

Tilaaaja
Loimaan kaupunki

Päiväys
11.9.2019

LOIMAAN KAUPUNKI

ENTISEN NAHKATEHTAAN LÄMPÖLAITOKSEN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Kaavanlaatijan vastineet 27.6. - 19.8.2019 nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen



1	LAUSUNNOT	2
1.1	Elinympäristövaliokunta, 27.8.2019	2
1.2	Loimaan Vesi-liikelaitos, 19.8.2019	2
1.3	Varsinais-Suomen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, 7.8.2019	2
1.4	Varsinais-Suomen maakuntamuseo, 23.8.2019	4
1.5	Varsinais-Suomen liitto, 19.8.2019	5
1.6	Varsinais-Suomen Pelastuslaitos, 28.6.2019	5
1.7	Lounea Oy, 5.8.2019	5
1.8	Sallila Sähkönsiirto Oy, 19.8.2019	6
2	MIELIPITEET	6
	Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä	6

1 LAUSUNNOT

1.1 Elinympäristövaliokunta, 27.8.2019

Lausunnon pääkohdat:

Elinympäristövaliokunta toteaa lausuntonaan, että sillä ei ole huomauttamista kaavaluonnoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.2 Loimaan Vesi-liikelaitos, 19.8.2019

Lausunnon pääkohdat:

Loimaan Veden päärunkoviemäri sijaitsee Juvantien varressa aivan kaavoitettavan alueen rajalla. Runkoviemäri on 600 mm betoniviemäri, joka sijaitsee syvällä. Rakennusalan sijainti on esitetty liian lähelle runkoviemäriä. Runkoviemäriä ei voida siirtää toisaalle viemärin erittäin pienen pituuskaltevuuden vuoksi.

Kaavanlaatijan vastine:

Juvantien puoleisia rakennusaloja siirretään kauemmas runkoviemäristä.

1.3 Varsinais-Suomen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, 7.8.2019

1. Suunnittelualue

ELY-keskus tuo esille, että jo viranomaisneuvottelussa vuonna 2015 sovittiin, että asemakaavan muutos laaditaan koko kortteliin 22. Maankäyttö- ja rakennuslain 51§:n mukaan "Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla..." Korttelin 22 asemakaava on selvästi vanhentunut ainakin tontin 3 (TT) osalta. Siitä puuttuvat asianmukaiset suojelumerkinnot, vaikka kyseessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristön kokonaisuus (RKY) eikä myöskään asemakaavassa oleva alueen käyttötarkoitus (TT) vastaa nykyistä käyttöä. Lähtökohtaisesti asuntoaluetta ei voi kaavoittaa teollisuusalueelle. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ei myöskään ole kaavoituksellisia edellytyksiä laatia asemakaavan muutosta vain osalle yhtenäistä asemakaavatonttia 3 (TT).

Kaavanlaatijan vastine:

MRL:n 51§ pykälä jatkuu lausunnossa viitatus kohdan jälkeen "... sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen."

Kaava-alueen ulkopuolella ei ole vireillä rakennuslupia eikä alueen nykyiseen toimintaa ole tulossa muutoksia. Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Asemakaavassa teollisuusalueeksi osoitetun alueen voi muuttaa asuinalueeksi asemakaavamuutoksella.

Kyseinen tontti nro 3 on jo aiemmin jaettu erillisellä tonttijaolla (hyv. 13.4.2011) siten, että lämpölaitoksen tontti on osoitettu numeroksi 7 ja nahkatehtaan alue tontiksi 11. Kyseessä ei ole siis yhtenäinen tontti 3. Nyt kyseisellä kaavalla suunnitellaan tarkoituksenmukaiset uudet tontit. Erillisen tonttijaon laatiminen kaavan mukaiseksi tulee ajankohtaiseksi viimeistään rakennushankkeen yhteydessä, eikä vanhat tonttijaot sido kaavamuutoksia. Kaavamuutos voi koskea myös osaa korttelista.

2. Kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Kulttuuriympäristön lähtökohdat on tuotu hyvin esiin kaavaselostuksessa ja vaikutuksia on arvioitu asiallisesti. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa ja myös kaavaselostuksessa on todettu, että lämpölaitoksen voidaan katsoa kuuluvan kiinteästi entisen nahkatehtaan tehdaskokonaisuuteen. ELY-keskus toistaa neuvottelussa esille tuodun ehdotuksen, että tämän asemakaavoituksen yhteydessä Vesikosken historiallisen tehdasalueen RKY-alueen rajausta olisi hyvä tarkentaa siten, että lämpölaitoksen alue sisällytettäisiin RKY-alueeseen. RKY-alueen rajauksen muuttamista asemakaavoituksen yhteydessä pidetään mahdollisena Ympäristöministeriön, Museoviraston ja Suomen Kuntaliiton yhteistyönä laaditussa muistiossa 23.12.2009 (YM3/533/2009) "Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen huomioon ottaminen kaavoituksessa ja lupamenettelyssä".

Kaavaratkaisua on havainnollistettu hyvin ja pyrkimys hyvän ympäristön suunnitteluun on ilmeinen. Tavoitteen vieminen kaavamääräyksiin ja kaavamerkintöihin on tärkeää, jotta toteutuvan rakentamisen laadusta voidaan varmistua. Yksi keskeinen seikka on, että uusi rakentaminen jää sekä räystäs- että harjakorkeudeltaan matalammaksi kuin vanha lämpökeskusrakennus. Näin ollen kaavakartalla olisi hyvä määritellä uuden rakentamisen maksimi räystäs- ja harjakorkeus. Julkisivumateriaalina punatiili olisi luontevin asuinrakennuksiin.

Asemakaavan muutosluonnoksessa on entisen nahkatehtaan lämpökeskus lähiympäristöineen osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL, tontti 13). Lämpökeskusrakennukselle on osoitettu suojelumerkintä sr-3. Suojellun rakennuksen rakennusala on piipun puolelta laajennettu suorakaiteen muotoiseksi. ELY-keskus toteaa, että suojelumääräys sr-3 on asianmukainen, mutta kaavakartalle merkityn suojellun rakennuksen rakennusalan tulisi noudattaa rakennuksen ääri viivoja. Suojelurakennusta ei tässä tapauksessa ole mahdollista laajentaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Asemakaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 28.5.2019 ELY-keskus esitti RKY-alueen laajentamista. Asiasta kirjattiin silloin muistioon seuraavasti:

"Todettiin, että lämpölaitos ja makasiinit on inventoitu, mutta RKY-alueen rajausta ei ole muutettu. RKY-alueen rajauksen muuttaminen ei kuulu kaupungin toimivaltaan."

Sekä maakuntamuseon kommentti:

"Koko tehdasalueen voidaan katsoa olevan RKY-aluetta, ei ole merkitystä missä viiva kulkee."

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Se perustuu 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä käytettävissä olleisiin maakuntaliittojen, kuntien, ympäristöhallinnon, Museoviraston ja maakuntamuseoiden inventointeihin ja aineistoihin. Inventoinnin valmistelussa Museovirasto otti huomioon kaikilta kunnilta, alueellisilta ympäristökeskuksilta, maakuntaliitoilta ja maakuntamuseoilta pyytämänsä lausunnot sekä kentällä tehdyt havainnot. Lähtökohtana on, että inventointiin sisältyvillä alueilla rakennettu ympäristö ja sen ominaispiirteet on säilytettävä. Valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin ympäristöihin (RKY) lukeutuvien yksittäisten kohteiden suojelu ratkaistaan kuitenkin tapauskohtaisesti kaavoituksessa ja lupamenettelyssä.

Neuvottelun jälkeen kaavasunnittelua on viety eteenpäin tästä lähtökohdasta ja suunnittelua on vahvasti ohjannut valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Alueen arvo on tuotu myös osaksi asemakaavamääräyksiä.

Kaavamääräyksiin lisätään määräys räystäs- ja harjakorkeuksista.

Julkisivuja koskevaa määräystä täsmennetään. Arkkitehtonisesti korkeatasoisen lopputuloksen saavuttamiseksi ei ainoaksi mahdolliseksi julkisivumateriaaliksi ole haluttu määrätä punatiiltä. Punatiilissä tehdasmiljöössä on mahdollista käyttää muitakin julkisivumateriaaleja monotoonisuuden välttämiseksi.

Lämpölaitoksen rakennusalan rajausta muutetaan lausunnon mukaisesti.

3. Mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella sijaitsee nahkatehtaan entinen lämpölaitos sekä varastorakennus. Alueella on tehty maaperän haitta-ainetutkimus keväällä 2016 (Ramboll Finland Oy). Kaavaselostuksen mukaan haitta-ainetutkimuksen yhteydessä otetuissa näytteissä havaittiin kynnysarvojen ylityksiä arseenin, kobolttin, lyijyn, nikkelin ja vanadiinin osalta. Pitoisuudet olivat selvästi alle alemman ohjearvon ja niiden arvioidaan olevan maaperälle luontaisia. Kaavaselostustekstin mukaan haitta-ainetutkimus on selostuksen liitteenä. ELY-keskukselle toimitetussa aineistossa ko. tutkimusta ei kuitenkaan ole, joten maaperätutkimusten tuloksiin ja tutkimuksessa esitettyihin arvioihin ei voi ottaa kantaa. Haitta-ainetutkimus tuleekin toimittaa ELY-keskukselle kohdetietojen päivittämiseksi MATTI-järjestelmään.

Kaavanlaatijan vastine:

Maaperän haitta-ainetutkimuksen raportti lisätään ehdotusvaiheen asiakirjoihin. Tutkimusraportti on lähetetty ELY-keskukselle jo aiemmassa vaiheessa.

4. Muita huomioita

Olisi hyvä ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37§, jonka mukaan "Tonttijako on laadittava siten, että 1) jokainen tontti rajoittuu katualueeseen..."; vrt. asemakaavan muutosluonnoksen tontti 13 (AL), joka ei rajoitu asemakaavassa osoitettuun katuun. Havainnekuvassa olisi tarpeen selkeästi näyttää mistä autoliikenne on ajateltu tulevan suunnittelualueelle sekä suunnittelualueen liittyminen katuverkkoon ja muuhun lähiympäristöön.

Suunnittelualueen pohjoispuolella näyttäisi vielä olevan yhteensovittamisen tarvetta johtoa varten varatun alueen ja havainnekuvassa sen päälle rakennettavaksi osoitettujen uusien autokatosten osalta. Paikoitukseen varattu alue vaikuttaa ahtaalta ottaen huomioon johdolle varatun alueen laajuus. Myös tonttien ja pihojen aitaamiseen olisi hyvä ottaa kantaa kaavassa.

Kaavakartta on kaavahankkeen oikeusvaikutteinen osa ja siten määrittelee myös kaavahankkeen otsikon. Selkeintä olisi, että ainakin kaavakartan ja kaavaselostuksen otsikot olisivat yhteneväiset ja riittävästi kaavahanketta kuvaavat.

Kaavanlaatijan vastine:

MRA 37.2 § :n mukaan ajoyhteys kadulle voidaan toteuttaa myös toisen tontin kautta perustettavana rasitteena. Kaavassa on osoitettu maanalaisten johtojen ja ajoyhteyden merkinnät Arvidinkadun suunnalta. Ajoyhteyden tarkka sijainti ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä kiinteistönmuodostamislain mukaisesti erillisessä tonttijaossa ja/tai kiinteistönmuodostamistoimituksessa. Alue tulee toimimaan yhtenä yhtenäisenä kokonaisuutena. Alueella on tälläkin hetkellä voimassa kiinteistönmuodostuksessa perustettu ajoyhteys ja rasiteoikeus.

Kaavamerkintää muutetaan niin, että rakentaminen on mahdollista myös lähemmäs tontin pohjoisraja. Johtoja ja putkia on mahdollista rakennusvaiheessa siirtää. Olemassa olevat maanalaiset johdot on kuitenkin hyvä esittää asemakaavassa niiden huomioimisen varmistamiseksi. Kaavaehdotukseen lisätään määräys tonttien ja pihojen aitaamisesta.

Kaavan nimi lisätään asiakirjoihin.

1.4 Varsinais-Suomen maakuntamuseo, 23.8.2019

Lausunnon pääkohdat:

Tehtaan vanha lämpölaitos sekä yksi vanha varastorakennus on kaava-alueella. Kaavassa on vanha lämpölaitosrakennus huomioitu asianmukaisesti sr-3 -merkinnällä. Rakennusala tulee merkitä olemassa olevan rakennuksen mukaisesti, koska kyseistä rakennusta ei ole mahdollista laajentaa. Vanha varastorakennus, joka on maisemallisesti merkittävä rankorakenteinen rakennus, sen sijaan jää kaavaluonnoksessa uudisrakentamisen alle. Tehdasalueella on ollut kaksi samanlaista, samansuuntaista säterikattoista rakennusta. Toinen, pohjoisempi rakennus sijaitsee nyt eri kiinteistöllä, mutta maisemallisesti ne muodostavat edelleen kokonaisuuden.

Varsinais-Suomen maakuntamuseo toteaa lausuntanaan, että se pitää tärkeänä, että säterikattoinen varastorakennus säilyy jatkossakin, eikä sen kohdalle tulisi uudisrakentamista. Maakuntamuseo on samaa mieltä kuin ELY -keskus, että asemakaavoituksen yhteydessä Nahkatehtaan RKY-aluetta tulee laajentaa niin, että tehtaan toimintaan kiinteästi liittyvät rakennukset tulevat aluerajauksen sisäpuolelle.

Kaavanlaatijan vastine:

Lämpölaitoksen rakennusalan rajausta muutetaan lausunnon mukaisesti.

Edellisen samalla alueella olleen hankkeen yhteydessä käydyn viranomaisneuvottelun (7.9.2015) muistiossa on kirjaus *"Toivottiin, että ainakin toinen makasiineista voitaisiin säilyttää muistuttamaan historiaa."*

Tämän asemakaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 28.5.2019 esiteltiin maankäyttöluonnos, jossa makasiinirakennus oli esitetty purettavaksi. Muistioon on kirjattu maakuntamuseon kommenttina:

"Makasiinit ovat lautarakenteisia ja mahdollisesti vaikeasti hyödynnettävissä muussa käytössä ympäröivän alueen maankäytön muuttuessa. Jos makasiini puretaan, voisiko uusi massa olla samassa kohdassa ja olla muodoltaan makasiinin kaltainen? Uuden rakentamisen ei tule olla lämpölaitoksen kanssa yhtä korkeaa. Pitäisikö olla matalampaa kuin luonnoksessa on esitetty?"

Kaavaluonnos on valmisteltu näiden kommenttien pohjalta. Makasiinirakennuksen purkaminen mahdollistaa alueen kehittämisen ja käyttötarkoituksen muuttamisen. Nyt alue on varastokäytössä ja ilmeeltään epäsiisti, eikä rakennuksille ole tässä käyttötarkoituksessa keksitty niiden arvolle sopivaa toimintaa. Rakennusten ylläpito ei ole maanomistajan kannalta tällä hetkellä järkevää ja mahdollista. Jos alue muutetaan asuinkäyttöön, on alueen arvojen säilyttämiselle selvästi paremmat edellytykset. Makasiinin korvaavan rakentamisen voidaan katsoa parantavan ympäristöä ja samalla koko RKY alueen arvot tulevat osaksi ympäröivää yhdyskuntarakennetta. Selkeämmin nahkatehtaan pihaan sijoittuvalla samanlaisella makasiinilla on paremmat edellytykset säilyä tulevaisuudessakin.

Asemakaava mahdollistaa myös makasiinirakennuksen säilyttämisen. Asemakaavaan lisätään määräys, että makasiinirakennuksen purkamisen ehtona on kaavan mukaisen uudisrakennuksen rakentaminen.

Asemakaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 28.5.2019 ELY-keskus esitti RKY-alueen laajentamista. Asiasta kirjattiin silloin muistioon seuraavasti:

"Todettiin, että lämpölaitos ja makasiinit on inventoitu, mutta RKY-alueen rajausta ei ole muutettu. RKY-alueen rajauksen muuttaminen ei kuulu kaupungin toimivaltaan."

Sekä maakuntamuseon kommentti:

"Koko tehdasalueen voidaan katsoa olevan RKY-aluetta, ei ole merkitystä missä viiva kulkee."

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Se perustuu 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä käytettävissä olleisiin maakuntaliittojen, kuntien, ympäristöhallinnon, Museoviraston ja maakuntamuseoiden inventointeihin ja aineistoihin. Inventoinnin valmistelussa Museovirasto otti huomioon kaikilta kunnilta, alueellisilta ympäristökeskuksilta, maakuntaliitoilta ja maakuntamuseoilta pyytämänsä lausunnot sekä kentällä tehdyt havainnot. Lähtökohtana on, että inventointiin sisältyvillä alueilla rakennettu ympäristö ja sen ominaispiirteet on säilytettävä. Valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin ympäristöihin (RKY) lukeutuvien yksittäisten kohteiden suojelu ratkaistaan kuitenkin tapauskohtaisesti kaavoituksessa ja lupamenettelyssä.

Neuvottelun jälkeen kaavasuunnittelua on viety eteenpäin tästä lähtökohdasta ja suunnittelua on vahvasti ohjannut valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Alueen arvo on tuotu myös osaksi asemakaavamääräyksiä.

1.5 Varsinais-Suomen liitto, 19.8.2019

Lausunnon pääkohdat:

Lausuntopyyntö ei anna aihetta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa, eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.6 Varsinais-Suomen Pelastuslaitos, 28.6.2019

Lausunnon pääkohdat:

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ei ole havainnut kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.7 Lounea Oy, 5.8.2019

Lausunnon pääkohdat:

Lounealla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.8 Sallila Sähkönsiirto Oy, 19.8.2019

Lausunnon pääkohdat:

Sallila Energia / Sähkönsiirto Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavamuutosasiaan.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

2 MIELIPITEET

Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä