntien varren päiväajan äänitasot nousevat muutenkin hieman nykytilanteesta, kun liikennemäärät lisääntyvät ennustelaskelmissa (liitteen 9 liitekuva 2A).

Meluselvitys on kokonaisuudessaan liitteessä 9.

2.3 Tonttijako ja kiinteistörekisterinpito

Alue on ennen asemakaavoittamista Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterinpitoaluetta, eikä alueella ole tonttijakoja laadittuna.

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 v. 2019 ja 2020. Kaavan pohjakartan hyväksyy kaupungin mittausteknikko.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyö tehdään kaupungin aloitteesta.

Tarkoituksena on toteuttaa liikenneyhteys yhdistämään vt 9:n ja Turuntien liikenteen, jolla parannetaan saavutettavuutta Suopellon asuin- ja teollisuusalueille sekä yleiskaavassa osoitetuille yhdyskuntarakenteen laajenemisalueille tulevaisuuden suunnittelua varten. Samassa yhteydessä osoitetaan yhteyteen tukeutuvia yritystontteja ja huomioidaan luonto- ja virkistysarvot.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kaava on tullut vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksen yhteydessä 16.1.2020.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 11.3.2020.
- Kaavatyöstä järjestettiin viranomaisneuvottelu 7.5.2020.
- Kaavatoimikunta käsitteli alustavaa kaavaluonnosta 13.5.2020 § 5.
- Aloitusvaiheen palauteiden ja tarkemman suunnittelun jälkeen luonnos asetettiin nähtäville 4.9.2020-5.10.2020
- Kaupunginhallitus käsitteli luonnosvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunnot sekä hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 8.3.2021 § 91.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset kokouksessaan __.__.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:

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

Osallisten luettelo voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

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

Asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 16.12.2019 § 440 ja se kuulutettiin nähtäville 16.1.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuulutettu julkisesti nähtäville 11.3.2020 alkaen ja tarkistettut 4.9.2020 sekä 24.3.2021.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 11.3.2020-18.5.2020 välisen ajan. Nähtävilläololoaikkaa pidennettiin koronaepidemiasta johtuen, jolloin osallisilla on pidempi aika tutustua materiaaleihin netissä tai erillisellä ajanvarauksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläololoaikana jätettiin 2 huomautusta (liite 3). Ennen luonnoksen julkaisua järjestettiin viranomaisneuvottelu (kohta 3.3.4) ja alustavaa palautetta jättäneiden kanssa suoritettiin maastokäynti kohdealueella 5.8.2020.

Kaavan luonnos oli nähtävillä 4.9.-5.10.2020. Luonnoksesta jätettiin 8 lausuntoa/kommenttia ja yksi mielipide (tiivistelmä liitteessä 3). Niiden halukkaiden maanomistajien, joiden maata kaavoitetaan katualueeksi, keskusteltiin kaavasta ennen ehdotuksen laadintaa.

Lausuntojen, mielipiteiden ja uudelleentarkastelun perusteella luonnosvaiheen jälkeen tehdyt merkittävimmät muutokset:

- Suojaviheraluetta (EV) ja kevyen liikenteen yhteyttä (pp) laajennettiin Mustarastaantielle asti.
- Lisättiin ajo-yhteyden ohjeellinen sijainti EV-alueen läpi maatalousalueelle.
- Ajo-yhteyden toteuttamistapaa koskevaa yleismääräystä tarkennettiin koskemaan rakennuspaikkoja. Määräys eriytettiin ehdotusvaiheessa lisätyn maatalousliittymän toteuttamistavasta.
- Lisättiin puistomuuntamoja ja muita kunnallisteknisiä laitteita koskeva yleismääräys EV-alueen osalta.
- Pp-merkinnän sanamuotoa tarkennettiin.
- Tehtiin pieniä teknisluonteisia tarkennuksia mm. kartan esitystapaan, merkintöihin ja kaavarajoja tarkennettiin kiinteistörajojen mukaisiksi.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 24.3.-26.4.2021. Kaavasta jätettiin viisi lausuntoa (joista kolmessa ei mitään huomautettavaa). Muistutuksia jätettiin kaksi, joissa yhteensä kolme nimeä. Tiivistelmä palautteesta vastatineineen on esitetty liitteessä 3.

Lausuntojen perusteella hyväksyttävään kaavaan tehdyt vähäiset tarkistukset:

- Kaavaan on lisätty yleismääräys, jonka perusteella katu- ja kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon palovesiaseman sijoittaminen.
- Kaavaan on lisätty yleismääräys autopaikkojen toteuttamisesta.
- Kaavaan tarkennettiin vähäisesti liittymäsijainteja lisäämällä liittymäkieltomerkintöjä korttelin 91 ja ohjattiin yhteisliittymään ajo-merkinnällä korttelissa 91.

Yksityisten mailla olevia tontteja koskevat vähäiset tarkennukset edistävät liikenneturvallisuutta ja ne käytiin myös tonttien maanomistajien kanssa läpi 10.5.2021, eikä niistä ollut huomautettavaa.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu 7.5.2020:n perusteella kaavaan tehtiin tarkennuksia:

- Tarkistettiin Turuntien tiealueen rajausta.
- EV-alueelle osoitettiin näkemäalueet Turuntien liittymään.
- Tarkennettiin kaavan nimi muotoon: "Katuysteys Eteläkaaresta Turuntielle".

Kaavaprosessin tiivistetyt lausunnot ja vastineet on esitetty liitteessä 3.

Lisäksi eri tahojen kanssa on käyty epävirallisia työpalavereja etänä kaavoituksen eri vaiheissa.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Pääasialliset tavoitteet

- Toteuttaa tarkoituksenmukainen liikenneyhteys yhdistämään vt 9:n ja Turuntien liikenteen, jolla parannetaan saavutettavuutta Suopellon teollisuus- ja asuinalueille sekä yleiskaavassa osoitetuille yhdyskuntarakenteen laajenemisalueille tulevaisuuden suunnittelua varten.
- Suunnittelussa huomioidaan luontoarvot.
- Osoitetaan suunnittelun kannalta tarkoituksenmukaiset yhteyteen tukeutuvat tontit (mm. yritystoiminta).

3.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet:

Yleiskaava ohjasi ratkaisuja, jotka tarkentuivat asemakaavatasoisella suunnittelulla maankäyttöä tarkasti ohjaaviksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet:

Liito-oravien esiintyminen alueella vaikutti tielinjaukseen, yritystonttien reunojen istutettaviin osiin ja lähivirkistysalueen määräyksiin.

Olemassa olevat merkittävimmät virkistyspolut osoitettiin kaavassa ja kaavaan osoitettiin niihin tukeutuva pysäköintialue.

3.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Viranomaisneuvottelun perusteella kaavan ratkaisuja tarkennettiin (kts. 3.3.3, 3.3.4).

Keskusteluissa esiin nousi kevyen liikenteen tärkeys Turuntien varrella, jonka johdosta EV-aluetta ja siinä oleva kevyen liikenteen väylä jatkettiin Mustarastaantielle asti (asemakaavoitettu alue) kaavaehdotukseen. Yhteystarve on osoitettu myös yleiskaavassa.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vuoden 2018 yleissuunnitelman vaihtoehtoista karsittiin pois VE 1 ja VE 3 (kohta 2.2.2), koska ne olivat enemmän ristiriidassa luonnonarvojen kanssa ja olisivat pirstaloittaneet enemmän yhteistä virkistysaluetta. VE 1 oli myös kustannuksiltaan suurin sekä haastava korkeusvaihteluiden osalta ja yleiskaavassa osoitetun AP-alueen myöhemmän toteuttamisen kannalta.

3.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Eteläkaaren linjaukseksi valittiin VE 2 mukailema sijainti. Se katsottiin kokonaisarvioinnissa parhaaksi vaihtoehdoksi, koska se pirstaloitti vähiten yhtenäistä virkistysaluetta, oli alustavilta kustannuksiltaan edullisin, oli säilytettävien luontoarvojen kannalta paras ja se arvioitiin myös parhaaksi sijainniksi tulevan yleiskaavassa osoitetun AP-alueen toteuttamisen kannalta. Suorin yhteys VE 2 voi toisaalta myös houkuttaa suurempiin nopeuksiin, jota voidaan hillitä ja parantaa liikenneturvallisuutta tarkemman liikennesuunnittelun, -merkkiratkaisuin, visuaalisen ja mutkakohdissa optisen ohjauksen keinoin.

Yritystonttialueet; KTY-2 ja TY osoitettiin $e=0,40$ tehokkuudella ja enintään II-kerroksisiksi, kuten välittömästi niiden länsipuolella olevat, aiemmin asemakaavoitetut, korttelitkin ovat.

Retkipuiston VL-1 määräys osoitettiin luontoarvojen johdosta. Vastaavaa määräystä on Loimaalla käytetty muuallakin.

Kevyen liikenteen yhteysvaraus (pp) osoitettiin ohjeellisena Turuntien länsipuolelle. Yhteystarve Eteläkaarelle on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen. Sijainti osoitettiin ohjeellisena tarkempaa suunnittelua varten (tarkemmassa suunnittelussa huomioitavana mm. valaistus, maanalaiset johdot ja Turuntien ylityspaikka).

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue on uutta asemakaavaa, joka yhdistää vt 9:n ja Turuntien liikennealueet.

Katualueet:

Valtatien 9 ja Turuntien yhdistävä, uutena kokoojakatuna toimiva, Eteläkaari jatkuu aiemman asemakaavan mukaisena 40 metriä leveänä. Tilantarpeessa on huomioitu erillisen kevyen liikenteen väylän, tukipientareiden ja avo-ojien toteuttaminen sekä mahdolliset linja-autopysäkit. Lopullinen kadun tarkka sijainti kaavan katualueen sisällä ratkaistaan katusuunnitelmassa.

Eteläkaaren ja Turuntien liittymässä liittymisnäkemänä L₁ on käytetty 100 metriä ja L_s 15 m.

Krööpelinkuja osoitettiin pistokaduksi TY-tonttien alueelle.

KTY-2 ja TY-korttelialueet:

Alueet ovat jatkoa korttelien 91 ja 94 kaavoihin mahdollistaen Eteläkaaren kulkuyhteyden tukevia yritystoimintoja.

Lähivirkistysalue VL-1:

Retkipuiston alue osoitettiin lähivirkistysalueeksi, jossa on otettu huomioon luontoarvojen ja virkistystoiminnan yhteensovittaminen.

Suojaviheralue EV:

Alue osoitettiin, jotta rakentamista tai muita näköesteitä ei osoitettaisi Turuntuen ja Eteläkaaren risteysalueelle sekä myös suojaamaan haja-asutusalueita liikenteen vaikutuksilta. Alueelle osoitettiin myös kevyen liikenteen varaus (pp) Eteläkaarelta Mustarastaantielle asti.

4.1.1 Mitoitus

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	e=
KTY-2	35 160	14064	0.40
<u>K yhteensä</u>	35 160	14064	0.40
TY	34 318	13 727	0.40
<u>T yhteensä</u>	34 318	13 727	0.40
VL-1	95 128	-	-
<u>V yhteensä</u>	95 128	-	-
EV	8117	-	-
<u>E yhteensä</u>	8117	-	-
Kadut	48 270	-	-
<u>Kadut, tiet yhteensä</u>	48 270	-	-
Kaava-alue yhteensä	220 993	27791	0.13

4.1.2 Palvelut

Alueen toteutus tukeutuu keskustan palvelutarjontaan. Yritystonteille on mahdollista osoittaa esimerkiksi toimintaa tukevia tehtaanmyymälöitä.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Teollisuusrakennusten TY-korttelialueilla ympäristön huomioiminen toiminnan laadussa osoitettiin osaksi kaavamääräyksiä. Alue rajautuu luonto- ja virkistysalueeseen, jolloin raskaamman teollisuuden osoittaminen ei sovi alueelle.

KTY-2 ja TY -tonteille osoitettiin istutettavia alueenosia ja KTY-2-alueelle puurivejä, jotka soveltuvat yritysalueita maa- ja metsätalousvaltaiseen maisemaan ja liito-oravien luontoarvoihin.

Turuntien risteysalueelle osoitettiin suojaviheralueita.

Asemakaavan ohella rakentamista ohjataan myös rakentamista koskevan lainsäädännön ja kaupungin rakennusjärjestyksen avulla, joiden sisältöä ei ole kaavamääräysten muodossa tarpeen kerrata.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella osoitetaan laajentuvat korttelit 94 ja 91. Tarkat kaavamääräykset on osoitettu kaavakartalla ja -määräyksissä. Korttelialueiden käyttötarkoitusten pinta-alat ja rakennusoikeuksien kokonaiskerrosalat on lueteltu kohdassa ”4.1.1. Mitoitus”.

Korttelin 94 TY-tonttien rakennusoikeuden tehokkuus ($e=0,40$), kerrosluku (II) ovat vastaavat, kuin länsiosassa aiemmin kaavoitetussa korttelin 94 osassa. Pohjois-itäsuunnalla sijaitsevan viheralueen vastaiselle rajalle osoitettiin liito-oravat huomioiva i-2 –määräys istutettavan alueen osalta. Kortteliin voidaan toteuttaa myös toimintaa tukevia myymälätiloja enintään 10 % rakennusoikeudesta (m 10 %).

Korttelin 91 KTY-2-tonttien rakennusoikeuden tehokkuus ($e=0,40$), kerrosluku (II) ovat vastaavat, kuin länsiosassa aiemmin kaavoitetussa korttelin 91 osassa. Etelä-itäsuunnalle osoitettiin 10 metriä leveä istutettava alueenosa ja puurivit sovittamaan korttelialueen maa- ja metsätalousmaiseen sekä haja-asutusrakentamisen suuntaan. Kortteliin voidaan toteuttaa myös toimintaa tukevia myymälätiloja enintään 10 % rakennusoikeudesta (m 10 %).

4.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet:

Kaavassa osoitetaan VL-1 –merkinnällä laajeneva Retkipuiston lähivirkistysalue. VL-1-alueita koskee kaavamääräys: ”Alueen metsiä ei saa hakata avohakkuuna. Lisäksi alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto sekä liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto säilyy.”

Alueelle yhteensovitettiin virkistystoiminnot, olemassa olevat pääpolut ja pysäköintipaikalle sopiva alue. Alueelle voidaan toteuttaa lisäksi uusia polkuja, kun otetaan liito-oravien luontoarvot huomioon. Polut yhdistyvät pohjoisessa olemassa oleviin polkuihin ja etelässä Eteläkaaren tulevan kevyen liikenteen väylän välittömään läheisyyteen. Alue on osa laajempaa Loimaan keskustan etelä-länsiosan viherverkkoyhteyttä.

Katualueet:

Eteläkaaren jatke jatkaa aiempaa linjausta ja yhdistyy Turuntiehen. Tilavaraus on 40 metriä, johon mahtuu myös erillinen kevyen liikenteen väylä ja avonaisia hulevesirakenteita.

Krööpelinkuja on TY-korttelinosan 94 pistokatu.

Suojaviheralueet:

Turuntien risteysalueelle osoitettiin EV-aluetta suojaamaan lähiasutusta ja turvaamaan näkemät liityttäessä Turuntielle. Näkemäalueet osoitettiin nä-merkinnällä. Suojaviheralueelle osoitettiin myös kevyen liikenteen yhteys Mustarastaantielle asti. EV-alueen läpi osoitettiin ohjeellisella sijainnilla maa- ja metsätaloussiittymää varten ajoyhteyden sijainti. Liikenneturvallisuus huomioiden sijaintia voi tarkentaa.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Eteläkaaren katuyhteys tulee sijaitsemaan lähialueen haja-asutusrakennuspaikkojen vaikutusalueella. Kaava-alueen keskivaiheilla lähin asuinrakennus sijaitsee noin 140 metrin etäisyydellä Eteläkaaresta. Turuntien risteysalueella lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat noin 25, 45, 80 ja 85 metrin etäisyyksillä katualueen kiinteistön reunasta, jossa Eteläkaaren tieliikenne vaikuttaa eniten Turuntien länsipuolen läheisimpiin asuinrakennuksiin, etenkin näkymien ja lisääntyvän liikenteen osalta. Vaikutuksia vähentää kuitenkin se, että Turuntie on jo aluetta hallitseva liikenteellinen elementti, johon rakennuspaikat välittömästi rajoittuvat ja risteysalueella ajonopeudet ovat Eteläkaarella alhaisemmat. Eteläkaaren yhdistämistä Turuntiehen ei voi toteuttaa siten, että sillä ei olisi mitään vaikutuksia ympäristöön. Eteläkaaren ja Turuntien liittymäalueelle osoitettiin suojaviheraluetta katualueen ja lähimpien asuinrakennusten väliin. Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia lähialueen asutukseen. Kaavatyön yhteydessä laadittiin meluselvitys, jonka perusteella uuden katuyhteyden osoittaminen on mahdollista asutuksen osalta.

Laajemmin Loimaan mittakaavassa liikenneyhteys tulee jakamaan ja tasaamaan hieman liikennettä pois keskustan laajemmalta tontti-, koulu-, päiväkotij- ja urheilutoimintojen alueelta.

4.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alustavassa Eteläkaaren yleissuunnitelmassa sen pystygeometria on suunniteltu noudattelemaan alueen nykyistä maanpintaa, jotta louhintatarvetta olisi mahdollisimman vähän. Pelto-osuuksilla maaperä on yleispiirteisten maaperätietojen perusteella savivaltaista ja metsäharjanteilla osittain kalliota. Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Alue ei ole maastonmuodoiltaan hulevesien kannalta riskialtista (kts. kuva 6) ja ympäristössä on paljon maa- ja metsätalousmaata sekä virkistysaluetta, joissa hulevedet viipyvät ja imeytyvät merkittävilta osiltaan myös luontaisesti tai ohjautuvat oja-verkostoa pitkin pois. Kaava-alue sijaitsee likimäärin Loimijoen ja Petäjjoen valuma-alueiden vedenjakajan kohdalla (luettu paikkatietoikkuna 23.3.2020, Syke avoin aineisto). Petäjjoki sijaitsee lähimmillään noin 1,7 km ja Loimijoki noin 2,2 km etäisyydellä kaava-alueesta. Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia vesiin.

Tieyhteyden rakentamisesta aiheutuu hiilidioksidipäästöjä. Teoreettisesti on arvioitu, että Eteläkaaren viher- ja piennaralueiden muotoiluun voitaisiin sijoittaa kadun- ja vesihuollon rakentamisesta aiheutuvat leikkausmassat. Tällöin massojen poiskuljetusta ei tarvittaisi ollenkaan, jolloin myös kuljetuksesta ei synny hiilijalanjälkeäkään. Hiilijalanjäljen muodostumisessa kuljetuksen CO₂-päästöjen merkitys on suurin, sillä läjitystyöntökoneiden päästöt ovat samat riippumatta siitä, viedäänkö massat erilliselle läjitysalueelle vai tapahtuuko läjitys eteläkaaren alueella. [Liite 7, Eteläkaaren yleissuunnitelma 2018]. Pitkällä aikavälillä tieyhteyden arvioidaan vähentävän kokonaisliikennemääriä ja siten hiilidioksiidi- ja muita liikennepäästöjä Loimaalla, kun uusi suorempi yhteys vähentää tarpeetonta kiertämistä. Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia ilmaan tai ilmastoon.

Katuyhteys rakentuu osin peltoalueiden kautta, jolloin katusuunnitelman yhteydessä kaupungin tulee selvittää ja ratkaista peltojen salaojien vesien ohjaus toimivaksi myös kadunrakentamisen jälkeen.

4.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavartarkaisuun vaikutti merkittävästi liito-oravaselvitysten tulokset (liitteet 5-6). Eteläkaaren linjaus valittiin siten, että tärkeät puut jäivät katualueen ulkopuolelle ja esiselvityksen vaihtoehtoista valittiin vähiten viheraluekokonaisuutta leikkaava vaihtoehto. Eteläkaaren pohjoispuoleisesta lähivirkistysalueesta jätettiin mahdollisimman yhtenäinen, ottaen huomioon tarkoituksenmukainen tiegeometria ja viljelyalueiden mahdollisimman vähäinen pirstaloiminen. Laajempi viheralue edistää luontoarvoja. Teollisuustonttien pohjois-itäpuoleiset tontinosat korttelissa 94 osoitettiin liito-oravat huomioivalla istutettavan alueen osalla (i-2). Korttelin 91 itä-eteläpuoleisen istutettavalle alueenosalla osoitettiin myös istutettava puurivi, joka edistää liito-oravien kulkuyhteyksiä Retkipuistosta vt 9:n itäpuoleisille liito-oravien elinympäristöille (liite 6, s. 9, kuva 2).

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia lajeihin tai luonnonarvoihin.

4.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavalla on vaikutusta liikennevirtojen ohjautumiseen katuverkossa. Kuvaan 16 on osoitettu oleellisia arvioituja vaikutuksia ja havainnollistamaan vuoden 2019 liikennemäärätiedot valtion tietosuoksilla. Liikennemäärätiedot on saatu Väylän avoimesta datasta. Keskustasta suurin liikennevirta on Hirvikosken/Alastaron/Oripään ym. suuntaan (n.7 400 ajon./vrk), toiseksi suurin Turun suuntaan (n. 6 400 ajon./vrk), kolmanneksi Tampereen suuntaan (n. 4 800 ajon./vrk) ja neljänneksi Ypäjän suuntaan (n. 4 100 ajon./vrk.). Turuntiellä liikennemäärät ovat noin 750 ajon./vrk (raskasta 3%) ja Eteläkaarella vt 9:n ylityskohdassa noin 1400 ajon. /vrk. Noin 89 % liikenteestä Eteläkaaren eritasoliittymästä valtatielle 9 liitytään ja lähdetään Turun suuntaan (693/784 ajon./vrk) kun taas Tampereen suuntaan noin 11 % (83/93 ajon./vrk). Molemmista suunnista liikennemäärät tulevat nousemaan lisääntyvän yritystoiminnan ja keskustan itäosiin paranevan yhteyden johdosta.

Kaava tukee Suopellon teollisuusalueen ja asuinalueiden saavutettavuutta valtatielle 9 sekä paikallisesti valtatieä 9 ympäröivien Lamminkadun ja Kartanomäenkadun kaupan alan ja työpaikka-alueiden vyöhykkeelle. Keskustan liikennemäärien arvioidaan hieman vähenevän, etenkin Kaunismäenkadun lähialueella, jossa on koulu- ja päiväkotitoimintaa sekä urheilualueita. Myös raskasta liikennettä ohjautuu keskustan katuverkosta suuremman yhteyden houkuttelemana Kaunismäenkadun sijasta Eteläkaarelle. Kiertämisen tarve vähenee, joka osaltaan vähentää liikennesuoritteiden pituutta. Paikallisesti liikennemäärät lisääntyvät Eteläkaaren liittymän ja Suopellon välillä, mutta liikennemäärien arvioidaan vähenevän Eteläkaaresta alkaen kohti etelää/Karhulaa. Suopellon suunnalta useampi ajaa Eteläkaaren kautta Turun suuntaan, ja moni niistä, jotka ovat ennenkin ajaneet Turuntien kautta, ajavat nyt nopeampaa yhteyttä Eteläkaaren kautta.

Eteläkaaren toteuttaminen edistää myös siihen suoraan tukeutuvaa maankäyttöä. Eteläkaarella kaava-alueen länsiosassa yritysalueita laajennetaan, jolloin alue tukeutuu suoraan laajenevaan katuverkkoon. Eteläkaaren itä-koillisalueelle on Loimaan keskeisteisten alueiden osayleiskaavassa

(kv hyv. 20.4.2015) osoitettu asuinalueen laajennusalueetta (kuva 16), joka osaltaan myös tulevaisuudessa voi hyödyntää Eteläkaaren yhteyttä. Asuinalue on tarkoitus asemakaavoittaa myöhemmin, jolloin sen liikenneverkon ratkaisut tarkentuvat. Eteläkaarelta voidaan myös liittyä laajalle ja yhtenäiselle virkistysalueelle. Osayleiskaavassa on myös osoitettu yhteystarve Ypäjän suutaan, Turuntieltä kohti itää, johon tämä yhteys on mahdollista liittää (kuva 11). Suunnitelmia yhteyden jatkamiselle ei tällä hetkellä ole.

Maakuntakaavoituksessa Suopellon alueelta kohti etelää vt 9:n ja Turuntien väliin on osoitettu yhdyskuntarakenteen laajentamisen selvitysalueetta, jonka tavoitteisiin Eteläkaaren yhteys on sovittavissa. Tarkempia kuntakaavoituksen tasoisia suunnitelmia alueesta ei tällä hetkellä ole.

Liikenne-ennusteena sovelletaan Tiehallinnon vuonna 2006 laatimaa valtakunnallista ennustetta (lähde: Varsinais-Suomen liikennestrategia 2035+, 2014), jonka mukaan liikennemäärien kasvukerroin vuodesta 2012 vuoteen 2030 on Varsinais-Suomen valtateillä 1,24 ja kantateillä 1,21. Vuonna 2012 vt 9:n liikennemäärä kohti Turku on ollut 6112 ajon./vrk, jolloin liikennemääräkasvu on 7 vuodessa ollut noin 5 %. Kohti Tampereä 2012 vastaavat luvut: 4614 ajon./vrk. ja 4 % lisäystä. Ennustekerroin lienee Loimaan kohdalla hieman liian suuri, mikäli maankäyttö ei kehity. Kartanomäenkadun ja Niittukulman yritysalueille on odotettavissa kuitenkin lisääntyvää yritystoimintaa tulevaisuudessa, mikä nostaa alueen liikennemääriä. Myös Suopellon yritysalueen osalta yhteyden parantumisen arvioidaan lisäävän yritystoimintaa. Asuinalueiden saavutettavuus paranee etenkin Suopellolla, mutta hieman myös Turuntien varren haja-asutusalueella. Vuodesta 2012 liikennemäärät Niittukulman eritasoliittymässä valtatielle tai valtatieltä ovatkin lisääntyneet vuoteen 2019 mennessä 56 % (2012: 1058 ja 2019: 1653 ajon./vrk). Lisääntyvän maankäytön ja saavutettavuuden parantuessa Turuntien ja Eteläkaaren osalta sovelletaan arvioinnissa kantatien kerrointa 1,21 ja valtatiellä 9 kerrointa 1,24 vuodelle 2040 vuoden 2019 liikennemääristä. Tällöin valtatiellä 9 liikennettä Loimaalta Turun suuntaan olisi noin 7900 ajon./vrk, Eteläkaaren sillalla noin 1 700 ajon. /vrk ja Turuntielle noin 900 ajon./vrk (ennen taajamaa). Lisääntyvän yritystoiminnan, parantuvan kaupungin sisäisen saavutettavuuden ja yleisen liikennemäärien lisääntymisen perusteella Eteläkaaren jatkeella voisi edellä mainituista liikennemääräarvioista ja tulevista maankäytön muutoksista johtuen olla suuntaa-antavasti arvioiden 1000 ajon./vrk vuonna 2040. Turuntien liikennemääräksi on yllä arvioitu noin 900 ajoneuvoa vuorokaudessa keskimäärin kaava-alueen kohdalla v. 2040. Liikennemäärien arvioidaan lisääntyvän enemmän Eteläkaarelta pohjoiseen ja vähentyvän kohti etelää. Tarkemmin liikenteen jakautumisesta Eteläkaaren kohdalla kaavatyoässä arvioidaan suuntaa-antavasti siten, että Turuntien keskimääräisen ennusteen osalta kohti keskustaa liikennemäärät nousevat vuoteen 2040 noin 1/3:lla ja kohti etelää/Karhulaa liikennemäärät laskevat ennusteeseen nähden noin 1/3. Tällöin arvioidaan, että liikennemäärät Eteläkaarelta kohti keskustaa/pohjoista ovat 1200 ajoneuvoa/vrk ja kohti etelää/Karhulaa n. 600 ajon./vrk. Raskaan liikenteen arvioidaan hieman nousevan nykyisestä Suopellon ja Eteläkaaren kohdalla. Tarkastelussa käytetään arvoa 7 % kokonaisliikenteestä.

Lopullisiin liikennemääriin tulevaisuudessa vaikuttavat yleinen talouskehitys, yhdyskuntarakenne ja etenkin Suopellon ja Niittukulman yritysalueen täydennys- ja lisärakentamiset, liikennekäyttömuodot sekä autonkuljettajien mieltymykset reitin valintaan.

Eteläkaarelta osoitettiin kevyen liikenteen yhteys (pp) myös Turuntien vartta aiemmin asemakaavoitetulle alueelle asti (Mustarastaantie). Turuntielle on aiemmin rakennettu kevyen liikenteen väylä keskustasta Poikkitielle asti. Tarkemmassa kevyen liikenteen yhteyden suunnittelussa tulee arvioida Turuntien ylityksen sijainti. Ylitys voisi olla Mustarastaantien kohdalla tai jo Poikkitien kohdalla. Poikkitien sijaintia puoltaisi se, että tiiviimpi taajama on alkanut aiemmin ja ihmiset ovat hieman hidastaneet enemmän vauhtia verrattuna Mustarastaantien sijaintiin (tiiviimmän taajaman alkukohta). Pp-yhteys osoitettiin maanalaisten johtojen kohdalle (vesi- ja viemärijohdot rakennettu 1974). Jos johtoja ei uusita samalla kertaa, voidaan pp- yhteyden sijaintia tarkentaa toteutusvaiheessa. Pp- yhteys osoitettiin mahdollisimman lähelle Turuntien varren valaisinpylväitä, jolloin niitä uusittaessa olisi mahdollista hyödyntää samaa valaisintolppaa ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen käytössä tai priorisoida valon osoitussuunta.

Maa- ja metsätalouden harjoittamisen osalta uutta katuyltettä voidaan myös hyödyntää palkkeille kulkemiseen, kun liittymät toteutetaan liikenneturvallisuuden kannalta hyvillä sijainneilla.



Kuva 16 - Muokattu ote opaskartasta sekä v. 2019 liikennemäärätiedot, ajon./vrk: Väylävirasto (tarkistettu katselupalelusta 31.3.2020, CC 4.0 BY)

Turuntien liittymäalueelle osoitettiin asemakaavassa suojaviheraluetta osaltaan suojaamaan haja-asutusalueita muutokselta sekä estämään näköesteitä muodostavan rakentamisen liittymän läheisyyteen.

Laajemmin Loimaan mittakaavassa liikenneyhteys tulee jakamaan ja tasaamaan hieman liikennettä pois keskustan laajemmalta tontti-, koulu-, päiväkotij- ja urheilutoimintojen alueelta, jolla on positiivisia liikenneturvallisuusvaikutuksia.

- 4.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**
Alueen rakentuminen muuttaa paikallismaisemaa ja toisaalta avaa liikenteen kautta maisematilan uusille liikenneväylän käyttäjille. Alue muuttuu osin rakennetuksi ympäristöksi, mutta samalla metsäosuutta osoitettiin asemakaavalla virkistysalueeksi ja tielinjaukseksi valittiin vaihtoehto, joka pirstaloi mahdollisimman vähän viheraluetta. Eniten muutos näkyy Turuntielle, johon osoitetaan uusi liittymäalue. Liittymää havainnollistettiin kuvaan 1.
- 4.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyyn kehittymiseen**
Uusi yhteys yhdistää Suopellon teollisuusalueen ja Niittukulman eritasoliittymän yritysalueet tiiviimmin toisiinsa, edistäen vakaakäytöllä olevan Suopellon teollisuusalueen potentiaalia. Uuden yhteyden varteen osoitetaan myös yritystonttien reserviä tulevaisuutta varten.
- 4.5 Ympäristön häiriötekijät**
Yritysalue laajenee aiemmin asemakaavoitetun yritysalueen jatkeeksi. Alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.
- 4.6 Nimistö**
Aiemmin nimetyt Retkipuisto ja Eteläkaari laajenevat. Krööpelinkuja nimettiin läheisen karttamerkinnän ”Krööpelinniittu” perusteella.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman ja ottaen huomioon peltoalueen vuokra-alueiden käsittelyn sekä tarkoituksenmukaisen investointijankohdan. Alue voidaan toteuttaa myös vaiheittain esimerkiksi laajentamalla Eteläkaarta ensin yritystonttien tarpeiden perusteella (korttelit 91 ja 94), jonka jälkeen itään laajentaminen arvioidaan ajankohtaisten tarpeiden mukaan.

5.1.1 Toteutuksen seura

Loimaan kaupungin rakennusvalvonta vastaa kaavan toteuttamisen valvonnasta.

Loimaan kaupunki



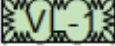










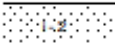

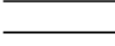
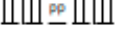
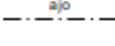
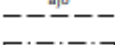

Kaavoittaja Arttu Salonen, arttu.salonen@loimaa.fi, puh. 02 761 42 43

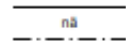

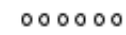

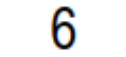
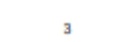
Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijoen tie 74, 32440 Alastaro

kirjaamo@loimaa.fi

Asemakaavamerkinnyt ja –määräykset (24.2.2021, tark. 7.5.2021)

	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.
	Lähihivikistysalue Alueen metsiä ei saa hakata avohakkuuna. Lisäksi alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto sekä liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto säilyy.
	Suojaviheralue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin raja.
RETKIP	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
m 10 %	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava alueen osa. Alueella on otettava huomioon liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen, niiden ympäristöjen sekä liito-oravan liikkumisen turvaaminen
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
	Ajoyhteys.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Pysäköimispaikka.

	Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Ulkolureitti.
	Korttelin numero.
	Kaupunginosan numero.
	Ohjeellisen tontin numero.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Ajoyhteydet (ajo) rakennuspaikoille tulee toteuttaa pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle soveltavana.

Suojaviheralueelle saa sijoittaa puistomuuntamon ja muita kunnallisteknisiä rakenteita rakennusvalvontaviranomaisen ohjeistuksen mukaisesti.

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:
 1 ap/50 k-m² liike- ja toimistotilaa
 1 ap/2 työntekijää tuotantotilat

Katu- ja kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon palovesiaseman sijoittaminen.