

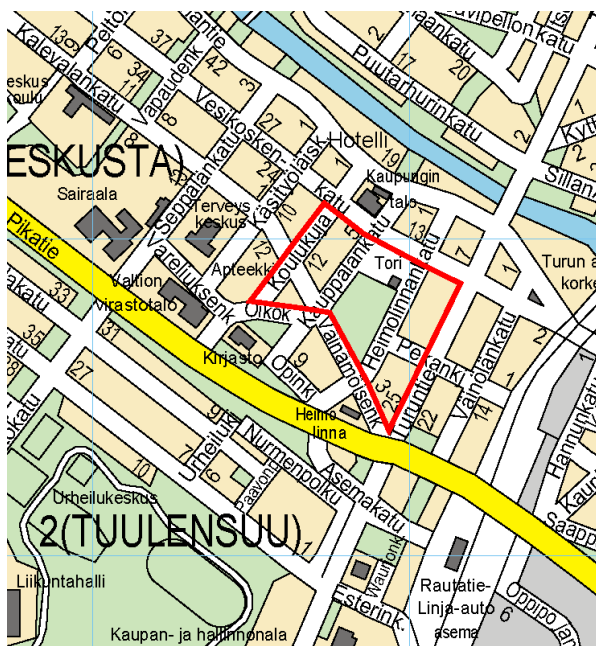


Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

AK 0183

Torin ympäristö, 1. (Keskusta) kaupunginosa

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 9, 10, 16 ja 17 sekä katu- ja puistoaluetta



Kaava-alueen sijainti



Ilmakuva kaava-alueesta.

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti: ”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä.”

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

Aloite

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

Suunnittelualue

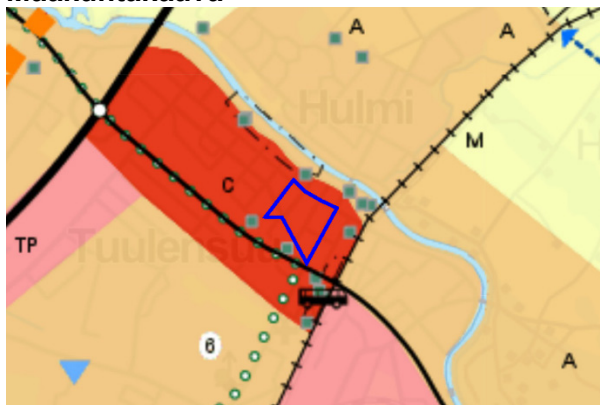
Noin 4,9 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin ydinkeskustassa. Alue rajautuu etelässä Oikokatuun sekä Väinämöisenkatuun, idässä Turuntiehen, pohjoisessa Vesikoskenkatuun ja lännessä Koulukujan länsireunaan. Kaava-alueen keskellä sijaitsee Kauppatori ja Keskuspuisto. Rakennetuilla kortteli-alueilla on asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Lähes koko kaava-alue on toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alueen rakennuskanta on rakentunut pitkän aikavälin tuloksena ja on tyyliältään ja kerrosluvultaan hyvin vaihtelevaa. Keskustan rakennettu ympäristö on ilmeeltään hajanainen ja kaupunkikuvassa näkyy eri aikakausien kerroksellisuus.

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutos on osa keskustan kehittämishanketta, jolla pyritään lisäämään torin ympäristön vetovoimaa. Kaavamuutoksen tavoitteena on parantaa yritysten toimintaedellytyksiä, lisätä alueen asuntatarjontaa sekä parantaa alueen viihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa.

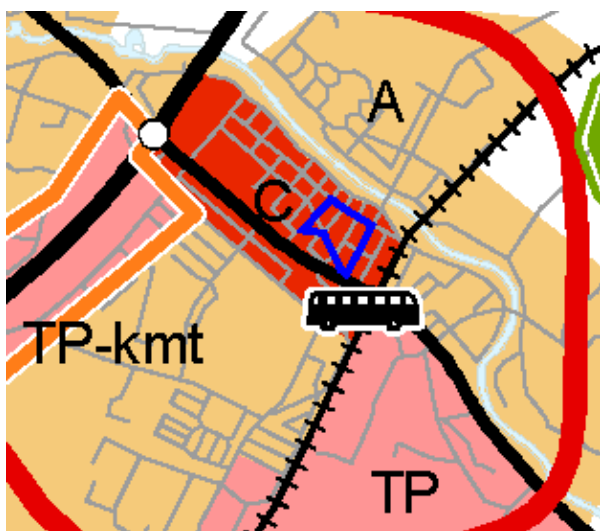
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Maakuntakaava



Ote maakuntakaavasta. Kaava-alueen sijainti on osoitettu sinisellä viivalla.

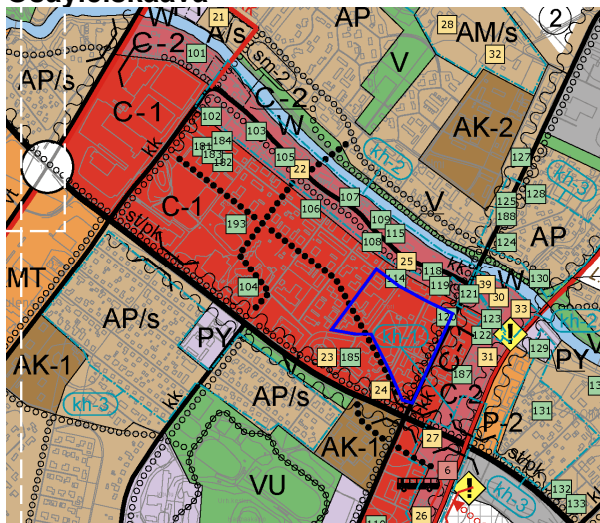
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen (C) alueelle. Kaava-alue sijaitsee myös raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueen sisäpuolelle.



Ote vireillä olevan vaihekaavaluonnoksesta. Kaava-alueen sijainti on osoitettu sinisellä viivalla.

Varsinais-Suomessa on käynnissä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihekaavaluonnoksen laatinta. Kaavatyö on nyt luonnosvaiheessa. 18.5.2015 päivätyssä kaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Lisäksi keskusta-alue on osoitettu osaksi kaupunkikehittämisen kohdealuetta. "Ensisijainen alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi."

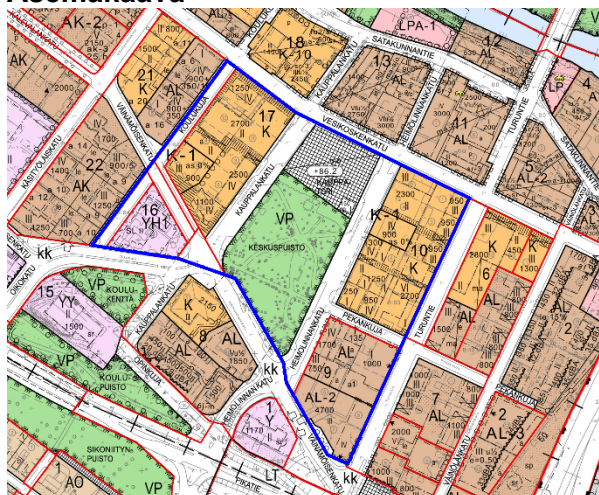
Osayleiskaava



Ote Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavasta. Kaava-alue on rajattu sinisellä viivalla.

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-1). "Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee täydentävällä rakentamisella ja ulkoalueiden parantamisella vahvistaa keskusta-alueen toiminnallista ja kaupunkikuvallista luonnetta. Tavoitteellinen kerrosluku IV-VIII." Kaava-alueen eteläosassa kulkevan Väinämöisenkadun kohdalle on yleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen reitti -merkintä. Alueen itäpuolella kulkevan Turuntien kohdalle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti sekä meluntorjuntatarve -merkintä. Kaava-alueen itäreunaan, Turuntien varteen, on kaavassa osoitettu paikallisesti merkittävä suojeltava rakennus (120).

Asemakaava



Ote asemakaavayhdistelmästä. Kaava-alue on rajattu sinisellä viivalla.

Kaava-alueella on voimassa 20.11.1948, 30.6.1959, 18.9.1965, 12.10.1987, 24.2.1989, 16.11.2009 vahvistuneet/hyväksytyt asemakaavat.

Asemakaavoissa kortteli 16 on osoitettu hallinto- ja vi-rastorakennusten korttelialueeksi (YH1) ja suurin sallittu kerrosluku on II. Kortteli 17 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K, K-1) ja suurin sallittu kerrosluku vaihtelee II - IV välillä. Kortteli 9 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL, AL-2) ja suurin sallittu kerrosluku vaihtelee I - IV välillä. Kortteli 10 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K, K-1) ja suurin sallittu kerrosluku vaihtelee I - IV välillä.

Kauppatori on osoitettu tori ja katuaukio -merkinnällä ja sen kohdalle on osoitettu maanalaisen tilan -merkintä (ma). Keskuspuisto on osoitettu puistoksi (VP).

Selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueetta koskevia aiempia selvityksiä ja suunnitelmia ovat mm.

- Loimaan kaupungin keskustaympäristön kehittämisohjelma, Loimaan kaupunki 2008
- Loimaan keskustan kehittäminen ja asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi, FCG Oy 2010
- Loimaan osayleiskaavan ja TIVA-kaupan asemakaavan kaupallisten vaikutusten arviointi, Ramboll Finland Oy 2014
- Loimaan keskusta, asemakaavoituksen meluselvitys, Ramboll Finland Oy 2014
- Loimaan keskusta, selvitys liikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksista, Ramboll Finland Oy 2014
- Loimaan keskustan toiminnallinen ja liikenteellinen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 2015
- Loimaan keskustan kaupunkikuvaallinen ja katu ympäristöllinen yleissuunnitelma (torin ympäristö) Ramboll Finland Oy 2016

ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

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

Kaavan laadinnan yhteydessä todennäköisesti merkittäviksi muodostuvat vaikutukset on merkitty luetteloon lihavoituina.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat mm.

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- Yhteisöt ja alueella toimivat yritykset
- Loimaan Kauppa ja Palvelut Yhdistys ry
- Varsinais-Suomen ELY –keskus, Museovirasto
- Kaupungin eri toimialat; ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, ympäristöterveydenhuolto, vanhusneuvosto, vammaisneuvosto, nuorisovaltuusto
- Loimaan Kaukolämpö Oy, Loimaan Vesi liikelaitos, Sallila energia Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Sonera, Lounea
- Muut ilmoituksensa mukaan

Aloitukset, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kevät 2016)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetetään tiedoksi suunnittelualueella ja sen naapurissa sijaitseville kiinteistöille sekä edellä mainituille viranomaisille. Osallisilla ja viranomaisilla on mahdollisuus jättää suunnitelmasta palautetta, joka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin toimipisteisiin.

Valmisteluvaihe, asemakaavaluonnos (syksy 2016)

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

Asemakaavaehdotus (talvi-kevät 2017)

Luonnoksesta saadun palautteen ja valmisteluaineiston sekä vaikutusten arviointien pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaselostuksesta selviää kuinka saatu palaute on vaikuttanut suunnitelmään. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen järjestetään tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kaupunginhallitus käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä ja siitä tiedotetaan Internet-sivuilla. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä Teknisessä ja ympäristöpalvelukeskuksessa (Loimijoen tie 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia, jotka toimitetaan yhteystiedoissa mainittuihin Loimaan kaupungin toimipisteisiin.

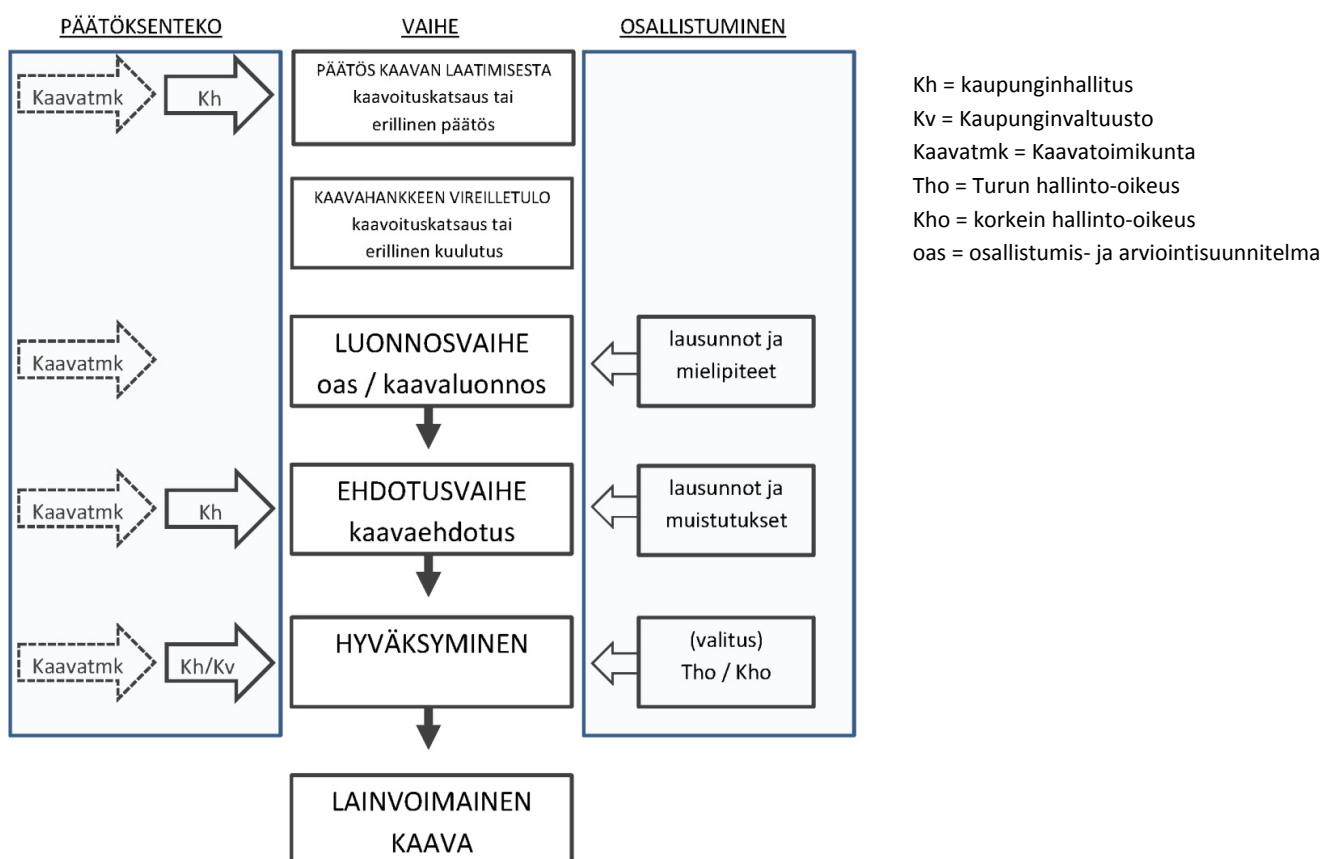
Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään lain säätämässä järjestyksessä. Kaavaselostuksessa tai siihen liittyvässä vastineluettelossa sekä asian päätöksessä kerrotaan, kuinka saatu palaute on otettu huomioon suunnittelussa.

Hyväksymisvaihe (kevät 2017)

Kaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Kaava tulee voimaan kuulutuksella.

Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen:

Kaavio asemakaavan käsittelyvaiheista, josta selviää miten kaavan käsittelyyn pääsee vaikuttamaan.



Loimaan kaupunki

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

Aineiston esittely

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus Loimijoentie 74, Alastaro

Palautteen vastaanotto

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

Kaavan laatija

Ramboll Finland Oy
 Projektipäällikkö
 Arkkitehti Mikko Siitonen (YKS 463)



Liite 2

1:1000 0 10 20 30 40 50 100 150



Loimaan kaupunki
Torikortteleiden asemakaavan muutos
havainnekuva 1 : 1000
10.4.2017, (tark. 25.9.2017)
Petteri Laamanen, insinööri (AMK) / Ida Montell insinööri (AMK)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	430 Loimaa	Täyttämispvm	26.09.2017
Kaavan nimi	Torin ympäristön asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	28.04.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.06.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	AK 0183
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,0500	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	5,0500
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,0500

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,0500	100,0	37935	0,75		
A yhteensä	2,5652	50,8	37735	1,47		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,9068	18,0	0			
R yhteensä						
L yhteensä	1,5780	31,2	200	0,01		
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,7353	54,2			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0		1	1050

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	5,0500	100,0	37935	0,75		
A yhteensä	2,5652	50,8	37735	1,47		
AK	0,2384	9,3	1200	0,50		
AL	2,3268	90,7	36535	1,57		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,9068	18,0	0			
VP	0,9068	100,0	0			
R yhteensä						
L yhteensä	1,5780	31,2	200	0,01		
Kadut	1,1694	74,1				
Katuauk./torit	0,4086	25,9	200	0,05		
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,7353	54,2			
ma	2,3267	85,1			
mav	0,0000				
ma-LPY	0,0000				
ma-LT	0,0000				
ma/e	0,0000				
map	0,4086	14,9			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0		1	1050
Asemakaava	0		1	1050

Tilaaaja
Loimaan kaupunki

Päiväys
25.9.2017

LOIMAAN KAUPUNKI

AK 0183 - 1. KAUPUNGINOSAN (KESKUSTA) KORTTELIT 9, 10, 16 JA 17 SEKÄ TORI-, KATU- JA PUISTOALUETTA

Kaavanlaatijan vastineet 30.5. - 29.6.2017 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen



1	LAUSUNNOT	2
1.1	Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 10.7.2017	2
1.2	Varsinais-Suomen maakuntamuseo, 4.7.2017	2
1.3	Loimaan kaupungin elinympäristövaliokunta, 27.6.2017	3
1.4	Loimaan kaupungin hyvinvointivaliokunta, 20.6.2017	3
1.5	Loimaan kaupungin vanhusneuvosto	3
2	MUISTUTUKSET	4
2.1	, 27.6.2017	4
2.2	LähiTapiola Loimi-Häme, 16.6.2017	5

1 LAUSUNNOT

1.1 Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 10.7.2017

Lausunnon pääkohdat:

ELY-keskus ei katso aiheelliseksi antaa lausuntoa. Hanke on kaupungin keskustan kehittämisen kannalta tärkeä.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.2 Varsinais-Suomen maakuntamuseo, 4.7.2017

Lausunnon pääkohdat:

Kaavaehdotusvaiheen kaavaselostukseen sisältyy kaava-alueen rakennusten esittely, josta seitsemän rakennusta on todettu paikallisesti arvokkaaksi. Näistä rakennuksista vain yksi on merkitty kaavaehdotuksessa sr-1 -merkinnällä. Perusteluna on todettu: "Suunnittelualueen 50-60 lukujen rakennusten katsotaan edustavan uudempiä rakennuskantaa, jonka paikalliseksi arvotettu rakennushistoriallinen ja ympäristöllinen arvo ei edellytä asemakaavallista suojelua".

Rakennuskantaa arvotetaan yleensä kolmeen luokkaan: valtakunnallinen, seudullinen, paikallinen. Kuntatason kaavat ovat kaavoja, joissa paikallisesti merkittävät kohteet tulee huomioida, koska maakuntatason kaavoissa niitä ei huomioida. Jos kaavaa varten tehdyssä rakennuskannan täydennysinventoinnissa on todettu paikallisesti merkittäviä kohteita, tulee ne myös merkitä kaavaan.

Varsinais-Suomen maakuntamuseo toteaa lausuntonaan, että kaavaa varten tehdyssä, ja kaavaselostuksessa listatut, inventoinnissa paikallisesti arvokkaiksi kohteiksi todetut kohteet tulee merkitä kaavassa sr-merkinnällä. Torin ympäristön kerroksellinen kehittäminen ei ole mahdollista, jos alueen vanhempi rakennuskantaa ei kaavassa asianmukaisesti huomioida.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunnon esitetään, että Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavatyön yhteydessä laaditussa inventoinnissa paikallisesti arvokkaiksi kohteiksi todetut kohteet tulisi merkitä kaavassa suojeltaviksi rakennuksiksi sr-merkinnällä. Lausunnon mukainen rakennussuojeluesitys on ristiriidassa Loimaan kaupungin ydinkeskustan kehittämistä koskevien tavoitteiden kanssa: kaavaehdotuksessa suojelluksi esitetty useampien rakennusten suojelu estäisi kaava-alueen rakennuskannan kehittämisen tai uudistamisen, jota asemakaavahankkeelle asetettujen tavoitteiden (kaupunkirakenteen täydentäminen, kaupunkikuvan kehittäminen, vetovoiman ja asuntotarjonnan lisääminen, yritysten toimintaedellytysten ja alueen viihtyisyyden parantaminen, maankäytön tehostaminen myös jo rakentuneiden tonttien osalta) saavuttaminen osaltaan edellyttää.

Suojeluratkaisussa on pyritty tarkastelemaan laajempaa kokonaisuutta ja muodostamaan sitä kautta johdonmukainen linja keskusta-alueen rakennussuojelulle. Kaavaehdotuksen suojeluesitys noudattaa hyvin Loimaan keskustaan viime vuosien aikana laadittujen asemakaavojen mukaista rakennussuojelulinjaa. Inventoinnissa suunnittelualueen paikallisesti arvokkaiksi määritellyillä kohteilla olevat arvot ja ominaispiirteet eivät aiempiin asemakaavojen suojeluesityksiin peilaten ole riittävästi perusteltuja eikä siten tässä asemakaavan suojelumerkintään oikeuttavia.

Kaava-alue kattaa Loimaan kaupungin ydinkeskustan korttelit, jotka ovat sekä kaupunkikuvan ja rakennusperinnön vaalimisen kannalta tärkeässä asemassa, mutta myös liike-elämän ja kaupunkiasumisen kehittämisen kannalta erityisen tärkeitä. Suunnittelualueen korttelialueisiin kohdistuu merkittäviä muutospaineita ydinkeskustan säilyttämisessä kilpailukykyisenä ja vetovoimaisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen alueena. Osa inventoiduista kohteista sijoittuu tonteille, jotka ovat keskustan kehittämisen ja kaupunkikuvan kannalta erityisen tärkeitä kohteita. Osa em. rakennuksista on ollut useita vuosia vaila käyttöä ja kunnollista ylläpitoa, joka on johtanut useamman rakennuksen silminnähden heikentyneeseen yleiskuntoon. Lisäksi esimerkiksi Heimolinnankadun varteen sijoittuvien rakennusten liike- ja toimistotilojen tilaratkaisut ja laaturatkaisut eivät enää vastaa nykypäivän yritystoiminnan vaatimuksia.

Edellä mainittuihin perusteisiin vedoten kaavaehdotuksen mukaiseen kaavaratkaisuun ei nähdä tarpeelliseksi tehdä muutoksia lausunnon perusteella. Kaavaselostuksesta korjataan sivulta 12 kohta, jossa

Heimolinnankatu 6 -kohteen arvotukseksi on virheellisesti esitetty ”paikallinen”. Arvotus muutetaan inventointikortin mukaisesti kuulumaan ”maisemallinen”. Vaikutusten arvioinnin kohtaa 5.5.1 selostuksen sivulla 30 tarkistetaan vastaavasti.

1.3 Loimaan kaupungin elinympäristövaliokunta, 27.6.2017

Lausunnon pääkohdat:

Ei huomauttamista kaavaehdotuksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.4 Loimaan kaupungin hyvinvointivaliokunta, 20.6.2017

Lausunnon pääkohdat:

Ei huomauttamista kaavaehdotuksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.5 Loimaan kaupungin vanhusneuvosto

Lausunnon pääkohdat:

Ei huomauttamista kaavaehdotuksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

2 MUISTUTUKSET

2.1 , 27.6.2017

Mielipiteen pääkohdat:

1. Kaikkien torialueen korttelien AL 9, 10 ja 17 rakennusoikeuskerrosluvuissa pitäisi olla vähintään luku IV, muutamiin kohtiin jopa mahdollisuus VI-kerrokseen (jo nyt olevien lisäksi); se mahdollistaisi torin alueelle intiimimmän ja asukkaita paremmin palvelevan kokonaisuuden.
2. Kauppatorin alueen rakennusoikeus 200 k-am2 tulee nostaa vähintään 2000 k-am2:iin ja rakennuskorkeuden kerrosluvun pitäisi olla 1½-II. Perusteluna totean, että torielämä on nykyään varsin vaisua: siksi vaikkapa suurten kaupunkien kauppahallien tapainen, tietenkin paljon pienemmässä kokuokassa elävöittäisi torin toimintaa. Myös kunnolliset esiintymistilat eri tilaisuuksia varten voitaisiin em. järjestelyllä toteuttaa. Tietysti oikea paikka rakentamiselle on kauppatorin ja keskuspuiston välissä. Kaavaehdotuksessa ja vissiin on toteutunutkin keskuspuiston saneeraus ja sinnehän on kulkuväyliä enemmän kuin ketunpesään, joten esitykseni pelkästään parantaa puistonkin käyttöä.
3. Torin laidoille on kaavailtu puita, joka sinänsä on hyvä juttu, mutta vaarana on tietysti se, että ne aikaa myöten vaikeuttavat torin kaupallista toimintaa; siksi niitä pitää erityisen tarkkaan harkita.
4. Torin alle on suunniteltu parkkihallia, ymmärrykseni ei riitä siihen, onko sinne sisäänkäynti järkevintä olla entisen Lintuparven kohdalla (jos se siihen on suunniteltukaan). Joustavampaa "alamaailmatilaa" voisi olla vaikkapa myös ainakin osin keskuspuiston alla, koska se on isompi alue ja sinne alaskäynti ja poistulo voisivat olla helpommin toteutettavissa sen kohdalla, en tiedä, viisaat arkkitehdit ja/tai insinöörit osaavat paremmin tekniikkaa.
5. Nykytorin keskellä on tietynlainen valaisinylvään ja kukkaistutusten (no tuskin talvella) muodostama torin "keskipiste"; olen kuullut, että toria päällystettä "revitään" jossain vaiheessa auki. Esitän, että ko. kohtaan toria asemakaavassa mahdollistetaan vesi-, valo-, väri-, patsaalla ym. elementeillä toteutettu Loimaan maamerkki.
6. Heimolinnankatu Vesikoskenkatuun saakka muutetaan kävelykaduksi (asukkaiden kulkuyhteydet taataan). Tätä asiaa lienee kaupungin elimissä käsitelty, nyt sen voisi asemakaavalla varmuudella toteuttaa.
7. Kauppatori /keskuspuiston pitää myös toteuttaa kansalaisseinä, jolla loimaalaiset voivat aktiivisuuttaan ilmineerata, ko. systeemi voi toimia myös ns. skeittiseinänä, mölkkypelipaikkana, frisbee-heittojuttuna ja mitä niitä nykyajan juttuja onkaan!

Kaavanlaatijan vastine:

1. Kaavassa toria ympäröivillä korttelialueilla Kauppalankatuun ja Heimolinnankatuun rajautuvilla tonteilla rakentamisen suurimmat sallitut kerrosluvut ovat IV-Vu½. Siellä missä kerrosluvut ovat em. alhaisempia johtuvat korttelirakenteesta, nykyrakennuskannan huomioimisesta ja sen sijoittumisesta kortteleissa.
2. Kauppa- ja hallintoyhteistyön rakennuksen sijoittumisesta toriympäristöön ei ole käyty keskustelua, ja sen tarvetta ja toimintaedellytyksiä muistutuksen jättäjän esittämässä laajuudessa ei ole tutkittu. Kaavatyön viitesuunnitelmana toimii 2016 laadittu Loimaan keskustan kaupunkikuvallinen ja katu- ja ympäristöllinen yleissuunnitelma, jonka yhteydessä määritettiin kauppatori- ja keskuspuiston ympäristöille tavoitteelliset kehittämissuunnitelmat. Suunnitelmassa kauppatorin pohjoisreunalle esitettiin yksikerroksista rakennusta. Tämän rakennuksen lisäksi torilla voi toimia normaali torikojutoiminta nykyiseen tapaan.
3. Kaavassa esitetyt puurivit on sijoitettu torin reunoille mahdollistaen kaupallisen toiminnan sijoittumisen ja sen edellytykset. Puilla ei nähdä olevan haittavaikutuksia torin kaupalliselle toiminnalle. Puut parantavat lähtökohtaisesti kaupunkiympäristön ja torin viihtyisyyttä ja rajaavat torikauppaa katualueista.
4. Tulevaisuudessa mahdollisen torin alaisen pysäköintilaitoksen kapasiteetti tulisi todennäköisesti olemaan riittävä palvellakseen ydinkeskustan pysäköintitarvetta. Jos ja kun maanalaisten pysäköintilaitoksen suunnittelu ja toteuttaminen tulee Loimaalla ajankohtaisemmaksi, voidaan asemakaavaa tarvittaessa tarkentaa kyseisestä kohdasta. Pysäköintilaitos olisi kustannustehokkaampi toteuttaa

torin alle, jolloin tori toteutettaisiin suoraan pysäköintilaitoksen päälle kansirakenteena. Jos pysäköintilaitos päätettäisiin toteuttaa puiston alle, jouduttaisiin pysäköintitila todennäköisesti toteuttamaan syvemmälle maan alle puiston, puiden ja kasvualustan säilyttämiseksi.

5. Muistutuksessa esitetty asia ei ole asemakaavoituksella ratkaistava asia. Kaava mahdollistaa muistutuksen mukaiset esitykset.

6. Loimaan keskustan yleissuunnitelmassa on esitetty alueen katuverkon tavoitetilä, jossa Heimolinnankatu on esitetty muutettavaksi yksisuuntaiseksi ajoneuvoliikenteelle. Asemakaavaehdotuksen mukainen kaavaratkaisu mahdollistaa myös kadun toteuttamisen kävelypainotteisena katuna.

7. Muistutuksessa esitetty asia ei ole asemakaavoituksella ratkaistava asia. Kaava mahdollistaa muistutuksen mukaiset esitykset, jotka ratkaistaan tarkemman toteutussuunnittelun yhteydessä.

2.2 LähiTapiola Loimi-Häme, 16.6.2017

Mielipiteen pääkohdat:

Kaavaehdotus on laadittu korttelin 9 tontille 9 laaditun hankesuunnitelmaluonnoksen, (18.12.2015), pohjalta. Olemme nyt tarkastelleet tontin käyttöä uudelleen ja toivomme, että kaavaehdotusta muutetaan hieman tonttimme osalta.

1. Tontin eteläkulmaan Turuntien ja Väinämöisenkadun risteykseen haluamme sijoitettavan 6-kerroksisen rakennusmassan. Se olisi samankokoinen kuin Heimolinnankadun ja Väinämöisenkadun risteyksessä oleva rakennusmassa ja muodostaisi sille parin. Samalla tämä kadun kulmaan sijoittuva korkeampi rakennus jäsentäisi korttelin kaupunkikuvaa kaavan tavoitteiden mukaisesti. Tontin kerrosala kulmatalon korottamisella kasvaisi 450 m².

2. Väinämöisenkadun tonttiliittymää haluamme siirrettävän jonkin verran lähemmäksi Heimolinnankatua, koska nyt nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa tonttiliittymän sijainti ei olisi tarkoituksen mukaisessa paikassa.

3. Kaavamääräyksissä on autopaikkojen sijoittaminen kielletty asuin- ja liikerakennusten maantasokerroksiin. Kaavaehdotuksen selostusosassa kohdassa 5.5.1 on kuitenkin asiasta lievempi ilmaisu: " kortteleissa 9 ja 10 tavoitteena on, että pysäköinti sijoittuu pääpiirteissään tai osittain maan alle". Esitämme, että autopaikkamääräystä muutetaan kaavaselostuksen suuntaan ja myös maantasoon olisi mahdollista sijoittaa autopaikkoja.

4. Hankkeen toteuttamisen kannalta toivomme, että kaupungilla on osoittaa tontillemme lisäksi n. 30 autopaikkaa korttelialueen ulkopuolelta alle 300 m:n päässä tontista olevasta pysäköintilaitoksesta tai pysäköintiin tarkoitettua aluetta.

Kaavanlaatijan vastine:

1. Muistutuksessa esitettyä kerrosluvun nostamista ei kaavaehdotukseen voida sallia. Esitetystä muutoksesta aiheutuva rakennusoikeuden lisäys lisäisi myös tontin autopaikkojen rakentamistarvetta. Kaavaehdotuksessa esitetty Turuntien suuntainen nelikerroksinen rakentaminen sopeutuu kaupunkikuvallisesti paremmin kadun olemassa olevaan muuhun rakennuskantaan. Kaavaehdotuksen mukaisesti tontin Heimolinnankadun puoleiseen kulmaan VI-kerroksiselle rakennukselle varattu ala muodostaa toteutuessaan kaupunkikuvallisesti toimivan parin Väinämöisenkadun eteläpuolelle sijoittuvan 6 -kerroksisen rakennuksen kanssa ja on muutenkin perustellumpi sijoittumalla Keskuspuistoa ja Kauppatoria reunustavalle vyöhykkeelle.

2. Muistutuksen mukainen muutos voidaan tehdä.

3. Muistutuksessa on tulkittu AL-6- ja AL-7 -korttelialueiden autopaikkojen järjestämistä koskevaa määräystä virheellisesti. Määräyksessä todetaan, ettei autojen säilytyspaikkoja saa sijoittaa asuin- ja liikerakennusten maantasokerroksiin. Kyseinen määräys koskee siis em. rakennusten maantasokerrosta. Autopaikkoja voidaan siis rakentaa AL-6- ja AL-7 -korttelialueilla maanalaisten tilojen lisäksi maantasoon taivasalle tai katettuihin autokatoksiin ja -suojiin.

4. Muistutuksessa esitettyyn toiveeseen kaavalla ei kyetä vastaamaan. Kiinteistönomistaja voi jatkossa neuvotella autopaikkoja koskevista rasitesopimuksista muiden kiinteistönomistajien kanssa. Lähtökohtana kuitenkin on, että toteutuvan kerrosalan perusteella rakennettavat pysäköintipaikat tu-

lee järjestää omalta kiinteistöltä. Pysäköintijärjestelyt ja mahdolliset rasitesopimukset tulee osoittaa rakennuslupaa hakiessa.

Tilaaaja

Loimaan kaupunki

Päiväys

10.4.2017

LOIMAAN KAUPUNKI

AK 0183 - 1. KAUPUNGINOSAN (KESKUSTA) KORTTELIT 9, 10, 16 JA 17 SEKÄ TORI-, KATU- JA PUISTOALUETTA

Kaavanlaatijan vastineet 1.11. - 2.12.2016 nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen



1	LAUSUNNOT	2
1.1	Lounea Oy 1.11.2016	2
1.2	Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 3.1.2017	2
1.3	Pelastuslaitos 7.11.2016	2
1.4	TeliaSonera Finland Oyj, 1.11.2016	2
1.5	Varsinais-Suomen maakuntamuseo, 5.1.2017	2
1.6	Varsinais-Suomen liitto, 30.1.2017	3
2	MIELIPITEET	4
2.1	As. Oy Asematori, 15.12.2016	4
2.2	As. Oy Loimaan Yhdystalo, Isännöitsijä	4
2.3	Kiinteistöyhtymä Heimolinnankatu 6	4

1 LAUSUNNOT

1.1 Lounea Oy 1.11.2016

Lausunnon pääkohdat:

Ei huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.2 Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 3.1.2017

Lausunnon pääkohdat:

ELY-keskus ei katso aiheelliseksi antaa lausuntoa. Hanke on kaupungin keskustan kehittämisen kannalta tärkeä.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.3 Pelastuslaitos 7.11.2016

Lausunnon pääkohdat:

1. Kaava-alueella on huomioitava pelastuslaitoksen toimintamahdollisuudet (pelastustie).
2. Kaavassa ei ole merkitty maanalaisen pysäköinnin ajoyhteyksiä. Ajorampit on sijoitettava niin, että pelastustiet voidaan toteuttaa pihakansille tarvittaessa.
3. Kaavan mukaan tonttien rajoilla ei tarvita rajaseiniä kellarin pysäköintitiloissa. Pysäköintitiloihin voidaan joutua tekemään automaattisia paloteknisiä laitteistoja, kuten paloilmoin tai sammuuslaitteisto.
4. Talousrakennusten rakennusaloja ei määritellä kaavassa. Talousrakennusten rakentamisessa on huomioitava paloturvallisuus muihin rakennuksiin riittävällä etäisyydellä, rakenteellisin tai muulla keinoin.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa esitetyillä asioilla ei ole vaikutusta kaavaratkaisuun, mutta palomääräykset on huomioitava rakennusten suunnittelussa.

1.4 TeliaSonera Finland Oyj, 1.11.2016

Lausunnon pääkohdat:

TeliaSoneralla on runsaasti kaapeleita sekä putkireittejä kaavamuutosalueella. Mikäli lisärakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirto tai suojaustoimenpiteitä on näistä ilmoitettava vähintään 12vk ennen. Siirto ja suojaustoimenpiteet maksaa lähtökohtaisesti tilaaja.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.5 Varsinais-Suomen maakuntamuseo, 5.1.2017

Lausunnon pääkohdat:

Kaava-aineistossa torin rakennuskannan ja nykyilmeen analyysi on erittäin suppea. Kaavaselostuksessa torin lähialueen rakennuskantaa on käsitelty vain aiemmin tehdyn rakennuskannan inventoinnin pohjalta. Koska on kyse näinkin pienestä kaava-alueesta ja tavoitteena nimenomaan mainitaan torin vetovoimaisuuden parantaminen, tulisi kaavatyössä perehtyä koko alueen rakennuskantaan eikä vain inventoinnissa käsiteltyihin. Loimaan torin ympäristön rakennuskanta on varsin rikkonaista, uusimmat liikerrakennukset eivät yllä vanhimpien rakennusten omaleimaiseen arvokkuuteen. Osittain torin ympäristössä on myös nähtävissä piittaamatonta korjausrakentamista, jossa vanhoihin rakennuksiin on laitettu mate-

riaaleja, jotka eivät niihin sovi. Inventoinnissa paikallisesti arvokkaiksi kohteiksi todetuista kohteista on kaavassa sr-merkinnällä huomioitu vain yksi. Mitään perusteluja ei tälle menettelylle ole kaavaselostuksessa esitetty. Todetaan vain, että "ei kuitenkaan nähty osayleiskaavassa eikä tässä kaavassa aiheelliseksi esittää suojeltavaksi".

Kaavan esittämän kokonaisvaltaisen uusimisen sijaan torin ympäristön kehittämisessä on syytä lähteä olemassa olevasta tilanteesta. Kaavaselostuksessa on todettu, että "Kaava-alueelle sijoittuvan uudisrakentamisen tulee muodostaa kaupunkirakenteeseen uusi ajallinen kerrostuma". Jotta kerrostumia voi syntyä, on torin varren olemassa olevien rakennusten huomioiminen/ säilyttäminen tärkeää.

Varsinais-Suomen maakuntamuseo toteaa lausuntonaan, että se pitää kaava-aineistoa sikäli puutteellisenä, että siinä ei torin nykyilmettä analysoida riittävällä tarkkuudella eikä tehtyjä ratkaisuja perustella.

Torin ympärillä olevien, paikallisesti merkittävien 1950- ja 1960-luvun rakennusten merkitys Loimaan torin omaleimaisuudelle tulee kaavatyössä huomioida ja merkitä rakennukset kaavassa säilytettäväksi. Myös havainnekuvia tavoitellusta tori-ilmeestä on syytä liittää kaava-aineistoon, jotta esim. AL-6 kaavamääräyksen teksti "Alimpien kerrosten julkisivujen ja rakennusosien jäsentelyssä, detaljeissa ja aukotuksessa painotetaan jalankulkijan mittakaavaa" tulee ymmärretyksi.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavan luonnosvaiheen selostuksen suunnittelualueen nykyistä rakennuskantaa käsittelevä analyysi on, kuten lausunnossa todetaan, suppea. Analyysia on tarkoitus täydentää ehdotusvaiheessa käsittämään koko suunnittelualueen rakennuskannan. Lisäksi kuten luonnoksen kaavaselostuksen liiteluettelossa on mainittu, kaavan havainnemateriaali sisällytetään kaava-aineistoon ehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueen rakennuskohteiden sisältyminen laadittuun rakennetun kulttuuriympäristön inventointiin ja niille annetut paikalliset arvoluokitukset eivät sinällään toimi perusteena suojelumerkintöjen esittämiseen asemakaavassa. Ehdotusvaiheessa laadittavan rakennuskannan analyysin johtopäätöksenä arvioidaan rakennusten suojelutarpeet ja mm. lausunnossa todetun torin ympäristön rakennusten merkitys torin omaleimaisuuden luomisessa. Lisäksi rakennusten suojeluesityksiä perustellaan kattavammin kaavan vaikutusarviointien yhteyteen.

1.6 Varsinais-Suomen liitto, 30.1.2017

Lausunnon pääkohdat:

Varsinais-Suomen liitto toteaa, että Loimaan kaupunki on johdonmukaisesti tehnyt keskusta-alueen kehittämiseen tähtäävää suunnittelua ensin yleiskaavalla ja sen jälkeen yksityiskohtaisemalla suunnittelulla. Tämän avulla on onnistuttu luomaan selkeä kuva tavoiteltavista tulevista kehittämisen painopisteistä ja tarvittavista toimenpiteistä niin lyhyemmälle kuin pidemmällekin aikajänteelle. Näin edistetään myös parhaiten yhdyskuntarakenteellista hyvää laatua ja elin- ja vetovoimaisuutta, jota ovat mm. hyvä ja monipuolinen palvelutarjonta sekä palveluita lähellä olevat monipuolista asumista tarjoavat asuinalueet sekä hyvin saavutettavat lähivirkistysalueet.

Torin ympäristön suunnitelma on hyvä esimerkki aktiivisesta, kaupunkikuvallisen laadun parantamiseen tähtäävästä suunnittelusta, jonka laadulliset tavoitteet on sisällytetty asemakaavamääräyksiin. Tällä luodaan selkeät suuntaviivat myös rakentamisen ohjaukselle.

Viihtyisät keskustat ovat maakunnallisesti merkittävä elinvoimaisuustekijä ja myös yksi käynnissä olevan vaihemaakuntakaavan keskeisistä teemoista taajamien maankäyttöä käsiteltäessä. Palvelut turvataan parhaiten pienissä kaupungeissa varmistamalla kysyntä, eli kaavoittamalla palvelujen läheisyyteen myös viihtyisää asuinympäristöä ja monipuolisia asuinkortteleita. Torin ympäristön asemakaava edistää parhaalla mahdollisella tavalla vaihemaakuntakaavan kaupunkikehittämisen kohdealueelle kohdennettuja tavoitteita.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

2 MIELIPITEET

2.1 As. Oy Asematori, 15.12.2016

Mielipiteen pääkohdat:

Turuntien ja Väinämöisenkadun risteyksen toiminnallisuudet moottoriajoneuvoliikenteelle sekä erityisesti kevyelle liikenteelle tulee taloyhtiön mielestä arvioida riittävän laajasti ja varmistaa riittävän toimin ennen Torin ympäristön asemakaavamuutoksen edistämistä, huolimatta siitä että arvioitava risteys on kaavaehdotuksen ulkopuolella.

Kaavanlaatijan vastine:

Mielipiteessä esitetyillä ehdotuksilla ei ole vaikutusta kaavaratkaisuun. Mielipiteessä esitetyt asiat ratkaistaan alueen katualueita koskevissa katu- ja rakennusvaiheen suunnitelmissa. Kaavaratkaisussa esitetään aluevaraukset katualueille. Kaavalla ei ohjata katualueille suuntautuvia suunnitteluratkaisuja kuten liikenteen yksisuuntaiseksi muuttamista.

2.2 As. Oy Loimaan Yhdystalo, Isännöitsijä

Mielipiteen pääkohdat:

Pyydämme huomioimaan, että taloyhtiössämme As. Oy Loimaan Yhdystalossa, lisättäisiin uudessa valmistumassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta.

Hallituksen puheenjohtajamme oli keskustelussa kaupunginjohtaja Tunkkarin kanssa perjantaina 2.12.2016.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaupungin kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön 430-001-0010-0008 kerrosalaa on toteutunut 960 k-m² ja rakennusoikeutta kaavaratkaisussa on esitetty 1300 k-m² (1150+150). Kaavassa on esitetty periaatteeksi, että ullakonrakentamis-/lisäkerrosmääräys on ainoastaan esitetty niille rakennuksille, joissa on nykyisellään jo ullakkomainen tila, ei pelkkä konehuone.

2.3 Kiinteistöyhtymä Heimolinnankatu 6

Mielipiteen pääkohdat:

Suurin ongelma, joka pitäisi saada ratkaistuksi, ovat parkkipaikat. Muiden, kuin katutasossa olevien autopaikkojen rakentaminen ja ylläpito ehdotetulla rakennusoikeudella on erittäin kallista. Asuntojen hintataso Loimaalla on niin alhainen, ettei Loimaalla kukaan asuntoa ostaessaan ole valmis maksamaan sitä hintaa, mikä autopaikkojen rakentamisesta aiheutuu. Näin ollen ei asuntojen rakentamiseenkaan nykyisellä hintatasolla ole mahdollista.

Kiinteistölle tulisi huollon ja alueen kunnossapidon vuoksi olla sisäänajo Heimolinnankadulta, eikä naapuritontin kautta. Lisäksi tulee varmistaa, että Kiinteistö Heimolinnankatu 6 on aina rakennettavissa itsenäisenä kohteena eikä ole sidoksissa naapuritontin rakentamiseen. Itsenäinen kulkeminen kiinteistölle on varmistettava siten, ettei se ole riippuvainen naapurikiinteistön rakentamisesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Autopaikkoja toteutetaan tontille toteutuvan rakentamisen määrän mukaan kaavassa esitettyjen ja kaupungin keskusta-alueen sovellettujen pysäköintinormien mukaisesti. Kaavaluonnoksessa rakennusala-kohtaisesti esitetty rakennusoikeus ei sido toteuttajaa rakentamaan koko maksimirakennusoikeuden mukaisesti, jolloin autopaikkojen toteuttaminen katu-/pihatason ratkaisuna mahdollistuu. Lisäksi kaava sallii autopaikkojen osoittamisen tontin ulkopuolelta rasitesopimuksen perusteella.

Kaavaratkaisussa tontin Heimolinnankadun puoleiselle rajalle osoitettu liittymäkielto rajautuu niin, että tontille on mahdollista toteuttaa tonttiliittymä kohdasta, mistä tontille ajo nykyiselläänkin tapahtuu.

Kaavaluonnoksessa esitettyihin pysäköintinormeihin tehdään tarpeen mukaan tarkistuksia. Kaavaluonnokseen ei muutoin nähdä tarpeelliseksi tehdä muutoksia mielipiteen johdosta.