

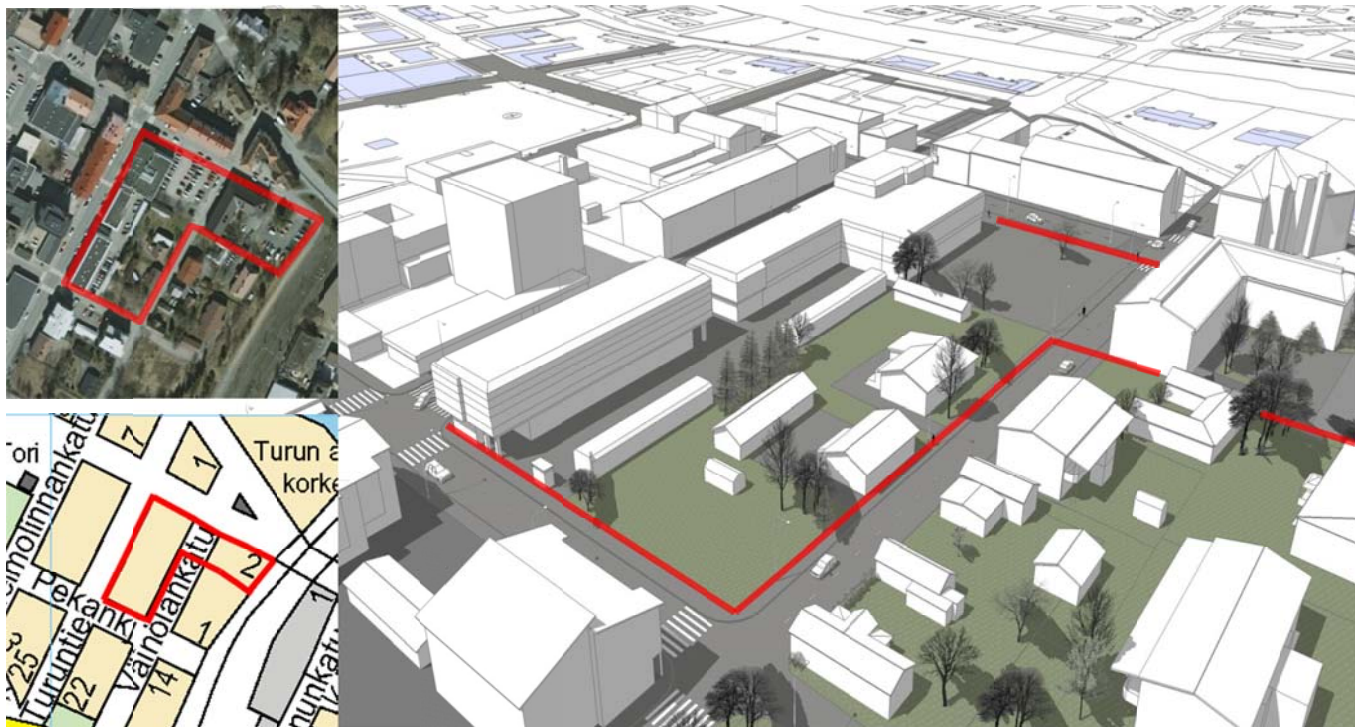
Vastaanottaja
Loimaan kaupunki

Päivämäärä
EHDOTUS 13.6.2014 (tark. 21.11.2014)

AK 0182

KESKUSTAN KORTTELI 6, OSA KORTTELISTA 2 JA KATUALUETTA

KAAVASELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 0182

KESKUSTAN KORTTELI 6, OSA KORTTELISTA 2 JA KATUALUETTA

Kuvaus **Asemakaavaehdotuksen selostus, joka koskee 13.6.2014 päivättyä kaavakarttaa**

Kaavan laatija **Ramboll Finland Oy, arkkitehti Marjut Ahponen (YKS 414)**
Viite **Työ nro 1510010707**
Kirjoittanut **Marjut Ahponen ja Maija Kovari**
Tarkastanut **Petteri Laamanen**

Vireilletulo **25.3.2013 (Kaavoituskatsaus 2013)**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma **5.2.2014**
Valmisteluvaiheen kuuleminen **Yleisötilaisuus 6.5.2014**
Ehdotus nähtävillä **14.8.-15.9.2014**
Kaavan hyväksyminen **Valtuusto __.__.2014 _§**
Lainvoimainen **__.-__.-2014**

Loimaalla __.__.2014

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	5
1.5	Asemakaavan keskeinen sisältö	5
1.6	Mitoitus	5
2.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	6
2.1	Tunnistetiedot	6
2.2	Kaava-alueen sijainti	6
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	12
3.1.5	Maanomistus	14
3.2	Suunnittelutilanne	14
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
3.2.2	Muut suunnitelmat ja selvitykset	17
3.3	Tonttijako	17
3.4	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	17
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1	Osalliset	18
4.3.2	Kaavan vireilletulo (MRL 6§ 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	18
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	19
4.4	Asemakaavan tavoitteet	20
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	21
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1	Kaavan rakenne	25
5.1.1	Mitoitus	25
5.1.2	Palvelut	25
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3	Aluevaraukset	25
5.3.1	Korttelialueet	25
5.3.2	Muut alueet	27
5.4	Kaavan vaikutukset	27
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	29
5.5	Ympäristön häiriötekijät	29
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	31
5.7	Nimistö	33
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.1.2014
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Havainnemateriaali (Ramboll Finland Oy)
4. Vastineraportti
5. Osallis- ja viranomaispalautteen alkuperäiskopiot ja 6.5.2014 yleisötilaisuuden muistio
6. Meluselvitys, Loimaan keskustan asemakaavoitus 2014 (Ramboll Finland Oy)
7. Tärinäselvitys, Loimaan keskustan asemakaavoitus 2014 (Ramboll Finland Oy)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaehdotus ja siihen liittyvät perus- ja erityisselvitykset 2006-2014 (FCG Finnish Consulting Group Oy ym.)
- Varsinais-Suomen maakuntakaava ja siihen liittyvät selvitykset
- Loimaan kaupungin luontoselvitys 2003 (Suomen Luontotieto Oy)
- Loimaan kunnan arvokkaat luontokohteet 2004 (Suomen Luontotieto Oy)

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Asemakaavan muutos koskee Loimaan keskustan korttelia 6, osaa korttelista 2 sekä osaa Väinölänkadun katualueesta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria.

Suunnittelualue käsittää Turuntien, Vesikoskenkadun, Väinölänkadun ja Pekankujan rajaamalle alueelle sijoittuvan korttelin 6, korttelin 2 tontin 2 ja pysäköintialueen (LPA) sekä osan Väinölänkadun katualueesta. Turuntien varren 2-3- kerroksisissa rakennuksissa korttelissa 6 on asuin- ja liiketiloja. Väinölänkadun varteen sijoittuu kaksi asuinkäytössä olevaa erillispientaloa. Korttelin 6 Väinölänkadun puoleiset Vesikoskenkadun ja Pekankujan kulmat ovat rakentamattomia. Korttelin 2 tontille 2 sijoittuu kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Tontin ja rautatien välissä sijaitseva kaupungin omistama pysäköintialue on varattu korttelin 3 käyttöön.

1.2 Tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena on saada suunnittelualueen rakentamattomat osat rakennetuiksi, ja mahdollistaa nykyisen kaupunkirakenteen täydentäminen ja maankäytön tehostaminen myös joidenkin jo rakentuneiden tonttien osalta.

Ehdotusvaiheessa olevan Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti asemakaavan muutoksella pyritään vahvistamaan keskusta-alueen toiminnallista ja kaupunkikuvallista luonnetta. Samalla tutkitaan ja tarkastetaan korttelin 6 kerrosluvut ja rakennusoikeudet jo toteutunutta rakentamista ja/tai tavoitteena olevaa tilannetta vastaaviksi. Korttelin 2 osalta tavoitteena on mahdollistaa korttelin 3 autopaikkojen sijoittaminen voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle LPA -alueelle, jonka maapohja on tarkoitus myydä kaavan toteutuessa korttelin 3 ja tontin 2-2 omistajille. LPA -alueella tutkitaan lisäksi mahdollisuutta sijoittaa alueelle autokatoksia. Kaavatyössä tullaan alueen keskeisen sijainnin vuoksi kiinnittämään erityistä huomiota ympäristön laatuun ja korkeatasoiseen suunnitteluun.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asunto Oy Loimaan Oskarinhovi on jättänyt korttelin 6 tonttien 1 ja 13 asemakaavan muutosta koskevan hakemuksen 30.8.2011. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalorakentaminen alueella nykyistä laajemmin. Hankkeen toteuttajana toimii Rakennusliike Laaksokunnas Oy ja arkkitehtisuunnittelijana Arkkitehtisuunnittelu Hannu Vaisto.

Kaava on tullut vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Loimaan kaavatoimikunta on käsitellyt alustavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa kokouksessaan 24.9.2013 (§ 18).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 6.2.2014, ja palautetta oli mahdollista antaa 21.2. saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi viranomaislausunto (Liikennevirasto) sekä yksi osallisten laatima mielipide.

Liikenneviraston lausunnossa todettiin, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat, sekä noudatettava niitä koskevia suosituksia ja ohjeistoja. Korttelin 6 kiinteistöjen Rn:o 8:39 ja 8:40 omistajien lähettämässä mielipiteessä esitettiin alueen rakennusoikeuden ja suurimman sallitun kerrosluvun korottamista voimassa olevasta asemakaavasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen johdosta keväällä 2014 laadittiin Loimaan keskustaa koskevat melu- ja värinäselvitykset. Lisäksi korttelin 6 täydennysrakentamisen laajuutta tutkittiin vaihtoehtoisten tontinkäyttöluonnosten avulla.

6.5.2014 järjestetyssä vapaamuotoisessa yleisötilaisuudessa osallisille esiteltiin vaihtoehtoisia maankäyttöluonnoksia ja alustavia kaava-asiakirjoja. Palautetta oli mahdollista esittää suullisesti ja kirjallisesti. Kirjallista palautetta oli mahdollisuus jättää myös tilaisuuden jälkeen.

Yleisötilaisuuden avoimessa keskustelussa esitettiin yksi kysymys, jossa kyseenalaistettiin asemakaavassa vaadittujen istutusten mielekkyys suhteessa olemassa olevaan nykytilanteeseen (keskustassa on huomattavan vähän viherympäristöä). Tilaisuuden jälkeen toimitettiin kaksi kirjallista mielipidettä, joissa esitettiin mm. korttelin 6 Väinöläkadun puoleisten tonttien rakentamista ja kaavamääräyksiä koskevia ehdotuksia.

Yleisötilaisuuden jälkeen myös ELY-keskukselle ja Liikennevirastolle varattiin mahdollisuus kommentoida alustavia kaavan ehdotusvaiheen suunnitteluaineistoja. Kommentteja ei saatu.

Tiivistelmä aloitus- ja valmisteluvaiheessa saadusta palautteesta sekä siihen laaditut kirjalliset vastineet on esitetty liitteenä 4 olevassa vastineraportissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmas- ta ja alustavasta ehdotusvaiheen kaava-asiakirjoista saadun palautteen alkuperäiskopiot sekä yleisötilaisuuden muistio ovat kaavaselostuksen liitteenä 5.

Kaavan suunnittelulle asetettujen tavoitteiden ja vaihtoehtotarkasteluiden sekä aloitus- ja valmisteluvaiheessa saadun palautteen pohjalta laadittu kaavaehdotus kuulutettiin julkisesti nähtäville 14.8.-15.9.2014 väliseksi ajaksi.

Kaavaehdotuksesta saatiin kahdeksan viranomaislausuntoa/-kommenttia sekä yksi osallisen lausunto muistutus. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausunnoissa esitettiin korttelin 2 tontilla 2 sijaitsevan rakennuksen kerroslukua sekä korttelin 6 uudisrakentamisesta syntyviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia koskevia huomautuksia. Varsinais-Suomen Pelastuslaitoksen lausunnossa tuotiin esille mm. maanalaisten pysäköintilaitosten paloturvallisuuteen ja pelastusteiden järjestämiseen liittyviä tarpeita. Muissa viranomaislausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Osallisen jättämässä muistutuksessa esitettiin useita korttelin 6 tontin 14 kaavamääräyksiä ja rakentamista koskevia huomautuksia.

Tiivistelmä kaavaehdotuksesta saadusta palautteesta sekä siihen laaditut kirjalliset vastineet on esitetty liitteenä 4 olevassa vastineraportissa.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen johdosta suunnitelmaan tehtiin seuraavat muutokset ja lisäykset:

Korttelin 2 tontilla 2 sijaitsevan rakennuksen kerrosluvuksi muutettiin II u 70% ja kaavaan lisättiin rakennuksen vesikaton käsittelyä koskeva uusi kaavamääräys: *"k-1 Rakennuksen räystäslinja tai kattomuotoa ei saa olennaisella tavalla muuttaa. Ullakkorakentamisen yhteydessä sallittavat kattoikkunat ja -lyhyt tulee toteuttaa rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla."*

Kaavan yleismääräyksiin lisättiin rakennusten kadunpuoleisen julkisivun käsittelyä koskeva määräys: *"Rakennusten kadunpuoleisilla sivuilla alimman kerroksen sokkelin/yhtenäisenä jatkuvan julkisivupinnan korkeus saa olla enintään 1,2 metriä katutasosta lukien."*

Kaavan yleismääräyksiin lisättiin kansirakenteen kantavuutta koskeva ohje: *"Katutasoon ja sisäpihalle sijoittuvien pelastusreittien osalta tulee huomioida alueellisen pelastuslaitoksen ohjeet sekä varmistaa piha-alueen kansirakenteen riittävä kantavuus."*

Lisäksi kaavaselostuksen rakennusoikeuslaskelmaan ja selostuksen liitteenä 2 olevaan seurantalomakkeeseen korjattiin tontilla 2-2 sallittua kerrosalaa koskenut virhe, ja liitteenä 3 olevaa havainnemateriaalia selkeytettiin ja muokattiin paremmin kaavamääräyksiä vastaavaksi korttelin 6 tonteille 14-16 esitettyjen uudisrakennusten osalta.

Kaavamääräyksiin tehdyt muutokset ja lisäykset eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä. Kansirakenteiden kantavuutta koskeva ohje on luonteeltaan informatiivinen, ja korttelin 6 ja tontin 2-2 kiinteistöjen omistajia on kuultu erikseen ennen kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä.

Kaava-asiakirjoihin on tehty edellä mainitut täydennykset ja tarkastukset, ja ne asetetaan seuraavaksi Loimaan kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Asemakaavan muutos laaditaan tontin haltijan aloitteesta. Kaavan laatijana toimii Ramboll Finland Oy. Konsultin työtä ohjaa kaupungin taholta arkkitehti Kalle Rautavuori.

Kaavan suunnittelun aikana on laadittu ajoneuvo- ja raideliikennettä koskevat melu- ja värinäselvitykset (Ramboll Finland Oy). Kaavaa valmistellessa otetaan huomioon myös muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset, kuten Varsinais-Suomen maakuntakaavan valmisteluaineisto ja ehdotusvaiheeseen edennyt Loimaan keskustan osayleiskaava taustaselvityksineen.

1.5 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavassa kortteli 6 ja korttelin 2 tontti 2 osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-5). Korttelin 2 länsiosa osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa korttelin 3 autopaikkoja (LPA(3)). Korttelin 2 nykyistä muuntamoa varten kaavassa on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Kaava-alueelle sijoittuva osa Väinöläkadusta osoitetaan katualueeksi, jonka rajaus on poistuvan asemakaavan mukainen.

Rakennusten kerrosluvut on osoitettu rakennusaloikohtaisesti ja rakennusoikeus tontikohtaisesti joko tehokkuuslukuna tai kerrosneliömetreinä. Asemakaavassa osoitettujen rakennusalojen (al, at) ulkopuolelle saadaan sijoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuteen luettavia talousrakennuksia. Lisäksi alueen nykyisissä rakennuksissa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Sallittua kerrosalaa saadaan ylittää kerrosta kohti myös porrashuoneen 15 m² ylittävältä osuudelta silloin, kun porrashuone rakennetaan valoisaksi ja viihtyisäksi. Kaavamääräyksen mukainen rakennusoikeuden ylittäminen on mahdollista lähinnä uudisrakentamisen yhteydessä, mutta määräystä voidaan tarvittaessa soveltaa myös nykyisten rakennusten peruskorjauksessa tai mahdollisten käyttötarkoitusten muutosten yhteydessä.

AL-5- korttelialueille on osoitettu myös mm. korttelissa 6 mahdollisten maanalaisten tilojen, kan-sirakenteiden ja piha-alueiden toteuttamista koskevia kaavamääräyksiä. Tontilla 2-2 sijaitseva rakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-3), jossa tehtävät muutos- ja korjaustyöt eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävää luonnetta. Koko kaava-alueella on otettava lisäksi huomioon kaavassa annetut yleismääräykset, jotka koskevat alueen rakentamistapaa, pysäköinnin järjestämistä, meluntorjuntaa ja värinän vaimentamisen tarvetta.

1.6 Mitoitus

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e =
K	3909	4550	1,16
AL	5810	6400	1,10
LPA	1618	-	-
katualue	502	-	-
yht.	11839	10950	0,92

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e =
AL-5	10306	11267	1,09
LPA	967	-	-
EN	64	-	-
katualue	502	-	-
yht.	11839	11267	0,95

2. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos nro 0182.

Asemakaavan muutos koskee:

Loimaan keskustan korttelia 6, osaa korttelista 2 ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Loimaan keskustan kortteli 6, osa korttelista 2, katu- ja erityisaluetta.

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Kaavan tilaaja:

Loimaan kaupunki, Arkkitehti Kalle Rautavuori, kalle.rautavuori@loimaa.fi

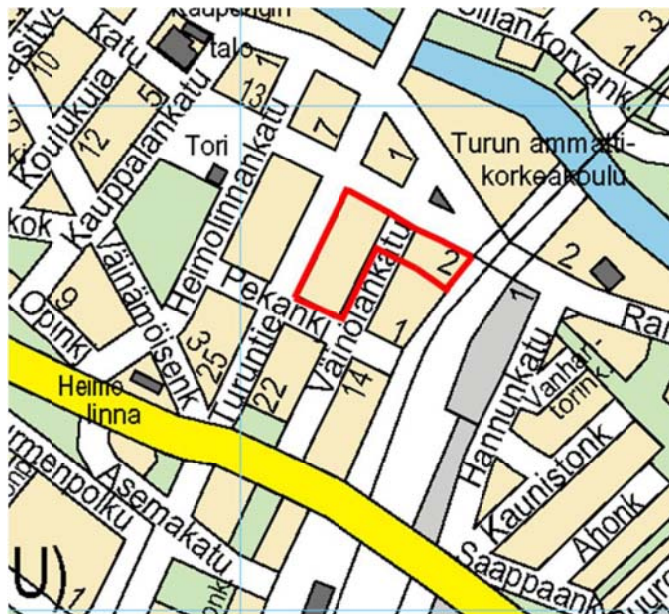
Kaavan laatija:

Ramboll Finland Oy, Projektipäällikkö Marjut Ahponen (YKS 414)

Vireilletulo: 25.3.2013.

2.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustassa. Alue käsittää Turuntien, Vesikoskenkadun, Väinölänskadun ja Pekankujan rajaamalle alueelle sijoittuvan korttelin 6, korttelin 2 tontin 2 ja pysäköintialueen (LPA) sekä osan Väinölänskadun katualueesta.



Kaava-alueen rajausta osoitekartalla

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 1,2 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustassa. Alue käsittää Turuntien, Vesikoskenkadun, Väinöläkadun ja Pekankujan rajaamalle alueelle sijoittuvan korttelin 6, korttelin 2 tontin 2 ja pysäköintialueen (LPA) sekä osan Väinöläkadun katualueesta.

Turuntien varren 2-3- kerroksisissa rakennuksissa korttelissa 6 on asuin- ja liiketiloja. Väinöläkadun varteen sijoittuu kaksi asuinkäytössä olevaa erillispientaloa. Korttelin 6 Väinöläkadun puoleiset Vesikoskenkadun ja Pekankujan kulmat ovat rakentamattomia. Korttelin 2 tontilla 2 on käytössä oleva kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Tontin ja rautatien välissä sijaitseva pysäköintialue on varattu korttelin 3 käyttöön.

Alueen palvelutarjonta ja saavutettavuus ovat hyviä. Alueella on kattavat liikenne- ja teknisen huollon verkostot. Joukkoliikenteen reitit ja kaikki keskustan palvelut sijaitsevat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

Katualueen ja korttelin 2 pysäköintialueen omistaa kaupunki. Muilta osin suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.



Kaava-alueen rajausta ilmakuvassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua aluetta, eikä siihen kuulu luonnontilaisia osia. Kortteleiden sisäpihoilla on jonkin verran puu- ja pensasistutuksia ja hoidettuja puutarha-alueita. Kaava-alueen maaperä on kokonaisuudessaan savikkoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

3.1.3.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan ydinkeskustassa, kahden korttelin päässä torista ja sen ympärille sijoittuvista kortteleista koostuvasta ydinkeskustasta. Alueella sekoittuvat pien- ja kerrostaloasuminen sekä kaupalliset ja julkiset palvelut. Kaupunkikuva muodostuu 2-3 -kerroksisesta

asuin- ja liikerakentamisesta ja Väinölänkadun varrella kortteliin 6 sijoittuvasta 1-2 -kerroksisesta erillispientalorakentamisesta.

Yleisilmeeltään alue on erityisesti Väinölänkadun osalta väljä. Katualueilla on varattu merkittävästi tilaa pysäköinnin tarpeisiin. Rakennukset sijoittuvat pääosin kiinni kadun rajaan, lukuun ottamatta korttelin 6 pohjoisosaa, jossa kaupunkikuva muodostuu avarammaksi johtuen kahdesta rakentamattomasta tontista ja liikekeskuksen katutason sisäänvedetystä julkisivusta. Turuntien varren asuin- ja liikerakennukset ja erityisesti niiden pohjoisin pääty muodostaa alueelle kiintopisteen, joka poikkeaa muotonsa ja julkisivumateriaalinsa puolesta voimakkaasti Loimaan keskuksen muusta rakennuskannasta.



Liikekeskuksen pohjoispäädyn julkisivu. Edustalle muodostuu katutilaan liittyvä, osittain katettu aukiomainen tila.



Katunäkymä Turuntieltä.

3.1.3.2 Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee yksi liikerakennus, kaksi yhdistettyä asuin- ja liikekerrostaloa, kaksi erillispientaloa ja kaksi talousrakennusta. Asuin- ja liikerakennuksista Turuntien varteen kortteliin 6 sijoittuvat rakennukset ovat peräisin 1980- luvulta ja korttelin 2 tontille 2 sijoittuva rakennus vuodelta 1939. Väinölänkadun varren erillispientalojen nykyinen ulkoasu lienee peräisin 1940–1950-luvuilta.



1. 3-kerroksinen asuin- ja liikeyrakenus. Rakennusvuosi 1987 (rakennuslupakuvat 4.7.1985).
2. 2-3-kerroksinen asuin- ja liikeyrakenus. Rakennusvuosi 1987.
3. 2-kerroksinen asuin- ja liikeyrakenus. Rakennusvuosi 1939.
4. 1-kerroksinen autotalli / piharakenus.
5. 1 ½ -kerroksinen omakotitalo.
6. 1 ½ -kerroksinen omakotitalo.
7. 1-kerroksinen talousrakenus.



Rakennus 1



Rakennusten 1 ja 2 välinen tila



Rakennuksen 2 pohjoispääty



Rakennus 3



Rakennus 4



Rakennus 5



Rakennus 6



Rakennus 7

3.1.3.3 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella on yhteensä 35 asukasta (lähde: Loimaan kaupunki). Asukkaista Turuntien varren asuinkerrostaloihin sijoittuu 20, Väinölänkadun ja Vesikoskenkadun kulman rakennukseen 11 ja Väinölänkadun pientaloihin 4.

Nykytilanteessa Loimaan keskustatoimintojen alueella on yhteensä noin 1300-1400 asukasta. Kaupungin yli 65-vuotiaan väestön osuuden sekä pienten 1-2 henkilön asuntokuntien ja asumisväljyyden ennustetaan kasvavan vuoteen 2035 asti. Loimaalla vanhusväestön osuus on jo nyt huomattavasti suurempi ja vastaavasti työikäisten osuus pienempi kuin Loimaan seutukunnassa, Varsinais-Suomen maakunnassa ja koko maassa keskimäärin.

3.1.3.4 Palvelut

Suunnittelualue on ydinkeskustassa ja sekä julkiset, että kaupalliset palvelut ovat siltä hyvin saavutettavissa. Lähiseuduilta on suunnittelualueelle myös hyvät joukkoliikenneyhteydet.

3.1.3.5 Liikenne

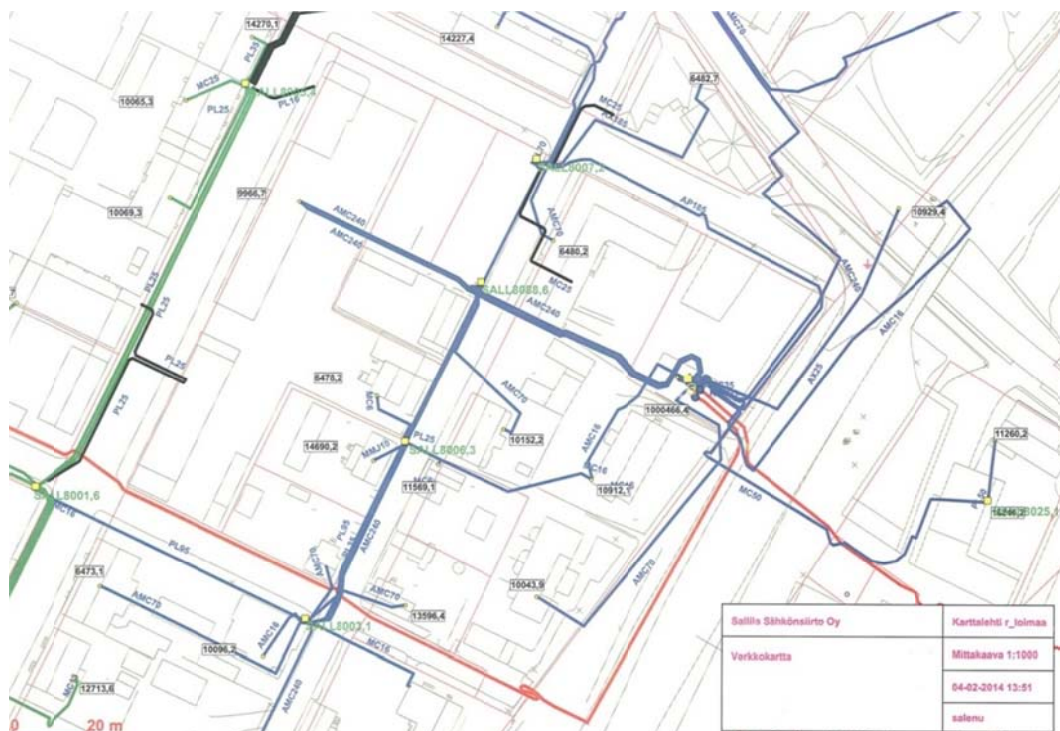
Suunnittelualueetta rajaa lännessä Turuntie, jota käytetään keskustan sisäisen liikenteen ohella myös läpiajoreittinä. Vesikoskenkatu, Väinöläkatu ja Pekankuja ovat suunnittelualueen kohdalla luonteeltaan hiljaisia tonttikatuja, joilla läpiajoliikennettä ei juurikaan ole. Suunnittelualue rajautuu korttelin 2 LPA-alueen osalta Turku-Tampere- rautatiehen, jonka alueeseen Pekankuja ja Vesikoskenkatu päättyvät. Suunnittelualueella on voimassa keskusta-alueen yleisnopeusrajoitus 40km/h.

Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaehdotuksen liitteenä olevassa alueen liikenteellisiä lähtökohtia koskevassa muistiossa (Suunnittelukeskus Oy 2006/2008) todetaan, että kaupungin ydinkeskustan alueen katuverkko on ruutukaavatyypinen, eikä katuverkkoa ole jäsennelty toiminnallisesti asuin-, liike- tai kokoojakatuhiin. Turuntie-Tampereentie -akseli, Kaunismäenkatu, Hirvikoskentie, Juvantie ja Kanta-Loimaantie ovat selkeimmin kokoojakatuja. Selvityksessä todetaan lisäksi, että Loimaan itä-länsi –suuntainen, jossain määrin nauhamainen taajamarakenne tukee joukkoliikenteen hoitoa, ja että periaatteessa uudet asuinalueet tulisi sijoittaa kävelymatkan päähän joukkoliikenteen pysäkeistä.

Kaava-alueen itäpuolella kulkevalla Turku-Toijala -rataosuudella liikkuu päivittäin noin 20 henkilöjunaa ja 5 tavarajunaa. Henkilöjunat pysähtyvät asemalla.

3.1.3.6 Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty alueellisiin vesihuolto-, energia- ja tietoliikenneverkostoihin. Korttelin 2 koillisosan poikki kulkeva hulevesiviemäri sijoittuu noin kolmen metrin syvyydelle maanpinnasta lukien. Tonttien sisäisten vesihuoltoverkoston ja liittymäjohtojen lisäksi alueella on useita maakaapeleita.



Sähköverkosto / maakaapelit 4.2.2014. (lähde: Sallila Sähkösiirto Oy)

3.1.3.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tunnettuja kiinteitä muinaisjäänneksiä.

Kortteli 2 kuuluu Loimaan keskustan osayleiskaavaehdotuksessa C-2- merkinnällä osoitettuun ydinkeskustan vanhimpaan osaan, jolla suunnittelun lähtökohtana on pidettävä kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennetun ympäristön ominaispiirteitä. Korttelin 2 tontilla 2 sijaitseva tiilirun-

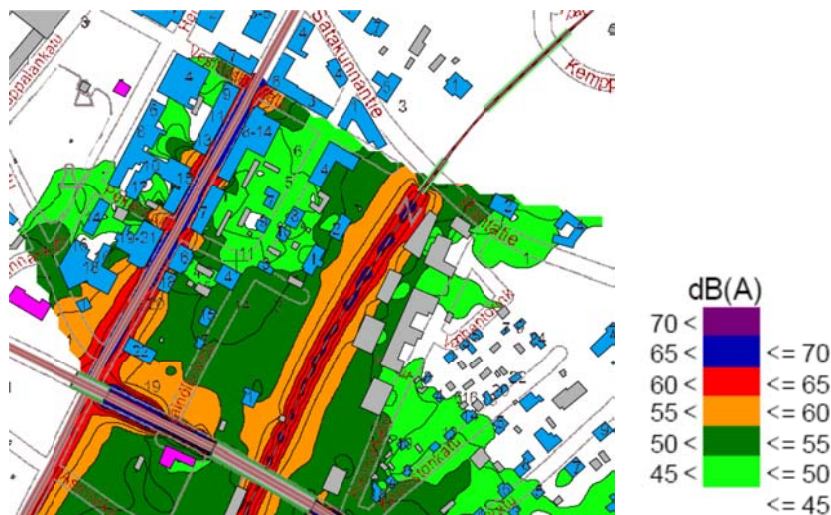
koinen, julkisivultaan rapattu, liike- ja asuinrakennus (v.1939) on osayleiskaavaehdotuksessa osoitettu paikallisesti merkittäväksi suojeltavaksi rakennukseksi (kohde nro 122, Vesikoskenkatu 2/Väinöläkatu 4). Vesikoskenkadun puolella suunnittelualue rajautuu seudullisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen (kh-2).

3.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

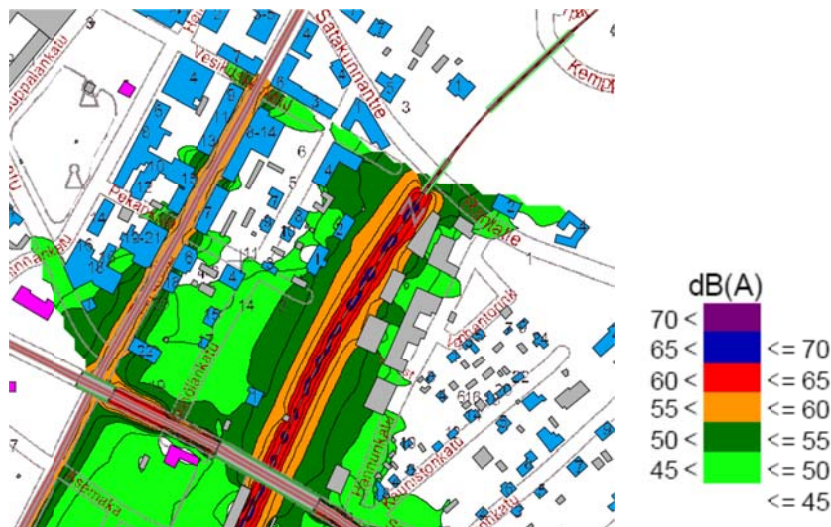
Suunnittelualue sisältyy vuonna 2014 laadittujen melu- ja värinäselvitysten (Ramboll Finland Oy) tarkastelualueeseen. Melu- ja värinäselvitykset ovat kaavaselostuksen liitteinä 6 ja 7.

Meluselvityksen (liite 6) mukaan Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset ulko-oleskeluun käytettävien alueiden päivä- ja yömelun keskiäänitasot (55dB ja 50/45dB) ylittyvät korttelin 2 rautatien puoleisella sivulla. Meluhaittoja voidaan lieventää esimerkiksi melunlähteen puolelle sijoitettavien autokatosten tmv. meluesteenä toimivien rakenteiden avulla.

Selvityksen mukaan alueen ajoneuvoliikenteestä aiheutuva melu ei ylitä rakennusten kadunpuoleisilla julkisivuilla raja-arvoa 65 dB, joka edellyttäisi asuinrakennuksilta tavanomaista parempaa rakenteellista ääneneristävyyttä. Turuntien varressa julkisivuihin kohdistuu 63 dB päivääjan keskiäänitaso, mikä edellyttää 28 dB eristävyyttä, jotta asuintilojen ohjearvo 35 dB saavutettaisiin. Tavanomaisella rakentamisella saavutetaan yleensä kuitenkin noin 30 dB ääneneristävyys, ja vain tätä parempi on suunniteltava erikseen.



Ote päiväajan (klo 07-22) melumallinnuskartasta, yhdistetty ajoneuvo- ja rautatieliikenteen keskiäänitaso L_{Aeq} (lähde: Loimaan keskustan meluselvitys 2014, Ramboll Finland Oy)



Ote yöajan (klo 22-07) melumallinnuskartasta, yhdistetty ajoneuvo- ja rautatieliikenteen keskiäänitaso L_{Aeq} (lähde: Loimaan keskustan meluselvitys 2014, Ramboll Finland Oy)

Raideliikenteen osalta julkisivun ääneneristävyyden tarve muodostuu laskennallisen enimmäisäänitason perusteella. Riittävä äänitasoero määritetään lasketun enimmäistason ja sisätilojen tavoitearvona tässä tarkastelussa käytettävän 45 dB:n erotuksena. Kaava-alueella on tarpeen osoittaa julkisivun ääneneristävyyttä koskeva kaavamääräys tontille 2-2, jolla julkisivuun kohdistuva 79 dB:n enimmäisäänitaso edellyttää 34 dB:n eristävyyttä.



Raideliikenteen enimmäisäänitaso AF_{max} korttelissa 6 sekä korttelin 2 tonteilla 2 ja 10 (lähde: Loimaan keskustan meluselvitys 2014, Ramboll Finland Oy)

Alueen melutasoja on tutkittu myös Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavan yhteydessä toteutetussa meluselvityksessä (FCG Planeco Oy, 2008). Turuntien varsi on raportissa todettu melusuojausta edellyttäväksi alueeksi. Raportin mukaan melunsuojaus voidaan toteuttaa mm. rakennusmassoin, autokatoksin tai välittömästi oleskelupihan melulähteen puolelle sijoitetulla melusteella. Asuinrakennuksissa voidaan meluhaittoja ehkäistä sijoittamalla makuuhuoneet ja korvausilman otto rakennusten hiljaiselle puolelle. Täysin koneellisella ilmanvaihdoilla voidaan vähentää liikennemelusta aiheutuvaa sisämelua, mutta samalla on huomioitava laitteiden käyntiäänestä syntyvä melu. Ohjearvoja sovellettaessa pyritään ensisijaisesti sijoittamaan rakennukset sellaisille alueille, joilla ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Rautatieliikennettä koskeva tärinäselvityksessä (liite 7) tutkittiin rautatieliikenteen aiheuttamaa tärinää ja arvioitiin mahdollisia suojaustoimenpidetarpeita radan välittömään läheisyyteen sijoituvilla alueilla. Mittaukset suoritettiin valvotusti kolmessa pisteessä 6.5.2014, sekä valvomattomana 6.-12.5.2014 välisenä aikana. Mittauspisteiden sijainnit on esitetty selvityksessä.

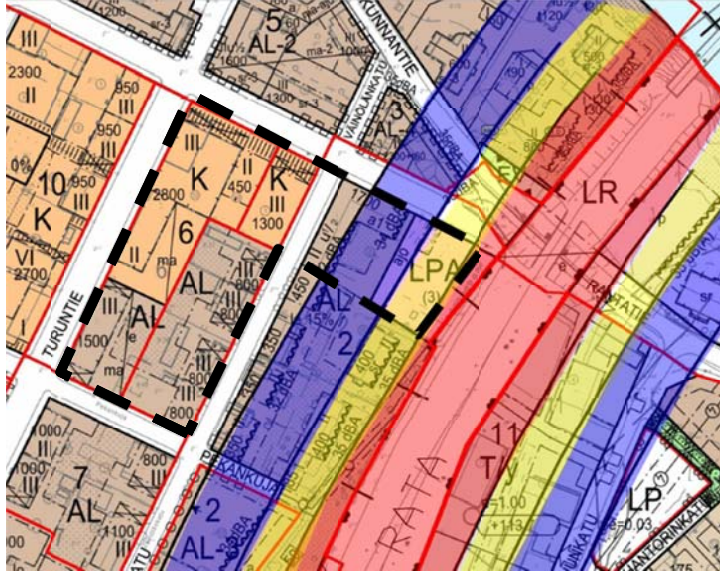
Selvityksen mukaan alue, jolla värähtely ei todennäköisesti häiritse asumista, alkaa noin 50 metrin etäisyydellä radasta. Alle 50 metrin etäisyydelle radasta sijoittuvissa uudisrakennuksissa on värähtelyä pyrittävä vaimentamaan rakenteellisin keinoin.

Värähtelyluokan C alue (tärinän tunnusluvun $v_{w,95}$ oltava $< 0,3$ mm/s) alkaa noin 50 metrin etäisyydellä radasta. Värähtelyluokan C alueelle voidaan rakentaa uusia asuinrakennuksia ilman, että tulevat asukkaat kohtuuttomasti häiriintyvät junaliikenteen aiheuttamasta tärinästä.

Värähtelyluokan D alue (tärinän tunnusluvun $v_{w,95}$ oltava $< 0,6$ mm/s) alkaa noin 30 metrin etäisyydellä radasta ja ulottuu noin 50 metrin etäisyydelle. Alueella vallitsevat tärinäolosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla. Värähtelyluokan D alueelle ei tulisi rakentaa uusia asuinrakennuksia.

Tärinähaittojen vähentäminen rakentamisen jälkeen on yleensä hankalaa ja kallista. Näin ollen helpointa on huomioida värähtelyjen vaikutus jo kaavoitus- ja rakentamisvaiheissa. Esimerkiksi

lattian rakennesuunnittelussa tulee rakennetyyppi ja jännevälit valita siten, että resonanssissa värähtely jää asetettua värähtelyrajaa pienemmäksi. Asuinrakentamiseen soveltuvalle alueella (yli 50 metrin etäisyydellä radasta) värähtely ylittyy 10 Hz terssikaistalla, joten tämä tulisi huomioida lattian suunnittelussa etäisyyksillä 50...80 m radasta. Koska maaperän ominaistaajuus mittausten perusteella on noin 10 Hz, ei alueella suositella 1,5-2 kerroksisten rakennusten sijoittamista alle 75 metrin etäisyydelle radasta.



Ote täärinämällinnuskartasta, johon kaava-alue rajattu mustalla katkoviivalla. Punaisella värillä merkitylle alueelle ei suositella lainkaan asuinrakentamista. Värähtelyluokan D alue on merkitty keltaisella ja luokan C alue sinisellä värillä. (Loimaan keskustan täärinäselvitys 2014, Ramboll Finland Oy).

3.1.5 Maanomistus

Väinölänselän katualueen ja korttelin 2 pysäköintialueen omistaa kaupunki. Muilta osin suunniteltu alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava



Ote maakuntakaavasta 2013. Kaava-alueen sijainti on osoitettu valkoisella nuolella.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Varsinais-Suomen maakuntakaavat. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

3.2.1.2 Yleiskaava

Loimaan kaupungin 29.6.1995 kaupunginvaltuuston hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).



Loimaan oikeusvaikutukseton yleiskaava 1995. Kaava-alue on rajattu sinisellä.

Loimaalla on vireillä uuden keskeisten alueiden oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatiminen. Tammi-helmikuussa 2014 nähtävillä olleessa osayleiskaavaehdotuksessa asemakaavan suunnittelu-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-1 ja C-2), jonka yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee täydentävällä rakentamisella ja ulkoalueiden parantamisella vahvistaa keskusta-alueen toiminnallista ja kaupunkikuvallista luonnetta. Tavoitteellinen kerrosluku C-1- alueella on 4-8 ja C-2-alueella 2-3.

Osayleiskaavaehdotuksessa C-2- merkinnällä osoitetuilla ydinkeskustan vanhimmilla osilla suunnittelun lähtökohtana on pidettävä kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennetun ympäristön ominaispiirteitä. Korttelin 2 tontilla 2 sijaitseva rakennus on osoitettu paikallisesti merkittäväksi suojeltavaksi rakennukseksi (kohde nro 122, Vesikoskenkatu 2/Väinölänkatu 4). Vesikoskenkadun puolella suunnittelualue rajautuu seudullisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen (kh-2).

Rautatien vaikutusalueella tulee selvittää raideliikenteen aiheuttamat melu-, värinä- ja runkomeluhaitat ja kaavakartalla esitettyjen pääliikenneväylien vaikutusalueella ajoneuvoliikenteen aiheuttamat melu-, värinä- ja runkomeluhaitat yksityiskohtaisen kaavoituksen tai rakennuslupaharkinnan yhteydessä.

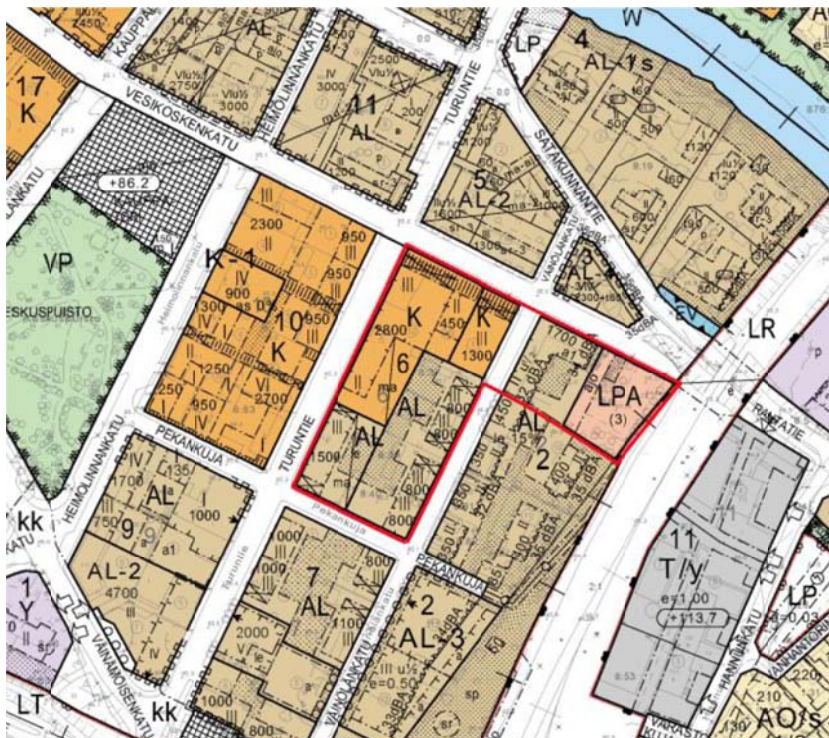


Keskeisten alueiden osayleiskaavaehdotus 8.11.2013. Kaava-alue on rajattu sinisellä.

3.2.1.3 Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa 13.6.1985, 21.1.1986, 24.2.1989 ja 30.9.2004 vahvistuneet/hyväksytyt asemakaavat.

Asemakaavoissa korttelin 6 pohjoisosa on osoitettu liike- toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jonka rakennusoikeudesta saa enintään puolet olla asuntoja. Korttelin 6 eteläosa sekä korttelin 2 tontti 2 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). K- ja A-alueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 10.950 k-m². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee tonttikohtaisesti kahdesta kolmeen. Korttelin 2 itäkulma on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja suunnittelualueeseen kuuluva osa Väinöläkadusta katualueeksi. LPA -alueelle saa sijoittaa korttelin 3 autopaikkoja ja sen länsireunaan on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen ajoyhteys.



Kaava-alueen raja ajantasa-asemakaavakartalla.

3.2.2 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Loimaan keskustan kehittäminen ja asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi (FCG Finnish Consulting Group Oy 2010)

Loimaan keskustan kehittämiseen tähtäävän selvityksen mukaan ihmisten lisääntynyt liikkumistarve, pidentyneet työ- ja vapaa-ajan matkat ja siten liikennemäärien kasvu on johtanut yleisesti kaupan ja työpaikkarakentamisen painopisteiden siirtymiseen nopeiden väylien varteen. Keskustan elävyyttä ja liike-elämän toimintaedellytyksiä turvataan parhaiten lisäämällä keskusta-asumisen mahdollisuuksia. Samalla vastataan myös ikääntyvän väestön tarpeeseen asua lähellä palveluita.

Asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnissa kartoitettiin asemakaavojen muutostarpeet suhteessa tavoiteltavaan tilanteeseen ja voimassa olevaan maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Muun muassa rakennussuojelutarpeet, kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen ja keskustan täydennysrakentaminen ovat olleet keskeisiä teemoja hankkeessa. Keskustan kilpailukyvyyn säilymisen edellytyksenä pidetään sen hyvää saavutettavuutta kaikilla liikennemuodoilla.

Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan liittyvät perus- ja erillisselvitykset.

Valmisteilla olevaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan liittyy useita selvityksiä, jotka koskevat myös kaavamuutoksen kohteena olevaa aluetta. Näitä ovat mm. maisema- ja liikenneselvitykset sekä arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi. *Maakäytön kehityskuvissa* (Suunnittelukeskus Oy 2006) esitetään keskustan rakenteen tiivistämistä ja vetovoimaisuuden parantamiseen tähtääviä toimenpiteitä. Myös kaupunkikuvaa ja vetovoimaisuutta tulisi kehittää. Raportissa todetaan myös, että keskustan vetovoimaisuuden lisääminen on Loimaalla tärkeää, sillä valtatie 9 varsi vetää yhä voimakkaammin palveluja puoleensa, mikä heikentää etenkin ikääntyneiden asemaa. Loimaan kaupungin keskusta on myös ns. kaupungin ikkuna, jonka kautta vierailijat peilaavat helposti koko kaupunkia. Keskustakuvalla ja sen viihtyvyydellä on siten merkittävä osuus kaupungin imagon muodostumisessa.

3.3 Tonttijako

Osa suunnittelualueen kiinteistöistä on muodostettu tonteiksi asemakaavasta erillisellä tonttijaollalla. Korttelissa 6 näitä ovat Turuntien ja Vesikoskenkadun puoleisille sivuille sijoittuvat tontit nro 1, 5, 11, 12 ja 13, sekä korttelissa 2 Vesikoskenkadun ja Väinölänkatuun kulmaan sijoittuva tontti nro 2.

Kortteliin 6 sijoittuville kiinteistöille RN:o 8:37, 8:39 ja 8:40 sekä korttelin 2 pysäköintialueena toimivalle kiinteistölle RN:o 8:9 tonttijakoa ei ole toistaiseksi laadittu.

3.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.4.2012. Pohjakartta on Loimaan kaupungin laatima ja se on tarkastettu vuonna 2014.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen on tarpeen, jotta kaavan tavoitteena olevan täydennysrakentamisen toteuttaminen olisi mahdollista. Lisäksi on tarpeen ajantasaistaa ja täydentää alueen rakentamistapaa ja käyttötarkoituksia koskevat kaavamääräykset.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

As Oy Loimaan Oskarinhoviille myönnettiin vuonna 2010 poikkeamispäätökseen perustuva asuin-kerrostalon rakennuslupa korttelin 6 tonteille 1 ja 13. Hankkeen tarkoituksena oli rakentaa uusi asuin-kerrostalo aiemmin rakentamattomalle liikerakennusten korttelialueelle. Varsinais-Suomen ELY-keskus kumosi poikkeamispäätökset ja rakennusluvan MRL 171 ja 172 §:n vastaisina vuonna 2011 ja totesi, että rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista.

Asunto Oy Loimaan Oskarinhovi jätti kaavamuutosta koskevan hakemuksen 30.8.2011.

Kaava on tullut vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksen yhteydessä 25.3.2013. Loimaan kaava-toimikunta on käsitellyt alustavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa kokouksessaan 24.9.2013 (§ 18).

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, Liikennevirasto, Museovirasto
- Kaupungin eri toimialat; Ympäristölautakunta, Ympäristöterveydenhuolto
- Loimaan Kaukolämpö Oy, Sallila Energia Oy, SSP-yhtiöt Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Kaavamuutoksen hakija
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

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

Asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaupungin-hallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 25.3.2013 § 148.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuulutettu julkisesti nähtäville 6.2.2014 alkaen.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi viranomaislausunto (Liikennevirasto) sekä yksi osallisten laatima mielipide, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä 5.

Korttelin 6 kiinteistöjen Rn:o 8:39 ja 8:40 omistajien lähettämässä mielipiteessä esitettiin alueen rakennusoikeuden lisäämistä jopa 8-kerroksisten kerrostalojen mahdollistamiseksi alueella.

6.5.2014 järjestetyn vapaamuotoisen yleisötilaisuuden tarkoituksena oli maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallisten kuuleminen kaavan valmisteluvaiheessa. Tilaisuudessa osallisille esiteltiin vaihtoehtoisia maankäyttöluonnoksia ja alustavia kaava-asiakirjoja. Palautetta oli mahdollista esittää tilaisuudessa suullisesti ja kirjallisesti. Kirjallista palautetta oli mahdollisuus jättää myös tilaisuuden jälkeen.

Yleisötilaisuuden avoimessa keskustelussa esitettiin yksi kysymys, jossa kyseenalaistettiin asemakaavassa vaadittujen istutusten mielekkyys suhteessa olemassa olevaan nykytilanteeseen (keskustassa on huomattavan vähän viherympäristöä). Vastauksena tähän todettiin mm., että suunnittelun tavoitteena on muodostaa viihtyisää ja houkuttelevaa asuin ympäristöä, jossa istutusten määrän vähäinenkin lisääminen vaikuttaa ympäristön laatuun huomattavasti. Istutusalueita ja leikkipaikkoja on edellytetty myös voimassa olevissa asemakaavoissa, mutta ne on jätetty toteuttamatta. Myös kaavoitusta ohjaavassa lainsäädännössä edellytetään viihtyisän, terveellisen ja turvallisen asuin ympäristön muodostamista. Ulko-oleskelualueiden ja istutusten puuttuessa kaava ei täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia. Suunnittelussa on huomioitava myös Loimaan keskustan kehittämistä koskevat tavoitteet, ja viherympäristö palveluiden ohella yksi keskeinen vetovoimatekijä.

Yleisötilaisuuden jälkeen toimitettiin kaksi kirjallista mielipidettä, joissa esitettiin mm. korttelin 6 Väinölänkadun puoleisten tonttien rakentamistapaa ja kaavamääräyksiä koskevia ehdotuksia.

Ensimmäisen mielipiteen mukaan kiinteistöillä Rn:o 8:39 ja 8:40 rakennusten kerrosaluuksi tulee osoittaa 4-5 ja rakennusoikeudeksi 1100-1400 k-m². Yleisötilaisuudessa esitetyistä kolmesta luonnoksesta on paras vaihtoehto VE1. Rakennuksiin toivotaan ilmeikkyyttä, "kiinan muureja" (VE3) Loimaalla on jo nyt liikaa. Autopaikat ja muut taloyhtiön vaatimat tekniset ratkaisut sekä varastot tulee sijoittaa maan alle, jolloin piha- aluetta vapautuu viheralueeksi ja oleskelutilaksi.

Toisessa mielipiteessä esitettiin, että alustava kaavaehdotus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia sisältövaatimuksia. Suunnitelman sisällöstä on annettu useita huomautuksia liittyen mm. kaavaselostuksessa kerrottuihin lähtötietoihin, voimassa olevien asemakaavojen kaavamääräyksiin, havainnekuviin, mahdollisen pihakannen korkeusasemaan ja jalkakäytävien leveyteen. Lisäksi mielipiteessä esitettiin, että useita kaava-alueella sekä sen pohjoispuolella voimassa olevissa asemakaavoissa annettuja rakentamistapaa koskevia määräyksiä tulee sisällyttää/lisätä myös tähän asemakaavaan.

Tiivistelmä aloitus- ja valmisteluvaiheessa saadusta palautteesta sekä siihen laaditut kirjalliset vastineet on esitetty liitteenä 4 olevassa vastineraportissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja alustavasta ehdotusvaiheen kaava-asiakirjoista saadun palautteen alkuperäiskopiot sekä yleisötilaisuuden muistio ovat kaavaselostuksen liitteenä 5.

Kaavan suunnittelulle asetettujen tavoitteiden ja vaihtoehtotarkasteluiden sekä aloitus- ja valmisteluvaiheessa saadun palautteen pohjalta laadittu kaavaehdotus kuulutettiin julkisesti nähtäville 14.8.-15.9.2014 väliseksi ajaksi.

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi osallisen laatima muistutus, jossa esitettiin useita korttelin 6 tontin 14 kaavamääräyksiä ja rakentamistapaa koskevia huomautuksia. Tiivistelmä muistutuksen sisällöstä sekä siihen laadittu kirjallinen vastine on esitetty liitteenä 4 olevassa vastineraportissa.

Saadun osallispalautteen johdosta kaavan yleismääräyksiin lisättiin rakennusten kadunpuoleisen julkisivun käsittelyä koskeva määräys: *"Rakennusten kadunpuoleisilla sivuilla alimman kerroksen sokkelin/yhtenäisenä jatkuvan julkisivupinnan korkeus saa olla enintään 1,2 metriä katutasosta lukien."*

Lisäksi liitteenä 3 olevaa havainnemateriaalia selkeytettiin ja muokattiin paremmin kaavamääräyksiä vastaavaksi korttelin 6 tonteille 14-16 esitettyjen uudisrakennusten osalta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyssä Liikenneviraston lausunnossa todetaan, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat, sekä noudatettava niitä koskevia suosituksia ja ohjeistoja. Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaista melunsuojausta, eikä värinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa värinäherkille alueille ilman tä-

rinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää. Liikennevirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Liikenneviraston lausunnon johdosta Loimaan keskustan alueella tehtiin melu- ja tärinäselvitykset ennen kaavan ehdotusvaiheen nähtävillesepänoä.

Kaavaa koskevan viranomaisneuvottelun järjestämiselle ei ole katsottu olevan erityistä tarvetta. Ennen kaavan vireilletuloa pidetyssä kaupungin ja ELY:n välisessä kehittämiskeskustelussa ehdotettiin, että kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen toteutetaan ennen kaavaehdotuksen nähtävillesepänoä järjestettävänä yleisötilaisuutena. Yleisötilaisuus järjestettiin Loimaalla 6.5.2014 ja sen yhteydessä saatu palaute on esitetty kohdassa 4.3.3, Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.

Yleisötilaisuuden jälkeen myös ELY-keskukselle ja Liikennevirastolle varattiin mahdollisuus kommentoida alustavia kaavan ehdotusvaiheen suunnitteluaineistoja. Viranomaistahot eivät kuitenkaan nähneet tarpeelliseksi kommentoida kaava-asiakirjoja ennen ehdotusvaiheen nähtävillesepänoä.

Tiivistelmä aloitus- ja valmisteluvaiheessa saadusta palautteesta sekä siihen laaditut kirjalliset vastineet on esitetty liitteenä 4 olevassa vastineraportissa.

Kaavaehdotuksesta saatiin kahdeksan viranomaislausuntoa/-kommenttia. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausunnoissa esitettiin korttelin 2 tontilla 2 sijaitsevan rakennuksen kerroslukua sekä korttelin 6 uudisrakentamisesta syntyviä kaupunkikuvalisia vaikutuksia koskevia huomautuksia. Varsinais-Suomen Pelastuslaitoksen lausunnossa tuotiin esille mm. maanalaisten pysäköintilaitosten paloturvallisuuteen ja pelastusteiden järjestämiseen liittyviä tarpeita. Muissa viranomaislausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Tiivistelmä kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista sekä niihin laaditut kirjalliset vastineet on esitetty liitteenä 4 olevassa vastineraportissa.

Kaavaehdotuksesta saadun viranomaispalautteen johdosta suunnitelmaan tehtiin seuraavat muutokset ja lisäykset:

Korttelin 2 tontilla 2 sijaitsevan rakennuksen kerrosluvuksi muutettiin II u 70% ja kaavaan lisättiin rakennuksen vesikaton käsittelyä koskeva uusi kaavamääräys: *"k-1 Rakennuksen räystäslinja tai kattomuotoa ei saa olennaisella tavalla muuttaa. Ullakkorakentamisen yhteydessä sallittavat kattoikkunat ja -lyhyt tulee toteuttaa rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla."*

Kaavan yleismääräyksiin lisättiin kansirakenteen kantavuutta koskeva ohje: *"Katutasoon ja sisäpihalle sijoittuvien pelastusreittien osalta tulee huomioida alueellisen pelastuslaitoksen ohjeet sekä varmistaa piha-alueen kansirakenteen riittävä kantavuus."*

Lisäksi liitteenä 3 olevaa havainnemateriaalia selkeytettiin ja muokattiin paremmin kaavamääräyksiä vastaavaksi korttelin 6 tonteille 14-16 esitettyjen uudisrakennusten osalta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on saada suunnittelualueen rakentamattomat osat rakennetuiksi, ja mahdollistaa nykyisen kaupunkirakenteen täydentäminen ja maankäytön tehostaminen myös joidenkin jo rakentuneiden tonttien osalta. Samalla tutkitaan ja tarkastetaan korttelin 6 kerrosluvut ja rakennusoikeudet jo toteutunutta rakentamista ja/tai tavoitteena olevaa tilannetta vastaaviksi.

Korttelin 2 osalta tavoitteena on myös mahdollistaa korttelin 3 autopaikkojen sijoittaminen voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle LPA -alueelle, jonka maapohja on tarkoitettu myydä kaavan toteutuessa korttelin 3 ja tontin 2-2 omistajille. LPA-alueella tutkitaan lisäksi mahdollisuutta sijoittaa alueelle autokatoksia. Kaavatyössä tullaan alueen keskeisen sijainnin vuoksi kiinnittämään erityistä huomiota ympäristön laatuun ja korkeatasoiseen suunnitteluun.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Ehdotusvaiheessa olevan Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti asemakaavan muutoksella pyritään vahvistamaan keskusta-alueen toiminnallista ja kaupunkikuvallista luonnetta.

Tontin 2-2 omistajalta saadun palautteen perusteella tavoitteena on mahdollistaa alueella säilyvän rakennuskannan ottaminen nykyistä tehokkaampaan käyttöön sallimalla kaavassa osoitettavan rakennusoikeuden ylitykset siltä osin, kuin ne aiheutuvat nykyisten tilojen käyttötarkoituksen muutoksista. Vaihtoehtotarkasteluista saadun palautteen pohjalta tavoitteeksi muodostui lisäksi Väinölänkadun varteen sijoittuvien uudisrakennusten suurimman sallitun kerrosluvun nostaminen kolmesta neljään. Toisen saadun palautteen perusteella kaavassa esitettävässä rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomioita alueen kaupunkikuvaan, rakentamistapaan ja rakentamisen mittasuhteisiin.

Melu- ja värinäselvitysten tulosten perusteella tavoitteena on varmistaa, että asemakaavassa huomioidaan tarvittavat ympäristöhäiriöiden lieventämistä koskevat ohjeet ja säännökset.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alustavia vaihtoehtoja oli kaksi: nykytilanteen säilyttäminen (ns. 0-vaihtoehto) tai kaavamuutoksen laatiminen suunnittelun lähtökohtana olevien tavoitteiden mukaisesti.

0-vaihtoehdossa kaava-alueen käyttötarkoitus ja tonttijako säilyvät nykyisellään. Alueella jatketaan voimassa olevan asemakaavan mukaista liike- ja asuintoimintaa joko nykyisissä rakennuksissa tai kaavan mukaisesti toteutetuissa uudisrakennuksissa.

Mahdollisen uudisrakentamisen yhteydessä korttelin 6 Väinölänkadun puoleisten pientalokiinteistöjen rakennukset voitaisiin korvata kolmikerroksisilla asuin- ja liikerakennuksilla. Väinölänkadun ja Vesikoskenkadun kulmaan olisi mahdollista rakentaa kaksi kolmikerroksista liikerakennusta. Uudisrakentamisen yhteydessä ongelmia saattaisivat kuitenkin aiheuttaa voimassa olevien asemakaavojen riittämätön ohjausvaikutus esimerkiksi rakennusten käyttötarkoituksen, asuintilojen sijoittumisen sekä tonteille ajon ja pysäköinnin järjestämisen suhteen. Lisäksi suorien rakennuslupien kautta toteutettavien hankkeiden yhteydessä ympäristövaikutusten arviointi sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on merkittävästi kaavaprosessia suppeampaa, jolloin vaarana olisi, että alueen merkitys kaupunkikuvassa tai naapurikiinteistöjen asukkaiden mielipiteet eivät tulisi huomioiduiksi riittävällä tavalla.

Kaavan aloitusvaiheessa Väinölänkadun ja Vesikoskenkadun kulmaan sijoittuvien tonttien käytöstä laadittiin alustavia viitesuunnitelmia (Arkkitehtisuunnittelu Hannu Vaisto), joissa tutkittiin autopaikkojen sijoittamista noin 1,5 metriä nykyisen maanpinnan alapuolelle. Tonttien sisäpiha ja 1. kerroksen lattiataso nostettiin vastaavasti noin 1,5 metriä katutasoa ylemmäs. Viitesuunnitelma-luonnoksen perusteella voitiin todeta, että pysäköinnin järjestäminen ja piha-alueen rakentaminen on mahdollista toteuttaa em. porrastuksen mukaisena.

Kaavan valmisteluvaiheessa tutkittiin vaihtoehtoisia maankäyttöratkaisuja 3D-mallinnuksen avulla. Alueen nykytila on kuvattu vaihtoehdossa 0. Vaihtoehdoissa 1-3 on tutkittu korttelissa 6 mahdollisen uudisrakentamisen toteutustapaa sekä kortteliin 2 sijoittuvan pysäköintialueen autopaikkojen määrää ja sijoittumista. Vaihtoehdoissa tutkittu uudisrakentamisen mitoitus (rakennusoikeus) perustui pääosin voimassa olevaan asemakaavaan.

Vaihtoehtotarkastelun yhteydessä havaittiin, että voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen olisi hankala toteuttaa erityisesti Väinölänkadun varren kiinteistöillä kaavassa osoitettujen niukkojen rakennusalojen vuoksi. Lisäksi kaikkien pysäköintipaikkojen sijoittaminen maan tasoon johtaisi tilanteeseen, jossa tonteille jäisi erittäin vähän ulko-oleskeluun soveltuvaa piha-aluetta.

Vaihtoehtotarkastelun vertailu ja korttelikaaviot:

	VE0, nykytilanne
	VE1 • uudisrakennusten kerrosluku 3-4, ylimmässä kerroksessa kerrosalaan laskettavaa tilaa saa olla enintään 70% alemman kerroksen alasta, mutta ullakon rakentaminen suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle kielletään • uudisrakennusten runkosyvyys noin 13 metriä • Väinölänskadun ja Vesikoskenkadun kulmatontilla 1. kerroksen lattiataso sijoittuu noin 1,5 metrin korkeudelle ja muilla tonteilla noin metrin korkeudelle katutasosta • pihatasot osittain kansirakennetta, jonka korkeusasema on Väinölänskadun ja Vesikoskenkadun kulmatontilla noin 1,5 metriä ja muilla tonteilla noin 1,0 metriä katutasoa ylempänä • pysäköintipaikat sijoittuvat pihakannen alle, Väinölänskadun ja Vesikoskenkadun kulmatontilla oma ajoluiska ja muilla tonteilla yhteinen ajoluiska tonttien välistä • korttelin 2 LPA-alueelle autopaikkoja 29kpl ja tontille 2-2 12 kpl
	VE2 • uudisrakennusten kerrosluku 3 • uudisrakennusten runkosyvyys noin 13-13,5 m • 1. kerroksen lattiataso sijoittuu noin 1,5 metrin korkeudelle katutasosta • pihataso Väinölänskadun ja Vesikoskenkadun kulmatontilla kansirakennetta, jonka korkeusasema on noin 1,5 metriä katutasoa ylempänä • pysäköintipaikat sijoittuvat Väinölänskadun ja Vesikoskenkadun kulmatontilla pihakannen alle, muilla tonteilla sisäpihalle maan tasoon • rakennusten alimmissa kerroksissa ei ole asuin-tiloja lukuun ottamatta Väinölänskadun ja Vesikoskenkadun kulmatonttia, jolla 1. kerroksen lattiataso on noin 1,5 metrin korkeudella katutasosta • korttelin 2 LPA-alueella autopaikkoja 29kpl ja tontille 2-2 14 kpl

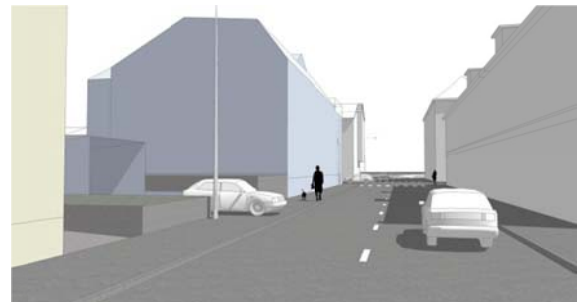
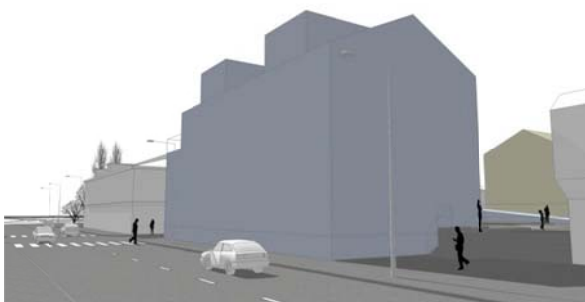


VE3

- uudisrakennusten kerrosluku 3
- uudisrakennusten runkosyvyys Väinölänkadun ja Vesikoskenkadun kulmatontilla noin 14,5 metriä ja muilla tonteilla noin 13 metriä
- 1. kerroksen lattiataso sijoittuu noin 1,5 metrin korkeudelle katutasosta
- pihatasot osin nykyisen maanpinnan mukaisia, osin kansirakennetta, jonka korkeusasema on noin 1,5 metriä katutasoa ylempänä
- pysäköintipaikat sijoittuvat pihakannen alle, kaikilla tonteilla omat ajoluiskat joko erillisinä tai rakennusten kautta
- korttelin 2 LPA-alueella autopaikkoja 38kpl (ei muutosta nykyiseen kiinteistöjakeen)



Viitesuunnitelmaluonnos, näkymät Vesikoskenkadulta ja Väinölänkadulta (Arkkitehtisuunnittelu Hannu Vaisto 12.2.2014)



Maankäyttöluonnos VE1, näkymät Vesikoskenkadulta ja Väinölänkadulta. (Ramboll Finland Oy)

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa vaihtoehdossa alueelle laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa suunnittelun lähtökoh-
tana olevien tavoitteiden mukaisen rakentamisen. Kaavaprosessin yhteydessä hankkeen merkit-
tävät ympäristövaikutukset selvitetään ja riittävän osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestä-
minen toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämässä laajuudessa.

Kaava-alueen käyttö on paikan keskeiseen sijaintiin nähden nykytilanteessa tehotonta erityisesti
Väinölänkadun varrella. Korttelin 6 Turuntien ja Vesikoskenkadun puoleisilla sivuilla pelkän liike-
rakentamisen sallimista ei voida perustella keskustan kaupallisten palveluiden riittävyyden näkö-
kulmasta, koska tarvetta liiketilojen lisäämiselle ei ole ja mahdollista uutta liikerakentamista tul-
laan lähivuosina keskittämään lähinnä toria reunustaville korttelialueille. Alueelle sijoittuvan ra-
kentamisen volyymin kasvattaminen on myös kaupunkirakenteen tiivistämisen kannalta tavoitel-
tava vaihtoehto.

Kaavaehdotuksen suunnittelun pohjaksi valittiin edellä esitellyistä vaihtoehtoista VE1, jota puollettiin myös valmisteluaineistosta saadussa osallispalautteessa. Korttelin 6 uusi rakentaminen tulee pääpiirteissään mukailemaan rakennusoikeuden ja suurimman sallitun kerrosluvun osalta korttelin muiden tonttien ja ympäristön asemakaavoja sekä olemassa olevaa rakentamista. Rakennusoikeuden ylitys voidaan perustellusti sallia esimerkiksi silloin, kun se johtuu tavanomaista suuremmista porrashuoneista tai nykyisten rakennusten sisäpuolisista muutoksista (esim. ullakotilan muuttaminen asuinkäyttöön).

Uudisrakentamisen on tarkoitus muodostaa kaupunkirakenteeseen uusi ajallinen kerrostuma, joka ilmentää suunnitteluajankohtansa rakentamisen tapaa ja tyyliä. Uudisrakennusten rakentamisavassa tulee kuitenkin huomioida alueen liittyminen sitä ympäröivään historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavaratkaisussa kiinnitetään huomiota kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, toimivan ja viihtyisän asuin ympäristön muodostamiseen. Lisäksi rakennusmateriaalien valinnassa suositetaan ajallisesti kestäviä vaihtoehtoja.

Suunnittelun tarkoituksena on muodostaa viihtyisää ja houkuttelevaa asuin ympäristöä, jossa istutusten määrän vähäisenkin lisääminen vaikuttaa ympäristön laatuun huomattavasti. Istutusalueita ja leikkipaikkoja on edellytetty myös voimassa olevissa asemakaavoissa, mutta ne on jätetty toteuttamatta. Myös kaavoitusta ohjaavassa lainsäädännössä edellytetään viihtyisän, terveellisen ja turvallisen asuin ympäristön muodostamista. Kaavaratkaisu mahdollistaa maanalaisten tilojen rakentamisen kortteliin 6. Pysäköinnin ja muiden tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevien tilojen sijoittaminen maan alle vapauttaa tonteilla tilaa piha- ja ulko-oleskelualueelle. Ulko-oleskelualueiden ja istutusten puuttuessa kaava ei täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia. Suunnittelussa on huomioitava myös Loimaan keskustan kehittämistä koskevat tavoitteet, ja viherympäristö palveluiden ohella yksi keskeinen vetovoimatekijä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa kortteli 6 ja korttelin 2 tontti 2 osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-5). Korttelin 2 itäosa osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa korttelin 3 autopaikkoja (LPA(3)). Lisäksi korttelin 2 olemassa olevaa muuntamoa varten osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET).

5.1.1 Mitoitus

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e =
K	3909	4550	1,16
AL	5810	6400	1,10
LPA	1618	-	-
katualue	502	-	-
yht.	11839	10950	0,92

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e =
AL-5	10306	11267	1,09
LPA	967	-	-
EN	64	-	-
katualue	502	-	-
yht.	11839	11267	0,95

5.1.2 Palvelut

Kaava mahdollistaa uusien palveluiden sijoittumisen alueelle. Kaavassa ei kuitenkaan ole annettu yksityiskohtaisia liike- ja toimistotilojen määrää, toiminnan laatua tai sijoittumista ohjaavia kaavamääräyksiä, jolloin alueen nykyisten palveluiden säilymistä tai mahdollisten uusien palveluiden laajuutta on vaikea arvioida. Oletuksena kuitenkin on, että liiketilat pysyvät nykyisessä käytössään vähintään Turuntien varteen sijoittuvien rakennusten katutasossa, eikä uusia palveluita sijoittune lainkaan Väinöläkadun varren uudisrakennuksiin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. alueen uudis- ja täydennysrakentaminen kaupunkikuvallisesti korkealaatuisella, keskustan toiminnallista luonnetta ja viihtyisää asuinympäristöä vahvistavalla tavalla. Erityisesti kaavan yleismääräyksiin sisältyy useita rakennetun kulttuuriympäristön huomioimista ja kaupunkiympäristön laatua koskevia määräyksiä, joiden mukainen toteutus tukee ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden saavuttamista. 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

Asemakaavassa kortteli 6 ja korttelin 2 tontti 2 osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-5). Rakennusten kerrosluvut on osoitettu rakennusosalakohtaisesti ja rakennusoikeus tonttikohtaisesti joko tehokkuuslukuna tai kerrosneliömetreinä. Korttelissa 6 rakennusten ylimmässä kerroksessa ja korttelin 2 tontilla 2 ullakon tasolla saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa. Tonttijako on osoitettu kaavassa ohjeellisenä.

Korttelialueiden olemassa olevissa rakennuksissa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Sallittua kerrosalaa saadaan ylittää kerrosta kohti myös porrashuoneen 15 m² ylittävältä osuudelta silloin, kun porrashuone rakennetaan valoisaksi ja viihtyisäksi. Kaavamääräys koskee lähinnä uudisrakentamista, mutta sitä voidaan tarvittaessa soveltaa myös nykyisten rakennusten peruskorjauksessa tai mahdollisen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

AL-5- korttelialueille on osoitettu pihan toteuttamista ja pihatason ylintä korkeusasemaa koskeva kaavamääräys (piha (+86.50)), jossa on huomioitu mm. mahdollisten kansirakenteiden vaikutus pihan rakentamiseen. Korttelissa 6 kaikille tonteille on mahdollista rakentaa maanalaisia tiloja yhteen kerrokseen (ma/I). Mahdollisen kansirakenteen ylätasosta ylöspäin ei sallita täysin umpinaisia kaiteita, tukimuureja tmv. rakenteita, ja niiden maksimikorkeus pihatasosta lukien on 1,2 metriä.

Tonteille 6-12 ja 6-14 on osoitettu Turuntien ja Vesikoskenkadun kulmauksen "aukion" rakentamista koskevia määräyksiä (ka-ymp). Tontin 6-12 rakennusalan pohjoispäässä on huomioitava alinta kerrosta koskeva julkisivun sisäänveto (ju-sis/I). Kaikille AL-5- korttelialueen tonteille on osoitettu katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Tonteille 6-14, 6-15 ja 6-16 on osoitettu rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylintä sallittua korkeusasemaa koskeva määräys (+97.00). Edellä mainituilla tonteilla on määrätty myös rakennusalan sivut, joihin rakennukset on rakennettava kiinni (nuolimerkintä).

Kaavan yleismääräysten mukaan pysäköintipaikkoja on rakennettava yksi jokaista asuintilan 75 kerrosneliömetriä kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka jokaista asuntoa kohti. Liike- ja toimistotilojen autopaikkoja on rakennettava yksi jokaista 125 kerrosneliömetriä kohti. Auton säilytyspaikkojen (autotallien) sijoittaminen rakennusten maantasokerrokseen on kielletty.

Kaavassa osoitettujen asuin- ja liikerakennusten rakennusalojen (al) ulkopuolelle saadaan sijoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuteen luettavia talousrakennuksia. Talousrakennusten julkisivujen käsittely sovitetaan päärakennusten materiaali- ja värimaailmaan ja arkkitehtuuriin. Kullekin tontille on rakennettava vähintään 10 m² yhtenäistä ulko-oleskeluun soveltuvaa tilaa jokaista asuntoa kohti.

Alueelle sijoittuvan uudisrakentamisen tulee muodostaa kaupunkirakenteeseen uusi ajallinen kerrostuma, joka ilmentää suunnitteluajankohtansa rakentamisen tapaa ja tyyliä. Uudisrakennusten sijoittelun, mittasuhteiden, kattomuodon ja pintamateriaalien osalta tulee kuitenkin huomioida alueen liittyminen sitä ympäröivään historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Korttelitasolla tulee kiinnittää huomiota kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, toimivan ja viihtyisän asuinympäristön muodostamiseen. Alimpien kerrosten osalta julkisivujen ja rakennusosien käsittelyssä tulee painottaa jalankulkijan mittakaavaa. Rakennusten kadunpuoleisilla sivuilla alimman kerroksen sokkelin/yhtenäisenä jatkuvan julkisivupinnan korkeus saa olla enintään 1,2 metriä katutasosta lukien.

Rakennusmateriaalien valinnassa suositaan ajallisesti kestäviä vaihtoehtoja. Tonteilla 2-2 ja 6-14 julkisivumateriaalina käytetään vaikutelmaltaan yksiaineisen pinnan muodostavaa rappautusta. Muilla tonteilla julkisivumateriaalina voidaan käyttää rappautusta, punatiili- tai puuverhousta. Mahdolliset julkisivujen elementtisaumat tulee käsitellä julkisivupinnan värisinä. Vesikaton pintamateriaalina tulee käyttää tiiltä tai saumapeltiä.

Kaupunkikuvallisista syistä ja meluntorjunnan tarpeen vuoksi kaikki katujen ja rautatien puoleiset parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä ja lasitettuina. Ilmanvaihtolaitteiden poisto- ja raiteilmahormien sijoittelussa on huomioitava ulko-oleskeluun tarkoitetut piha-alueen osat, joilla melutaso saa olla enintään 45dB.

Tontilla 2-2 sijaitseva rakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-3), jossa tehtävät muutos- ja korjaustyöt eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävää

luonnetta. Rakennusta koskevista muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakennuksen räystääslinjaa tai kattomuotoa ei saa olennaisella tavalla muuttaa. Ullakkorakentamisen yhteydessä sallittavat kattoikkunat ja -lyhyt tulee toteuttaa rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla (k-1).

Tontin 2-2 rautatien puoleisilla rakennusalojen sivuilla rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden (äänitasoeron) liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennusosalalla osoitetun dBA-luvun mukainen. Tontin itäosaan on osoitettu erillinen auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala (at).

Rautatieliikenteestä aiheutuvaa tärinää koskevan yleismääräyksen mukaan mahdolliset rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän vaimennustoimenpiteet on selvitettävä rakennusluvan yhteydessä. Vaimentaminen tulee toteuttaa siten, että alle 50 metrin etäisyydelle radasta sijoittuvien uusien asuintilojen osalta saavutetaan vähintään värähtelyluokan C kelpoisuus (heilahdusnopeus V_w , $95 < 0,30$ mm/s). Olemassa olevien asuintilojen osalta on alle 50 metrin etäisyydellä radasta saavutettava vähintään värähtelyluokan D kelpoisuus (heilahdusnopeus V_w , $95 < 60$ mm/s). Alle 2-kerroksiset rakennukset suositellaan sijoitettavaksi vähintään 75 metrin etäisyydelle radasta.

Katutasoon ja sisäpihalle sijoittuvien pelastusreittien osalta tulee huomioida alueellisen pelastuslaitoksen ohjeet sekä varmistaa piha-alueen kansirakenteen riittävä kantavuus.

5.3.2 Muut alueet

Kortteliin 2 sijoittuva pysäköintialue osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa kevytrakenteisia autokatoksia (LPA-2(3)). Alueelle saa sijoittaa korttelin 3 pysäköintipaikkoja ja sen rakentamisessa tulee ottaa huomioon rautatieliikenteen aiheuttama tärinä ja alueelle sijoittuvat maanalaiset johdot (hv, hulevesiviemäri).

LPA-alueen eteläreunaan osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), jolle sijoittuu olemassa oleva muuntamo.

Kaava-alueelle sijoittuva osa Väinöläkadusta osoitetaan katualueeksi. Katualueen rajausta on poistuvan asemakaavan ja toteutuneen kiinteistöjaon mukainen.

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 osayleiskaavaehdotuksessa esitettyjen keskustan kehittämistä ja täydennysrakentamista sekä ympäristöhäiriöiden huomioimista koskevien tavoitteiden toteutumista.

Asemakaavaehdotuksen sallimaa rakentamisen volyymiä (mm. julkisivujen pituuksia, kerroslukua ja rakennusten korkeutta) suhteessa lähiympäristön olemassa olevaan rakennuskantaan on tutkittu kaavaselostuksen liitteenä olevassa havainnemateriaalissa. Riittävän yleispiirteisyyden saavuttamiseksi kaavan tulee sallia myös suunnittelun pohjana käytetyistä maankäyttöluonnoksista jossain määrin poikkeavien ratkaisujen toteuttaminen. Esimerkiksi rakennusalojen rajausten ja rakennusten sijoittelun suhteen toteutustapaa ei ole tarpeettomasti sidottu maankäyttöluonnosten mukaiseen massoitteeluun, ja rakennukset voidaan toteuttaa asemakaavassa sallittua matalampinakin.

Uudisrakentamisen tulee muodostaa alueelle uusi ajallinen kerrostuma, joka ilmentää suunnitelluajankohtansa rakentamisen tapaa ja tyyliä. Esimerkiksi nk. uusvanhan muotokielen ja detaljien käyttäminen ei ole toivottavaa, vaikkakin alueelle "huonosti" sopivia vaihtoehtoja ei ympäröivän rakennuskannan kirjavuuden vuoksi ole perustellusti mahdollista määritellä.

Kaava- ja lähialueen nykyinen rakennuskanta on pääsääntöisesti 1-3- kerroksista, mutta suurimman sallitun kerrosluvun nostamisen kolmesta neljään katsotaan vaikuttavan positiivisesti ka-

tukuvaan ja edesauttavan ulko-oleskeluun soveltuvien vapaiden piha-alueiden toteutumista. Eri-tyisesti Väinölänkadun varrella mahdollisen uudisrakentamisen myötä kortteli 6 tiivistyy muodostaen keskustamaista kaupunkiympäristöä ja nykyistä selkeämmin rajautuvaa katutilaa.

Tonteille 6-14, 6-15 ja 6-16 osoitettu rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema vastaa poistuvan kaavan mukaista noin 12 metrin suurinta sallittua räystäskorkeutta sekä korttelin 3 olemassa olevan rakennuksen todellista räystäskorkeutta. Kaava-alueen uudisrakentamiseen ajatelluilla tonteilla julkisivujen pituudet ovat hyvin samankaltaisia tai jopa pienempiä kuin lähialueen muiden asuin- ja liikerakennusten julkisivujen pituudet.

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvia vaikutuksia. Tontilla 2-2 sijaitseva asuin- ja liikerakennus on osoitettu osayleiskaavaehdotuksen mukaisesti suojeltavaksi rakennukseksi (kohde nro 122, Vesikoskenkatu 2/Väinölänkatu 4). Kaava-alueelle ei sijoitu muita inventoinneissa kulttuuri- tai rakennushistoriallisesti arvokkaita todettuja rakennuksia tai kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä kaavan mahdollistamalla uudisrakentamisella ole Loimaan ydinkeskustan vanhimpien osien arvokkaita ominaispiirteitä heikentäviä vaikutuksia.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiseksi poistuvan kaavan mukaista rakennusoikeutta on tarkastettu ainoastaan siltä osin, kuin sen on arvioitu olevan nykyisen rakennuskannan ja kerrosalan muuttuneiden laskentasäännösten osalta tarpeen. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna noin 3% (noin 320 kerrosneliömetriä). Lisäys on kokonaisuus huomioon ottaen vähäinen ja uudisrakentamisen tehokkuus keskusta-alueelle hyvin soveltuva.

Rakennusoikeuden suhteen on kuitenkin huomioitava myös kaavamääräyksissä sallittu rakennusoikeuden ylitys porrashuoneiden ja olemassa olevien rakennusten sisään sijoittuvien tilojen käyttötarkoitusten muutosten osalta. Kaavamääräysten mukaan arvioitu enimmäiskerrosala muodostuisi AL-5- korttelialueilla seuraavasti:

	tontin pinta- ala m ²	asemakaavassa osoitettu rak.oikeus k-m ²	mahdollinen rak.oikeuden ylitys noin k-m ²	k-m ² yhteensä noin
tontti 6-11	1314	1600	60	1660
tontti 6-12	2509	2800	80	2880
tontti 6-14	1400	1750	40	1790
tontti 6-15	1526	1679	80	1759
tontti 6-16	1489	1638	80	1718
tontti 2-2	2068	1800	440	2240
yhteensä	10306	11267	780	12047

Arvio asemakaavan sallimasta rakennusoikeuden ylityksestä, porrashuoneet 10 k-m²/ kerrostaso sekä ullakkotilojen muuttaminen asuinkäyttöön tontilla 2-2

Kaavan toteutuessa alueelle voisi sijoittua enimmillään noin 80-150 uutta asukasta riippuen asuntojen lukumäärästä ja kerrosalan jakautumisesta asuin-, liike- ja toimistotilojen kesken. Kaavaratkaisu mahdollistaa sekä sekoittuneet toiminnot, nykyisten liike- ja toimistotilojen muuttamisen kokonaan asuinkäyttöön, että koko alueen rakennusoikeuden käyttämisen liike- ja toimistotiloiksi. Oletuksena kuitenkin on, että liiketiloja sijoittuu lähinnä Turuntien varren rakennuksiin ja alueen muu rakentaminen on voimakkaasti asuntopainotteista.

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä liikenteen järjestämiseen kohdistuvia vaikutuksia. Edellä arvioidusta asukasmäärän kasvusta johtuva liikennemäärän lisäys olisi noin 100-180 ajoneuvoa vuorokaudessa (1,2 matkaa/asukas), mikä jakaantuisi melko tasaisesti Pekankujan, Väinölänkadun ja Vesikoskenkadun kesken. Korttelissa 6 tavoitteena on, että pysäköinti sijoittuu joko kokonaan tai osittain maan alle. Kortteliin 2 sijoittuvan LPA-alueen muutosten vuoksi pysäköintimahdollisuudet paranevat nykytilanteeseen nähden erityisesti tontin 2-2 sekä kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvan korttelin 3 osalta.

Asemakaavassa korttelin 6 tonteille osoitettu pihakannen suurin sallittu korkeusasema (noin 1-1,5 metriä nykyisen maanpinnan yläpuolelle) perustuu alustaviin maankäyttöluonnoksiin. Erityisesti pysäköinnin järjestämisen vuoksi alueella on mahdollistettava sekä nykyinen että mahdollinen uusi maanalainen rakentaminen. Vaihtoehtotarkastelun pohjalta selvästi nykyisen maanpinnan tasoa ylemmäs sijoittuva 1. kerroksen lattiataso johtaa sekä asumisviihtyvyyden että kaupunkikuvan ja toiminnallisuuden kannalta hyvään lopputulokseen.

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä olemassa olevaan tekniseen verkostoon kohdistuvia vaikutuksia. Alueella hyödynnetään jo olemassa olevia vesihuolto-, energia- ja tietoliikenneverkostoja, eikä uusien verkostojen rakentamiselle tai olemassa olevan verkoston kapasiteetin kasvattamiselle arvioida olevan tarvetta. Kaupungin tietojen mukaan LPA-2- alueen kautta kulkeva hulevesiviemäri sijoittuu noin 3-4 metrin syvyydelle maanpinnasta, jolloin sen ei katsota muodostavan estettä esimerkiksi kevytrakenteisten autokatosten toteuttamiselle.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan toteutumisella on positiivisia vaikutuksia alueen asukkaiden elinympäristöön. Kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen uudisrakennushankkeen toteutuminen kannustaa myös lähiympäristön kiinteistöjä investoimaan ympäristörakentamiseen omalla tontillaan, jolloin hankkeella voi olla laajemmallekin alueelle ulottuvia elinympäristön laatua ja kaupunkikuvaa kohentavia välillisiä vaikutuksia. Kun kaava-alueen yleinen ympäristökuva siistyy ja viihtyisyys kasvaa, saattaa kaavan toteutumisella olla myös lähialueen kiinteistöjen arvoa nostavia vaikutuksia.

Rakentamisen aikana naapurikiinteistöjen asukkaille voi aiheutua tilapäistä elinympäristön laadun heikentymistä. Uudisrakentamisen myötä alue kuitenkin tiivistyy ja sen toistaiseksi rakentamat osat tulevat osaksi jo olemassa olevaa asuin ympäristöä. Uusien asukkaiden ikärakenteen odotetaan olevan alueen nykyistä väestöä vastaava.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole luonnontilaista kasvillisuutta tai virkistyskäytössä olevia alueita, eikä kaavan toteuttamisesta aiheudu mitään merkittäviä luontoon tai luonnonympäristöön kohdistuvia vaikutuksia. Kaavassa on annettu piha- ja ulko-oleskelualueille sijoittuvia istutuksia koskevia määräyksiä vain siltä osin, kuin niiden on katsottu olevan tarpeen ja mahdollisia pihojen vaihtoehtoiset toteutustavat (kansirakenteen laajuus) huomioon ottaen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle ei sijoitu olemassa olevaa tai uutta ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa. Lähiympäristön ajoneuvo- ja rautatieliikenteestä aiheutuvia haitallisia ympäristövaikutuksia pyritään vähentämään ja ehkäisemään kaavassa annettujen meluntorjuntaa ja tärinän vaimentamistarvetta koskevilla kaavamääräyksillä.

Vuoden 2030 liikenne-ennusteisiin perustuvan meluselvityksen mukaan päivä- ja yöajan melutasot ylittävät Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset ohjearvot kaava-alueen Turuntien ja rautatien puoleisilla sivuilla. Lähtökohtaisesti kaikki kaava-alueen rakennukset on tulkittu meluselvityksessä jo asuinkäytössä olevina tai asuinkäyttöön soveltuvina, jolloin sisätilojen äänitason ohjearvona on 35dB ja julkisivupinnalla 65dB:n äänitason ylittyminen on edellyttänyt rakenteen äänitasoeroa koskevaa kaavamääräystä.

Melunsuojauksen tarpeesta johtuen kaavassa on osoitettu ne rakennusalojen sivut, joilla liikennemelun taso edellyttää tavanomaista parempaa ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyttä. Lisäksi parvekkeet ja ulko-oleskelualueet tulee toteuttaa siten, että melutaso on päiväaikaan korkeintaan 55 dBA ja yöaikaan korkeintaan 50 dBA. Käytännössä vähintään korttelin 6 Turuntien puoleiselle ja korttelin 2 rautatien puoleiselle sivulle sijoitettavat parvekkeet vaativat lasittamista.

Uutta asuinrakentamista sijoittuu lähimmillään noin 80 metrin etäisyydelle rautatiealueesta (kortteli 6). Tätä lähemmäs, noin 40-60 metrin etäisyydelle rautatiealueesta sijoittuu yksi olemassa

oleva asuin- ja liikerakennus (tontti 2-2). Lisäksi kaikki alle 75 metrin etäisyydelle radasta sijoittuvat rakennukset voidaan toteuttaa yli 2-kerroksisina. Tärinäselvityksen tulosten mukaan värähtelyä ei ole kaavan mukaisesti toteutuvilla AL-korttelialueilla tarpeen vaimentaa rakenteellisin keinoin. Tärinähaittojen ehkäisemiseksi ja vähentämiseksi kaavassa on kuitenkin annettu määräyksiä, joiden perusteella asumisviihtyvyyteen ja rakennesuunnitteluun vaikuttava tärinä on selvitettävä rakennuslupavaiheessa, mikäli uusia asuintiloja sijoitetaan 50 metriä lähemmäs rataa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

AL-5

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Olemassa olevassa rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Sallittua kerrosalaa saadaan ylittää kerrosta kohti porrashuoneen 15 m² ylittävältä osuudelta silloin, kun porrashuone rakennetaan valoisaksi ja viihtyisäksi.

LPA-2
(3)

Autopaikkojen korttelialue, jolle saa rakentaa kevytrakenteisia autokatoksia. Alueen rakentamisessa tulee ottaa huomioon rautatieliikenteen aiheuttama värinä ja alueelle sijoittuvat maanalaiset johdot. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja laitoksille varattu alue.

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.

KESK

Kaupunginosan nimi.

2

Korttelin numero.

16

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

VÄINÖLÄNKATU

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

2200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e=1,1

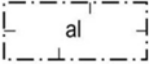
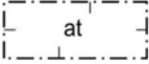
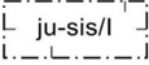
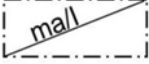
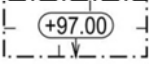
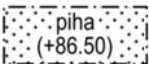
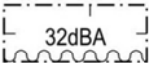
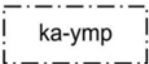
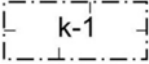
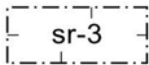
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan

III

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

IVy70%

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.

llu70%	Luku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Asuin- ja liikerakennuksen rakennusala.
	Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Rakennusalan osa, jolla rakennuksen julkisivun tulee olla sisäänvedetty. Määräys koskee merkinnän osoittamaa kerrostasoa.
	Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa pysäköintilaitos ja tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja. Roomalainen numero osoittaa maanalaisten kerrosten suurimman sallitun lukumäärän. Ylin taso voi sijaita myös osittain maanpinnan yläpuolella.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.
	Viihtyisäksi ulko-oleskelualueeksi rakennettava ja istutettava tontin osa. Suluissa oleva luku ilmaisee pihatason ylimmän sallitun korkeusaseman. Puu- ja pensasistutuksia tulee sijoittaa vähintään mahdollisen pihakannen ulkopuolisille tontin osille. Pihatason suunnittelussa tulee huomioida kansirakenteiden päälle sijoittuvien istutusten kasvualustavaatimukset. Pihatason yläpuolelle ulottuvat kaiteet, tukimuurit tai muut vastaavat rakenteet eivät saa olla tontin rajoilla kokonaan umpinaisia, ja niiden suurin sallittu korkeus on 1,2 metriä pihatasaosta lukien.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden (äänitasoeron) liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennusallalla osoitetun dBA-luvun mukainen.
	Katualueeseen liittyvä tontin/alueen osa. Katualueen ja rakennusten väliset tontin osat käsitellään visuaalisesti yhtenäisellä tavalla. Tasoerot on sovitettava huolellisesti ympäröiviin katu- ja pihataseihin. Rakenteiden ja kalusteiden tulee olla laadultaan korkeatasoisia ja kulutusta kestäviä.
	Maanalainen johto. Hulevesiviemäri.
	Katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Rakennuksen räystääslinjaa tai kattomuotoa ei saa olennaisella tavalla muuttaa. Ullakkorakentamisen yhteydessä sallittavat kattoikkunat ja -lyhyt tulee toteuttaa rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla.
	Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostöimenpiteet 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 toimenniteistä tulee nauttaa museoviranomaisen lausunto.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Alueelle sijoittuvan uudisrakentamisen tulee muodostaa kaupunkirakenteeseen uusi ajallinen kerrostuma, joka ilmentää suunnitteluajankohtansa rakentamisen tapaa ja tyyliä. Uudisrakennusten sijoittelun, mittasuhteiden, kattomuodon ja pintamateriaalien osalta tulee kuitenkin huomioida alueen liittyminen sitä ympäröivään historialliseen ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Korttelitasolla tulee kiinnittää huomiota kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, toimivan ja viihtyisän asuinympäristön muodostamiseen.

Alimpien kerrosten julkisivujen ja rakennusosien jäsentelyssä ja detaljeissa painotetaan jalankulkijan mittakaavaa. Rakennusten kadunpuoleisilla sivuilla alimman kerroksen sokkelin/yhtenäisenä jatkuvan julkisivupinnan korkeus saa olla enintään 1,2 metriä katutasosta lukien.

Rakennusmateriaalien valinnassa suositetaan ajallisesti kestäviä vaihtoehtoja. Tonteilla 2-2 ja 6-14 julkisivumateriaalina käytetään vaikutelmaltaan yksiaineisen pinnan muodostavaa rappausta. Muilla tonteilla julkisivumateriaalina voidaan käyttää rappausta, punatiili- tai puuverhousta. Julkisivujen mahdolliset elementtisaumat tulee käsitellä julkisivupinnan värisinä. Vesikaton pintamateriaalina tulee käyttää tiiltä tai saumapeltiä.

Kaavassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle saadaan sijoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuteen luettavia talousrakennuksia. Talousrakennusten julkisivujen käsittely sovitetaan päärakennusten materiaali- ja värimaailmaan ja arkkitehtuuriin.

Tontilla on osoitettava vähintään 10 m² yhtenäistä ulko-oleskeluun soveltuvaa piha-aluetta kutakin rakennettavaa asuinhuoneistoa kohti.

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

1 ap/75 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 1ap/asunto

1 ap/125 k-m² liike- ja toimistotilaa

Autojen säilytyspaikkoja ei saa sijoittaa asuin- ja liikerakennusten maantasokerroksiin.

Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB. Kaikkien kadunpuoleisten ja korttelissa 2 myös rautatien suuntaan avautuvien parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja lasitettuja.

Maanalaisten tilojen poisto- ja raitisilmahormit on sijoitettava muu rakentaminen huomioiden. Ilmanvaihtolaitteiden aiheuttama melu saa olla oleskeluun tarkoitettulla piha-alueella enintään 45 dB(A).

Mahdolliset rautatieliikenteen aiheuttaman värinän vaimennustoimenpiteet on selvitettävä rakennusluvan yhteydessä. Vaimentaminen tulee toteuttaa siten, että alle 50 metrin etäisyydelle radasta sijoittuvien uusien asuintilojen osalta saavutetaan vähintään värähtelyluokan C kelpoisuus (heilahdusnopeus Vw, 95<0,30 mm/s). Olemassa olevien asuintilojen osalta on alle 50 metrin etäisyydellä radasta saavutettava vähintään värähtelyluokan D kelpoisuus (heilahdusnopeus Vw, 95<60 mm/s). Alle 2-kerroksiset rakennukset suositellaan sijoitettavaksi vähintään 75 metrin etäisyydelle radasta.

Katutasoon ja sisäpihalle sijoittuvien pelastusreittien osalta tulee huomioida alueellisen pelastuslaitoksen ohjeet sekä varmistaa piha-alueen kansirakenteen riittävä kantavuus.

5.7 Nimistö

Alueelle ei synny uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lain voiman. Asemakaavan suunnittelun pohjana on käytetty kaavaselostuksen liitteenä 3 olevaa havainnemateriaalia, jonka tarkoituksena on havainnollistaa alueen täydennysrakentamisen tapaa ja kaava-alueen ympäristössä tapahtuvia muutoksia.

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 Marjut Ahponen, marjut.ahponen@ramboll.fi
Pakkahuoneenaukio 2, PL 718, 33101 Tampere