



Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0184

VASTINERAPORTTI

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin. Palaute on arkistoitu kokonaisuudessaan ja saatavilla kysyttäessä.

Asemakaavan muutoksen luonnos ja OAS (11.11.2022), nähtävillä 2.1.-6.2.2023

Lausunnot pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta, Loimaan kaukolämmöltä, Loimaan Vedeltä, Sallila Sähkönsiirrolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Telialta, Lounealta sekä Loimaan kaupungin Elinympäristölautakunnalta ja Sivistyslautakunnalta. Kaava toimitettiin tiedoksi myös Varsinais-Suomen liitolle. Mainituista korostettuna ne tahot, jotka vastasivat lausuntopyyntöön. Lisäksi lausuntopyyntö oli Elinympäristölautakunnan 31.1.2023 kokouksen ilmoitusasioissa §12 tiedoksisaattoasiana.

Tiivistetyt lausunnot/viranomaiskommentit ja vastineet niihin

1. Loimaan kaukolämpö, 21.12.2022

Kommenttien pääkohdat:	Vastine:
Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.

2. Loimaan Vesi, 4.1.2023

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi

3. Sallila Sähkönsiirto Oy, 12.1.2023

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi

4. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, 5.1.2023

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi

5. Lounea, 2.2.2023

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei lausuttavaa.	Merkittään tiedoksi.

6. Varsinais-Suomen liitto, Maankäyttöjaosto, 30.1.2023 § 9

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa: ... 5. Loimaan kaupunki: Loimaan keskustan korttelin 18 asemakaavan muutos Ak 0184 (469/20.12.2022) ...	Merkittään tiedoksi. Loimaan kaupunki ei pyydä lausuntoa ehdotusvaiheessa. Ehdotus tulee tiedoksi tämän vastineen toimittamisen yhteydessä.

7. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 5.2.2023

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Kaupungintalo ja viereinen Musiikkiopiston talo ovat suojeltuja sr 3 merkinnällä 4.3.2013 hyväksytyssä asemakaavassa sekä paikallisesti merkittävänä rakennuksena 20.4.2015 hyväksytyssä yleiskaavassa. Satakunnantien varrella oleva musiikkitalo on edellä mainittujen kaavojen lisäksi suojeltu myös Varsinais-Suomen maakuntakaavassa (sr 5320). Kortteli on osa Satakunnantien maakunnallisesti merkittävää (srr 5314) 1900-luvun alusta rakentunutta maaseututajamaa, joka aikaisemmin oli myös valtakunnallisesti merkittävä (RKY 1993). Kaupungintalo rakennettiin alun perin paloasemaksi ja kauppahalliksi 1930-luvulla. Puhdaspiirteisen funktionalismia edustavan rakennuksen suunnitteli tuolloin rakennusmestari Väinö Aalto. Rakennuksen koko ja ulkoasu muuttuivat 1950-luvulla, kun se muutettiin Loimaan kauppalan rakennusmestari Lauri Lehdon suunnitelmien mukaan Loimaan kauppalantaloksi. Tuolloin rakennus korotettiin kolmikerroksiseksi, toiseen ja kolmanteen kerrokseen sijoitettiin kauppalan toimistotiloja sekä kauppalanjohtajan asunto, kattomuoto muutettiin tasakatosta auma-/satulakatoksi. Rakennukseen tehtiin joitakin muutoksia 1970-luvulla ja 1983 koko rakennus otettiin toimisto- ja hallintokäyttöön. 2000-luvulla rakennukseen tehtiin vielä joitakin yksittäisiä muutoksia, joista merkittävin vuonna 2005, jolloin pääsisäänkäynnin yhteyteen rakennettiin pieni lasiseinäinen laajennus infopistettä varten. Musiikkiopiston talon suojelumerkintä säilyy, mutta sisäilmaongelmien vuoksi käytöstä poistetun kaupungintalon suojelumerkintä haluttaisiin poistaa,	Alueellista vastuumuseota kiitetään hyvästä perehtymisestä rakennuksen historiatietoihin. ELY-keskuksen ja vastuumuseon lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen osoitettiin ratkaisu, jolla edistetään vakavia teknisiä ongelmia sisältävän entisen kaupungintalon hyödyntämistä rakentamisessa suuremmalla rakennusoikeudella ja -korkeudella (co2), mutta rakennusta ei kaavan kokonaistarkastelun perusteella suojella jatkossa, kuten luonnosvaiheen lausunnoissa esitetään. Suojelumääräyksen poistamisen vaikutuksia vähentävät hieman myös seikat, että kyseessä on vain paikallisesti merkittävä kohde ja se sijaitsee seudullisesti merkittävän Satakunnantien miljöön ulkopuolella. Ympäristöön sopimista edistettiin yleismääräyksillä. Lausunnon perusteella lisättiin määräys, joka koskee kerrosluvultaan yli 4½ rakentamista. Se edellyttää rakentamislupavaiheessa myös laadukkaan lisäselvityksen sen soveltuvuudesta ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan, sekä siitä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta. Kaava mahdollistaa nykyiseen nähden ison muutoksen, mutta ratkaisulla pyritään edistämään myös vanhan rakennuksen hyödyntämistä, suojeluun nähden vaihtoehtoisella, isommat muutokset mahdollistavalla ratkaisulla. Rakennuksen toiminnallisuuden ja muunneltavuuden sekä keskeisen paikan luonteen ja käytön osalta

<p>ja mahdollistaa paikalle kuusikerroksisen asumisen ja palveluasumisen tarpeita palveleva uudisrakentaminen. Kaupungintalo pitää sisällään runsaasti toiminnallisia ja ajallisia kerrostumia. Se kertoo todistusvoimaisesti Loimaan kauppalan ja myöhemmin kaupungin historiasta. Kuten Loimaan kaupungintalosta tehdyssä rakennushistoriallisessa selvityksessäkin todetaan rakennuksella, on merkittäviä kulttuurihistoriallisia, rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja, vaikka sitä ei ole nykyiseen käyttöönsä alun perin tehtykään.</p> <p>Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa, että rakennuksessa ilmenneet vakavat tekniset ongelmat eivät poista sen kulttuurihistoriallista arvoa. Siitä syystä suojelumerkintää ei tule poistaa asemakaavasta. Rakennus on eri aikoina läpikäynyt jo useita muutoksia, ja se kestää Loimaan kaupungin toivomat toiminnalliset muutokset myös nyt. Korjausta tulisi vielä selvittää modernien rakennusten korjauksiin erikoistuneella asiantuntijalla. Rakennukseen kohdistuvissa mahdollisissa korjausrakentamissuunnitelmissa tulee huomioida rakennuksen historia ja lähiympäristön kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Esim. rakennuksen mahdollisen korottamisen soveltuvuus tulee tutkia huolellisesti niin itse rakennuksen kuin ympäröivän rakennuskannan ja maiseman näkökulmista.</p>	<p>viitataan toiston välttämiseksi ELY-keskukselle annettuun vastineeseen.</p> <p>Rakennuksen korjaamista on selvitetty paljon, jonka osalta viittaamme ELY-keskukselle annettuun vastineeseen toiston välttämiseksi.</p>
--	---

8. Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2.2.2023

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
<p>Alueidenkäyttö</p> <p>Entisestä kaupungintalosta teetetyt rakennushistoriallisen selvityksen mukaan rakennuksella on merkittäviä kulttuurihistoriallisia, rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja. ELY-keskus toteaa, että suurikaan korjausaste ei ole kulttuuriympäristön näkökulmasta ongelma kun rakennuksella on suojeluarvoja jäljellä. Rakennuksen hyödyntäminen on mahdollista hyvällä suunnittelulla.</p> <p>Viranomaisneuvottelussa esiin tuotu ehdotus rakennuksen korjaamisen selvittämisestä modernien rakennusten korjauksiin perehtyneen korjausasiantuntijan toimesta on kannatettavaa. Kaavaselostuksessa on esitetty valokuvasoitteet kuusikerroksisesta kerrostalomassasta torin ja Satakunnantien suunnasta tarkasteltuna. ELY-keskus huomauttaa, että esitetyn kerrosluvun massoittelu on hyvin massiivinen ja sillä on suuri kontrasti erityisesti suhteessa Satakunnantien miljööseen ja</p>	<p>Varsinais-Suomen ELY-keskusta kiitetään perehtymisestä kaavahankkeeseen.</p> <p>Rakennuksen korjaamista on kattavasti selvitetty vuosien ajan, eikä sille ole löytynyt toimivaa ratkaisua ja käyttöä (kaavaselostus 1.4, ”Loimaan kaupungintalo, Sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus, RTC Vahanen Turku Oy, 5.1.2017, Saneerauksen kustannusarvio, NL rakennuslaskenta 15.10.2019, sekä liite 6)”. Myös maankäytöllisesti toimivuuden arvioidaan paranevan (kaavaselostus 5.5).</p> <p>Kaupunki on vilpittömästi selvittänyt asiaa rakennuksen korjaamisen näkökulmasta, ja pitkän selvitystyön perusteella sen ei ole katsottu olevan mahdollista. Rakennuksesta on tehty mm. rakennustietomalli, joka osaltaan myös on tärkeä säästettävä tietolähde kohteesta. Rakennuksesta tehty kuntotutkimus katsotaan olevan riittävä tämän kaavatyön osalta, eikä lisäkorjaustutkimuksia tilata tämän kaavatyön yhteydessä.</p>

<p>seudullisesti merkittävään yksikerroksiseen musiikkiopiston rakennukseen.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että ensisijainen vaihtoehto niin kulttuuriympäristön kuin ilmastonmuutoksen huomioimisen näkökulmasta on hyödyntää entistä kaupungintaloa uudisrakentamisen sijaan. Asiassa on huomioitava vaikutukset kaupunkikuvaan erityisesti Satakunnantien suuntaan.</p>	<p>Lausunnon perusteella rakennuksen kerroslukua ohjataan siten, että kerrosluku, joka ylittää IVu$\frac{1}{2}$ ja on enintään VIu$\frac{1}{2}$, sekä rakennusoikeus yli 3 000 k-m² ja enintään 3 400 k-m², ovat mahdollista vain, jos alkuperäistä rakennusta hyödynnetään rakentamisessa. Tämä kannustaa vanhan hyödyntämiseen, vaikka teknistaloudellisesti ja toiminnallisesti yhtälö on siltikin erittäin haastava rakennuksen toiminnallisuudessa ja asukasluvultaan laskevan kunnan toimintaympäristössä. Rakennusta ei suojella, mutta korkea rakentaminen edellyttää tarkemmin sopimista ympäristöön kaavamääräysten mukaisesti (myös yleismääräys).</p> <p>Vastuumuseoviranomaiselle annetussa vastineessa on myös kuvattu mm. korkeamman rakentamisen yhteensovittamisen osalta ratkaisuja, johon viittaamme toiston välttämiseksi.</p> <p>Jos vanhaa rakennusta ei hyödynnetä, niin suurin sallittu kerrosluku on vain IVu$\frac{1}{2}$ ja rakennusoikeus 3000 k-m², jolloin modernimman rakennuksen vaikutukset ovat vähäisemmät Satakunnantien miljööseen.</p> <p>Rakennusten korjaaminen ja hyödyntäminen on ilmastonmuutoksen ja kiertotalouden kannalta tärkeää yleisellä tasolla, mutta tässä kohteessa sen ei katsota olevan tarkoituksenmukaista pakottamalla, koska rakennuksen kokonaiskorjausaste on yli 80 % (lähde Loimaan kaupungintalo, Saneerauksen kustannusarvio, NL-Rakennuslaskenta, 15.10.2019) ja korjaamallakin on vaikea saada nykyenergiämääräykset täyttävää rakentamista (liite 6: kerroskorkeudet). Laaditun selvityksen mukaan rakennuksen rungonkin korjausaste on pääosin välillä n. 40-60% (kerroksesta riippuen vaihtelee 30-80%), jolloin hiilensidonnalla kannalta vaikutus jää vähäisemmäksi verrattuna rungon kokonaisuudessa säästämiseen. Ympäristöministeriön julkaisun ”Purkaa vai korjata?: Hiilijalanjälk.. 2021:9” perusteella päästöjen kannalta oleellista olisi etenkin rungon säästäminen.</p> <p>Aiemmin mainituilla suuremmalla rakennusoikeudella ja kerrosluvulla pyritään edistämään rakennosien hyödyntämistä ja sen katsotaan olevan paremmin toteutettavissa, kun hyödyntäminen on rakennussuunnittelun kannalta joustavaa.</p> <p>Rakennuksen toiminnallisuus on myös todettu huonoksi lukuisista muutoksista ja kerroskorkeudesta johtuen, jolloin käytön osoittaminen rakennukseen ylläpidon edellytykseksi on haastavaa. Jos rakennusta ei voi vapaammin suunnitella ja muunnella, voi</p>
--	--

<p>Liikenne</p> <p>Asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu autopaikat liike-, toimisto- ja keskustatoimintojen korttelialueelle. ELY-keskus huomauttaa, että autopaikkojen lisäksi myös pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta on hyvä antaa määräyksiä asemakaavassa. Varmistamalla laadukkaat ja riittävät pyöräpysäköintipaikat tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa laadullisia määräyksiä sääsuojan lisäksi myös runkolukittavuudesta. Määräykset pyöräpysäköinnin toteutuksesta asemakaavassa johtavat todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin. Ohjeita ja esimerkkejä pyöräpysäköintivelvoitteen määrittämiseksi määrällisesti ja laadullisesti löytyy mm. Väyläviraston ohjeita 18/2020: Pyöräliikenteen suunnittelu, s. 194 (https://julkaisut.vayla.fi/pdf11/vo_2020-18_pyoraliiikenteen_suunnittelu_web.pdf) tai pyöräliikenteen suunnitteluohjeesta: https://pyoraliiikenne.fi/pyorapysakoinnin-suunnitteluohje/#pysakointitarpeen-maarittely.</p> <p>Lausunto on laadittu yhteistyössä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.</p>	<p>tilanne johtaa myös siihen, että joku keskustaan sopiva toiminto ei voi sijoittua kyseiselle tontille, vaan jonnekin muualle. Tämä osaltaan voisi aiheuttaa liikkumis päästöjä.</p> <p>Rakennuksen katsotaan jo toimineen elinkaarensa mahdollistamissa puitteissa hienona esimerkkinä historiallisesta kiertotalousrakennuksesta, kun toimintoja ja rakennusta on muutettu usein. Rakennuksen luonteena on ollut muutos toimintaympäristön mukaan kauppalan ja sittemmin kaupungin tarpeiden mukaisesti. Rakennus on muuttunut paljon ajan saatossa ja kuntotutkimuksen mukaan kokonaiskorjausaste olisi yli 80 %, jolloin alkuperäistä rakennusta ei olisi paljoa jäljelläkään. Tärkeää olisi, että keskeisellä paikalla olevaa tonttia käytetään toiminnallisesti hyvään tarkoitukseen, jota kaavamuutoksen ratkaisulla pyritään edistämään.</p> <p>Kaavan kokonaistarkastelussa katsotaan, että paikallisesti merkittäväksi merkityn rakennuksen suojelumerkinnän säilyttäminen ei ole tarkoituksenmukaista kyseisellä rakennuksella.</p> <p>Pyöräpysäköinnin osalta kaavaehdotukseen valmisteltiin määräykset lukumäärästä ja laadusta.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
--	--

OAS:sta tai luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.