

Vastaanottaja
Loimaan kaupunki

Päivämäärä
EHDOTUS 21.9.2017 (tark. 9.2.2018)

AK 0913

9. KAUPUNGINOSAN (KARTANO- MÄKI) KORTTELI 21 SEKÄ PUISTO- JA KATUALUETTA

KAAVASELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 0913

KORTTELI 21 SEKÄ PUISTO- JA KATUALUETTA

Kuvaus	Asemakaavaehdotuksen selostus, joka koskee 21.9.2017 päivättyä kaavakarttaa
Kaavan laatija	Ramboll Finland Oy Projektipäällikkö Arkkitehti SAFA Mikko Siitonen (YKS 463)
Suunnittelija	Ida Montell ja Petteri Laamanen
Tarkastanut	Mikko Siitonen
Vireilletulo	22.6.2015 (Kaavoituskatsaus 2015)
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	24.11.2016 (5.1. - 6.2.2017)
Valmisteluvaiheen kuuleminen	4.5.-5.6.2017
Ehdotus nähtävillä	9.11.-11.12.2017
Kaavan hyväksyminen	Valtuusto 5.3.2018 14§
Lainvoimainen	23.4.2018

Loimaalla 23.4.2018

Kalle Rautavuori
Arkkitehti

SISÄLLYS

1.	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alueen kuvaus	3
1.2	Tavoitteet	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	3
1.4	Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset	3
1.5	Asemakaavan keskeinen sisältö	4
1.6	Mitoitus	4
2.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
2.1	Tunnistetiedot	5
2.2	Kaava-alueen sijainti	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	14
3.1.5	Maanomistus	14
3.2	Suunnittelutilanne	14
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
3.2.2	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	16
3.3	Tonttijako	17
3.4	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	17
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1	Osalliset	17
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.5	Asemakaavan suunnitteluprosessi	18
5.	ASEMAKAAVAN KUVAAUS	21
5.1	Kaavan rakenne	21
5.1.1	Mitoitus	21
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3	Aluevaraukset	21
5.3.1	Korttelialueet	21
5.3.2	Muut alueet	23
5.4	Kaavan vaikutukset	23
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
5.5	Ympäristön häiriötekijät	25
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5.7	Nimistö	29
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Tasohaveinnepiirros
4. Vastineraportti (luonnos- ja ehdotusvaiheet)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSIÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Hulevesisuunnitelma, Ramboll Finland 2016–2017
- Maaperän ja pintaveden haitta-ainetutkimus, Ramboll Finland Oy 2016
- Luontoarvojen perusselvitys, Suomen Luontotieto Oy 2012
- Monimuotoisen asumisen pilottisuunnitelma (valtakunnallisen Monikko-hanke), Tampereen teknillinen yliopisto 2013
- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava ja siihen liittyvät perus- ja erityisselvitykset, FCG ym. 2006–2015

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Asemakaavan muutos koskee Loimaan Kartanomäen korttelia 21 sekä katu- ja puistoaluetta.

Noin 9 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan länsipuolella. Alue rajautuu etelässä Juvantiehen, lännessä Arvidinkadun länsireunaan, pohjoisessa Pikatiehen ja idässä Kartanomäenkatuun. Alueen itäosassa on kunnallisia ja yksityisiä vanhustenhoitoa sekä lasten päivähoitoa tuottavia yksiköitä. Kaavan länsiosa on puistoa. Kaava-alueen länsipuolella on entisen nahkatehtaan tehdasmiljö. Vesikosken historiallinen tehdasalue rantamaisemineen on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY).

1.2 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää kaupungin keskustan yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä vajaakäytöllä olevia alueita. Alueen tehokkaammalla hyödyntämisellä tavoitellaan myös nykyistä viihtyisämpää ja korkeatasoisempaa kaupunkikuvaa. Tavoitteena on säilyttää merkittävän tehdasmiljöön arvot ottamalla se paremmin osaksi ehyttä kaupunkirakennetta. Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle pientalojen rakentaminen ja näin lisätä keskustan monipuolista asuntotarjontaa palvelujen läheisyydessä. Uudisrakentamisen tulee olla korkeatasoista ja alueen ympäristöön sopivaa. Asemakaavalla tutkitaan myös alueen suojelutarpeet.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos tehdään kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2015 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 22.6.2015 § 202.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.1. – 6.2.2017 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty viranomaislausuntoja eikä osallisten laatimia mielipiteitä.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 4.5. – 5.6.2017 välisen ajan. Luonnoksesta jätettiin kuusi viranomaislausuntoa. Palautteen perusteella luonnoksena nähtävillä olleeseen kaavakarttaan tehtiin pieniä muutoksia ja tarkennuksia mm. rakentamistapaa ohjaaviin määräyksiin sekä Wittenberginkadun katualueen rajaukseen. Lisäksi ehdotusvaiheessa kaavaan lisättiin merkintä, jolla velvoitetaan huomioimaan Kartanomäen mahdollinen muinaisjäännös maankäytössä.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 9.11.-11.12.2017 välisen ajan. Ehdotuksesta jätettiin yhdeksän viranomaislausuntoa. Kooste luonnos- ja ehdotusvaiheiden palautteista ja kaavanlaatijan vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 4. Palautteen perusteella ehdotuksena nähtävillä olleeseen kaavakarttaan tehtiin pieninä teknisinä tarkistuksina mm. uudisrakennuksien rakentamistapaa ohjaaviin määräyksiin, maanalaisiin ohjeellisiin johtovarauksiin sekä Kartanomäen mahdollisen muinaisjäännöksen kaavamerkintään ja -määräykseen. Lisäksi kaavassa käytettävä korkeusjärjestelmä muutettiin ja sitä myötä tehtiin tarkistus alinta rakentamiskorkeutta koskevaan määräykseen.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen ja kommenttien perusteella korjattu kaava-aineisto asetetaan Loimaan kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Asemakaavamuutos tehdään kaupungin aloitteesta. Kaavan laatijana toimii Ramboll Finland Oy. Konsultin työtä ohjaa kaupungin taholta kaava-arkkitehti Kalle Rautavuori.

Kaavan suunnittelun aikana laaditaan hulevesisuunnitelma (Ramboll Finland Oy). Suunnittelualueelle on tehty luontoarvojen perusselvitys vuonna 2012 (Suomen Luontotieto Oy) sekä maaperän ja pintaveden haitta-ainetutkimus keväällä 2016 (Ramboll Finland Oy). Lisäksi alueelle on tehty monimuotoisen asumisen pilottisuunnitelma valtakunnallisen Monikko – hankkeen yhteydessä

vuonna 2013 (Tampereen teknillinen yliopisto), jossa on tutkittu yleisiä kaupunkikuvallisia konsepteja sekä erilaisia palvelu- ja asumistavoitteita sekä näiden yhdistämistä.

Kaavaa valmistellessa otetaan huomioon muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset, kuten Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava taustaselvityksineen sekä Varsinais-Suomen vaihe-maakuntakaavojen valmisteluaineistot.

1.5 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavassa kortteli 21 ja Wittenberginpuisto jakautuvat kolmeksi korttelialueeksi 74, 75 ja 21. Kortteli 74 osoitetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Kortteli 75 osoitetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), yleisten rakennusten korttelialueeksi (YL), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kortteli 21 osoitetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (YS/s). Kortteleiden 74 ja 75 väliin osoitetaan lähivirkistysalue (VL). Lisäksi kaavassa osoitetaan katualueiksi olemassa oleva Arvidinkatu sekä uudeksi katuyhteydeksi Wittenberginkatu.

Asemakaavan tarkempi kuvaus löytyy kohdasta 5.

1.6 Mitoitus

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
YS/s	57392	22957	0,40
VP	21075	-	-
katualue	8160	-	-
yht.	86626	22957	0,27

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
AP	21438	4650	0,22
YL	4469	1800	0,40
YS	8684	3500	0,40
YS/s	35192	14000	0,40
VL	6453	-	-
LPA	1455	-	-
katualue	8935	-	-
yht.	86626	23950	0,28

2. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos nro 0913.

Asemakaavan muutos koskee:

Loimaan Kartanomäen kaupunginosan korttelia 21 (YS/s) sekä puisto- ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Loimaan Kartanomäen kaupunginosan korttelit 21, 74 ja 75 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Kaavan tilaaja:

Loimaan kaupunki, Kaava-arkkitehti Kalle Rautavuori, kalle.rautavuori@loimaa.fi

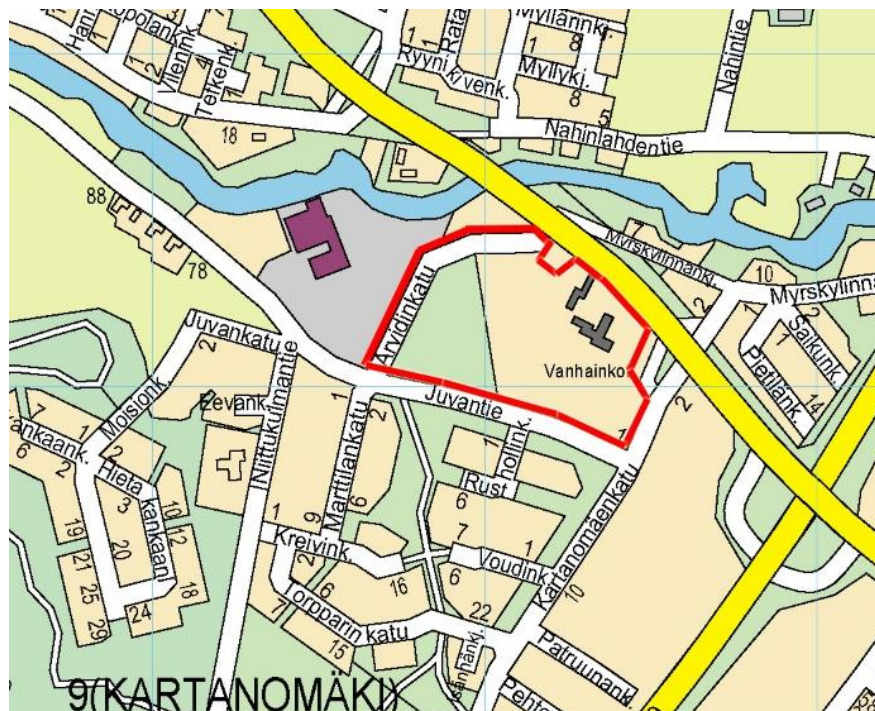
Kaavan laatija:

Ramboll Finland Oy, Projektipäällikkö, arkkitehti SAFA Mikko Siitonen (YKS 463)

Vireilletulo: 22.6.2015.

2.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan länsipuolella. Alue rajautuu etelässä Juvantiehen, lännessä Arvidinkadun länsireunaan, pohjoisessa Pikatiehen ja idässä Kartanomäenkatuun.



9(KARTANOMÄKI)
Kaava-alueen raja-
aus osoitekartalla

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 9,0 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan Kartanomäen alueella. Kaava-alue käsittää kortteli 21 sekä katu- ja puistoaluetta. Alue rajautuu etelässä Juvantiehen, lännessä Arvidinkadun länsireunaan, pohjoisessa Pikatiehen ja idässä Kartanomäenkatuun.

Alueen itäosassa on kunnallisia ja yksityisiä vanhustenhoitoa sekä lasten päivähoitoa tuottavia yksiköitä. Alueen länsiosassa on maisemaltaan avaraa puistoa. Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee entisen nahkatehtaan tehdasmiljö. Vesikosken historiallinen tehdasalue rantamaisemineen on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY).

Alueen sijainnista johtuen ovat sen palvelutarjonta ja saavutettavuus hyviä. Suuri joukko valtatie 9 varteen sijoittuvia palveluita sijoittuu aivan suunnittelualan läheisyyteen. Toisaalta keskustan palvelut sijaitsevat vain parin kilometrin päässä suunnittelualueesta. Keskustasta lähtevät joukko liikenteen reitit ja osa bussilinjoista kulkee Pikatietä aivan suunnittelualan vierestä. Alueella on kattavat teknisen huollon verkostot.

Suunnittelualan korttelialueiden kiinteistöt ovat pääosin kaupungin omistuksessa. Kiinteistöt 430-009-0021-0003 ja 430-009-0021-0004 ovat yksityisen omistamia.



Kaava-alueen rajausta ilmakuvassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueelta on tehty luontoselvitys (Suomen Luontotieto) vuonna 2012, jossa selvitettiin alueen luontoarvoja. Alue on myös tutkittu aiemmin koko kaupungin kattavan luontoselvityksen yhteydessä (Suomen Luontotieto Oy 2004). Suunnittelualue on kokonaisuudessaan ihmisen voimakkaasti muokkaamaa ympäristöä eikä alueella ole luonnontilaisen kaltaisia kohteita. Suunnittelualueelta ei tavattu luontoselvityksissä liito-oravia eikä uhanalaista lintulajistoa. Suunnittelualueella ei esiinny Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyyppejä.

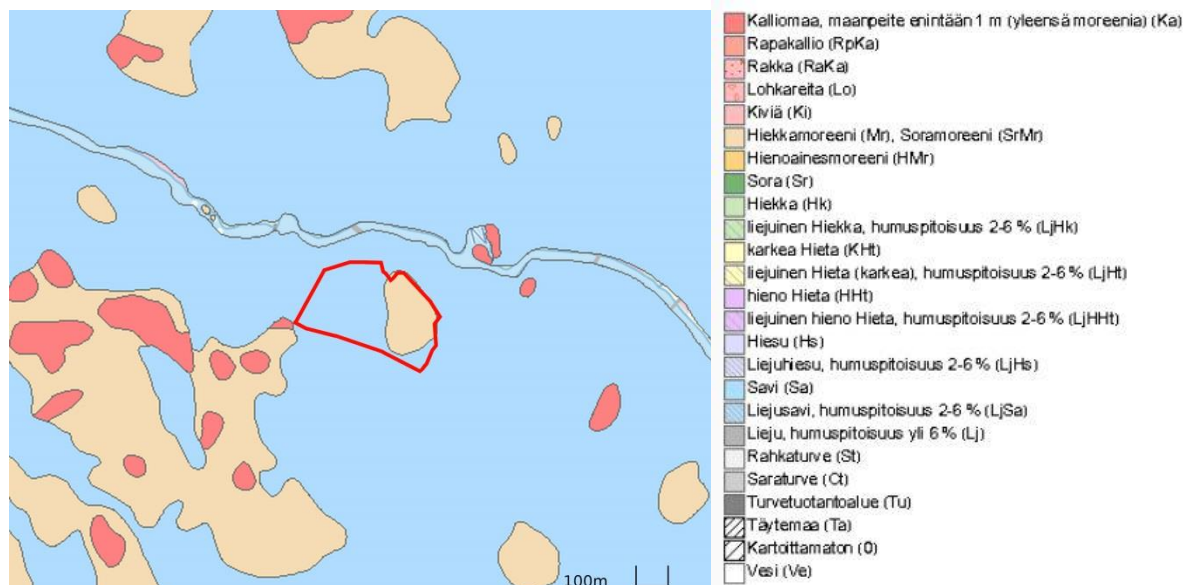
Suunnittelualan itäosa käsittää palvelukeskuksen alueen, jossa rakennusten ja pysäköintialueiden lisäksi on hoidettua puistoa ja nurmialueita. Alueelle on istutettu mm. vaahteroita ja siperianlehtikuusia. Alueen luontoselvityksen maastokäyntien aikaan itäosassa aluetta pesi räkättirastas-kolonia ja muista linnuista alueella havaittiin laulava leppälintu.

Asemakaava-alueen keskiosissa oleva liikennealueiden rajaama alue käsittää nurmipuntarpääniityn. Niityn reunaosissa valtalajistoon kuuluu myös pujo, peltiohde, voikukka ja rönsyleinikki. Alue on selkeästi rehevöitynyt eikä kohteella kasva vaateliaampaa putkilokasvilajistoa tai ketolajeja. Alueen keskiosan ojanvarrella on lehtipuuvesakkoa. Alueen pesimälinnustoon kuuluu pensaskerttu, pensassirkkalintu ja kiuru. Alueen pohjoisosa on nykyisin rakennettua.

Alueelta ei luontoselvityksen yhteydessä löytynyt merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Alue ei sovellu liito-oravan elinympäristöksi, koska alueella ei ole kolopuita. Alueella ei myöskään ole merkitystä liito-oravien kulkureittinä, koska yhtenäisiä viherkäytäviä ei alueella ole.

Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei sijaitse pohjavesialueita. Suunnittelualue on itäpään Kartanomäkeä lukuun ottamatta hyvin tasaista ja viettää loivasti luoteeseen. Korkein kohta on +92,8 mpy. Muutoin suunnittelualue on hyvin tasaista. Suunnittelualueen länsiosan korkeus vaihtelee +84,0–85,4 mpy välillä. Alueen hulevedet kerääntyvät niityn poikki virtaavaan hulevesiuomaan sekä Arvidinkadun ja palvelukeskukselle vievän tonttikadun hulevesiviemäreitä pitkin luoteeseen ja siitä hulevesiviemärin kautta Loimijokeen.

Suunnittelualueen maaperä on suurimmaksi osaksi savikkoa, mutta itäosa on hiekkamoreenia.



Maaperäkarta (1: 20 000), jolla kaava-alueen raja on osoitettu punaisella. (Lähde: Geologian tutkimuskeskus, 2011)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

3.1.3.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan Kartanomäen alueella. Alue on puoliksi rakentumatonta. Rakennusten pääpaino on suunnittelualueen itäosassa palvelukeskuksen puolen edustaessa vanhempaa rakennuskantaa, uuden päiväkodin ja yksityisen vanhainkodin edustaessa uudempaa rakentamista. Alueen rakennuskannassa on useita tyylejä, materiaaleja, muotoja, mittakaavoja ja ajallisia kerrostumia, eikä alueelle siten muodostu selkeitä tai leimallisia ominaispiirteitä ellei juuri monimuotoisuutta ja -ilmeisyyttä lueta alueen ominaispiirteeksi.

Kartanomäen palvelukeskuksen alueen rakennukset muodostavat mäelle varsin eheän ja selkeästi rajautuvan kokonaisuuden. Alue on vihreä ja runsaan puuston rajaama. Tiestöltä tai katuverkolta mäelle avautuu siivilöityviä, puuston rajaamia näkymiä. Vihreää mäkialuetta lukuun ottamatta alavaa ja lähes puutonta suunnittelualueen maisemaa halkoo laajan niittymäisen alueen poikki kulkeva avo-oja. Avo-ojan pohjoispuolelle viime vuosina rakentuneet päiväkotit ja yksityinen

vanhainkoti ovat osaltaan laskeneet kartanomäen maisemallista asemaa ja erottavuutta suunnittelualueella.

Vanhan nahkatehtaan punatiiltä ja punamultavärimaailmaa yhdistelevä rakennuskokonaisuus muodostaa suunnittelualueen länsipuolella Juvantietä keskustan suunnasta saavuttaessa komean näkymäpäättteen avoimen niittymäisen alueen taustalla. Itse Nahkatehtaan päärakennus jää suunnittelualueelta länteen avautuvassa maisemassa hieman lämpölaitoksen taka-alalle, vaikka on toiminnallisesti alueen tärkein ja kookkain rakennus.



Viistoilmakuva suunnittelualueelta. Kuvassa ei näy vielä niittymäisen alueen pohjoisosaan 2010-luvulla rakentuneita vanhainkotiä ja päiväkotia.

3.1.3.2 Rakennuskanta

Suunnittelualue on nimensä mukaisesti ollut alun perin kartanoalueena. Paikalla sijainnutta kartanoa on nimetty Ylistaron kartanoksi ja Vesikosken kartanoksi. Historiallisten lähteiden perusteella kartanon rakentaminen ajoittuu 1640-luvulle. Mäellä on nyt vanhainkodin rakennuksia, mutta myös vanha punaiseksi maalattu hirsiaitta, joka on mahdollisesti kuulunut kartanon rakennuksiin. Aittarakennuksen läheisyydessä erottuu maan pinnasta joitakin kiviä; mahdollisesti hajalleen liikuteltuja rakennusten peruskiviä.

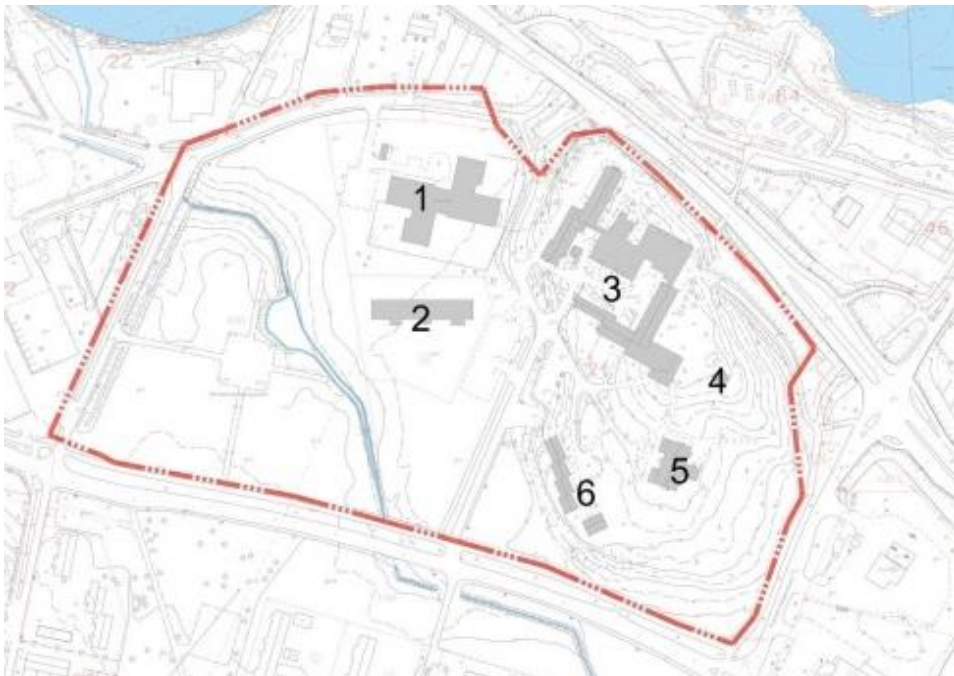
Alueen vanhin rakennus on palvelukeskuksen alueella sijaitseva Pikkukartano, joka on rakennettu 1920-luvulla aluperin kunnalliskodiksi. Rakennusta on saneerattu 1980-luvulla sekä vuonna 2015. Päiväkotia muutti saneerattuihin tiloihin syksyllä 2015, mutta muutti pois tiloista 2016 sisäilmaongelmien vuoksi.

Kunnallinen palvelukeskus huoltorakennuksineen on rakentunut alueen pohjoisreunalle, mäen päälle, 1930–60 -luvuilla ja se on kokenut laajennuksen 2000-luvulla. Palvelukeskuksen rakennusten kerrosluku on kaksi. Palvelukeskuksen eteläpuolella sijaitsee vuonna 1965 yksikerroksinen rivitalorakennus, joka on tällä hetkellä kohtalaisen huonokuntoinen ja sisäilmaongelmien vaivaama. Suunnittelualueen pohjoisosaan on rakentunut kaksikerroksinen, yksityinen vanhainkoti vuonna 2013 ja sen eteläpuolelle yksikerroksinen päiväkotia vuonna 2016.



Panoramakuva päiväkodin ja yksityisen vanhainkodin alueesta palvelukeskuksen suunnalta otettuna. (Kuva: Ramboll)

Alla olevaan kuvaan on numeroitu suunnittelualueen olemassa olevat rakennukset, joista on esitetty kuvaukset jäljempänä.



Suunnittelualueen olemassa olevat rakennukset numeroituna. Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu punaisella.

Rakennuskannan kerrosalatoteuma (Loimaan kaupungin kiinteistörekisteri)

Kohdenu- mero kartalla	Kiinteistötunnus	Toteutunut kerrosala (kem ²)
1	430-9-21-3	3269
2	430-9-21-4	687
3	430-9-21-2	5633
4	430-9-21-2	-
5	430-9-21-2	820
6	430-9-21-2	350
Yhteensä		10760

Rakennuskanta alueella:	
Kartan kohde 1 Rakennustyyppi: palvelurakennus Kiinteistötunnus: 430-9-21-3 Rakennusvuosi: 2013 Kuvaus: Kaksikerroksinen palvelurakennus.	
Kartan kohde 2 Rakennustyyppi: palvelurakennus Kiinteistötunnus: 430-9-21-4 Rakennusvuosi: 2016 Kuvaus: Yksikerroksinen palvelurakennus.	
Kartan kohde 3 Rakennustyyppi: palvelukeskus ja sen huoltorakennukset Kiinteistötunnus: 430-9-21-2 Rakennusvuosi: 1935, laajennukset 1963 ja 2006 Kuvaus: Kaksikerroksinen kunnallinen palvelukeskus huoltorakennuksineen. Laajennettu 2000-luvulla.	
Kartan kohde 4 Rakennustyyppi: hirsiaitta Kiinteistötunnus: 430-9-21-2 Rakennusvuosi: mahdollisesti 1900-luku Kuvaus: Vanha punaiseksi maalattu hirsiaitta, joka on mahdollisesti kuulunut alueella sijainneen kartanon rakennuksiin.	
Kartan kohde 5 Rakennustyyppi: palvelurakennus Kiinteistötunnus: 430-9-21-2 Rakennusvuosi: 1920-luku, myöhempiä saneerauksia Kuvaus: Aluperin kunnalliskodiksi rakennettu kaksikerroksinen rakennus, joka on kokenut useita saneerauksia.	
Kartan kohde 6 Rakennustyyppi: asuinrakennus Kiinteistötunnus: 430-9-21-2 Rakennusvuosi: 1964 Kuvaus: Yksikerroksinen rivitalorakennus, joka on aiemmin toiminut toimistorakennuksena. Tällä hetkellä tyhjillään.	

3.1.3.3 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella sijaitsevia asuinrakennuksia on korttelin 21 rivitalo joka on tällä hetkellä tyhjänä. Rivitalot ovat sitä ennen olleet toimistokäytössä. Lisäksi alueella on kunnallinen palvelukeskus ja yksityinen vanhainkoti, joten väestö suunnittelualueella on iäkästä.

Loimaan kaupungin asukasmäärä oli vuonna 2015 16 467. Väkiluvun muutos edellisestä vuodesta oli noin -0,8 %. Asuntokuntien määrä Loimaalla oli vuoden 2015 lopussa 8180 ja perheiden lukumäärä 4429. Taajama-aste vuonna 2015 oli 66,4 %. (Lähde: Tilastokeskus) Loimaalla asutaan pientalovaltaisesti.

3.1.3.4 Palvelut

Suunnittelualueella sijaitsee yksityinen ja kunnallinen vanhustenhoitoa tarjoava yksikkö sekä päiväkoti. Suunnittelualue sijaitsee pari kilometriä Loimaan keskustasta länteen, joten keskustan monipuoliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Lähimmät kaupalliset palvelut löytyvät jo suunnittelualueen vierestä, valtatie 9 läheisyydestä. Virkistys- ja kulttuuripalveluja tarjoavat mm. alueen länsipuolella sijaitseva vanhan nahkatehtaan tiloissa toimiva Loimaan teatteri sekä keilahalli Kartanomäenkadun varressa.

3.1.3.5 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu etelässä alueellisena kokoojakatuna toimivaan Juvantiehen. Juvantieltä haarautuu suunnittelualueen keskivaiheilta tonttikatunomainen yhteys päiväkodille ja vanhainkoille. Suunnittelualueen länsireunassa kulkee Arvidinkatu, joka kiertyy suunnittelualueen pohjoisaan muuttuen loppuosaltaan kevyen liikenteen väyläksi. Nopeusrajoitus Juvantiellä on 40.

Suunnittelualue rajautuu idässä Kartanomäenkatuun ja aivan suunnittelualueen pohjoispuolella Pikatiehen (Mt 213), jonne on suunnittelualueelta kevyen liikenteen yhteys ja alikulku tien pohjoispuolelle. Kevyen liikenteen väyliä on Kartanomäenkadulla, Juvantiellä sekä Juvantiehen alueen keskivaiheilla liittyvän tonttikatunomaisen yhteyden vierellä uudelle päiväkodille saakka. Alueen kevyen liikenteen yhteydet ovat pohjois-eteläsuuntaisesti osin epäjohdonmukaisia-/ jatkuvia.

Joukkoliikenneyhteydet toimivat Pikatiellä, jossa sijaitsee pysäkkipari suunnittelualueen pohjoispuolella. Matkahuollon toimipiste ja linja-autoasema sijaitsevat rautatieaseman yhteydessä, jonne on kaava-alueelta matkaa n. 2 kilometriä.

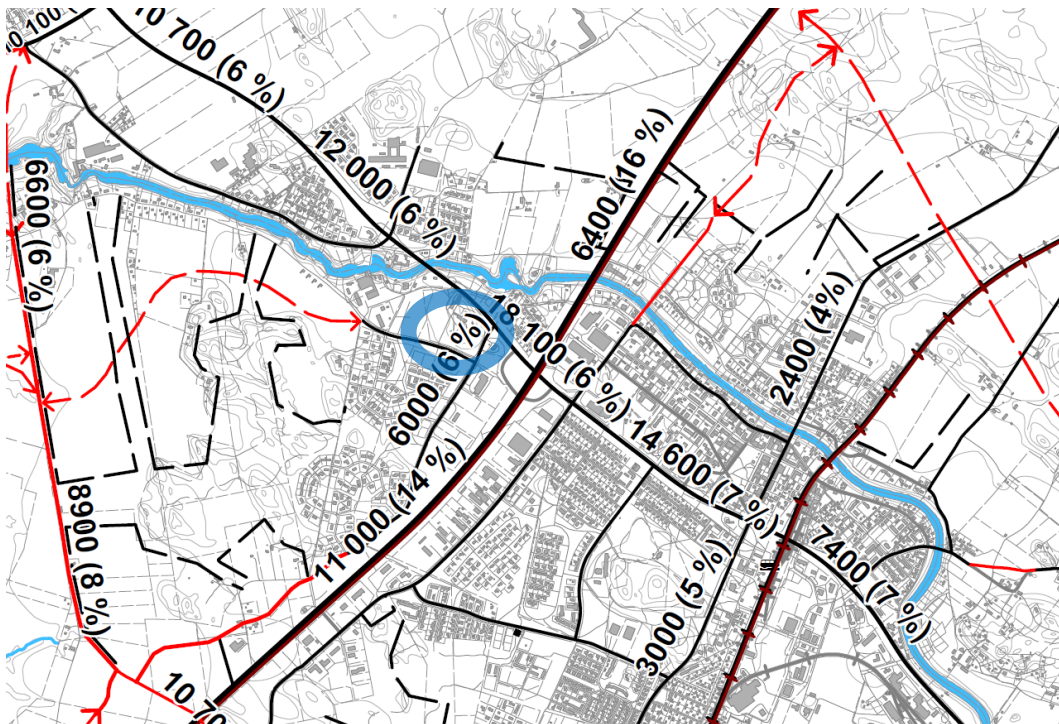
Pikatie on varsin vilkkaasti liikennöity. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavan yhteydessä tehdyn liikenne-ennusteen mukaan tien liikennöinti kasvaa suunnittelualueen kohdalla vuoteen 2030 mennessä jopa 25 %.



Näkymä pohjoiseen Juvantieltä Kartanomäelle johtavalta katuyhteydeltä.



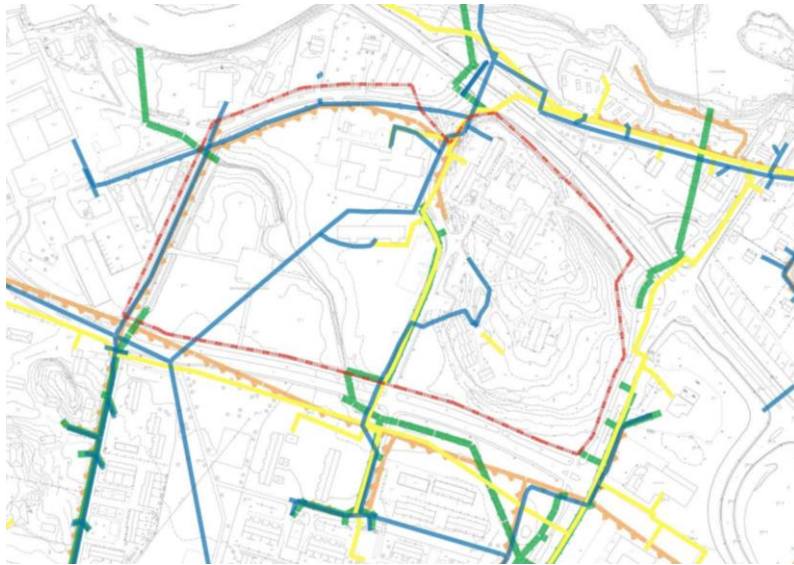
Liikenneviraston liikennemääräkartta vuodelta 2015. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä. (Lähde: Liikennevirasto).



Liikenne-ennuste: arkivuorokausiliikenne vuonna 2030 ja suluissa raskaan liikenteen osuus. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä. (Lähde: Loimaan keskustan osayleiskaavan aineistoa)

3.1.3.6 Tekninen huolto

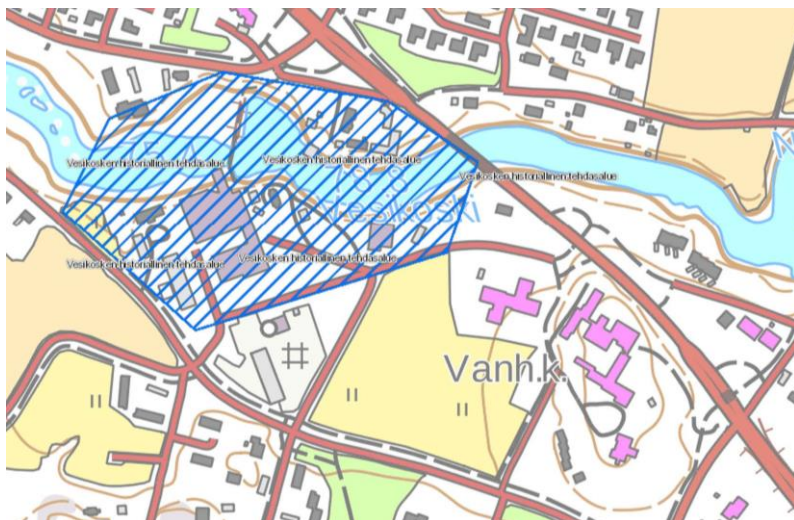
Suunnittelualue on liitetty alueellisiin vesihuolto-, energia- ja tietoliikenneverkostoihin. Tonttien sisäisten vesihuoltoverkostojen ja liittymäjohtojen lisäksi alueella on useita maakaapeleita.



Teknisen huollon verkostot. Kuvassa on osoitettu kaukolämpö keltaisella, jätevesiverkosto oranssilla, sa-devesiverkosto vihreällä ja vesijohdot sinisellä. Kaavarajaus on osoitettu punaisella viivalla. (lähde: Loimaan kaupunki)

3.1.3.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueen itäosassa, Kartanomäellä, sijaitsee vanha punainen aittarakennus, joka on suojeltu asemakaavalla. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Vesikosken historiallinen tehdasalue rantamaisemineen on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY).



Vesikosken historiallisen tehdasalueen (RKY) sijoittuminen suunnittelualueen ympäristössä. (Lähde: Museovirasto 2009)

Suunnittelualueella ei ole tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa Kartanomäen vanha kartanon paikka (sm/7) on soitetu muinaismuistokohteena. Museoviraston rekisterissä kohde on määritetty mahdolliseksi muinaisjäännökseksi: *”Paikalla sijainnutta kartanoa on nimitetty Ylistaron kartanoksi ja Vesikosken kartanoksi. Historiallisten lähteiden perusteella kartanon rakentaminen ajoittuu 1640-luvulle. Paikalla aittarakennuksen itäpuolella erottuu maan pinnasta joitakin kiviä; mahdollisesti hajalleen liikuteltuja rakennusten peruskiviä.”*

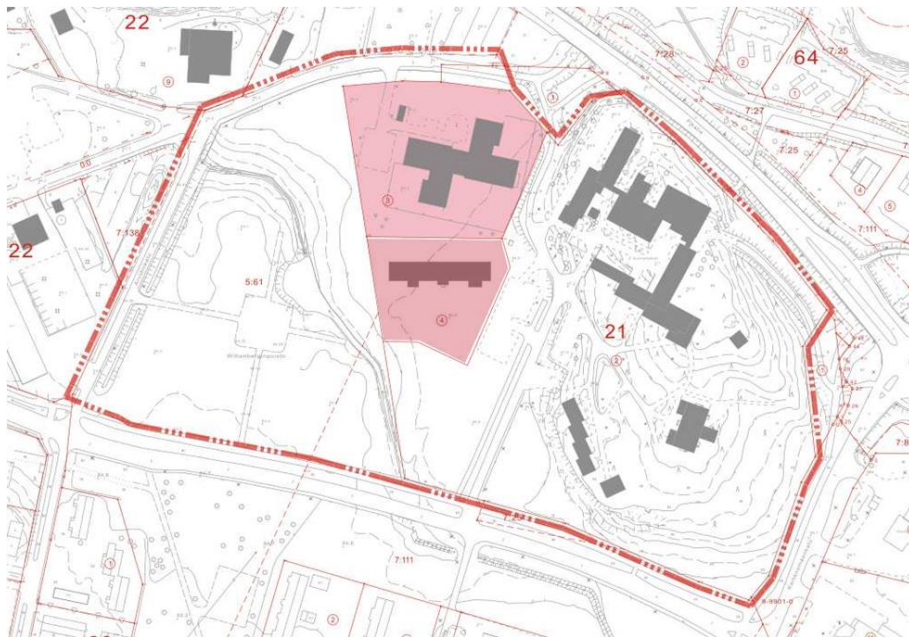
3.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneiden maiden kohteita. Alueelle laaditun maaperän ja pintaveden haitta-ainetutkimuksen (Ramboll Finland Oy 19.5.2016) mukaan kaava-alueella havaitut haitta-ainepitoisuudet olivat kynnsarvo- tai taustapitoisuuksien tasolla tai alle.

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkeva Pikatie voi aiheuttaa vähäistä meluhaittaa suunnittelualueen pohjoisosassa.

3.1.5 Maanomistus

Kiinteistöt 430-009-0021-0003 ja 430-009-0021-0004 ovat yksityisen omistamia. Muuten alueen kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa.



Maanomistus suunnittelualueella. Yksityisessä omistuksessa olevat kiinteistöt on osoitettu punaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava



Ote Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä.

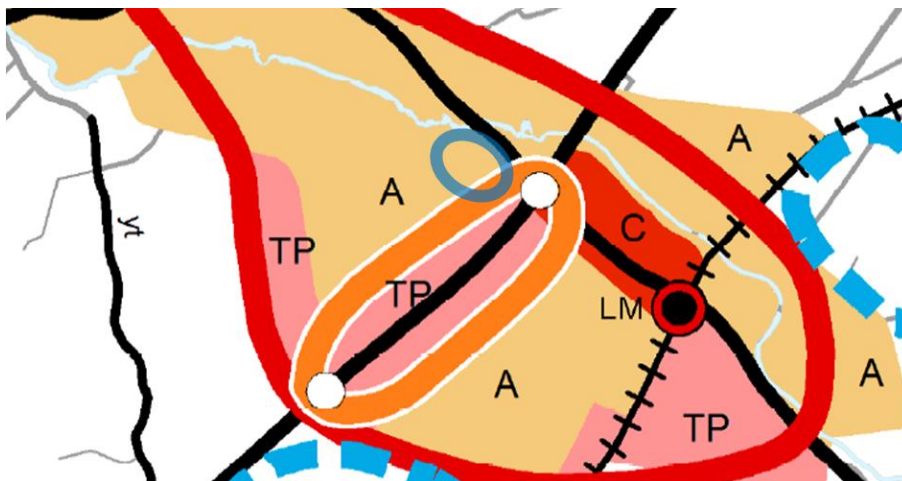
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen (A) alueelle. Alue on myös raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueen reunalla. Loimijoki on osoitettu veneväylä/kanoottireitti merkinällä. Vesikosken historiallinen tehdasalue on osoitettu kaavassa sra 5301 aluerajauksella. Kaavaan on osoitettu sm 5320 kohdemerkinnällä Kartanomäen vanha kartanon paikka. Kartanosta on vielä jäljellä viljamakasiini ja joitakin puita.

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto käynnisti 10.6.2013 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Kaava laaditaan vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään

- keskusten ja taajamien maankäyttöä, erityisesti Turun kaupunkiseudulla rakennemallityöhön tukeutuen,
- vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijoittuminen tarkistetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sekä
- liikenneverkon kehittämistarpeet maakunnan liikennejärjestelmätyn perusteella.

Vaihemaakuntakaavan ehdotus on ollut nähtävillä loppuvuodesta 2017.

Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue sisältyy kaupunkikehittämisen toimialueeseen (pun. raja), jossa mm. Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla sekä yhdyskuntarakennetta tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.



Ote vaihemaakuntakaavaehdotuksesta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä.

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto käynnisti 7.12.2015 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavatyön laadinnan. Vaihemaakuntakaavan käynnistämisen tarve liittyy erityisesti biotalouden ja kiertotalouden aiheuttamien alueellisten luonnonvarojen käytön lisääntymiseen. Kuulutus kaavoituksen aloittamisesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta tehtiin 18.4.2016.

3.2.1.2 Yleiskaava

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alueen itäosa on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (PY/s). Alueen länsiosa on osoitettu asuinalueeksi (A). Kaava-alueen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen ohjeellinen ulkoilureitti. Kaavakartalle on soitetu muinaismuistokohteena Kartanomäen vanha kartanon paikka (sm/7). Kohde ei kuitenkaan ole muinaisjäännösrekisterissä. Pikatien, Kartanomäenkadun sekä Juvantie reunoille on osoitettu meluntorjuntatarve. Kaava-alueen ulkopuolella oleva valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus on rajattu kaavaan kh-1 aluerajauksella.

- Kaava-alueelle on tehty luontoarvojen perusselvitys vuonna 2012 (Suomen Luontotieto Oy)
- Alueelle on tehty monimuotoisen asumisen pilottisuunnitelma valtakunnallisen Monikko – hankkeen yhteydessä vuonna 2013 (Tampereen teknillinen yliopisto) jossa on tutkittu yleisiä kaupunkikuvallisia konsepteja sekä erilaisia palvelu- ja asumistavoitteita sekä näiden yhdistämistä.
- Kaava-alueelle on tehty maaperän ja pintaveden haitta-ainetutkimus keväällä 2016 (Ramboll Finland Oy)
- Nahkatehtaan alueen yleissuunnittelu 2015 (Ramboll Finland Oy)

Lisäksi kaavatyössä on hyödynnetty lähtötietoina mm. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavan aineistoja ja erillisselvityksiä sekä Varsinais-Suomen vaihemaakuntakaavan aineistoja.

3.3 Tonttijako

Pääosa suunnittelualueen kiinteistöistä on muodostettu tonteiksi asemakaavasta erillisellä tonttijaolla. Ainoastaan länsiosaan sijoittuvalle (Wittenberginpuisto) kiinteistölle RN:o 5:61 ei ole laadittu tonttijakoa.

3.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja tullut voimaan 15.5.2012. Pohjakartta on Loimaan kaupungin laatima ja se on tarkastettu vuonna 2017.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistä kaupungin keskustan yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä vajaakäytöllä olevia alueita. Alueen tehokkaammalla hyödyntämisellä tavoitellaan myös nykyistä viihtyisämpää ja korkeatasoisempaa kaupunkikuvaa. Tavoitteena on säilyttää merkittävän tehdasmiljöön arvot ottamalla se paremmin osaksi ehyttä kaupunkirakennetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos tehdään kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2015 kaavoituskatsauksen (KH 22.6.2015 § 202) yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- Yhteisöt ja alueella toimivat yritykset
- Varsinais-Suomen ELY -keskus, Varsinais-Suomen liitto, Turun maakuntamuseo
- Kaupungin eri toimialat; Ympäristölautakunta, Tekninen lautakunta, Perusturvalautakunta, Koulutuslautakunta, Ympäristöterveydenhuolto, Vanhusneuvosto
- Loimaan Kaukolämpö Oy, Loimaan Vesi liikelaitos, Sallila energia Oy, Sonera, Lounea, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Turun Lintutieteellinen Yhdistys
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.1. - 6.2.2017 välisen ajan Loimaan kaupungin teknisessä ja ympäristöpalvelukeskuksessa (Loimijoen tie 74, 32440 Alastaro) sekä kaupungin internetsivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty viranomaislausuntoja eikä osallisten laatimia mielipiteitä.

Kaavan suunnittelulle asetettujen tavoitteiden ja valmisteluvaiheessa saatujen kommenttien ja käydyn vuoropuhelun pohjalta laadittiin kaavaluonnos. 28.4.2017 päivätty kaavaluonnosaineisto oli nähtävillä 4.5. - 5.6.2017 välisen ajan. Luonnoksesta jätettiin kuusi viranomaislausuntoa. Palautteen perusteella luonnoksena nähtävillä olleeseen kaavakarttaan tehtiin pieniä muutoksia ja tarkennuksia mm. rakentamistapaa ohjaaviin määräyksiin sekä Wittenberginkadun katualueen rajaukseen. Lisäksi ehdotusvaiheessa kaavaan lisättiin merkintä, jolla veloitetaan huomioimaan Kartanomäen mahdollinen muinaisjäänne maankäytössä.

Luonnosvaiheessa saadun palautteen pohjalta täydennetty kaavaehdotus oli nähtävillä 9.11.- 11.12.2017 välisen ajan. Ehdotuksesta jätettiin yhdeksän viranomaislausuntoa. Kooste luonnos- ja ehdotusvaiheiden palautteista ja kaavanlaatijan vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 4. Palautteen perusteella ehdotuksena nähtävillä olleeseen kaavakarttaan tehtiin pieninä teknisinä tarkistuksina mm. uudisrakennuksien rakentamistapaa ohjaaviin määräyksiin, maanalaisiin ohjeellisiin johtovarauksiin sekä Kartanomäen mahdollisen muinaisjäänneksen kaavamerkintään ja -määräykseen. Lisäksi kaavassa käytettävä korkeusjärjestelmä muutettiin ja sitä myötä tehtiin tarkistus alinta rakentamiskorkeutta koskevaan määräykseen.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen ja kommenttien perusteella korjattu kaava-aineisto asetetaan Loimaan kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Aloitustapaan viranomaisneuvottelu on pidetty 7.9.2015. Kaupunki on lisäksi käynyt viranomais- tahojen kanssa keskusteluja kaavaprosessin etenemisestä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää kaupungin keskustan yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä vajaakäytöllä olevia alueita. Alueen tehokkaammalla hyödyntämisellä tavoitellaan myös nykyistä viihtyisämpää ja korkeatasoisempaa kaupunkikuvaa. Tavoitteena on säilyttää merkittävän tehdasmiljöön arvot ottamalla se paremmin osaksi ehyttä kaupunkirakennetta.

Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle pientalojen rakentaminen ja näin lisätä keskustan monipuolista asuntotarjontaa palvelujen läheisyydessä. Uudisrakentamisen tulee olla korkeatasoista ja alueen ympäristöön sopivaa. Asemakaavalla tutkitaan myös alueen suojelutarpeet.

4.5 Asemakaavan suunnitteluprosessi

Suunnitteluprosessi aloitettiin vuonna 2016 nykytilan analyysien ja idealuonnosten laadinnalla. Kolmessa laaditussa idealuonnoksessa tutkittiin asuinrakentamisen sijoittelua suunnittelualueelle erilaisin massoitteluratkaisuina ja eri tehokkuuksin. Lisäksi tutkittiin uuden rakentamisen liittymistä alueen muuhun rakennuskantaan ja erilaisia pysäköintiratkaisuja. Vaihtoehtoluonnosten päärakennustyyppi oli rivitalo.



Kuva idealuonnosvaihtoehdosta 1.

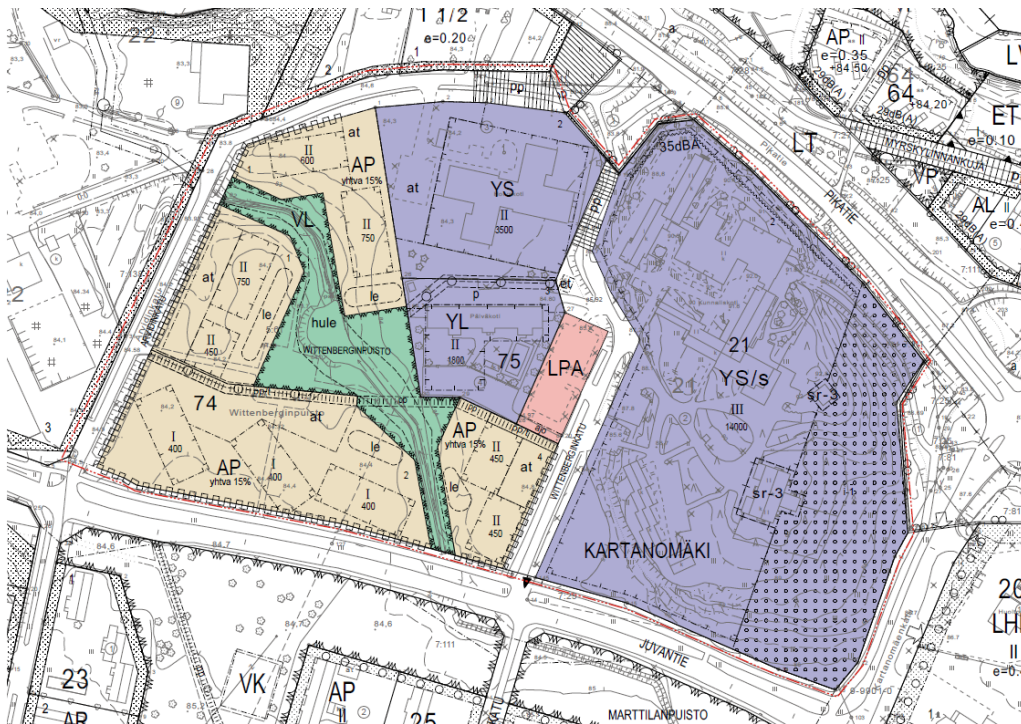


Kuva idealuonnosvaihtoehdosta 2.



Kuva idealuonnosvaihtoehdosta 3.

Ideluonnoksista vaihtoehto 1 valikoitui versioksi, jonka pohjalta kaavaluonnosta lähdettiin valmistelemaan. Vaihtoehdossa korttelialueen piha-alueet avautuvat hulevesiuoman ympärille muodostaen yhtenäisen sisäpihamaisen alueen. Asuinrakennusten pysäköinti on järjestetty keskiteytysti, jolloin tilaa vapautuu enemmän oleskelu- ja leikkialueille. Vaihtoehdoluonnoksessa suunnittelualueelle esitettiin n. 38 uutta asuntoa.



Ote 4.5.–5.6.2017 nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta

Sekä kaavaluonnoksesta (päiv. 28.4.2017) että kaavaehdotuksesta (päiv. 21.9.2017) saadun palautteen perusteella kaavakarttaan tehtävät muutokset olivat pieniä ja teknisluonteisia tarkennuksia.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa kortteli 21 ja Wittenberginpuisto jakautuvat kolmeksi korttelialueeksi 74, 75 ja 21. Kortteli 74 osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Kortteli 75 osoitetaan asuinpien-talojen korttelialueeksi (AP), yleisten rakennusten korttelialueeksi (YL), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kortteli 21 osoitetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (YS/s). Kortteleiden 74 ja 75 väliin osoitetaan lähivirkistysalue (VL). Lisäksi kaavassa osoitetaan katualueiksi olemassa oleva Arvidinkatu sekä uudeksi katuyhteydeksi Wittenberginkatu.

5.1.1 Mitoitus

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
YS/s	57392	22957	0,40
VP	21075	-	-
katualue	8160	-	-
yht.	86626	22957	0,27

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
AP	21438	4650	0,22
YL	4469	1800	0,40
YS	8684	3500	0,40
YS/s	35192	14000	0,40
VL	6453	-	-
LPA	1455	-	-
katualue	8935	-	-
yht.	86626	23950	0,28

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. uudisrakentamisen korkeatasoisuus ja alueen ympäristöön soveltuvuus sekä alueen suojelutarpeiden tunnistaminen ja osoittaminen. Alueen suunnittelussa tulee huomioida melun ja hulevesien aiheuttamat reunaehdot. Asemakaavan ohella rakentamista ohjataan myös rakentamista koskevan lainsäädännön ja kaupungin rakennusjärjestyksen avulla, joiden sisältöä ei ole kaavamääräysten muodossa tarpeen kerrata. Ympäristön laatua koskevia tavoitteita käsitellään myös kohdan 5.4.1, Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Asemakaavassa kortteli 74 sekä korttelin 75 tontit 1 ja 4 on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Rakennusten kerrosluvut on osoitettu rakennusaloikohtaisesti niin, että kerrosluvut ovat korttelin 74 tontilla 2 yksi ja muilla AP-alueiden tonteilla kaksi. Rakennusoikeudet on osoitettu rakennusaloikohtaisesti kerrosneliömetreinä. Asuinpientalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 4650 k-m². Lisäksi varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi tonteille saa rakentaa yhteistiloja ja varastotiloja 15 % rakennusoikeudesta. Ne voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle ja sijoittaa naapuritontin haltijan luvalla 4:ää metriä lähemmäksi tonttien välistä rajaa. Kosteudelle alttiiden

rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla + 84,0 (N60-20cm) ja rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä liikenteeseen tms., on istutettava (koskee kaava-alueen kaikkia piha-alueita).

Kaikille tonteille on osoitettu auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusalat sekä ohjeelliset leikkiin ja oleskeluun varatut alueen osat. Autopaikkoja on toteutettava 1 autopaikka asuntoa kohden.

Asuinpienalojen korttelialueille ei saa osoittaa ajoneuvoliittymiä Juvantien puolelta. Arvidinkadulta ei saa osoittaa ajoneuvoliittymää korttelin 74 tontille 1 eikä korttelin 74 tontin 2 ja korttelin 75 tontin 1 eteläosiin. Korttelin 75 tontin 4 ja korttelin 74 tontin 2 pohjoisosan läpi itä-länsi suunnassa kaava-alueen halki on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tietyiltä osin tontille ajo on sallittu. Samalle kohdalle on osoitettu myös sijainniltaan ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Koko kaava-alueella hulevesiä suositellaan viivytettävän tonteilla siten, että 100 m² päällystettyä pintaa tai kattoa kohden viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1.0 m³.

Asuinrakentamista koskien on annettu seuraavia rakentamistapaohjeistuksia:

Asuinrakennus sisäänkäyntien yhteyteen sijoitettavat autokatokset ja -tallit sekä varastot saavat työntyä enintään 6 metriä ulos rakennusten ulkoseinälinjasta. Yli 20 metrin pituisia asuinrakennusmassoja tulee jäsentää ja rytmittää päämassan ulkoseinälinjasta ja korkeudesta poikkeavin porrastuksin ja nivelosin tai materiaali- ja värivaihdoksin.

Asuinrakennusten kattomuotona käytetään keskeistä tai epäkeskeistä harjakattoa. Kattopintaa ja räystäslinjaa voidaan jäsentellä esimerkiksi sisäänvedoilla (parvekkeiden kohdat), kattolyhdyillä tai kattoikkunoilla. Korttelitasolla tulee kuitenkin pyrkiä kattomaiseman selkeyteen ja yhtenäisyyteen.

Julkisivumateriaalina käytetään peittomaalattua puuverhousta tai käsittelyltään visuaalisesti yhtenäisen vaikutelman muodostavaa kiviainespintaa. Kattomateriaalina käytetään sävyiltään tummaa, kiiltämätöntä materiaalia.

Lisäksi koko kaava-alueen uudisrakentamisessa sijoittelun, mittasuhteiden, kattomuodon ja pintamateriaalien osalta tulee huomioida alueen liittyminen sen länsipuolelle sijoittuvaan historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen Vesikosken tehdasalueen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Korttelitasolla tulee kiinnittää huomiota kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, toimivan ja viihtyisän asuin ympäristön muodostamiseen.

Koko kaava-alueella kulkuväylät ja pysäköintiin tarkoitetut tontin osat tulee käsitellä ja/tai rajata tontin muista osista erottuvalla tavalla esimerkiksi kiveyksin ja istutuksin.

Yleisten rakennusten korttelialue (YL)

Korttelin 75 tontti 3 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on 1800 k-m² ja kerrosluku kaksi. Tontin pohjoisosa on osoitettu pysäköimiseen.

YL-, YS- ja YS/s -korttelialueilla autopaikkoja on toteutettava 150 k-m² kohti. Liikuntaesteisten autopaikkoja sekä pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa käyttötarkoituksen edellyttämä määrä rakennuslupahakemuksessa esitetyn selvityksen perusteella ja pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen. Avoimet autopaikka-alueet on jäseneltävä puu ja/tai pensasis-tutuksin.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS)

Korttelin 75 tontti 2 on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on 3500 k-m² ja kerrosluku kaksi. Tontin länsireunaan on osoitettu auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (YS/s)

Kaava-alueen itäosa, kortteli 21, säilyy sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena, jolla ympäristö säilytetään. Korttelin rakennusoikeus on 14 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku kaksi. Korttelin pohjoisosassa rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Korttelin kaksi rakennusta on osoitettu suojeltaviksi (sr-3). Vanhan aittarakennuksen läheisyydessä sijaitsevat historialliset asutusrakenteet ja kerrostumat on osoitettu alueen osana, jolla mahdollisesti sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Korttelin itäosa on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jolla on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Wittenbergin kadun varrella, korttelin 75 tontti 5 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Korttelialueen länsireunaa pitkin on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Lisäksi korttelialueen eteläosaan on osoitettu ajoyhteysvaraus viereiselle YL-korttelialueelle.

5.3.2 Muut alueet

Asuinpientalokorttelien välissä kulkeva hulevesiuoma ja sen ympäristö on osoitettu kaavassa lähivirkistysalueena (VL). Virkistysalueen keskellä kulkeva oja ja painanne lähiympäristöineen on osoitettu sijainniltaan ohjeelliseksi hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn varatuksi alueen osaksi (hule). Lähivirkistysalueen läpi itä-länsisuunnassa on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka yhdistää korttelien 74 ja 75 eteläisimmät tontit. Samalle kohdalle on osoitettu myös sijainniltaan ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Olemassaolevan Arvidinkadun lisäksi kaava-alueelle on osoitettu uusi katu, Wittenberginkatu korttelien 75 ja 21 väliin. Molempien katujen pohjoispää on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Wittenberginkadun katualueelle on osoitettu muuntamolle varattu rakennusala (et).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuminen täydentää alueen kaupunki- ja korttelirakennetta kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Ratkaisu tukee myös Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa (2015) esitettyä keskustan kehittämistä ja täydennysrakentamista. Kaavamuutos tukee Kartanomäen alueen kehittämistä ja vanhustenhoito- sekä päiväkotipalvelujen lähikäyttäjien määrää.

Asemakaava on Kartanomäen palvelukeskuksen/ vanhainkodin korttelialueen osalta nykytilanteen toteava, sillä alueelle ei kohdistu varsinaisia muutospaineita. Vanhainkodin korttelialueelle (YS/s) ei myöskään ole osoitettu lisää rakennusoikeutta. Vanhan aitan lisäksi Pikkukartano on merkitty suojelumerkinnällä (sr). Myös Kartanomäen mahdollinen muinaisjäännös on huomioitu kaavassa asianmukaisella merkinnällä. Kaava-alue muodostaa oman kokonaisuutensa vanhan nahkatehtaan aluerajauksen ulkopuolelle ja Arvidinkadun itäpuolelle. Joskin kaava myös huomioi historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaan Vesikosken tehdasalueen rakennettun kulttuuriympäristön erinäisillä uudisrakentamisen rakentamistapaa ohjaavilla ja sopeuttavilla määräyksillä.

Uudisrakentaminen sijoittuu Kartanomäen ja vanhan nahkatehtaan väliselle peltoaukealle muodostaen uuden selkeän kokonaisuutensa. Alueen rakentamisen sijoittelulla, volyymilla ja rakentamistapaohjeistuksilla otetaan huomioon ympärillä olevat arvokkaat julkiset rakennukset ja pyritään

säilyttämään avoimia kaukonäkymiä niihin. Pientaloalueen rakennukset muodostavat alueen läpi pujottelevan hulevesiuoman ympärille suojaisat pihapiirit rajaten entistä peltoaluetta katujen suuntiin selkeästi. Yleisilme Kartanomäeltä katsottaessa on rauhallinen yhteneväisen kattoväriytyksen takia.



Esimerkki kaavan mukaisesta maankäyttöratkaisusta.



Havainnenaikymä asuintontilta vanhan nahkatehtaan suuntaan.

Kaavan toteutuessa alueelle tulisi sijoittumaan arviolta noin 90–100 uutta asukasta (asumisväljyys = 50 asuinkerrosneliötä / asukas) riippuen asuntojen lukumäärästä.

Kaavan toteutumisella ei ole mainittavia liikenteen järjestämiseen kohdistuvia vaikutuksia nykyisiin liikennemääriin ja liikenneverkon toimivuuteen verrattuna.

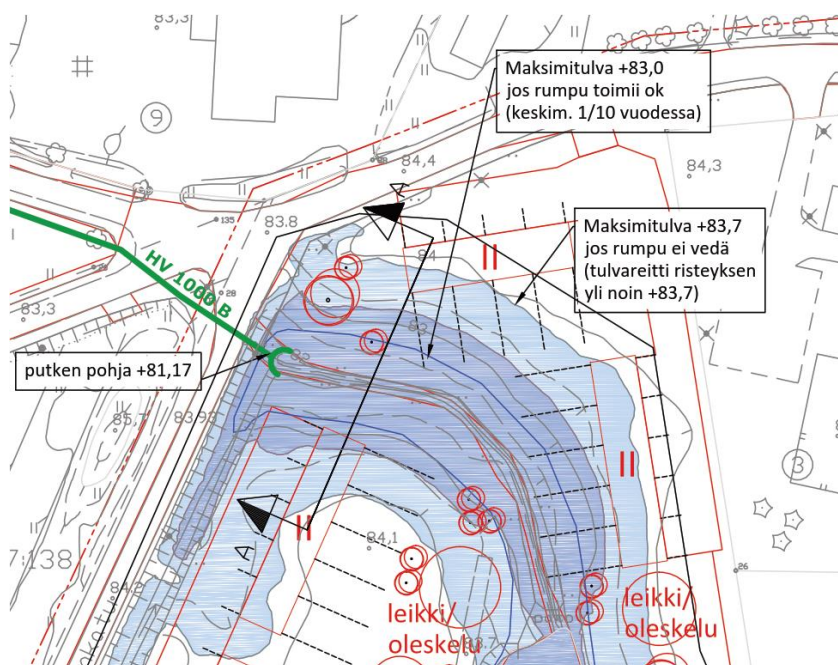
Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa ja edesauttaa nykyisten palveluiden säilymistä alueelle. Alueen läpi osoitettava kevyen liikenteen reitti luo uuden yhteyden vanhan nahkatehtaan ja Kartanomäen palvelukeskuksen (lounasravintola) välille. Tällä yhteydellä voi olla koko aluetta elävöittävä vaikutus. Päiväkodin ympäristö täydentyy uusilla rakennetuilla alueilla, jotka osaltaan vähentävät piha-alueen tuulisuutta ja parantavat päiväkodin viihtyisyyttä.

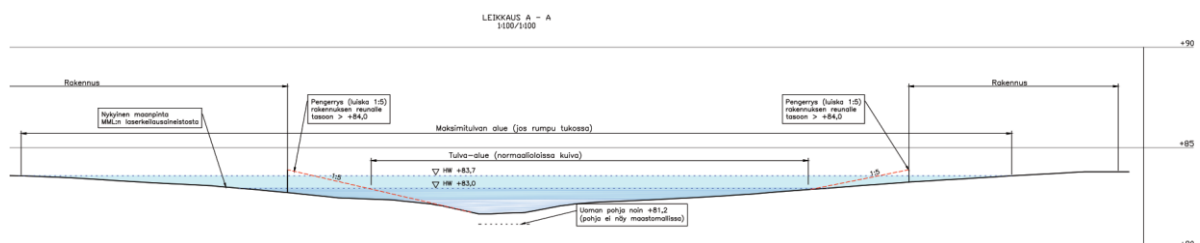
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Toteutuessaan kaava mahdollistaa nykyisen peltoalueen rakentamisen. Tilalle tulee osin rakennettuja piha- ja leikkialueita ja istutettua kasvillisuutta. Alueen hulevesien hallinnan kannalta oleellinen oja ja painanne on osoitettu ympäristöineen lähivirkistysalueeksi ja tullaan kaupungin toimesta toteuttamaan alueen viihtyisyyttä parantavana elementtinä.

Alueen hulevedet aiheuttavat jonkin verran maanpinnan muokkaustarpeita asuinpienalojen korttelialueiksi osoitetuille alueille. Hulevesiuoman tulva-alueen korkotaso on normaaliosoissa +83,0 ja maksimitulvatilanteessa eli silloin, jos rumpu on tukkeutunut, +83,7. Tulva-alueen laajuudesta johtuen asuinpienalojen tonttien kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla + 84,0. Tämä vaatii jonkin verran pengerrystä hulevesiuoman reunoille etenkin korttelialueiden pohjoisosassa.



Hulevesiuoman tulvatilanne nykyisellä maastonmuodolla uudisrakentamisalueen pohjoisosassa. (Hulevesisuunnitelma, Ramboll 2017)



Leikkauskuva asuinpienalojen korttelialueen pohjoisosasta, jossa on esitetty tulva-alueen, maksimitulva-alueen ja rakennusten korkotasot. (Hulevesisuunnitelma, Ramboll 2017)

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Pikatieen läheisyyteen, liikennemelulle alttiille alueelle kaava-alueen pohjoisreunaan ei osoiteta uutta rakentamista. Juvantietä läheisimmät rakennukset on suunnattu niin, että oleskelupihat

suuntautuvat poispäin Juvantiestä. Juvantien pohjoispuolelle osoitetut rakennusalat sijoittuvat lähimmillään 15 metrin etäisyydelle ajoradan reunasta. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa Juvantien pohjoispuolelle osoitettu melunsuojaustarvemerkinä on osoitettu yleiskaavaan oletuksena, että Juvantien liikennemäärät tulisivat oleellisesti kasvamaan kadulla. Tämän kaavatyön yhteydessä arvioituilla Juvantien liikennemäärillä ajoneuvoliikenteestä aiheutuva melu ei ylitä rakennusten kadunpuoleisilla julkisivuilla raja-arvoa 65 dB, joka edellyttäisi asuinrakennuksilta tavanomaista parempaa rakenteellista ääneneristävyyttä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset



Asuinpienalojen korttelialue.



Yleisten rakennusten korttelialue.



Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.



Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.



Lähivirkistysalue.



Autopaikkojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



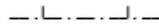
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



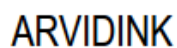
Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.



Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.



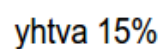
Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.



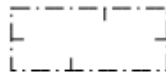
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



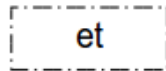
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



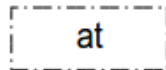
Korttelialueella saadaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhteistiloja ja varastotiloja merkinnän osoittama määrä em. rakennusoikeudesta. Ne voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle ja sijoittaa naapuritontin haltijan luvalla 4:ää metriä lähemmäksi tonttien välistä rajaa.



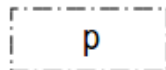
Rakennusala.



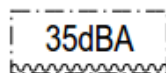
Muuntamon rakennusala.



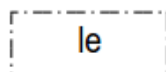
Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.



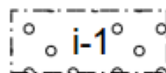
Pysäköimispaikka.



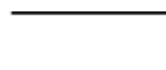
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



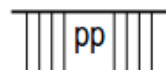
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.



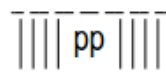
Istutettava alueen osa. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.



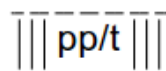
Katu.



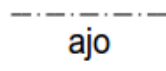
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



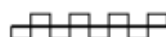
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



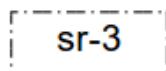
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.



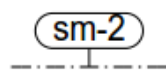
Ajoyhteys.



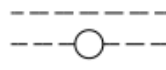
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



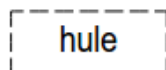
Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyömenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävää luonnetta. Korjaus- ja muutostöissä on käytettävä rakennuksen alkuperäisen rakennusperinteen mukaisia mittasuhteita, aukotusta, materiaaleja ja pintakäsittelyjä. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja merkittävästi muuttavista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Alueen osa, jolla mahdollisesti sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.



Sijainniltaan ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn varattu alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:**PIHA-ALUEET:**

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä liikenteeseen tms., on istutettava.

PYSÄKÖINTI:

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka asuntoa kohti (AP)

- 1 autopaikka 150 k-m² kohti (YL-, YS- ja YS/s-korttelialueilla)

Liikuntaesteisten autopaikkoja sekä pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa käyttötarkoituksen edellyttämä määrä rakennuslupahakemuksessa esitetyn selvityksen perusteella. Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

Kulkuväylät ja pysäköintiin tarkoitetut tontin osat käsitellään ja/tai rajataan tontin muista osista erottuvalla tavalla esimerkiksi kiveyksin ja istutuksin.

HULEVEDET:

Hulevesiä suositellaan viivytettävän kaava-alueen tonteilla siten, että 100 m² päällystettyä pintaa tai kattoa kohden viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1.0 m³.

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT:

AP-kortteleissa 74 - 75 kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla +84,0 (N60-20cm).

Kaavassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle saadaan sijoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuteen luettavia talousrakennuksia.

RAKENTAMISTAPOHJEET:

Uudisrakennusten sijoittelun, mittasuhteiden, kattomuodon ja pintamateriaalien osalta tulee huomioida alueen liittyminen sen länsipuolelle sijoittuvaan historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen Vesikosken tehdasalueen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Korttelitasolla tulee kiinnittää huomiota kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, toimivan ja viihtyisän asuinympäristön muodostamiseen.

Asuinrakennusten sisäänkäyntien yhteyteen sijoitettavat autokatokset ja -tallit sekä varastot saavat työntyä enintään 6 metriä ulos rakennusten ulkoseinälinjasta. Yli 20 metrin pituisia asuinrakennusmassoja tulee jäsentää ja rytmittää päämassan ulkoseinälinjasta ja korkeudesta poikkeavin porrastuksin ja nivelosin tai materiaali- ja värivaihdoksin.

Asuinrakennusten kattomuotona käytetään keskeistä tai epäkeskeistä harjakattoa. Kattopintaa ja räystäslinjaa voidaan jäsentellä esimerkiksi sisäänvedoilla (parvekkeiden kohdat), kattolyhdyillä tai kattoikkunoilla. Korttelitasolla tulee kuitenkin pyrkiä kattomaiseman selkeyteen ja yhtenäisyyteen.

Julkisivumateriaalina käytetään peittomaalattua puuverhousta tai käsittelyltään visuaalisesti yhtenäisen vaikutelman muodostavaa kiviainespintaa. Kattomateriaalina käytetään sävyiltään tummaa, kiiltämätöntä materiaalia.

5.7 Nimistö

Alueen keskelle syntyy uusi katu, Wittenberginkatu.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lain voiman. Rakentamisen aikatauluun vaikuttaa yksityisten toteuttajatahojen tilanne. Asemakaava mahdollistaa myös viitesuunnitelmasta poikkeavan ratkaisun. Tarkempi toteutussuunnittelu tehdään rakennussuunnitteluvaiheessa.

YHTEYSTIEDOT

Loimaan kaupunki

Arkkitehti Kalle Rautavuori, kalle.rautavuori@loimaa.fi, puh. 02 761 4243

Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijoentie 74, 32440 Alastaro

Keskushallinto, Kauppalankatu 3, PL 9, 32201 Loimaa

kirjaamo@loimaa.fi

Ramboll Finland Oy

Projektipäällikkö, arkkitehti SAFA Mikko Siitonen (YKS 463), mikko.siitonen@ramboll.fi

Pakkahuoneenaukio 2, PL 718, 33101 Tampere

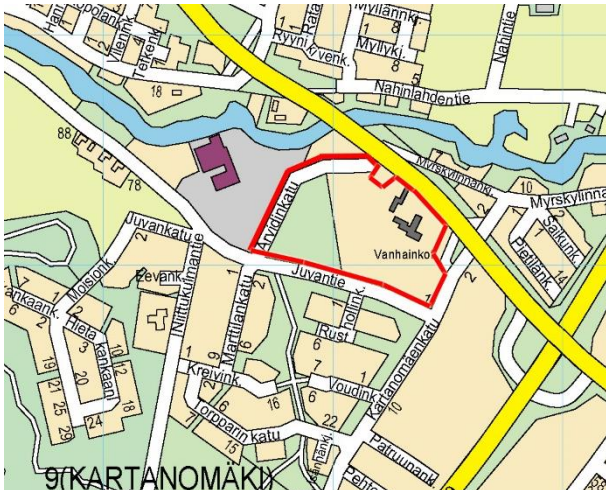


Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

AK 0912

9. (Kartanomäki) kaupunginosa

Asemakaavamuutos koskee korttelia 21 sekä puisto- ja katualueita



Kaava-alueen likimääräinen rajaus



Ilmakuva kaava-alueesta.

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti:

”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä.”

Tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Suunnittelualue

Noin 9 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan luoteispuolella. Alue rajautuu etelässä Juvantien, lännessä Arvidinkadun länsireunaan, pohjoisessa Pikatiehen ja idässä Kartanomäenkatuun. Alueen itäosassa on kunnallisia ja yksityisiä vanhustenhoitoa sekä lasten päivähoitoa tuottavia yksiköitä. Kaava-alueen länsipuolella on entisen nahkatehtaan tehdasmiljö. Vesikosken historiallinen tehdas-alue rantamaisemineen on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY).

Aloite

Asemakaavamuutos tehdään kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutos on kuulutettu uudelleen vireille vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 22.6.2015 §202.

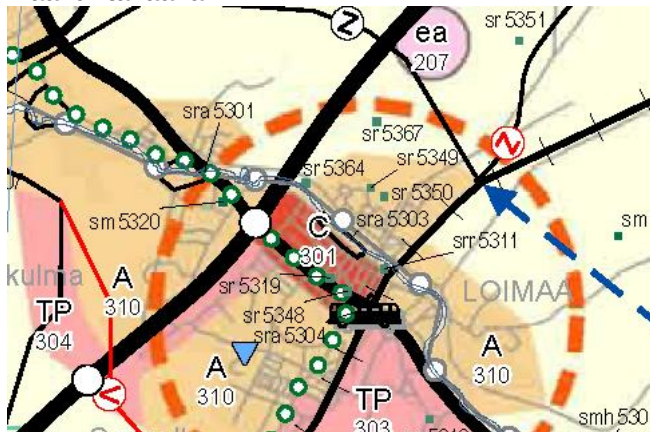
Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistä kaupungin keskustan yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä vajaakäytöllä olevia alueita. Alueen tehokkaammalla hyödyntämisellä tavoitellaan myös nykyistä viihtyisämpää ja korkeatasoisempaa kaupunkikuvaa. Tavoitteena on säilyttää merkittävän tehdasmiljöön arvot ottamalla se paremmin osaksi ehyttä kaupunkirakennetta. Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle pientalojen rakentaminen ja näin lisätä keskustan monipuolista asuntotarjontaa palvelujen läheisyydessä. Uudisrakentamisen tulee olla korkeatasoista ja alueen ympäristöön sopivaa.

Alueella olevien palveluiden osalta asemakaava päivitetään nykyisiä tarpeita vastaavaksi. Asemakaavalla tutkitaan myös alueen suojelutarpeet.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

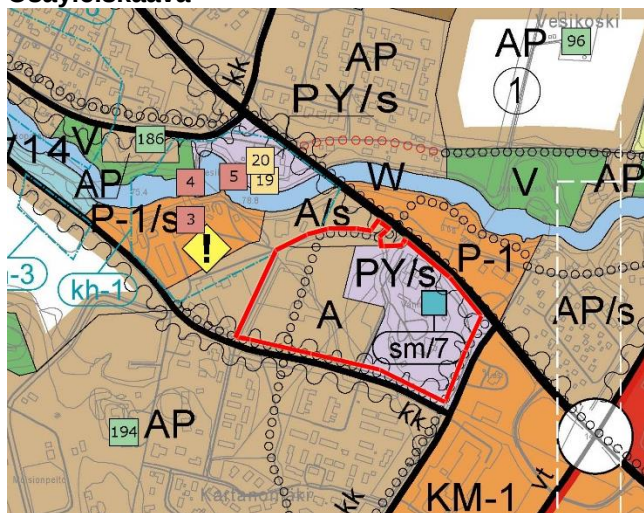
Maakuntakaava



Ote maakuntakaavasta.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen (A) alueelle. Alue on myös raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueen reunalla. Loimijoki on osoitettu veneväylä/kanoottireitti merkinällä. Vesikosken historiallinen tehdasalue on osoitettu kaavassa sra 5301 aluerajauksella. Kaavaan on osoitettu sm 5320 kohdemerkinnällä Kartanomäen vanha kartanonpaikka. Kartanosta on vielä jäljellä viljamakasiini ja joitakin puita.

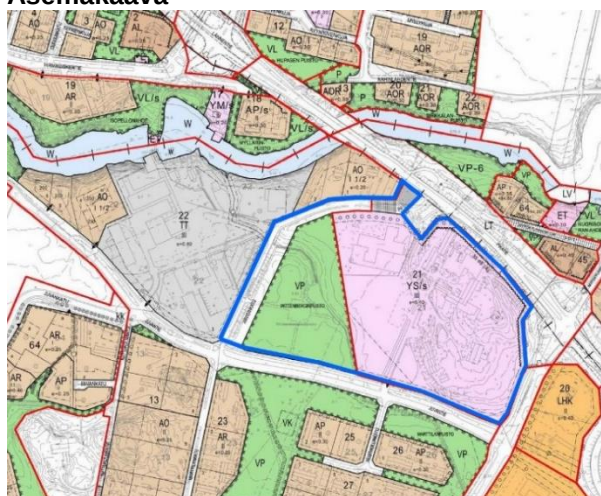
Osayleiskaava



Ote keskeisten alueiden osayleiskaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alueen itäosa on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (PY/s). Alueen länsiosassa on osoitettu asuinalueeksi (A). Kaava-alueen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen ohjeellinen ulkoilureitti. Kaavakartalle on soitetu muinaismuistokohteena Kartanomäen vanha kartanon paikka (sm/7). Kohde ei kuitenkaan ole muinaisjäännösrekisterissä. Pikatien, Kartanomäenkadun sekä Juvantie reunoille on osoitettu meluntorjuntatarve. Kaava-alueen ulkopuolella oleva valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus on rajattu kaavaan kh-1 aluerajauksella.

Asemakaava



Ote asemakaavayhdistelmästä. Kaava-alue on rajattu sinisellä.

Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa 1.9.1982 vahvistettu asemakaava. Kaava-alueen länsireunalla kulkee pohjois-eteläsuuntainen Arvinkatu ja sen itäpuolella on Wittenbergipuisto.

Alueen itäosassa on voimassa 2.3.1993 vahvistettu asemakaava. Vanhainkodin alue on osoitettu kaavassa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi jolla ympäristö säilytetään (YS/s). Alueen korkein sallittu kerrosluku on III ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluku $e=0,40$. Kartanon vanha aitta on suojeltu sr-merkinnällä.

Selvitykset ja suunnitelmat

Aikaisemmin tehdyt:

- Luontoarvojen perusselvitys vuonna 2012 (Suomen Luontotieto Oy)
- Monimuotoisen asumisen pilottisuunnitelma valtakunnallisen Monikko –hankkeen yhteydessä vuonna 2013 (Tampereen teknillinen yliopisto) jossa on tutkittu yleisiä kaupunkikuvallisia konsepteja sekä erilaisia palvelu- ja asumistavoitteita sekä näiden yhdistämistä.
- Maaperän ja pintaveden haitta-ainetutkimus keväällä 2016 (Ramboll Finland Oy)

Kaavatyön aikana tehtävät:

- Suunnittelualueelle laaditaan hulevesisuunnitelma.

ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) ja –asetukseen (MRA). MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

- **ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- **alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**
- **kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.**

Kaavan laadinnan yhteydessä todennäköisesti merkittäviksi muodostuvat vaikutukset on merkitty luetteloon lihavoituina. Kaavan vaikutuksia tulee tarkastella erityisesti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymisen kannalta. Uuden rakentamisen vaikutuksia ympäristöön ja arvokkaisiin näymiin tullaan tarkastelemaan 3D-mallin avulla ja vertailemalla erilaisia vaihtoehtoja. Suunnittelualueen poikki virtaa suuri avo-oja, joka kokoaa valumavesiä laajalta alueelta ja johtaa ne edelleen Loimijokeen. Kaavatyön yhteydessä selvitetään, miten varmistetaan veden pääsy alueen läpi tulevaisuudessakin ja miten hulevedet voidaan ottaa osaksi ympäristön suunnittelua ja alueen vetovoimatekijäksi.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat mm.

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- Yhteisöt ja alueella toimivat yritykset
- Varsinais-Suomen ELY –keskus, Varsinais-Suomen liitto, Turun maakuntamuseo
- Kaupungin eri toimialat; Ympäristölautakunta, Tekninen lautakunta, Perusturvalautakunta, Koulutuslautakunta, Ympäristöterveydenhuolto, Vanhusneuvosto
- Loimaan Kaukolämpö Oy, Loimaan Vesi liikelaitos, Sallila energia Oy, Sonera, Lounea, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Muut ilmoituksensa mukaan

Aloitukset, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (alkuvuosi 2017)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi sen nähtävilläoloaikana maanomistajille, naapurikiinteistöille, yllämainituille viranomaisille ja yhdistyksille. Osallisilla ja viranomaisilla on mahdollisuus jättää suunnitelmasta palautetta, joka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin toimipisteisiin. Aloitustapa viranomaisneuvottelu on pidetty 7.9.2015.

Valmisteluvaihe, asemakaavaluonnos (alkuvuosi 2017)

Valmisteluvaiheessa järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri osapuolten kesken. Valmisteluvaiheen asiakirjat (luonnos) asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi mielipiteiden saamiseksi varten. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä ja siitä tiedotetaan Internet-sivuilla. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä Teknisessä ja ympäristöpalvelukeskuksessa (Loimijoen tie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi/asemakaava. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia mielipiteitä, jotka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin toimipisteisiin.

Asemakaavaehdotus (kesä-syysy 2017)

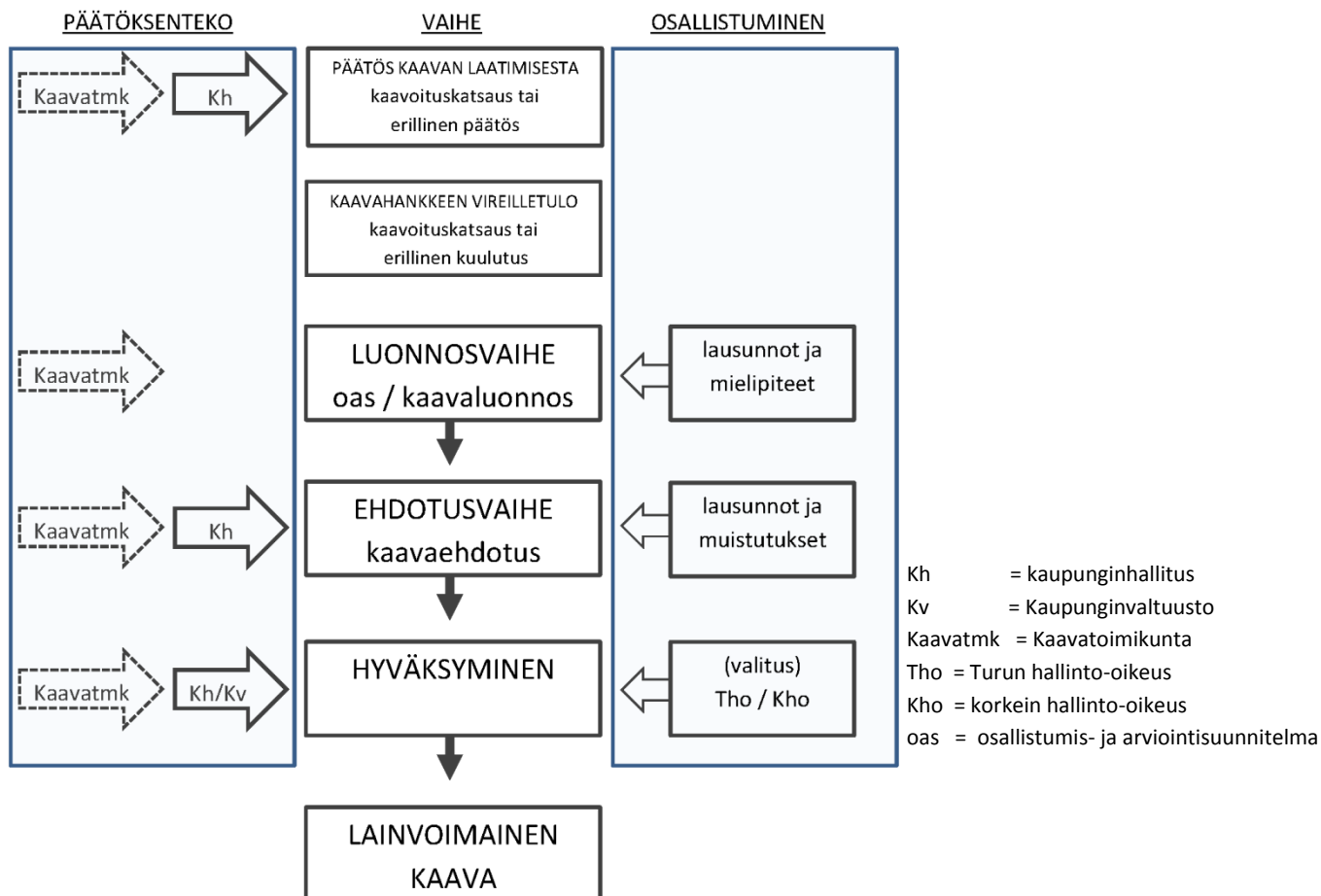
Luonnoksesta saadun palautteen ja valmisteluaineiston sekä vaikutusten arviointien pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaselostuksesta selviää kuinka saatu palaute on vaikuttanut suunnitelmaan. Kaupunginhallitus käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä ja siitä tiedotetaan Internet-sivuilla. Kartta ja asemakaavan selostus ovat nähtävillä Teknisessä ja ympäristöpalvelukeskuksessa (Loimijoen tie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi/asemakaava. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia, jotka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin toimipisteisiin. Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään lain säätämässä järjestyksessä. Kaavaselostuksessa tai siihen liittyvässä vastineluettelossa kerrotaan, kuinka saatu palaute on otettu huomioon suunnittelussa. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Kaava tulee voimaan kuultualla.

Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen:

Asiasta päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Oheisena kaavio asemakaavan käsittelyvaiheista, josta selviää miten kaavan käsittelyyn pääsee vaikuttamaan

**YHTEYSTIEDOT****Loimaan kaupunki**

Kaava-arkkitehti Kalle Rautavuori
 kalle.rautavuori@loimaa.fi
 puh. 02 761 4243

Aineiston esittely

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus Loimijoen tie 74, Alastaro

Palautteen vastaanotto

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus Loimijoen tie 74 (Alastaro) tai Keskushallinto Kauppalankatu 3 tai kirjaamo@loimaa.fi.

Kaavan laatija

Ramboll Finland Oy
 Projektipäällikkö
 Arkkitehti Mikko Siitonen (YKS 463)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	430 Loimaa	Täyttämispvm	09.02.2018
Kaavan nimi	Kartanomäen korttelin 21 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	21.09.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.06.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	0912
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,6626	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,6626

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,00

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,6627	100,0	23950	0,28	0,0000	993
A yhteensä	2,1438	24,7	4650	0,22	2,1438	4650
P yhteensä						
Y yhteensä	4,8345	55,8	19300	0,40	-0,9047	-3657
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6453	7,4			-1,4622	
R yhteensä						
L yhteensä	1,0391	12,0			0,2231	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2		1	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,6627	100,0	23950	0,28	0,0000	993
A yhteensä	2,1438	24,7	4650	0,22	2,1438	4650
AP	2,1438	100,0	4650	0,22	2,1438	4650
P yhteensä						
Y yhteensä	4,8345	55,8	19300	0,40	-0,9047	-3657
YL	0,4469	9,2	1800	0,40	0,4469	1800
YS	0,8684	18,0	3500	0,40	0,8684	3500
YS/s-1	3,5192	72,8	14000	0,40	-2,2200	-8957
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6453	7,4			-1,4622	
VP					-2,1075	
VL	0,6453	100,0			0,6453	
R yhteensä						
L yhteensä	1,0391	12,0			0,2231	
Kadut	0,7745	74,5			-0,0415	
Kev.liik.kadut	0,1191	11,5			0,1191	
LPA	0,1455	14,0			0,1455	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2		1	
Asemakaava	2		1	



Tilaaaja
Loimaan kaupunki

Päiväys
9.2.2018

LOIMAAN KAUPUNKI

AK 0912 – KARTANONMÄEN KAUPUNGINOSAN KORTTELI 21 SEKÄ PUISTO- JA KATUALUETTA

Kaavanlaatijan vastineet kaavaehdotuksesta (nähtävillä 9.11. - 11.12.2017) saatuun palautteeseen



1	LAUSUNNOT	2
1.1	Varsinais-Suomen pelastuslaitos, 14.11.2017	2
1.2	Sallila Sähkönsiirto Oy, 6.11.2017	2
1.3	Varsinais-Suomen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, 5.12.2017	2
1.4	Varsinais-Suomen maakuntamuseo, 28.12.2017	3
1.5	Loimaan sivistysvaliokunta, 13.12.2017	3
1.6	Loimaan elinympäristövaliokunta, 28.11.2017	3
1.7	Loimaan hyvinvointivaliokunta, 19.12.2017	4
1.8	Loimaan vanhusneuvosto	4
1.9	Loimaan terveydensuojeluviranomainen, 14.11.2017	4
2	MUISTUTUKSET	4

1 LAUSUNNOT

1.1 Varsinais-Suomen pelastuslaitos, 14.11.2017

Lausunnon pääkohdat:

Ei lisättävää luonnosvaiheen lausuntoon.

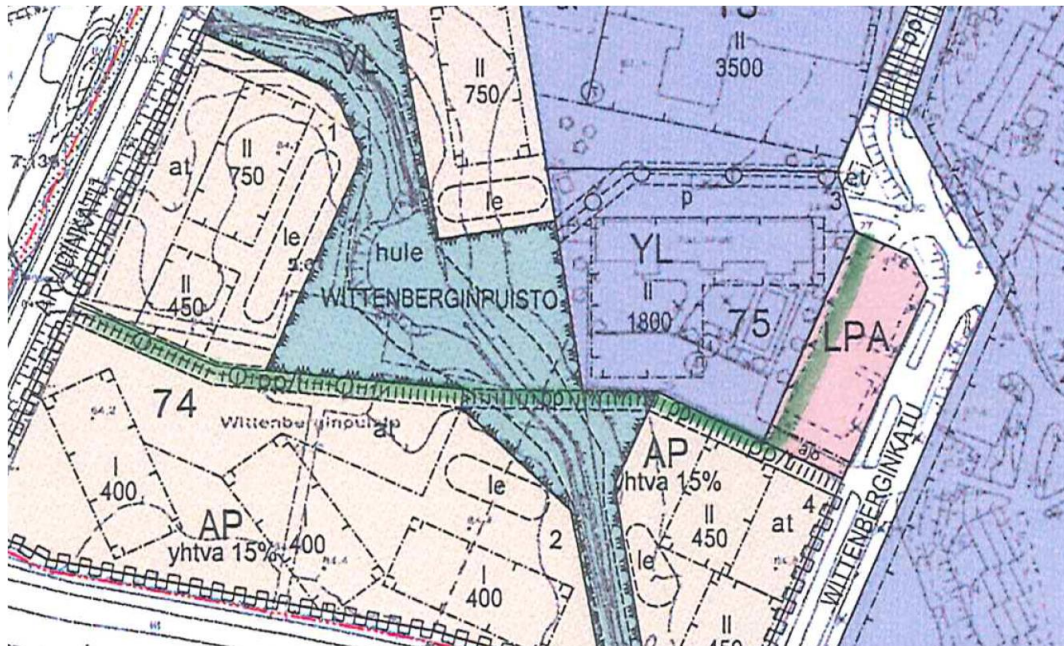
Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.2 Sallila Sähkönsiirto Oy, 6.11.2017

Lausunnon pääkohdat:

Sallila Sähkönsiirto Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta. Aluetta halkovan kevyenliikenteen väylän pohjoisreunaan sekä autopaikkojen korttelialueen länsireunaan haluaisimme maanalaista johtoa varten tilavarauksen (ks. seuraavassa kartassa vihreällä piirretty reitti). Tätä kautta tulisi sähkönjakelu Arvidinkadun ja Juvantien varteen rakennettaville kohteille jatkossa.



Kaavanlaatijan vastine:

Osoitetaan kaavaan teknisenä tarkistuksena liitekartan mukainen maanalaisen johdon varaus ohjeellisenä merkintänä.

1.3 Varsinais-Suomen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, 5.12.2017

Lausunnon pääkohdat:

Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.4 Varsinais-Suomen maakuntamuseo, 28.12.2017

Lausunnon pääkohdat:

1. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön (RKY2009) välittömään läheisyyteen rakentamisessa on tärkeää, että uudisrakentaminen on korkeatasoista ja soveltuu paikalle, jonka vuoksi tästä tulee kaavassa olla selkeät määräykset. Kaavaehdotuksen kaavamääräyksissä on vain yleispiirteisiä rakennustapaohjeita, joissa uudisrakentamisen korkeatasoisuuden tavoitetta ja ympäristöön sopivuutta ei mainita. Kaavan tarkoituksena on lisärakentamisen mahdollistaminen alueelle. Kaavamääräyksissä ei ole uudisrakentamista ohjeistettu millään lailla. Jotta kaavan tavoitteet korkeatasoisesta ja alueen ympäristön sopivasta rakentamisesta toteutuvat, tulee kaavassa antaa määräyksiä uudisrakentamisen massoitteista, materiaaleista ja muista ulkoasuun vaikuttavista seikoista.
2. Kartanomäen historiallisen asuinpaikan kaavamerkintä ja -määräys tulee korjata maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisesti (s → sm) tai kohteen muinaisjäännösstatus selvittää tutkimuksella. Jos tarkkuusinventointiin päädytään, tutkimusten kustannuksista vastaa muinaismuistolain 15§ mukaan hankkeen toteuttaja.

Kaavanlaatijan vastine:

1. Lausunnon perusteella kaavan rakentamistapaohjeistusta muokataan paremmin valtakunnallisesti merkittävän Vesikosken historiallisen tehdasalueen huomioivaksi. Teknisenä tarkistuksena kaavaan lisätään seuraava rakentamistapaa koskeva määräys:

Uudisrakennusten sijoittelun, mittasuhteiden, kattomuodon ja pintamateriaalien osalta tulee huomioida alueen liittyminen sen länsipuolelle sijoittuvaan historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen Vesikosken tehdasalueen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Korttelitasolla tulee kiinnittää huomiota kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, toimivan ja viihtyisän asuinympäristön muodostamiseen.

2. Lausunnossa esitetty korjaus ehdotus Kartanomäen historiallisen ajan asuinpaikan huomioimisesta kaavassa muinaisjäännöksenä kulttuuriperintökohteen sijaan tehdään kaavaan teknisenä tarkistuksena.

1.5 Loimaan sivistysvaliokunta, 13.12.2017

Lausunnon pääkohdat:

Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Suunnitelmassa on asianmukaisesti otettu huomioon alueella sijaitseva päiväkotiki ja vanhainkodin alue sekä niiden toiminta, tehdasmiljö ja ympäröivä luonto.

Alueelle tuleva rakennettu miljö lisää alueen viihtyisyyttä ja käyttöä. Suunnittelussa tulisikin kiinnittää huomiota eri-ikäisten ihmisten mahdollisuuksiin käyttää eri alueita (esim. leikkialueet) monipuolisesti sekä siihen, että alueen kevyenliikenteen väylät ovat tarkoituksenmukaiset. Kaavan toteutuminen tukee osaltaan alueella olevien palvelujen käyttöä, eikä sillä pitäisi olla olennaista vaikutusta alueen liikennemääriin.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.6 Loimaan elinympäristövaliokunta, 28.11.2017

Lausunnon pääkohdat:

Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.7 Loimaan hyvinvointivaliokunta, 19.12.2017

Lausunnon pääkohdat:

Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.8 Loimaan vanhusneuvosto

Lausunnon pääkohdat:

Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.9 Loimaan terveysuojeluviranomainen, 14.11.2017

Lausunnon pääkohdat:

Asemakaavaehdotuksen selostus sisältää ympäristöterveyden kannalta keskeisimmät vaikutusten arvioinnit. Terveysuojeluviranomainen korostaa maaperän puhtauden varmistamisen tärkeyttä. Terveysuojelun lähtökohtana on, että elinympäristöön vaikuttavat toiminnot toteutetaan siten, että sekä väestön että yksilön terveyttä ylläpidetään. Näitä tavoitteita Kartanonmäen asemakaavan muutosehdotuksella osaltaan edesautetaan huolehtimalla hyvästä yhdyskuntarakenteesta ja turvallisista kevyen liikenteen edellytyksistä.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

2 MUISTUTUKSET

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Tilaaaja

Loimaan kaupunki

Päiväys

21.9.2017

LOIMAAN KAUPUNKI

AK 0912 – KARTANONMÄEN KAUPUNGINOSAN KORTTELI 21 SEKÄ PUISTO- JA KATUALUETTA

Kaavanlaatijan vastineet 4.5. - 5.6.2017 nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen



1	LAUSUNNOT	2
1.1	Pelastuslaitos, 1.5.2017	2
1.2	Sallila Sähkönsiirto Oy, 4.5.2017	2
1.3	Varsinais-Suomen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, 7.6.2017	2
1.4	Telia Finland Oyj, 3.5.2017	3
1.5	Varsinais-Suomen maakuntamuseo, 12.6.2017	4
1.6	Lounea, 19.6.2017	4
2	MIELIPITEET	4

1 LAUSUNNOT

1.1 Pelastuslaitos, 1.5.2017

Lausunnon pääkohdat:

Rakennusalat ovat lähellä toisiaan kaava-alueen korttelissa 74. Alle kahdeksan metrin etäisyydellä toisistaan olevilla rakennuksilla on huomioitava palon leviämisen rajoittamisesta rakenteellisin tai muulla keinoin.

Kaava-alueella on huolehdittava pelastuslaitoksen sammutusvesihuollosta (palopostit, sammutusvesiasemat) V-S pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelman mukaan.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavassa esitetyt rakennusalat mahdollistavat rakentamiskorjauksen, jossa kahdeksan metrin etäisyydet rakennusten välillä toteutuvat. Kaavaselvityksen liiteasiakirjana (Liite 3) esitetyn havainnekuvan mukainen maankäyttöratkaisu on yksi vaihtoehto rakentamisen toteuttamiseksi. Lausunnossa esitetyillä asioilla ei ole vaikutusta kaavaratkaisuun, mutta palomääräykset on huomioitava rakennusten suunnittelussa. Mahdolliset palon leviämistä rajoittavat rakenteet (jos rakennukset toteutetaan alle kahdeksan metrin etäisyydelle toisistaan) osoitetaan haettaessa rakennuslupaa kyseisille rakennuksille.

1.2 Sallila Sähkönsiirto Oy, 4.5.2017

Lausunnon pääkohdat:

Aluetta halkovan kevyenliikenteen väylän pohjoisreunaan haluaisimme maanalaista johtoa varten tilavarauksen. Tätä kautta tulisi sähkönjakelu Arvidinkadun ja Juvantien varteen rakennettaville kohteille.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunnossa esitetyn maanalaisen johdon ohjeellinen tilavaraus on esitetty kaavaluonnoksessa kulkemaan hulevesiuoman/ avo-ojan länsipuolella samassa käytävässä kuin ohjeellisena esitetty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tilavaraus. Ohjeellisena esitetyt em. varaukset mahdollistavat kevyen liikenteen kulkuyhteyden ja sähköjohdon toteuttamisen myös vierekkäin. Kortteliin 75 sijoittuville AP-tonteille lienee järkevintä järjestää sähkönjakelu Wittenberginkadun suunnalta.

1.3 Varsinais-Suomen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, 7.6.2017

Lausunnon pääkohdat:

Suunnittelualueutta on pienennetty merkittävästi aloitusvaiheen neuvottelun jälkeen muun muassa jättämällä pois Arvidinkadun länsi-pohjoispuolella sijaitseva Vesikosken historiallinen tehdasalue. ELY-keskus pitää hyvänä, että uudet asuinpientalot (AP) ovat vain yksi-kaksi -kerroksisia, jolloin katunäkymät vanhalle tehdasalueelle (RKY-alue) on mahdollista pääosin säilyttää.

1. Kortteliin 21 (YS/s) on osoitettu rakennusoikeutta 14000 k-m2. Ainoat rakennusalat on osoitettu kahdelle suojelurakennukselle (sr-3). Korttelin eteläreunassa olevan rivitalorakennuksen osalta kaavaselvityksessä todetaan, että se on kohtalaisen huonokuntoinen sisäilmaongelmien johdosta ja tyhjillään. ELY-keskus pitää tarpeellisena, että myös Y-kortteleiden rakentamista ohjataan asemakaavalla selkeämmin. Nykyisen rakentamisen kerrosalat on tarpeen tuoda esille kaavaselvityksessä ja tarkastella uuden rakentamisen mahdollisuuksia sekä ohjata niiden sijoittumista riittävillä rakennusaloilla.
2. Kaava-alueen katujen (Wittenberginkatu tai Arvidinkatu) järjestelyssä tulee kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen turvallisuuteen. Selvityksessä ei ole mainintaa, miten yleiskaavassa osoitettu pohjois-eteläsuuntainen ohjeellinen ulkoilureitti on tarkoitus toteuttaa. Mikäli kaava-alueen katuja on tarkoitus käyttää myös ulkoilureittinä, tulee tämäkin ottaa suunnittelussa huomioon.
3. Kaavoitettavan alueen maaperän tilaa on selvitetty vuonna 2016. Kaavoitettavalla alueella sijaitseville kiinteistöille 430-406-5-61 ja 430-9-21-2 oli sijoitettu yhteensä seitsemän tutkimuspistettä. Näistä neljässä havaittiin kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia (mm. kromi, koboltti, nikkeli ja arseeni). Valtioneuvosto on 1.3.2007 antanut asetuksen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista (Vna 214/2007). Asetuksen mukaan arviointi tulee tehdä, jos yhden tai useamman haitallisen aineen pitoisuus ylittää asetuksessa annetun kynnysarvon. Asetuksessa

on esitetty arvioinnin teossa huomioon otettavat seikat. Näitä ovat mm. alueen suunniteltu käyttötarkoitus, näytteenoton riittävyys, haitta-aineiden pitoisuudet, altistumismahdollisuudet, kulkeutuminen ja maaperän taustapitoisuudet. Edellä mainitusta tutkimusraportista puuttuu asetuksen mukainen arviointi, jolla alueen maaperän pilaantuneisuus tai pilaantumattomuus voidaan arvioida. ELY-keskus katsoo arvioinnin olevan oleellisen maaperän tilan määrittämiseksi. Lausunnolla olevassa kaavaselostuksessa todetaan siten ennen aikaisesti, että ”suunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneiden maiden kohteita”.

Loimaan nahkatehtaan lähialueilla on useissa paikoin todettu kromipitoisen nahkajätteen läjityksiä, mm. Arvidinkadun, Välimettänlenkin ja Moislonpellon alueilla. On mahdollista, että nahkajätteen läjityksiä on myös muualla tehtaan ympäristössä. Tästä syystä aluetta rakennettaessa ja/tai kaivuja ja maansiirtotöitä tehtäessä on nahkajätteen mahdollisuus otettava huomioon ja ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin jätteen poistamiseksi ja maaperän tilan selvittämiseksi.

Kaavanlaatijan vastine:

1. Lausunnossa mainittuun kortteliin 21 ei ole tiedossa muutostarpeita, ja Loimaan kaupungin tavoitteena on muutosjoustavuuden säilyttäminen tulevaisuudessa eteen tulevien muutostarpeiden varalta. Näin ollen korttelin rakennusaloja ei ole tarkoituksen mukaista kaavaluonnoksessa esitettyä tarkemmin rajata. Suunnittelualan kiinteistö-/ korttelikohtaiset tiedot toteutuneesta rakennusoi-keudesta lisätään lausunnon mukaisesti kaavaselostukseen.
2. Yleiskaavassa osoitetun ohjeellisen ulkoilureitin huomioimiseksi kaavaselostuksen vaikutusosiota ja mahdollisesti kaavan kuvausta täydennetään em. osin. Ulkoilureittiyhteys on suunniteltu lähtökoh-taisesti kulkemaan kaavassa esitetyn Wittenberginkadun katualueella. Kaavaluonnoksessa esitet-tyä LPA-aluetta viistetään koilliskulmastaan niin, että katualueelle mahtuu toteuttamaan jatkossa katkeamattoman kevyen liikenteen väylän/ yhteyden Juvantieltä kaavan pohjoisosaan sijoittuvalle pp-katualueelle ja aina Pikatien alikulkuun.
3. Alueelle laaditun maaperän ja pintaveden haitta-ainetutkimuksen (Ramboll Finland Oy 19.5.2016) mukaan kaava-alueella havaitut haitta-ainepitoisuudet olivat kynnysarvo- tai taustapitoisuuksien tasolla (tai alle), varsinkin, jos laboratorion mittausepävarmuus huomioidaan (mittausepävarmuus määräysrajalla: As 25%, Co 19%, Cr 21 %, Ni 17%, V 18%). Tehdyssä maaperän pilaantunei-suustutkimuksessa selvästi taustapitoisuuksista kohonneita arvoja havaittiin vain kaava-alueen ul-kopuolisissa koekuopissa. Tästä syystä ei kaava-alueella havaittujen pitoisuuksien vuoksi tarvitse erikseen tehdä Vna 214/2007 mukaista maaperän pilaantuneisuusarviota.

1.4 Telia Finland Oy, 3.5.2017

Lausunnon pääkohdat:

Teliällä on alueella oheisen kartan mukaisesti kaapelointeja. Mikäli kaavamuutoksesta aiheutuu kaape-leiden siirto- tai suojaustarpeita tulee tästä ilmoittaa vähintään 4kk ennen. Siirto ja suojaustyöt laskute-taan tilaajalta. Arvidinkadun varressa oleva ilmakaapelointi kaapeloidaan mahdollisesti maihin mikäli ka-tu/katuvalot saneerataan. Kaavamuutokseen Teliällä ei ole huomauttamista.



Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaluonnoksen ratkaisulla ei aiheudu toimenpiteitä nykyisiin kaapelointeihin. Mikäli siirto- tai suojaus-tarpeita ilmenee, toimitaan lausunnon mukaisesti.

1.5 Varsinais-Suomen maakuntamuseo, 12.6.2017

Lausunnon pääkohdat:

1. Kaava-alueella sijaitsee mahdolliseksi muinaisjäännökseksi muinaisjäännosrekisteriin merkitty Kartanomäki -niminen kohde (muinaisjäännosrekisterin tunnus 1000015538), joka löytyy myös yleis-kaavasta (kohde sm/7). Kaava-alueella sijaitsevalle määllä on historiallisten lähteiden mukaan sijainnut 1640-luvulla rakennettu Ylistaron / Vesikosken kartano. Inventoinnissa 2008 aittarakennuksen itäpuolella havaittiin maan pinnassa joitakin kiviä; mahdollisesti hajalleen liikuteltuja rakennusten peruskiviä. Kohde sijaitsee nyt YS/s korttelialueella. Kohde on kuitenkin huomioitava maankäytössä: jos alueelta havaitaan merkkejä muinaisjäännöksestä maankäytön (esim. istutusten teon) yhteydessä, on ne välittömästi ilmoitettava Varsinais-Suomen maakuntamuseolle.
2. Kaavan tarkoituksena on lisärakentamisen mahdollistaminen alueelle. Kaavamääräyksissä ei ole uudisrakentamista ohjeistettu millään lailla. Jotta kaavan tavoitteet korkeatasoisesta ja alueen ympäristön sopivasta rakentamisesta toteutuvat, tulee kaavassa antaa määräyksiä uudisrakentamisen massoitteista, materiaaleista ja muista ulkoasuun vaikuttavista seikoista.

Kaavanlaatijan vastine:

1. Lausunnossa esitetty mahdollinen muinaisjäännos huomioidaan kaavaehdotuksessa tarkoituksen mukaisella kaavamerkinnällä. Kohdetta ei kuitenkaan voida merkitä kaavaan kiinteää muinaisjäännostä kuvaavalla sm-merkinnällä. Muinaismuistolaki edellyttää merkitsemään asemakaavaan lain rauhoittamat kohteet (kiinteät muinaisjäännökset). Kartanomäen kohdetta ei luokitella kiinteäksi muinaisjäännökseksi.
2. Kaavaratkaisua täydennetään ja täsmennetään ehdotusvaiheessa uudisrakentamisen ohjausta sekä rakentamistapaa ja ympäristön laatua koskevilla kaavamääräyksillä.

1.6 Lounea, 19.6.2017

Lausunnon pääkohdat:

Lounealla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

2 MIELIPITEET

Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.