

Lamminkadun ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos

AK 0621

Kaavaselostus, luonnos 15.9.2023

AK 0621

Lamminkadun ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos

2. (Tuulensuu) kaupunginosa ja 6. (Suopelto) kaupunginosa

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LUONNOS 15.9.2023



Kuva 1 – Kaavamuutosalueen sijainti v. 2021 ilmakuvasssa (©MML vapaa aineisto).

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

AK 0621

Lamminkadun ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos

2. kaupunginosa (Tuulensuu) ja 6. kaupunginosa (Suopelto)

Sijainti: Lamminkadun (osa), Lamminperän, Kenttäkujan, Kopparinkujan, Siepparinkujan ja Lukkarinkujan ympäristö.

Kuvaus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 15.9.2023 päivättyä kaavakarttaa.

Kaavan laatija

Loimaan kaupunki, kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk)

Vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2023, kuulutettu 19.1.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

15.9.2023, nähtävillä XX.XX.202X alkaen.

Valmisteluvaiheen kuuleminen (luonnos ja OAS)

X.X.-XX.XX.202X

Ehdotus nähtävillä

XX

Kaupunginvaltuusto hyväksyi

XX

Lainvoimainen

XX

Loimaalla xx.x.202x

Kaavoittaja Arttu Salonen

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo.....	2
Liitteet	3
Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
1 TIIVISTELMÄ.....	4
1.1 Kaava-alueen kuvaus.....	4
1.2 Tavoitteet ja kaavan nimi	5
1.3 Kaavaprosessin vaiheet	6
1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset	6
1.5 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö	6
1.6 Tunnistetiedot	7
1.7 Kaava-alueen sijainti.....	7
2 LÄHTÖKOHDAT.....	8
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
2.1.2 Alueen luonnonympäristö	9
2.1.3 Asuminen ja väestö	13
2.1.4 Palvelut	13
2.1.5 Liikenne.....	13
2.1.6 Tekninen huolto.....	15
2.1.7 Muinaismuistot.....	15
2.1.8 Sosiaalinen ympäristö.....	15
2.1.9 Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat	15
2.1.10 Maanomistus	15
2.2 Suunnittelutilanne.....	16
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	16
2.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	20
2.3 Tonttijako ja kiinteistörekisterinpito	21
2.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta	21
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	21
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	21
3.3.1 Osalliset	21
3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
3.3.3 Viranomaisyhteistyö.....	22
3.4 Asemakaavan tavoitteet.....	23

3.4.1	Kaupungin tavoitteet.....	23
3.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	23
3.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	23
3.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	23
3.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	23
3.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	23
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
4.1	Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset.....	23
4.1.1	Tonttimaat (AO, K, KTY-3, KM-3, ET, EMT).....	23
4.1.2	Viheralueet (VL, VL-1, EV).....	26
4.1.3	Yleiset alueet (kadut, LP).....	26
4.1.4	Mitoitus.....	27
4.1.5	Palvelut.....	27
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	27
4.3	Kaavan vaikutukset.....	27
4.3.1	Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen.....	27
4.3.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	32
4.3.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	32
4.3.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	33
4.3.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	33
4.3.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	33
4.3.7	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittymiseen.....	35
4.3.8	Muut vaikutukset.....	35
4.4	Ympäristön häiriötekijät.....	35
4.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	35
4.6	Nimistö.....	35
4.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomiointi.....	35
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	36
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	36
5.1.1	Toteutuksen seuranta.....	36

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vastineraportti

4. Tasohavainnekuva

5. Tieliikenteen tärinäselvitys, Niittukulman alue, Loimaa, 3.2.2009

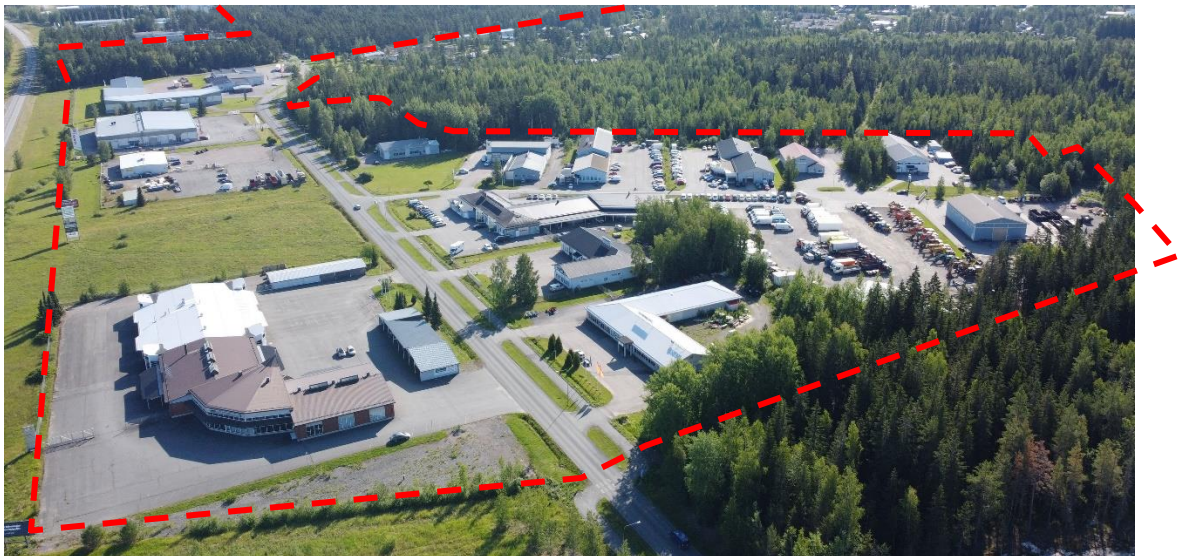
Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa varten tehdyt perus- ja erilliselvitykset. mm. luontoselvitys 2003 ja melumallinnus 2008.
- Liito-oravan esiintyminen Loimaan keskustaaajaman länsi- ja eteläosissa, Tmi Jyrki Lehtinen 23.6.2019
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava ja sen liitteet, Varsinais-Suomen liitto, 11.6.2018

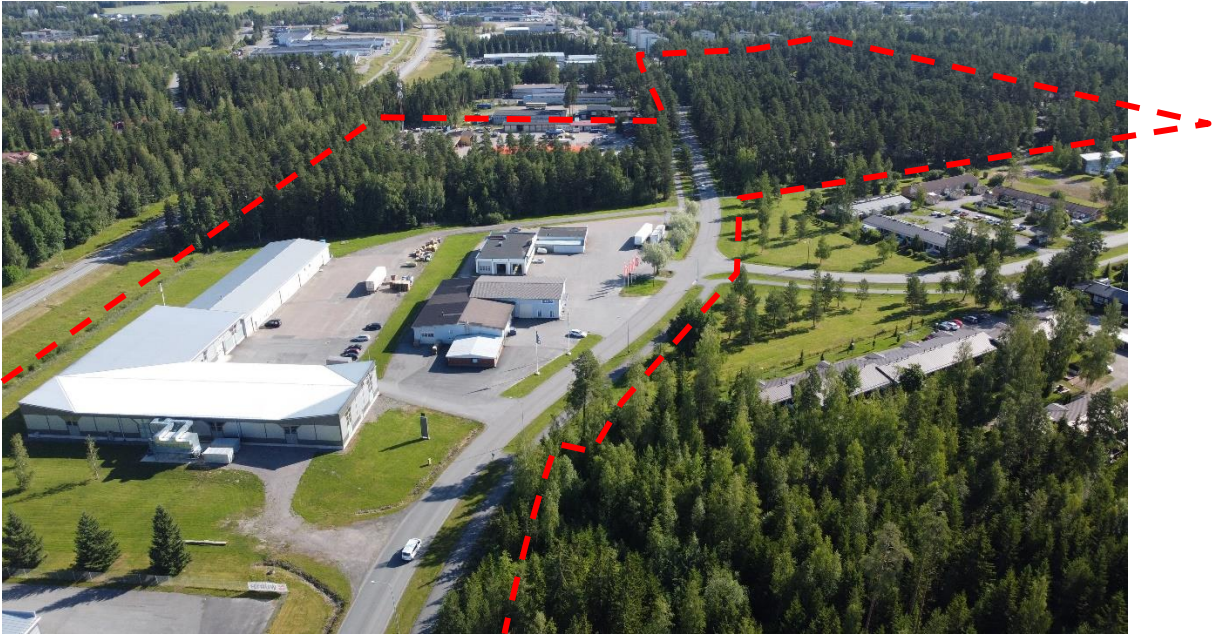
1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

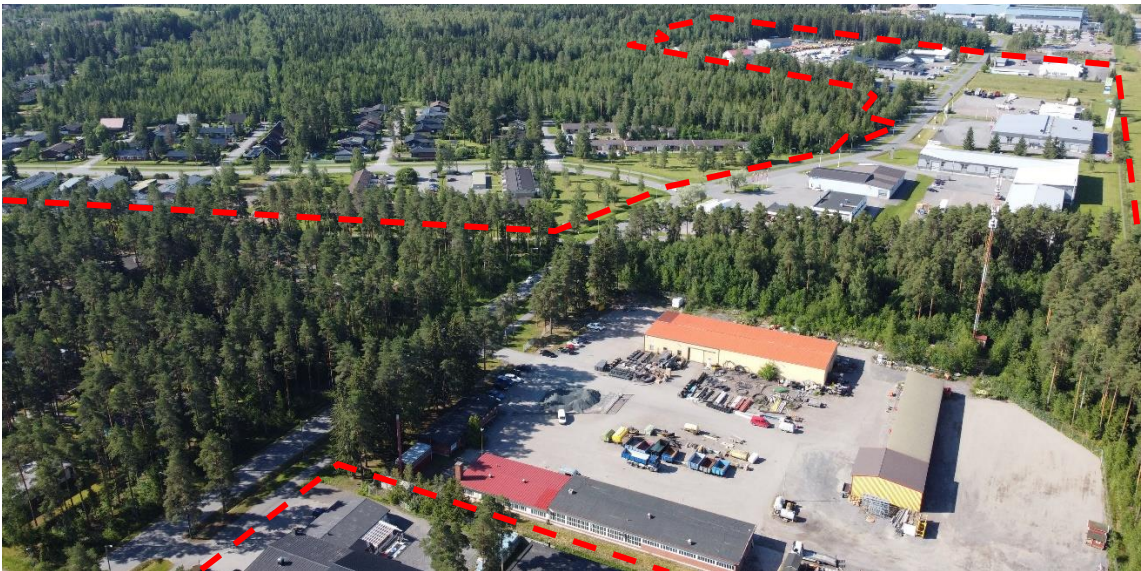
Noin 29 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustassa valtatie 9 itäpuolella Lamminkadun ympäristössä. Lamminkadun ja Lamminperän alueet ovat pääosin yritystonttialueita. Kenttäkujan, Kopparinkujan, Siepparinkujan ja Lukkarinkujan muodostama alue on omakotitaloaluetta. Alue rajoittuu kaakkois- ja osin eteläpuolilta metsään ja muutoin rakennettuun ympäristöön. Etelässä jatkuu teollisuusalue ja muilta osin alue rajoittuu asuinalueisiin ja valtatiehen. Suunnittelualueella on rajattu likimäärin kuvissa 1-4.



Kuva 2 – Viistoilmakuva etelästä suunnittelualueelle suuntaa-antavalla aluerajauksen osuudella 7/2023



Kuva 3 Viistoilmakuva etelästä suunnittelualueelle suuntaa-antavalla aluerajauksen osuudella 7/2023



Kuva 4 Viistoilmakuva suuntaa-antavalla rajauksella kohti etelää

1.2 Tavoitteet ja kaavan nimi

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet:

- Päivitetään yritystonttien käyttötarkoituserkinnät vastaamaan nykytilannetta ja varaudutaan tuleviin tarpeisiin.
- Selvitetään onko korttelien muodot tarkoituksenmukaisia ja muutetaan tarvittaessa.
- Päivitetään asuinalueen asemakaavamerkinnät ja -määräykset nykyaikaiseksi mm. rakentamisen ohjauksen osalta.
- Selvitetäänkö onko ympäristö huomioiden lisärakentaminen mahdollista vähäisessä mittakaavassa.
- Lisäksi kaava-aluetta päivitetään muiden ilmenevien tarpeellisten asioiden osalta.

Kaavan nimenä on ”Lamminkadun ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos”. Nimi on johdettu siitä, että Lamminkatu halkoo kokoojakatuna suunnittelualueen pohjois-eteläsuunnassa.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavatyö tehdään kaupungin aloitteesta (kaupunginhallitus hyväksyi kaavoituskatsauksen 19.12.2022 § 371 MRL 7 §). Työ on kuulutettu vireille Loimaan lehdessä 19.1.2023 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

OAS:n nähtävilläolo alkoi XX.XX.202X ja palautetta siitä pyydettiin X.X.202X mennessä. Palautteita jätettiin x kpl. Kaavaluonnos oli nähtävillä samaan aikaan X.X.-XX.XX.202X, josta jätettiin X lausuntoa. Mielipiteitä jätettiin X.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxx. Ehdotuksesta jätettiin xxx lausuntoa. Muistutuksia xx kpl.

1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Lähtökohdat:

Alueen asemakaavat ovat päivitystarpeessa rakentamisen ohjauksen ja käyttötarkoituksimerkintöjen osalta.

Valtatien 9 ympäristön asemakaavaa päivitettiin laajemmin vuonna 2014, koska kaupan alan ohjaus kaavoituksessa tiukkeni huomattavasti aiempaan nähden vähittäiskaupan suuryksikköjen osalta. Tuolloin kuitenkin yleis- ja maakuntakaavoituksen keskenäisyyksistä johtuen kyseistä asemakaavatyötä ei voitu viedä loppuun ja se jaettiin osiin vuonna 2014 ja siitä hyväksyttiin tuolloin osa ja loppuosa oli tarkoitus suunnitella loppuun, kun ylemmät kaavatasot valmistuvat. Yleiskaava valmistui vuonna 2015 ja kaupan teeman vaihemaakuntakaava vuonna 2018. Laki keveni kuitenkin vuonna 2017 siten, että vähittäiskaupan suuryksikön merkintä edellytetään vain yli 4 000 k-m²:n kaupan toiminnoista, kun se aiemmin oli 2 000 k-m². Koska laki keveni, ei kyseisen teeman osalta ollut enää tarpeen päivittää koko vt 9:n kaupan alan kaavoitusta. Osalla valtatie 9:n yrittäjäalueita on kuitenkin tarpeen selkeyttää asemakaavojen käyttötarkoituksimerkintöjä vastaamaan nykytilannetta esim. kaupallisen alan osalta ja mahdollisia tulevaisuuden tarpeita varten.

Asuinalueella on voimassa vanha asemakaava, jonka osalta on esimerkiksi erillisten talousrakennusten rakentamista rajoitettu, rakennusalat ovat tiukkoja ja kaavamääräykset ovat vanhanaikaisia. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä päivitetään vastaamaan nykyajan tarpeita, jolla edistetään nykyisten rakennuspaikkojen käyttöä ja huomioidaan asumisen teemavuosi 2023.

Asemakaava-aluetta laajennetaan vähäisesti ja selvitetään niiden sekä olemassa olevan kaava-alueen osalta onko mahdollisuuksia pienimittakaavaiseen täydennysrakentamiseen. Täydentämisen osalta on tärkeä arvioida sopiminen ympäristöön ja kaupunkirakenteeseen.

Kaavatyön yhteydessä selvitetään myös korttelien muotojen tarkoituksenmukaisuutta ja selkeyttä, koska niiden tarkistamiseen on ilmennyt tarpeita. Kaava-aluetta päivitetään myös muutoin tarkoituksenmukaiseksi katsottavalla tavalla.

Aiemmat taustaselvitykset on lueteltu sivulla 4.

1.5 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö

Liikenneverkko:

Olemassa oleva Lamminkatu on osoitettu yleiskaavassa (kv. 2015) ja aiemmissa asemakaavoissa alueen kokoojakaduksi. Alueen liikenneverkkoon ei tehdä oleellisia muutoksia. Katuihin tehdään vähäisiä tarkistuksia (mm. aluerajauksiin ja liittymäpaikkojen osoittamiseen). Käytössä oleva pysäköintialue, jolta kuljetaan kuntoradalle, osoitetaan yleiseksi pysäköintipaikaksi (LP).

Tontit:

Kaavassa osoitetaan olemassa oleva omakotialue erillispientalojen alueeksi (AO) ja yritystontit toimitilarakennusten (KTY-3) ja vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavaksi liikerakennusten (KM-3) korttelialueiksi. Lisäksi kaavassa osoitetaan yksi uusi liike- ja toimistorakennusten tontti (K) sekä yksi uusi erillispientalojen tontti (AO).

Viheralueet:

Kaavassa osoitettiin olemassa olevia viheraleita lähivirkistysalueiksi (VL ja VL-1).

Valtatie 9:n varren viheralueet osoitettiin suojaviheralueiksi (EV), koska ne eivät sovellu meluvaikutusten johdosta virkistyskäyttöön.

Erytisalueet:

Alueelle osoitettiin myös yhdyskuntateknisen huollon tontteja (joista kaksi tonttia yksilöitiin vain mastojen) tarpeisiin alueita (EMT, ET).

Asemakaavan tarkempi kuvaus löytyy kohdasta 4.

1.6 Tunnistetiedot**430 Loimaan kaupunki****2. (Tuulensuu) kaupunginosa ja****6. (Suopelto) kaupunginosa****Lamminkadun ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos.****AK 0621**

Asemakaava koskee: Kiinteistöjä: 430-406-5-61.

Asemakaavan muutos koskee: 2. kaupunginosan (Tuulensuu) kortteleita 44-51, 52 (osa) sekä puisto-, liikenne- ja erityisalueita. 6. kaupunginosan (Suopelto) kortteleita 73, 74, 78, 89, erityis-, virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavalla ja asemaavan muutoksella muodostuu: 2. (Tuulensuu) kaupunginosan 44-51, 52 (osa), 79, 80, 81 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueita. 6. (Suopelto) kaupunginosan korttelit 73, 74, 78, 89, 96 sekä katu-, katuaukio-, vesi-, virkistys-, suojelu- ja erityis- ja liikennealueita.

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Kaavasuunnittelu: Kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk)

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen käsittelyt

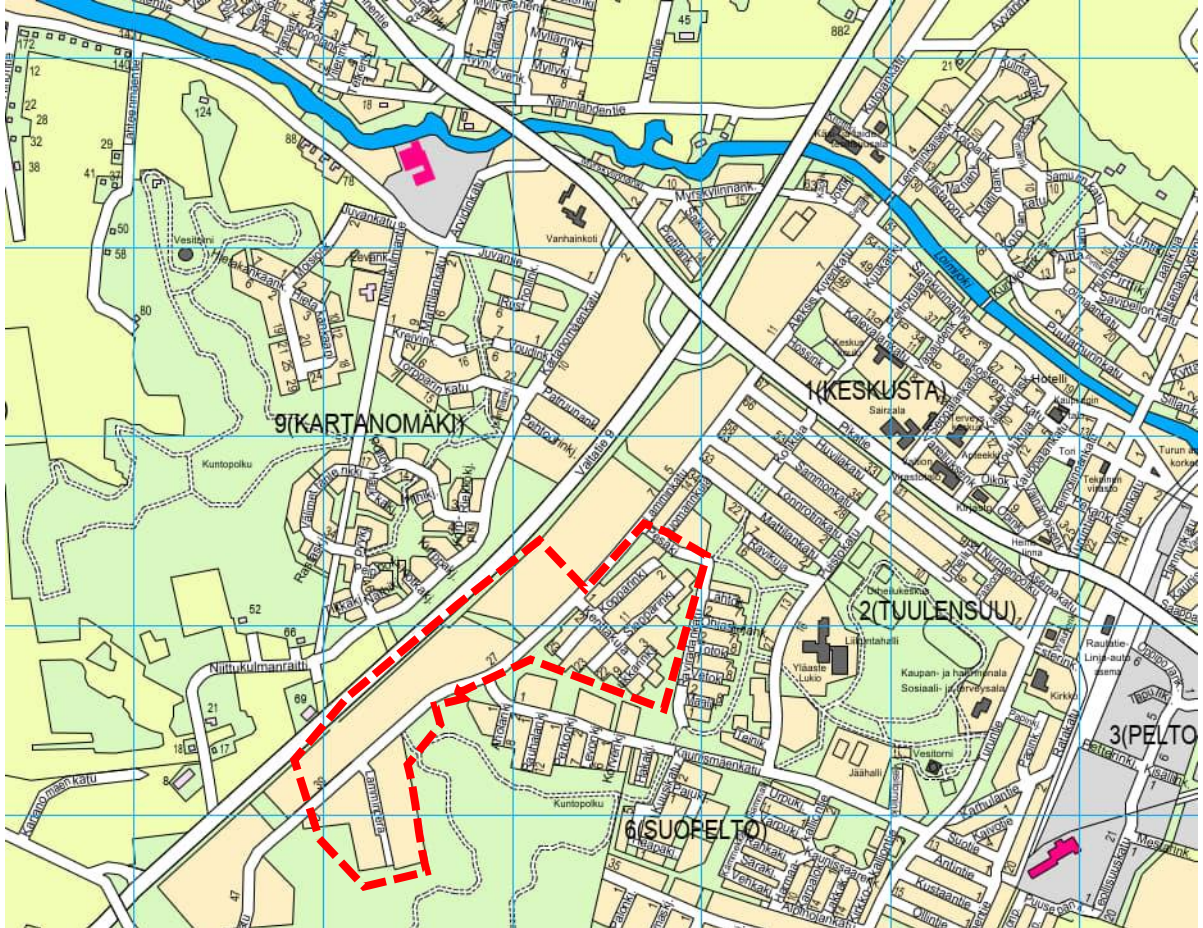
Asemakaavan on kuulutettu vireille	19.1.2023
Kaavatoimikunta ohjasi luonnoksen laadintaa	xx
Asemakaavan luonnos ja OAS on ollut nähtävillä	xx
Kaavaluonnoksen esittely asukaspäivätilaisuudessa	xx
Kaupunginhallitus on käsitellyt ehdotuksen nähtäville asettamisen	xx
Asemakaavan ehdotus on ollut nähtävillä	xx
Kaupunginhallitus on ehdottanut valtuustolle kaavan hyväksymistä	___.__.202x
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan	___.__.202x

1.7 Kaava-alueen sijainti**Sijainnin kuvaus**

Alue sijaitsee noin 1 km Loimaan keskustasta lounaaseen.

Alueelle johtaa keskustasta lähtevä Lamminkatu, joka jatkuu koko suunnittelualueen läpi. Etelästä tultaessa Lamminkadulle tuo liittymä valtatie 9:ltä. Lamminkadulta on yhteys Kenttäkujalle sekä Lamminperälle. Kenttäkuja johtaa omakotitaloalueelle ja siltä on yhteys Kopparin-, Siepparin- ja Lukkarinkujalle.

Alueella on 1-2 kerroksisia liikerakennuksia sekä omakotitaloja. Lisäksi alueeseen rajoittuu virkistysalue, jossa on ulkoilureitti (Eteläinen kuntorata).



Kuva 5 Kaava-alueen likimääräinen sijainti Loimaan keskustan lounaispuolella, opaskartta © Loimaan kaupunki

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 29 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustaajamassa valtatie 9 itäpuolella Lamminkadun ympäristön alueella 2. kaupunginosan (Tuulensuu) länsiosassa ja 6. kaupunginosan (Suopelto) pohjoisosassa. Lamminkadun ja Lamminperän alueet ovat pääosin yritystonttialueita. Kenttäkujan, Kopparin- ja Siepparin- ja Lukkarinkujan muodostama alue on omakotitaloaluetta. Alue rajoittuu kaakkois- ja osin eteläpuolilta metsään ja muutoin rakennettuun ympäristöön. Etelässä jatkuu teollisuusalue ja muilta osin alue rajoittuu asuinalueisiin ja valtatiehen, jonka toisella puolella on yritysalueita. Alue on hyvin palvelujen ja keskustan asukkaiden saavutettavissa katu- ja kevyen liikenteen verkoston kautta.

2.1.2 Alueen luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva:

Alue on suurelta osin rakennettuja liike- ja asuin-, liikennealueita sekä puustovaltaista lähivirkistysaluetta.

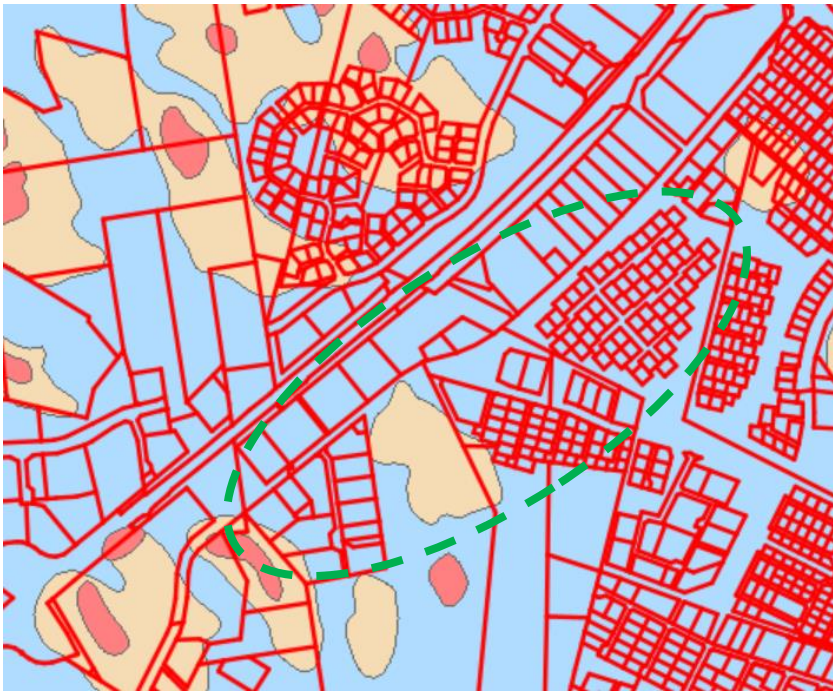


Kuva 6 Alueen viistonäkymät (kts. myös kuvat 2-4)

Maaperä, pohjavesi:

Kaava-alueen maaperä on yleispiirteisen maaperäkartan perusteella pääosin savipainotteista, mutta keski-eteläalueilla on paikoin moreenisarekkeita (kuva 7). Maaperä tarkentuu rakentamisen yhteydessä tehtävillä tarkemmilla selvityksillä.

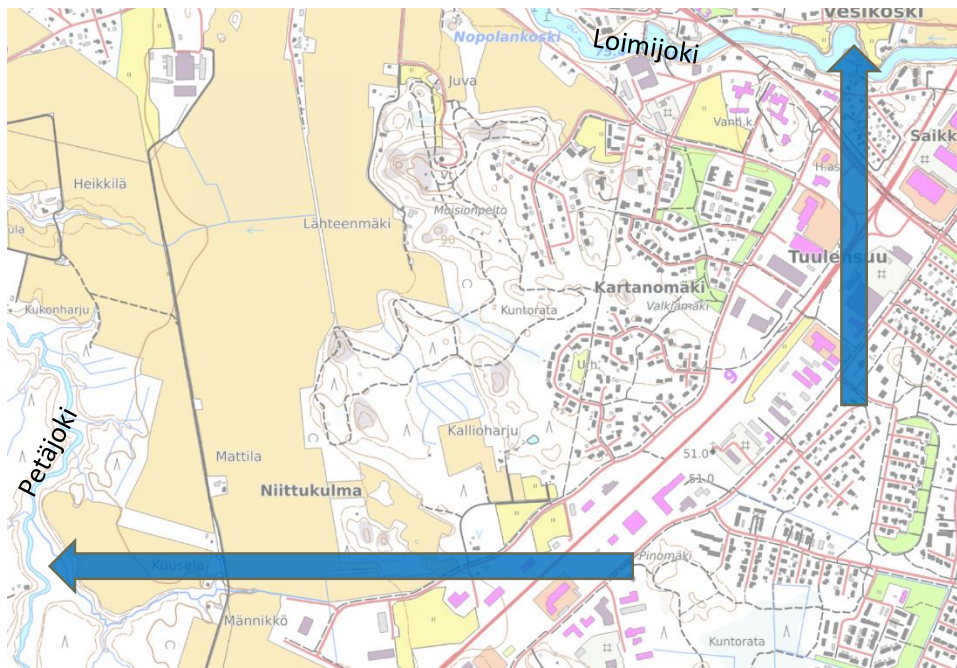
Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.



Kuva 7 - GTK:n yleispiirteinen Maaperäkartta, luettu 10.7.2023, (sininen= savi, vaalean ruskea= hiekkamoreeni, punainen=kalliomaa), kiinteistörajat MML 7/2023

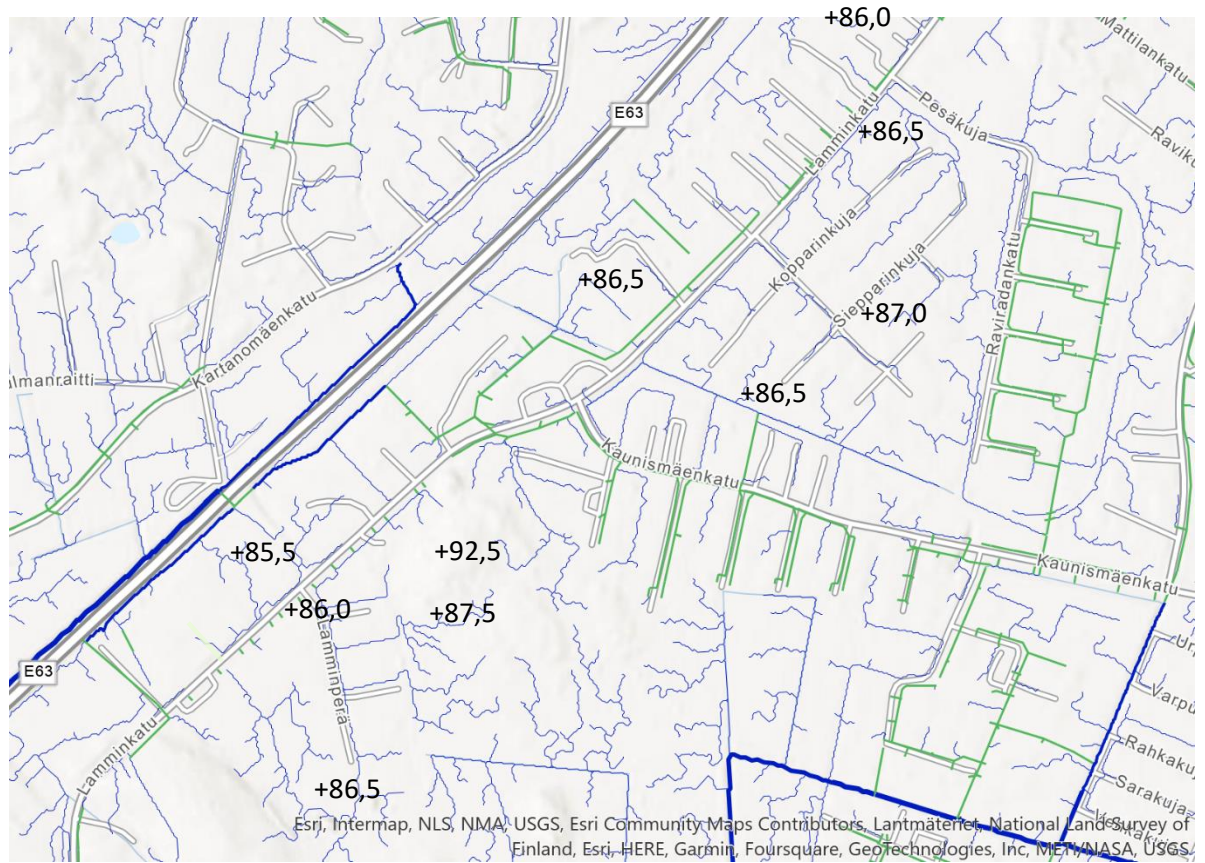
Vesistöt, hulevedet, pinnanmuodot sekä pienilmasto:

Lähellä ei sijaitse vesistöjä. Osa suunnittelualueen hulevesistä ohjautuu länteen noin 1,5 kilometrin etäisyydellä olevaan Petäjokeen ja pieni osa pohjoisosasta noin 1,0 kilometrin etäisyydellä olevaan Loimijokeen (kuvat 8-9). Alueella ja matkalla on myös paljon päällystämätöntä osuutta sekä avo-ojia, joissa vesi viipyy ja osin imeytyy maaperään.



Kuva 8 Lähimmät vesistöt, Maastokarttaote (MML avoin aineisto, luettu paikkatietoikkuna.fi 27.7.2023)

Alue on maastoltaan hyvin tasaista, ollen pääosin tasossa +86-87 m (kuva 9). Alueen hulevesiverkosto koostuu avo-ojista ja huleviemäreistä. Kenttäkujan ym. asuinalueen kuivatus perustuu paljon avo-ojiin, joissa korkeuserot ovat erittäin vähäisiä ja osin pihat jatkuvat ajoväylien reunaan asti ilman avo-ojia. Myös Lamminperän hulevesien kuivatus on haasteellinen matalien korkeuserojen takia. Asuinalue on vihreä ja puustoinen, joka edistää luonnostaan hieman hulevesien hallintaa, mutta maaperän ollessa savivaltainen, ei hulevesien imeytyminen ole tehokasta.



Kuva 9 Pintavalunta-analyysi, Sweco/Loimaan kaupunki, johon lisätty korkeustietoja. Sininen: ojat, vihreä: huleviemärit. Tarkkuus on suuntaa-antava.



Kuva 10 Sateen jälkeinen näkymä 31.8.2023 Raviradankadulta etelän suuntaan



Kuva 11 Näkymä Siepparinkujalta 31.8.2023

Alue on pienilmastoltaan melko suojaista tuulten ja paahteen osalta alueen puustoisuuden takia.

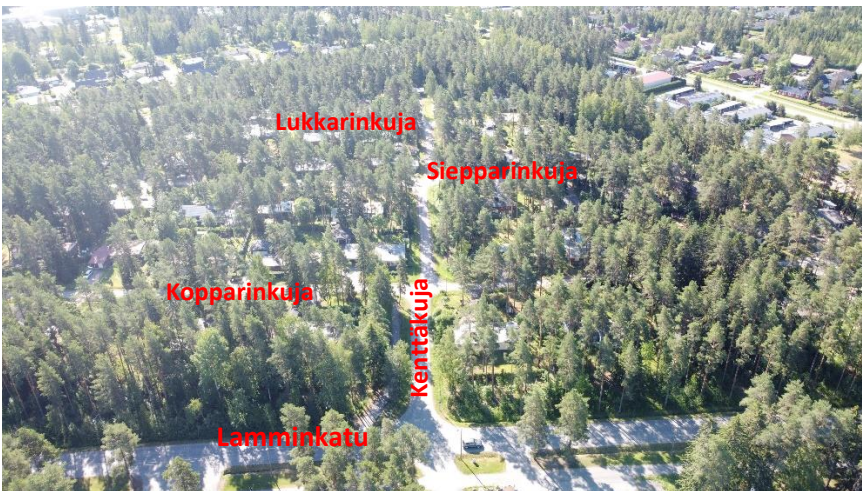
Luonnonsuojelu:

Loimaalla on laadittu liito-oravaselvitys (Tmi Jyrki Lehtinen 23.6.2019), jonka mukaan suunnittelualueen ulkopuolella etelän suunnalla on liito-oravien käytössä olevia puita.

Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö:

Aluetta on rakennettu omakotiasumisen ja yritystoimintojen tarpeisiin (kuvat 12-13).

Alueella ei ole historiallista rakennettua kulttuuriympäristöä.



Kuva 12 Näkymä asuinalueelle idän suuntaan



Kuva 13 Näkymä yritysalueelle pohjoisen suuntaan

2.1.3 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella asuu noin 110 henkilöä.

Vuoden 2023 alussa Loimaan kokonaisväkilukumäärä oli n. 15 500. Loimaan keskustaajaman väkiluku oli v. 2019 7 158. Kunnan sisäinen muuttoliike keskittää väestöä keskustaajamaan. Loimaan keskustaajaman saamat muuttovoitot muista kunnan alueista pitivät taajaman lähes kasvavana koko 2010-luvun ajan. [Tilastokeskus: Väestörakenne-tietokanta, luettu 10.1.2021, Kuntaliitto: Pieni kaupungistuminen: Etelä-Suomen ja Uudenmaan suuralueet, julkaistu 12.6.2020]

Tilastokeskuksen tilastojen mukaan Loimaalaisista asuu n. 69 % omakoti- ja paritaloissa, kerrostaloissa n. 16 % ja rivitaloissa n. 11 %. Perheiden keskipakko Loimaalla oli vuonna 2010 2,77 henkilöä ja vuonna 2020 2,66 henkilöä. [Tilastokeskus, luettu 10.1.2021]

Keskimäärin omakotitaloja rakennetaan Loimaalla vuodessa 14, rivitaloja kaksi, vapaa-ajan asuinrakennuksia kolme sekä yksi kerrostalo kolmen vuoden välein (2012-2021). [Rakennusrekisterin tiedot 1/2022]

2.1.4 Palvelut

Alue tukeutuu keskustan ja lähiympäristön palvelutarjontaan ja on hyvin saavutettavissa autolla, kävellen tai pyörällä. Katuja pitkin lähimpiin marketteihin/kauppoihin on matkaa n. 1 km, päiväkotiin n. 1 km ja Puistokadun koululle n. 1 km. Kuvassa 16 on mitattu etäisyyksiä eri kohteisiin.

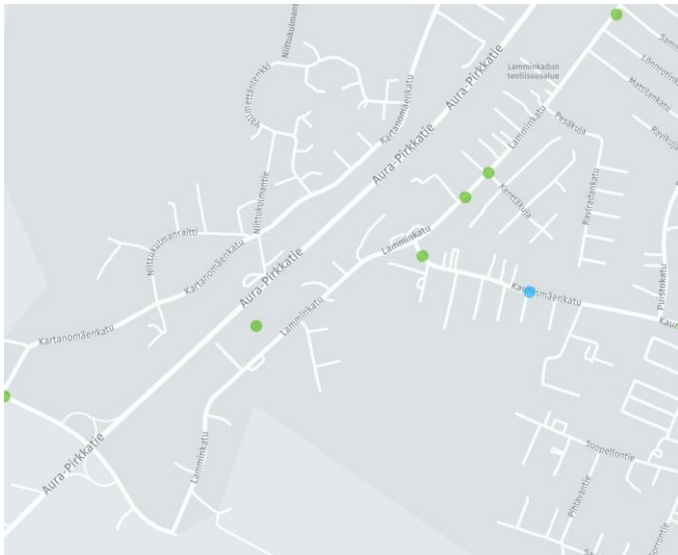
Alueella on mm. auto-, kone-, työkalukauppoja ja näiden toimialojen palveluja sekä katsastusasema, teollisuutta ja kaupungin teknisen toimen varikko. Kaavamuutosalueella on likimäärin arvioituna yhteensä noin 100 työntekijää.

2.1.5 Liikenne

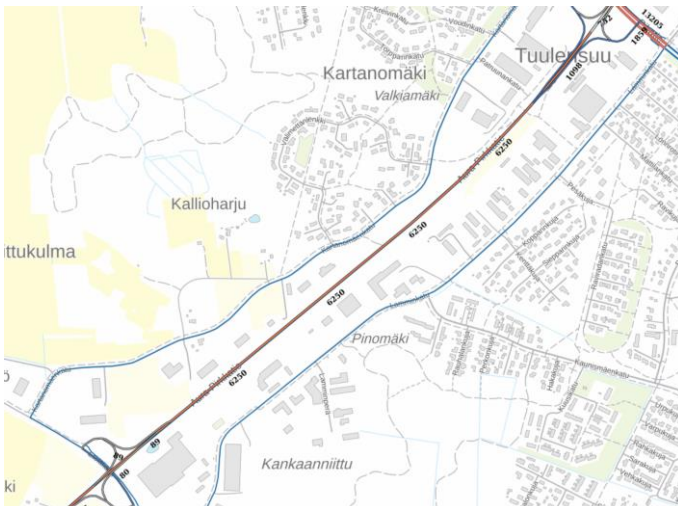
Kaava-alueen läpi kulkee Lamminkatu, joka toimii kokoojakatuna valtatie 9:ltä kohti keskustaa. Lamminkadun varrella on myös kevyen liikenteen väylä.

Nopeusrajoitus alueella on 40 km/h. Kenttäkujalta ja Lamminperältä liitytään kolmion takaa Lamminkadulle.

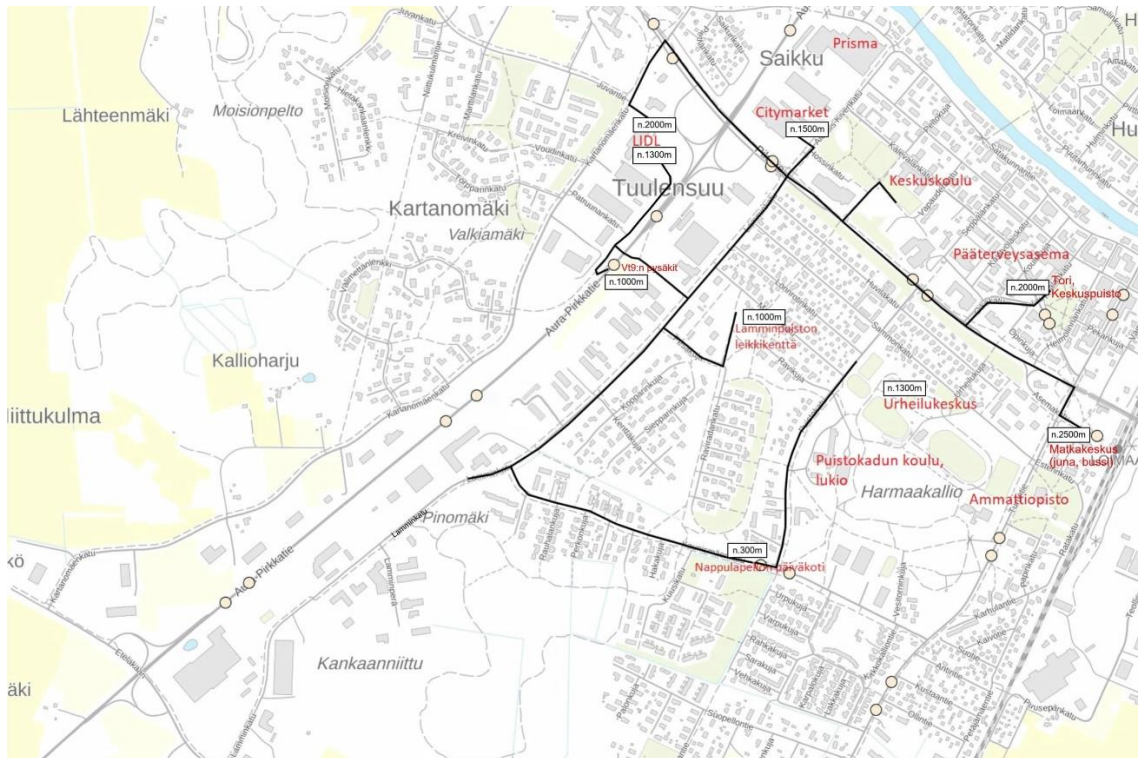
Valtatien 9 liikennemäärät olivat vuonna 2022 6250 ajoneuvoa vuorokaudessa (Väylävirasto). Vuosien 2018-2022 aikana Lamminkadun alueella on sattunut neljä tieliikenneonnettomuutta, joista ei ole aiheutunut henkilövahinkoja. (Lähde: Tieliikenneonnettomuustilasto 2018-2022)



Kuva 14 – Onnettomuudet kartalla (vihreä = ei henkilövahinkoja, sininen = loukkaantumiseen johtanut),
Tieliikenneonnettomuustilastot 2018-2022, <https://mobilityanalytics.ramboll.com/onn/poliisi/>, luettu 28.7.2023



Kuva 15 Liikennemäärät vuorokaudessa v.2022. Lähde Liikennemäärä (Digiroad) – Väylävirasto, luettu 7/2023.



Kuva 16 Kevyen liikenteen yhteyksiä palveluihin suunnittelualueen keskivaiheilta. Lähde Maanmittauslaitos, Digiroad, paikatietoikkuna.fi, luettu 8/2023

2.1.6 Tekninen huolto

Alue on kattavan kunnallisteknisen huollon piirissä. Alueella tai sen lähistöllä on kaupungin tekniikan lisäksi sähkönsiirto-, kaukolämpö- ja tietoliikenneverkostoja.

2.1.7 Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

2.1.8 Sosiaalinen ympäristö

Sosiaalinen ympäristö muodostuu asuinalueen naapurustosta sekä yritysalueen toimintaympäristöstä.

2.1.9 Ympäristön suojeleminen ja ympäristöhaitat

Alueelle aiheutuu melua valtatie liikenteestä. Alueelta on tutkittu myös tärinää, mutta selvityksen mukaan se ei aiheuta haittaa yritystonteille. Katso tarkemmin tärinäselvityksestä kohdasta "2.2.1. Kaava-alueella koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset" ja meluselvityksestä kohdasta "2.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset".

2.1.10 Maanomistus

Ennen kaavamuutosta voimassa olevan asemakaava-alueen puisto-, suojaviher-, metsä- ja liikenne- ja katualueet sekä korttelin 52 tontit (josta maston alue on vuokrattu) ovat Loimaan kaupungin omistuksessa. Muut yritystontit sekä asuintontit ovat yksityisten omistuksessa. Valtio omistaa viereisen valtatie 9 tarpeisiin erotetun maa-alueen osan ja kaupunki omistaa maanmittaustoimituksella erotetun maantien sekä yritystonttien välistä maa-alueen, joka on asemakaavoissa osoitettu vt 9:n laajennusvaraksi.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa asetetaan maamme alueidenkäytölle pitkän aikavälin linjaukset ja tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Yleiskaavoitustyötä ohjaa aina ylemmät suunnittelutasot eli maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä näiden toteutumista valvovat valtion viranomaiset. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat siis oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön [www.sivuilla](http://www.sivuilla.fi) (www.ymparisto.fi)

2.2.1.2 Maakuntakaava



Kuva 17 Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (varsinais-suomi.fi), ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla (ei mittakaavassa).

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Aluetta koskee myös maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava sekä maakuntavaltuuston 14.6.2021 hyväksymä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavoituksessa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeksi, Kaupunkikehittämisen kohdealueeksi sekä työpaikkatoimintojen alueeksi (TP). Alueen vierestä on myös osoitettu ulkoilureitti.

Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue

Suunnittelumääräys: Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai keskittymiä. Keskustahakuisen erikoistavarakaupan seudullisten suuryksiköiden toteuttaminen on mahdollista Raision Mylly-Hauninen-Kuninkoja eteläosan, Turun Itäharju-Biolaakson ja Kaarinan Piispanristin alueilla ja edellyttää joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen hyvää saavutettavuutta ja ympäristön laatua parantavaa kehittämistä. Kaupan mitoitus alueittain on osoitettu erillisessä taulukossa.

Strategisuus: Merkinnällä osoitetaan keskustojen ulkopuoliset, seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköille osoitettavat alueet elinkeinoelämän toimintaedellytyksien ja toimivan kilpailun kehittymisen edistämiseksi. Maakuntakaavan yleispiirteinen tarkkuus huomioiden, turvataan tasapainoisen palveluverkon edellytykset ja saavutettavuus. Mahdollistetaan vaihtoehtoisten toteutuspolkujen ja yksityiskohtaisemman ohjaus kuntakaavoituksella.

Seudullisesti merkittävän erillisen päivittäistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla:

- Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa, Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m²

Seudullisesti merkittävän päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla:

- Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa 10 000 k-m² - Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m²

Seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla:

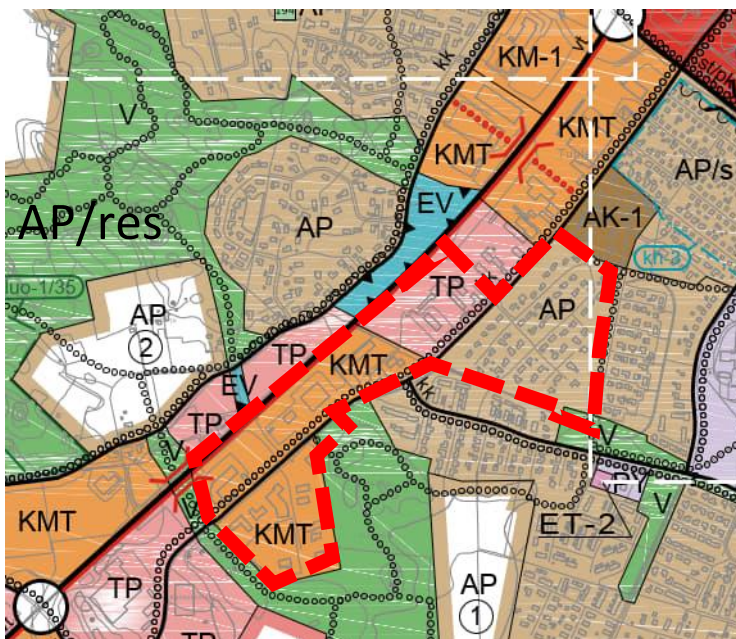
- Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa 15 000 k-m²

- Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m²

Maakuntakaavan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alaraja em. keskusten ja kaupunkikehittämisen ja taajamatoimintojen kohdealueiden ulkopuolella kaikilla kaupan toimialoilla on 4 000 k-m². Edellä mainitut alarajat ovat voimassa, ellei selvityksin muuta osoiteta. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta/keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

KAUPAN MITOITUS: Loimaan seutu Loimaa - Niittukulma/VT9 50 000 k-m²

2.2.1.3 Yleiskaava

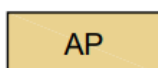


Kuva 18 Ote osayleiskaavasta likimääräisellä suunnittelualuerajauksella (punainen katkoviiva, ei mittakaavassa)

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 20.4.2015 ja se tuli voimaan kokonaisuudessaan 26.1.2017. Alue on osoitettu asuinpienalojen alueeksi (AP), kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi (KMT), työpaikka-alueeksi (TP), virkistysalueeksi (V). Lisäksi aluetta koskee liikenteen merkintöjä (katso alla).

Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa asemakaavan muutoksen laadintaa. Ratkaisut tarkentuvat asemakaavaprosessissa.

Yleiskaavan oleellimmat merkinnät ja määräykset:



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
Tavoitteellinen kerros-luku I-II.



KAUPALLISTEN PALVELUJEN JA TYÖPAIKKOJEN ALUE, JOLLE SAA SIOJITTA 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 kerrosluku 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 kerrosluku I-II.



VIRKISTYSALUE.

oooooooooooooooooooo

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.



YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.



PARANNETTAVA TIEOSUUS, VALTATIE.

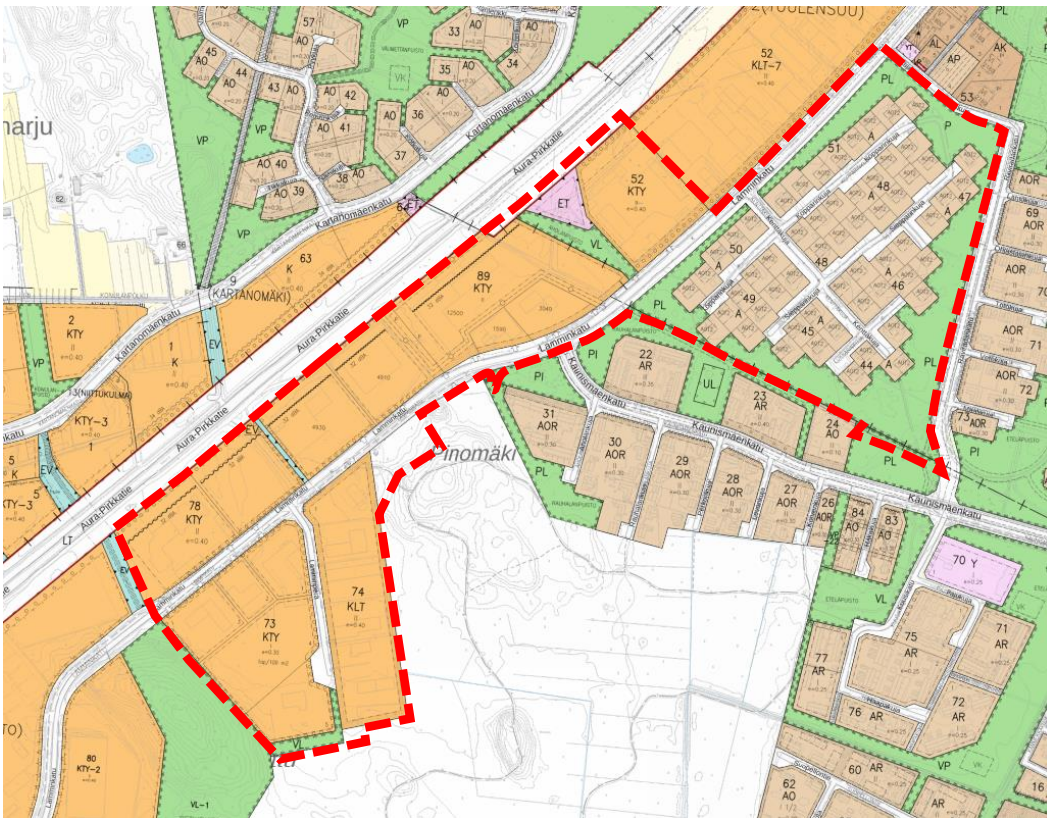
Valtatien ja sitä ympäröivän maankäytön suunnittelussa tulee varautua rinnakkaistie- ja kevytväläläjäjärjestelyihin.

Yleismääräyksistä ote:

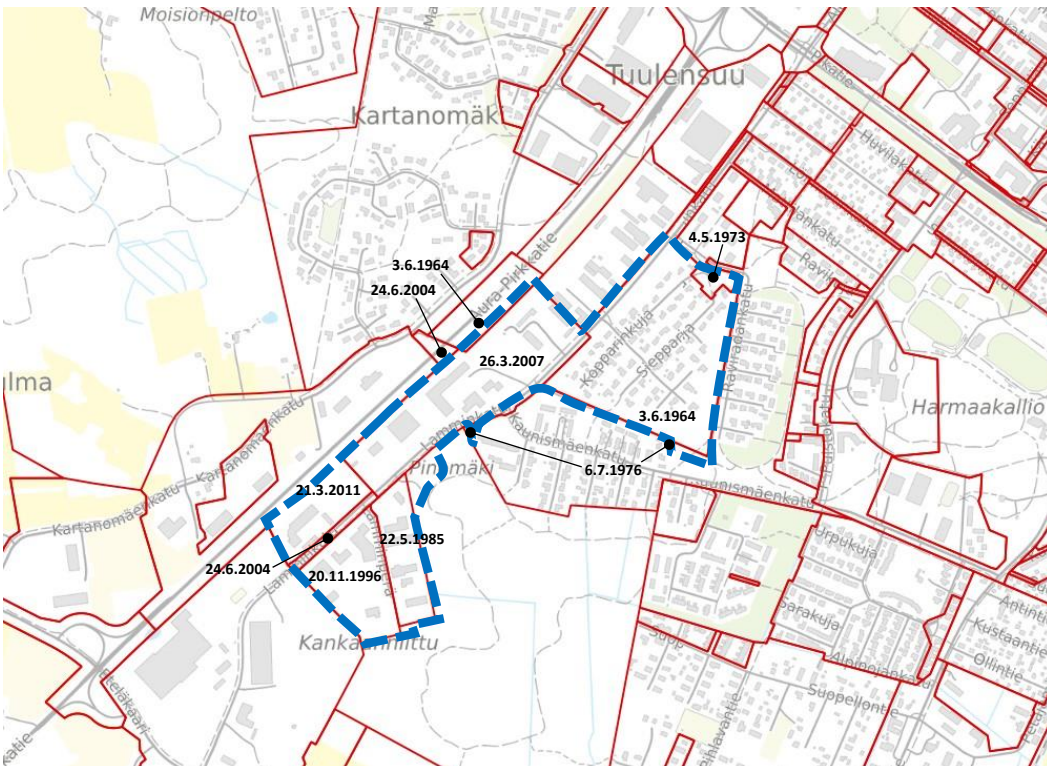
Rautatien vaikutusalueella tulee selvittää raideliikenteen aiheuttamat melu-, värinä- ja runkomeluhaitat ja pääliikenneväylien (vt ja st) vaikutusalueella ajoneuvoliikenteen aiheuttamat melu-, värinä- ja runkomeluhaitat yksityiskohtaisen kaavoituksen tai rakennuslupaharkinnan yhteydessä.

2.2.1.4 Asemakaava

Alueen kaakkoiskulma on asemakaavoitettu asuinalueeksi ja muut alueet yritysalueiksi. Alueella on myös mm. liikenne- virkistys-, suojaviher- ja yhdyskuntatekniiikan alueita (kuvat 19-20).



Kuva 19 Ote ajantasa-asemakaavasta 7/2023, likimääräinen suunnittelualue-rajaus punaisella katkoviivalla (ei mittakaavassa)



Kuva 20 Ote kaavakartasta, johon on merkitty asemakaavojen hyväksymispäivämäärät, likimääräinen suunnittelualue-rajaus sinisellä katkoviivalla (ei mittakaavassa), lähde: asemakaavat (c) Loimaan kaupungin kartat, taustakartta (c) MML luettu 8/2023.

2.2.1.5 Tieliikenteen tärinäselvitys, Niittukulman alue, Promethor, 3.2.2009

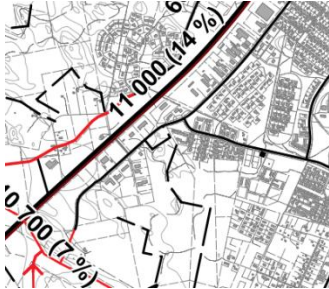
Aluetta koskien on laadittu aiemmin tieliikenteen tärinäselvitys (Promethor Oy, 3.2.2009). Mittaustulosten perusteella tieliikenteen tärinä ei aiheuta alueella olevien ja tulevien rakennusten rakenteille vaurioriskiä. Mittaustulosten perusteella tieliikenteen aiheuttama tärinä ei aiheuta käytettävän viihtyvyshaitan suositusarvon ylittymistä. Tulosten perusteella tärinä ei aiheuta

rajoituksia alueen kaavoittamiselle liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialueiksi. Selvitys on kokonaisuudessaan liitteessä 5.

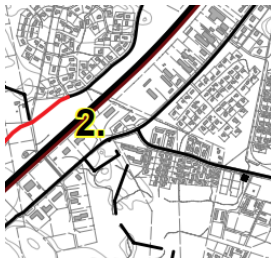
2.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

2.2.2.1 Meluselvitys, FCG Planeko Oy, 10.10.2008

Valtatie 9 aiheuttaa yritysalueelle melua. Keskustan yleiskaavoituksen yhteydessä on tehty melumallinnusta valtatie 9 osalta (kuvat alla).



Kuva 21 Ote Keskustan osayleiskaavan meluselvityksestä, 10.10.2008, FCG Planeko Oy, liite 3: Arkivuorokausiliikenne vuonna 2030 (Suluissa raskaan liikenteen osuus)



Kuva 22 Ote Keskustan osayleiskaavan meluselvityksestä, 10.10.2008, FCG Planeko Oy, liite 2: Tarkasteltavat tieosuudet

Melualueet, tien nauhamelu
Loimaan keskustan osayleiskaava
Vuosi 2030

LIITE 4

tiejakso	tie	Melualue (metriä tien keskiviivasta molemmille puolille)		
		päivällä 55dBA	yöllä 45dBA	50dBA
1	9	192	266	141
2	9	158	214	117

Kuva 23 Ote Keskustan osayleiskaavan meluselvityksestä, 10.10.2008, FCG Planeko Oy, liite 4

Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla ja virkistysalueilla taajamissa on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

Asuinhuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Liike- ja toimistohuoneissa sovelletaan päiväohjearvoa 45 dB.

Yleiskaavan ennusteliikenteen mukainen valtatie päivämelualue (158 m, kuvat yllä) ei ulotu asuinalueelle, vaan se kattaa lähes kokonaan Valtatie 9 ja Lamminkadun välisen yritysalueen sekä korttelien 89 ja 52 välisen viherkaistan (vuoden 2007 asemakaavassa osoitettu Aholanpuisto). Yömelualue (117 m, kuvat yllä) ei myöskään ulotu asuinalueelle.

Selvityksen tulkintaa vuonna 2023:

Yleiskaavan liikenne-ennuste vuodelle 2030 on huomattavasti suurempi (kuva 21), kuin vuoden 2022 toteutunut liikenne (kuva 15), jolloin siinä on runsaasti varmuusvaraa tulevaisuuden sekä mallinnuksen epävarmuustekijöiden osalta.

Yleiskaavan melumallinnuksen jälkeisessä vuoden 2011 asemakaavassa korttelin 78 osalta on käytetty 32 dBA julkisivun ääneneristysvaatimusta.

2.2.2.2 Liito-oravan esiintyminen Loimaan keskustaaajaman länsi- ja eteläosissa, Tmi Jyrki Lehtinen 23.6.2019

Suunnittelualueen ulkopuolella etelässä on liito-oravien käytössä olevia puita. Selvityksessä suunnittelualueelta ei löytynyt havaintoja liito-oravista. Selvityksessä on korttelien 89 ja 52 välissä/vieressä olevan mäntyvaltaisten sekapuualueen osalta on arvioitu, että sen suurin merkitys liito-oravan kannalta nykyisellään lienee yhteyspuustona ja suositellaan avohakkuista pidättymistä puustoyhteyden takia. Kun yhteys on leveä, mahdollisilla hyvin vähäisillä maankäytön muutoksilla ei ole siihen vaikutusta. Selvityksessä todetaan asuinalueen metsikön osalta, että liito-orava käyttää sen ympärillä olevaa sekametsää kulkemiseen, mutta havaintoja liito-oravista ei löytynyt. Selvityksessä suositellaan jatkossa mahdollisimman vähäistä kajoamista ja sekapuustoisuuden suosimista puistometsän hoidossa.

2.3 Tonttijako ja kiinteistörekisterinpito

Asemakaavoitettu osuus on kaupungin kiinteistörekisterinpitoaluetta ja asemakaavoittamaton osa ennen asemakaavaa on Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterinpitoaluetta. Loimaan keskustan alueella tonttijaot laaditaan sitovana.

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 vuonna 2020. Kaavan pohjakartan hyväksyy kaupungin mittausteknikko.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyö tehdään kaupungin aloitteesta, jotta alueen asemakaava päivitetään vastaamaan nyky- ja tulevaisuuden tarpeita. Katso asemakaavatyön tavoitteet kohdasta 1.2.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kaupunginhallitus päätti 19.12.2022 § 371 kaavamuutoksen käynnistämisestä kaavoituskatsauksessa 2023 yhteydessä.
- Kaava on kuulutettu vireille 19.1.2023 Loimaan Lehdessä kuulutetun kaavoituskatsauksen yhteydessä (nähtävillä 20.1.2023-20.2.2023).

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
- Yhteisöt ja lähialueella toimivat yritykset

- Varsinais-Suomen ELY –keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristölautakunta, ympäristöterveydenhuolto (Liedon kunnan ympäristöterveyspalvelut)
- Loimaan Kaukolämpö
- Loimaan Vesi
- Sallila Sähkönsiirto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Telia
- Lounea
- Loimaan Seudun Omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luettelo voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulovaiheessa (kaavoituskatsaus nähtävillä 20.1.-20.2.2023) aluetta koskien tuli muutama vapaamuotoinen yhteydenotto, joissa nousi esiin etenkin seuraavat aiheet:

- Hulevedet ohjautuvat huonosti asuinalueella ja puistossa.
- Asuinalueen puistoa tulisi maisemoida.
- Omakotialueen ympärillä on tärkeää olla puistoalue. Jos osoitetaan lisärakentamista, niin väliin suoja-alueita.

Kaavaluonnos ja OAS olivat nähtävillä X-X.202X. Luonnoksesta jätettiin X lausuntoa ja X mielipidettä. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestettiin asukas-/osallistamispäivä x.xx.2023, jolloin asukkaat ja muut osalliset saivat vapaasti käydä esittelemässä toiveitaan suunnittelutyön suhteen. Käydyn vuoropuhelun perusteella xx.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxx...

Liitteessä 3 on esitetty tiivistelmät saapuneista palautteista ja vastineet niihin.

3.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaa koskevalle viranomaisneuvottelulle ei nähty erityistä tarvetta. Kaupungin kaavoittaja on joiltain teemoin käynyt alustavia keskusteluja viranomaisten kanssa ennen kaavatyön aloittamista.

Kaavaprosessin aikana viranomaisyhteistyötä toteutettiin xxx / lausuntopyyntömenettelyllä. Kaavaprosessin tiivistetyt lausunnot ja niiden vastineet on esitetty liitteessä 3.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Kaupungin tavoitteet

Asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet:

- Päivitetään yritystonttien käyttötarkoituksimerkinnot vastaamaan nykytilannetta ja varaudutaan tuleviin tarpeisiin.
- Selvitetään onko korttelien muodot tarkoituksenmukaisia ja muutetaan tarvittaessa.
- Päivitetään asuinalueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset nykyaikaiseksi mm. rakentamisen ohjauksen osalta.
- Selvitetäänkö onko ympäristö huomioiden lisärakentaminen mahdollista vähäisessä mittakaavassa.
- Lisäksi kaava-aluetta päivitetään muiden ilmenevien tarpeellisten asioiden osalta.

3.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

- Pitkän aikavälin varautumisen osalta lähellä Loimaan ydinkeskustaa ei ole tarjolla tontteja vähittäiskaupan suuryksiköille (yli 4 000 k-m²). Valtatien 9 länsi-/kaakkoispuolelle 13. kaupunginosan kortteliin 14 on mahdollistettu asemakaavoituksessa yksi 6 000 k-m²:n suuryksikkö (ei päivittäistavarakauppaa) vuonna 2021. Loimaan keskustan osayleiskaava on laadittu siten, että melko suppea alue siitä on osoitettu keskustatoimintojen (C) ja päivittäistavarakaupan suuryksikön mahdollistavaksi (KM-1) alueiksi, ja näillä alueilla ei ole ylimääräistä tilaa kaupan alan yksikölle.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

- Huomioidaan asuinalueen vihreä ja suojaisa ympäristö suunnittelussa.
- Edistetään hulevesien hallintaa ja sen huomioivaa uudisrakentamista.

3.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Tarkentuu prosessin aikana.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alue on pääosin jo rakentunut, jolloin merkittäviä erilaisia alustavia vaihtoehtoja ei ollut.

3.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavalla ajantasaistettiin asuinalueen kaavallista ohjausta ja yhtenäistettiin sekä monipuolistettiin yritystonttien toteuttamismahdollisuuksia. Kaavalla pyrittiin myös edistämään hulevesien hallinnan ratkaisuja ja osoitettiin vähäisessä määrin täydennysrakentamista.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset

4.1.1 Tonttimaat (AO, K, KTY-3, KM-3, ET, EMT)

4.1.1.1 Erillispientalojen korttelialueet (AO)

Kaavassa osoitetaan Tuulensuun kaupunginosan olemassa olevat omakotikorttelit 44-51 sekä yksi uusi yhdestä tontista koostuva kortteli 79. Rakennusoikeutta korttelien 44-51 tonteille osoitettiin e=0,20

tehokkuudella n. 210 k-m². Korttelin 79 osalta rakennusoikeutta osoitettiin myös 210 k-m² ja tontti osoitettiin saman koordinaatiston suuntaan kuin koillis-pohjoissuunnan asuinalue on (kuva 31). Suurin sallittu kerrosluku AO-tonteilla on 1½. Vanhoilla omakotitonteilla rakennusoikeus oli ennen enintään 170 k-m²:iä ja kerrosluku enintään yksi. Kaavalla mahdollistetaan tonttien kehittäminen maltillisella lisärakennusoikeudella ja ½-lisäkerroksella. Korttelien yhteenlasketut rakennusoikeudet ja pinta-alat esitetään seurantalomakkeessa (liite 2). Kaavalla mahdollistettiin aiemmasta asemakaavasta poiketen myös erillisten talousrakennusten rakentaminen sekä lievennettiin rakennusten sijoittumista laajemmalla rakennusalalla.

Alueen rakennukset on monin paikoin rakentunut lähelle naapurirajoja. Tämä huomioitiin jatkossa alle 8 metrin etäisyydelle olemassa olevasta rakennuksesta tai alle 4 metrin etäisyydelle rajasta rakennettaessa palosuojavaatimuksilla.

Autojen pysäköinnin toteuttamista ohjattiin yleismääräyksillä siten, että kääntymistä ei toteuttaisi katualueella, vaan turvallisuussyistä tontilla.

Asuinalueen tasaisuudesta ja vesien hallinnan osalta ilmenneistä haasteista johtuen jatkossa uudisrakennuksiin ei saa toteuttaa alueella kellaria.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.1.2 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Kaavassa osoitetaan Suopellon kaupunginosassa yksi uusi liike- ja toimistorakennusten tontti Lamminkadun varrelle kortteliin 96. Noin 2951 m²:n suuruisella tontilla on 1200 k-m²:n rakennusoikeutta, jossa on sallittu enintään II kerrosta.

Keskustasta, asuinalueilta ja liikenneverkolta hyvin saavutettavissa oleva alue varataan vain kaupan alan tai toimistorakentamisen tarpeisiin, jolla varmistetaan tonttitarjonnan riittävyttä hyvällä sijainnilla yhdyskuntarakenteessa.

Yleismääräyksissä ohjataan mm. pysäköintiä ja hulevesien hallintaa.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.1.3 Toimitilarakennusten korttelialueet (KTY-3)

Alueelle saa rakentaa toimisto- ja myymälärakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia (korttelit 73, 74 (osa), 78 ja 89).

Kaavalla yhdenmukaistetaan eri aikakausina kaavoitettujen korttelien käyttötarkoituksimerkintöjä sekä ajantasaistetaan vastaamaan nykytilannetta. Yleiskaavassa tavoitteellinen kerrosluku on I-III, joka asemakaavalla osoitettiin myös mahdollistamalla I-III-kerroksinen toteutus. Rakennusten kiertotalous huomioidaan monipuolistamalla käyttötarkoituksmahdollisuuksia ja alue on jo nykyin toteutunut monipuolisesti mm. teollisuus- ja liiketiloiksi.

Kortteli 74 oli aiemmin kaavoitettu liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KLT), kortteli 73 liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY, joka voi myös aiheuttaa sekaannusta koska sitä ei ole indeksillä eriytetty ohjeistuksen KTY-merkinnästä) ja korttelin 89 tontit toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Rakennusoikeudet pidettiin samana kuin aiemmin, mutta KTY-3 -tonteille ei voi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä (yli 4 000 k-m², maankäyttö- ja rakennuslaki 71 a §, luettu 12.9.2023).

Korttelin 89 pohjoiskulman muotoa suorakulmaistettiin.

Yleismääräyksissä ohjataan mm. pysäköintiä, hulevesien hallintaa. Kortteleissa 78 ja 89 on hieman enemmän keskeisemmästä sijainnista johtuen kaupunkikuvan ohjaukseen liittyviä määräyksiä ja maantien läheisyydestä johtuen liike- ja toimistohuoneiden osalta melun huomioimista rakenteissa.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.1.4 Liikerakennusten korttelialueet, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-3)

Alueelle saa sijoittaa myös muita toimisto-, tuotanto-, varasto- sekä myymälätiloja. Kaavaratkaisu mahdollistaa joustavasti tontin käytön muuhunkin kuin kaupan alalle, joka edistää aluerakenteen hyödyntämistä, joustavuutta ja rakennusten kiertotaloutta. KM-3 tontti on erinomaisesti saavutettavissa Lamminkadun kokoojakadulta sekä asuinalueilta ja joukkoliikenteen pysäkeiltä. Alueella on myös kattava kevyen liikenteen väyläverkosto.

Tuulensuun kaupunginosan korttelin 52 tontti on varasto/toimistokäytössä, eikä sen osalta ole muita suunnitelmia. Tontti mahdollistaa pitkän aikavälin osalta tontin vaihtoehtoisena käyttönä myös vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen, tuotantotoiminnan tai pienempää myymälätoimintaa. Tontin rakennusoikeus on enintään 6 000 k-m², jolloin kaupan yksikkö ei ole maakuntakaavan mukaiselta luokituksesta seudullinen (kohta 2.2.1.2). Paikallinen asemakaavataso ratkaisu edistää elinkeinoelämän toimivaa kilpailukykyä. Tontin muotoa laajennettiin myös valtatie 9 suuntaan noin 13-14 m.

Yleismääräyksissä ohjataan mm. pysäköintiä, hulevesien hallintaa ja rakentamista kaupunkikuvaan sopien. Maantien ja tontin rakennusalan välisen alueen hyödyntäminen sallitaan aurinkoenergian tuotantoon. Maantien läheisyydestä johtuen liike- ja toimistohuoneiden osalta melu tulee huomioida rakenteissa.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.1.5 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet (ET)

Osoitettiin aiemminkin asemakaavassa ollut ET-alue (200 k-m²), jossa on teleliikenteen masto. Kaavamerkintä mahdollistaa monipuolisesti yhdyskuntateknisen huollon tarpeiden sijoittumisen, kuten tietoliikenteen, yhdyskuntateknisen huollon rakennukset ja laitokset. Tontin muotoa laajennettiin valtatie 9 suuntaan noin 13-15 m.

Lisäksi osoitettiin kortteleissa 74, 96 ja 81 olevat muuntamoiden ja pumppaamoiden alueita ET-merkinnöillä (50 -k-m² / 1 krs) sekä yksi uusi ET-merkintä esimerkiksi pumppaamo varten kortteliin 80.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.1.6 Mastoalueet (EMT)

Mastoalueet osoitettiin mahdollisimman suojaisiin paikkoihin mahdollistamalla vaihtoehtoisia sijainteja. Kulku korttelin 74 eteläiselle tontille on pp/h -yhteyden kautta ja pohjoiselle tontille LP-alueen kautta.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.2 Viheralueet (VL, VL-1, EV)

4.1.2.1 Lähivirkistysalueet (VL, VL-1)

Asuinalueen ympäröivä metsikkö osoitettiin lähivirkistysalueeksi (VL) ja nimeksi tarkennettiin aiempi alueeseen rajoittuva eteläpuolen puistoalueen nimi: Rauhalanpuisto. Alueella olevat merkittävimmät kulkuväylät merkittiin kaavakartalle sekä osoitettiin uusi kevyen liikenteen yhteys korttelin 44 eteläpuolelle, joka jatkaa kaavan ulkopuolella etelässä, korttelin 23 vierestä, osoitettua kevyen liikenteen yhteyttä.

Korttelien 96 ja 74 väliin osoitettiin pieni VL-osuus, jonka läpi osoitettiin ulkoilureitin osa, joka johtaa Eteläiselle kuntosadalle. Korttelin 73 eteläpuolen VL-1 osuus päivitettiin pääosin samalle kaavamerkinnälle kuin siihen ennestään rajoittuu länsipuolella ja kulkuyhteyden osalta VL-merkinnällä.

VL-alueille osoitettiin ohjeellisia hulevesien hallintaan tarkoitettuja alueita, jotka arvioitiin karttatarkastelulla pinta-valunta-analyysin pohjalta (kuva 9) keskeisiksi virtojen purkautumisen kannalta. Niiden on tavoitteena edistää esimerkiksi rankkasadetilanteessa vesien kerääntymistä, jos vedet eivät ehdi ohjautua pois huleverkostoa pitkin. Hulerakenteita voi toteuttaa toisaallekin esimerkiksi katu- tai viheralueille, eikä niiden osoittaminen joihinkin kohtiin poissulje muita sijoittumisvaihtoehtoja.

Tarkat kaavamerkinnät ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.2.2 Suojaviheralue (EV)

Aiempi Aholanpuisto muutettiin kaavallisesti suojaviheralueeksi, koska se sijaitsee pääosin vt 9:n melualueella eikä siten sovi virkistysalueen luonteeseen (katso kohta 2.2.2.1). Alueen läpi osoitettiin viheryhteystarpeita varten istutettavan/säilytettävän puurivin merkintä ja kevyen liikenteen yhteysvaraus, jos valtatie alitus tai ylitys tulee joskus tarpeelliseksi kyseiseltä kohtaa.

Tarkat kaavamerkinnät ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.3 Yleiset alueet (kadut, LP)

4.1.3.1 Katualueet

Katualueet ovat aiemmin asemakaavoitettuja. Katujen osalta tarkennettiin liittymäpaikkoja ja vähäisesti aluerajauksia mm. parantamalla Kenttäkujan ja Pesäkujan näkemäalueita sekä Kopparin kujan toteutunut katualue laajennettiin kaavassakin katualueeksi.



Kuva 24 Ote näkemälaskennasta (kaavan luonnos) ja liittymäkieltojen osoittamisesta (sovellettu https://ava.vaylapilvi.fi/ava/Julkaisut/Tiehallinto/pdf/nakema_alueet.pdf, luettu 8/2023)

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.3.2 Yleinen pysäköintialue (LP)

Käytössä oleva pysäköintialue, jolta kuljetaan kuntosadalle, osoitetaan yleiseksi pysäköintipaikaksi (LP). Alueelta kuljetaan ET- ja EMT- merkinnän alueille (lähinnä huoltoliikenne) ja voidaan kulkea myös viereisille K- ja KTY-3 -tonteille.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.4 Mitoitus

Kaavan mitoitus on osoitettu liitteessä 2 ja kaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät kaavakartalta.

4.1.5 Palvelut

Alueella on laaja kone- ja autokaupan, sekä niiden toimialaan liittyvän muun palvelun tarjonta. Kaava mahdollistaa laajan palvelutarjonnan alueelle. Asukkaiden osalta alue tukeutuu keskustan palvelutarjontaan.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualue on osa Loimaan julkisivua vilkkaan valtatie 9:n varrella. Ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. alueen täydennysrakentaminen kaupunkikuvaan ja ympäristöön sopien sekä asuinalueen suojaisan ympäristön säilyttäminen.

Kaavatyössä on huomioitu istutettavan alueen osat sekä tarpeelliset puurivit viheryhteyksien osalta.

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 kohdissa 4.3.3, 4.3.4 ja 4.3.6.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaratkaisu on pääpiirteissään yleiskaavan rakenteiden mukainen ja sitä on toteutettu ja tulkittu asemakaavataso ratkaisulla tarkemmin nykytilanteen tarpeita arvioiden.

Suurimmat poikkeamiset/tulkinnat yleiskaavasta asemakaavatyössä ovat:

1. vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavan tontin (KM-3) osoittamisella yleiskaavan työpaikka-alueelle (TP).
2. liike- ja toimistotontin (K) osoittaminen yleiskaavan virkistysalueelle (rajoittuen välittömästi KMT-alueisiin).

→ Perustelut ja yleiskaavallinen tulkinta:

1. Asemakaavan KM-3-tontti yleiskaavan TP- alueella.
 - a) Yleiskaava on laadittu ajankohtana, jolloin kaupan alan ohjaus maankäyttö- ja rakennuslain osalta oli nykyistä paljon tiukempi (lainsäädäntö oli myös muutoksessa yleiskaavan laadinnan aikana, joka aiheutti epävarmuutta yleiskaavalliseen ohjaukseen ja sen ratkaisuihin). Osayleiskaava ei siten ole laadittu kaupan ohjauksen kannalta hyvällä hetkellä, jolloin yleiskaavan ratkaisuja on perusteltua tulkita asemakaavatasoisesti lainsäädännön tilanteiden vakiinnuttua paikallisolosuhteisiin sopien

hieman tarkemmin. Yleiskaava (hyv. 20.4.2015) on laadittu ennen kaupan alan ohjauksen maakuntakaavaa (hyv. 11.6.2018), joissa molemmissa on käsitelty kaupan sijoittumista.

Yleiskaavan ratkaisut Loimaan toimintaympäristössä voivat olla jopa liian yksityiskohtaisia sijaintien ja sanamuotojen osalta. Käytännössä valtatie 9 ympäristö, etenkin tien itä- ja pohjoisosin keskustaaajaman kohdalla, on erittäin hyvin saavutettavissa asuinalueilta ja ydinkeskustasta (torin ympäristö ja marketalue) sekä sijaitsee itsessäänkin tiiviissä kaupunkirakenteessa. Tällöin sinne kaupan alan sijoittuminen, laadusta riippumatta, voisi olla hyvä ratkaisu verrattuna yhdyskuntarakenteen laajentamiseen tai ydinkeskustan puistojen kaventamiseen. Kaupan alan saavutettavuus on erittäin tärkeää muualtakin kuin ydinkeskustasta, koska suuri osa asiakkaista ei ole kävelymatkan etäisyydellä maaseutukaupungin aluerakenteessa. Yleiskaavan valmistumisen jälkeen yritysraikentamisen osalta kysyntä, ja siten tarkempi asemakaavoitus, on painottunut enemmän teollisuuspainotteiseen rakentamiseen, kuin kaupan alalle. Tämä koskee etenkin valtatie 9:n osalta keskustan taajaman eteläosaa. Tällöin kaupan alan osalta ei ole muodostunut ylivoimaisia paineita Loimaan keskustaaajamaan (maakuntakaavan kaupan kerrosalan mitoitus). Kaupan alallekin on uutta rakentamista muodostunut yleiskaavan jälkeen, mutta se on painottunut ns. tilaa vaativaan kauppaan (esim. kone- tai tekninen kauppa). Asemakaavoituksessa on siten tarpeen tutkia olisiko hyvällä sijainnilla yleiskaavasta hieman poiketen perusteltavissa kaupan alaa laadusta riippumatta esimerkiksi kilpailukykyyn edistämisen näkökulmasta ja luomaan joustavia vaihtoehtoja alue- ja rakennuspaikan rakenteiden hyödyntämiseen. Tällä hetkellä kaavoitusvalmistelijoilla ei ole tietoa suuryksiköiden toteuttamistarpeesta, vaan kyse on suunnitelmallisesta selvittämisestä pitkä aikavälin toteutumisen näkökulmasta tai vaihtoehtojen mahdollistamisesta.

Lainsäädännön kehitys: Kaupan sijoittumisen muutokset 2017 sekä kilpailun edistämisen korostaminen 2015

Kilpailun edistäminen (MRL 5 §, kohta 9, MRL 51 § 2. mom.):

Maankäyttö- ja rakennuslakiin tuli 1.4.2015 voimaan muutos, jossa kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulma sisällytettiin alueidenkäytön suunnittelun tavoitteisiin ja kaavojen vaikutusten arviointiin kaikilla kaavatasoilla sekä asemakaavan laatimisharkintaa koskeviin säännöksiin. Kilpailun toteutumisen kannalta keskeistä on riittävä ja kysyntää vastaava tonttitarjonta kunnassa. Kilpailunäkökulman huomioimisella kaavan vaikutusten arvioinnissa voidaan edistää myös kaavaratkaisujen joustavuutta. Lain muutosperusteluissa on myös mainittu, että toimivalla kilpailulla tarkoitetaan myös sitä, että alalla on elinkeinonharjoittamisen vapaus ja useampia keskenään kilpailevia yrityksiä, joilla on tasapuoliset toimintaedellytykset, eikä alalle tulolle tai siellä toimimiselle ole perusteettomia esteitä. Tavoitteena on, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittumispaikkoja. Esimerkiksi kaupan alan yrityksille tulisi osoittaa riittävästi alueita, jotta nykyisten kaupparyhmien mahdollisten lisäyksiköiden ja laajentamisen lisäksi myös nykyisille pienemmille alan toimijoille ja mahdollisille uusille alalle tulijoille olisi riittävästi vartenotettavia sijoittautumispaikkoja. Lisäksi tavoitteena on edistää joustavia kaavaratkaisuja, jotka jättävät vaihtoehtoja toteutukselle. [HE 334/2014
https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/he_334+2014.pdf
]

Kaupan sijoittumista koskevat muutokset, voimaan 1.5.2017 (MRL 71 a §, 71 b §, 71 c § ja kumottu 71 e §):

Lakimuutokset ovat olleet osa silloisen hallitusohjelman mukaisia kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittamista koskevia toimenpiteitä. Vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nostettiin 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin sekä poistettiin velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan

suuryksikköjen enimmäismitoitus. Lisäksi luovuttiin veloitteesta ottaa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan ensisijainen sijaintipaikka on edelleen keskusta-alue, mutta suuryksikkö voidaan sijoittaa myös muualle, kun kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Palvelujen saavutettavuudella tarkoitetaan esimerkiksi kaupan palveluiden sijoittumista suhteessa asuinalueiden sijainteihin ja palvelujen käyttäjien mahdollisuuksiin saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla. Sijoittumiseen muualle voi olla lisäksi myös muita perusteluita, kuten toimivan kilpailun kehittämisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen. Lisäksi vähittäiskauppaa koskevissa säännöksissä oleva täsmennetty valtuutus antaa asemakaavoissa kaupan laatuun ja kokoon liittyviä asemakaavamääräyksiä kumottiin, jonka perusteluna oli elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen kaupan kehittämisessä. [HE 251/2016

https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/HE_251+2016.pdf
]

Lain valmistelussa Talousvaliokunta arvioi hallituksen esityksen vaikuttavan myönteisesti yritysten investointimahdollisuuksiin, edistävän tasapuolisia kilpailuolosuhteita ja siten hyödyttävän kaupan palveluiden loppukäyttäjiä. [TavVL 6/2017 vp

https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/Lausunto/Documents/TaVL_6+2017.pdf]

Lain valmistelua koskevassa lausunnossa Ympäristövaliokunta on viitannut vuonna 2015 tullessiin lakimuutoksiin, joilla edistettiin kilpailun toimivuutta ja niihin liittyen todennut mm: ”Edellä esitettyyn viitaten valiokunta korostaa, että kaupan laadun ohjauksen keventäminen 71 e § poistamalla tarkoittaa, että käytännössä myös edellä viitattu kilpailunäkökulma tulee ottaa huomioon ja jättää aikaisempaa enemmän kaupan itsensä ratkaistavaksi, mihin se sijoittuu yleisten reunaehtojen täytyessä, eikä kaavamaisesti määrätä kaupan laadusta entiseen tapaan. On selvää, että esimerkiksi päivittäistavarakaupan sijoittuminen ei sitä varten kaavoitetulle tontille toteudu, ellei kaupalla ole siinä menestymisen edellytyksiä. Kunta ei siten pysty lopulta määräämään näin syntyvää palvelutarjontaa, vaan ainoastaan luomaan sille edellytyksiä. Uutta sääntelyä sovelletaan lähtökohtaisesti lain voimaantulon jälkeen laadittaviin kaavoihin, mutta lainmuutos tulisi ottaa huomioon myös olemassa olevien kaavojen osalta siten, että kaavan tarkistamistarpeeseen vastataan kunnassa mahdollisimman nopeasti tai suhtaudutaan poikkeusluvan myöntämiseen lainmuutoksen tarkoittamalla tavalla aikaisempaa joustavammin ja toimivan kilpailun edellytysten luomiseen liittyvät näkökohdat aidosti huomioon ottaen.” [YmVM 2/2017 vp

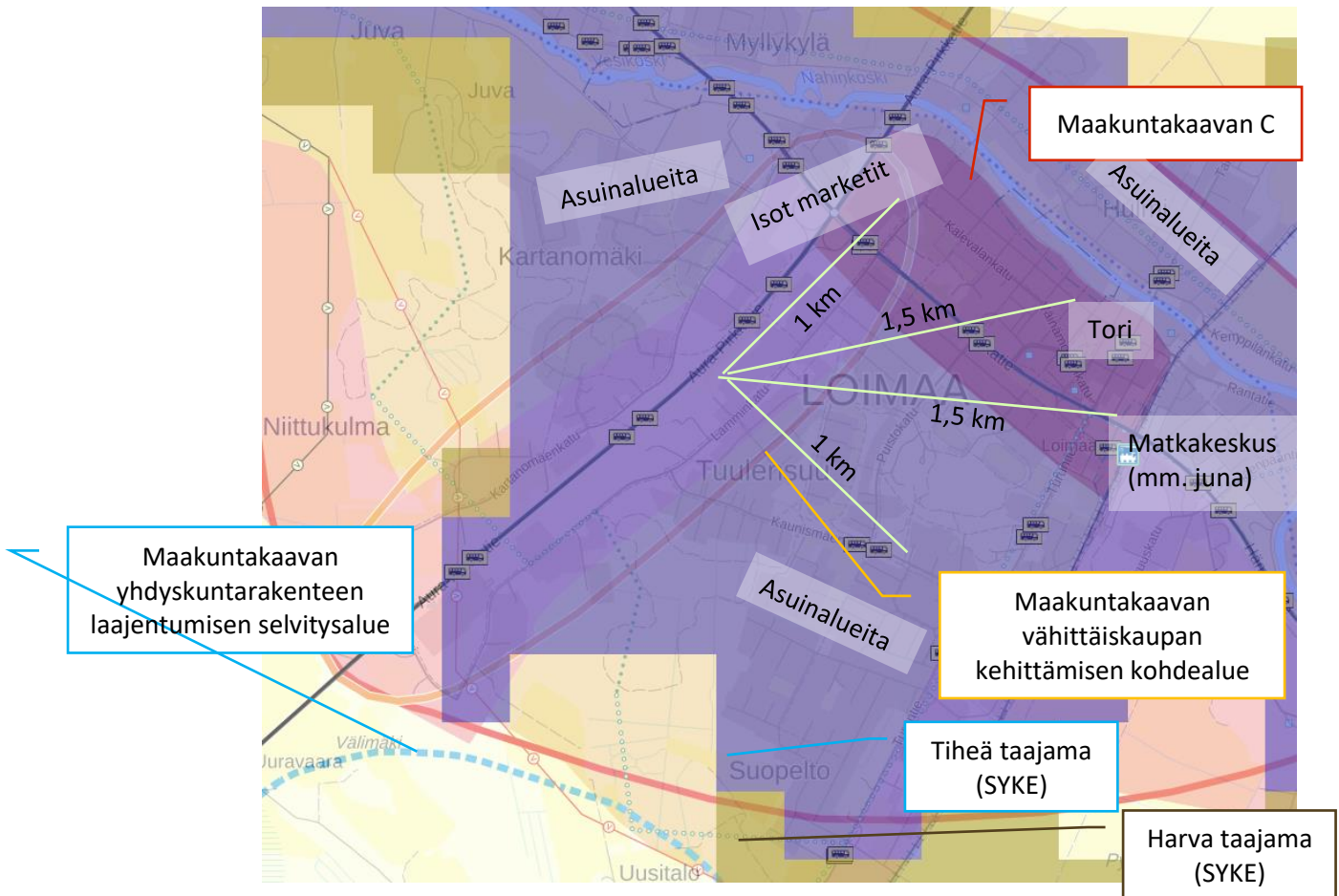
https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/Mietinto/Documents/YmVM_2+2017.pdf]

- b) Alue rajoittuu etelästä yleiskaavan KMT-alueeseen, joka on osin toteutunut teollisuuteen, eikä vain kaupan alalle. Pohjoisessa KMT-alueet ovat molemmin puolin vt 9: noin 250 m etäisyydellä ja C-alue noin 850 m etäisyydellä. Asuinalueet (AP) alkavat välittömästi itäpuolelta. Tämä puoltaa lähemmäs keskustaa kaupan alan mahdollista sijoittumista teollispainotteisen TP:n sijaan.
- c) Aluerakenteen ja rakennuskannan osittaisen hyödyntämisen kannalta on tarkoituksenmukaista mahdollistaa joustavat toteutukset hyvällä sijainnilla kaupungin aluerakenteessa. Tiiveimpään keskustaan rajoittuvassa osassa ei ole niinkään tarpeen rajoittaa kaupan sijoittumista, kun sijoittuminen ei aiheuta merkittävää yhdyskuntarakenteen hajautumista. Kaupan laatua on tarkemmin säädelty asemakaavoituksessa taajaman kaakkoisosassa valtatie 9 toisella puolen,

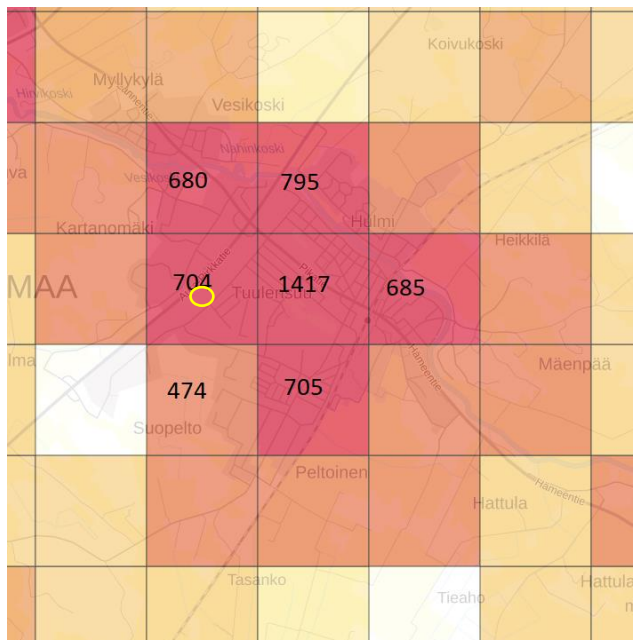
jossa se on sijainnin osalta tarkoituksenmukaisempaa. KM-3-tontti mahdollistaa paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön.

- d) Asemakaavassa KM-3 -tontille osoitettiin rakennusoikeutta 6 000 k-m². Maakuntakaavassa kaupan alan mitoitus Loimaan Niittukulman/VT 9:n alueelle on enintään 50 000 k-m². Mitoitukseen on laskettu yli 2 000 k-m²:n kaupan yksiköt (Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakavan selostus, s. 48, kohta 6.6.3 Mitoitus). Ko. maakuntakaavan liitteen 9 laskelman mukaan Niittukulman/VT 9:n alueella on toteutunutta kaupan kerrosalaa yhteensä 27 965 k-m² (yli 2 000 k-m²:n kohteet). Laskentaliite 9 on päivätty 7.3.2017, jonka jälkeen ko. alueelle Loimaalla ei ole toteutunut uutta kaupan kerrosalaa, jotka huomioitaisiin ko. laskentatavassa (yksittäinen kohde olisi yli 2 000 k-m²). Yhteensä kaupan alalle luvitettuja rakennuksia on toteutunut kolme ko. laskennan jälkeen, jotka sisältävät osin muutakin kuin kaupan alan toimintoja. Näiden kohteinen kerrosala yhteenlaskettuna on 4 900. Lisäksi on yksi rakennuslupa laajennukselle (485 k-m²). Kaupan alan toteutunut lisärakentaminen ei ole siten lähellä enimmäiskerrosalaa (50 000 k-m²), vaikka pienemmät lisärakentamiset lisättäisiin aiempaan laskentaan (27 965+4900+485=33 350 k-m²). Yleiskaavan KMT-alueet ovat osin toteutuneet teollisuuteen tai pienempiin kaupan yksiköihin.
- e) KM-3:n merkintää on pohdittu ennakoiden maankäytön ohjausnäkökulmasta hyvin pitkän aikavälin näkökulmasta ilman toteutuspaineita, joka edistää tarkoituksenmukaisten ratkaisuiden edistämistä ja mahdollisuuksia. Olemassa oleva rakennettu kaupunkiympäristö ei juuri mahdollista helposti kaupan sijoittumista ydinkeskustaan, koska siellä ei ole vapaata maa-aluetta käytännössä saatavilla. KM-3 -tontti on jo rakennettu varasto-/toimistokäyttöön ja voi olla, että kohde ei toteudu suuryksiköiksi tai edes kaupan alalle. Myöskään laatua ei ohjattu, jolloin kohde voisi toteutua myös ns. tilaa vaativan kaupan tarpeisiin. Kyse on vaihtoehdon luomisesta, jos tontin nykyiseen toimintaan tulee joskus tulevaisuudessa muutoksia. Kaava mahdollistaa myös nykyisen toiminnan jatkon.
- f) Tontti on hyvällä sijainneilla olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa yritysalueella, joka edistää täydennysrakentamista ja mahdollisuuksia tontin rakenteiden hyödyntämiseen kiertotalousnäkökulmasta. Ratkaisu ei oleellisesti vaikuta ympäristöön ja laajenna taajamarakennetta, koska alue on jo rakentunut yritysalueeksi. Liikennemäärät voivat lisääntyä, mutta tontti sijaitsee laajan kapasiteetin mahdollistavalla Lamminkadun kokoojakadulla. KM-3 mahdollistaa monipuolisesti myös tuotanto-, toimisto-, varasto- ja muiden myymälätilojen toteuttamisen.
- g) Maankäyttö- ja rakennuslaki, 71 c §: ”Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. ...”
KM-3-merkintä sijaitsee maantieteellisesti hyvällä sijainnilla suhteessa Loimaan keskustan rakenteeseen. Alue on lyhyesti saavutettavissa tiheän taajaman keskellä Lamminkadun kokoojakadulta ajoneuvoliikenteellä, kevyen liikenteen väyliä pitkin ja maaseutukaupungin joukkoliikenteen pysäkeiltä (katso myös kuva 16). Loimaan keskustan yhdyskuntarakenne on yleis- ja asemakaavoin laajentunut kohti etelää ja maakuntakaavassakin laajemmin etelän suunta on osoitettu yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalueeksi myös tulevaisuudessa (kuva 25). KM-3 -merkintä sijaitsee myös väestöllisesti tiiviissä osassa Loimaan keskustaa (kuva 26).

Karttataarkastelu saavutettavuudesta yhdyskuntarakenteessa:



Kuva 25 Muokattu ote paikkatietoikkunasta, luettu 7.9.2023, karttalähteet: digiroad, maanmittauslaitos, Varsinais-Suomen Liitto, Suomen ympäristökeskus



Kuva 26 Väestöruutuaineisto 1x1km 2022, lähde: tilastokeskus, maanmittauslaitos, luettu 7.9.2023, KM-3:n sijainti likimäärin keltaisella soikiolla

2. Asemakaavan K-tontti yleiskaavan V-alueella.

- a) Tontti on hyvällä sijainnilla olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja rajoittuu yleis- ja asemakaavoitettuihin yrityskortteleihin (kuvat 18, 19).

- b) Tontti on yleispiirteisen maaperäkartan perusteella rakentamisen perustamisen ja hulevesien imeytymisen kannalta parempaa moreenipainotteista maata (kuva 7).
- c) Ratkaisu edistää liiketonttien sijoittumistarpeita ja vähentää yhdyskuntarakenteen laajentamistarvetta.
- d) Viheralue kapenee, mutta kyseinen kohta ei ole virkistysalueen kannalta optimaalinen vilkkaan liikenneväylän vieressä (kuva 28). Virkistysalueen saavutettavuuden ja käytön osalta ratkaisulla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta. K-tontin lounaispuolelta osoitettiin ulkoilureitin merkintä LP-alueelta kuntoradalle ja K-tontin koillispuolen viheralueelle ei osoitettu muuttuvaa maankäyttöä.

4.3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia lähialueen asutukseen. Asuinalueelle osoitettu uusi omakotitontti sijoitettiin siten, että siinä on suojaetäisyyttä olemassa oleviin asuintontteihin (kuva 27), mutta on silti havaittavissa etenkin naapurien osalta.



Kuva 27 Viitteellinen havainnekuva omakotitontista Raviradankadun eteläosassa.

Liikerakentamisen mahdollistavat toiminnot edistävät lähialueen olemassa olevaa elinympäristöä lähipalveluilla ja -toiminnoilla sekä edistää sosiaalista kanssakäymistä. Uudet masto- ja liiketonttien korttelit tulevat näkyviin kuntoreitin käyttäjille, mutta kyse on rakennetun ympäristön alueesta ja vaikutusta ei pidetä merkittävänä (kuvat 28-30).

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, jolla pyritään edistämään hulevesien hallintaa. Katso myös kohta 4.1.2.1.

Alueen mikroilmaston osalta asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan oleellista vaikutusta. Ilmastonmuutoksen edetessä on arvioitu, että kaupungeissa lisääntyy lämpösaarekeilmiöt, jonka vaikutuksia vähentää kaavassa osoitetut viheralueet.

Kiertotalous huomioitiin monipuolisemmilla toteutusmahdollisuuksilla KTY-3 ja KM-3 tonteilla, jolloin rakennuksia voi helpommin hyödyntää eri käyttötarkoituksiin tarpeiden muuttuessa.

4.3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia lajeihin tai luonnonarvoihin. Liito-oravien kannalta tärkeät alueet osoitettiin liito-oravat huomioivalla VL-1 -merkinnällä sekä alueelle osoitettiin istutettavan/säilytettävän puurivin merkintöjä ja VL-alueita viheryhteyksien edistämiseksi. Yhdyskuntarakenteen maltillisella tiivistämisellä on positiivinen luontovaikutus, koska se vähentää yhdyskuntarakenteen laajenemistarvetta, vaikka paikallisesti se vähentää hieman kasvillisuusalueita.

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. Kaavan toteutuessa liikennemäärät alueella lisääntyvät aiempaan kaavatilanteeseen nähden etenkin vähittäiskaupan suuryksikön (KM-3) ja liike- ja toimistotontin (K) osalta, mutta kyse on toimivasta Lamminkadun kokoojakadusta, jonka varrella on kevyen liikenteen väylä ja hyvät liikennejärjestelyt. Lamminkadun pohjoispää on valo-ohjattu ja Lamminkadulta on yhteys Eteläkaarelle, josta on eritasoliittymä ja kiihdytyskaistat valtatielle 9.

Uuden omakotitontin (AO) osalta liittymä tontille osoitetaan kevyen liikenteen väylän yli ja tontin liittymän sijainti Raviradankadulle osoitettiin siten, että muodostui näkemäetäisyyttä pp-yhteyden mutkaan. Myös tontin muotoilussa huomioitiin pp-yhteyden näkemäaluetta.

Kaavassa osoitettiin ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu reitti, joka edistää kevyen liikenteen yhteyksiä Raviradankujalta Lamminkadulle Rauhalanpuiston kautta. Reitti on jo osin rakentunut ja osin asemakaavoitettu etelään rajoittuvassa asemakaavassa (kuvat 8,19, 31). Kaavalla osoitettiin myös kevyen liikenteen yhteysvaraus valtatie 9 suuntaan, mikäli sellainen joskus katsotaan tarkoituksenmukaiseksi.

Liikenneturvallisuutta edistettiin tarkistamalla Lamminkadun ja Kenttäkujan sekä Pesäkujan ja Lamminkadun risteyksien näkemäalueita.

Kaupan alan sijoittumista ohjattiin keskusta-alueeseen välittömästi rajoittuen. Tällöin kaupan toiminnoilla ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Jokin toiminto voi myös siirtyä toisaalta kaavamuuosaluueelle. Kaava-alue yhdistyy myös luontevasti market-alueeseen Lamminkadun kautta, johon Loimaan kaupallinen keskus on keskittynyt. Kaupan palvelutarjonnan kehittyminen ja mahdollistaminen Loimaalla vähentää myös ostovoiman ulosvirtausta suurempiin kaupallisiin keskittymiin kuten Turun kaupunkiseudulle ja Forssaan.

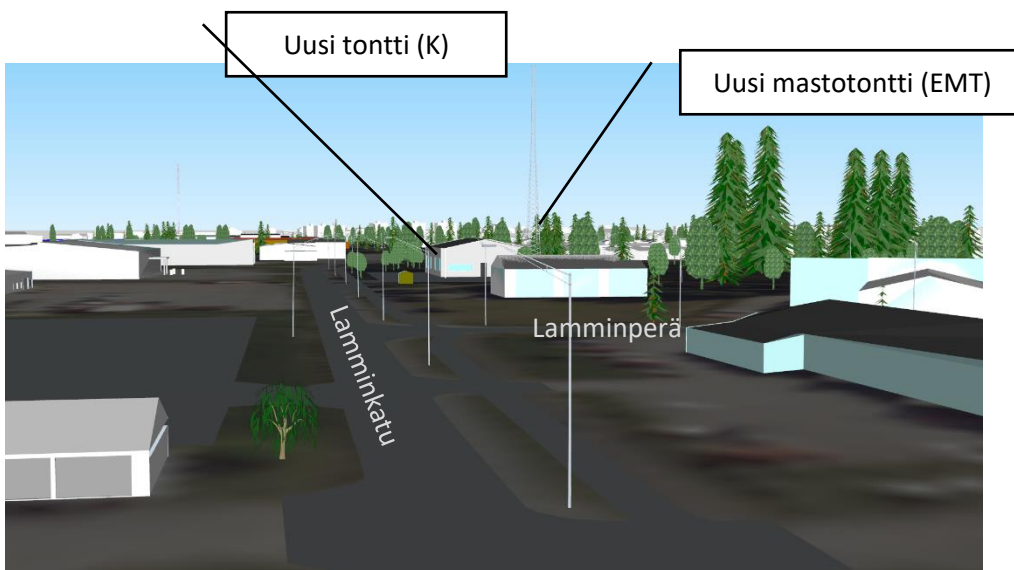
Valtatiehen 9 rajoittuvien tonttien osalta mahdollistettiin maantien puoleisen rakennusalan ulkopuolisen maa-alueen hyödyntäminen aurinkoenergian tuotantoon.

4.3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

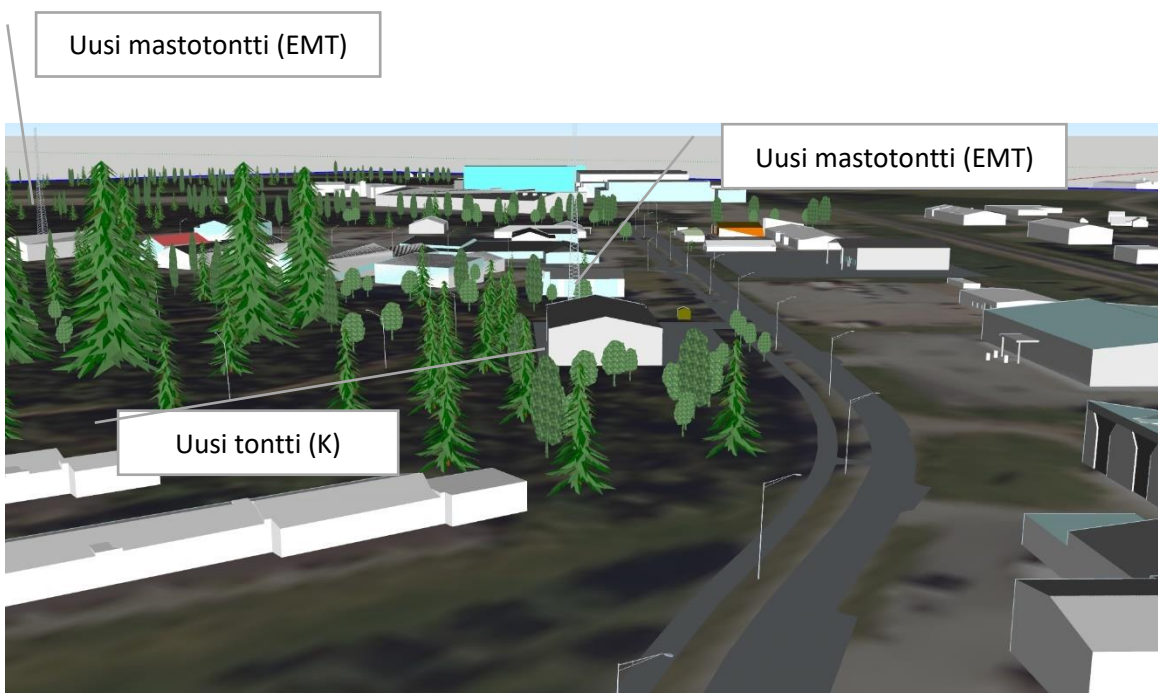
Kaavatyöllä päivitetään rakennetun ympäristön asemakaavaa. Kaavan myötä toteutustapa mahdollistaa aiempaa hieman monipuolisemman toteuttamisen sekä kaavalla osoitettiin kaksi uutta rakennuspaikkaa (kuvat 27, 28 ja 29). Lamminkadun itäpuolelle osoitettiin mastolle tontti, joka toteutuessaan tulee näkymään Lamminkadun käyttäjille (kuvat 29-30) ja kuntoradan käyttäjille. Rakennettu ympäristö muuttuu kaavan toteutuessa, mutta kaavan arvioidaan sopivan kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriympäristöön sekä rakennettuun ympäristöön. Kaavaan osoitettiin myös toinen maston paikka Lamminperän taakse, joka sijainniltaan on enemmän piilossa



Kuva 28 Viitteellinen havainnekuva liike- ja toimistotontin rakentamisesta



Kuva 29 Havainnekuva kohti K- ja EMT-kortteleita



Kuva 30 Havainnekuva kohti K ja EMT-kortteleita



Kuva 31 Havainnekuva kohti asuinalueita

4.3.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyyn kehittämiseen

Kaavan yritystonttien käyttötarkoitusten monipuolistamisella arvioidaan olevan positiivinen vaikutus elinkeinoelämän kilpailukyyn kehittämiseen, koska toteutus- ja sijoittumisvaihtoehdot lisääntyvät. Rakennuspaikkojen tarpeet voivat muuttua kaavoituspäivityksiä nopeammin.

Loimaa on seudun ainoa suurempi keskus, johon potentiaalisesti voi sijoittua suurempia ketjuja ja myymälöitä. Tästä lähtökohdasta Lamminkadun aluetta on mielekästä kehittää ja mahdollistaa mm. kaupan alueena, jonka palvelutarjonta vastaa koko seudun tarpeisiin. Lähimmät vastaavan palvelutarjonnan keskukset löytyvät Forssasta (40 km), Huittisista (50 km) ja Turun kaupunkiseudulta (65 km). Alueen kehittäminen onkin ensiarvoisen tärkeää kilpailtaessa alueen asukkaiden ostovoimasta muiden vastaavan tasoisten 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

Valtatiehen 9 rajoittuvat tontit ovat melualueita, jonka torjumiseen on varauduttu kaavamääräyksiin toimisto- ja liiketilojen osalta.

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei ole osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa.

4.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.6 Nimistö

Nimistö oli jo ennastaan olemassa olevaa. Rauhalanpuisto rajoittuu jo ennestään alueeseen ja nimi laajennettiin asemakaavassa asuinalueen ympärille.

4.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomiointi

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
 - Kaavamuutoksella mahdollistettiin yhdyskuntarakenteeseen sopivat monipuoliset toteutusvaihtoehdot palveluiden, työpaikkojen ja joukkoliikenteen lähelle vahvistaen myös niiden toimintaa käyttäjien lisääntyessä.

- Kevyen liikenteen ratkaisuja edistettiin kaavassa.
2. tehokas liikennejärjestelmä
 - Kevyen liikenteen ratkaisuja edistettiin kaavassa, joka edistää eri liikennejärjestelmien saavutettavuutta.
 - Yritystonttien kehittämisen seurauksena lisääntyvä liikenne käyttää hyödyksi rakennettua kokoojakatua, josta on hyvä yhteys valtion liikenneverkkoon.
 3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 - Rakentamista ohjattiin siten, että huomioitiin aiemmin tehty meluselvitys.
 - Asuinalueen ympäröivä metsikkö osoitettiin lähivikirkistysalueeksi, johon tehtiin vain vähäisiä muutoksia. Metsikkö parantaa alueen mikroilmastoa, kun ilmastonmuutoksen edetessä sään ääri-ilmiöt lisääntyvät.
 - Asuinalueelle ei uudisrakentamisvaiheessa sallita enää kellareita, koska alueella on ollut vesien poisjohtamisen kannalta ongelmia.
 4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
 - Huomioitiin eläintein tarvitsemat viheryhteydet VL, VL-1 ja EV -merkinnöin.
 - Edistettiin kiertotaloutta ja luonnonvarojen kestäväää käyttöä alueen käyttötarkoituksia monipuolistamalla.
 5. uusiutumiskykyinen energiahuolto
 - Edistettiin aurinkoenergian tuotantoa valtatie 9 ja siihen rajoittuvien tonttien rakennusalan ulkopuolisen alan hyödyntämismahdollisuudella.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

5.1.1 Toteutuksen seuranta

Loimaan kaupungin rakennusvalvonta vastaa kaava toteuttamisen valvonnasta.

YHTEYSTIEDOT

Loimaan kaupunki

Kaavoittaja Arttu Salonen, arttu.salonen@loimaa.fi, puh. 050 476 8676

Kaavoitusassistentti Teija Laine, teija.laine@loimaa.fi, puh. 040 5284214

Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijointie 74, 32440 Alastaro

kirjaamo@loimaa.fi