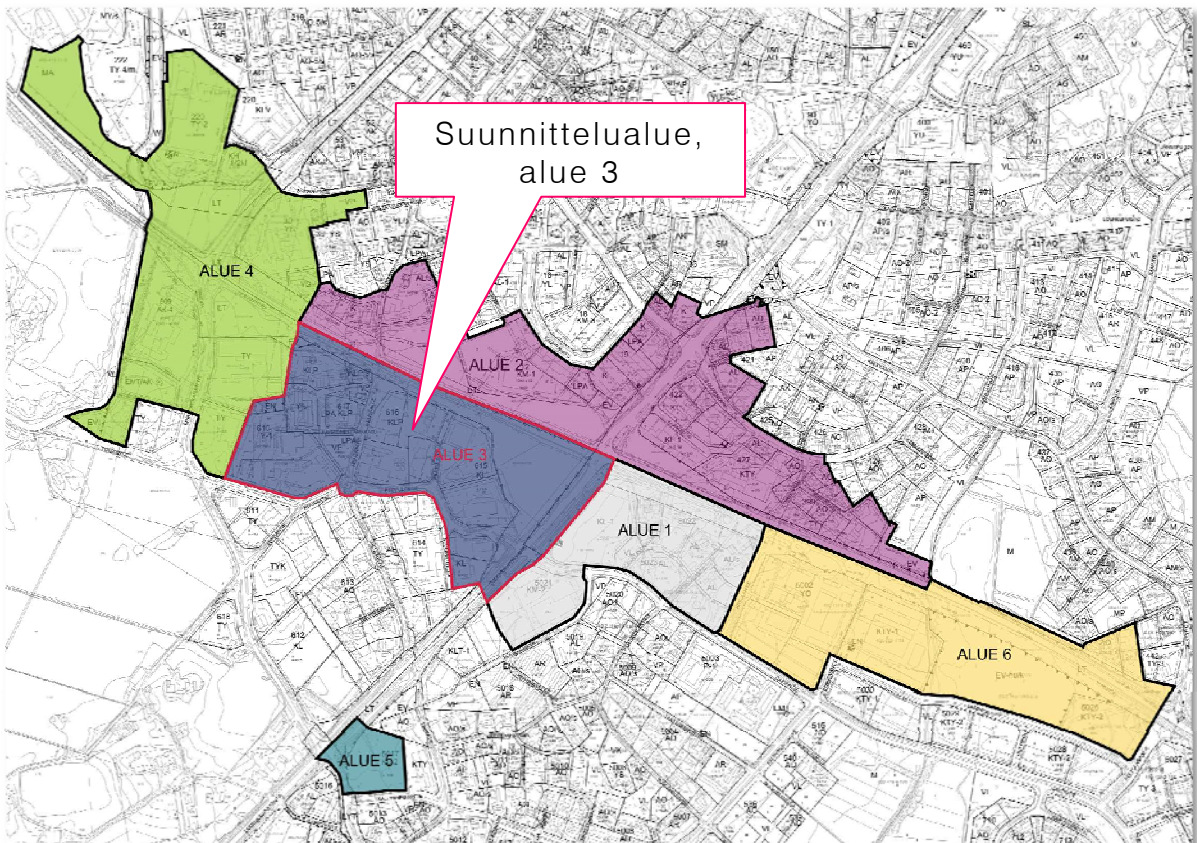




## LAITILAN KAUPUNKI

Valtatien 8 parantamiseen liittyvät asemakaavan muutokset, alue 3

### MEIJERIN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS



KAAVASELOSTUS 30.08.2021

Vastaa 30.8.2021 päivättyä kaavaehdotuskarttaa

Arkk.tsto Anna-Liisa Nisu



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Kaupunki:	Laitilan kaupunki
Kaupunginosa:	419 Laitila
Korttelit /Tilat:	Asemakaavan muutos koskee osaa kortteleista 610 ja 614 ja kortteleita 615 - 617 sekä niihin liittyviä erityis-, virkistys- ja katu-alueita sekä maantien alueita.
Kaavan nimi:	Meijerin alueen asemakaavan muutos
Kaavan laadittutaja :	Laitilan kaupunki Keskuskatu 30, PL 25, 23801 Laitila puhelinvaihte 02 85 011  Yhteyshenkilöt: Maankäyttöinsinööri Mika Palmulaakso Tel. 050 518 2071 Email: mika.palmulaakso@laitila.fi  Tekninen johtaja Mika Raula Tel. 0500 596 127 email: mika.raula@laitila.fi
Kaavan laatija:	Arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu Väinö Auerin katu 7 D TT2, 00560 Helsinki Tel. 045-110 9193, email: nisu.anni@saunalahti.fi

Vireilletulokuulutus: 8.2.2019

Laitilan kaupunginhallituksen hyväksyminen: ...

Laitilan kaupunginvaltuuston hyväksyminen: ...

Voimaantulokuulutus: ....

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
1.1 Tunnistetiedot .....	1
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>3</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	3
2.2 Asemakaava .....	3
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	3
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>3</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	4
3.1.2 Luonnonympäristö .....	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	6
<b>Vähittäiskaupan selvitykset .....</b>	<b>16</b>
3.1.4 Maanomistus .....	21
3.2 Suunnittelutilanne .....	21
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	21
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>26</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	26
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset .....	26
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	26
4.3.1 Osalliset .....	26
4.3.2 Vireille tulo .....	26
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely .....	26
4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....	26
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	27
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	27
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden kuvaus .....	30
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus, Meijerinsilta vaihtoehto A .....	31
4.5.2 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus, Meijerinsilta vaihtoehto B .....	32
4.5.3 Kaavaluonnos nähtävillä 15.5. – 15.6.2020 .....	34
4.5.4 Kaavaehdotus nähtävillä 4.5. – 3.6.2021 .....	35
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>36</b>
5.1 Kaavan rakenne .....	36
5.1.1 Mitoitus .....	36
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	37
5.2.1 Yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen .....	37
5.3 Aluevaraukset .....	38
5.3.1 Korttelialueet .....	38
5.3.2 Muut alueet .....	39
5.4 Kaavan vaikutukset .....	39
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	39
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	41
5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset .....	42
5.4.4 Ilmastovaikutukset .....	42
5.5 Ympäristön häiriötekijät .....	43
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	43
5.7 Nimistö .....	43
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>43</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	43
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	43
6.3 Toteutuksen seuranta .....	43

## LIITTEET

- 1 Maisemallisia vaikutuksia
- 2 Siltavaihtoehtojen vaikutuksia
- 3 Ote voimassa olevasta asemakaavasta (Palken alue)
- 4 Ote voimassa olevasta asemakaavasta (Meijerin asemakaava)
- 5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 6 Kaavaluonnosvaiheen vastineet
- 7 Meijerinsilta, tavoitteita toteutukseen.
- 8 Tilastolomake
- 9 Kaavaehdotusvaiheen vastineet
- 10 Vertailu tiesuunnitelmaan

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Valtatien 8 tiesuunnittelu käynnistyi kesällä 2017. Asemakaavan muutosten laatiminen valtatie ja kantatien lähiympäristössä aloitettiin alkuvuodesta 2019 Laitilan kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutokset laaditaan osa-alueittain 1 – 6. Meijerin alueen (osa-alue 3) osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 28.1.2019 ja tarkennettu viimeksi 30.8.2021. OAS on ollut nähtävillä vireilletulon kuulutuksen päivästä 8.2.2019 lähtien. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 16.10.2019 Varsinais-Suomen ELY-keskuksessa. Kaavaluonnosaineisto asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä 30.3.2020 § 104 luonnosvaiheen kuulemista varten 15.5. – 15.6.2020 väliseksi ajaksi. Valtatien tiesuunnitelman aineisto on pidetty yleisesti nähtävillä 30.9. -30.10.2020. Kaavaluonnoksesta jätettiin 1 huomautus, lausunto saapui Varsinais-Suomen Liitolta, Varsinais-Suomen ELY -keskukselta ja Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta. Kaavaluonnosvaiheen palautteeseen on laadittu vastineet (LIITE 6). Nähtävillä olon jälkeen kaavasuunnitelmaa täydennettiin, tehtyjä muutoksia on kuvattu kohdassa 4.5.3. Kaavaehdotusvaiheen nähtävilläolo pidettiin 4.5.2021 - 3.6.2021. Lausuntojen ja muistutuksen johdosta kaavaehdotuskarttaan on tehty muutamia täydennyksiä. Tehdyt muutokset on lueteltu kohdassa 4.5.4, sivulla 35. Muutokset eivät aiheuta kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

### 2.2 Asemakaava

Meijerin risteys sillan kahdesta vaihtoehtoista ratkaisusta kaupunki on pitänyt vaihtoehtoa B parempana (vaihtoehtoista tarkemmin jäljempänä kohdissa 4.5.1 ja 4.5.2) ja kaavamuuotos on laadittu vaihtoehdon B mukaan. Keskeiset muutokset asemakaavassa:

- Valtatien aluevarausta supistetaan VT/KT eritasoristeyksen lähellä, siitä länteen päin LT-alueita hieman laajennetaan ja korttelialueet siinä kohden vastaavasti pienenevät.
- Meijerintie on osoitettu hidaskaduksi (hk, hk-1). Meijerin silta ylittää (merkintä: e-1) valtatie siten, että yhteys voidaan muodostaa sillalta kevyen liikenteen katuyhteytenä Keskuskadulle ja katuyhteytenä Kauppakadulle.
- Meijerintien katualuetta laajennetaan valtatie lähellä. Liittymäkieltoaluetta Meijerintiellä on aina Juustomestarinkadun risteyskohdalle asti. Meijerintien ja Pilppulantien risteyskohdan liikennemerkintä on muutettu ohjeelliseksi (lr).
- Melusuojaus: Valtatie viereen korttelin 610 tonttien 6-8 kohdalle on osoitettu meluste –merkintä; 4,5 m korkea meluste laskettuna valtatie tasausviivasta, jolloin meluste tulee olemaan noin 2,5 m korkea Meijerin alueen suuntaan.
- Vanhan osuusmeijerin korttelimerkintä on muutettu ( Y/s → KLP-1/s).
- Y-1 –merkintää on tarkennettu leikki- ja oleskelualueiden suhteen. Pilppulantien ja Poukantie liikennemäärä tulee kasvamaan eritasoristeyksien toteuttamisen jälkeen, jolloin liikenteen vaikutukset korttelialueelle tulevat voimistumaan.
- sk-2 –osa-aluemerkintä (*kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alue*) on poistettu, rakentamistapa ja viherympäristöä koskevia kehittämistavoitteita on viety korttelimerkintöihin.
- KLP -merkintöjä on tarkennettu rakentamistavan ja ulkoarastoinnin järjestämisen suhteen.
- Korttelin 615 KL- merkintä on muutettu KM-4:ksi. Alueelle voidaan sijoittaa 2 paljon tilaa vaativan erikoiskaupan lajiin kuuluvaa vähittäiskaupan suuryksikköä.
- Puistoalue (VP) on muutettu lasten leikkipuistoksi (VK).
- Palkenkujan on muutettu pp/t:ksi (Yhteys Erik Sorolaisen tieltä Palken alueelle). Jatkoyhteys Palkenkujalta Juustomestarinkadulle on osoitettu ohjeellisella pp/h-merkinnällä.
- Kulttuuriympäristö: Rakennussuojelumerkintöjä on tarkennettu: suojeltavat rakennukset (sr-2, sr-3), säilytettävät rakennukset ( sr-5). Suikkilan asuinrakennus on siirretty, sr-merkintä on poistettu.
- Korttelin 610 tonteilla 6-7 on maisemallisesti tärkeää täysikasvuista puustoa, joka toimii myös suojavaikkeenä valtatiealueen ja Meijerin alueen välillä, puustoa tulee säilyttää (KLP-2-merkintä).

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

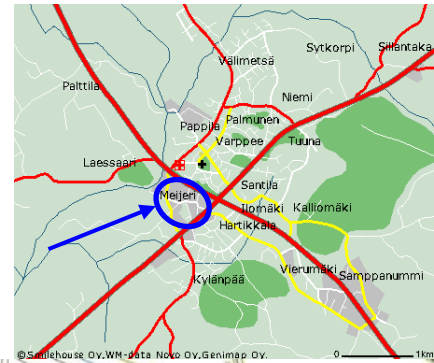
Asemakaava tullaan toteuttamaan maanomistajan tarpeiden mukaisesti sen jälkeen kun kaava on tullut lain voimaiseksi. Melusteiden rakentaminen sisältyy valtatie rakentamisen aikatauluun.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalueeseen kuuluu valtatie eteläpuolella ja kantatien länsipuolella olevaa Meijerin aluetta. Suunnittelualueen länsiosassa on entinen osuusmeijeri, sen ympäristössä toimii monipalvelukeskus Palke sekä uusi päiväkotitoiminta. Lasten leikkipuisto on Meijerintien vieressä. Pilppulantien ja Meijerintien ympäristössä toimii useita yrityksiä mm.; Laitilan Autosähkö Jaakko Jalonen Ky, Länsi-Jyvä Oy, K1 Katsastus, Laitilan Säle Oy, Vesijohtoliike Haapaniemi Oy, tavaratalo Rusta ja Konehuolto Palmunen.



Suunnittelualueen sijainti taajamassa.

- 1) RN:o 9:97 Länsi-Jyvä Oy
- 2) RN:o 9:76 K1 Katsastus, Wrecker Oy
- 3) RN:o 9:75 Vesijohtoliike Haapaniemi Oy
- 4) RN:o 9:77 Laitilan Säle Oy
- 5) RN:o 9:46 Tavaratalo Hong Kong
- 6) RN:o 9:47 Kukka ja lahja JonnaHanna
- 7) RN:o 9:48 Konehuolto Palmunen
- 8) RN:o 9:82 Suulimäen teollisuustalo, useita yrityksiä.
- 9) RN:o 9:50 Kattotyöt Mankinen
- 10) RN:o 9:80 Laitilan varaosapalvelu Oy
- 11) RN:o 9:94 Laitilan nuorisoverstas Ry

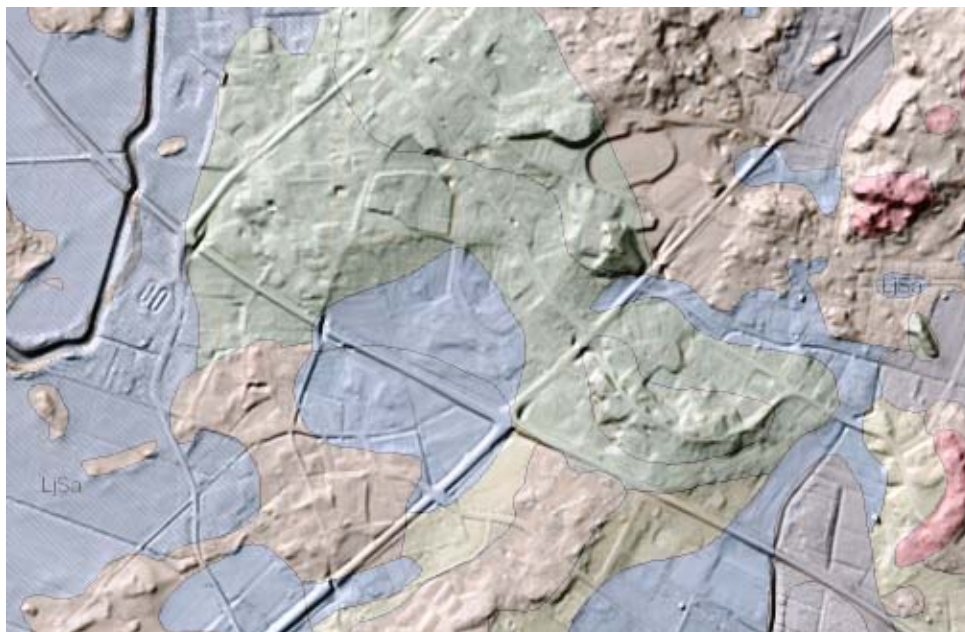
Alueella toimivia yrityksiä. Numerolla 5. on toiminut tavaratalo Hong Kongin jälkeen tavaratalo Rusta.



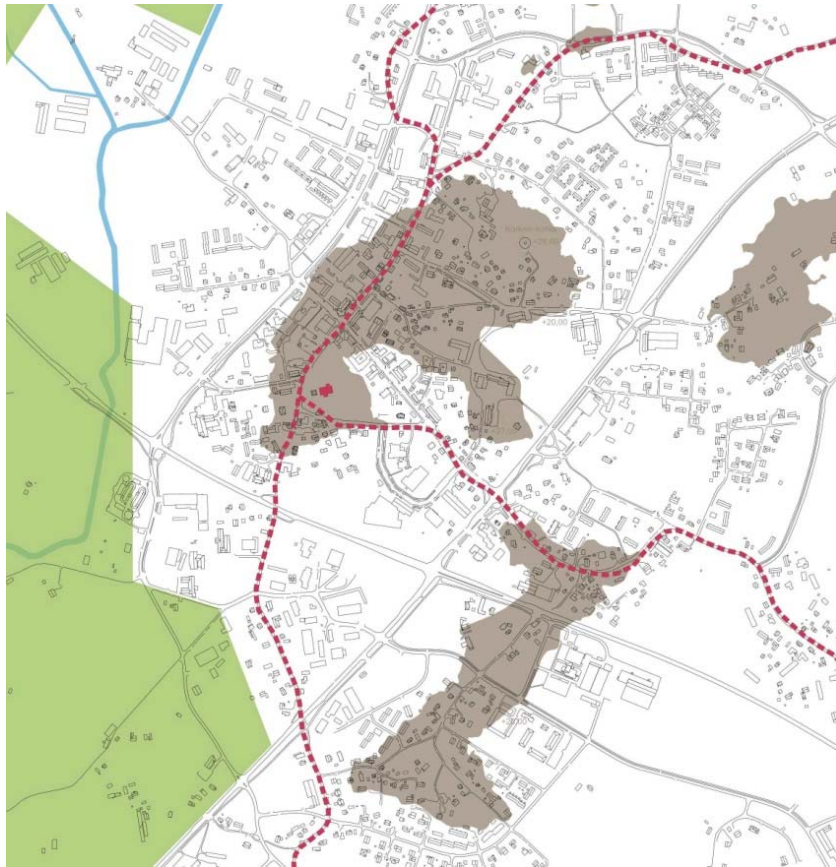
### 3.1.2 Luonnonympäristö

**Maaperä:** Maaperäkartan (GTK) mukaan maaperä Meijerintien länsipuolella on hiekkaa (Hk, vihreä väri alla olevassa kartassa) ja hiekkamoreenia (Mr). Meijerintien itäpuoli on savikkoa (Sa, sininen väri). Meijerintien loppupäässä alikulkukäytävän luona maaperä on karkeaa hietaa (KHt, sininen väri).

**Topografia:** Maasto Meijerin alueella on noin tasossa +13 - +15. Alue on siis alavampaa kuin ydinkeskustan alue ja Hartikkalan – Ilomäen alue. Valtatie suunnittelualueen kohdalla on nykyään tasossa +16,2, eli muuta maastoa hieman korkeammalla.

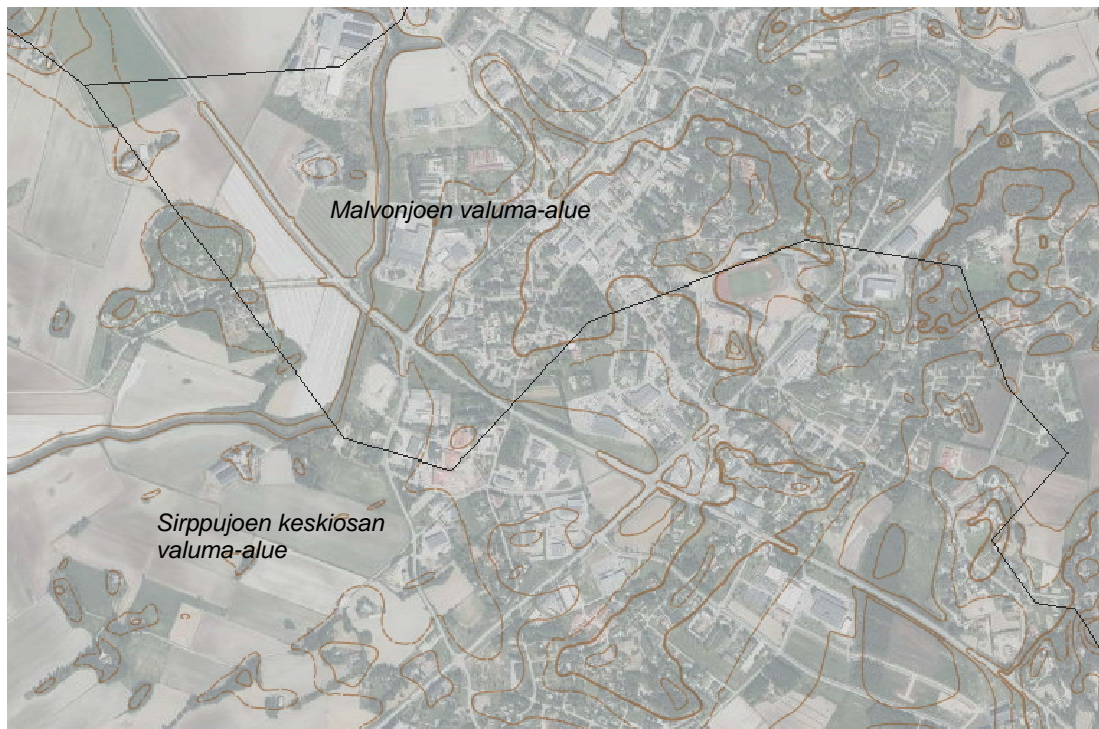


Maaston korkeustasot havainnollistettuna, maaperälajit värillisinä alueina. Karttaote maanmittauslaitos.



Keskustaajaman alueella korkeustasoa +20 ylempänä olevat alueet (ruskea alue). Historialliset tiehytydet ja kirkon sijainti on merkitty punaisella. Vihreä alue osoittaa valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen, jossa peltoalue on alavaa, noin +12 korkeustasossa.

Vesisuhteet, valuma-alueet: Vanhan osuusmeijerin ympäristö kuuluu Malvonjoen valuma-alueeseen, muu kaavamuuotosalue on Sirppujoen keskiosan valuma-alue.



Valtatie ympäristön alueet jakautuvat kahteen eri valuma-alueeseen, musta viiva kuvaa vedenjakajan sijaintia. Karttaote maanmittauslaitos.

**Kasvillisuus, puusto:** Valtatien ja kantatien risteuksen lähialue on peltoa. Meijerintien varrella on lasten leikkipuisto (Kirnupuisto) alueella kasvaa yksittäisiä puita. Vanhaa osuusmeijerille johtanutta tietä reunustaa lehtipuiden taimet (tie Pilppulantien ja Meijerintien risteyksestä osuusmeijerille).



Vanhan osuusmeijerin takana, Suikkilan ja Köyhälän palstojen alueella kasvaa kookasta kuusikkoa ja joitakin lehtipuita. Kookas puusto toimii maisemallisena taustana kaupunkikuvassa ja muodostaa luontevaa suojavyöhykettä Meijerin alueen ja valtatie väliin.



Meijerintien varrella kasvaa mm. koivuja, oikealla oleva rakentamaton kiinteistö (RN:o 9:96) kasvaa lehtipuustoa. Kuva kohti valtatie ja ydinkeskustaa.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Keskustaajama jakautuu valtatie ja kantatie jakamana neljään eri lohkoon, Meijerin alue muodostaa yhden lohkon, se on pinta-alallisesti suhteellisen pieni ja sijaitsee ydinkeskustan vieressä, alueella on hyvin vähän asutusta (Meijerintien varren omakotiasutus). Alue on leimallisesti työpaikka-alue. Liiketoiminta keskittyy ajoneuvoihin, varaosiin, teknisiin tarvikkeisiin sekä maataloustarvikkeisiin ja – koneisiin. Kantatie vieressä on tavaratalo Rusta ( aikaisemmin Hong Kong). Viime vuosien aikana vanhan osuusmeijerin ympäristöön on kehitetty julkisen palvelun toimintoja; monipalvelukeskus Palkea on laajennettu ja viereen on rakennettu uusi päiväkotileikkipihoineen ja -puistoineen.

#### Kaupunkikuva/Taajamakuva/Maisemakuva

Meijerintiellä on jäljellä pitkästä kulttuurihistoriasta kertovaa leimaa ja tien lähimiljöönä on pienipiirteistä. Entinen osuusmeijeri on alueen ”keskusrakennus” ja maisemallinen kiintopiste. Kantatie ja Meijerintien välinen alue on rakenteeltaan ja rakeisuudeltaan harvaa, rakennukset ovat hallimaisia, tonteilla on paikoitus- ja huoltopiha-alueita ja paikoitellen ulkoalueita käytetään varastointiin.



Meijerintien miljööä Pilppulantien eteläpuolella.



Pilppulantien ja Meijerintien risteyksestä johtava diagonaalinen vanha tielinja osuusmeijerille.



Muutamista kohdin maisemassa näkyy kiintopisteinä kirkontorni.



Viistokuva pohjoisesta ydinkeskustan suunnasta Meijerin alueelle. Kuvassa näkyy valtatie ja kantatie nykyinen tasoristeys, Pilppulantien liike- ja työpaikka-alue ja oikealla kantatie itäpuolella oleva tavaratalo Tokmann. (Kuva vuodelta 2017: Laitilan kaupunki).





Valtatien alikulku nähtynä Meijerintieltä Keskuskadun suuntaan. Valtatien toisella puolella näkyy Poukan talo ja Pilppulan pihapiirin rakennuksia sekä kirkon kellotapulnin huippu., kuvassa vasemmalla entinen suutari Elon asuinrakennus. Kuva Sito Oy 2011.

### Asuminen, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Meijerin alueen asutus on tällä hetkellä omakotiasutusta, myös entisen osuusmeijerin viereinen 2-kerroksinen meijeritoiminnan aikainen asuntolarakennus on ollut asuinkäytössä.

Alueella on julkisia palveluja; päiväkotit leikkipuistoinen ja monipalvelukeskus Palke. Vanhaa osuusmeijerin rakennusta on käytetty mm. teatteritoimintaan, keramiikkapajana ja puusepänerauna.

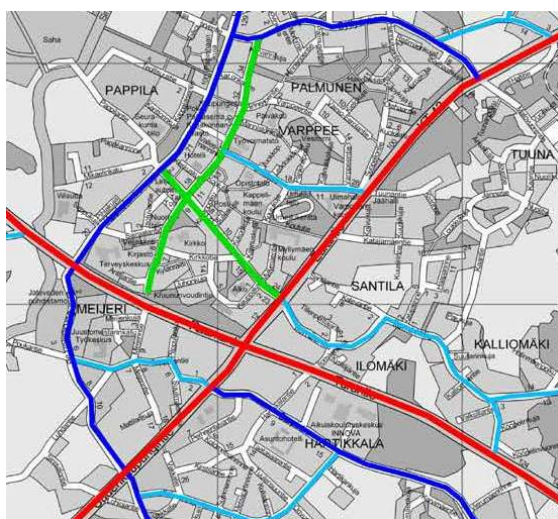
Meijerintien ja kantatien välisellä alueella on kaupan toimintoja; tavaratalo Rusta (Hong Kong) sijaitsee kantatien ja Pilppulantien risteyksen vieressä, muu kaupan toiminta alueella keskittyy erikoiskauppaan, mm. teknisiin tarvikkeisiin ja maataloustarvikkeisiin.

Työpaikat alueella liittyvät julkiseen ja yksityiseen palveluun.

### Virkistys

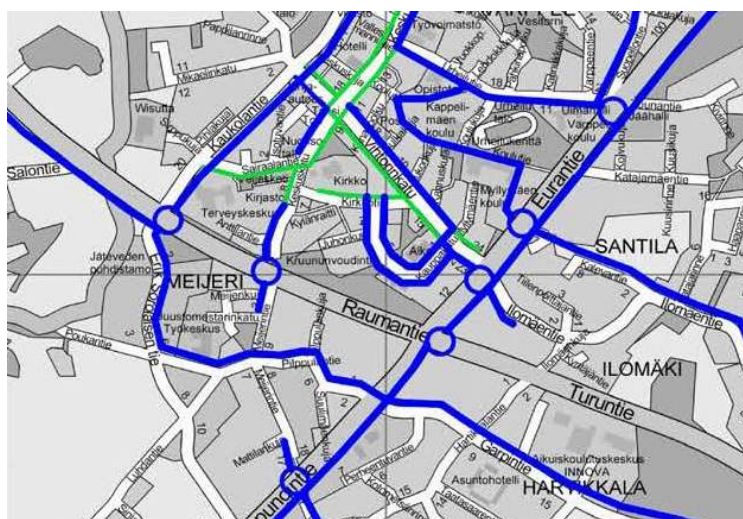
Kaava-alueella on lasten leikkipuisto (Kimupuisto) Meijerintien vieressä. Kevyen liikenteen yhteys ydinkeskustaan on Meijerintieltä Keskuskadulle valtatie alikulkukäytävän kautta. Pilppulantie ja osa Erik Sorolaisen tiestä on varustettu kevyen liikenteen väylällä.

### Liikenneverkko



Nykytilan katuhierarkia

- Seudullinen pääväylä
- Pääkatu
- Pääkokoajakatu
- Kokoajakatu



Nykyiset kevyen liikenteen väylät

- Jalkakäytävä
- Jk + pp-tie
- Kevyen liikenteen alikulku

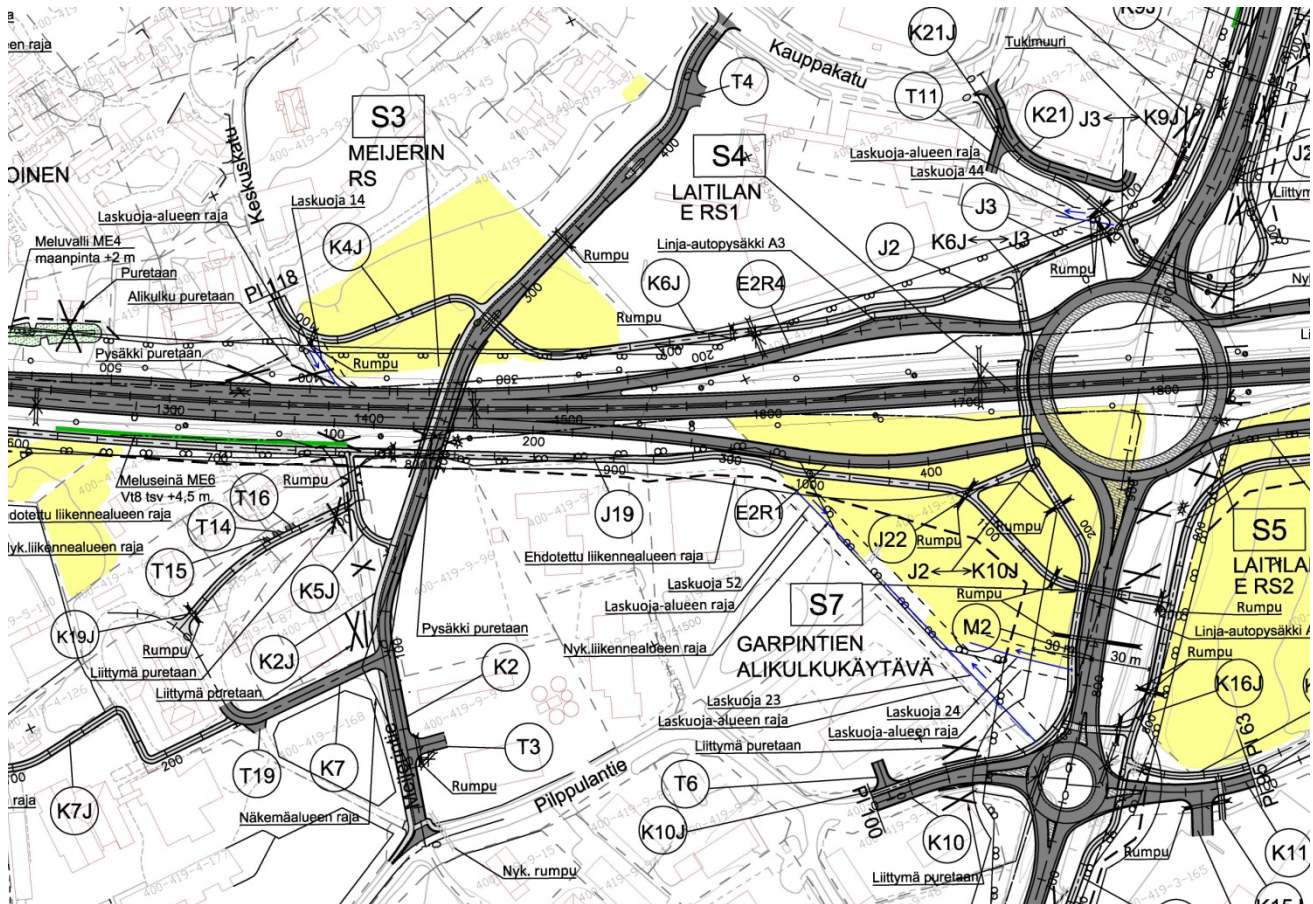
Nykyinen katuhierarkia. Sito Oy 2011.

Nykyinen kevyen liikenteen verkosto. Sito Oy 2011.

### Valtatie 8 tiesuunnitelma

Valtatie 8 on Turusta Liminkaan johtava valtatie, joka kuuluu Suomen päätieverkkoon ja on yksi tärkeimmistä tavaraliikenteen yhteyksistä Lounais-Suomessa. Valtatie 8 kuuluu myös suurten erikoiskuljetusten tavoiteverkkoon (SEKV). Tiesuunnitelmassa valtatielle toteutetaan eritasokiertoliittymä valtatie ja kantatien risteykseen ja tasoliittymät valtatieltä poistetaan.

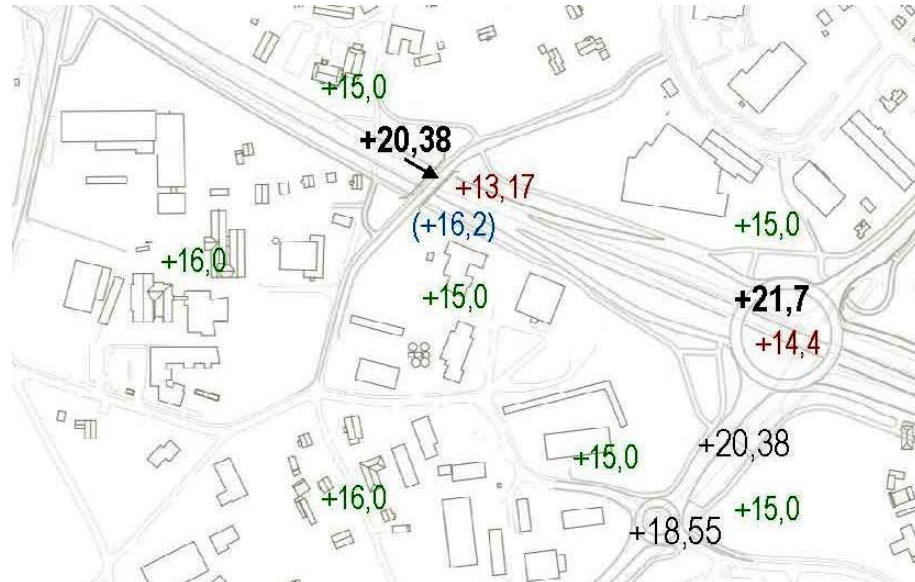
Valtatien korkoa lasketaan alemmaksi, lähtien Ilomäentien ja valtatie tasoristeyksen kohdalta tasosta +21 laskien vähitellen siten, että valtatie taso on VT/KT risteuksen kohdalla + 14,4 ja Meijerin sillan alla + 13,17. Valtatie linjauksensa pysyy tämän kaava-alueen kohdalla nykyisellään, Meijerin sillan kohdalta länteen valtatie linjataan hieman pohjoiseen.



Valtatien tiesuunnitelma kaava-alueen kohdalla, 30.9. 2020 (Afrý Oy).

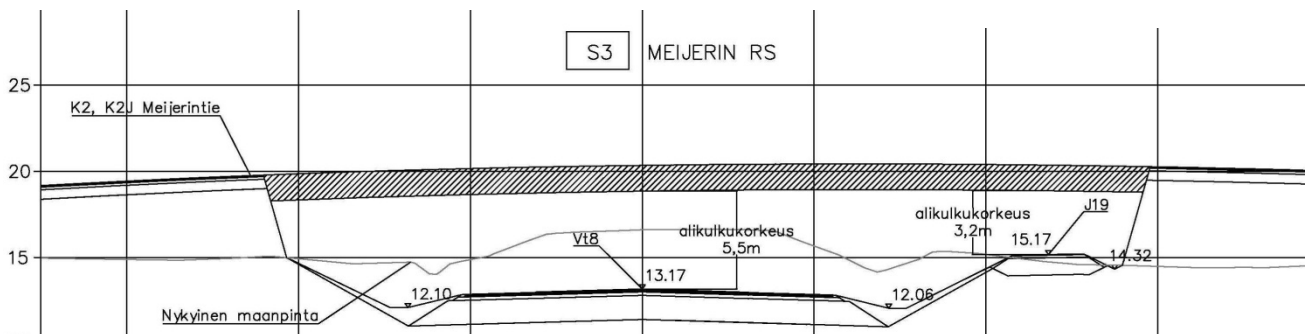
Tiesuunnitelman mukaan:

- Valtatie ja kantatie risteykseen toteutetaan eritasokiertoliittymä, jossa valtatie korkoa lasketaan nykyisestä ja sillan korko tulee olemaan noin tasossa + 21,7.
- Kantatie, Pilppulantien ja Garpintien risteykseen rakennetaan suojatiellä varustettu kierto liittymä, kierto liittymän korko nousee tasoon + 18,55, siitä tien korko nousee edelleen KT/VT eritasoristeykseen päin mentäessä.
- Meijerintien ja Keskuskadun välinen alikulku poistetaan, tilalle suunnitellaan risteys silta. Sillan korko tulee olemaan tasossa + 20,38. Tiesuunnitelmassa silta on linjattu siten, että Meijerintieltä on jatkossa yhteys sekä Kauppakadulle (ajoneuvoliikenne+ kevyt liikenne) että Keskuskadulle (vain kevyt liikenne).
- Meluesteitä toteutetaan valtatie ja kantatie varrella. Meijerin kaavamuuosalueen kohdalla melueste on suunniteltu valtatie vieren Meijerintiestä länteen päin.



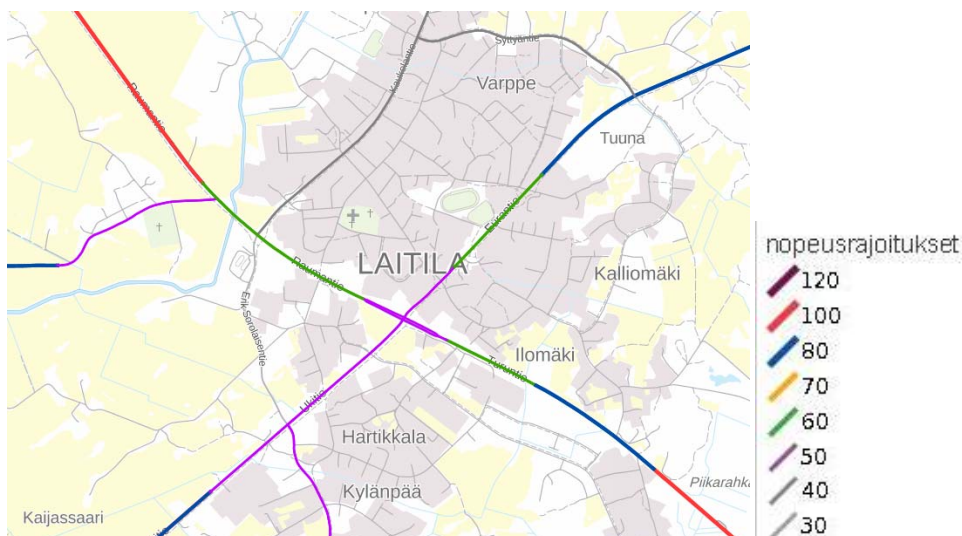
Valta- ja kantatien korkotasoja, tiesuunnitelmaan pohjautuen.

+13,7 Valtatien korko.  
(+16,2) Nykyinen VT:n taso  
+21,7 Sillan korko.  
+15,0 Maanpinta



Meijerin sillan korko on suunniteltu noin tasoon +20,38. Valtatien tasoa lasketaan alemmaksi tasoon +13,17 (TSV). Meijerin puolella kevyen liikenteen väylä ohjataan sillan alta. Valtatien poikkileikkaus sillan kohdalta itään päin, 2019 /Pöyry Oy.

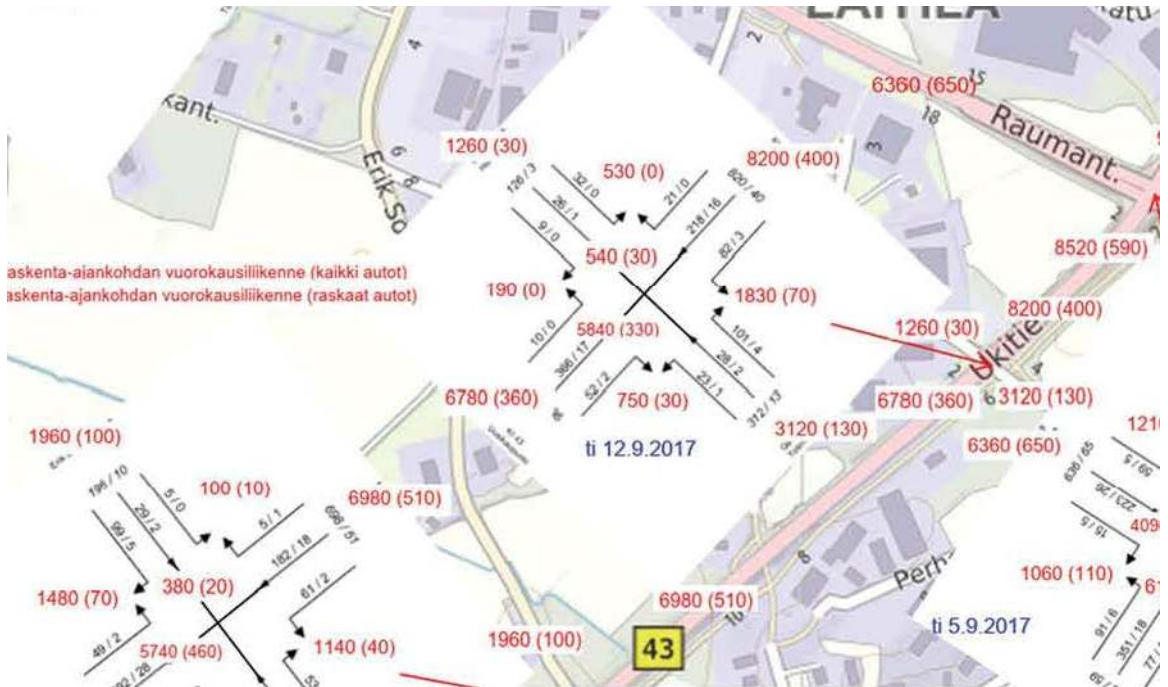
Nopeusrajoitukset ja muutokset nopeusrajoituksiin:



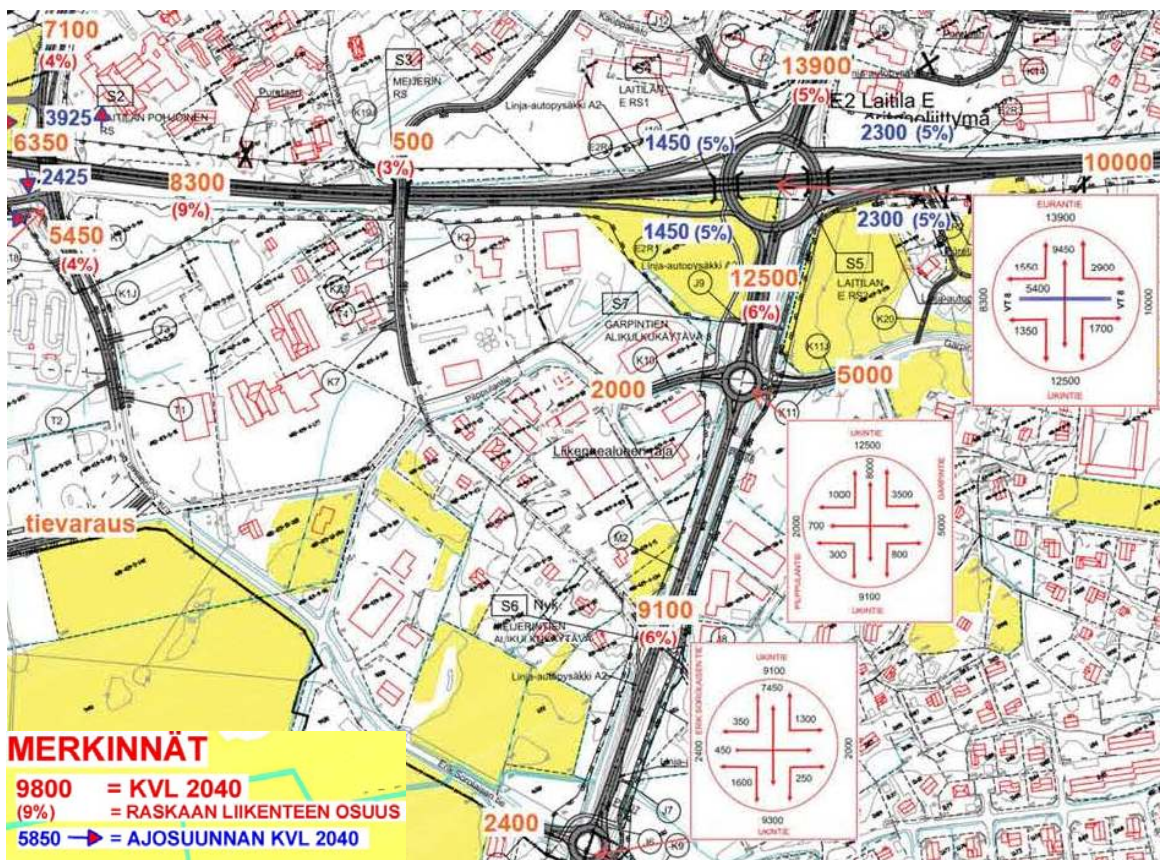
Kuvassa nykyiset nopeusrajoitukset. Tiesuunnitelma: Valtatiellä nopeusrajoitus nousee 80 km/h ja 100 km/h nopeusrajoituksen alku valtatiellä siirtyy nykyistä kauemmaksi sekä idässä että lännessä. Kantatiellä säilyy nopeusrajoitus 50 km/h (Karttaote: maanmittauslaitos).

Liikennemäärät

Valtatien keskimääräinen liikennemäärä on noin 7800 – 7900 ajon/vrk. Valtatien ja Ukintien liittymässä vuonna 2017 (Pöyry Oy) liikennemäärä oli 8520 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 590 ajon/vrk. Pilppulan liittymässä liikennemäärä oli 1260 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 30 ajon/vrk. Erik Sorolaisen tiellä liikennemäärä oli Ukintien liittymässä 1960 ajon/vrk.



Liikennelaskennan tuloksia vuonna 2017/Pöyry Oy.



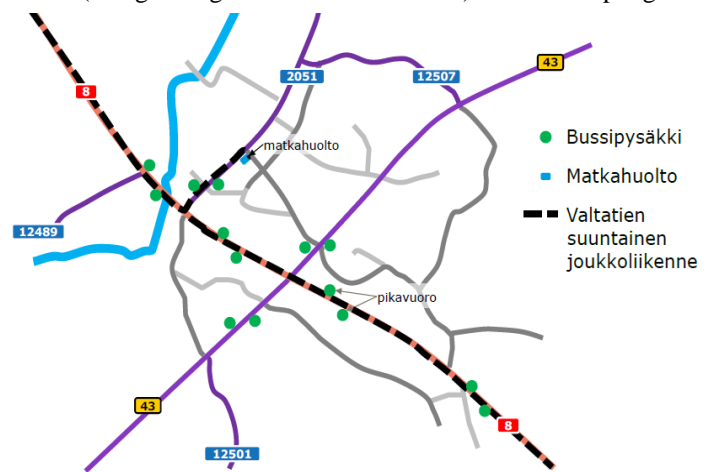
Tiesuunnitelman yhteydessä on laadittu liikennemäärän ennuste vuodelle 2040 eritasaristeykset toteutettuna (Pöyry Oy). (Huom. Meijerin sillan linjausta on muutettu karttapiiroksen laadinnan jälkeen).

**Kevyen liikenteen reitistö:** Tiesuunnitelma sisältää kevyen liikenteen väylät molemmin puolin valtatiä ja kantatietä. Eritasokiertoliittymässä kevyen liikenteen väylä ohjataan kiertoliittymän länsipuolta. Meijerin silta varustetaan kevyen liikenteen väylällä, sillalta kevyen liikenteen väylä jatkuu sekä Keskuskadulle että Kauppakadulle.

**Joukkoliikenne:** Valtatie: Keskustan kohdalla nykyiset linja-autopysäkit poistetaan ja uudet pysäkit sijoitetaan VT8/KT eritasoristeyksen rampeille. Kantatien varrella Euran suunnasta tulevan liikenteen pysäkki siirretään eritasoristeyksen eteläpuolelle (Hong Kong tavaratalon kohdalle). Uudenkaupungin suunnasta tulevan liikenteen pysäkki sijoittuu Ukintien ja Kodjalantien risteyksen lähelle ja Shell-huoltoaseman kohdalle.

Tällä hetkellä matkahuolto sijaitsee Kaukolantien ja Vihtorinkadun kulmauksessa. Matkahuollolle on tarve etsiä vaihtoehtoinen sijoituspaikka, koska valtatie ja Kaukolantien risteys tulee muuttumaan risteysillaksi, josta on suuntaistassoliittymät valtatielle.

Joukkoliikenne Laitilassa, nykytilanne.  
Ramboll Oy 2015.



**Erikoiskuljetukset:** Valtatien siltojen alikulkukorkeus on suunniteltu 5,5 m. Valtatien erikoiskuljetusten reitiksi Laitilan keskustan kohdalla on suunniteltu rinnakkaistieyhteyttä Garpintie - Uudenkaupungintie - Erik Sorolaisentie - pohjoiset suuntaistassoliittymät - valtatie. Kantatien suunnassa reitiksi on suunniteltu Syttyäntie - Kaukolantie - Erik Sorolaisen tie.

### Rakennettu kulttuuriympäristö, rakennuskanta

Meijerintien länsipuolelle on tehty rakennusinventointi 2011 (Palken alueen rakennus selvitys), tiedot ovat maakuntamuseon informaatioportaalissa (MIP). Vuoden 2011 inventoinnin jälkeen osuusmeijeriin liittynyt entinen sikala on purettu ja Suikkilan (400-419-4-68) asuinrakennus on siirretty muualle. 1960-luvun jälkeistä rakennuskantaa ei ole inventoitu. Rakennussuojelumerkinnällä varustetut rakennukset:

#### Entinen osuusmeijeri (400-419-4-0168).

- Rakennettu 1906. Suunnittelija: agronomi Voss-Schrader.
- Suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa (sr): Suojeltava rakennus.

#### Vanha lihantarkastamo (400-419-4-70).

- Rakennettu 1929.
- Suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa (sr): Suojeltava rakennus.

#### Entinen suutari Elon asuinrakennus (helluntaiseurakunta) (400-419-4-11).

- Rakennettu 1920-luvun alkupuolella.
- Suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa (sr): Suojeltava rakennus.

#### Köyhälä (400-419-4-12).

- Rakennettu 1926-luvun alkupuolella.
- Säilyttämismerkintä voimassa olevassa asemakaavassa (sr-3): Rakennus, jonka säilyminen on suotavaa.



Vanha Osuusmeijeri (kuva vuodelta 2011).



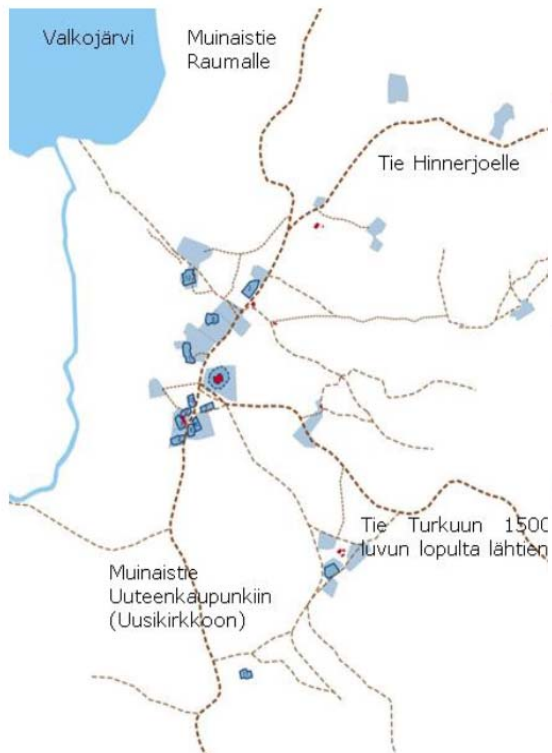
Entinen lihantarkastamon rakennus.



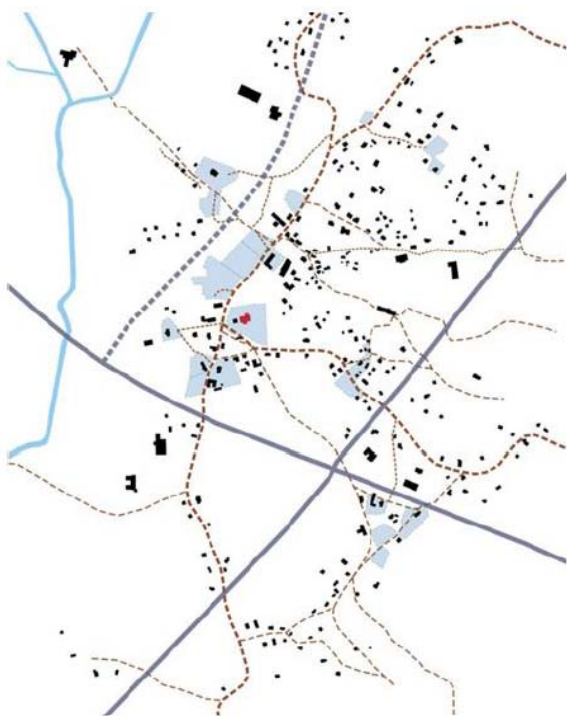
Entinen suutari Elon asuinrakennus oikealla, taustalla pihapiiriin kuuluva punainen piharakennus ja takana Köyhälän asuinrakennus.

### Keskustan kehitysvaiheita

Meijerintie, Keskuskatu ja Vakkatie ovat osa historiallista Raumalta Uuteenkaupunkiin johtanutta maantietä. Suunnittelualueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta sijoittuu tämän tieyhityden ympäristöön. Alueella on osuustoiminnan rakennuksia; entinen osuusmeijeri sekä entinen lihantarkastamon rakennus. Valtatien vieressä on entinen suutari Eino Elon asuinrakennus, Köyhälän puinen asuinrakennus pihapiireineen (1920-l.) sekä entinen osuusmeijerin henkilökunnan asuinrakennus Juustola (1950-l.). Suikkilan (RN:o 4:68) klassistinen asuinrakennus on purettu ja siirretty muualle 2010-luvulla, pihapiiristä on jäljellä kaksi piharakennusta. Keskustaaajaman kehittymisen vaiheita:






Laitilan kylän kantatalojen sijainti 1700- ja 1800-luvuilla sekä vanhat tieyhitykset. Valkojärvi vasemmalla ylhäällä.



1950-60-luvuilla rakennettiin uudet pääliikenneväylät; valtatie ja kantatie. Rakennuskanta painottui vielä jonkin aikaa vanhojen teiden yhteyteen. Valkojärven kuivatuksesta jäljelle jäivät Malvonjoki – Sirppujoki.

1970-luvun alusta lähtien ydinkeskusta on painottunut Vihtorinkadun ja Keskuskadun risteyksen ympäristöön. 2000-luvulla rakennuskoko on kasvanut, ja osa toimintoista on hakeutunut lähelle valtatietä (Kauppakatu, Wirvoitusjuomatehdas) ja kantatietä (Tokmann, Pilkington).



-  Isojaon aikainen tiestö
-  1960 -luvun loppuun mennessä rakennettu tiestö
-  1980 -luvun loppuun mennessä rakennettu tiestö

Karttapiirroksessa ennen 1970-lukua rakennetut rakennukset mustalla ja sitä uudemmat harmaalla.

### Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänköksiä.

### Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisen verkoston piirissä. Meijerin alueella ei toistaiseksi ole hulevesiviemäriverkostoa. Osa maanalaisista johdoista joudutaan siirtämään valtatie muutoksen takia.

Puhdas vesi: (Laitilan kaupunki/vesihuoltolaitos )

Viemäriverkosto: (Laitilan kaupunki/vesihuoltolaitos ) Jätevedet johdetaan Laitilasta siirtoviemärillä Uuteenkaupunkiin. Vakka-Suomen Vesi käsittelee jätevedet Hätäniemen jätevedenpuhdistamolla.

Kaukolämpö (Laitilan Lämpö Oy): Kaukolämpöverkosto on rakennettu Pilppulantien katualueelle, Kirnupuiston poikki ja korttelin 610 alueelle. Vanhan osuusmeijerin länsipuolella (ET-alue) on kaukolämpöverkon varavoimala.

Sähköverkko (Vakka-Suomen voima Oy): Sähköverkko on rakennettu alueelle maakaapelointeina. Puittomuuntamo on ET -korttelialueella.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

#### Liikennemelu:

Meluntorjuntaa ohjaavat Suomessa Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot, jossa A-painotetut keskiäänitasot (L Aeq ) saavat olla enintään:

Ulkona:	LAeq, klo 7-22	LAeq, klo 22-7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 -50 dB 1) 2)
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintä- alueet, taajamien ulkopuoliset virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB 3) 4)

1) Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

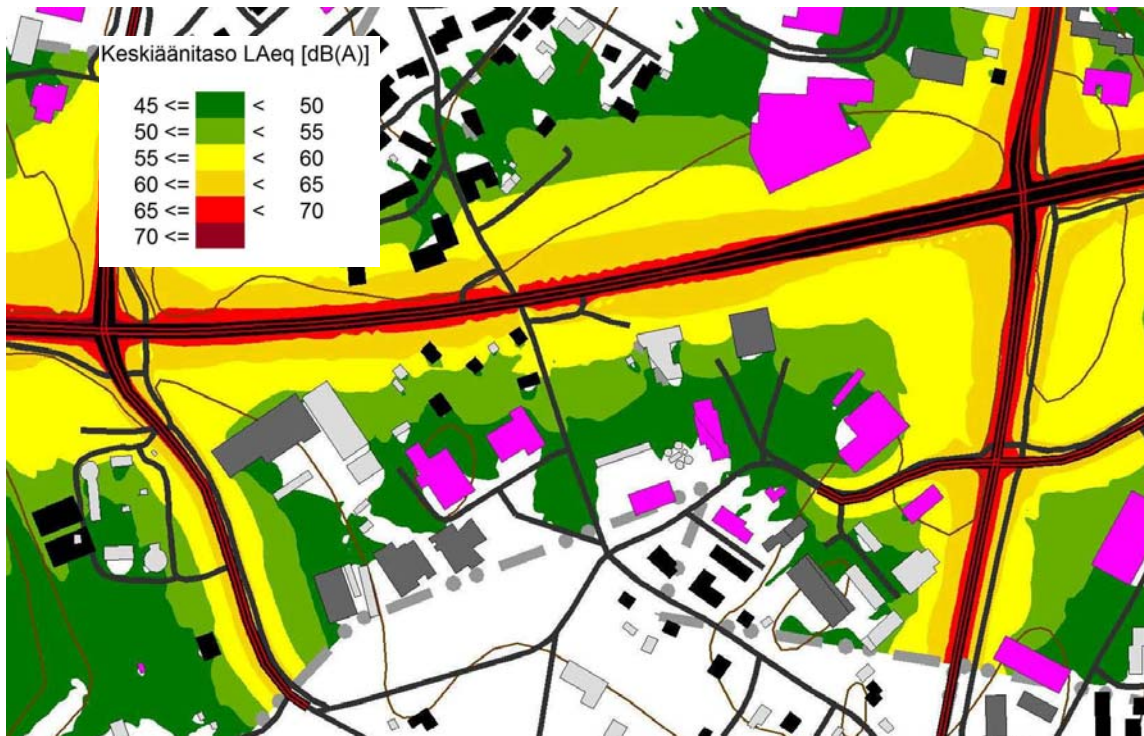
3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

4) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.

Sisällä:	LAeq, klo 7-22	LAeq, klo 22-7
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

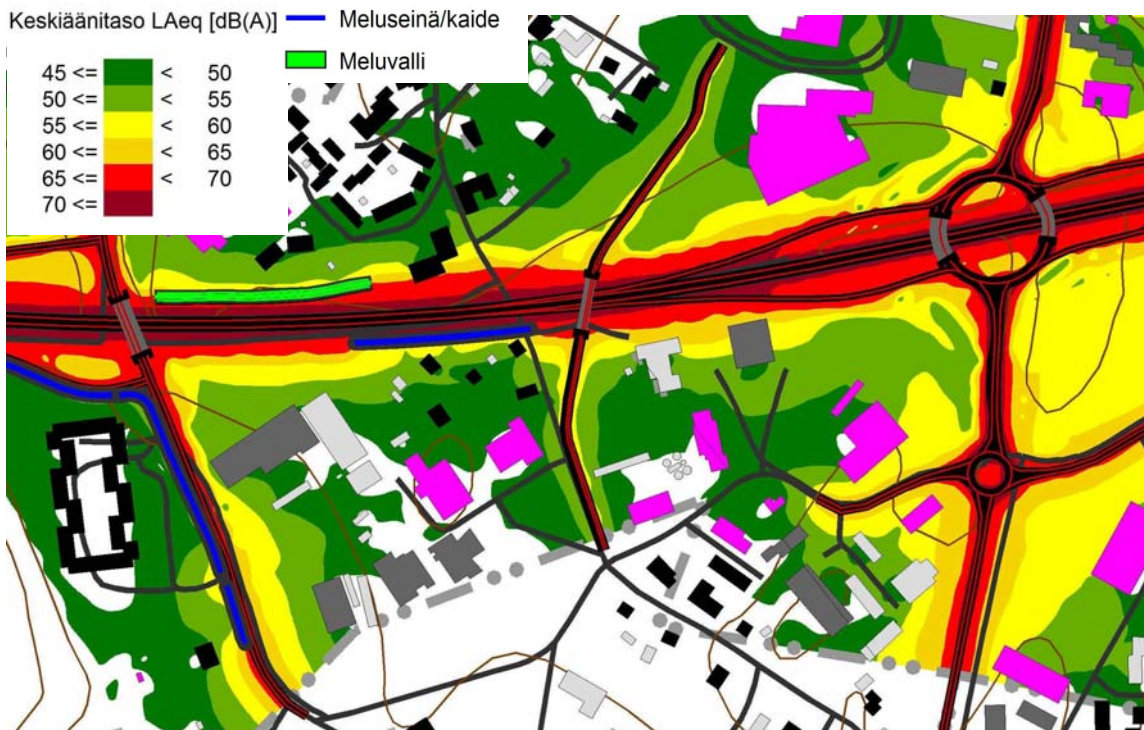
Tiesuunnittelun yhteydessä on laadittu meluselvitys (Pöryr Finland Oy, 2019). Alla olevissa kuvissa on esitetty melualueiden laajuus nykytilanteessa sekä ennustetilanteessa vuodelle 2040 melusteiden kanssa. Melumallinnus on laadittu keskimääräiselle liikennemäärälle, mallinnuskorkeus on 2 m ja mallinnusverkon tiheys 5 m x 5 m.

PÄIVÄAJAN (klo 07- 22) MELUMALLINNUS NYKYTILANTEESSA:



Nykytilanne: Päiväajan keskiäänitaso, pohjautuen v. 2017 liikennelaskelmiin /Pöyry Oy 2019. Valtatien ja kantatien lähialue on melualueita.

PÄIVÄAJAN (klo 07- 22) MELUMALLINNUS: ENNUSTE VUODELLE 2040 ERITASORISTEYKSET TOTEUTETTUINA:









Ennustetilanne: Päiväajan keskiäänitaso pohjautuen liikenne - ennusteeseen eritasoristeykset ja melusteet toteutettuina. (KVL) /Pöyry Oy 2019. Melutaso valta- ja kantatiellä nousee. Korttelin 610 kohdalle suunniteltu meluste suojaa korttelialuetta. Meijerintien itäpuolella valtatie lähialueella melutaso nousee, Ukintien kiertoliittymän ympäristössä melualue laajenee hieman, näissä kohden ei sijaitse melulle herkkää toimintaa.



YÖAJAN (klo 22- 07) MELUMALLINNUS NYKYTILANTEESSA:

Keskiäänitaso LAeq [dB(A)]







45 <=		<	50
50 <=		<	55
55 <=		<	60
60 <=		<	65
65 <=		<	70
70 <=			



Nykytilanne: Yöajan keskiäänitaso, pohjautuen v. 2017 liikennelaskelmiin /Pöyry Oy 2019.

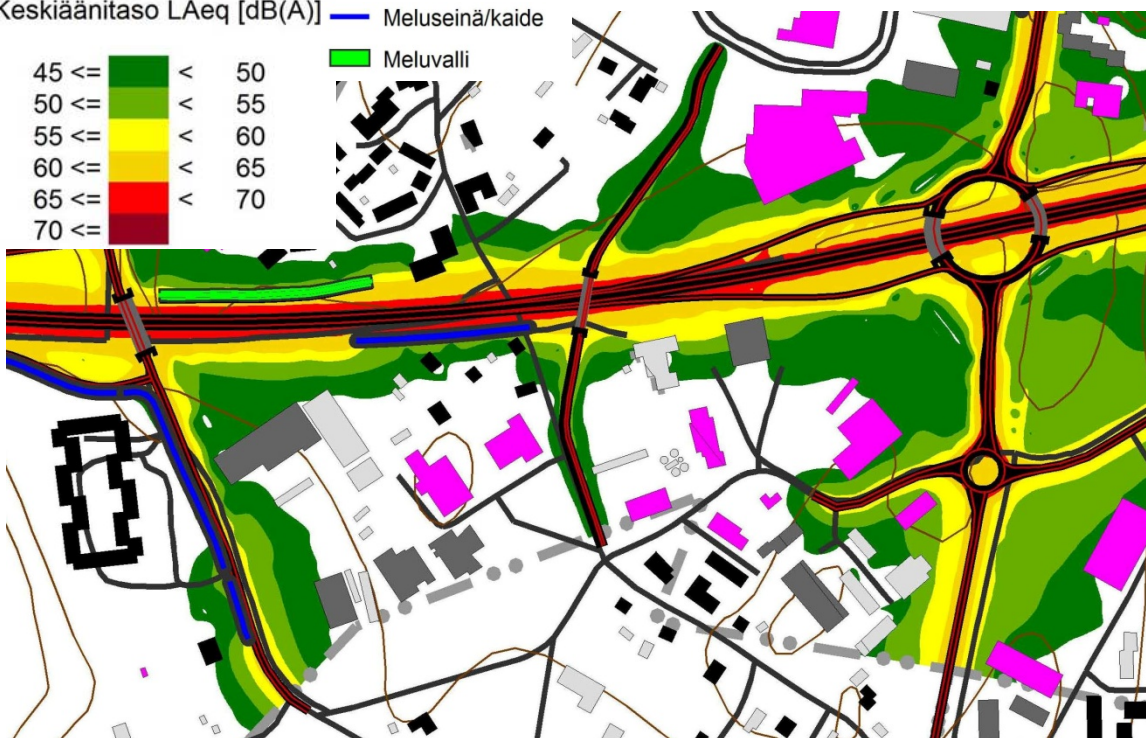
YÖAJAN (klo 07- 22) MELUMALLINNUS: ENNUSTE VUODELLE 2040 ERITASORISTEYKSET TOTEUTETTUINA:

Keskiäänitaso LAeq [dB(A)] — Meluseinä/kaide

45 <=		<	50
50 <=		<	55
55 <=		<	60
60 <=		<	65
65 <=		<	70
70 <=			

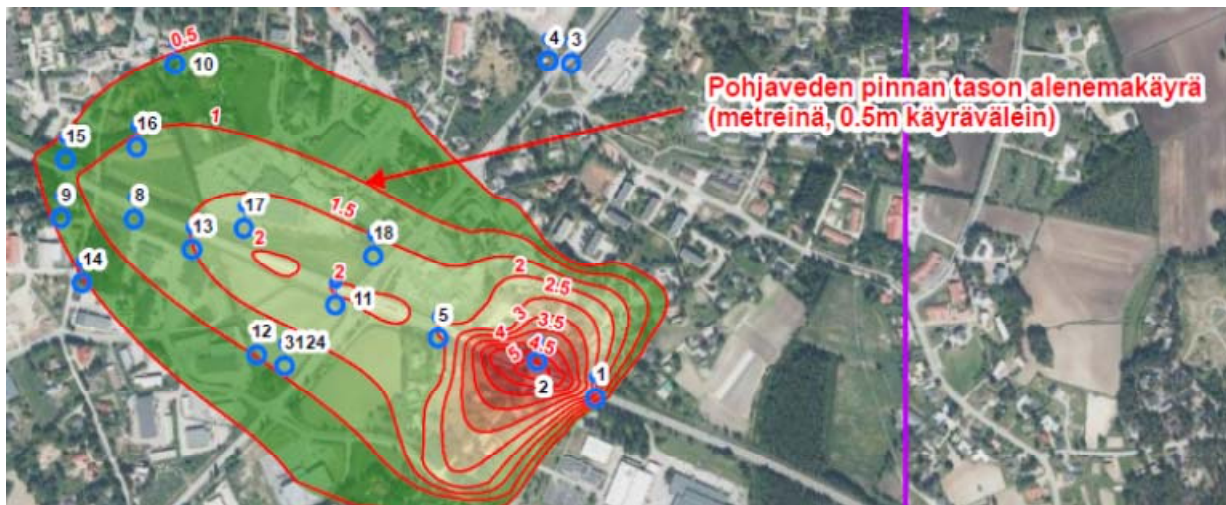
Meluseinä/kaide

Meluvalli



Ennustetilanne: Yöajan keskiäänitaso pohjautuen liikenne - ennusteeseen eritasoristeykset ja meluesteet toteutettuina. (KVL) /Pöyry Oy 2019. Meluesteen avulla valtatie läheisyydessä oleva korttelialue (korttelia 610) saadaan suojattua hyvin.

**Pohjavesi:** Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta. Ainakin kiinteistön RN:o 400-419-4-68 (Suikkila) alueella on vanha kaivo. Selvityksen mukaan tiesuunnitelman toteuttaminen tulee aiheuttamaan pohjaveden pinnan tason alenemaa kaava-alueen kohdalla 0,5 m – 2 m verran valta- ja kantatien ympäristössä, ulottuen lännessä hieman Meijerintien länsipuolelle. (Vt8 parantamisen pohjavesivaikutusten arvioiminen numeerisen virtausmallin avulla, 15.8.2019, Pöyry Finland Oy.).



Karttaote valtatieen tiesuunnitelman vaikutuksista pohjaveden pinnan tasoon. (Kuva: Pohjavesivaikutusten arviointi/Pöyry 2019).

**Taajamavedet:** Maaperä Meijerintien idän puoleisella kaavamuutosalueella on hienojakoista (savi) ja siten sadeveden imeytykseen epäsoveliaista aluetta. Meijerintien länsipuolella maaperä on sadeveden imeytykseen sopivaa.

Pintavedet valuvat kahta eri valuma-aluetta pitkin lopulta Sirppujokeen, myös hulevesiviemäröinnin vedet johdetaan Sirppujokeen. Sirppujoki purkautuu Uudenkaupungin rannikkoalueella Velhonveden – Ruotsinveden makeanvedenaltaaseen, joka on Uudenkaupungin ja sen teollisuuden tärkeä raakavesilähde.

#### **Muut ympäristöhäiriöt:**

Kaavamuutosalue sijaitsee vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan teollisuusyrityksen Laitila Coating Oy:n (Erik Sorolaisen tie 2) konsultointiväyhykkeellä. Tukes'in valvonnassa olevan tehdaslaitoksen konsultointiväyhykkeen laajuus on 0,5 km.

Laitila Coating Oy:ssä merkittävimmät kemikaalit ovat nestekaasu (6,3 tonnia) sekä terveydelle ja ympäristölle vaaralliset pintakäsittelykemikaalit. Nestekaasusäiliö (10,4 m<sup>3</sup>) on maapeitteinen. Laitila Coating Oy:n riskinarvioinnissa laajimmat vaikutusalueet on arvioitu liittyvän nestekaasusäiliön täyttötilanteeseen, jolloin vaikutusten on arvioitu ulottuvan 90 metrin etäisyydelle. Korttelin 610 tontit 3 – 6 sijaitsevat tällä alueella.

Mahdolliset onnettomuustilanteet tulee huomioida vaikutusalueen ulkopuolella mm. ilmanvaihdon suunnittelussa ja pelastussuunnitelmissa sekä tiedottamisessa niin muutosten kuin olemassa olevan kaavoituksen osalta. Myös toiminnanharjoittajien mahdolliset toimintansa laajentamismahdollisuudet tulee huomioida.

#### **Vähittäiskaupan selvitykset**

##### **Vähittäiskaupan suuryksikköä koskevia säännöksiä:**

Vähittäiskaupan suuryksiköksi lasketaan 1.5.2017 lähtien yli 4000 k-m<sup>2</sup> suuruiset vähittäiskaupan myymälät, tämä koskee myös paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa (TIVA). Ensisijainen sijoituspaikka on keskustatoimintojen alue. C-alueen ulkopuolelle voidaan sijoittaa vain, jos maakuntakaavassa näin on mahdollistettu ja KM -alueet osoitetaan asemakaavassa. Maakuntakaavassa osoitetaan vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitus keskustatoimintojen ulkopuolella. Vähittäiskaupan suuryksikköjä koskevat erityiset sisältövaatimukset:

1. suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;
2. alueelle sijoittuvat palvelut ovat saavutettavissa mahdollisuuksien mukaan joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä
3. suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

##### **Kaupan mitoitustietoja Laitilassa:**

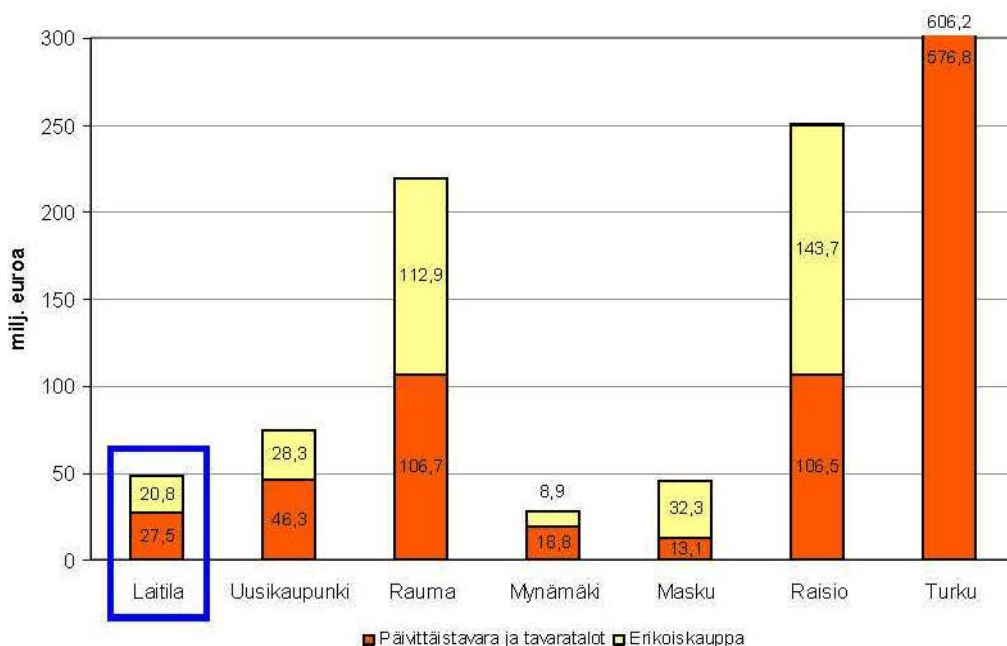
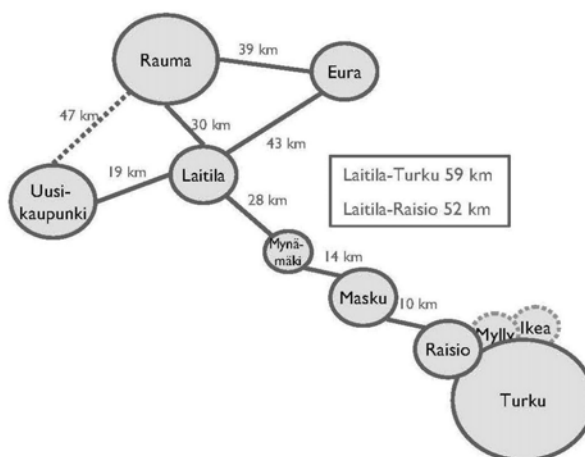
- Seudullisesti merkittävän suuryksikön raja: Taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueella seudullisesti merkittävän päivittäis-, erikois-, paljon tilaa vaativan erikoiskaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön alaraja on 6000 k-m<sup>2</sup>. Suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta/keskittymää.
- Vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitus: Laitila keskustan laajennus 8000 k-m<sup>2</sup>. (Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava)

### Kaupun selvitys

Vuonna 2009 laadittiin yleiskaavatyöhön liittyen kaupallisten vaikutusten arviointi (*Laitilan keskustan osayleiskaavan kaupallisten vaikutusten arviointi / Entrecon Oy, 2009*). Selvityksen jälkeen kaupan toiminnossa on tapahtunut varmasti muutoksia, mutta selvitystä voidaan käyttää suuntaa antavana. Seuraavassa kooste selvityksestä, tiedot väkiluvusta ja työpaikkojen kehityksestä on päivitetty:

### *Palveluverkko*

Laitila on verrattain vahva kaupan alue. Kaupungissa on hyvät päivittäistavarakaupan peruspalvelut ja kaupungin kokoon nähden varsin monipuoliset erikoistavarakaupan palvelut. Rauma on lähin suurempi kaupunki, mutta Turkuunkin on matkaa alle 60 kilometriä. Laitila sijaitsee suurten teiden risteyksessä siten, että uusikaupunkilaisille nopein reitti sekä Raumalle että Turun suuntaan kulkee Laitilan kautta. Vahvimmat asiointiyhteydet ovat vt8 suuntaisia, yhteys Euran suuntaan on selvästi vähemmän merkittävä.



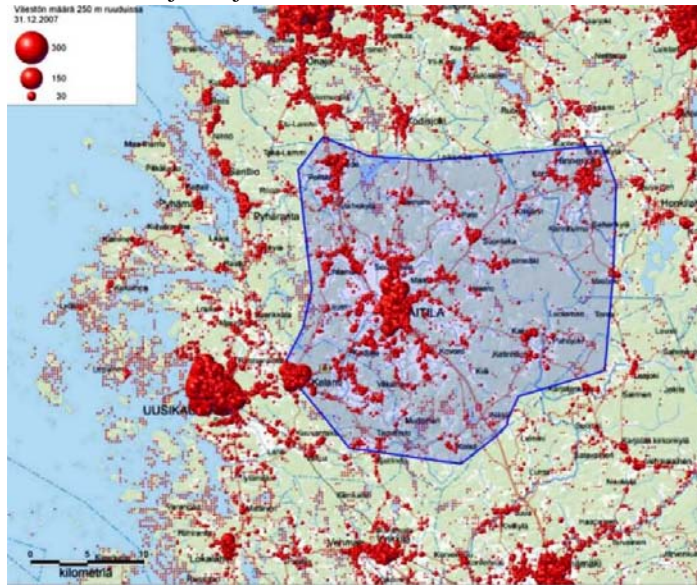
Vähittäiskaupan liikevaihto vuonna 2007. Tämän jälkeen Raision asema on vahvistunut, mm. Ikea on avannut sinne myymälän v.2008./ Entrecon Ov 2009.

Laitilassa on vähittäiskaupan liikevaihtoa asukasta kohden melko tarkasti saman verran kuin koko maassa keskimäärin. Kaupan tarjonta on siis suhteessa väestön määrään ja se on kasvanut samassa tahdissa koko Suomen kanssa.

### *Asiointien suuntautuminen*

Laitila kuuluu Turun markkina-alueeseen. Erikoiskaupan asioinneissa pääasiallinen asiointisuunta on siis Turku. Alla olevassa kartassa on hahmoteltu Laitilan vaikutusalueetta. Laitilan kunnanrajojen ulkopuolelta vaikutusalueeseen voisivat kuulua Pyhärannan Ihoden kylä, Euran Hinnerjoki ja osa Uudenkaupungin

Kalannista. Näillä alueilla Laitila on helposti saavutettava kaupan keskus. Kartassa rajatulla alueella asui vuoden 2007 lopussa 11 243 asukasta. Yhdessä ohikulkuliikenteen ja kesäasukuksen tuoman lisäasiakas-pohjan kanssa se muodostaa Laitilan asiakaspotentiaalin. Lisäksi ostovoimaa voi tulla satunnaisempuna asiointina esimerkiksi Uudenkaupungin suunnasta (mm. työmatkojen yhteydessä) sekä ohikulkuliikenteestä, matkailijoista ja kesäasukkaista.



Laitilan kaupan vaikutusalue /  
Entrecon Oy 2009.

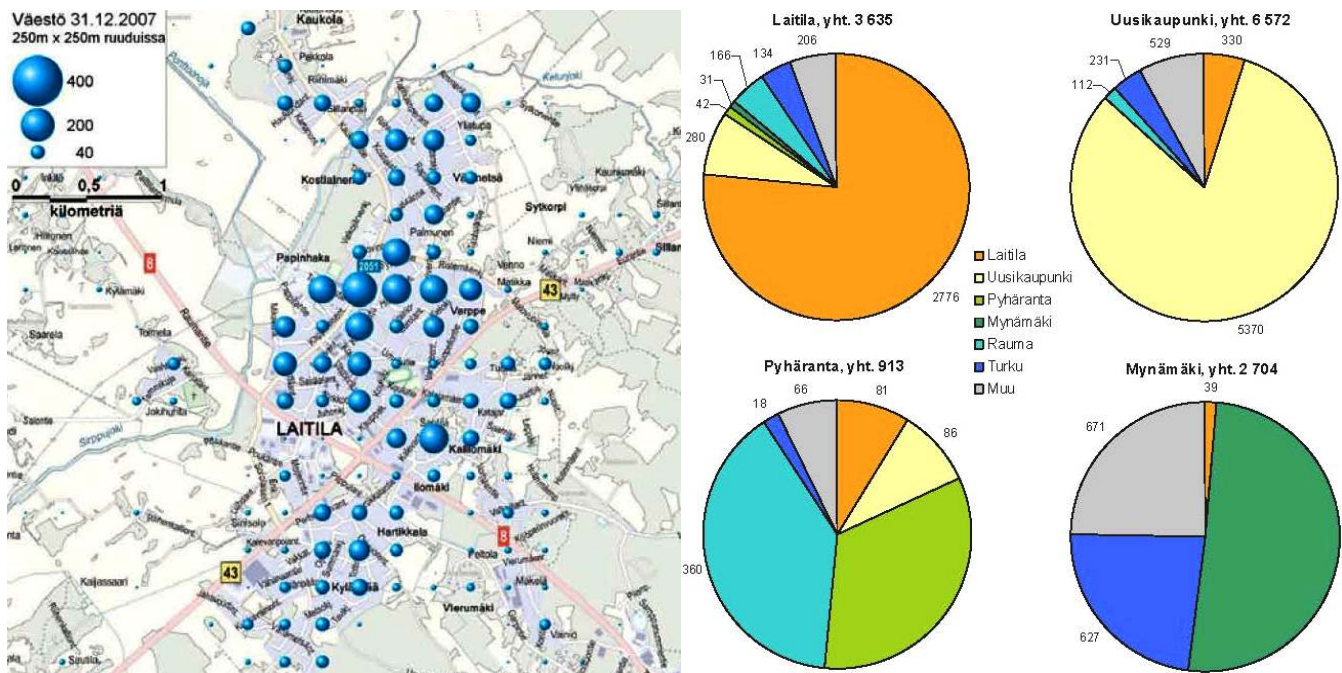
### Väestö, työpaikat

Keskustaajaman alueella asuu noin 57 % Laitilan väestöstä. Eniten asukkaita asuu ydinkeskustan alueella. Meijerin alueella asutusta on hyvin vähän.

Laitilan väkiluku on 8571 asukasta (tilanne 1/2020). Asukasluku on ollut vuosina 2018 -2019 noususuuntainen, mutta kääntynyt hieman laskuun vuoden 2019 aikana. Asukasluvun on ennustettu hieman kasvavan (+36 vuodesta 2018 vuoteen 2030). (*lounaistieto.fi*).

Vakka-Suomen työpaikkamäärä on kasvanut vuosina 2015-2017 (+2500). Vuoden 2017 lopussa Laitilassa oli 3823 työpaikkaa. Työpaikkojen lukumäärä oli kasvanut vuoden 2015 tilanteesta vuoteen 2017 yhteensä 251:llä työpaikalla. Laitila on työpaikkojen suhteen omavarainen. Työttömyysaste on tällä hetkellä 6,1 % (tilanne 1/2020).

Kesäasukkaita Laitilassa on noin 1251. Laitilan, Uudenkaupungin ja Pyhärannan alueella kesäasukkaita on yhteensä noin 6700 (*tilastotieto vuodelta 2004*).



Väestön painottuminen Laitilan keskustaajamassa  
vuonna 2007 / Entrecon Oy 2009.

Työssäkäynti / Entrecon Oy 2009.

*Vähittäiskaupan ostovoima ja sen kehitys*

Vähittäiskaupan ostovoima lasketaan kertomalla kulutusluku väestön määrällä.

Väestönkasvu alueella ei ole kovin merkittävää, joten, suurin osa kasvusta syntyy ostovoiman ja kulutuksen kasvusta. Erikoistavarakaupassa kulutuksen kasvu on suurempaa kuin päivittäistavarassa.

	Kulutusluvut			Kasvu	
	2007	2015	2030	2007-2015	2015-2030
Päivittäistavarat ml. alkoholi	2 884	3 123	3 366	1,0 %	0,5 %
Erikoistavarat*	2 984	3 635	4 545	2,5 %	1,5 %
<b>Yhteensä</b>	<b>5 868</b>	<b>6 758</b>	<b>7 911</b>		

\*pl. apteekkikauppa

Vähittäiskaupan kulutusluvut 2017, 2015 ja 2030 / Entrecon Oy 2009.

Pt-ostovoima	Kasvu milj. e					
	2007	2015	2030	2007-2015	2015-2030	2007-2030
Laitila	24,5	26,0	27,6	1,5	1,6	3,1
Uusikaupunki	45,9	47,9	50,0	2,0	2,1	4,1
Pyhäranta	6,4	6,9	7,2	0,5	0,4	0,8
Mynämäki	23,2	25,1	27,5	1,9	2,4	4,4
<b>Kunnat yhteensä</b>	<b>100,4</b>	<b>105,9</b>	<b>112,3</b>	<b>5,5</b>	<b>6,5</b>	<b>11,9</b>

Et-ostovoima	Kasvu milj. e					
	2007	2015	2030	2007-2015	2015-2030	2007-2030
Laitila	25,3	30,3	37,2	5,0	7,0	11,9
Uusikaupunki	47,5	55,8	67,5	8,3	11,8	20,0
Pyhäranta	6,6	8,0	9,7	1,4	1,8	3,1
Mynämäki	24,0	29,2	37,2	5,3	8,0	13,2
<b>Kunnat yhteensä</b>	<b>103,9</b>	<b>123,3</b>	<b>151,7</b>	<b>19,4</b>	<b>28,4</b>	<b>47,8</b>

Vähittäiskaupan ostovoima ja sen kehitys Laitilassa ja lähikunnissa vuosina 2007, 2015 ja 2030 / Entrecon Oy 2009.

Ostovoiman virtaus	Virtaus			
	Myynti	Ostovoima milj. e	Indeksi	
Päivittäistavarakauppa	26,3	24,5	1,8	107
Erikoistavarakauppa	24,7	25,3	-0,6	98
<b>Yhteensä</b>	<b>51,0</b>	<b>49,8</b>	<b>1,2</b>	<b>102</b>

Laitilalaisten ostovoiman virtaus / Entrecon Oy 2009.

Laitila on suhteellisen vahva kaupan alue. Kokonaisuudessaan myynti vastaa melko tarkasti ostovoimaa. Päivittäistavarakaupassa myyntiä kertyy hieman enemmän kuin laskennallista ostovoimaa, eli virtaus on positiivinen. Erikoistavarakaupassa on ostovoiman ulosvirtausta.

Kesäasukkaiden kulutus kohdistuu pääasiassa päivittäistavarakauppaan. Laitilan omien ulkopaikkakuntalaisten kesäasukkaiden tuoman ostovoiman lisäyksen voidaan arvioida olevan hieman yli 1 % Laitilan omasta ostovoimasta.

VT8 ka KT 43 ohikulkuliikenne ruokkii erityisesti Laitilan päivittäistavaliikkeitä ja huoltoasemia. Keskustan pienemmille erikoisliikkeille ohikulkuliikenteellä lienee vähemmän merkitystä.

*Vähittäiskaupan pinta-alan tarve*

Ostovoiman avulla voidaan arvioida vähittäiskaupan pinta-alan tarvetta. Ostovoima jaetaan tavoitteellisella neliömyyntiteholla ja saadaan laskennallinen pinta-alan tarve. Pinta-ala on suuntaa antava, sillä myyntiteho voi vaihdella paljonkin erilaisissa kaupan yksiköissä. Ostovoiman kasvun ennustamiseen pitkällä aikavälillä liittyy myös epävarmuustekijöitä. Paljon tilaa vaativassa kaupassa ja ns. halpatavarataloissa tavoiteltava neliömyyntiteho voi olla selvästi matalampi kuin tässä esitetty ja siten kuntien ostovoima mahdollistaa tässä esitettyä suuremmankin pinta-alan.

Pt-kaupan laskennallinen pinta-ala omavaraistilanteessa						
	myyntiteho, e/my-m <sup>2</sup>		7 000	Kasvu		
	2007	2015	2030	2007-2015	2015-2030	2007-2030
Laitila	4 544	4 831	5 122	287	292	578
Uusikaupunki	8 530	8 900	9 289	370	389	759
Pyhäranta	1 186	1 272	1 338	86	65	151
Mynämäki	4 301	4 662	5 115	360	453	813
<b>Kunnat yhteensä</b>	<b>18 562</b>	<b>19 665</b>	<b>20 864</b>	<b>1 104</b>	<b>1 198</b>	<b>2 302</b>
Et-kaupan laskennallinen pinta-ala omavaraistilanteessa						
	myyntiteho, e/my-m <sup>2</sup>		2 500			
	2007	2015	2030	2007-2015	2015-2030	2007-2030
Laitila	13 163	15 745	19 368	2 582	3 623	6 205
Uusikaupunki	24 710	29 010	35 125	4 300	6 115	10 416
Pyhäranta	3 437	4 147	5 058	711	910	1 621
Mynämäki	12 460	15 195	19 340	2 735	4 145	6 880
<b>Kunnat yhteensä</b>	<b>53 770</b>	<b>64 097</b>	<b>78 891</b>	<b>10 328</b>	<b>14 794</b>	<b>25 121</b>

Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan laskennallinen pinta-ala omavaraistilanteessa / Entrecon Oy 2009.

Laskelman mukaan Laitilassa kaupallinen omavaraisuus edellyttäisi vuonna 2030 päivittäistavarakaupassa noin 5122 kerrosneliömetrin pinta-alaa ja erikoistavarakaupassa noin 19368 neliometriä. Näiden lisäksi huomioidaan Laitilaan lähialueilta (erityisesti Ihode, Hinnerjoki, osin Kalanti) tuleva sekä ohikulkuliikenteen ja kesäasukkaiden tuoma ostovoima. Kaavoituksessa on varauduttava myös riittävään ylimitoitukseen, sillä kaikki kaavoituksessa osoitetut kaupan alueet eivät yleensä toteudu ja alueelle hakeutuville uusille myymälöille on hyvä pystyä tarjoamaan myös vaihtoehtoisia sijainteja. Pinta-alan tarvetta lisäävät myös vanhojen tilojen korvautuminen uusilla, yritysten ostovoima sekä pienempiin neliömyyntitehoihin tyytyvät myymälät.

Päivittäistavarakaupan pinta-ala vastaa suunnilleen Laitilan laskennallista tarvetta omavaraisuustilanteessa. Laitilaan virtaa kuitenkin jonkin verran päivittäistavarakaupan ostovoimaa kaupungin ulkopuolelta, ostovoiman virtausindeksi päivittäistavarakaupassa on 107. Virtausta voi entisestään vahvistaa mm. positiivinen työpaikkakehitys ja lisääntyvä pendelöinti Laitilaan sekä ohikulkuliikenteen nykyistä parempi hyödyntäminen.

Erikoistavarakaupan pinta-aloja on vaikeampi vertailla tarpeeseen. Laitilassa toimii mm. useita rautakauppoja, joilla on myös maatalous- ja yritysmyyntiä. Tärkeimpiin toimijoihin perustuvan karkean arviota mukaan vuonna 2009 erikoiskaupan pinta-ala oli Laitilassa noin 12 000 kerrosneliömetrin luokkaa. Tästä lukemasta on poistettu osa rautakaupan pinta-alasta, jonka on arvioitu olevan pääasiassa yritysten välistä kauppaa. Mukaan ei ole laskettu myöskään auto- ja varaosakauppaa, joita ei ole huomioitu vähittäiskaupan kulutusluvussa ja jotka eivät kuulu Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin vähittäiskaupaluokkaan. Nykyinen tarjonta on varsin lähellä laskennallista pinta-alan tarvetta, kuitenkin hieman alle tarpeen. Erikoistavarakaupan kulutus kasvaa tulevaisuudessa ja myös lisäpinta-alaa tarvitaan.

#### YHTEENVETO

Laitilan sijainti VT/KT risteyksessä on kaupallisesti mielenkiintoinen. Sijainti mahdollistaa myös sellaisten toimijoiden tulon, joille pelkkä paikallinen väestöpohja ei riittäisi. Kaupalla on voimakas taipumus hakeutua suurten liikennevirtojen äärelle ja suurten teiden risteykseen. Suuret yksikkökoot ja laajennusvara kiinnostavat kaupan toimijoita. Keskusta on elinvoimainen, Kauppakadun merkitys on kasvanut entisestään S-Marketin valmistuttua, K-Market on myös laajentunut. Väestön ikääntyminen voi vaikuttaa keskusta-asumisen kysynnän kasvuna, mikä saattaa lisätä asumisen roolia keskusta-alueella. Keskusta-alueelle ei kuitenkaan ole mahdollista osoittaa suurten kaupan konseptien vaatimia tonttikokoja ja pysäköintitiloja eikä ydinkeskusta-alueen sijainti kaikin osin ole optimaalinen vilkkaan ohikulkuliikenteen hyödyntämisen kannalta.

Saavutettavuuden kannalta VT 8 eteläpuolinen alue on luonteva suunta kaupan toimintojen laajentumiselle. Alue sijaitsee keskustaajaman ydinalueella. 1,5 kilometrin säteellä VT 8 ja KT 43 risteyksestä asuu yli 3 500 henkeä, mikä on yli 40 % kaikista lautilalaisista.

Uudet kaupan toimijat vahvistavat Laitilan elinkeinoelämää ja lisäävät näkyvyyttä ohikulkutielle ja edistävät kuntalaisten ostovoiman säilymistä omassa kaupungissa. Myös ostovoiman sisäänvirtaus voi lisääntyä, kun kaupungin tarjonta näkyisi nykyistä paremmin ohikulkuliikenteelle. Tältä osin kaupan uudisrakentaminen vahvistaa Laitilan kaupallista tarjontaa ja uudet hankkeet tukevat nykyisiä toimijoita.

Lähteet:

Laitilan keskustan osayleiskaavan kaupallisten vaikutusten arviointi / Entrecon Oy, 2009.  
Lounaispaikka, tilastotiedot.

### 3.1.4 Maanomistus

Laitilan kaupunki omistaa kiinteistöt: 400-419-4-177, 400-419-4-168, 400-419-5-94, 400-419-9-81 ja 400-419-9-96.

Kantatien ja valtatiealueet ovat valtion omistuksessa. Muut maa-alueet kuuluvat yksityisille tai yrityksille.

## 3.2 Suunnittelutilanne

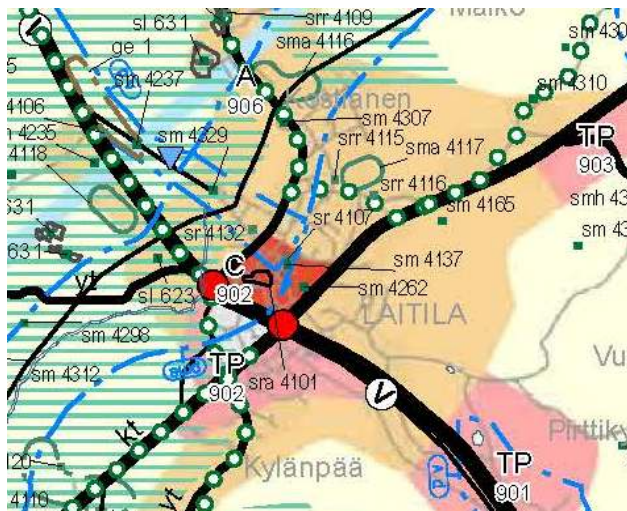
### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto hyväksyi uudet tarkistetut valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

#### **Maakuntakaava**

Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien ja Vakka-Suomen maakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 20.3.2013. Maakuntakaava ei ole voimassa Valtatien 8, Erik –Sorolaisen tien ja Kantatien 43 välisellä alueella.



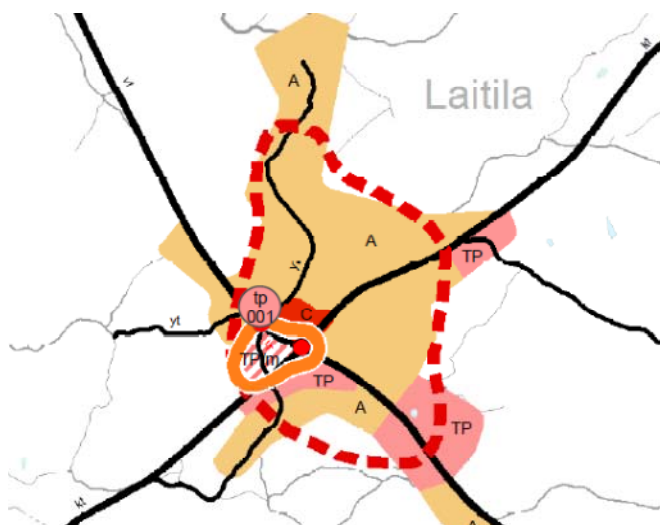
Ote maakuntakaavasta.

Meijerin alueen ympäristön merkintöjä ja määräyksiä:

- **Keskustatoimintojen alue ( C ).**  
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.
- **(sra 4101) Merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus/ryhmä/alue.**  
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut kulttuuriympäristöt. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista (sr), ryhmistä (srr) ja alueista (sra). Suunnittelumääräys: Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.
- **(pma) Pintaveden muodostumisalue.** Suojelumääräys: Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.
- **vt/r:** Valtatie, valtakunnallisesti merkittävä runkotie. Suunnittelumääräys: Muulla maankäytöllä ei saa haitata runkotien palvelutasoa.
- **Eritasoristeys**
- **kt:** Kantatie.

### Vaihemaakuntakaavat

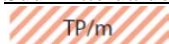
Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan laadinta käynnistettiin maakuntavaltuuston päätöksellä 7.12.2015, vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 26.3.- 27.4.2018. Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan voimaan.



Ote taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta.

**Liikenneyhteyksien kehittäminen:** Valtatiellä 8 Laitilassa on erityinen taajamien maankäytön ja liikenteen yhteensovittamistarve. Pohjoinen eritasoliittymä tulee toteuttaa valtakunnallinen maisema-alue huomioiden ja eteläinen eritasoliittymä kaupunkikuvaan sopivana, tilaa säästävänä ratkaisuna. Vaihemaakuntakaavassa on esitetty tähän liittyen Erik Sorolaisen tie merkinnällä yhdystie tai pääkatu, eli katua voi jatkossa kehittää kehäväylänä. (Kaavaselostus 6.7.4).

#### Suunnittelualueita koskevat merkinnät ja määräykset:



**TP/m** MUUTTUVA TYÖPAIKKATOIMINTOJEN ALUE. Maankäytön painotukseltaan muuttuva, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää asuntoalueita.

**Suunnittelumääräys:** Alueen vaiheittaista muutosta tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella hyvää sijaintia ja saavutettavuutta hyödyntäen. Alueen maankäytön, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää. Väistyvien toimintojen merkitys tulee tunnistaa ja toimintaedellytykset turvata vuorovaikutteisella suunnittelulla. Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.



**TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE.** Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä, seudullista palveluverkkoa vahvistava alue.

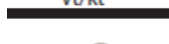
**Suunnittelumääräys:** Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa turvaamalla alueen palvelut maankäyttöä kehittämällä ja edistämällä palvelujen kestävä saavutettavuutta. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö ja liikenneverkko suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.



**VÄHITTÄISKAUPAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE.** Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan alue.

**Suunnittelumääräys:** Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai keskittymiä. Keskustahakuisen erikoistavarakaupan seudullisten suuryksiköiden toteuttaminen on mahdollista Raision Mylly – Hauninen – Kunikoja 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.

vt/kt



VALTA- TAI KANTATIE



UUSI ERITASOLIITTYMÄ



VAIHEMAAKUNTAKAAVAN YLEISMÄÄRÄYKSET:

- Pääteiden rinnakkaisväylien tarve tulee tutkia ja niiden sijainti sekä ympäröivän maankäytön kytkeytyminen tulee ratkaista jatkosuunnittelun yhteydessä.
- 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-m<sup>2</sup>.
- Seudullisesti merkittävän päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla: Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa 10 000 k-m<sup>2</sup>. Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m<sup>2</sup>.
- Seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla: Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa 15 000 k-m<sup>2</sup>. Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m<sup>2</sup>.
- Maakuntakaavan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alaraja em. keskusten ja kaupunkikehittämisen ja taajamatoimintojen kohdealueiden ulkopuolella kaikilla kaupan toimialoilla on 4 000 k-m<sup>2</sup>. 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: Vakka-Suomi, Laitila - keskustan laajennus 8 000 k-m<sup>2</sup>

Vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan:

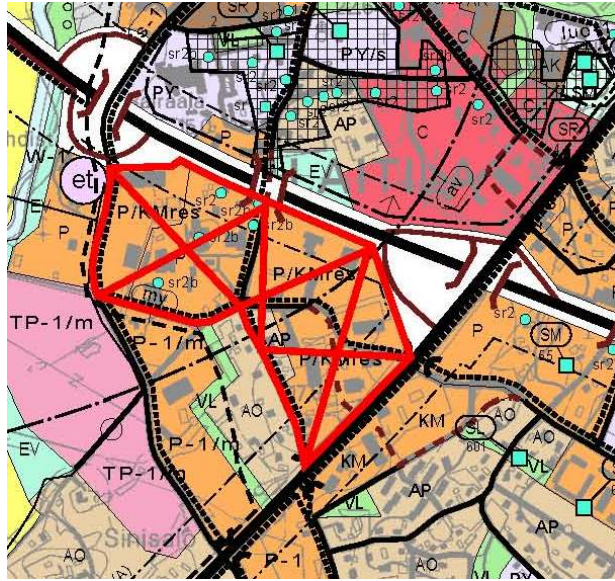
- aktiivisen maankäytön aluevaraus- (A, C, TP, T, E, R) ja kohdemerkintöjä (at, c, km, t, t-kem, et) sekä niihin liittyvien/ rajautuvien virkistys-, suojelu- ja maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden aluevarausmerkintöjä (V, S, M, MRV)
- kaupunkikehittämisen kohdealue ja raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisen kohdealue kehittämisperiaatemerkinnot.

Liikenneverkon merkinnät yhdenmukaistetaan. Vaihemaakuntakaava korvaa kaavaselostuksen luvussa 6.7.6 erikseen luetellut merkinnät seuraavista maakuntakaavoista:

- Turun kaupunkiseudun maakuntakaava, vahvistuspäätös 23.8.2004
  - Salon seudun maakuntakaava, vahvistuspäätös 12.11.2008
  - Loimaan seudun, Turun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat, vahvistuspäätös 20.3.2013.
- ➔ Laitilan kohdalla: Tieluokan muutos: Laitilan kehätie (yt).

### Yleiskaava

Laitilan Keskustan ja sen ympäristön osayleiskaava on kaupunginhallituksen päätöksen 17.8.2009 § 174 mukaisesti kuulutettu 4.11.2009 voimaan tulleeeksi. Suunnittelualueella yleiskaava ei ole voimassa.



Ote yleiskaavasta.

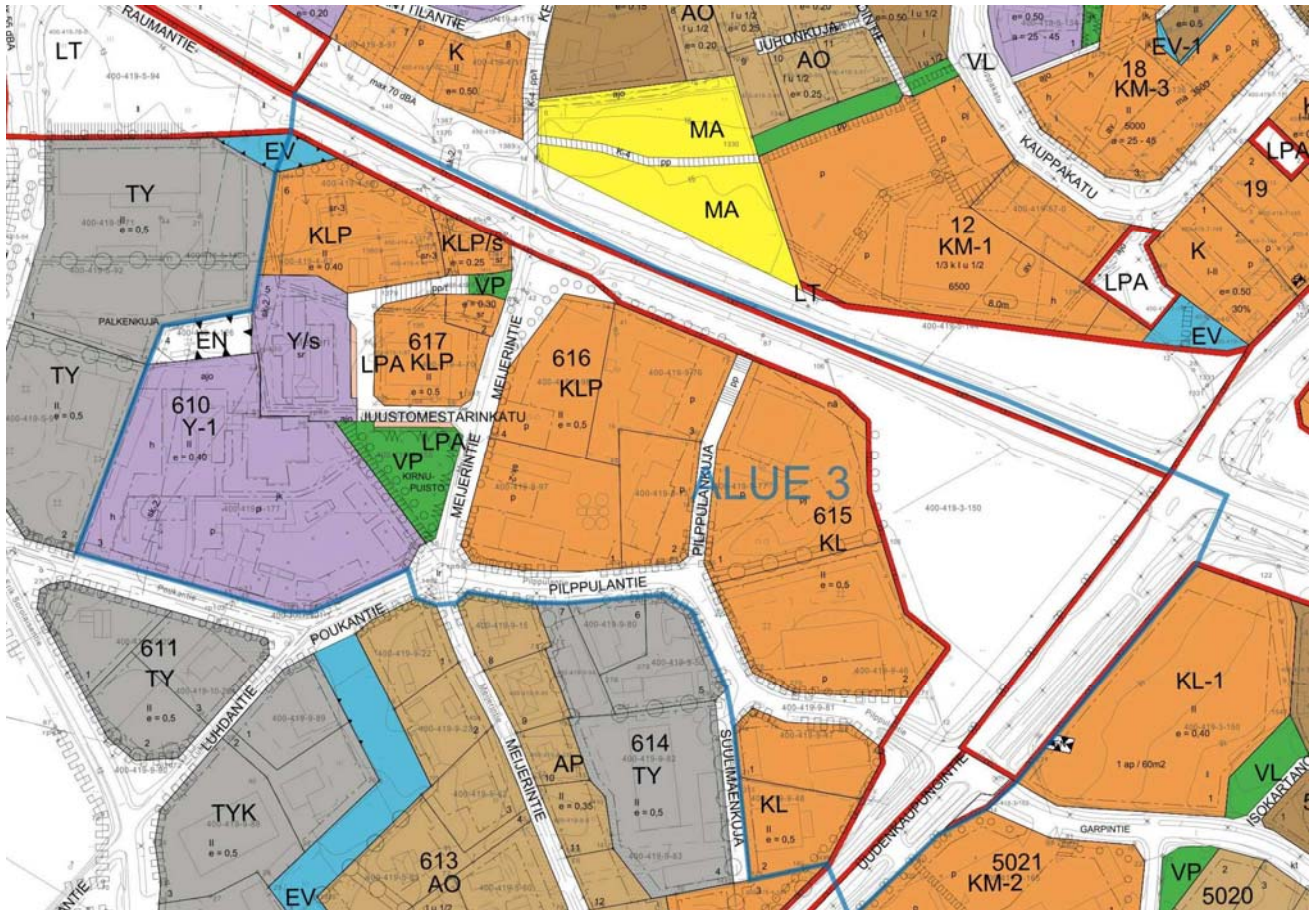


ALUE, JOLLA OSAYLEISKAAVA EI 6.11. 2009 ANNETULLA KUULUTUKSELLE OLE SAANUT LAINVOIMAA.

### Asemakaava

Alueella ovat voimassa Meijerin asemakaava ja asemakaavan muutos (KV 08.09.2003 § 52) ja Palken alueen asemakaavan muutos (KV 3.9.2012 § 55, LV 23.10.2012). Kaavaotteet liitteinä (**Liitteet 3-4**). Suunnittelualuetta koskevat keskeiset asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

- **LT:** Yleisen tien alue.
- **K:** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tehokkuusluku  $e=0,50$ .
- **KLP:** Liikerakennusten ja palvelurakennusten korttelialue.
- **KLP/s:** Liikerakennusten ja palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö tulee säilyttää.
- **Y/s:** Yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö tulee säilyttää. Alueella sijaitsee suojeltu rakennus. Rakennuksen edustalla ja sivulla oleva piha-alueen kiveys säilytetään ja piha-alue säilytetään avoimena.
- **Y-1:** Yleisten rakennusten korttelialue. Uudisrakentaminen sovitetaan maaston muotoihin huolellisesti, lisäksi uudisrakennusten tulee muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopia vanhan osuusmeijerin läheisyyteen. Alueella kasvava hyväkuntoista puustoa tulee säilyttää, korttelialueen rakentamatta jäävä alue istutetaan.
- **VP:** Puisto. Alueelle istutettavan / säilytettävän puurivistön tulee olla lehtipuita.
- **sr:** Suojeltava rakennus.
- **sr-3:** Rakennus, jonka säilyminen on suotavaa.
- **EV:** Suojaviheralue.
- **EN:** Energiahuollon alue.
- **LPA:** Autopaikkojen korttelialue.
- **KL:** Liikerakennusten korttelialue.
- Eritasoristeys (Meijerintien ja valtatie risteys)
- **sk-2:** Kaupunki- tai kyläkuvalisest tärkeä alue tai alueen osa. Täydennys- ja uudisrakentamisen sekä ympäristön hoidon tulee tukea alueen kulttuuriympäristön luonteen säilymistä sekä arvoa. Uudisrakentaminen sovitetaan rakennustavaltaan, sijoitukseltaan ja mittakaavaltaan alueella olevaan suojeltuun rakennuskantaan, alueella kasvava maisemallisest tärkeä puusto tulee säilyttää.



Ote ajantasaisesta asemakaavojen yhdistelmästä. Kaavamuutosalue on rajattu tumman sinisellä viivalla.

### Rakennusjärjestys

Laitilan rakennusjärjestys KV 18.3.2019, voimaan 10.5.2019.

### Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Alueella ei ole rakennuskieltoa eikä suojelupäätöksiä.

### Pohjakartta

Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavan numeerinen pohjakartta ETRS89-GK22 - järjestelmässä, N2000 –korkeusjärjestelmässä.

### Luettelo laadituista selvityksistä sekä muusta suunnitteluaineistosta:

- Laitila 1900-luvulla; Alifrosti, Vehmas, 2002.
- Laitilan liikenneverkkoselvitys, Sito Oy, 2011.
- Valtatien 8 parantaminen Laitilan keskustan kohdalla, liikenteellinen selvitys, Tiehallinto/ Turun Tiepiiri, Ramboll Oy 2009
- Valtatien 8 tiesuunnitelma, A-insinöörit Oy, Varsinais-Suomen ELY-keskus 2012.
- Valtatie 8 Turku–Pori, yhteysvälin parantaminen Laitilan keskustan kohdalla, Meluselvitys Varsinais-Suomen ELY-keskus, A-insinöörit, 2011.
- Laitilan keskustan kehittämiselvitykset 2012 ja 2014, Arkk.tsto Anna-L. Nisu
- Valtatien 8 liikennejärjestelyt Laitilan kaupungin kohdalla, liikenteen ja maankäytön selvitys/ Ramboll, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus 2015.
- Valtatien 8 parantaminen Laitilan keskustan kohdalla, aluevarausuunnitelman luonnosvaiheen asiakirjat, meluselvitys ja ympäristösuunnitelma 2019-2020 / Pöry Finland Oy/Afry Oy.
- Rakennusinventointitiedot Varsinais-Suomen maakuntamuseon informaatioportaaliassa (MIP), Palcken alueen rakennusselvitys, arkk.tsto A-L. Nisu 12.10.2011.

### TIESUUNNITTELUN 2017 – 2019 YHTEYDESSÄ TEHTYJÄ SELVITYKSIÄ:

- Liikennelaskennat (vuonna 2017), liikennemääräennuste vuodelle 2040/Pöry Finland Oy.
- Vt8- Saavutettavuustarkastelut, 12.2.2018
- Meluselvitys (päivä- ja yöajan), nykytilanne ja ennuste v. 2040, Pöry Finland Oy
- Vt8 parantamisen pohjavesivaikutusten arvioiminen numeerisen virtausmallin avulla, 15.8.2019, Pöry Finland Oy.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen tarpeellisuus tuli ajankohtaiseksi Valtatien 8 muutossuunnitelmien käynnistyttyä uudelleen vuonna 2017. Tiesuunnitelmaa on muutettu aiempaan vuoden 2012 suunnitelmaan nähden mm. siten, että Garpintien ja Pilppulantien liittymät kantatiehen pysyvät paikallaan, valtatie ja kantatien eritasoristeys toteutetaan kiertoeritasoliittymänä ja ylikulkusiltaa Kreulantieltä Ilomäenkujalle ei toteuteta. Myös pohjoinen eritasoristeys on muuttanut muotoaan ja Meijerinsillan linjausta on muutettu. Liikennealueiden tilavarauksiin on tullut muutoksia. Tiesuunnitelmaan ei kuulu ns. Vierumäen risteyssillan alue (valtatie alikulku Ilomäentieltä Peltolanrinne –kadulle).

### 4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty Valtatien 8 tiesuunnitelman ollessa luonnosvaiheessa. Valtatie ja kantatien muutokset edellyttävät liikennesuunnitelmien huomioon ottamista asemakaavassa. Asemakaavan muutokset sisältyvät kaavoituskatsaukseen 2018.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

1. Osallisia ovat alueen ja vaikutusalueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
2. Viranomaiset
  - Varsinais-Suomen ELY-keskus
  - Varsinais-Suomen liitto
  - Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
  - Laitilan kaupungin lautakunnat ja valiokunnat
  - Varsinais-Suomen pelastuslaitos
  - Tukes
3. Yritykset/ Yhdistykset/ Seurat:
  - Vakka-Suomen Voima Oy,
  - Laitilan Puhelin Osk,
  - Laitilan Lämpö Oy
  - Laitilan kaupunki, vesihuoltolaitos

#### 4.3.2 Vireille tulo

Kaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 8.2.2019.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
8.2.2019	Kuulutus kaavamuutoksen vireille tulosta ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelmien nähtävillä asettamisesta.
8.2.2019 lähtien	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä kaupungin teknisellä osastolla viraston aukioloaikoina sekä kaupungin kotisivuilla.
15.5. – 15.6.2020	Kaavaluonnosvaiheen nähtävilläolo. Vastine huomautukseen liitteessä 6.
4.5. – 3.6.2021	Kaavaehdotusvaiheen nähtävilläolo. Muistutuksia 1 kpl. Vastine liitteessä 9.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
8.2.2019	Kuulutus kaavamuutoksen vireille tulosta ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelmien nähtävillä asettamisesta.
16.10.2019	Kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
15.5. – 15.6.2020	Kaavaluonnosvaiheen nähtävilläolo. Lausuntokierros. Vastineet lausuntoihin liitteessä 6.
4.5. – 3.6.2021	Kaavaehdotusvaiheen nähtävilläolo. Lausuntokierros. Vastineet liitteessä 9.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### **Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet**

Suunnittelussa tulee vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää maankäyttö- ja rakennuslain 5§ mukaisten alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden toteutumista alueella.

#### **Vaihemaakuntakaavasta johdettuja tavoitteita**

Maakuntakaava ja yleiskaava eivät ole voimassa kaavamuutosalueella. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava ohjaa asemakaavan muutosta.

Meijerin alue on maankäytön painotukseltaan muuttuvaa, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen aluetta, alueella voi olla myös asuntoalueita (merkintä: **TP/m**).

Suunnittelun tavoitteita:

- alueen vaiheittaista muutosta edistetään johdonmukaisella suunnittelulla, hyödyntäen alueen hyvää sijaintia ja saavutettavuutta.
- taajama- ja kaupunkikuvan eheyttäminen.
- Asumista ei voida sijoittaa, jos siihen kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

Meijerin alue kuuluu vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeseen.

Suunnittelun tavoitteita:

- Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai keskittymiä.
- Suuryksikköjen enimmäismitoitus alueella on 8000 k-m<sup>2</sup>.
- Alueelle ei voida sijoittaa keskustahakuisen erikoistavarakaupan suuryksikköjä.

Meijerin alue kuuluu myös taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeseen.

Suunnittelun tavoitteita:

- Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa turvaamalla alueen palvelut maankäyttöä kehittämällä ja edistämällä palvelujen kestävää saavutettavuutta.
- Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Erik Sorolaisen tie (**yt**) on kehätie

#### **Kaupan selvityksestä johdettuja tavoitteita**

*Säännöksiä ja mitoitus*

- Uudet vähittäiskaupan suuryksiköt eivät saa aiheuttaa haitallista vaikutusta keskustan kaupallisiin palveluihin. Hyvä saavutettavuus on tärkeää, liikenteen haitalliset vaikutukset minimoitava.
- Meijerin alueella KM –aluevaraus tulee osoittaa asemakaavassa, enimmäismitoitus 8000 k-m<sup>2</sup>. Seudullisesti merkittävän suuryksikön raja 6000 k-m<sup>2</sup>.

*Kaupan selvitys (2009)*

- Laitila on työpaikkaomavarainen.
- Laitilan väkiluvun on ennustettu pysyvän samana tai nousevan hieman. Asutus painottuu ydinkeskustan alueelle, Meijerin alueella ei juurikaan asutusta.
- Laitilan kaupan vaikutusalueella asuu noin 11 243 asukasta, se muodostaa pääasiallisen asiakaspotentiaalin, tämän lisäksi ohiajoliikenne, työmatkaliikenne, matkailijat ja kesäasukkaat muodostavat asiakaspotentiaalia.
- Ohiajoliikennettä suuntautuu Laitilan kautta mm. Uudestakaupungista Raumalle ja Turkuun. Vahvimmat asiointiyhteydet ovat VT8 suuntaisia. Ohikulkuliikenne ruokkii etenkin päivittäistavara-kauppaa ja huoltoasematoimintoja. Ydinkeskustan erikoistavara-kauppa ei ole ohikulkuliikenteelle niin houkutteleva.
- Väestönkasvu alueella ei ole kovin merkittävää, joten, suurin osa kaupan kasvusta syntyy ostovoiman ja kulutuksen kasvusta. Erikoistavara-kaupassa kulutuksen kasvu on suurempaa kuin päivittäistavara-kaupassa.
- Laitilan päivittäistavara-kaupat hyvät, myös erikoiskaupan alalla on monipuolista tarjontaa. Asiointia suuntautuu Raumalle ja Turun kaupunkiseudulle, erikoiskaupan asioinneissa pääasiallinen asiointisuunta on Turku. Päivittäistavara-kaupassa myyntiä kertyy hieman enemmän kuin laskennallista ostovoimaa, eli virtaus on positiivinen. Erikoistavara-kaupassa on ostovoiman ulosvirtausta.
- PT-kaupassa laskennallista lisäpinta-alan tarvetta ei ole. Erikoiskaupassa laskennallinen lisäpinta-ala vuodesta 2007 vuoteen 2030 on 6205 k-m<sup>2</sup>.
- Saavutettavuuden kannalta VT 8 eteläpuolinen alue on luonteva suunta kaupan toimintojen laajentumiselle.

### Liikenteen ja maankäytön yhteensovittaminen

Vuonna 2015 laaditussa selvityksessä kirjattiin strategisia tavoitteita valtatie muutostarjontojen ja keskustan maankäytön yhteensovittamiseksi. (*Valtatien 8 liikennejärjestelyt Laitilan kaupungin kohdalla, liikenteen ja maankäytön selvitys/ Ramboll 201*). Suunnittelukysymykset ja tavoitteet:

1. Valtatie 8 kehittäminen merkitsee mm. nopeustason nostoa, tasoliittymien poistamista ja liikenteen järjestämistä eritasoristeyksin ja risteysilloin. Nopeustasoa nostettaessa valtatiellä meluvaikutukset kasvavat, on myös vaarana että paikkakunta ohitetaan nykyistä helpommin.

*Suunnittelun tavoitteet:*

- Suunnitellaan meluntorjuntatavat huolellisesti, estetään keskustaan kohdistuvat meluhäiriöt, myös liikenteen aiheuttamien päästöjen leviäminen keskustaan ehkäistään.
- Houkuttellaan autoilijoita poikkeamaan Laitilaan mm. monipuolistamalla palvelutarjontaa ja tuomalla paikkakuntaa esiin valtatieympäristössä.

2. Eritasoristeykset ja risteysillat rakennetaan korkeammalle, valtatie korkeustasoa madalletaan.

*Suunnittelun tavoitteet:*

- Kaupunkikuvallisiin ja tiemaisemallisiin tekijöihin kiinnitetään huomiota. Uudisrakentamisessa käytetään hyväksi maanpinnan peruskorkotasoa ja risteysiltojen korkotasoa, eritasoristeykset eivät hallitse maisemakuvaa tai ne eivät jää irrallisiksi elementeiksi, vaan niiden taajamaan kuuluvuutta tuetaan uudisrakentamisella.
- Avataan näkymiä liikennealueilta Laitilan keskustan kiintopisteisiin, mm. keskiaikaiseen kivi-kirkkoon.
- Valtatie tiemaisemassa viestitään paikallisuudesta, paikkakunnan ominaispiirteistä ja vahvistetaan Laitilan identiteettiä. Vältetään keinotekoisia ratkaisuja.

3. Liikenteen pääväylät jakavat Laitilan keskustajaman 4 lohkoksi. Valtatie kehittämissuunnitelmat voimistavat valta- ja kantateiden estevaikutusta. Pääsy valtatielle rajoittuu eritasoristeyksiin /een.

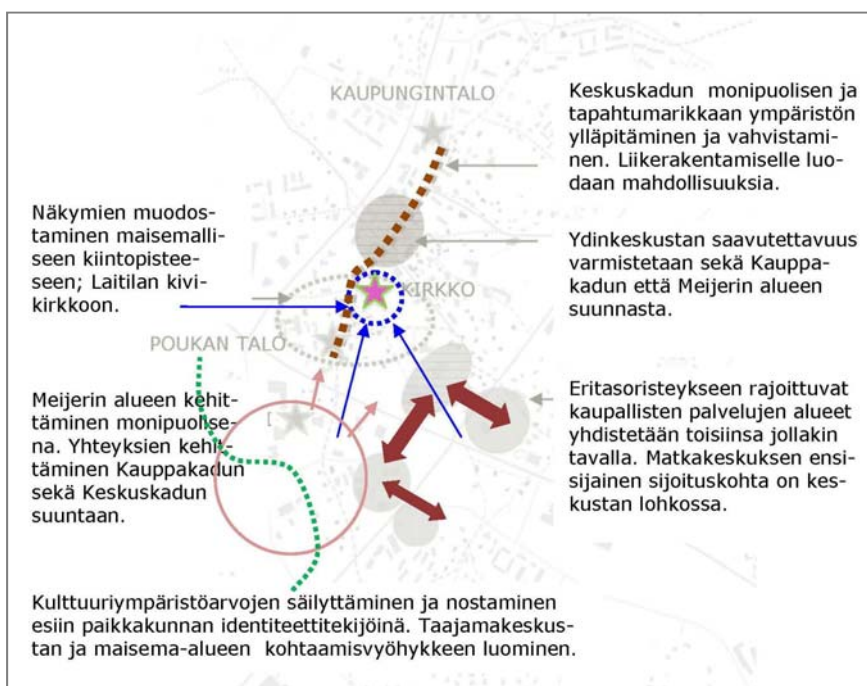
*Suunnittelun tavoitteet:*

- Lievennetään valtatie ja kantatie estevaikutusta, lähennetään kaupunginosia toisiinsa mm. kehittämällä paikallisen katuverkoston yhteyksiä, mukaan lukien kevyen liikenteen reittejä.
- Estetään epätoivottava liikennekäyttäytyminen, teollisuuden raskaan liikenteen sujuvuus varmistetaan, jotta oikaisuja keskustan läpi ei synny.

4. Keskustatoimintojen alue sijoittuu valtatie pohjoispuolelle. Liikekeskusta on kehittämässä valta- ja kantateiden risteysalueeseen. Uusille kaupan toiminnolle on vähän tilaa valtatie pohjoispuolella.

*Suunnittelun tavoitteet:*

- tutkitaan, voiko keskustaa laajentaa toiminnoiltaan monipuolisena valtatie eteläpuolelle.
- tutkitaan, voidaanko jo rakennettuja kaupan palvelujen alueita yhdistää toisiinsa sekä nykyiseen ydinkeskustaan. Kaupan palvelujen kehittämisessä huomioidaan ja varmistetaan nykyisen ydinkeskustan elinvoimaisuus.
- keskustaa kehitetään jalankulkijan ja pyöräilijän näkökulmasta, otetaan huomioon toimintojen sijoittelussa, mittakaavassa, katutilojen laatutasossa.



Tavoitteita maankäytön ja liikennetarjontojen yhteensovittamiseksi.

### Asemakaava

Korttelialueiden käyttötarkoitus pidetään monipuolisena, pelkästään liikerakentamiseen varatut alueet ohjataan enemmän kantatien lähialueelle. Meijerintien – Pilppulantie risteyksen tilavarauksessa huomioidaan mahdollinen kiertoliittymä. Meijerintien varrella on suojeltavia rakennuksia, suojelumerkintöjä tarkennetaan.

Korttelialueiden toimivuus varmistetaan kulkuyhteyksien muuttuessa. Asemakaavaan lisätään meluntorjuntamääräyksiä valmistuneen melumallinnuksen pohjalta. Kevyen liikenteen reitistön yhtenäisyys varmistetaan. Alueiden ja korttelialueiden rajauksia muutetaan uuden tiesuunnitelman mukaan. Asemakaavan muutoksessa kiinnitetään huomiota kaupunki- ja maisemakuvaan.

### Kulttuuriympäristöstä johdettuja tavoitteita

- Keskuskatu –Meijerintie –yhteyden säilyttäminen ja voimistaminen.
- Meijerintien ympäristön ominaispiirteet; kadun ja rakennusten rakentamistoimenpiteiden soveltaminen pienimittakaavaiseen ympäristöön, kadun ja rakennusten rakentamisen laadukas toteutus, uudet puu- ja pensasistutukset ovat myös tärkeässä osassa. Meijerin sillan pinnoitteiden, kaiteiden ja valaisimien suunnitteluun tulee panostaa, jotta suuri rakennelma sopii kulttuuriympäristöön ja vahvistaa sitä.
- näkymien muodostaminen risteysillalta mm. kohti vanhaa osuusmeijeriä ja pohjoiseen kohti kirkkoa.



Kuva vasemmalla: Laitilan keskustan pitkään kulttuurihistoriaan pohjautuvat tieyhteydet, joista vanha tieosuus välillä kaupungintalo ja Osuusmeijerin vanha tieristeys muodostavat ikään kuin päätekohtat ydinkeskustan pääraitille. Raitti toimii keskustan selkärankana, ja sen keskeisin osa sijoittuu Vihtorinkadun ja Keskuskadun risteyksen lähiympäristöön.

Pääraitti sijaitsee maastollisesti ylempänä kuvassa vasemmalla näkyvää valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja Sirppujokea.

- Tavoite :Laitilan identiteetille tärkeän keskeisen pääraitin säilyttäminen liikennejärjestelmän muuttuessa.

### Liikenne

Tiesuunnitelma: Kaavamuutoksessa pohjaututaan valtatie muutossuunnitelman luonnokseen (Pöyry Oy/Afry Oy).

#### Kevyen liikenteen verkosto:

- Suositun kevyen liikenteen yhteyden Keskuskatu - Meijerintie säilyttäminen ja vahvistaminen sekä reitin laatutason kohentaminen huomioiden kulttuurihistoriallisesti arvokas, pienimittakaavainen kaupunkitila Meijerintien varrella.
- kevyen liikenteen verkoston kattavuuden ja houkuttelevuuden (kaupunkitila, laatu) varmistaminen.
- kevyen liikenteen yhteyksien varmistaminen bussipysäkeille.

#### Joukkoliikenne:

- yhteyksien suunnittelu kaukoliikenteen linja-autopysäkeille, bussikatoksien tarve.
- liityntäpysäköinti järjestetään ainoastaan valtatie suuntaisen linja-autojen kaukoliikenteen pysäkeille.

### Liikennemelu

Meluntorjuntaa koskevat kaavamääräykset laaditaan vuonna 2019 laaditun meluselvityksen pohjalta, lisäksi valta- ja kantatien lähellä huomioidaan rakennusten ulkoseinien ääneneristystarpeet. Melumallinnus on laskettu keskimääräiselle liikennemäärälle ja luvut kuvaavat keskiäänitasoa.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden kuvaus

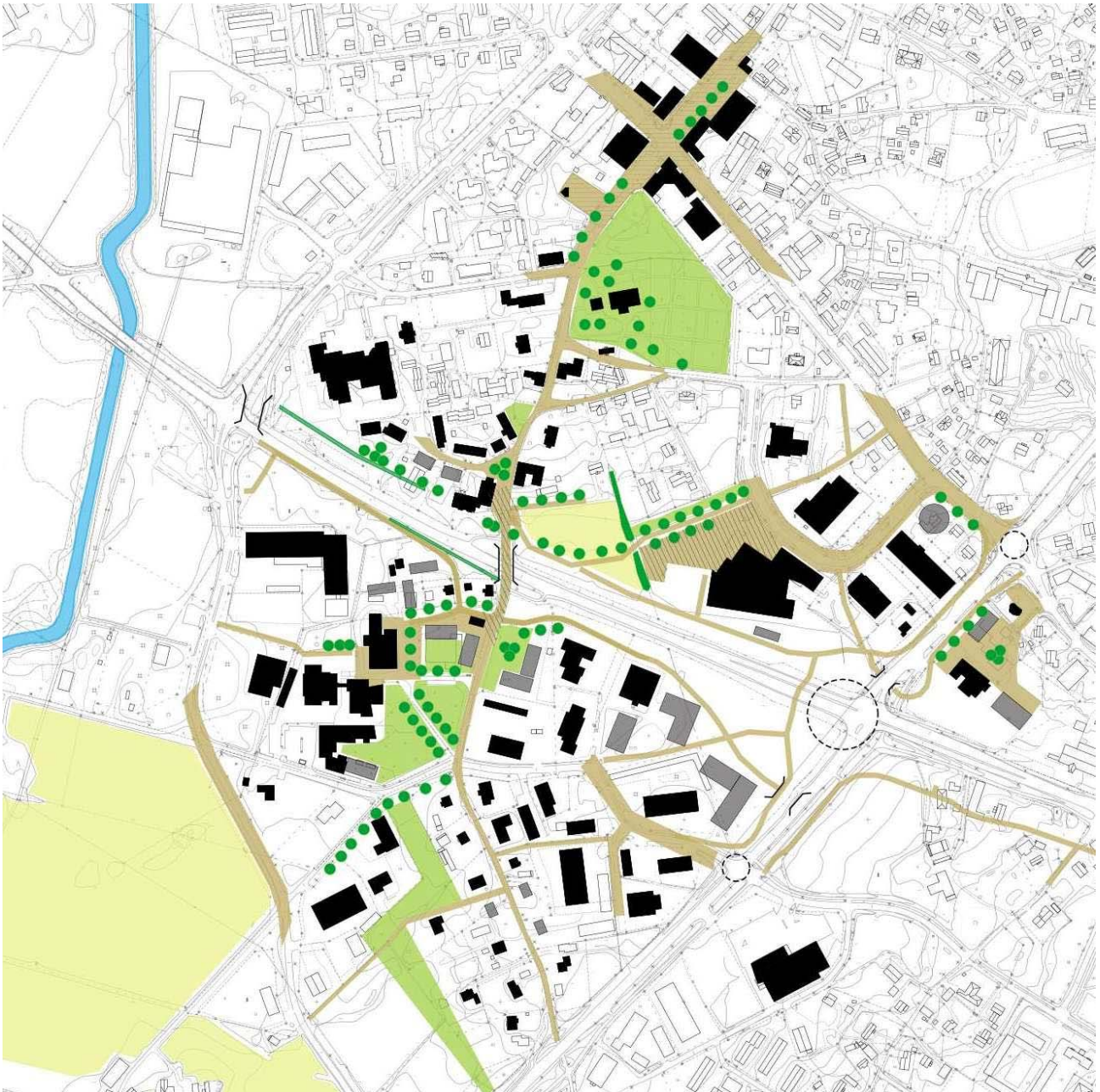
Meijerinsillan osalta on tutkittu kahta erilaista vaihtoehtoa A ja B. Vaihtoehtoja on kuvattu seuraavassa, lisäksi liitteessä 2 on selvitetty näiden kahden vaihtoehtoisen ratkaisun vaikutuksia mm. katuverkostoon ja päälähestymissuuntiin.



Ilmakuva vuodelta 2012, etelästä päin kohti ydinkeskustaa. Historiallinen Rauman ja Uudenkaupungin välinen maantie on Laitilan keskustan kohdalla Keskuskatu ja Meijerintie, kadut liittyvät toisiinsa kevyen liikenteen alikulkukäytävällä. Keskuskatu on kirkon eteläpuolella kapea, mutta kirkosta pohjoiseen päin leveämpi. Kirkon ympäristö on vehreää, myös Pilppulan eteläpuolella on maisemallisesti arvokas puurivi (saarni) ja vanhaa peltoaluetta rajaa idässä kookas kuusialta S-marketin paikoitusalueita vasten. Kirkon seudun pienimittakaavainen rakenne jatkuu vähän matkaa Meijerintien yhteydessä valtatie eteläpuolelle. Meijerintien länsipuolella on jäljellä muutamia 1920-30 -luvun rakennuksia ja vanhimpana 1906 rakennettu Laitilan osuusmeijeri. Meijerintien itäpuoli on liiketoiminnan ja toimitilojen aluetta, se on toteutunut 1970-luvun jälkeen.



#### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus, Meijerinsilta vaihtoehto A

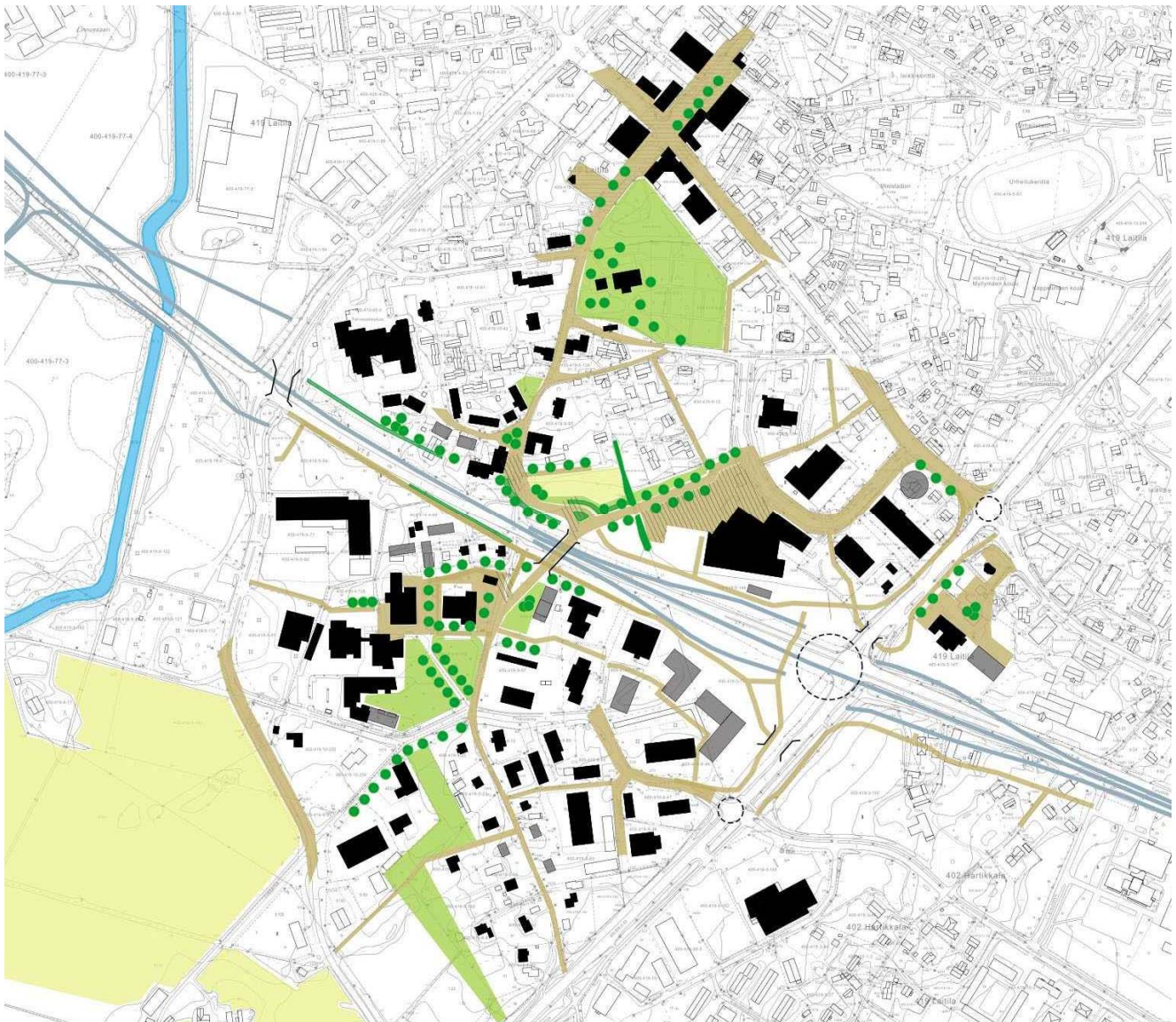


**Vaihtoehto A:** Keskuskatu yhdistetään Meijerintiehen kevyen liikenteen sillalla. Keskuskadun päätteestä muodostetaan kevyen liikenteen yhteys S-marketin paikoitusalueen pohjoislaitaa pitkin Kauppakadulle ja siitä edelleen Vihtorinkadulle.

Vaikutukset:

- Ratkaisu tukee keskustan kehittämistä kävelykeskustana ja painottaa Keskuskatu - Meijerintie -yhteyttä. Myös yhteys Kauppakadun ja Keskuskadun välillä kohenee.
- Etäisyydet: Meijerintieltä Osuusmeijerin kohdalla mitattuna Laitilan Sanomat -liiketalon kohdalle Keskuskadun päätteessä **170 m** ja samasta paikasta Kauppakadulle **480 m**.
- ajoneuvoliikennenyhteydet Meijerin alueen ja ydinkeskustan välillä johdetaan valtatie eritasoristeyksien kautta. → " ajoneuvoliikenne kiertää, jalankulku ja pyöräily oikaisee".
- Kirkon ympäristön pienimittakaavainen rakenne jatkuu Meijerin puolelle. Silta sopii rakenteeltaan hyvin kirkon ympäristön pienimittakaavaiseen kaupunkirakenteeseen.
- Ratkaisulla säilytetään historiallinen Uusikaupunki – Rauma tielinja.
- Pilppulan pihapiiriin liittyvä peltoalue säilyy, mutta pienenee hieman valtatie puoleisesta reunasta.
- Kevyen liikenteen silta on rakenteeltaan kevyempi ja sen toteuttamisessa on enemmän vaihtoehtoja, sillasta on mahdollisuus muodostaa erityinen maamerkki ja miellyttävä paikka valtatieympäristössä.
- Vaikutukset ydinkeskustan ja Kauppakadun varren toimintoihin: Ratkaisu tukee paikallisten asiointia eri palveluisa.
- Eri väestöryhmät: Ratkaisu tukee erityisesti ei-autoilevia väestöryhmiä ja paikallisuutta.

#### 4.5.2 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus, Meijerinsilta vaihtoehto B



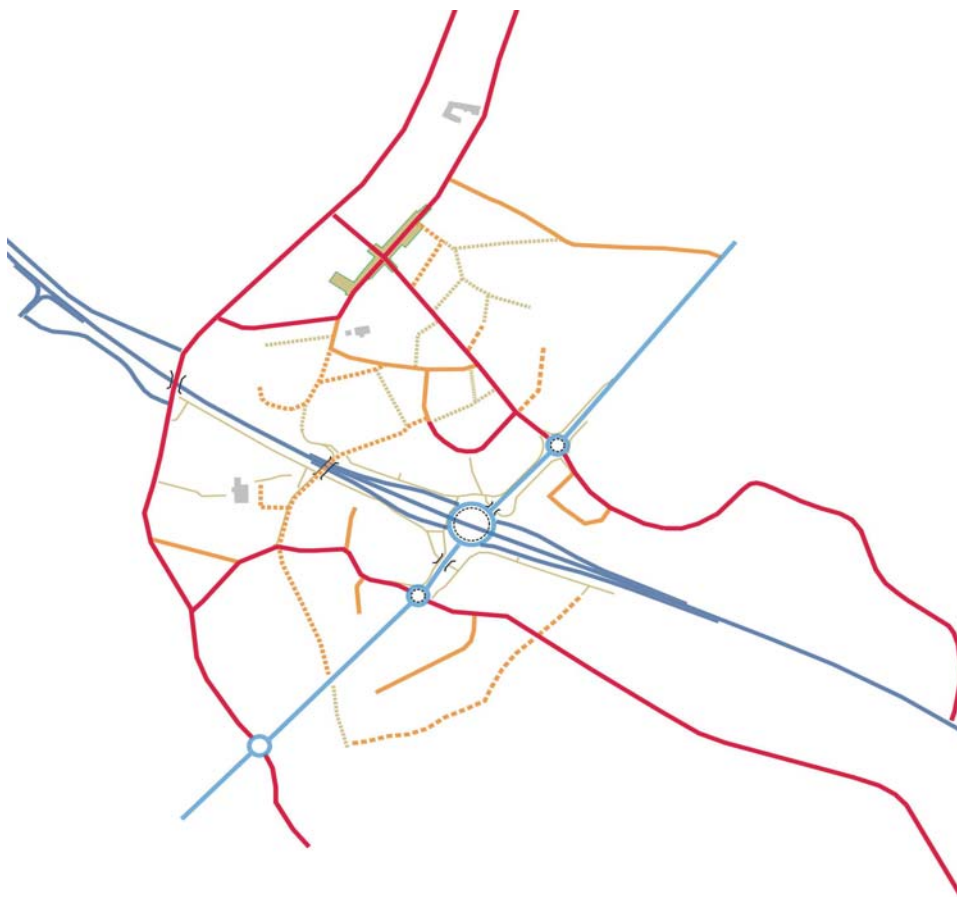
**Vaihtoehto B:** Meijerin silta toteutetaan sekä henkilöajoneuvoliikenteelle että kevyelle liikenteelle. Ajoneuvoliikennekatu johdetaan sillalta Kauppakadulle (+ kevyt liikenne) ja yhteys sillalta Keskuskadulle muodostetaan kevyen liikenteen katuna. Vaikutukset:

- Ratkaisu yhdistää Meijerin alueen sekä Keskuskadun että Kauppakadun alueisiin. Myös yhteys Kauppakadun Keskuskadun välillä kohenee.
- Kevyen liikenteen yhteydet Meijerin alueelta saadaan miltei tasaveroisesti sekä Keskuskadulle että Kauppakadulle. Etäisyydet: Meijerintieltä Osuusmeijerin kohdalta mitattuna Laitilan Sanomat –liiketalon kohdalle Keskuskadun päätteessä **250 m** ja samasta paikasta Kauppakadulle **350 m**.
- Henkilöajoneuvoliikenteelle muodostuu vaihtoehtoisia reittejä, eritasoristeykset eivät jää ainoiksi.
- Kirkon pienimittakaavainen ympäristö jää omaksi kokonaisuudeksi, silta muodostaa eräänlaisen vaihtumiskohdan Keskuskadun ympäristön ja Meijerin alueen välille. Yhteys Meijerin alueelta Kauppakadun alueelle muodostuu kiinteäksi.
- Silta on raskasrakenteisempi kuin kevyen liikenteen silta. Jatkossa sillan suunnittelulle asettuu erityisiä vaatimuksia, jotta silta saadaan istumaan Keskuskadun herkkään kaupunkiympäristöön ja sillasta saadaan paikkakunnalle tunnus- tai maamerkki valtatie maisemassa. Hyvä laatutaso on tärkeää suunnittelussa ja toteutuksessa.
- Ratkaisulla historiallinen Uusikaupunki – Rauma tielinja valtatie kohdalla jää olemaan näkymäyhteyksien varaan, mutta kulkuyhteys säilytetään sillan avulla.
- Katuyhteyksien maastopengerrys ( silta noin +20,5 ja Keskuskadun korko +17) aiheuttaa Pilppulan pihapiiriin liittyvän peltoalueen pienenemisen VE A:ta enemmän.
- Vaikutukset ydinkeskustan ja Kauppakadun varren toimintoihin: Ratkaisu tukee paikallisten sekä ulkopuolisten asiointia eri palveluissa. Kauppakadun alueelle yhteydet muodostuvat ydinkeskustaa voimakkaammiksi.
- Eri väestöryhmät: Ratkaisu tukee sekä autoilevia että ei-autoilevia väestöryhmiä. Keskustaa ei kehitetä kävelykeskustana.

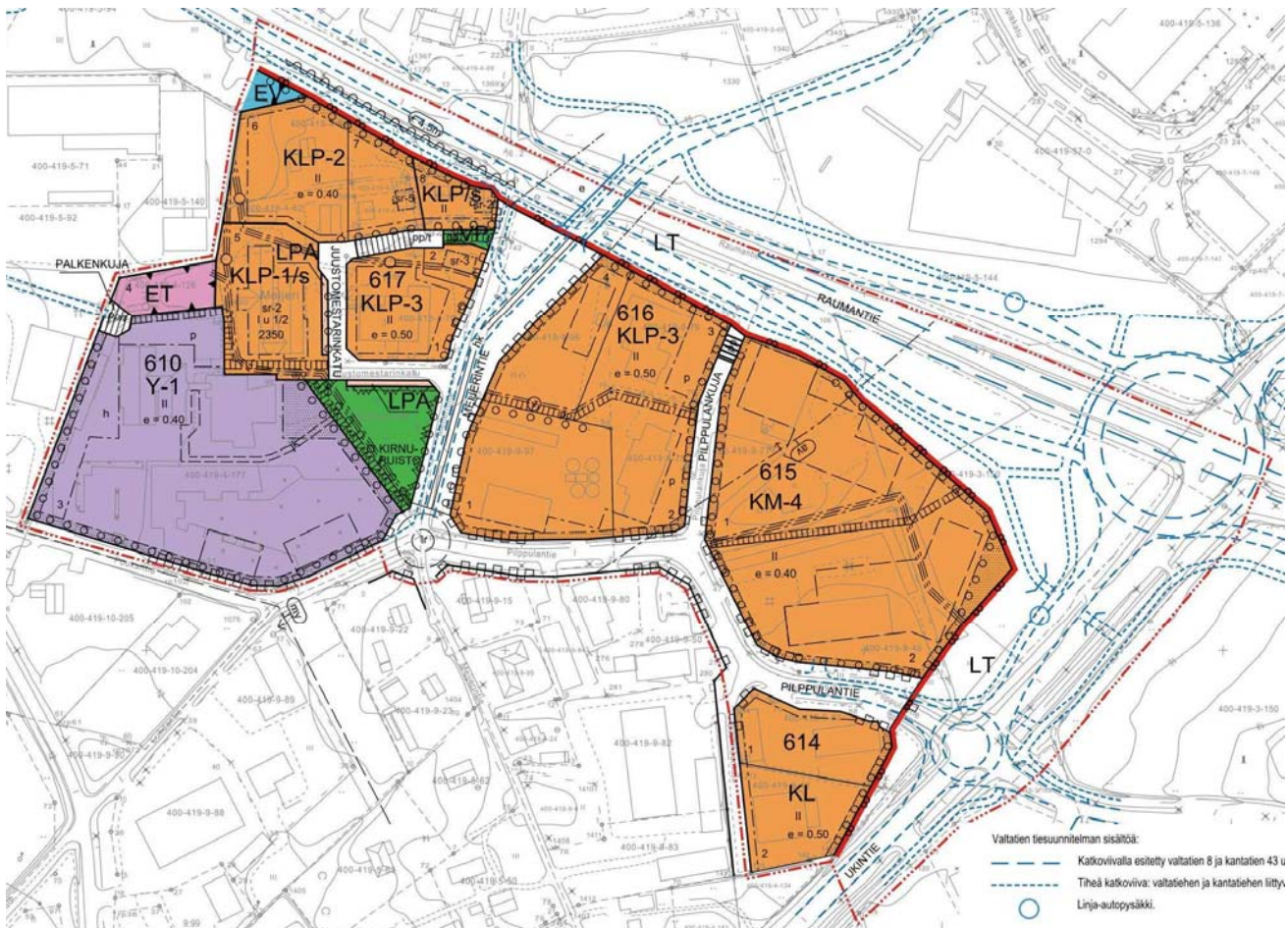
Vaihtoehto A liikennekaaviona:



Vaihtoehto B liikennekaaviona:



### 4.5.3 Kaavaluonnos nähtävillä 15.5. – 15.6.2020

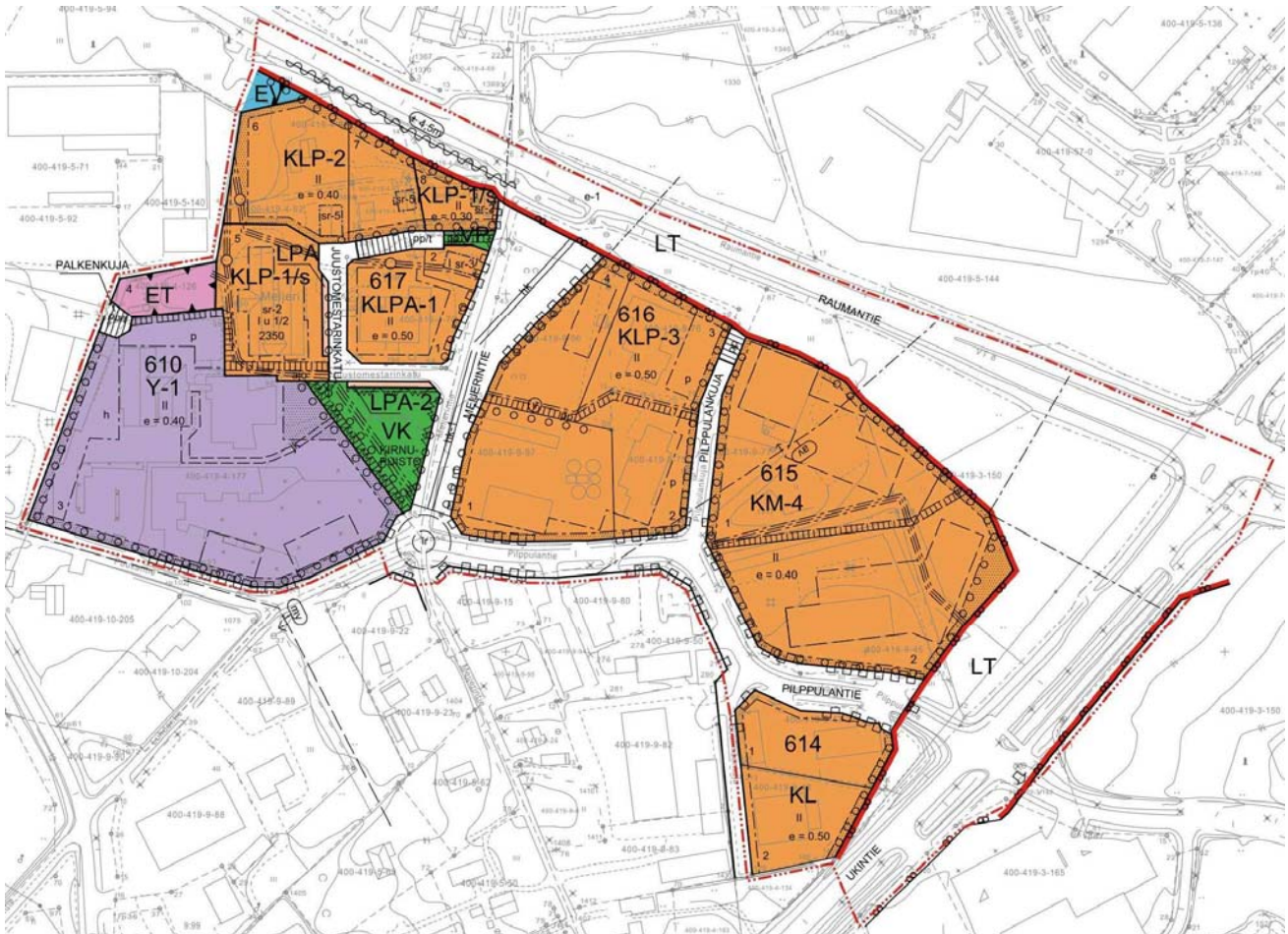


Ote kaavaluonnoskartasta.

#### Tehdyt muutokset kaavakarttaan nähtävillä olon jälkeen:

- **Kortteli 617:** KLP-3 merkintä muutettu **KLPA-1** –merkinnäksi: *Liike-, toimisto -, palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Uudisrakennusten rakentamistavassa ja viheristutusten toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvaan. Ulkovarastointialueet tulee aidata. Asuintiloille tulee varata suojaisaa ja häiriötöntä oleskelupiha-alueita.*
- **Kortteli 617:** Juustomestarinkadun raja muutettu hieman pois päin korttelista 617. Kaavakartalle lisätty yleismääräys tärinän torjumisesta koskien maanteiden ja katujen rakentamista. ”*Katujen ja maanteiden perustamistapa tulee suunnitella maaperäolosuhteet huomioon ottaen, huolehtien, että ajoneuvoliikenteen aiheuttama tärinä ei pääse haitallisesti leviämään keskusta-alueen rakennettuun ympäristöön.*”
- LPA –merkintä muutettu **LPA-2** –merkinnäksi: *Autopaikkojen korttelialue. Paikoituksesta aiheutuvien melun ja päästöjen leviäminen leikkipuistoon tulee ehkäistä suojaistutuksin tai vastaavin keinoin.*
- Kaavakarttaan lisätään liittymäkieltoaluetta Pilppulantien varrella korttelien 614 ja 615 kohdalla.
- Ukkitien osalla lisätty LT-alueen itäpuolen reunaviiva sekä liittymänuoli Garpintielle.
- Korjattu LT-merkinnän selite: Maantien alue
- Meijerintien osuus joka säilyy nykyisellään, on merkitty kaavakartalle **hk-1** –merkinnällä: *Hidaskatu. Meijerintien historiallinen tielinjaus säilytetään.*
- Juustola varustettu **sr-5** –merkinnällä : *Säilytettävä rakennus. Kulttuurihistorian kehitykseen liittyvä ja/ tai kaupunkikuvallisesti tärkeä rakennus, joka tulee säilyttää. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteet tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteet säilyttäen, käyttäen perinteisiä rakennusteknisiä ratkaisuja ja materiaaleja.*
- KLP/s- merkintä (Entinen suutari Elo) on muutettu ja muodostettu samaksi kuin osuusmeijerillä: **KLP-1/s:** *Liike-, toimisto - ja palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö tulee säilyttää. Korttelialueen lisärakentamisen, käytön ja viherympäristön hoidon tulee olla suojeltavan rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tukevaa. Entisen osuusmeijerin edustalla ja itäpuolen sivustalla oleva piha-alueen kiveys säilytetään ja piha-alue säilytetään avoimena.*
- Meijerin sillan toteuttamista ohjaavia määräyksiä on lisätty kaavakartalle merkintään **e-1** *Eritasoristeys. Merkintä osoittaa valtatie risteyksillän paikan. Sillan tulee sopia rakentamistavaltaan kirkon lähiympäristön ominaispiirteisiin. Sillan toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin tekijöihin ja jalankulkijalle sopivaan mittakaavaan, yhteys sillalta Keskuskadulle tulee muodostaa mahdollisimman lyhyeksi.*
- Valtatie ja kantatie eritasoristeyksen merkintä **e** (eritasoristeys).
- Yleismääräyksiin on lisätty: *Korttelin 610 tonteilla 3-6: Rakennuksien ilmanvaihdon suunnittelussa ja tonttien pelastussuunnitelmassa tulee huomioida läheisen teollisuuslaitoksen mahdollinen onnettomuustilanne.*

#### 4.5.4 Kaavaehdotus nähtävillä 4.5. – 3.6.2021



Ote kaavaehdotuskartasta.

#### Tehdyt muutokset kaavakarttaan ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen:

- VK-alueelle lisätty ajoyhteys (**ajo**) päiväkodin saattoliikenteen kulkua varten nykytilanteen mukaisesti.
- Yleismääräyksiin lisätty:
  - Rakennukset tulee sijoittaa rakennusalalle ja jos kaavasta ei muuta johdu, vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin rajoista.
  - Pelastusreitit tulee suunnitella korttelikohtaisesti kortteleissa 610, 615 ja 616.
  - Kaikilla työpaikka-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueilla tulee järjestää riittävä määrä polkupyöräpysäköintipaikkoja. Asiakaspysäköintiä varten polkupyöräpaikat sijoitetaan rakennuksen pääsisäänkäynnin läheisyyteen.
- Korttelin 614 liittymäkieltomerkintää jatkettu 50 m päähän LT-alueen reunasta.
- KM-4-kaavamääräykseen lisätty : ”...Pihajärjestelyt ja rakennusten sisäänkäyntialueet, asiakaspysäköinti, huoltoalueet ja pelastusreitit tulee suunnitella tonttien kesken yhteisesti...”
- Korttelin 615 poikki osoitetun kevyen liikenteen väylän pp-merkintä muutetaan muotoon **pp/h**, reitistä on mahdollisuus toteuttaa pelastusreitti. (**pp/h**: Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Reitien sijaintia voidaan tarkentaa jatkosuunnittelun yhteydessä.). Myös Juustomestarin kadulta Palkenkujalle osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu yhteys muutetaan ohjeelliseksi **pp/h** -yhteydeksi.
- Kantatien nimi UKITIE
- Selostukseen lisätty uusi kohta 5.4.4 Ilmastovaikutukset

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Keskeiset muutokset asemakaavassa:

- Valtatien aluevarausta supistetaan VT/KT eritasoristeyksen lähellä, siitä länteen päin LT-alueita hieman laajennetaan ja korttelialueet siinä kohden vastaavasti pienenevät.
- Meijerintie on osoitettu hidaskaduksi (hk, hk-1). Meijerin silta ylittää (merkintä: e-1) valtatie siten, että yhteys voidaan muodostaa sillalta kevyen liikenteen katuyhteytenä Keskuskadulle ja katuyhteytenä Kauppakadulle.
- Meijerintien katualuetta laajennetaan valtatie lähellä. Liittymäkieltoaluetta Meijerintiellä on aina Juustomestarinkadun risteuksen kohdalle asti. Meijerintien ja Pilppulantien risteuksen liikennemäärämerkintä on muutettu ohjeelliseksi (lr).
- Melusuojaus: Valtatie viereen korttelin 610 tonttien 6-8 kohdalle on osoitettu meluste –merkintä; 4,5 m korkea meluste laskettuna valtatie tasausviivasta, jolloin meluste tulee olemaan noin 2,5 m korkea Meijerin alueen suuntaan.
- Vanhan osuusmeijerin korttelimerkintä on muutettu ( Y/s → KLP-1/s).
- Y-1 –merkintää on tarkennettu leikki- ja oleskelualueiden suhteen. Pilppulantien ja Poukantie liikennemäärä tulee kasvamaan eritasoristeyksien toteuttamisen jälkeen, jolloin liikenteen vaikutukset korttelialueelle tulevat voimistumaan.
- sk-2 –osa-aluemerkintä (*kaupunki- tai kyläkuullisesti tärkeä alue*) on poistettu, rakentamistapaa ja viherympäristöä koskevia kehittämistavoitteita on viety korttelimerkintöihin.
- KLP -merkintöjä on tarkennettu rakentamistavan ja ulkoarastoinnin järjestämisen suhteen.
- Korttelin 615 KL- merkintä on muutettu KM-4:ksi. Alueelle voidaan sijoittaa 2 paljon tilaa vaativan erikoiskaupan lajiin kuuluvaa vähittäiskaupan suuryksikköä.
- Puistoalue (VP) on muutettu lasten leikkipuistoksi (VK).
- Palkenkujaa on muutettu pp/t:ksi (Yhteys Erik Sorolaisen tieltä Palken alueelle). Jatkoyhteys Palkenkujalta Juustomestarinkadulle on osoitettu ohjeellisella pp/h-merkinnällä.
- Kulttuuriympäristö: Rakennussuojelumerkintöjä on tarkennettu: suojeltavat rakennukset (sr-2, sr-3), säilytettävät rakennukset ( sr-5). Suikkilan asuinrakennus on siirretty, sr-merkintä on poistettu.
- Korttelin 610 tonteilla 6-7 on maisemallisesti tärkeää täysikasvuista puustoa, joka toimii myös suojavaikkeenä valtatiealueen ja Meijerin alueen välillä, puustoa tulee säilyttää (KLP-2-merkintä).

#### 5.1.1 Mitoitus

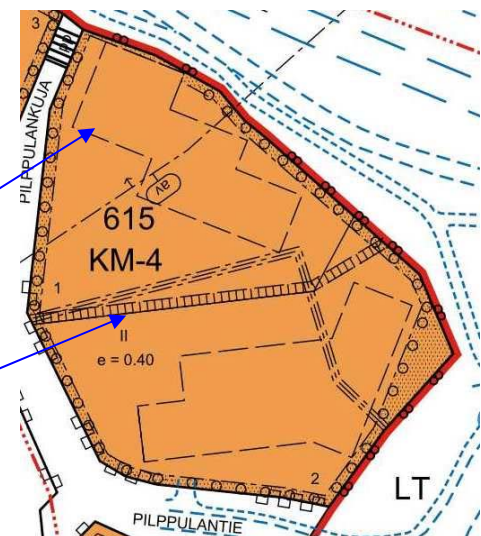
Asemakaavan tilastolomake on liitteenä (Liite 8).

Korttelialueiden tehokkuusluvut on pidetty voimassa olevan kaavan mukaisina, lukuun ottamatta:

- KLP-1/s- alueella  $e=0,25 \rightarrow e=0,30$  (ent.suutari Elo)
- KM-4 -alueen (aikaisemmin KL) tehokkuuslukua on laskettu  $e=0,50 \rightarrow e=0,40$ , tämä johtuu pinta-alan muutoksesta sekä vähittäiskaupan suuryksikköjen mitoituksesta (enintään 8000 k-m2).

Kortteli 615 tontti 1:  
Vanha kaava: Pinta-ala: 9898 m2, rak.oik. 4949 k-m2.  
Kaavamuutos: Pinta-ala: 10049 m2, rak.oik. 4020 k-m2.

Kortteli 615 tontti 2:  
Vanha kaava: Pinta-ala: 8513 m2, rak.oik. 4256 k-m2.  
Kaavamuutos: Pinta-ala: 10995 m2, rak.oik. 4398 k-m2.



## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 5.2.1 Yleiskaavan sisältövaatimusten täytyminen

Asemakaavan muutosalueella yleiskaava ei ole voimassa, MRL 54 § 4 mom mukaan on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Maankäyttö- ja rakennuslain § 39 (Yleiskaavan sisältövaatimukset) mukaan ”yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään”. Seuraavassa arvioidaan yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymistä asemakaavan muutoksessa:

- 1) *yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;*
  - Meijerin alue on ydinkeskustan viereistä aluetta, yhteydet ydinkeskustaan on suunniteltu mahdollisimman tiiviiksi, vaikka valtatiealue tulee kasvamaan ja liikennealue tulee muodostamaan nykyistä suuremman elementin keskustaajaman rakenteessa ja liikennealueen jakava vaikutus tulee voimistumaan.
  - Meijerin alueen saavutettavuus liikenteen pääväyliltä on hyvä, erityisesti alueen sijainti kantatiehen ja Laitilan kehätiehen nähden on erinomainen.
  - Meijerin alue on pienialainen ja kattavasti kunnallisverkoston piirissä, alueen rakenteen tiivistäminen ja monipuolistaminen on yhdyskuntataloudellisesti kannattavaa.
- 2) *olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;*
  - Ydinkeskusta (c -alue) sijoittuu valtatiealueen pohjoispuolelle, suuret päivittäistavarakaupat sijaitsevat c -alueella Kauppakadun varrella, kaupan toimintoja on pääkatujen Vihtorinkadun ja Keskuskadun ympäristössä. Keskuskatu on pitkään kulttuurihistoriaan pohjautuvaa keskustaajaman ydinaluetta ”selkäranka”.
  - Meijerin alue on pääliikenneverkon yhteydessä, valtatie erottaa alueen omaksi sektoriksi ja alue on ollut pitkään työpaikkatoimintojen aluetta ja osittain vajaakäytössä. Alueen toiminnot ovat alkaneet monipuolistua. Tällä hetkellä keskustan ja Meijerin alueen välinen yhteys nojaa pääosin valtatiealueen alikulkukäytävään. Kaavamuutoksessa on painotettu näiden kahden keskustaajaman osan keskinäisen yhteyden voimistamista.
- 3) *asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;*
  - Alueen palvelut sijaitsevat välittömästi taaja-asutuksen tuntumassa, ovat tiiviissä yhteydessä ydinkeskustaan ja ovat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa.
- 4) *mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon taroituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;*
  - Alue on valmiin kunnallisteknisen verkoston piirissä. Myös katuverkosto on rungotaan valmiina. Kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille on huomioitu, liityntäpysäköintiä ei kantatien varren bussipysäkkien lähistöllä ole suunniteltu.
- 5) *mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;*
  - Valtatie ja kantatie lähelle ei sijoiteta asutusta eikä melulle herkkiä toimintoja. Yleisten rakennusten korttelialue (Y-1) sijaitsee Meijerin alueen sisäosissa, korttelialueen toimintoja on kaavamuutoksessa ohjattu suojaamaan katuverkoston liikenteen melulta ja päästöiltä.
  - Valtatie viereen toteutetaan melusuojaus, jonka avulla korttelialueen (610) melutaso pysyy ohjearvojen mukaisena.
  - Kaavasunnitelmassa kehitetään kevyen liikenteen yhteyksiä.
- 6) *kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;*
  - Meijerintien ja kantatien välillä on työpaikkatoimintoja, joiden jatkuvuus on kaavamuutoksessa turvattu, korttelien käyttötarkoitus on määriteltävä monipuoliseksi, jotta toimintojen kehittäminen ja muuttaminen on tarvittaessa mahdollista.
  - VT/KT eritasoristeyksen lähialue on varattu vähittäiskaupan suuryksiköille, jolle voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimintoja. Sijainti valtatie ja kantatie eritasoristeyksen tuntumassa on liikenteellisesti ja näkyvyyden suhteen otollinen. Kaupan palvelujen kehittäminen monipuolistaa kaupan tarjontaa keskustaajaman alueella.
- 7) *ympäristöhaittojen vähentäminen;*
  - kuten kohdassa 5.
  - Hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomiota kaavamuutoksen yleismääräyksessä.
  - Pohjaveden pinnan taso tulee laskemaan valtatiealueella valtatie tason laskemisen seurauksena.
- 8) *rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;*
  - Kaavasunnitelmassa on kiinnitetty huomiota Meijerintien ympäristön kulttuurihistoriallisiin arvoihin rakennuskohtaisiin suojelumerkinnöihin ja muokkaamalla asemakaavaa siten, että arvokkaat kohteet huomioidaan lähiympäristön täydennysrakentamisessa.

- Meijerintie ja Keskuskatu ovat osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta vanhaa Uki – Rauma tieyhteyttä. Tielinja on pysynyt keskustan alueella samanlaisena, valtatie alitetaan alikulun kautta. Kaavamuutoksessa Meijerin silta on linjattu siten, että yhteys voidaan jatkossa muodostaa sekä Kauppakadun että Keskuskadun suuntaan. Jotta silta ja kulkuyhteydet sopivat alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin, on ne jatkosuunnittelun yhteydessä (silta- ja katusuunnittelu) suunniteltava huolellisesti mm. katupinnoitteiden, siltarakenteiden ja -kaiteiden, sekä valaisimien osalta. Huolellisella toteutuksella mittava rakennelma saadaan sopimaan alueen arvoihin ja siitä saadaan muodostettua mielenkiintoinen elementti laajassa valtatie liikennemaisemassa.

9) *virikistyksen soveltuvien alueiden riittävyys;*

- Alueella olevan puiston käyttö on muutettu leikkipuistikoksi, leikkipuisto liittyy uuden päiväkodin toimintaan.
- Kevyen liikenteen verkoston eheydellä ja kattavuudella varmistetaan pääsy liikuntapaikoille, joista suurin osa sijaitsee ydinkeskustan alueella koulujen ympäristössä.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### **Yleisten rakennusten korttelialueet**

- **Y-1:** Yleisten rakennusten korttelialue. Uudisrakentaminen sovitetaan maaston muotoihin huolellisesti, lisäksi uudisrakennusten tulee muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopia vanhan osuusmeijerin läheisyyteen. Alueella kasvavaa hyväkuntoista puustoa tulee säilyttää, korttelialueen rakentamatta jäävä alue istutetaan. Leikkiin ja oleskeluun käytettävät alueet tulee sijoittaa suojaan liikenteen melulta ja päästöiltä, tarvittaessa näitä alueita tulee suojata.

#### **Liikerakennusten korttelialueet**

- **KL:** Liikerakennusten korttelialue.
- **KM-4:** Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa 2 kpl paljon tilaa vaativan erikoiskaupan lajiin kuuluvaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Pihajärjestelyt ja rakennusten sisäänkäyntialueet, asiakaspysäköinti, huoltoalueet ja pelastusreitit tulee suunnitella tonttien kesken yhteisesti. Ulkovarastointi ei ole sallittua. Korttelialueen rakentamistavassa ja viheristutuksissa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvaan ja tiemaisemaan. Valta- ja kantatien lähellä tulee huomioida eritasoristeyksjärjestelyistä aiheutuvat maaston korkotason muutokset. Mainokset tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen ja niiden tulee liittyä rakennuksen arkkitehtuuriin. Mainostornin ensisijainen sijoituspaikka on kantatien lähellä, mainos tornin enimmäiskorkeus on 12 m.

#### **Liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueet**

- **KLP-1/s:** Liike-, toimisto - ja palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö tulee säilyttää. Korttelialueen lisärakentamisen, käytön ja viherympäristön hoidon tulee olla suojeltavan rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tukevaa. Entisen osuusmeijerin edustalla ja itäpuolen sivustalla oleva piha-alueen kiveys säilytetään ja piha-alue säilytetään avoimena.
- **KLP-2:** Liike-, toimisto - ja palvelurakennusten korttelialue. Uudisrakentamisen tulee rakentamista valtaan soveltua vanhan osuusmeijerin läheisyyteen. Korttelin 610 tonttien 6 - 7 uudisrakentamisessa ja viherympäristön hoidossa huomioidaan, että alueella kasvavaa puustoa säilytetään ja uudistetaan Meijerin alueen ja valtatie välisenä maisemallisena suojavyöhykkeenä.
- **KLP-3:** Liike-, toimisto - ja palvelurakennusten korttelialue. Uudisrakennusten rakentamistavassa ja viheristutusten toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvaan. Ulkovarastointialueet tulee aidata.
- **KLPA-1:** Liike-, toimisto -, palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Uudisrakennusten rakentamistavassa ja viheristutusten toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvaan. Ulkovarastointialueet tulee aidata. Asuintiloille tulee varata suojaisaa ja häiriötöntä oleskelupiha-alueita.

#### **Yleismääräykset:**

- Tonttijako ei ole sitova tämän asemakaavan alueella (MRL 78.1 §).
- Rakennukset tulee sijoittaa rakennusosalalle ja jos kaavasta ei muuta johdu, vähintään 4 m etäisyydelle tontin rajoista.
- Pelastusreitit tulee suunnitella korttelikohtaisesti kortteleissa 610, 615 ja 616.
- Korttelin 610 tonteilla 3-6: Rakennuksien ilmanvaihdon suunnittelussa ja tonttien pelastussuunnitelmassa tulee huomioida läheisen teollisuuslaitoksen mahdollinen onnettomuustilanne.



- Kortteleille 614 - 617 tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma.
- Katujen ja maanteiden perustamistapa tulee suunnitella maaperäolosuhteet huomioon ottaen, huolehtien, että ajoneuvoliikenteen aiheuttama tärinä ei pääse haitallisesti leviämään keskusta-alueen rakennettuun ympäristöön.
- Tonttikohtainen autopaikkamitoitussuositus: KL: 1 AP rakennettua 70 k-m<sup>2</sup> kohden. KLP: 1 AP rakennettua 100 k-m<sup>2</sup> kohden. KM-4: 1AP rakennettua 60 k-m<sup>2</sup> kohden. Kaikilla työpaikka-, liike-, toimisto- ja palvelu- rakennusten korttelialueilla tulee järjestää riittävä määrä polkupyöräpysäköintipaikkoja. Asiakaspysäköintiä varten polkupyöräpaikat sijoitetaan rakennuksen pääsisäänkäynnin läheisyyteen.

#### Autopaikkojen korttelialueet

- **LPA:** Autopaikkojen korttelialue.
- **LPA-2:** Autopaikkojen korttelialue. Paikoituksesta aiheutuvien melun ja päästöjen leviäminen leikkipuistoon tulee ehkäistä suojaistutuksin tai vastaavin keinoin.

### 5.3.2 Muut alueet

#### Virkistysalueet

- **VK:** Leikkipuisto

#### Erityisalueet

- **ET:** Yhdyskuntateknisen huollon alue.
- **EV:** Suojaviheralue.

#### Liikennealueet:

- **LT:** Maantien alue.
- **e :** Eritasoristeys
- **e-1:** Eritasoristeys. Merkintä osoittaa valtatie risteyssillan paikan. Sillan tulee sopia rakentamistaltaan kirkon lähiympäristön ominaispiirteisiin. Sillan toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin tekijöihin ja jalankulkijalle sopivaan mittakaavaan, yhteys sillalta Keskuskadulle tulee muodostaa mahdollisimman lyhyeksi.

#### Kulkuyhteydet :

- Uusi katuyhteys (henkilöajoneuvot ja kevyt liikenne) on suunniteltu Meijerin sillan kautta Meijerintieltä Kauppakadulle, katu toteutetaan hidaskatuna, jolloin nopeusrajoitus on 30 km/h. Yhteys Meijerin sillalta Keskuskadulle toteutetaan kevyen liikenteen väylänä. Sillalla kevyen liikenteen väylän leveys olisi suotavaa olla leveämpi kuin tiesuunnitelmassa on esitetty, jotta kulkuyhteydessä painotettaisiin kävelyn ja pyöräilyn osuutta ja silta olisi miellyttävämpi kulkea.
- Eritasoristeykset varustetaan kevyen liikenteen väylällä, lisäksi kevyen liikenteen yhteys on suunniteltu valtatie suuntaisesti, valtatie eteläpuolella. Meijerin alueelta Hartikkalaan tullaan pääsemään kantatien alikulun kautta ja kantatien kierto liittymän suojatietä pitkin. Pilppulantie – Poukantie on varustettu kevyen liikenteen väylällä.
- Linja-autopysäkit sijoittuvat valtatie ramppien yhteyteen, kantatiellä linja-autopysäkit sijoittuvat Kodjalantien ja kantatien risteyksen lähelle ja Shell-huoltoaseman kohdalle ( Euran suuntaan) ja Ukin suuntainen pysäkki sijoittuu tavaratalo Rustan (aikaisemmin Hong Kong) kohdalle.
- Meijerintieltä Erik Sorolaisen tielle on suunniteltu uusi yhteys vanhan osuusmeijerin pihan (pp/h) ja Palken alueen kautta (Palkenkuja). Palken alueen huoltoliikenne on jatkossa mahdollista toteuttaa Palkenkujan kautta ja uutta reittiä on tavoitteena käyttää pelastusreitteinä.

#### Tekninen huolto/Energiahuolto: Johtokadut

Alueella on vesi- ja viemäriverkoston, kaukolämmön ja sähkön verkostoa. Maanalaisille johdoille ja kaapeleille on osoitettu johtokatualuevaraukset. Uudisrakentamissuunnitelmien yhteydessä tarkistetaan että sammutusveden saatavuus on mitoitettu rakennusten koon mukaan.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

*Suhde ylempään kaavatasoon:*

- Kaavamuuotos noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä vaihemaakuntakaavan tavoitteita.
- Vaihemaakuntakaavassa on painotettu liikenteen ja maankäytön yhteensovittamistarvetta ja eteläisen eritasoristeyksen toteuttamista tilaa säästävänä ratkaisuna. Tämän kaavamutoksen kohdalla maantien aluevarausta on supistettu ja korttelia 615 laajennettu valtatie suuntaan. Eritasoristeykset tulevat olemaan nykyistä maanpintaa noin 5 – 6 m korkeammalla, myös Ukintien kierto liittymä tulee maastollisesti nousemaan noin 3,5 m korkeam-

malle. Muuttuvat maastokorot asettavat haasteita rakentamisen ja pihatason sovittamiselle liikennealueiden maakorkoihin ja rakenteisiin. Kaavamuutoksessa on eritasoristeyksen lähialueelle KM-4 –määräykseen sisällytetty sanallisia ohjeita muuttuvien maantasokorkojen huomioon ottamiseksi.

- Vaihemaakuntakaavassa paljon tilaa vaativan kaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön alaraja on Laitilassa 6000 k-m<sup>2</sup> ja kaupan mitoitus Laitilan keskustan laajennusalueelle on määritelty 8000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksella kortteli 615 on muutettu vähittäiskaupan suuryksikön sallivaksi (KM-4). KM-4 –alueelle on muodostettu 2 ohjeellista tonttia, tehokkuusluvulla e=0,40 kummallekin tontille muodostuu rakennusoikeutta hieman yli 4000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus ja KM-4 -merkintä mahdollistavat seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle (1 myymälä tai kahdesta myymälästä muodostuva myymäläkeskittymä). Tällä hetkellä rakennettu kerrosala korttelissa 615 on yhteensä 3268 k-m<sup>2</sup>. Kaupan palvelujen sijoittaminen Meijerin alueelle lähelle eritasoristeyttä noudattaa vaihemaakuntakaavan tavoitteita. Asemakaavan muutoksessa KM-4 –alueelle mahdollistetaan paljon tilaa vaativan kaupan sijoittaminen maakuntakaavan kaupan mitoituksen (8000 k-m<sup>2</sup>) mukaisessa laajuudessa. Kaupan sijoittumisella lähelle eritasoristeyttä hyödynnetään alueen näkyvää sijaintia valtatie 8 ja kantatie 43 risteuksen lähellä ja alueen hyvää saavutettavuutta pääliikenneväyliltä. Korttelialue on eritasoristeyksen vieressä, näkymiä valtatieltä avautuu hyvin vähän, mutta näkymät avautuvat parhaiten alueelle eritasoristeyksen sillalta ja Ukintieltä. Korttelialue sijaitsee liikennealueiden vieressä, kaupan paikoituksesta ja huoltoliikenteestä ei aiheudu häiriötä asutukselle.

#### *Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen*

- Pääosa yleiskaavan sisältövaatimuksista täyttyy. Kaavamuutoksella ei vaikeuteta alueen tai ympäristön tulevaa asemakaavoitusta.
- Meijerin alue on pienialainen ja vajaakäyttöinen ja se sijaitsee välittömästi ydinkeskustan vieressä. Yleiskaavan laadinnan jälkeen Meijerin alueen toimintoja on monipuolistettu. Kaavamuutosalueen ulkopuolella Meijerin alueen yleiskaava on osittain vanhentunut.
- Nyt laaditussa tiesuunnitelmassa keskustan eri lohkojen saavutettavuus kevyen liikenteen verkoston kautta varmistetaan VT:n viereen ja kantatien molemmin puolin tulevien kevytvyölylien sekä Meijerin sillan avulla. Ratkaisut pohjautuvat uuteen tiesuunnitelmaan.

#### *Vaikutukset ydinkeskustaan (ks. myös Liite 2, Meijerin sillan vaihtoehtojen vaikutus).*

- Hyvät yhteydet Meijerin alueen, Keskuskadun ympäristön ja Kauppakadun ympäristön välillä palvelevat asukkaita ja palvelujen käyttäjiä, vilkastuttavat valtatie eri puolille sijoittuvia kaupunginosia sekä mahdollistavat myös satunnaisen ohikulkuliikenteen pääsyn Meijerin alueelta keskustaan ja päinvastoin. Saavutettavuus koheenee ja sillä pyritään kompensoidaan VT8:n ja keskustan välisten näkymäyhteyksien menettämistä ja valtatie eri kaupunginosia jakavaa vaikutusta. Myös risteyssiltojen vähentäminen ja pohjoisen eritasoristeyksen toteuttaminen vaillinaisena lisäävät Meijerin sillan merkitystä keskustaaajaman eri osia yhteen liittäväksi tekijänä.
- KM-4 -alueen vähittäiskaupan suuryksikön laji on kaavamuutoksessa rajoitettu paljon tilaa vaativaan erikoiskauppaan. Erikoiskaupan osalla on vuoden 2009 selvityksen mukaan laskennallista lisäpinta-alan tarvetta. Kaupan lajilla ei ole ydinkeskustan kaupan toimintoihin heikentävää vaikutusta. Toteutuessaan uusi kaupan toiminta lisää Laitilan kaupan tarjontaa ja pysyttää ostovoimaa oman kunnan alueella. KM-4 –alue on ohikulkuliikenteelle hyvin saavutettavissa.

#### *Suhde voimassa olevaan asemakaavaan:*

- Korttelialueiden kulkuyhteyksiin ei muodostu olennaisia muutoksia verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.
- Asemakaavan meluntorjuntamääräys pohjautuu valtatie tiesuunnitelman yhteydessä tehtyyn melumallinnukseen.

#### *Yhdyskuntarakenne*

- Valtatie tason laskeminen, eritasoristeysrakennelmat ja tasoliittymien poisto aiheuttavat nykyistä suuremman estevaikutuksen keskustaaajaman eri osien välillä. Meijerin silta on avaintekijä keskustan alueen ja Meijerin alueen yhteen liittämisessä ja valtatie estevaikutuksen vähentämisessä taajama-alueella.

#### *Vaikutuksia korttelialueisiin*

- Korttelin 615 ja korttelin 616 tontin 4 laajuus muuttuu. Korttelin 610 tonttien 6-8 pinta-ala myöskin pienenee hieman.
- Vanhan osuusmeijerin korttelialueen merkintä on muutettu (Y/s → KLP-1/s), kaupungilla on tavoitteena lohkaista kiinteistö omaksi kokonaisuudekseen.

#### *Maisema/ kaupunkikuva ( Ks. Näkymien muutos, LIITE 1)*

- Valtatie eritasoristeyksien toteuttamisen myötä valtatie lähialueen maisema muuttuu huomattavasti, myös kantatie tason nostolla VT/KT eritasoristeyksen lähellä on huomattavia maisemallisia vaikutuksia.
- Eritasoristeykset ja risteyssilta tulevat noin +20 - +21,7 korkotasoihin, sillat tulevat osaksi keskustan maisemaa ja niiltä avautuu uusia näkymiä keskustaan, näkymät tulevat olemaan nykyistä laajempia ja pidempiä ja mm. rakennusten kattomaisemat nousevat esiin eri tavalla.
- Näkymät valtatieltä keskustaaajamaan tulevat pääosin sulkeutumaan, valtatie tiemaisemassa hallitsevia ovat valtatie vierustan penkereet, meluaidat ja –vallit sekä valtatie rampit. Näkymäyhteyksinä valtatieltä keskustaaajamaan painottuvat kaukonäkymät lähestyttäessä Laitilan keskustaa Turun ja Rauman suunnista. Keskustaaajaman kohdalla voidaan viestiä paikallisuudesta valtatie ympäristörakenteilla (melusteet, veistokset, viheristutukset).

- Korttelin 610 kohdalla meluesteen korkeus tulee olemaan noin 2,5 m korkuinen Meijerin alueen suuntaan. Kaavamääräyksen merkintä ilmoittaa esteen yläreunan korkeuden laskettuna valtatie tasausviivasta.

#### *Kulttuuriympäristö, rakennuskanta (Ks. tavoitteita Meijerin sillan rakentamiseen, Liite 7)*

- Kaavamuutoksessa keskeisiä kulttuuriympäristöä koskevia kysymyksiä ovat historiallisen tieyhteyden säilyminen (Keskuskatu – Meijerintie) ja Meijerin sillan sopiminen kirkon lähiympäristön ominaispiirteisiin sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennuskohteiden ja miljöön säilymisen turvaaminen. Kaavamuutoksessa Meijerin silta on linjattu siten, että yhteydet sillalta muodostuvat miltei tasaveroisesti sekä Keskuskadulle että Kauppakadulle. Ratkaisulla tavoitellaan keskustaaajaman eri osien (Keskusta - Meijerin alue - Hartikkala - Ilomäen alue) keskinäistä yhteyttä, Meijerin sillalla tulee olemaan keskeinen rooli keskustan eri osia yhdistävänä tekijänä. Historiallinen tieyhteys (Keskuskatu – Meijerintie) säilyy muutoin, mutta valtatie kohdalla tielinjaan tulee muutos. Valtatie alue tulee olemaan nykyistä merkittävämpi liikennealue; valtatie on leveämpi ja siihen liittyvät rampit sekä kevyen liikenteen väylä muodostavat yhdessä alueen, jonka leveys vaihtelee 40 metristä 86 metriin. Meijerin silta muodostuu myös suhteellisen pitkäksi, noin 50 m. Sillan ja sillalta johdettavien katujen toteutukseen asettuu haasteita. Laadukkaasti toteuttaen, niin rakenteiden, päällysteiden, kaiteiden ja istutusten osalta, silta ja kulkuyhteydet saadaan liitettyä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja Meijerin sillasta voidaan näin muodostaa mielenkiintoinen elementti ja lisätä paikan tuntua ja arvoa valtatie liikennemaisemassa. Selostuksen liitteessä 7 on tuotu esiin siltasuunnittelun tavoitteita, lisäksi Meijerinsilta on kaavakartalla varustettu merkinnällä e-1, merkinnän on tavoitteena ohjata jatko suunnitellua rakentamistavan ja viheristutusten toteutuksen osalta.

#### *Liikenne, kulkuyhteydet*

- Meijerintieltä muodostetaan ajoneuvoliikenteen yhteys Kauppakadulle ja kevyen liikenteen yhteys Keskuskadulle Meijerin sillan kautta. Siltaratkaisua mahdollistaa henkilöautoliikenteen (hidaskatu, nopeusrajoitus 30 km/h) keskustan alueen ja Meijerin alueen välillä ja kohentaa kevyen liikenteen yhteyksiä.
- Valtatielle päästään jatkossa eritasokiertoliittymän kautta sekä pohjoisesta eritasoristeyksestä. Tasoliittymät poistetaan. Liikennemäärät kaupungin katuverkostossa tulevat muuttumaan ja pää- ja kokoojakatujen merkitys kaupungin katuverkostossa tulee kasvamaan.
- Bussipysäkkien sijainti valtatiellä muuttuu, kaukoliikenteen pysäkit sijoitetaan eritasokiertoliittymän rampeille. Kantatien varrella pysäkit sijoitetaan mm. tavaratalo Rustan (aikaisemmin Hong Kong) kohdalle ja Shell-huoltoaseman kohdalle.
- Liikenneturvallisuus kohenee eritasoristeysjärjestelyllä, kun tasoliittymät valtatielle poistetaan ja kantatie varustetaan kiertoliittymillä. Kevyen liikenteen yhteyksiä kehitetään; uudet väylät sijoitetaan sekä valtatie että kantatien suuntaisesti. Kevyt liikenne alittaa Ukintien eritasoristeyksen ja kiertoliittymän välisellä alueella ja kiertoliittymä varustetaan suojatiellä. Valtatie eritasoristeys sillat varustetaan kevyen liikenteen väylillä.

#### *Hulevedet*

- Maaperä Meijerintien idän puoleisella kaavamuutosalueella on hienojakoista (savi) ja siten sadeveden imeytykseen epäsoveliaista aluetta, näillä korttelialueilla tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma (kaavan yleismääräys).

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

- Alueelle ei ole tehty erillistä luontoselvitystä tiesuunnittelun eikä tämän kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä. Aiempien kaava-aineistojen perusteella alueelta ei ole tiedossa kaavoituksella erityisesti suojeltavia luontokohteita eikä ekologiaa käytäviä. Meijerintien alikulkukäytävän lähellä ja kiinteistön 400-419-9-96 alueella kasvaa täysikasvuista puustoa, muutoin kaavamuutosalue on pääosaltaan rakennettua aluetta.
- Alueen nykyinen puusto on osa miljöötä, kaavamääräyksessä KLP-2 on ohjattu puuston säilyttämiseen ja uudistamiseen.
- Tiesuunnitelman mukaan teiden kuivatus tapahtuu avo-ojin ja sadeveden viivästysallas on suunniteltu pohjoisen eritasoristeyksen ympäristöön. (Tiesuunnitelmaselostus s.38 ja s.52).
- Pilppulantien varrella sijaitsee laajimmat päällystetyt paikoitusalueet ja huoltoalueet, tällä alueella tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma (Kaavakartan yleismääräys).
- Pohjavesivaikutusten arviointi -raportin (Pöyry 2019 ) mukaan valtatie rakentamistyöt tulevat aiheuttamaan pohjaveden pinnan laskua valtatie ympäristössä Hartikkalan kohdalta aina Meijerintien kohtaan saakka (ks. alla oleva kuva). Maaperä Meijerintien ja kantatien välisellä alueella on savikkoa. Pohjaveden pinnan alenemisella saattaa olla negatiivisia vaikutuksia hienojakoiselle maaperälle tehtyihin rakennusten paaluperustuksiin sekä kaivoveden muodostumiseen. Tiesuunnitelmaselostuksessa on arvioitu, että kiinteistöllä 400-419-9-46 on mahdollisesti aiheutuva painumariski, koska saattaa olla, että maanvaraisen perustuksen alapuolella on kantavan kerroksen alla ohut kerros savea (tiesuunnitelmaselostus s. 52-53 /Pöyry 2020 ).



Karttaote valtatieen tiesuunnitelman vaikutuksista pohjaveden pinnan tasoon. pohjaveden pinnan tason alenema on esitetty 0,5 m käyrävälein (Kuva: Pohjavesivaikutusten arviointi/Pöyry 2019).

#### 5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

- Valtatie eritasoristeyksien toteuttaminen merkitsee huomattavaa maisemallista muutosta Laitilan keskustaajamassa. Myös liikenteen melutaso nousee liikennemäärien lisääntyessä ja nopeustason noustessa valtatiellä. Pääsy valtatielle tulee olemaan rajoitetumpaa; esim. Turun suuntaan päästään ainoastaan VT/KT eritasoristeyksestä.
- Meijerin alueella asutusta tai muuta melulle herkkää toimintaa ei sijoitu valtatieen viereen. Meluste on suunniteltu korttelin 610 kohdalle, melusteella korttelialueen melutaso saadaan pysymään ohjearvojen mukaisena.
- Meijerin sillan rakentaminen, Meijerintien korkotason nostaminen ja linjauksen muutos lähellä valtatieta muutavat lähialueen maisemaa. Myös Ukintien kiertoiliittymä rakennetaan noin 3 – 3,5 m ylemmäksi nykyistä maanpintaa.
- Kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen kohentaa saavutettavuutta, Meijerin sillan kautta muodostettavien yhteyksien avulla keskustaa ja Meijerin aluetta liitetään nykyistä voimakkaammin yhteen.
- Kaava-alueen kiinteistöjen liittymiin ei aiheudu suuria muutoksia.
- Pilppulantien – Poukantie liikennemäärä tulee kasvamaan, lasten leikkialueita tulee suojata liikenteen melulta ja päästöiltä.

#### 5.4.4 Ilmastovaikutukset

##### **Ilmastomuutosta hillitsevät toimet**

Kaavamuutoksella varaudutaan valtakunnalliseen hankkeeseen valtatie 8 parantamiseen.

##### **Negatiivisia vaikutuksia:**

- Liikennejärjestelyjen muutokset pidentävät joissakin kohdin liikennöintireittejä ja pääsyä valtatielle (esim. erikoiskuljetukset(ylikorkeat kuljetukset) ja pääsy pohjoisesta eritasoristeyksestä valtatielle muodostuu nykyistä pidemmäksi).
- Joukkoliikenne: Keskustan nykyisen matkahuollon saavutettavuus valtatie suunnasta heikkenee, liikennöinti valtatieltä Kaukolantielle muodostuu nykyistä pidemmäksi, tällä on todennäköisesti vaikutusta linja-autoreittien suunnitteluun. Matkahuollon siirtäminen liikenteellisesti paremmin toimivaan paikkaan voi tulla ajankohtaiseksi. (Tämä on huomioitu kaavamuutosalueessa 2. Matkahuollon toimintamahdollisuudet vaikuttavat koko taajamaan).

##### **Positiivisia vaikutuksia:**

- Kaavamuutos koskee olemassa olevaa keskustaajamaa, kaavamuutos edistää eheytyvän yhdyskuntarakenteen tavoitteen toteutumista.
- Kevyen liikenteen verkosto on kattava ja sitä ehytetään edelleen. Kevyen liikenteen liikenneturvallisuudesta on huolehdittu.
- Sähköautojen (tai vetyautojen) lisääntyessä, liikenteen päästöt vähentyvät. Sähkölatauspisteitä on mahdollista toteuttaa korttelialueille, kaava-alue on valmiin sähköverkon piirissä.
- Alueelta muodostetaan hyvät kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepysäkeille.
- Liikennejärjestelyjen vaikutuksia paikalliseen liikenneverkkoon: Meijerinsilta parantaa keskustan ja Meijerin alueen keskinäistä saavutettavuutta. Keskustaajaman eri osat (valtatie ja kantatie jakamana) ovat keskenään yhteydessä ja erilaiset toiminnot ovat hyvin saavutettavissa kevyelle liikenteelle sekä ajoneuvoliikenteelle.
- Kaava-alue on kaukolämpöverkostossa / pienin toimenpitein liitettävissä. Kaukolämpö tuotetaan tällä hetkellä pääasiassa (95%) uusiutuvilla polttoaineilla (Laitilan Lämpö Oy).
- Uudisrakennukset ja piha-alueet voidaan suunnata lämpimään ilmansuuntaan päin, koska valtatie sijaitsee alueen pohjoispuolella. Näin mm. aurinkoenergia hyödyntäminen on mahdollista.

- Tuulienergiaa voidaan hyödyntää rakennettuun ympäristöön soveltuvilla tuuliturbiineilla. Tuuliturbiini on mahdollista sijoittaa esim. mainostornin yhteyteen (KM-4-alue).

#### **Ilmastomuutokseen sopeutuvat toimet: Sään ääri-ilmiöiden huomioon ottaminen:**

- **Rankkasateet:** Hulevesien hallinta ja rankkasadetilanteiden huomioon ottaminen on sisällytetty kaavaehdotuksen yleismääräykseen: ”Kortteleille 614 - 617 tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma.” Korttelialueilla on /rakennetaan laajoja hulevettä synnyttäviä pintoja. maaperä on savea ja siten sadeveden imeytykseen heikosti soveltuvaa aluetta. Moreeni- ja hiekkamaaperällä (kortteli 610) sadevedet on mahdollista imeyttää maaperään.
- **Auringon paahde, kuumuus:** Auringon paahteelta voidaan suojautua puustutuksin (lehtipuut rakennuksen eteläpuolelle, jolloin varjostusvaikutus ajoittuu lämpimään vuodenaikaan). Rakennusteknisin ja arkkitehtonisin keinoin kuumuudelta voidaan suojautua mm. räystäsrakentein (pitkät räystäät), huonejärjestelyin ja rakennuksen asemoinnin avulla, läpitalon tuuletusmahdollisuuksin ja suojaamalla ikkunat auringonpaahteelta.
- **Tuulisuus:** Tuulet voimistuvat avoimilla alueilla. Eritasokierto liittymän silta ja rampit muodostavat laajempia avoimia alueita, nämä alueet ovat alttiita koville tuulille. Tuulisuutta voidaan vähentää tienvarsi-istutuksien avulla ja siltakannen kaiderakentein (Tiesuunnitelmaan liittyvässä ympäristösuunnitelmassa huomioon otettava).

### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

**Melu** Yleisesti valtatie liikenteen melu kasvaa ajonopeuksien nostamisen ja liikennemäärän kasvun myötä. Melusuojausmerkinnät perustuvat tehtyyn melumallinnukseen. Melumallinnuksella on selvitetty keskimääräiset melutasot laskettuna ennustetuille liikennemäärille vuonna 2040. Selvityksessä ei saada tietoon yksittäisiä tai ajoittaisia melupiikkejä. Paikallisen katuverkoston liikennemäärien muutoksesta aiheutuvia melutason muutoksia ei ole selvitetty. **Pohjavesi** Valtatien rakentamistyöt tulevat aiheuttamaan pohjaveden pinnan laskua valtatie ympäristössä, vaikutus ulottuu Meijerin kaavamuutosalueella valtatie ja kantatien lähialueelle. (vrt. *Pohjavesivaikutusten arviointi/Pöyry 2019*).

### **5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Liitteenä kaavaehdotuskartta kaavamääräyksineen.

### **5.7 Nimistö**

Ei muutoksia nimistöön.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Valtatien tiesuunnitelma ja siihen liittyvä ympäristösuunnitelma. Siltasuunnittelun osalta kaavaseloituksen liitteessä 7 on tuotu esiin Meijerinsillan rakentamistapaan liittyviä tavoitteita.

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaavan muutos tullaan toteuttamaan maanomistajan tarpeiden mukaisesti kaavamuutoksen tultua lain voimaiseksi. Melusuojaukset toteutetaan valtatie muutoksen toteuttamisen yhteydessä.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Rakennustarkastaja tarkkailee toteutusta rakennuslupa-asioiden yhteydessä.

Helsingissä 17.3.2020, 3.5.2021, 30.8.2021  
Anna-Liisa Nisu, arkkitehti YKS-412

## **LIITTEET**

- 1 Maisemallisia vaikutuksia
- 2 Siltavaihtoehtojen vaikutuksia
- 3 Ote voimassa olevasta asemakaavasta (Palken alue)
- 4 Ote voimassa olevasta asemakaavasta (Meijerin asemakaava)
- 5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 6 Kaavaluonnosvaiheen vastineet
- 7 Meijerinsilta, tavoitteita toteutukseen.
- 8 Tilastolomake
- 9 Kaavaehdotusvaiheen vastineet
- 10 Vertailu tiesuunnitelmaan