

Lamminkadun ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos, AK 0621

Kaavaselostus, 26.4.2024, tark. 14.2.2025

2. (Tuulensuu) kaupunginosa, 6. (Suopelto) kaupunginosa ja
9. kaupunginosa (Kartanomäki)

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



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

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

AK 0621

Lamminkadun ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos

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

9. kaupunginosa (Kartanomäki)

Sijainti: Lamminkadun (osa), Lamminperän, Kenttäkujan, Kopparinkujan, Siepparinkujan, Lukkarinkujan, Pesäkujan sekä Patruunankadun ja Pehtoorinkujan ympäristöt.

Kuvaus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 26.4.2024 päivättyä ja 14.2.2025 tarkistettua kaavakarttaa.

Kaavan laatija

Loimaan kaupunki, kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk), YKS 746

Vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2023, kuulutettu 19.1.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 15.9.2023, tark. 26.4.2024

**15.9.2023 nähtävillä 13.10.2023 alkaen,
tark. 26.4.2024 nähtävillä 22.5.2024-21.6.2024**

Valmisteluvaiheen kuuleminen (luonnos ja OAS)

13.10.-13.11.2023

Ehdotus nähtävillä

22.5.-21.6.2024

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	8
2 LÄHTÖKOHDAT.....	9
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista	9
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	9
2.1.2 Alueen luonnonympäristö	9
2.1.3 Asuminen ja väestö.....	13
2.1.4 Palvelut	13
2.1.5 Liikenne.....	14
2.1.6 Tekninen huolto.....	15
2.1.7 Muinaismuistot.....	15
2.1.8 Sosiaalinen ympäristö.....	15
2.1.9 Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat.....	16
2.1.10 Maanomistus.....	16
2.2 Suunnittelutilanne	16
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	16
2.3 Tonttijako ja kiinteistörekisterinpito.....	22
2.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	22
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	22
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	22
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	22
3.3.1 Osalliset	22
3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
3.3.3 Viranomaisyhteistyö	24
3.4 Asemakaavan tavoitteet	25
3.4.1 Kaupungin tavoitteet	25

3.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	25
3.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	25
3.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
3.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	25
3.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	25
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
4.1	Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset.....	26
4.1.1	Tonttimaat (AO, AK, K, KTY-4, KM-3, ET, EMT).....	26
4.1.2	Viheralueet (VL, VL-1, EV).....	28
4.1.3	Yleiset alueet (kadut, LP)	29
4.1.4	Mitoitus.....	30
4.1.5	Palvelut	30
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	30
4.3	Kaavan vaikutukset	30
4.3.1	Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen	30
4.3.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	35
4.3.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	36
4.3.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	36
4.3.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen 36	
4.3.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön 40	
4.3.7	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittymiseen.....	42
4.3.8	Ilmastovaikutukset.....	42
4.3.9	Muut vaikutukset.....	42
4.4	Ympäristön häiriötekijät.....	43
4.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	43
4.6	Nimistö.....	43
4.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomiointi asemakaavassa	43
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	44
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	44
5.1.1	Toteutuksen seuranta.....	44

Liitteet

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

4. Tasohavainnekuva
5. Tieliikenteen tärinäselvitys, Niittukulman alue, Loimaa, 3.2.2009
6. Liikennemeluselvitys, Asemakaava 0621, Promethor, 15.12.2023

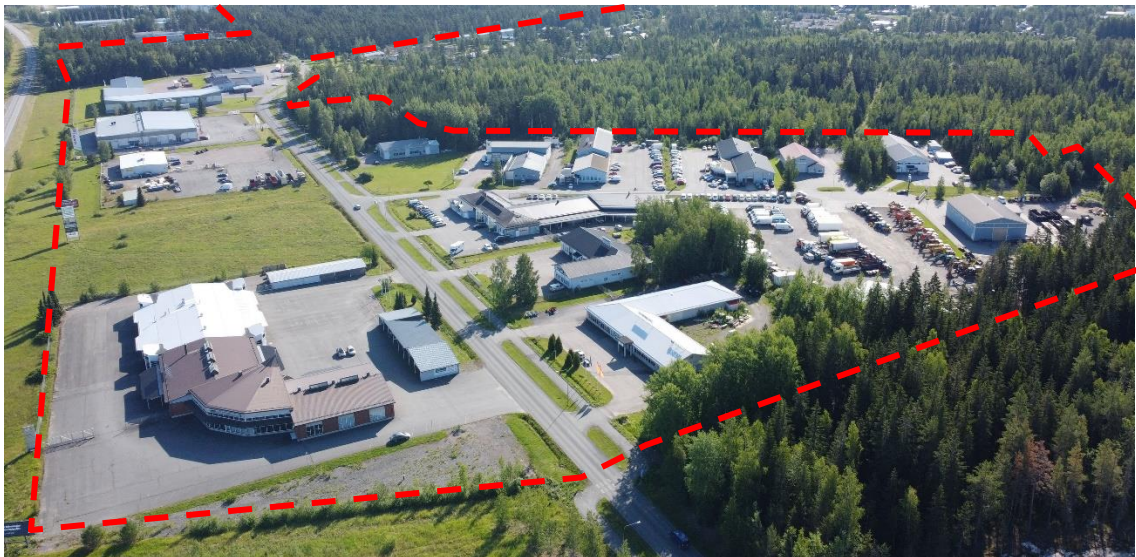
Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- 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
- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, 27/2008, Ympäristöministeriö

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

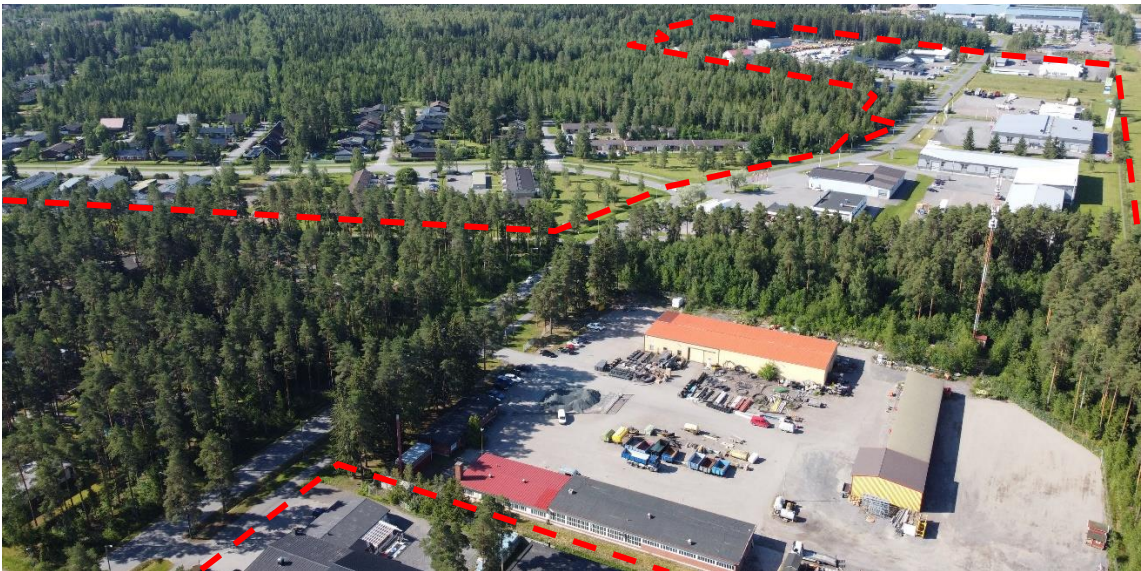
Noin 35,5 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustassa pääosin valtatie 9 itäpuolella Lamminkadun ympäristössä. Lamminkadun ja Lamminperän alueet ovat pääosin yritystonttialueita. Kenttäkujan, Kopparinkujan, Siepparinkujan ja Lukkarinkujan muodostama alue on omakotitaloaluetta. Alue rajoittuu kaakkois- ja osin eteläpuolilta metsään ja muutoin rakennettuun ympäristöön. Etelässä jatkuu teollisuusalue ja muilta osin alue rajoittuu asuinalueisiin ja valtatiehen. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu valtatie 9 länsipuolelta pieni alue Patruunankadun ja Pehtoorinkujan ympäristössä. Suunnittelualue on rajattu likimäärin mm. kuvissa 1-5 ja 20.



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



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



Kuva 4 Viistoilmakuva 7/2023 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.
- Selvitetään 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 13.10.2024 ja palautetta siitä pyydettiin 13.11.2023 mennessä. Palautteita siitä ei jätetty. Kaavaluonnos oli nähtävillä samaan aikaan 13.10.-13.11.2023, josta jätettiin 9 lausuntoa, joista 8:ssa ei ollut huomautettavaa/lausuttavaa. Mielipiteitä jätettiin 4 kpl. Kaavaehdotus ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 22.5-21.6.2024. Ehdotuksesta jätettiin 7 lausuntoa. Muistutuksia 0 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 keskeneräisyyksistä 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 yritysalueita 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). Myös Pesäkujan ja Lamminkadun risteykseen osoitettiin pieni alue pysäköintiin (LP).

Valtatien 9 varteen osoitetaan linja-autoliikenteen liityntäliikenteelle pysäköintialue (LP) Patruunankadun ja Pehtoorinkujan väliselle alueelle.

Tontit:

Kaavassa osoitetaan olemassa oleva omakotialue erillispientalojen alueeksi (AO) ja yritystontit toimitilarakennusten (KTY-4) ja vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavaksi liikerakennusten (KM-3) korttelialueiksi. Lisäksi kaavassa osoitetaan yksi uusi liike- ja toimistorakennusten tontti (K) sekä muutetaan liikerakennuksen ja kunnallisteknisten tarpeiden alue kerrostalotontiksi (AK).

Viheralueet:

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

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

Suuri osa kaavan viheralueista osoitettiin alueen viheryhteystarpeiden ja suojaisuuden edistämiseksi ympäristön säilyttämisen merkinnöillä (/s-3 ja /s-4).

Erityisalueet:

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

9. (Kartanomäki) kaupunginosa

Lamminkadun ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos.

AK 0621

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

Asemakaavan muutos koskee: 2. kaupunginosan (Tuulensuu) kortteleita 44-51, 52 (osa), 68 (osa) sekä katu-, liikenne-, virkistys- ja erityisalueita. 6. kaupunginosan (Suopelto) kortteleita 73, 74, 78, 89 sekä katu-, erityis- ja virkistysaluetta. 9. kaupunginosan (Kartanomäki) katu- ja erityisalueita.

Asemakaavalla ja asemaavan muutoksella muodostuu: 2. (Tuulensuu) kaupunginosan 44-51, 52 (osa), 68 (osa), 79-80 sekä katu-, liikenne-, virkistys- ja erityisalueita. 6. (Suopelto) kaupunginosan korttelit 73, 74, 78, 89, 96 sekä katu-, virkistys-, erityis- ja liikennealueita. 9. (Kartanomäki) kaupunginosan katu- ja liikennealueita.

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Kaavasuunnittelu: Kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk), YKS 746

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen käsittelyt

Asemakaavan on kuulutettu vireille	19.1.2023
OAS ja kaavaluonnos kaavatoimikunnassa	26.9.2023
Asemakaavan luonnos ja OAS on ollut nähtävillä	13.10.-13.11.2023
Kaavaluonnoksen esittely asukaspäivätilaisuudessa	27.10.2023

Kaupunginhallitus on käsitellyt ehdotuksen nähtäville asettamisen	13.5.2024
Asemakaavan ehdotus ja tark. OAS on ollut nähtävillä Kaupunginhallitus on ehdottanut valtuustolle kaavan hyväksymistä	22.5.-21.6.2024
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan	___.2025
	___.2025

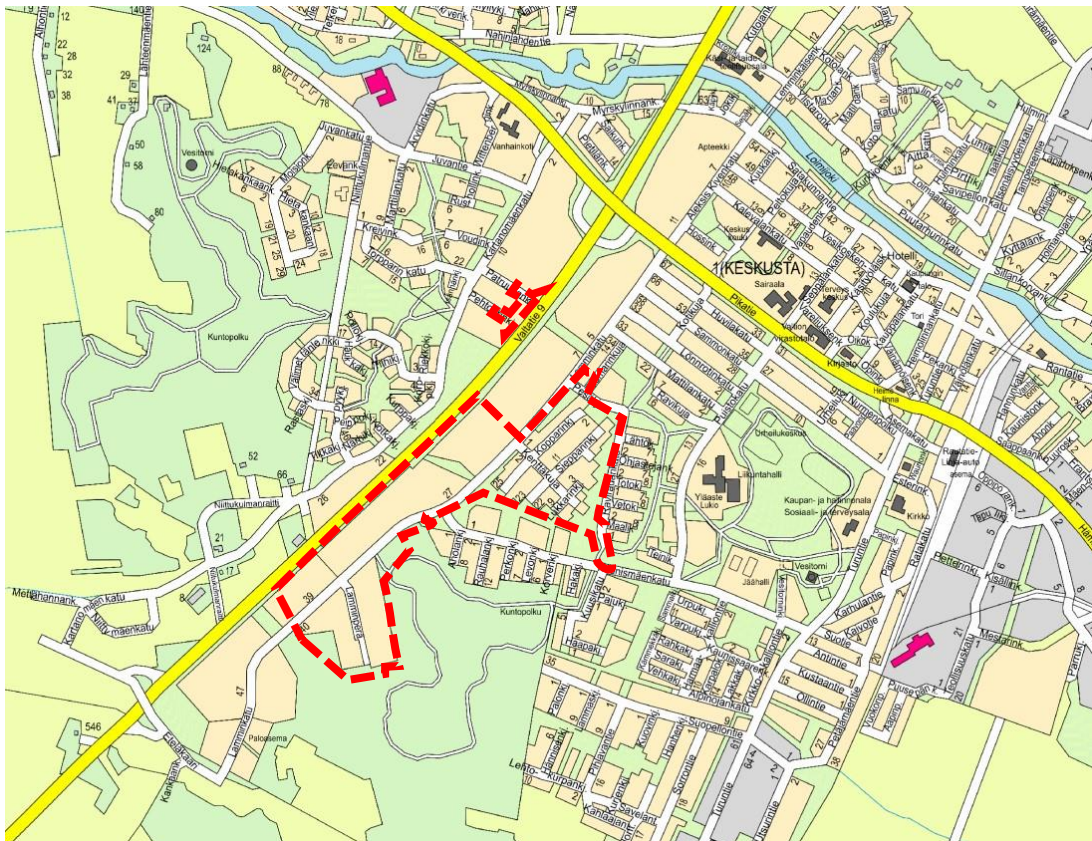
1.7 Kaava-alueen sijainti

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 Kopperin-, Siepparin- ja Lukkarinkujalle.

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

Petruunankadun ja Pehtoorinkujan jatkeella on valtatie 9 alikulku ja linja-autopsäkit.



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

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 35,5 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustajamassa valtatie 9 itäpuolella Lamminkadun ympäristön alueella 2. kaupunginosan (Tuulensuu) länsiosassa ja 6. kaupunginosan (Suopelto) pohjoisosassa. Pieni alue suunnittelualueelta on myös valtatie 9 länsipuolella 9. kaupunginosan (Kartanomäki) alueella. Lamminkadun ja Lamminperän alueet ovat pääosin yritystonttialueita. Kenttäkujan, Kopparinkujan, Siepparinkujan ja Lukkarinkujan muodostama alue on omakotitaloaluetta. Pesäkujan pohjoispuoli on asuinkerrostalojen aluetta. Pehtoorinkujan ja Patruunankadun lähellä on valtatie 9 alikulku, linja-autopysäkit ja yritysrakennuksia.

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.

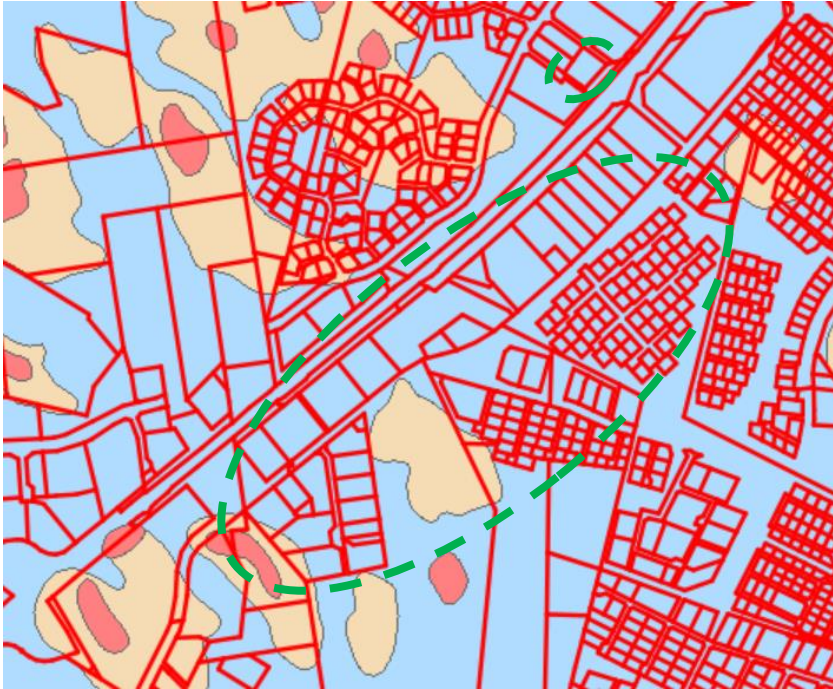


Kuva 6 Alueen viistonäkymät (kts. myös kuvat 2-4)

Maaperä, pohjavesi:

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

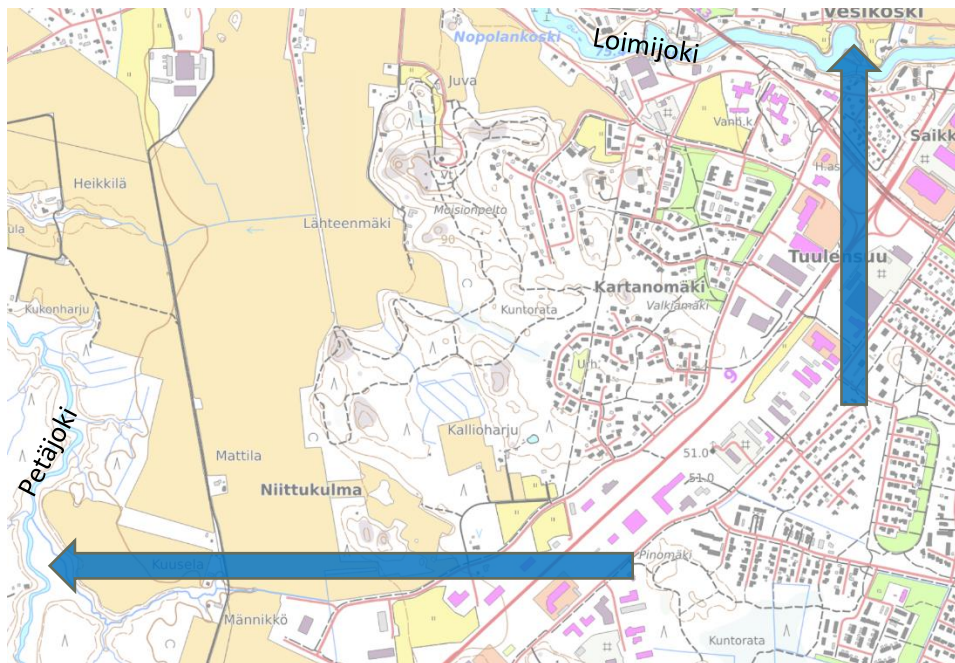
Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.



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

Vesistöt, hulevedet, pinnanmuodot sekä pienilmasto:

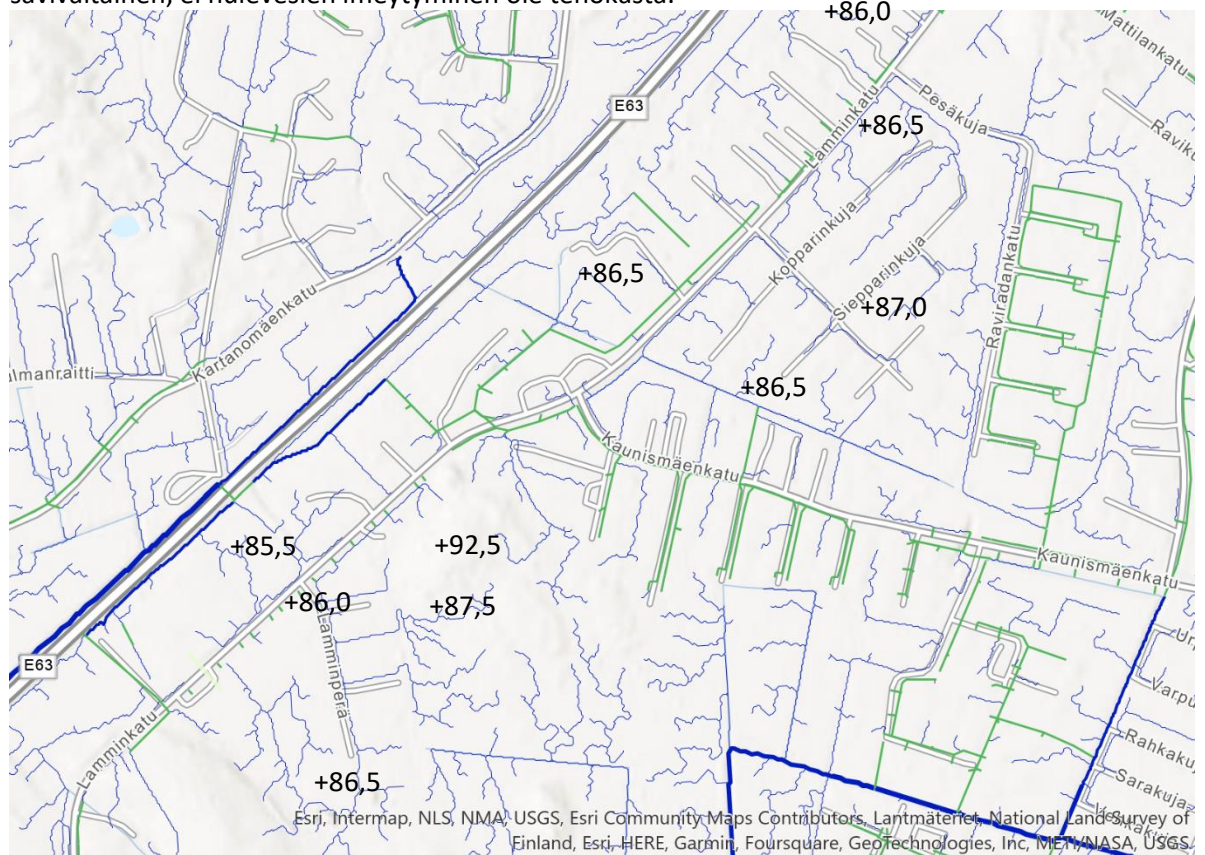
Lähellä ei sijaitse vesistöjä. Osa suunnittelualueen hulevesistä ohjautuu länteen noin 1,5 kilometrin etäisyydellä olevaan Petäjokeen ja pieni osa pohjoisosasta noin 1,0 kilometrin etäisyydellä olevaan Loimijokeen (kuvat 8-10). Alueella ja matkalla on myös paljon päällystämätöntä osuutta sekä avo-ojia, joissa vesi viiptyy 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

vehreä 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 Pintavaluntareitit, Sweco/Loimaan kaupunki. Tarkkuus on suuntaa-antava.



Kuva 11 Sateen jälkeinen näkymä 31.8.2023 Raviradankadulta etelän suuntaan



Kuva 12 Näkymä Siepparinkujalta 31.8.2023

Asuinalue on pienilmastoltaan melko suojaisa tuulten ja paahteen osalta, koska alue on puustoista.

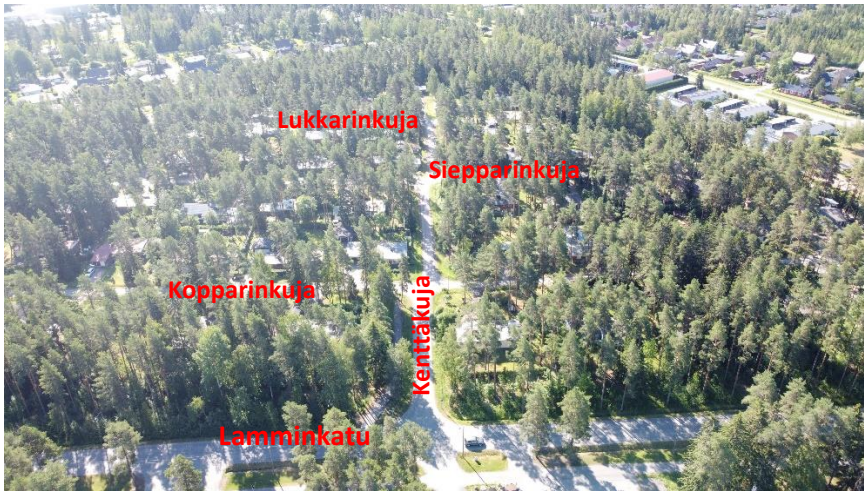
Luonnonsuojelu:

Loimaalla on laadittu liito-oravaselvitys (Tmi Jyrki Lehtinen 23.6.2019), jonka mukaan suunnittelualueen ulkopuolella etelän suunnalla on liito-oravien käytössä olevia puita. Liito-oravat käyttävät arvion mukaan alueella olevaa puustoa kulkemiseen.

Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö:

Aluetta on rakennettu omakotiasumisen ja yritystoimintojen tarpeisiin (kuvat 13-14).

Alueella ei ole historiallista rakennettua kulttuuriympäristöä.



Kuva 13 Näkymä asuinalueelle idän suuntaan



Kuva 14 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 17 on mitattu etäisyyksiä eri kohteisiin.

Alueella on mm. auto-, kone-, työkalukauppoja ja näiden toimialojen palveluja sekä katsastusasema, teollisuutta, kaupungin teknisen toimen varikko ja vt 9:n linja-autopysäkit. Kaavamuuosalueella on liikimäärin 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.

Lamminkatu voi toimia valtatie varareittinä ja osana erikoiskuljetusreittiä.

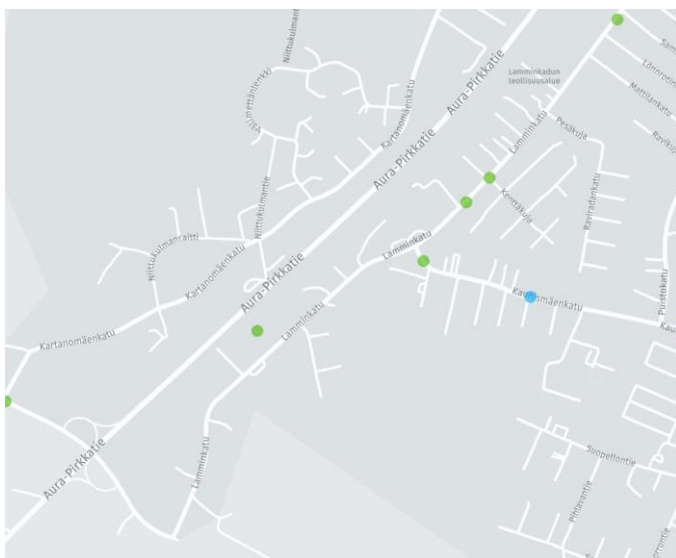
Valtatien 9 liikennemäärät olivat vuonna 2022 6250 ajoneuvoa vuorokaudessa (Väylävirasto).

Lamminkadun liikennemääriä laskettiin oletettuina työmatkojen ruuhkatunteina 12.12.2023 klo 7-10 ja 13.12.2023 klo 14-17 (laskentapiste Kenttäkujan ja Kaunismäenkadun välisellä osuudella).

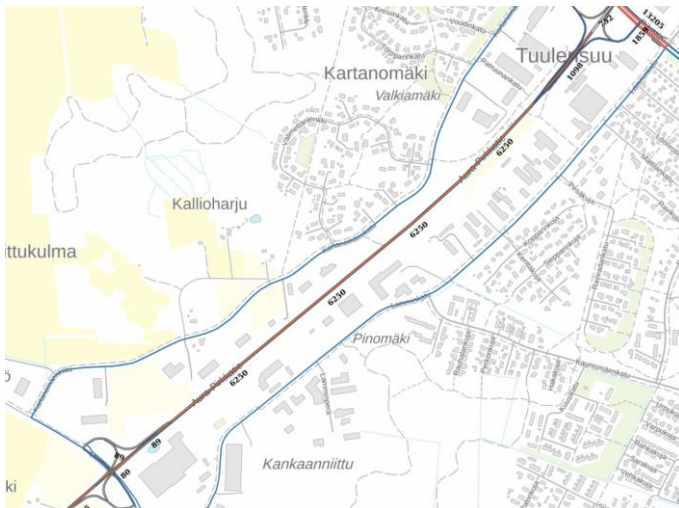
Lamminkadun kokoojakadulla on myös runsaasti muuta liikennettä, kuten asumisen, kaupan alan ja harrastusten kulkemisia. Havaintoaikoina oli pakkasta -8 ja -9 °C, joka on voinut vaikuttaa kevyen liikenteen käyttäjiin alentavasti. Yhteensä kuuden tunnin havaintoajankohtina Lamminkadulla kulki 1002 henkilöautoa, 40 raskaan liikenteen ajoneuvoa, kävelijöitä 31 ja pyöräilijöitä 21.

Henkilöautohavainnot olivat iltapäivällä (616) huomattavasti runsaampia kuin aamupäivällä (386), jonka oletetaan johtuvan mm. läheisten kauppojen iltapäiväliikennevirroista. Raskaasta liikennettä oli aamulla hieman enemmän (23) kuin iltapäivällä (17). Kävelijöitä ja pyöräilijöitä yhteensä oli aamulla 23 ja iltapäivällä 29. Liikennemääriä laskettiin myös 2. kaupunginosan korttelin 52 varikkotontin osalta 12.12.2023 klo 7-10 ja 13.12.2023 klo 14-17. Henkilöautoja tuli tontille laskenta-aikana 25 ja ajoi pois 39 ja kevyttä liikennettä oli 3 kpl. Oppaan ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, 27/2008, Ympäristöministeriö” s. 41 taulukon 4.24 taulukon tuntivaihteluita soveltamalla vuorokauden kokonaiskäyntimääräksi arvioidaan 54 ja siten ko. tonttiliittymän liikennemääräksi arkipäivisin n. 110 ajon./vrk.

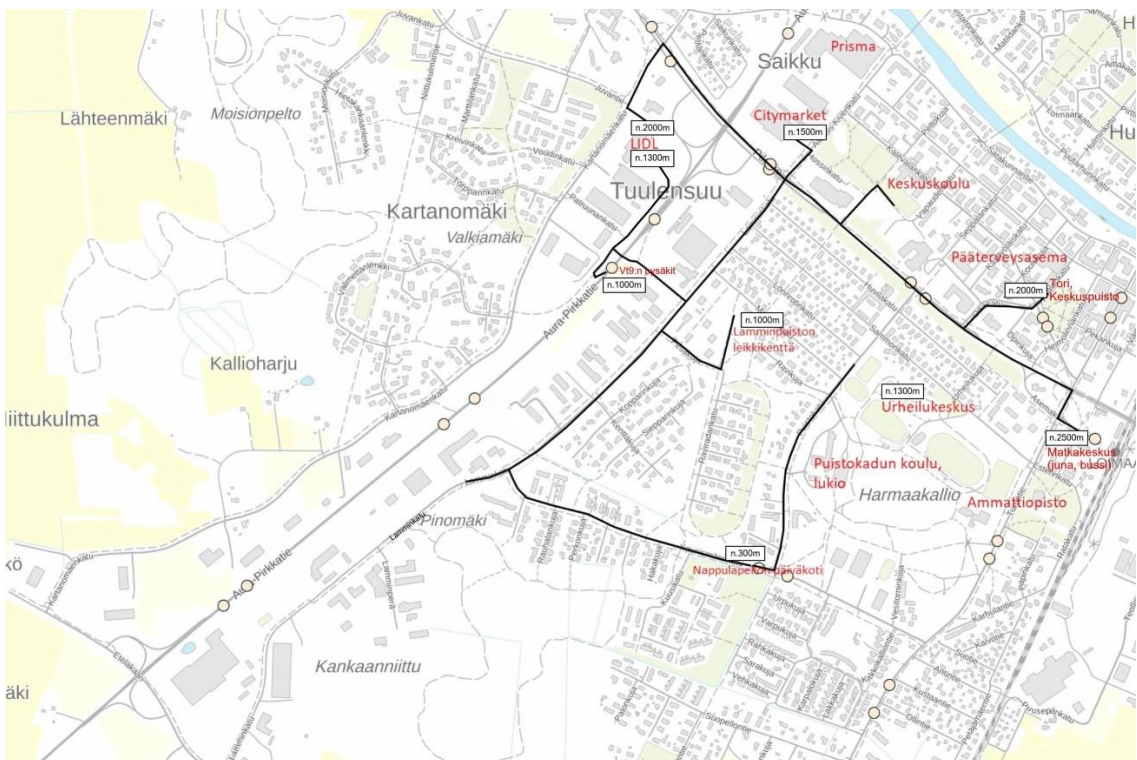
Vuosien 2018-2022 aikana Lamminkadun alueella on sattunut neljä tieliikenneonnettomuutta, joista ei ole aiheutunut henkilövahinkoja. (Lähde: Tieliikenneonnettomuustilasto 2018-2022)



Kuva 15 – Onnettomuudet kartalla (vihreä = ei henkilövahinkoja, sininen = loukkaantumiseen johtanut), Tieliikenneonnettomuustilastot 2018-2022, <https://mobilityanalytics.ramboll.com/onnettomuustilastot/>, luettu 28.7.2023



Kuva 16 Liikennemäärät vuorokaudessa v.2022. Lähde Liikennemäärä (Digiroad) – Väylävirasto, luettu 7/2023.



Kuva 17 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 suojelu ja ympäristöhaitat

Alueelle aiheutuu melua valtatie liikenteestä. Alueelta on tutkittu myös tärinää, mutta selvityksen mukaan se ei aiheuta haittaa yritystonteille. Katso tarkemmin tärinäselvityksestä kohdasta 2.2.1.5 ja meluselvityksestä kohdasta 2.2.1.6.

2.1.10 Maanomistus

Ennen kaavamuutosta voimassa olevan asemakaava-alueen puisto-, suojaviher-, metsä- ja liikenne- ja katualueet sekä 2. kaupunginosan korttelien 68 ja 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-aluetta, joka on asemakaavoissa osoitettu vt 9:n laajennusvaraksi.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta 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-sivuilta (www.ymparisto.fi)

Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualueita pienessä mittakaavassa koskevia asioita, jotka ovat korostettuna alla:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. **Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi** sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. **Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.** Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. **Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.** Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2. tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta **kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja** sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen **solmukohtien** toimivuudelle. Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai **tulvariskien hallinta varmistetaan** muutoin. **Ehkäistään melusta**, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista. Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. **Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.** Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä **viheralueverkoston jatkuvuudesta.** **Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle** sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen **tarpeisiin.** Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin. Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Asemakaavatyön suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin on arvioitu kohdassa 4.7. ”Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomiointi asemakaavassa.”

2.2.1.2 Maakuntakaava



Kuva 18 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 kehittämisen 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

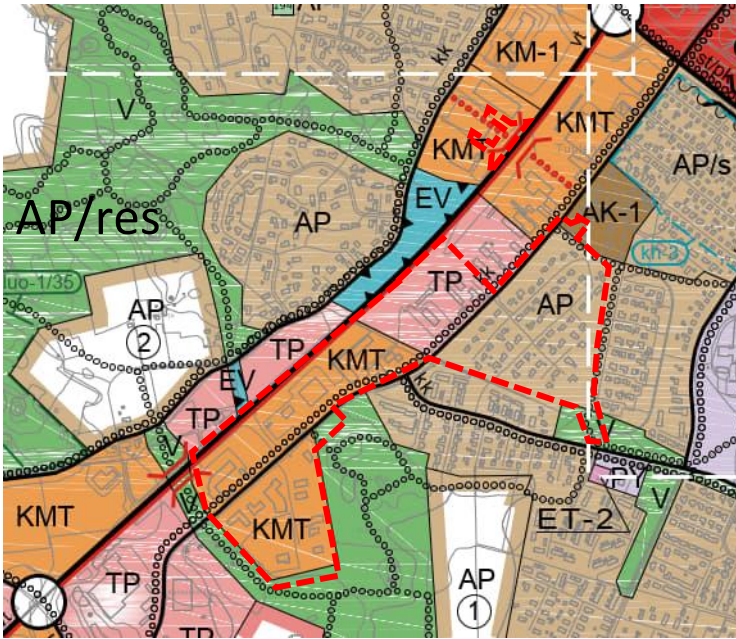
Seudullisesti merkittävän päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla:
 - Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa 10 000 k-m² - Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa 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

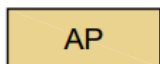


Kuva 19 Ote osayleiskaavasta likimääräisellä suunnittelualuerajauksella (punainen katkoviiva, ei mittakaavassa)

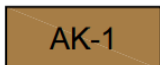
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 20.4.2015 ja se tuli voimaan kokonaisuudessaan 26.1.2017. Alue on osoitettu asuinpienalojen alueeksi (AP), kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AK-1), kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi (KMT), työpaikka-alueeksi (TP), virkistysalueeksi (V). Lisäksi alutta koskee liikenteen merkintöjä (katso alla).

Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa asemakaavan muutoksen laadintaa. Ratkaisut tarkentuvat asemakaavaprosessissa.

Yleiskaavan oleelliset merkinnät ja määräykset:



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
Tavoitteellinen kerros-luku I-II.

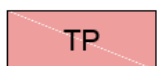


KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
Tavoitteellinen kerros-luku IV-VI.



KAUPALLISTEN PALVELUJEN JA TYÖPAIKKOJEN ALUE, JOLLE SAA SIOJTTAA PALJON TILAA VAATIVIEN ERIKOISTAVAROJEN 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 kerros-luku I-III. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan 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 peltot ja 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 kerros-luku I-II.



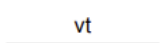
VIRKISTYSALUE.



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.



YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.



PARANNETTAVA TIEOSUUS, VALTATIE.

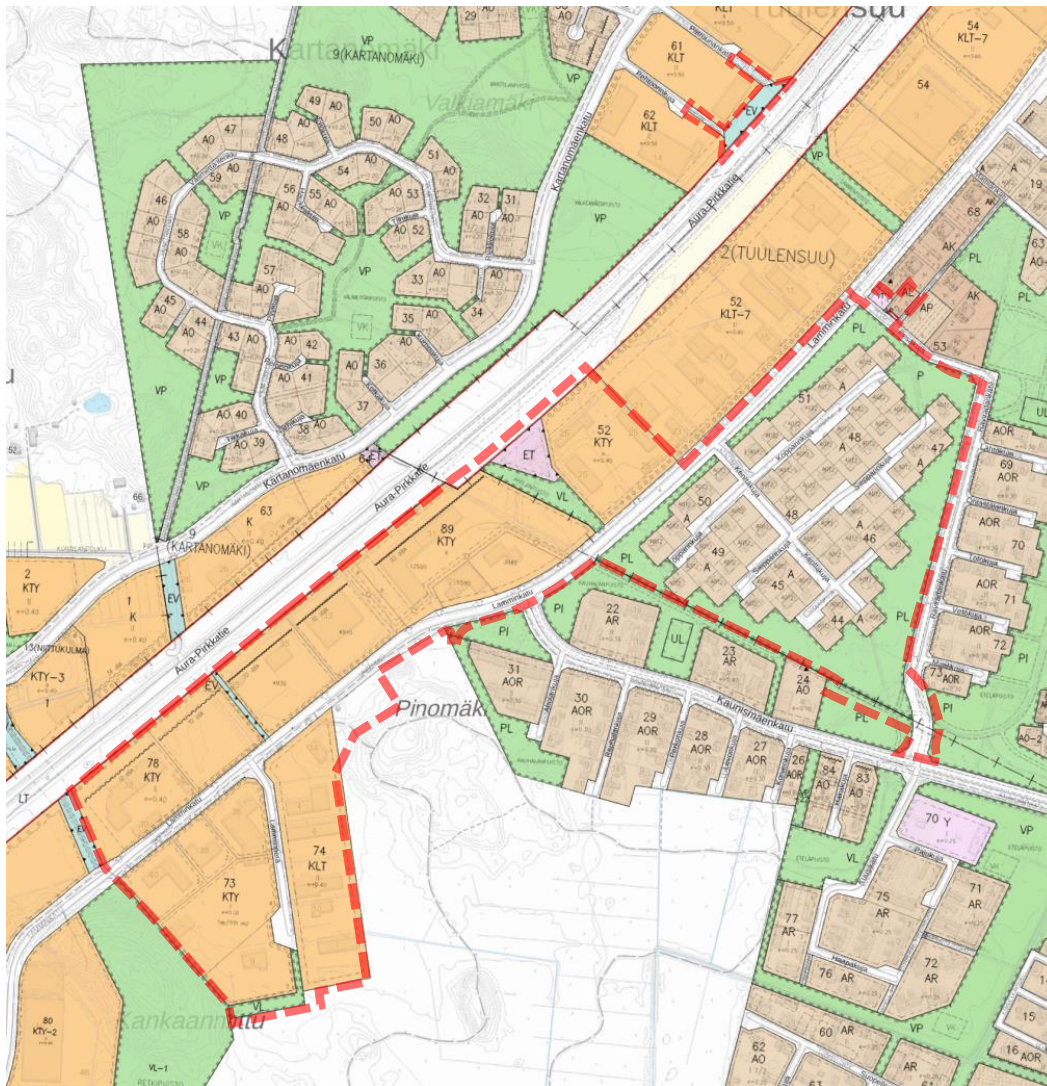
Valtatien ja sitä ympäröivän maankäytön suunnittelussa tulee varautua rinnakkaistie- ja kevytvläjärjestelyihin.

Yleismääräyksistä ote:

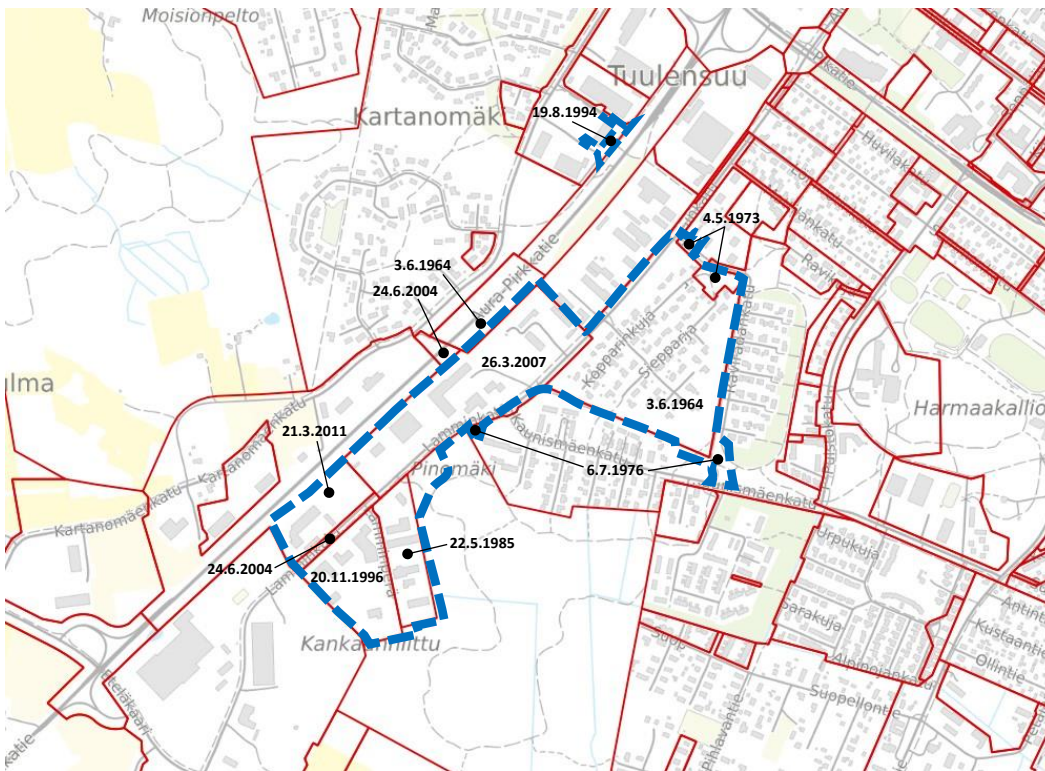
Rautatien vaikutusalueella tulee selvittää raideliikenteen aiheuttamat melu-, värinä- ja runkomeluhaitat ja pääliikenneväylien (vt ja st) vaikutusalueella ajoneuvoliikenteen aiheuttamat melu-, värinä- ja runkomeluhaitat yksityiskohtaisen kaavoituksen tai rakennuslupaharkinnan yhteydessä.

2.2.1.4 Asemakaava

Lamminkadun ja Raviradankadun välinen alue on aiemmin asemakaavoitettu asuinalueeksi, Pesäkujan pohjoispuolen alue liikerakennusten ja kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten alueiksi ja muut alueet yritysalueiksi. Alueella on myös mm. liikenne- virkistys-, suojaviher- ja yhdyskuntatekniikan alueita (kuvat 20-21).



Kuva 20 Ote ajantasa-asetuksesta 4/2024, likimääräinen suunnittelualuearjaus punaisella katkoviivalla (ei mittakaavassa)



Kuva 21 Ote kaavakartasta, johon on merkitty asemakaavojen hyväksymis-/vahvistuspäivämäärät, likimääräinen suunnittelualuearajaus 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 viihtyvyyshaitan suositusarvon ylittymistä. Tulosten perusteella tärinä ei aiheuta rajoituksia alueen kaavoittamiselle liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialueiksi. Selvitys on kokonaisuudessaan liitteessä 5.

2.2.1.6 Liikennemeluselvitys, Promethor Oy, 15.12.2023

Selvitys on kokonaisuudessaan liitteessä 6.

Nykyinen maankäyttö ja vuoden 2019 liikenne

Melutaso ylittää päiväajan ohjearvon 55 dB(A) noin 150–170 m etäisyydellä ja yöajan ohjearvon 50 dB(A) noin 110 m etäisyydellä valtatie keskilinjasta. Ohjearvot ylittävällä alueella ei ole melulle herkkiä kohteita.

Nykyinen maankäyttö ja vuoden 2040 ennusteliikenne

Ennusteliikennemäärällä melutaso nousee kaava-alueella 0,5 dB ja melualueiden laajuus kasvaa hieman. Päiväajan keskiäänitaso on asuin- ja virkistysalueilla alle ohjearvon 55 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso on alle ohjearvon 50 dB(A). Liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialueilla (yritysalue) päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan yli 65 dB(A) piha-alueilla.

Yritysalueen rakennusten ulkovaippaan kohdistuva melutaso ja äänitasoero vaatimus

Yritysalueen nykyisten rakennusten ulkovaippaan kohdistuvan liikennemelun päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 64 dB(A). Valtatie 9 puoleisten tonttien luonnoksessa osoitettujen rakennusalarajojen mukaisesti rakennusten sijoituessa päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 65 dB(A).

Liike- ja toimistohuoneissa päiväajan keskiäänitason ohjearvo on 45 dB(A). Yöajan melutasolle ei ole annettu ohjearvoa. Liikenteestä tuotantotiloihin ja muihin vastaaviin tiloihin aiheutuvalle melutasolle ei ole ohjearvoa. Yritysalueen rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimus on suurimmillaan: 65 dB – 45 dB = 20 dB. Vaatimuksen ollessa kaikilla rakennuksilla korkeintaan 20 dB, ei ulkovaipan äänitasoerovaatimusta ole tarpeen esittää asemakaavassa.

2.2.1.7 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 asemakaavan valmistumista 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.
- 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 nähtäville asettamisvaiheissa lehtikuulutuksella Loimaan Lehdessä, kaupungin internetsivuilla ja tiedossa olevien alueen maanomistajien ja rajanaapurimaanomistajien osalta lisäksi kirjeitse. Nähtävillä olevaiheissa materiaalit ovat olleet nähtävillä Loimaan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoentie 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 13.10.-13.11.2023. Luonnoksesta jätettiin 9 lausuntoa (joista 8:ssa ei lausuttavaa/huomautettavaa) ja 4 mielipidettä. Kaavaluonnoksen nähtävillöoloaikana järjestettiin asukaspäivä 27.10.2023, jolloin asukkaat ja muut osalliset saivat vapaasti käydä esittelemässä toiveitaan suunnittelutyön suhteen. Osallisten kanssa keskusteluissa korostuivat seuraavat asiat:

- Luonnoksessa esitettyä uutta omakotitonttia Raviradankadun varrelle vastustettiin.
- Raviradankadun aiemmin kaavoitettu yhteys Kaunismäenkadulle huolestutti asukkaita.
- Keskusteltiin tonttien muodoista ja rakennusaloista.
- Alueen kunnallistekniikkaan liittyvät asiat:
 - Asuinalueen hulevesien poisohjautuminen toimii huonosti
 - kadut ovat huonokuntoisia ja kääntöpaikkoja ei ole kaikkien katujen päissä.

Luonnosvaiheen asukaspäivän, saapuneen palautteen ja vapaamuotoisten keskustelujen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin mm. seuraavia tarkistuksia:

- AO-tontti luonnoksen korttelissa 79 poistettiin.
- Kaava-alueita laajennettiin Raviradankadun kaavoitetulle jatkeelle ja osoitettiin se lähivirkistysalueeksi.

- Kaava-alueeksi otettiin Patruunankadun ja Pehtoorinkujan jatkeet ja niiden välinen alue, joka osoitettiin linja-autojen liityntäliikenteen pysäköintiä palvelevaksi alueeksi, johon edellytetään myös runkolukittava pyöräpysäköinti.
- Kaava-aluetta laajennettiin Pesäkujan pohjoispuolelle, josta muutettiin yhdyskuntateknisen huollon ja liikerakennuksen tontit kerrostalotontiksi ja pysäköintialueeksi.
- Tarkennettiin kaupan alan ohjausta koskevia kaavamääräyksiä.
- Poistettiin kevyen liikenteen yhteysvaraus Lamminkadulta vt 9:n suuntaan.
- Lisättiin säilytettävän alueen merkintöjä (/s-3) Rauhalanpuistoon sekä korttelien 52 ja 89 väliselle suojaviheralueelle. Alueille, joissa on /s-3 -merkintä, lisättiin selkeyden vuoksi myös maanalaisten johtojen merkinnät.
- Tarkennettiin rakennusalan merkintöjä korttelissa 74.
- Poistettiin laaditun meluselvityksen perusteella korttelien 52, 78 ja 89 osalta meluntorjuntavaatimus.
- Tarkennettiin liittymäkieltojen alueita kortteleista 78 sekä 52.
- Tarkennettiin hule-merkintöjen aluerajauksia.
- Tarkistettiin korttelinumerointia.
- Tarkistettiin autopaikkamääräystä.
- Lisättiin tienpitoviranomaisen kuulemista koskeva yleismääräys.
- Lisäksi on tehty muita tarkennuksia kartan esitystapaan, merkintöihin ja määräyksiin.

Kaavaehdotus ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 22.5.-21.6.2024. Muistutuksia ei jätetty. Lausuntoja jätettiin seitsemän, joista neljässä ei ollut huomautettavaa/lausuttavaa. Liitteessä 3 on esitetty tiivistelmät saapuneista palautteista ja vastineet niihin.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen lausuntojen ja tarkistamisen johdosta hyväksyttävään kaavaan tehtiin seuraavat vähäiset tarkennukset:

- Tarkennettiin tienpitoviranomaisen lisäksi kuultavaksi pelastuslaitos valtatievarren mainoslaitteiden ja aurinkoenergiatuotannon rakenteista.
- Tarkennettiin, että etäisyysvaatimukset koskevat rakennusten lisäksi myös rakennelmia.
- Poistettiin määräysten selitelmistä tarpeettomat merkinnät: ”Jalankululle varattu alueen osa.”, ”Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.”, ”Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti”, ”Säilytettävä/istutettava puurivi” sekä ”Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA”, joita ei ole kartalle piirretty.
- Tarkennettiin Rauhalanpuiston kaakkoiskulmassa olevan pp-yhteyden yksi viiva näkyväksi.
- Tarkennettiin korttelien 52 ja 89 välisen suojaviheralueen säilytettävän alueen merkintää muotoon: ”/s-4 Alue, jolla sijaitsee liito-oravien kulkureitti. Valtapuusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään yli 10-metrinenä.”
- Korjattiin kirjoitusvirhe yleismääräyksistä autojen säilytyksen toteuttamisesta ”toteuttaa” muotoon ”toteutettava” sekä rakennusten ja rakennelmien etäisyyksiä koskevan määräysosan viimeisen sanan ”edllytetä” muotoon ”edellytetä”.

3.3.3 Viranomaisyhteistyö

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

Kaavaprosessin aikana viranomaisyhteistyötä toteutettiin 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.
- Selvitetään 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-/lounaispuolelle 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 vehreä ja suojaista ympäristö suunnittelussa.
- Edistetään hulevesien hallintaa ja sen huomioivaa uudisrakentamista.

3.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

ELY:n lausunnon perusteella kaupan alan laatua ohjattiin luonnokseen nähden tarkemmin kaavaehdotuksessa.

Osallistamisen, käydyin vuoropuhelun ja uudelleenarvioinnin perusteella kaavaehdotukseen kaava-aluetta laajennettiin kolmesta kohdasta.

1. Raviradankadun vuonna 1976 asemakaavoitettu, mutta rakentamaton, jatke Kaunismaenkadulle muutettiin lähivirkistysalueeksi.
2. Pesäkujan pohjoispuolella oleva kaupungin maa-alue muutettiin kerrostalotontiksi ja pysäköintialueeksi.
3. Linja-autoliikenteen liityntäpysäköinnin edistämiseksi Patruunankadun ja Pehtoorinkujan jatkeiden väliin osoitettiin pysäköintialue.

Kaavaratkaisuja tarkennettiin kaavaprosessin aikana myös muilta osin (kts. 3.3.2).

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 ja edistettiin liityntäpysäköintiä.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset

4.1.1 Tonttimaat (AO, AK, K, KTY-4, KM-3, ET, EMT)

4.1.1.1 Erillispientalojen korttelialueet (AO)

Kaavassa osoitetaan Tuulensuun kaupunginosan olemassa olevat omakotikorttelit 44-51. Rakennusoikeutta korttelien 44-51 tonteille osoitettiin $e=0,20$ tehokkuudella n. 210 k-m². 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 AO-korttelien uudisrakennuksiin ei saa toteuttaa alueella kellaria.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.1.2 Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Aiemmassa kaavassa ollut liikerakennuksen ja kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueet muutettiin pääosin kerrostalotontiksi Tuulensuun kaupunginosan korttelissa 68, kuten yleiskaavassa alueen toteutusta ohjataan. Kerrostalolle osoitettiin 1300 k-m²:iä rakennusoikeutta enintään viiteen kerrokseen toteutettavana. Rakennusoikeus on pienempi, kuin viereisillä kerrostaloilla. Kerrosluku vastaa muita Lamminkatuun rajoittuvia kerrostaloja samassa korttelissa. Rakennusala osoitettiin siten, että se on samassa linjassa kuin koillisuunnan muut kerrostalot Lamminkadun varrella. Massoitteilla haettiin myös muiden naapurikerrostalojen kanssa kaarimaista sijoittumista siten, että talojen keskellä on piha- ja pysäköintialueita. Tontilla osoitetulle autojen säilytyspaikan osalle osoitettiin rakennusoikeutta 200 k-m² yhteen kerrokseen. Havainnekuvat AK-alueesta on esitetty kuvissa 26-27 ja 31.

4.1.1.3 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. Havainnekuvat K-korttelialueesta on esitetty kuvissa 28-30.

4.1.1.4 Toimitilarakennusten korttelialueet (KTY-4)

Alueelle saa rakentaa toimisto- ja myymälärakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle sijoittuvan vähittäiskaupan tulee olla sellaista, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua keskusta-alueen ulkopuolelle, esim. auto-, rauta-, varaosa-, kodintekniikka-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppaa tai toimintaan liittyviä myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Merkintä koskee kortteleita 73, 74 (osa), 78 ja 89.

Kaavalla yhdenmukaistetaan eri aikakausina kaavoitettujen korttelien käyttötarkoituksimerkintöjä sekä ajantasaistetaan vastaamaan nykytilannetta. Yleiskaavassa tavoitteellinen kerros-luku on I-III, joka asemakaavalla osoitettiin myös mahdollistamalla I-III-kerroksinen toteutus. Rakennusten kiertotalous huomioidaan monipuolistamalla käyttötarkoituksmahdollisuuksia ja alue on jo nytkin 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. KTY-4 -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 ja hulevesien hallintaa. Kortteleissa 78 ja 89 on hieman enemmän keskeisemmästä sijainnista johtuen kaupunkikuvan ohjaukseen liittyviä määräyksiä.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

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

Alueelle saa sijoittaa myös muita toimisto-, tuotanto-, varasto- sekä myymälätiloja. Alueella saa olla päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 500 k-m².

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 luokitukselta 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.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.1.6 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 ja kavennettiin lounaisosassa 0-12 m.

Lisäksi osoitettiin kortteleissa 74, 96 ja 79 olevat muuntamoiden ja pumppaamoiden alueet ET-merkinnöillä (50 -k-m² / 1 krs) sekä yksi uusi ET-merkintä esimerkiksi pumppaamo varten kortteliin 80.

Tarkat kaavamerkinnät ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.1.7 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 kaavamerkinnät 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. Rauhalanpuistoon lisättiin puistomaisinta osuutta lukuun ottamatta /s-3 -merkintä: "Alue, jolla ympäristö säilytetään. Puustoa ei saa hakata avohakkuuna." Aluetta saa hoitaa, mutta hoitotoimenpiteissä tulee huomioida alueen kasvillisuus siten, että alueella olisi asuinaluetta suojaavaa puustoa sekä eläimistön tarvitsemia viheryhteyksiä. Valtapuuston osalta suosituskorkeus on yli 10 metriä.

Korttelien 96 ja 74 väliin osoitettiin pieni VL-osuus, jonka läpi osoitettiin ulkoilureitin osa, joka johtaa Eteläiselle kuntoradalle. 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 huleverkostojen 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 Suojaviheralueet (EV)

Aiempi Aholanpuisto muutettiin kaavallisesti suojaviheralueeksi, koska se sijaitsee pääosin vt 9:n melualueella eikä siten sovi virkistysalueen luonteeseen (katso kohta 2.2.1.6). Ko. kohtaan lisättiin /s-4 -merkintä: "Alue, jolla sijaitsee liito-oravien kulkureitti. Valtapuusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään yli 10-metrinenä".

Lisäksi korttelien 78 ja 89 välissä on suojaviheralue, kuten oli aiemmassakin asemakaavassa.

Tarkat kaavamerkinntät 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 Kopparinkujan toteutunut katualue laajennettiin kaavassakin katualueeksi.



Kuva 22 Ote näkemälaskennasta (kaavan luonnos) ja liittymäkieltojen osoittamisesta (sovellettu https://ava.vaylapilvi.fi/ava/Julkaisut/Tiehallinto/pdf/nakema_alueet.pdf), luettu 8/2023

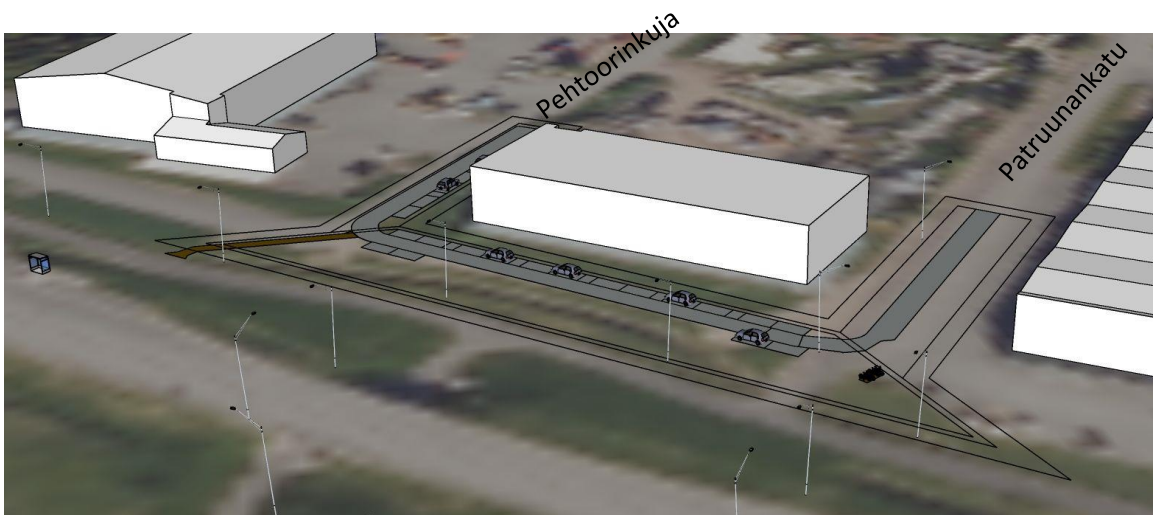
Patruunankadun ja Pehtoorinkujan ”pp/t” -jatkeet muutettiin katualueiksi, joiden kautta LP-alueelle kulku on mahdollista.

Tarkat kaavamerkinntät ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.1.3.2 Yleiset pysäköintialueet (LP)

Käytössä oleva pysäköintialue, jolta kuljetaan kuntoradalle, osoitetaan yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Alueelta kuljetaan ET- ja EMT- merkinnän alueille (lähinnä huoltoliikenne) ja voidaan kulkea myös viereisille K- ja KTY-4 -tonteille.

Patruunankadun ja Pehtoorinkujan jatkeiden välinen alue osoitettiin liityntäpysäköintiä edistäväksi pysäköintialueeksi (LP). Myös Pesäkujan pohjoispuolelle osoitettiin LP-alue. Lisäksi LP-alueille tulee toteuttaa runkolukittava pyöräpysäköintiteline.



Kuva 23 Havainnekuva mahdollisesta liityntäpysäköinnin toteuttamistavasta

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.

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 4.3.2, 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 keskustaajaman kohdalla, on erittäin hyvin saavutettavissa asuinalueilta ja ydinkeskustasta (torin ympäristö ja marketalue) sekä sijaitsee itsessäänkin tiiviissä kaupunkirakenteessa. Tällöin sinne kaupan alan sijoittuminen, olisi hyvä ratkaisu verrattuna yhdyskuntarakenteen laajentamiseen tai ydinkeskustan puistojen kaventamiseen. Yleiskaavan johdosta kaupan alan laatua rajoitettiin siten, että alueella saa olla enintään 500 k-m² päivittäistavaran myymälätiloja. Päivittäistavaran osuuden mahdollistaa samalla kaupakäynnillä eri ostosten tekemistä. Kaupan alan saavutettavuus on erittäin tärkeää muualtakin kuin ydinkeskustasta, koska suuri osa asiakkaista ei ole kävelymatkan etäisyydellä maaseutukaupungin aluerakenteessa. Alue on hyvin saavutettavissa mm. valtatieltä 9,

pikatieltä sekä alueelle on myös kevyen liikenteen yhteydet rautatieasemalta. Yleiskaavan valmistumisen jälkeen yritysrakentamisen 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 ylimerkittävää painetta Loimaan keskustakaavaan (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 alan sijoittumisessa osittain lievempi tulkinta. Ratkaisu edistäisi kilpailukykyä ja loisi joustavampia vaihtoehtoja alue- ja rakennuspaikan rakenteiden hyödyntämiseen.

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 sijoittumisesta 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 kehittämässä. [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]

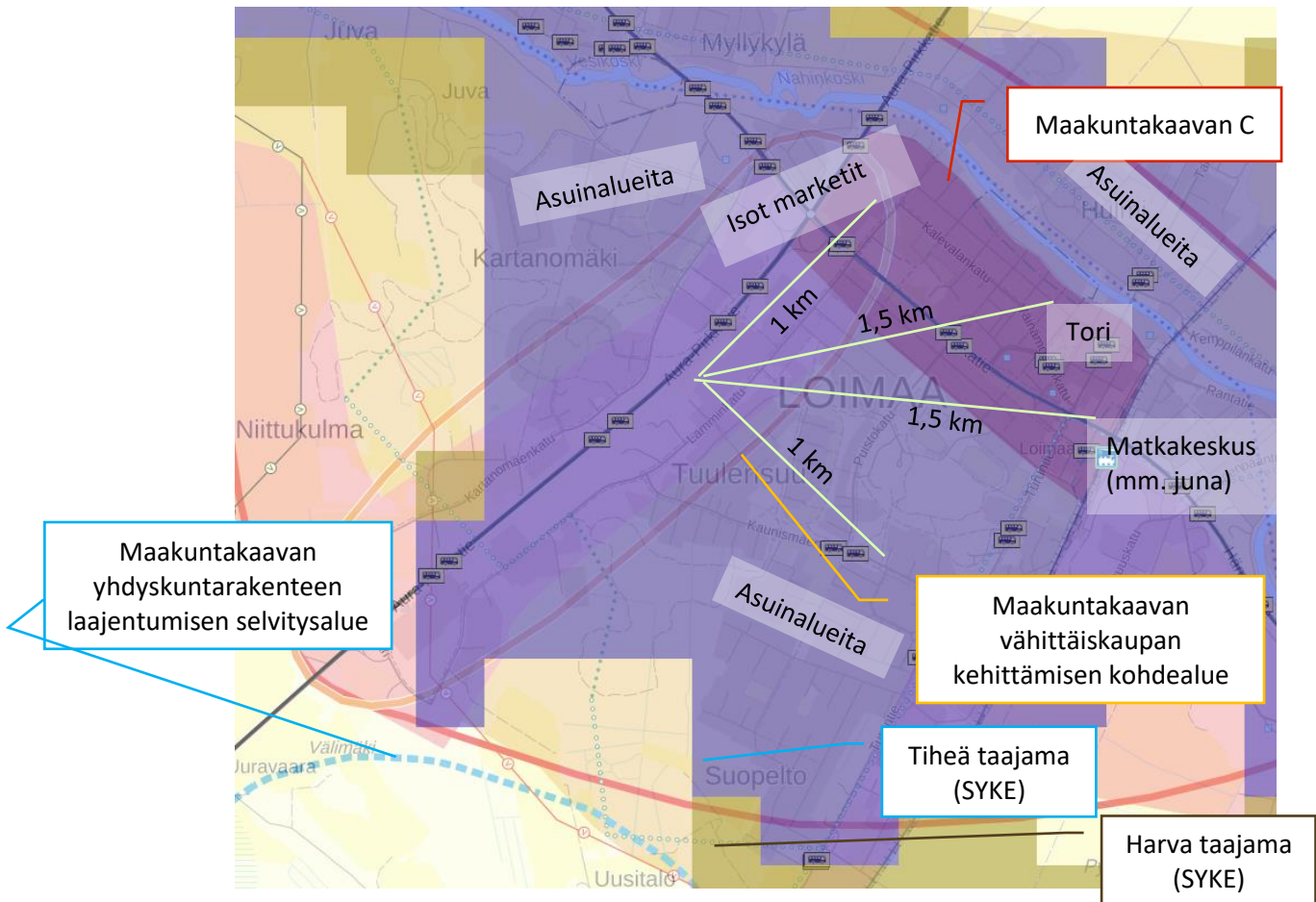
Lain valmistelua koskevassa lausunnossa Ympäristövaliokunta on viitannut vuonna 2015 tulleisiin lakimuutoksiin, joilla edistettiin kilpailun toimivuutta ja niihin liittyen todennut mm: ”Edellä esitettyyn viitaten valiokunta korostaa, että kaupan laadun ohjauksen keventäminen 71 e § poistamalla tarkoittaa, 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:iä 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 puolella, sekä Lamminkadun varrella KM-3-tontin eteläpuolella, joissa se on sijainnin osalta tarkoituksenmukaisempaa. KM-3-tontti mahdollistaa paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön, mutta päivittäistavaran osuus saa olla vain 500 k-m².
- 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

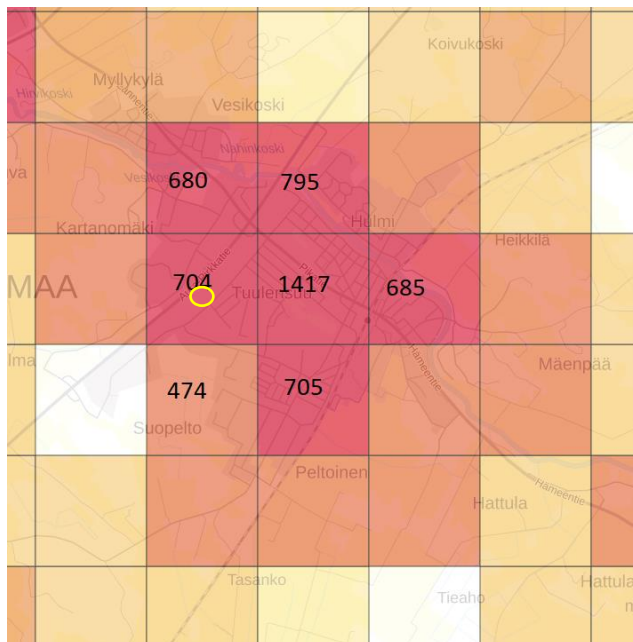
alan toimintoja. Näiden kohteinen kerrosala yhteenlaskettuna on 4 900. Lisäksi on yksi rakennuslupa laajennukselle (485 k-m²). Kaupan alan toteutunut lisärakentaminen ei ole siten lähellä enimmäiskerrosalaa (50 000 k-m²), vaikka pienemmät lisärakentamiset lisättäisiin aiempaan laskentaan (27 965+4900+485=33 350 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 alan 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. Laatua ohjattiin siten, että päivittäistavaran osuutta on mahdollista toteuttaa vain hieman kokonaisrakennusoikeudesta, jolloin kaupan alalle toteutuessaan olisi pääosin ns. tilaa vaativan kaupan tarpeita varten. 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 tiheään taajaman keskellä Lamminkadun kokoojakadulta ajoneuvoliikenteellä, kevyen liikenteen väyliä pitkin ja maaseutukaupungin joukkoliikenteen pysäkeiltä (katso myös kuva 17). Loimaan keskustan yhdyskuntarakenne on yleis- ja asemakaavoin laajentunut kohti etelää ja maakuntakaavassakin laajemmin etelän suunta on osoitettu yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalueeksi myös tulevaisuudessa (kuva 24). KM-3 -merkintä sijaitsee myös väestöllisesti tiiviissä osassa Loimaan keskustaa (kuva 25).

Karttataarkastelu saavutettavuudesta yhdyskuntarakenteessa:



Kuva 24 Muokattu ote paikkatietoikkunasta, luettu 7.9.2023, karttälähteet: digiroad, maanmittauslaitos, Varsinais-Suomen Liitto, Suomen ympäristökeskus



Kuva 25 Väestöruutuaineisto 1x1km 2022, lähde: tilastokeskus, maanmittauslaitos, luettu 7.9.2023, KM-3:n sijainti likimäärin keltaisella soikiolla

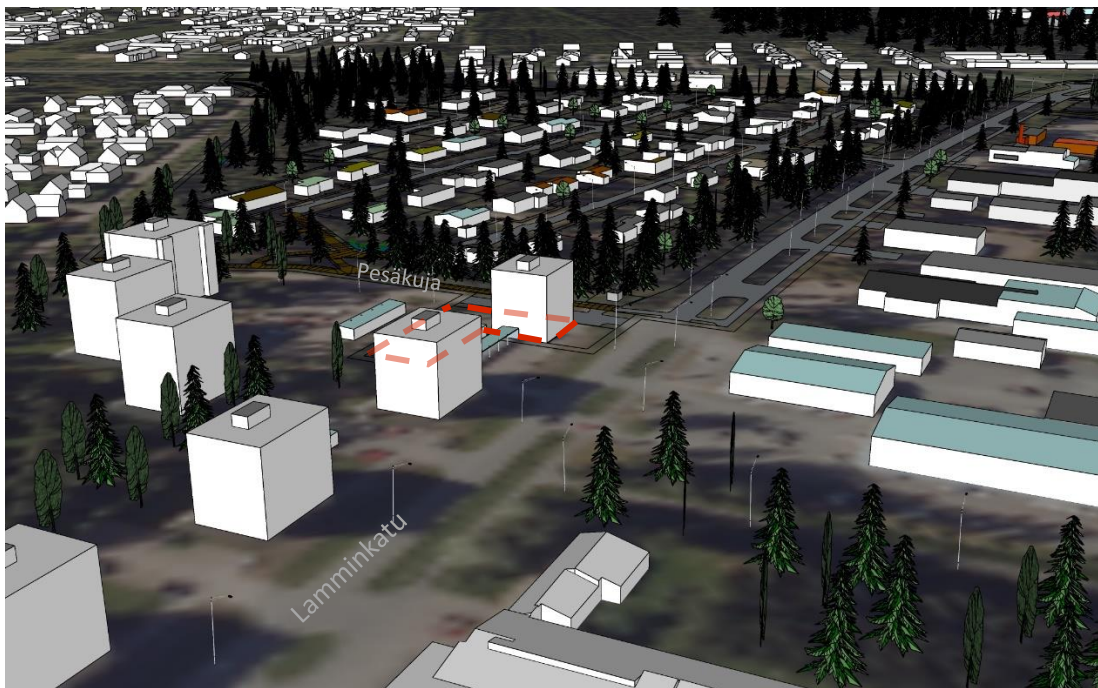
2. Asemakaavan K-tontti yleiskaavan V-alueella.

- a) Tontti on hyvällä sijainnilla olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja rajoittuu yleis- ja asemakaavoitettuihin yrityskortteleihin (kuvat 19, 20).

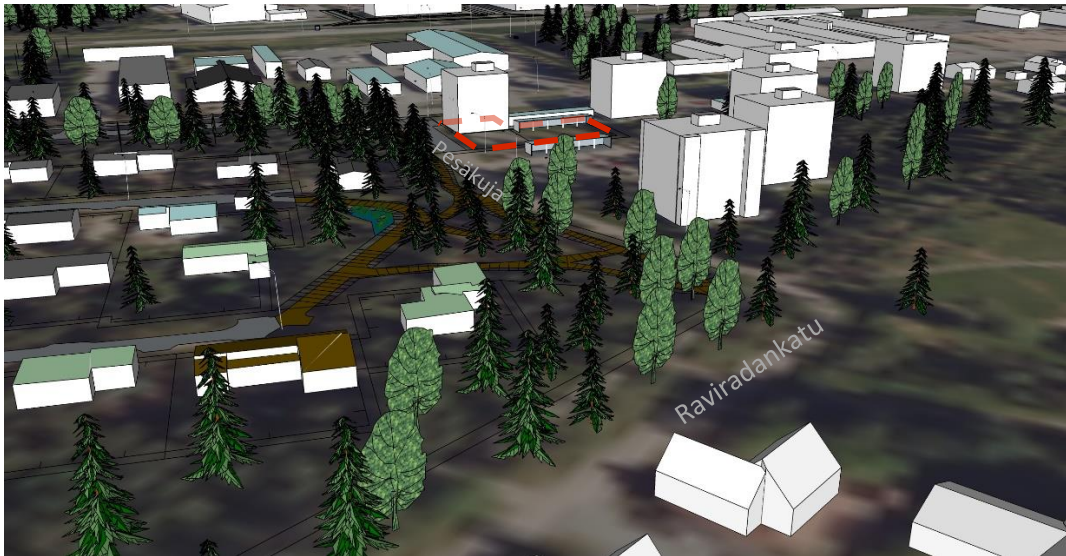
- b) Tontti on yleispiirteisen maaperäkartan perusteella rakentamisen perustamisen ja hulevesien imeytymisen kannalta parempaa moreenipainotteista maata (kuva 7).
- c) Ratkaisu edistää liiketonttien sijoittumistarpeita ja vähentää yhdyskuntarakenteen laajentamistarvetta.
- d) Viheralue kapenee, mutta kyseinen kohta ei ole virkistykseen kannalta optimaalinen vilkkaan liikenneväylän vieressä (kuvat 28-30). 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 osoitettiin yksi uusi kerrostalotontti. Rakennusoikeus on pienempi, kuin muilla kyseisen korttelin kerrostaloilla ja se osoitettiin samaan koordinaatistoon Lamminkadun varren muiden kerrostalojen kanssa (kuvat 26-27). Kerrostalo on mahdollista toteuttaa 5-kerroksisena, ja se aiheuttaa muutoksen lähiympäristön näkyisiin. Muutoksen ei arvioida olevan merkittävä, koska korttelialue on jo toteutunut usealle kerrostalolle. Kerrostaloasumisen arvioidaan sopivan alueelle paremmin, kuin aiemmassa asemakaavassa osoitetut liikerakennus ja kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten rakennukset. Rakentamisvaiheessa työmaasta aiheutuu väliaikaista häiriötä ympäristöön.



Kuva 26 Viitteellinen havainnekuva kerrostalotontista Pesäkujan pohjoispuolella rajattuna.



Kuva 27 Viitteellinen havainnekuva kerrostalotontista Pesäkujan pohjoispuolella.

Liikerakentamisen mahdollistavat toiminnot edistävät lähialueen olemassa olevaa elinympäristöä lähipalveluilla ja -toiminnoilla, sekä edistävät myös sosiaalista kanssakäymistä. Uudet masto- ja liiketonttien korttelit tulevat näkymään mm. kuntoreitin käyttäjille, mutta kyse on rakennetun ympäristön alueesta ja vaikutusta ei pidetä merkittävänä (kuvat 29-30).

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. Alueen viheralueita osoitettiin myös säilytettävän alueen merkinnöillä (/s-3 ja /s-4), jotka edistävät viheralueiden peitteisyyttä.

Kiertotalous huomioitiin monipuolisemmilla toteutusmahdollisuuksilla KTY-4 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 luonnonvaroihin. Liito-oravien kannalta tärkeät alueet osoitettiin liito-oravat huomioivalla VL-1 -merkinnällä sekä VL ja EV alueille osoitettiin suurelta osin ympäristön säilyttämisen merkintöjä (/s-3 ja /s-4). Yhdyskuntarakenteen maltillisella tiivistämisellä on myös osaltaan positiivinen luontovaikutus, koska se vähentää yhdyskuntarakenteen laajenemistarvetta, vaikka paikallisesti se vähentää hieman kasvillisuusaluetta.

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 eteläosasta on yhteys Eteläkaarelle, josta on eritasoliittymä ja kiihdytyskaistat valtatielle 9.

Kaavassa osoitettiin ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu reitti, joka edistää kevyen liikenteen yhteyksiä Raviradankadulta Lamminkadulle Rauhalanpuiston kautta. Reitti on jo osin rakentunut ja osin asemakaavoitettu etelään rajoittuvassa asemakaavassa (kuvat 3, 20 ja 31).

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 kaavamuutosalueelle. 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, mutta rakenteista tulee kuulla tienpitoviranomaista ja pelastusviranomaista ennen toteutusta.

Kaavatyön yhteydessä edistettiin myös joukkoliikenteen toimivuutta osoittamalla liityntäpysäköinnin mahdollistava alueen läheiselle Patruunankadun/Pehtoorinkujan joukkoliikennepysäkille, jonka toivotaan edistävän linja-autojen pysähtymistä suunnittelualueen lähelle ja siten edistävän osaltaan myös hieman kaupallisen alan toimintojen käyttämistä ilman henkilöautoja.

Liikennevaikutusten arviointi KM-3 -merkinnän korttelialueelle:

Liikennemäärien arvioinnissa on käytetty Ympäristöministeriön opasta ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, 27/2008”.

Liikennemäärä ennen kaavamuutosta voimassa olevan asemakaavan (2007) mukaan, jos rakennusoikeus käytetään täysimääräisesti:

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY). Asemakaavamerkinnot ja -määräykset oppaan (Ympäristöministeriön julkaisu kesäkuu 2003) mukaan ”Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.” Rakennusoikeutta 18 280 m²:n tontilla on e=0.40 tehokkuudella 7 312 k-m². Laskennassa lasketaan teollisuustoimintojen liikennemäärä 7000 k-m²:n osalta. Toimintaan liittyvää myyntiä osoitetaan laskentaan 100 k-m² ja toimistoja 200 k-m².

Teollisuus: Oppaan esimerkin mukaan metalliteollisuuden yrityksellä, joka on kooltaan 5 000 k-m² olisi 1,2 kävijää/100 k-m². Metalliteollisuustyyppinen teollisuus on Loimaalla yleistä, jota voidaan pitää relevanttina laskenta-arvioinnissa. Tällä perusteella 7 000 k-m² tuottaisi 84 kävijää/vrk.

Oppaan mukaan myös $0,15$ pakettiautokäyntiä/100 $k\text{-m}^2 = 11$ /vrk ja $0,7$ kuorma-autokäyntiä/100 $k\text{-m}^2 = 49$ /vrk

Toimisto (oppaan taulukon 4.18. tulkinta): 3 kävijää/100 $k\text{-m}^2 = 6$ /vrk

Myynti (tukkukauppa oppaan taulukon 4.55 tulkinta): 4. kävijää/100 $k\text{-m}^2 = 4$ / vrk

Ajoneuvojen liikennemäärät tontille vuonna 2007 hyväksytyyn kaavan mukaisessa käytössä, jos rakennusoikeus käytetään täysimääräisesti: 154 ajoneuvokäyntiä/vrk. Meno- ja paluumatkat tuottavat näin ollen n. 310 ajoneuvoa/vrk tonttiliittymässä.

Ajoneuvojen liikennemäärät kaavamuutoksen mukaisessa käytössä (KM-3):

Kaava mahdollistaa nykyisen toiminnan jatkon samanlaisena myös tulevaisuudessa, mutta vaikutusarviointiin arvioidaan suurimman kävijämäärän mahdollistaman käyttötarkoituksen liikennemääriä. Enimmäismääräksi liikenteen osalta arvioidaan tilanne, jossa tontti on tilaa vaativan kaupan käytössä, jossa on myös 500 $k\text{-m}^2$ päivittäistavaran kauppa. Oppaan mukaan paljon tilaa vaativassa kaupassa myyntialan osuus on tyypillisesti noin 70 % kerrosalasta, jolloin 6000 $k\text{-m}^2$:n rakennusoikeudella myyntipinta-alaa olisi 4 200 $k\text{-m}^2$, josta tilaa vaativan kaupan alan osuus olisi 3700 $k\text{-m}^2$. Lähialueella on auto- ja konekauppaa, joka on sijainnin perusteella potentiaalisin toimija (keskittyminen) tontille. Oppaan taulukon 4.44 mukaan moottoriajoneuvojen kauppa ja huoltotoiminnoissa käyntejä on 4-10/myynti- m^2 . Muiden paljon tilaa vaativien kaupan muotojen osalta käynnit vaihtelevat 8-24/100 myynti- m^2 :n välisessä haarukassa. Vain kodintekniikan minimi (11) on yli 10. Tämä laskenta arvioitiin luvulla 11 käynti/100 $k\text{-m}^2$, joka osuu oppaassa kaikkien tilaa vaativien erikoistavarakaupan kävijämäärien arviointivälille. Tilaa vaativan kaupan myyntikerrosalan toteutuessa 3 700 $k\text{-m}^2$:n osuudella, olisi sen osalta päivittäiset kävijämäärät n. 407 käyntiä/vrk. Päivittäistavarakaupan osuuden myyntialan ollessa 500 m^2 , arvioidaan oppaan taulukon 4.34 (pieni supermarket, 20-45k asukkaan kaupunkiseudut) mukaan 100 käyntiä/100 myynti- m^2 . Käynniksi arvioidaan taulukon keskiarvoa pienempi, koska päivittäistavaran kävijöiden arvioidaan sisältyvän osin myös tilaa vaativan kaupan kävijöihin, jolloin ei arvioida kaksinkertaisena samoja kävijöitä. Edellä mainitun mukaisesti päivittäistavarakauppa aiheuttaa 500 käyntiä/vrk. Tilaa vaativan kaupan ja päivittäistavarakaupan toteutuessa täydellä rakennusoikeudella, arvioidaan kävijämääräksi yhteensä noin 900 vuorokaudessa.

Päivittäistavarakaupan osalta oppaan taulukon 4.40 mukaan 20 000-45 000 asukkaan kaupunkiseuduilla kulkutapajakaumana tehdyistä matkoista on jalan 21 %, polkupyörällä 12% ja henkilöautolla 67 %. Henkilöautoilla kävijöiden osuus on siten arviolta $500 \times 0,67 = 335$ vuorokaudessa. Oppaan taulukon 4.31 mukaan 20 000-45 000 asukkaan kaupunkiseuduilla henkilöautoilla tehtävien päivittäistavarakaupan ostosmatkoilla on keskimäärin 1,60 henkilöä. Kun henkilöautoilla kävijöitä on yhteensä 335, edellyttää se $(335/1,60) 210$ henkilöautokäyntiä vuorokaudessa. Lisäksi taulukon 4.39 perusteella arvioidaan kuorma-autokuljetuksia ($1,4/100$ myynti- m^2) olevan seitsemän, ja pakettiautokäyntejä ($0,3/100$ myynti- m^2) kaksi vuorokaudessa. Päivittäistavarakaupan osalta arvioidaan ajoneuvokäyntejä olevan yhteensä 220, joka aiheuttaa 440 ajoneuvoa vuorokaudessa tonttiliittymään (meno- ja paluumatkat yhteensä).

Tilaa vaativan kaupan osalta oppaan taulukon 4.46 mukaan 20 000-45 000 asukkaan kaupunkiseuduilla kulkutapajakaumana tehdyistä matkoista on autovyöhykkeellä jalan 3 %, polkupyörällä 1 %, joukkoliikenteellä 1 % ja henkilöautolla 95 %. Henkilöautoilla kävijöiden osuus on siten arviolta $407 \times 0,95 = 387$. Oppaan taulukon 4.45 mukaan 20 000 – 45 000 asukkaan kaupunkiseudulla henkilöautolla tehtävillä erikoistavarakaupan ostosmatkoilla keskimääräinen henkilöluku henkilöautoissa on 1,64. Kun henkilöautoilla kävijöitä on yhteensä 387, edellyttää se $(387/1,64) 236$ henkilöautokäyntiä vuorokaudessa. Asiakkaiden meno- ja paluumatkat tonttiliittymässä ovat siten 472 ajon./vrk tilaa vaativan erikoistavarakaupan osalta. Lisäksi taulukon 4.44 perusteella arvioidaan kuorma-autokuljetuksia ($0,2/100$ myynti- m^2) yhteensä 7, joka lisää liittymän liikennemääriä 14 ajoneuvolla vuorokaudessa. Tilaa vaativan kaupan osalta kokonaisliikennemääräksi arvioidaan 486 ajon./vrk tonttiliittymään (meno- ja paluumatkat yhteenlaskettuna). Kokonaisuudessaan päivittäistavaran maksimikerrosalan ja muun kaupan alan kerrosalan toteutuessa kokonaisuudessaan liikennemääräksi arvioidaan noin 463 ajoneuvokäyntiä

vuorokaudessa, jolloin tonttiliittymässä olisi noin ≈ 950 ajoneuvoa vuorokaudessa (liittymän molemmat suunnat yhteenlaskettuna).

Tilaa vaativan kaupan ja päivittäistavarakaupan toteutuessa enimmäisrakennusoikeuden mukaan, liikennemäärä Lamminkadulla lisääntyisi siten arviolta vuonna 2007 hyväksytyin asemakaavan käyttötarkoitukseen nähden hieman yli 600 ajoneuvolla vuorokaudessa (tulo- ja poistumisliikenteet yhteenlaskettuna). Lamminkatu on toiminnallisuudeltaan erittäin hyvä ja alueella on muutoinkin monipuolinen työpaikka-, myynti-, asuinalue- ja liikenneverkkokokonaisuus, johon liikennemäärän lisäys arvioidaan sopivan hyvin. On kuitenkin hyvin mahdollista, että rakennusoikeus ei toteudu kokonaan, tai tontti toteutuu liikennevaikutuksiltaan vähäisempään yritys- tai työpaikkatoimintaan.

Pihan ja liittymän liikennevaikutusten arviointi KM-3-korttelissa:

Parkkipaikkojen, logistiikan ja pihan tilatarpeiden osalta tontin alan riittävyttä arvioitiin vertailemalla lähialueen kaupan alan tontteja.

Pihan sisäisten liikennevaikutusten arviointi esimerkkien kautta:

Esimerkki 1: Työkalu- ja tarvikemyymälä sekä huoltotoimintaa, 6. kaupunginosan korttelin 89 tontti 4 (toiminut aiemmin elektroniikkaliikkeen ja tukkukaupan rakennuksena):

Rakennus noin $3\,000\text{ k-m}^2$ tulkittuna pohjakartalta. Noin $5\,300\text{ m}^2$ päällystettyä piha-alaa, sisältäen pysäköinnin ja logistiikan tarpeet. Kartta-arvion perusteella $1,77\text{ m}^2$ asvaltoitu yhtä rakennettua k-m^2 :ä kohden.

Esimerkki 2: Autokauppa, 2. kaupunginosan korttelin 52 tontti 20:

Katoksineen rakennettu noin $3\,300\text{ k-m}^2$ tulkittuna pohjakartalta. Noin $8\,300\text{ m}^2$ päällystettyä piha-alaa, sisältäen pihan automyyntin, pysäköinnin ja logistiikan tarpeet. Kartta-arvion perusteella $2,51\text{ m}^2$ asvaltoitu yhtä rakennettua k-m^2 :ä kohden.

Yllä käytettyjen esimerkkien 1-2 perusteella keskimäärin $2,14\text{ m}^2$ on asvaltoitua alaa yhtä rakennettua k-m^2 :ä kohden, jolloin kaavatontin osalta tulkinta on tilaa vaativan kaupan osalta sellainen, että logistiikka, pysäköinti ja pihamyynnti ym. edellyttäisi $6\,000\text{ k-m}^2$:n rakennusoikeudella $12\,855\text{ m}^2$ päällystettyä piha-alaa. Tontin pinta-ala on $19\,582\text{ m}^2$. Jos siitä käytetään rakentamiseen maksimi $6\,000\text{ k-m}^2$ (yhteen kerrokseen) jää pihan käyttöön alaa $13\,582\text{ m}^2$, joka kattaa lasketun arvion mukaisen tarpeen siten, että alaa jää vielä hieman mm. viheralueille. Kaava mahdollistaa myös kahteen kerrokseen rakentamisen, joka vapauttaa pihalle lisätilaa. Todennäköisin ratkaisu on pääosin yksikerroksinen, mutta esimerkiksi osittainen kahteen kerrokseen rakentaminen on tyyppillistä esimerkiksi toimistotilojen osalta.

Esimerkki 3: Hypermarket, n. $6\,200\text{ k-m}^2$, 1. kaupunginosan korttelin 59 tontti 11: Esimerkkিতontin ala $17\,131\text{ m}^2$. Kaavamutoksessa olevan tontin pinta-ala ($19\,582\text{ m}^2$) riittäisi päivittäistavarakaupan tilantarpeeseen moninkertaisesti, koska nyt

kyseessä on huomattavasti pienemmän päivittäistavaran rakennusoikeuden osuus, joten erikseen ei arvioida 500 k-m²:n osalta.

Kaavassa esitetyn rakennusoikeuden mukaan rakennettaessa pihan arvioidaan riittävän logistiikalle, pysäköinnille ja pihan kaupallisille tarpeille. Tontti on myös selkeän muotoinen, joka helpottaa tontin pihan suunnittelua.

KM-3 -korttelin liittymän vaikutusarviointi:

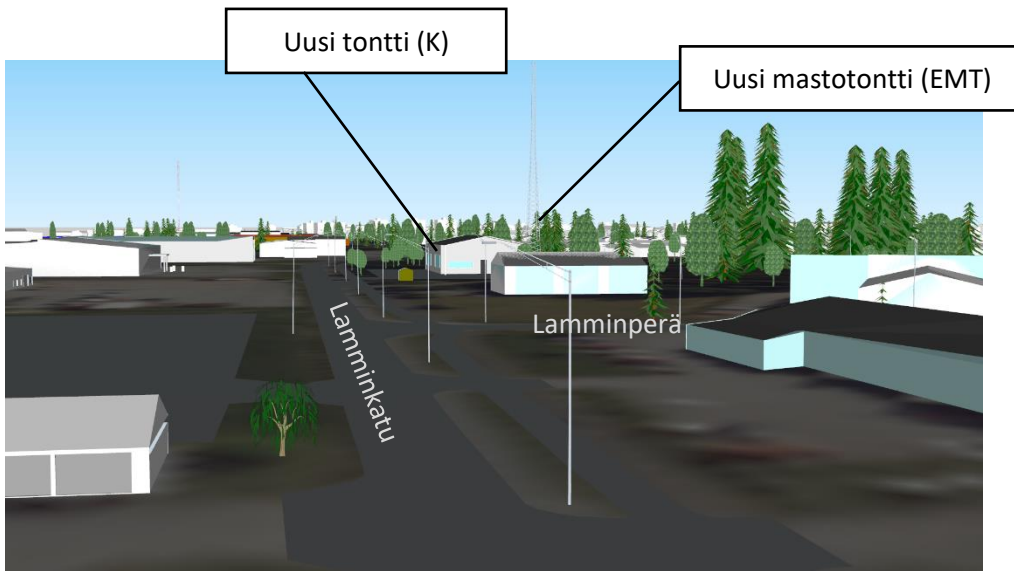
Kopparinkujan osalta kaavaan parannettiin näkemiä puistoviisteillä ja sen perusteella KM-3 tontin osalta osoitettiin liittymäkieltoa siten, että liittymän rakentaminen tulee tehdä yli 80 m etäisyydelle Kenttäkujan liittymästä (selostus, kuva 22) Aiempaan kaavaan nähden mahdollistetaan myös useampi kuin yksi liittymä, joka edistää kaupan logistiikan toimivuutta.

4.3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

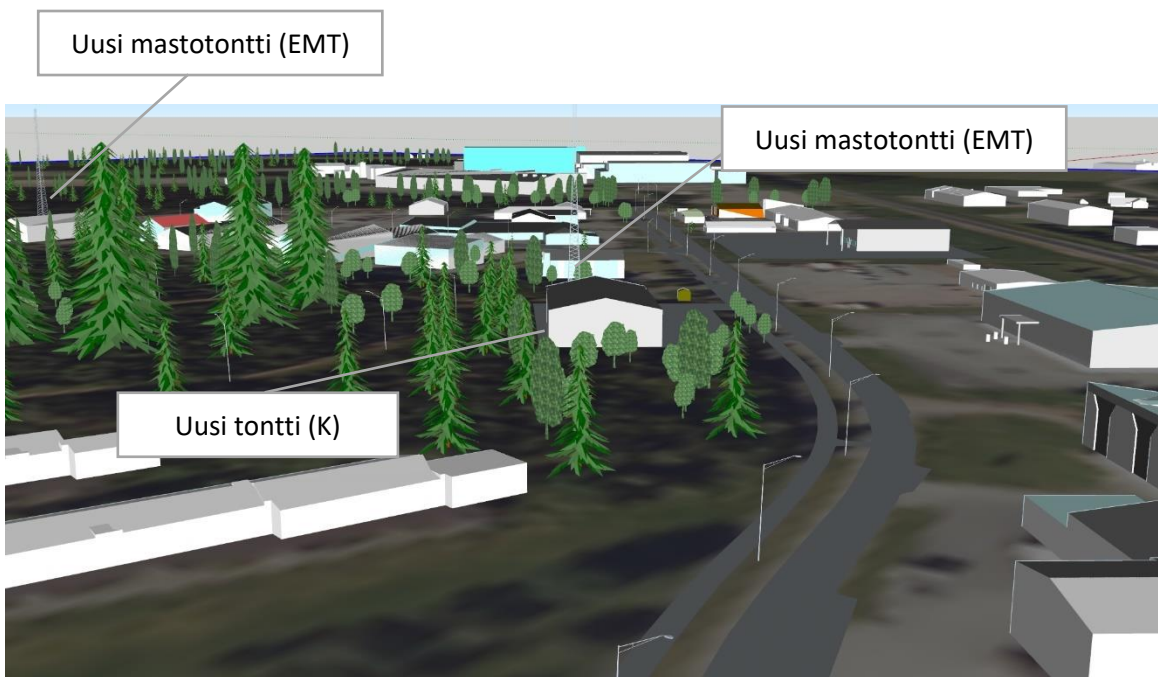
Kaavatyöllä päivitetään rakennetun ympäristön asemakaavaa. Kaavan myötä toteutustapa mahdollistaa aiempaa hieman monipuolisemman toteuttamisen sekä kaavalla osoitettiin kaksi uutta rakennuspaikkaa (kuvat 26-27 ja 28-30). Lamminkadun itäpuolelle ja Lamminperän taakse osoitettiin mastoille tontit (kuvat 29-30), jotka toteutuessaan tulee näkymään Lamminkadun käyttäjille ja kuntoradan käyttäjille. Todennäköisesti molemmat eivät toteudu, vaan kyse on vaihtoehtojen luomisesta. Rakennettu ympäristö muuttuu kaavan toteutuessa, mutta kaavan arvioidaan sopivan kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriympäristöön sekä rakennettuun ympäristöön.



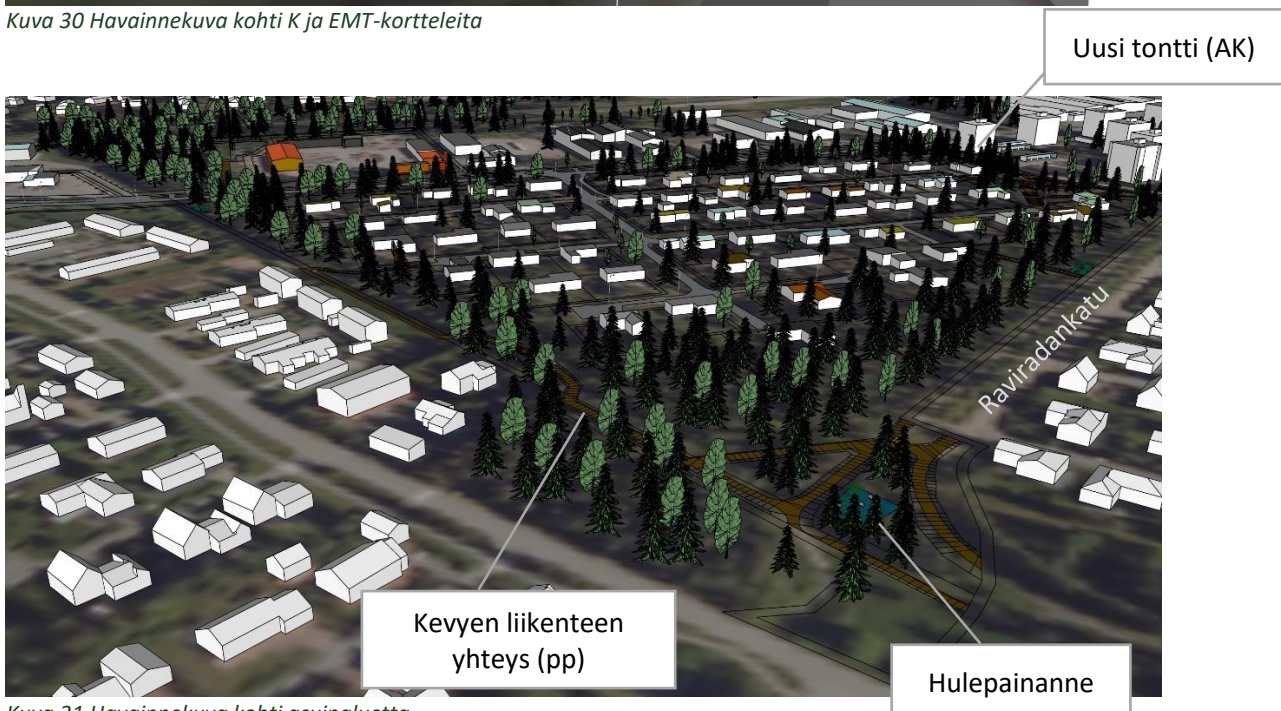
Kuva 28 Viitteellinen havainnekuva liike- ja toimistotontin rakentamisesta



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 keskuksat 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 Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutukset huomioidaan hulevesien käsittelyn edistämällä, kevyen liikenteen yhteyksien, liityntäpysäköinnin sekä viheryhteyksien parantamisilla. Kiertotaloutta edistettiin monipuolisen toteutuksen mahdollistavilla yritystonteilla, jolla tavoitellaan osaltaan mm. rakennusten käyttöiän ja käyttöasteen parantamista olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa. Liikennevaikutuksia on arvioitu kohdassa 4.3.5, jonka perusteella ajoneuvosuoritteet voivat lisääntyä paikallisesti. Liikkuminen on kuitenkin välttämätöntä, jotta palvelut ovat saavutettavissa Loimaan seudulla, jossa joukkoliikenne on vähäistä. Lisärakentamisen sijoittaminen on liikennesuoritteiden vähentämisen kannalta hyvä sijoittaa tiiviiseen kaupunkikeskustaan, joka vähentää liikkumistarvetta kauemmas ja samalla liikkumisella voi suorittaa useamman käyntikohteen kerralla. Tämän arvioidaan voivan vähentää kokonaisuudessaan liikkumista, koska palveluja voi sijoittua kaupunkirakenteeseen, jolloin asiakkaiden ei tarvitse ajaa kauemmaksi.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen käyttötarkoituksimerkintöjen perusteella kasvullisen alan (puistot, lähivirkistysalueet ja suojaviheralueet yhteenlaskettuina) muutokset ovat seuraavia:

Uusia viheralueita muodostuu n. 5400 m², joita ovat asemakaavalla osoitettavat uudet viheralueet tai asemakaavalla viheralueiksi muutettavat alueet. Näitä ovat: 2. kaupunginosan korttelin 73 lounaispuolen kadun muutos VL:ksi, uudet VL-alueet 6. kaupunginosan korttelin 74 etelä- ja koillispuolella sekä 2. kaupunginosan korttelin 52 vieressä olevien maantien ja ET-korttelin osien muuttaminen EV:ksi.

Viheralueita poistui aiemman asemakaavan merkinnöistä n. 2 500 m², joita ovat yhdyskuntateknisen huollon alueet, katujen näkemäalueet sekä pieni tontin kulman suoristaminen 2. kaupunginosassa ja EV-alueen muuttaminen pysäköintialueeksi 9. kaupunginosassa.

Asemakaavan laajentumisella 6. kaupunginosaan osoitettiin uutta rakentamista ja liikennealueita yhteensä noin 4100 m²:n alueelle, joissa ei ollut ennestään asemakaavaa.

Kasvullisen alan osuuksia edistettiin myös viheralueiden säilyttämistä koskevilla /s-3 ja /s-4 -merkinnöillä suuressa osaa Rauhalanpuistoa ja valtatie 9 varren suojaviheralueella korttelien 52 ja 89 välissä. Säilyttämistä edistävät /s-3 ja s-4 -alueet ovat yhteensä n. 45 200 m².

4.3.9 Muut vaikutukset

Kaavalla ei arvioida olevan muita merkittäviä vaikutuksia.

4.4 Ympäristön häiriötekijät

Valtatiehen 9 rajoittuvat tontit ovat melualueita, mutta käyttötarkoitukset eivät edellytä meluntorjuntaa (liite 6, Liikennemeluselvytys).

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

4.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomiointi asemakaavassa

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.
 - Edistettiin viestintäpalveluiden toteuttamista vaihtoehtoisilla mastotonteilla.
2. tehokas liikennejärjestelmä
 - Yritystonttien kehittämisen seurauksena lisääntyvä liikenne käyttää hyödyksi rakennettua kokoojakatua, josta on hyvä yhteys valtion liikenneverkkoon.
 - Kaava-alueen läpi menee Lamminkadun kokoojakatu, joka toimii valtatie 9 rinnakkaisväylänä. Lamminkadulta on yhteys myös Pikatielle, jolta on yhteydet Satakunnan ja Kanta-Hämeen suuntiin. Kaavassa parannettiin Lamminkadun näkemäalueita sekä jäsenneltiin liittymäsijainteja. Kyseiset ratkaisut edistävät olemassa olevien liikenneyhteyksien kehittämistä ja liikenteen solmukohtien toimivuutta esimerkiksi valtatie 9 toimintahäiriön tilanteessa.
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 - Asuinalueen ympäröivä metsikkö osoitettiin lähivirkistysalueeksi, johon tehtiin vain vähäisiä muutoksia. Suuri osa alueesta osoitettiin säilyttämiseen korostavalla /s-3 -merkinnällä. Metsikkö parantaa alueen mikroilmastoa, kun ilmastonmuutoksen edetessä sään ääri-ilmiöt lisääntyvät.
 - Alueelle osoitettiin hulevesien hallintaa edistäviä merkintöjä, joka auttaa sään ääri-ilmiöihin varautumisessa.
 - Kaavatyötä varten teetettiin meluselvytys, jonka perusteella voitiin varmentaa sopivien toimintojen ja merkintöjen sijoittuminen valtatie 9 lähelle.
 - Asuinalueelle ei uudisrakentamisvaiheessa sallita enää kellareita, koska alueella on ollut vesien johtamisen kannalta ongelmia.
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
 - Huomioitiin eläintein tarvitsemat viheryhteydet VL, VL-1, EV, /s-3 ja /s-4 -merkinnöin.
 - Alueelle jätettiin laajat virkistysalueet, jotka edistävät myös viheralueverkoston jatkuvuutta.
 - Edistettiin kiertotaloutta ja luonnonvarojen kestävästä käytöstä 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