

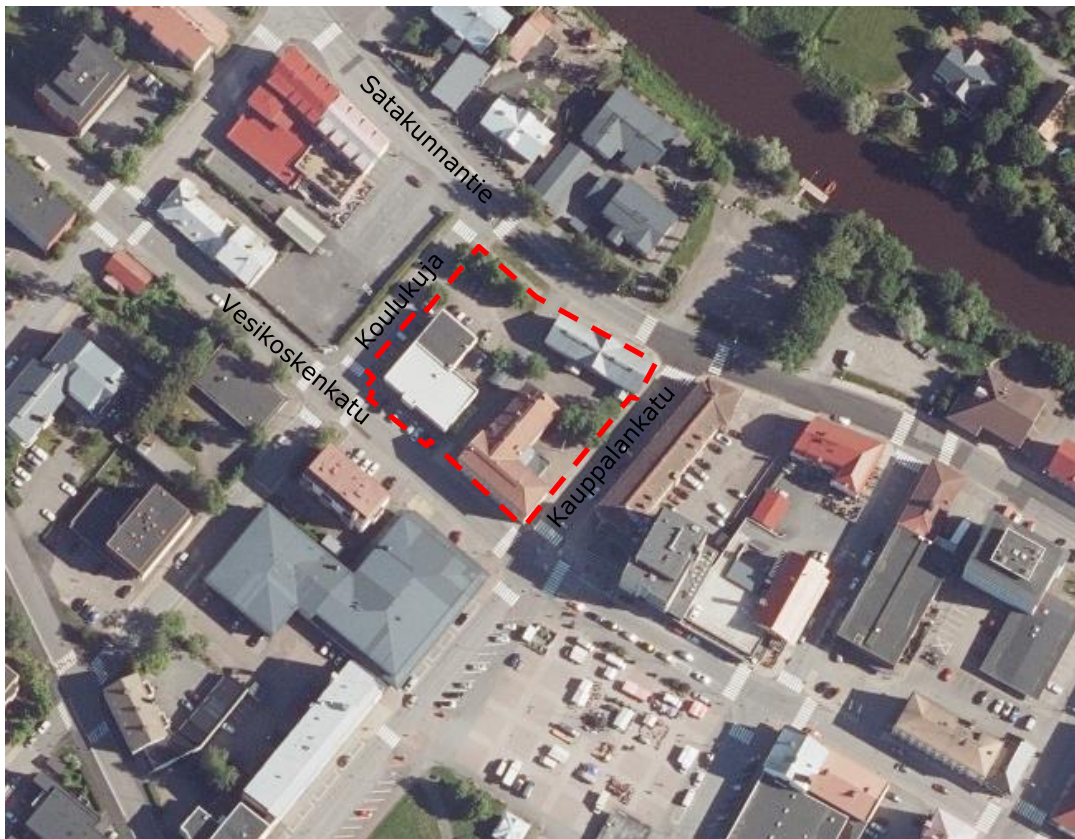
AK 0184

KORTTELIN 18 ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. KAUPUNGINOSAN (KESKUSTA) KORTTELI 18 SEKÄ KATUALUETTA

KAAVASELOSTUS,

31.3.2023, TARKISTETTU 26.5.2023



Kuva 1 - Kaavamuutosalueen sijainti v. 2021 ilmakuvassa (©MML vapaa aineisto)

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 0184

KORTTELIN 18 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kuvaus **Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee
31.3.2023 päivättyä ja 26.5.2023 tarkistettua
kaavakarttaa**

Kaavan laatija **Loimaan kaupunki, kaavoittaja Arttu Salonen, ins. yamk**

Vireilletulo **19.11.2021 (Kaavoituskatsaus 2022)**
Osallistumis- ja ar-
viointisuunnitelma **2.1.-6.2.2023**
sekä luonnos
nähtävillä

Ehdotus nähtävillä **26.4.-25.5.2023**
Kaavan hyväksymi-
nen **Kaupunginvaltuusto __.__.20__ §**
Lainvoimainen **__.__.202_**

Loimaalla __.__.202_

Kaavoittaja Arttu Salonen

SISÄLLYS

1.	TIIVISTELMÄ	4
1.1	Kaava-alueen kuvaus	4
1.2	Tavoitteet ja kaavan nimi	4
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.4	Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset	5
1.5	Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö	7
2.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	7
2.1	Tunnistetiedot	7
2.2	Kaava-alueen sijainti	8
3.	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	13
3.1.5	Maanomistus	13
3.2	Suunnittelutilanne	13
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
3.2.2	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	15
3.3	Tonttijako ja kiinteistörekisterinpito	17
3.4	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	17
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1	Osalliset	17
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1	Kaupungin tavoitteet	19
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.5	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	19
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1	Kaavan rakenne	20
5.1.1	Mitoitus	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3	Aluevaraukset	20
5.3.1	Korttelialueet	20
5.3.2	Muut alueet	22
5.4	Kaavan havainnemateriaali	22
5.5	Kaavan vaikutukset	23
5.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, maisemaan sekä liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen	23
5.5.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (terveys, turvallisuus, eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet, sosiaaliset olot ja kulttuuri)	24
5.5.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
5.5.4	Vaikutukset talouteen	25
5.6	Ympäristön häiriötekijät	25
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset	26
5.8	Nimistö	26
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vastineraportti
4. Loimaan kaupungintalon rakennushistoriallinen selvitys
5. 1. kaupunginosan korttelin 18 tonttijaon muutos, tontit 8-10
6. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelun muistio

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSIÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Loimaan kaupungintalo, Sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus, RTC Vahnen Turku Oy, 5.1.2017 ja esittelytiivistelmä 27.1.2017
- Loimaan kaupungintalo, Saneerauksen kustannusarvio, NL-Rakennuslaskenta, 15.10.2019
- Loimaan keskustan kaupunkikuvallinen ja katuympäristöllinen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 2016
- Loimaan keskustan toiminnallinen ja liikenteellinen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 2015
- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava ja siihen liittyvät perus- ja erityisselvitykset 2006-2015 (FCG Finnish Consulting Group Oy ym.)
- Kaavaselostus, Ak 0183, 25.9.2017, Ramboll/Loimaan kaupunki
- Loimaa, Kaupunkistrategia 2022-2025, hyväksytty 29.8.2022

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Asemakaavan muutos koskee Loimaan keskustan korttelia 18 sekä katualuetta.

Noin 0,4 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin ydinkeskustassa Vesikoskenkadun, Kauppalankadun, Satakunnantien ja Koulukadun rajaamassa korttelissa. Korttelissa sijaitsee musiikkiopisto, asuin- ja liikerakennus sekä sisäilmaongelmien takia käytöstä poissa oleva entinen kaupungintalo.

1.2 Tavoitteet ja kaavan nimi

Kaavam muutoksen pääasialliset tavoitteet ovat:

1. tarkentaa korttelin käyttötarkoituksmahdollisuuksia nykytilanteen ja tulevaisuuden tarpeita varten myös asumiseen.
2. uudelleenarvioida suojelumerkintöjen tarve.

Tavoitteena on toteuttaa ympäristöön sopiva, asumisen, hallinnon ja elinkeinotoimintojen tarpeet mahdollistava kortteli, joka on toiminnallisesti ja käytännön toteuttamisen kannalta tarkoituksenmukainen ja toteuttamiskelpoinen.

Kaavamuu tos edistää keskustan kehittämistä, jolla pyritään lisäämään torin ympäristön vetovoimaa.

Kaavan nimi tulee korttelin numerosta. Nimeksi ei laitettu kaupungintaloon viittaava, koska se voi aiheuttaa sekaannusta kaupungintalon toimintojen ollessa toisaalla.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet



Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on hyväksynyt 8.11.2021 § 465 MRL 7 §:n mukaisen kaavoituskatsauksen vuodelle 2022. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksen yhteydessä 19.11.2021.

Kaavatoimikunta käsitteli valmisteluvaiheen materiaalit (alustavan luonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 7.12.2022. Viranomaisneuvottelu alustavasta luonnoksesta järjestettiin 13.12.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan luonnos olivat nähtävillä 2.1.-6.2.2023, jona aikana niistä jätettiin 9 lausuntoa/toteamusta. Mielenpitoja ei jätetty.

Kaupunginhallitus käsitteli valmisteluvaiheesta saapuneen palautteen ja kaavan ehdotuksen nähtävillä asettamisen 17.4.2023. Kaavan ehdotus oli nähtävillä 26.4.-25.5.2023, jona aikana siitä jätettiin seitsemän lausuntoa/toteamusta. Mielenpitoja ei jätetty.

Kaupunginhallitus käsitteli ehdotusvaiheesta saapuneet palautteet __.__.2023 ja ehdotti kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Kaavaprosessin palautteet ja niiden vastineet on esitetty tiivistettynä liitteessä 3.

1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Asemakaavan muutos perustuu alueella voimassa olevaan Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan, jonka osalta selvitetään paikallisesti merkittäväksi suojeltavaksi rakennukseksi osoitetun kaupungintalon suojelumerkinnän tarkoituksenmukaisuus (yleiskaava hyväksytty ennen kuin sisäilmaongelmat olivat tiedossa).

Kaupungintalon suojelumerkinnän käsittelyä koskevat kaavat:

- Asemakaava hyväksytty 4.3.2013, suojeltava rakennus, sr-3
- Yleiskaava hyväksytty 20.4.2015, paikallisesti merkittävä suojeltava rakennus

Kaupungintaloa koskevat merkittävimmät hallitus- ja lautakuntakäsittelyt 2018-2021:

Loimaan kaupunginhallitus on käsitellyt kaupungintalon peruskorjausasiaa 18.6.2018 § 182, 25.3.2019 § 116, 8.4.2019 § 147, 2.12.2019 § 419, 12.10.2020 § 325. Elinympäristölautakunta käsitteli rakennusten ylläpitohjelmaa 28.9.2021 § 27. Alla otteita ja tiivistelmiä oleellisista käsittelyistä:

Kh 18.6.2018 § 182

”Kaupungintalossa ja Hirvikosken kunnantalossa ilmenneiden sisäilmaongelmien vuoksi rakennuksista on tehty 2016-2017 sisäilma- ja kosteustekniset tutkimukset Vahanan Oy:n toimesta.

Kaupungintalon kohdalla merkittävimmät tässä tutkimuksessa esiin tulleet sisäilmaa heikentävät tekijät ovat välipohjarakenteiden sisällä olevat paikoin jo lahonneet muottilaudat ja avoimien läpivientien sekä liittymien kautta sisäilmaan kulkeutuvat epäpuhtaudet, paikalliset käytöstä poistetut, mutta puutteellisesti tukitut viemärilinjat ja ilmanvaihdon puutteet. Lisäksi rakenteiden kautta todettiin yleisesti ilmavuotoja huoneilmaan. Kosteusvaurioita todettiin vain paikallisesti. Alapohjassa todettiin paikoin poikkeavaa kosteutta sekä läpivientien ja halkeamien kautta tapahtuvia ilmavuotoja. Kellaritiloissa on myös mitattu toimenpiderajan ylittäviä PAH-pitoisuuksia. Julkisivuissa todettiin lähinnä pinnoitevaurioita, joiden korjaus on ajankohtaista, kun niiden aiheuttajat on poistettu. Ensimmäisen kerroksen ulkoseinä on todettu paikoin rakennusfysikaalisesti toimimattomaksi ja sen kautta tapahtuu ilmavuotoja sisätilojen suuntaan.”

Alustavat kustannusarvio:

Kaupungintalon peruskorjaus ja tasonkorotus: Hankekustannus noin 3,6 M€ + irtaimisto.

Kh 25.3.2019 § 116

Vahanan on todennut, että varattu määräraha noin 3,6 miljoonaa ei todennäköisesti riitä kaupungintalon peruskorjaukseen. Hanke on alibudjetoitu.

Kh 2.12.2019 § 419

”Kaupungintalon korjaushankkeen tarkennetut kustannukset ovat 4,6-4,8 M€ alv 0%. Kokonaisuutena Kaupungintalon korjaus sen lasketulle käyttöiälle (40 vuotta) ei ole taloudellisesti kovinkaan kannattavaa, mikäli sitä verrataan uudisrakennukseen, jossa tilat ovat nykyaikaiset ja muuntojoustavat ja tehokkaat, tämän lisäksi uudisrakennuksen rakennuksen energiankäyttö on vähäistä ja tarvittavat kunnossapitotoimet ovat edullisempia kuin vanhassa korjatussa rakennuksessa.”

Lisäksi valmistelutekstissä todetaan rakennuksen kokonaiskorjausasteen olevan uudisrakennukseen verrattuna yli 80 %. Vaihtelu yksittäisten tilojen korjausasteesta on välillä 70 - 106 % verrattuna uuden tilan rakentamiseen. Tarkasteltaessa tilojen korjausastetta, voidaan laskelmasta huomata että varsinaisen rakennusrungon korjausasteet ovat välillä 40-60 % joka tarkoittaa sitä että osa rakennusrungosta puretaan ja uusitaan, tämä johtuu avattavista välipohjista ja siihen liittyvistä runkorakenteista. Talotekniikan osalla korjausasteet ovat välillä 110-140 % joka tarkoittaa että kaikki järjestelmät uusitaan, mutta kustannus on purkutöistä johtuen 10-40 % korkeampi kuin uudisrakennuksessa.

Kaupunginhallitus päätti, että kaupungintalon korjaussuunnitelmat jäädytetään toistaiseksi, kaupunginhallitukselle tullaan esittämään päivitetyt suunnitelmat väistötiloista sisältäen Ylistaronkatu 36 -kiinteistön, sekä kaupungintalon suojelumerkinnän purkumahdollisuus selvitetään.

Kh 12.10.2020 § 325

Valmistelutekstissä todetaan, että Loimaan kaupungin ja ELY-keskuksen kehittämiskeskustelussa 21.1.2020 on keskusteltu suojelumääräyksestä. Suositeltavan vaihtoehdon mukaan asia on selvitettävä asemakaavan muutoksella. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan:

1. Kaupungintaloa (Kauppalakatu 3) ei peruskorjata ja luovutetaan nykyisestä käytöstä.
2. Asetetaan kaupungintalon (Kauppalankatu 3) sekä Hirvikosken entisen kunnantalon rakennukset myyntiin ja myydään mahdollisten käyttötarkoitukseen soveltuvien tarjousten ja kaupunginhallituksen erikseen hyväksymien myyntiehtojen perusteella.
3. Kaupungintalon myyntivaihtoehto edellyttää, että arkistotilat jäävät kaupungille vuokralle erikseen määrättyksi ajaksi. Selvitetään erikseen arkistotilojen sijoittamisen vaihtoehdot.
4. Vaihtoehtona selvitetään ja ratkaistaan asemakaavan muutoksella kaupungintalo -rakennuksen käyttövaihtoehdot asuin-, liike- tai muuhun käyttöön. Asemakaavan valmistuttua rakennus asetetaan myyntiin tai vuokrattavaksi.

Elinympätk 28.9. 2021 § 27

Käsittelyssä kaupungitalo on merkitty rakennusten ylläpito-ohjelman luokkaan 4, joka tarkoittaa myyntiä tai purkua odottava.

Kaupunginhallituksen ja elinympäristölautakunnan käsittelyiden 2018-2021 tiivistetty johtopäätös:

Kaupungintalon korjauksen mahdollisuutta on tarkkaan teknisesti, taloudellisesti ja demokraattisesti selvitetty ja lopputuloksena sitä ei ole ollut tarkoituksenmukaista tehdä hallintorakennuksen tarpeisiin.

Muut kaupungintalon rakennuksen lähtökohdat:

Rakennusta on 1930-luvulta lähtien vuosikymmenien kuluessa muutettu paljon eri käyttötarpeiden perusteella, jonka takia toiminnallisuus ei ole ollut paras mahdollinen, kun rakennusta ei ole alun perin suunniteltu kyseisiin käyttötarpeisiin. Esimerkiksi vaihteittain toteutuneista muutoksista johtuen kerroksia on eri tasossa (kuva alla) ja kerroskorkeudet ovat matalia. Rakennuksessa on ollut mm. kauppahalli, paloasema, hallinto- ja virastotoimintaa sekä myös asumista. Rakennuksen luonteeseen on kuulunut jatkuva muuntautuminen ja uusiokäyttö, jonka voidaan katsoa olleen hyvää historiallista kiertotaloutta rakennuksen kierrättämisellä teknisen käyttöiän puitteissa.



Kuva 2 - Ote rakennustietomallista, jossa korostettuna kerrokset 1-3 ja rappuset

Muut lähtökohdat, asumisen tarpeet:

Korttelissa on jo nykyiselläänkin yksityisomisteinen asuin- ja liikerakennus. Asumista ei ole kaavamääräyksessä mahdollistettu toteuttaa lisää kortteliin 18.

Loimaan kaupungilla on omistuksessa keskustassa vain yksi toteutumaton kerrostalotontti, joka mahdollistaa asuinrakentamisen (Vapaudenkatu, varattu vanhusten palvelutalon tarpeisiin, tilanne 16.9.2022). Kyseinen tontti on tavoiteltu myös palveluasumisen tarpeita varten, joten tavanomaisenkin asumismahdollisuuksien edistämiseksi on tarvetta. Loimaan rakennusrekisteritilaston perusteella Loimaalla on rakentunut keskimäärin yksi kerrostalo kolmen vuoden välein vuosina 2012-2021. Viimeisin kerrostalo on valmistunut vuonna 2020. Tilastokeskuksen mukaan (luettu 10.1.2022) Loimaalla kerrostaloasukkaat ovat hieman lisääntyneet vuodesta 2010 (2557 hlöä) vuoteen 2020 (2578), vaikka Loimaan kokonaisväkiluku on ollut samalla ajankohdalla laskeva (16916>15770). Väestörakenteesta ja muuttoliikkeestä johtuen asuminen keskittyy enenevässä määrin Loimaan keskusta-alueeseen. Keskusta-asumista, ja myös sen palveluiden pysymistä, edistäisi 2020-2030-luvuilla, jos kaupunki pystyy täydentämään asumismahdollisuuksien tonttitarjontaa myös kerrostalorakentamiseen.

Loimaan keskustan kaupunkikuvallinen ja katu ympäristöllinen yleissuunnitelma 4.3.2016:

Kyseinen selvitys on vaikuttanut lähiympäristön kaavaratkaisuihin (mm. kortteli 17 v. 2017). Kyseisiä kaavaratkaisuja on tarkoituksenmukaista soveltaa myös tämän alueen kaavallisessa ohjauksessa, kun nyt on tiedossa suojelumääräyksen tarkoituksenmukaisuuden arviointitarve, joka ei ollut tiedossa ko. selvitysajankohtana (kuntotutkimus 2017 ja kh/elinymplytk käsittelyt 2018-2021).

Rakennushistoriallinen selvitys 2021:

Kaavatyön tausta-aineistoksi teetettiin kaupungintaloa koskeva selvitys, jossa tarkastellaan rakennusvaiheita, rakennushistoriallisia, kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia aiheita.

1.5 Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksella kortteliin 18 mahdollistetaan aiemman lisäksi myös asumisen ja palveluasumisen tarpeet (K-11), poistetaan kaupungintaloa koskeva suojelumääräys ja nostetaan kaupungintalon kohdan tontin 10 rakennusoikeutta 2450 k-m²:stä 3000 k-m²:iin ja kerroslukua kolmesta ja puolesta neljään ja puoleen. Kaavassa osoitettu suurin kerrosala ja rakennusoikeus on mahdollista vain, jos alkuperäistä rakennusta hyödynnetään rakentamisessa. Jos vanhaa ei hyödynnetä, on suurin sallittu kerrosluku kolme ja puoli sekä rakennusoikeus 2600 k-m². Kaupungintalon kohdan kerrosluku on sama, joka on viereisen korttelin 17 koillistontilla. Tontin 7 rakennuskorkeutta nostettiin neljään ja puoleen, joka on sama kuin vastapuolella Vesikoskenkatua ja rakennusoikeutta 1400 k-m²:stä 2400 k-m²:iin.

Korttelin luoteisosa muutetaan/tarkennetaan pysäköintitarpeisiin. Kaupunkikuvan ja rakentamisen ohjausta sekä autopaikoitusta ohjataan tarkasti yleismääräyksissä osoitetulla tavalla.

Tarkat kaavan merkinnät on osoitettu kaavakartalla ja -määräyksissä.

2. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos nro 0184.

Asemakaavan muutos koskee:

Loimaan keskustan (1. kaupunginosa) korttelia 18 ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Loimaan keskustan (1. kaupunginosa) kortteli 18 ja katualuetta.

Tonttijako laaditaan sitovana kaavatyön yhteydessä.

2.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Loimaan kaupungin ydinkeskustassa Kauppatorin luoteispuolella (kuvat 1, 3, 4-6 ja kohta 1.1).



Kuva 3 - Kaavamutosalueen sijainti opaskartalla

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 3816 m²:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin ydinkeskustassa. Kaava-alue käsittää toteutuneen korttelin 18 ja vähäisesti katualuetta.

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

Suunnittelualueen lounaiskulman tontti on yksityisomistuksessa ja loppuosa kaupungin omistuksessa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua aluetta. Piha-alueiden kasvillisuus koostuu pääosin istutetuista puista. Suunnittelualueen eteläpuolella noin 80 metrin etäisyydellä sijaitsee keskuspuisto ja Satakunnantien pohjoispuolella kaavoitettu, mutta toteuttamaton puistoalue (Vänninketo).

Kaava-alueen maaperä on GTK:n yleispiirteisen maaperäkartan perusteella savivaltaista (paikka-tietokkuna.fi, luettu 23.3.2022).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

3.1.3.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan ydinkeskustassa. Kaakossa sijaitsevat Kauppatori ja Keskuspuisto sekä näitä rajaavat liike- ja asuinkorttelit muodostavat tärkeän ja monipuolisen palvelujen

ja kaupan keskittymän. Alueen asuin- ja liikerakennuksista koostuva rakennuskanta on rakentunut pääpiirteissään 50-70-luvuilla.

Kaupunkikuvassa on selkeästi erotettavissa rakentamisen eri aikakausien kerroksellisuus. Torin ja keskuspuiston suuntaan avautuva rakennuskanta koostuu pääosin 1960–1980 -luvulla rakennetuista asuin- ja liikerakennuksista. Katujulkisivut koostuvat pääosin matalista 1-2 -kerroksisista liikerakennuksista sekä 3-4 -kerroksisista asuin- ja liikerakennuksista. Torin/Keskuspuiston ympäristö on lähtenyt myös maltillisesti uusiutumaan vuoden 2017 asemakaavan päivityksen tavoitteiden mukaisesti, kun uusi 6-kerroksinen kerrostalo rakentui Keskuspuiston kaakkoispuolelle (kortteli 9) vuonna 2020.

Torin yhteydessä oleva Keskuspuisto on tärkeä virkistys- ja ajanviettopaikka, joka korvaa ainakin osittain kerrostalojen piha-alueiden vähyyttä.

3.1.3.2 Rakennuskanta

Suunnittelualueen rakennuskanta on rakentunut pitkän aikavälin tuloksena ja on tyyliältään varsin vaihteleva. Rakennuskannan kerrosluvut vaihtelevat suunnittelualueella kahden ja kolmen välillä.

Musiikkiopiston käytössä oleva rakennus on alun perin pitkärunkoinen talonpoikaistalo 1880-luvulta, jossa on toiminut aiemmin mm. kauppa, pankki, koulu, kauppalantalo, neuvola ja kirjasto. Rakennus on ulkoa säilyttänyt varakkaan talonpoikaistorakennuksen ilmeen ja on osa Satakunnantien miljööä, joka oli aiemmin RKY-aluetta. Kohde on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas, luokitukseltaan seudullinen rakennussuojelukohde. [Turun Museokeskus/Varsinais-Suomen maakuntamuseo, luettu karttapalvelu.lounaistieto.fi 23.3.2022]



Kuva 4 - Kuva Satakunnantieltä Musiikkiopistosta 23.3.2022

Käytöstä poistunut kaupungitalo on alunperin funkistyylinen kauppahalli vuodelta 1935. Rakennus on korotettu nykyiseen korkeuteensa 1956-1957 ja ulkoasua muutettu alkuperäisestä. Rakennus on toiminut myös mm. paloasemana, hallinto- ja virastorakennuksena. Kohde on luokiteltu arvoluokaltaan historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi paikalliseksi kohteeksi. Kohde ei ole osa entistä Satakunnantien RKY-aluetta (vanhasta rajauksesta ote kuvassa 7).

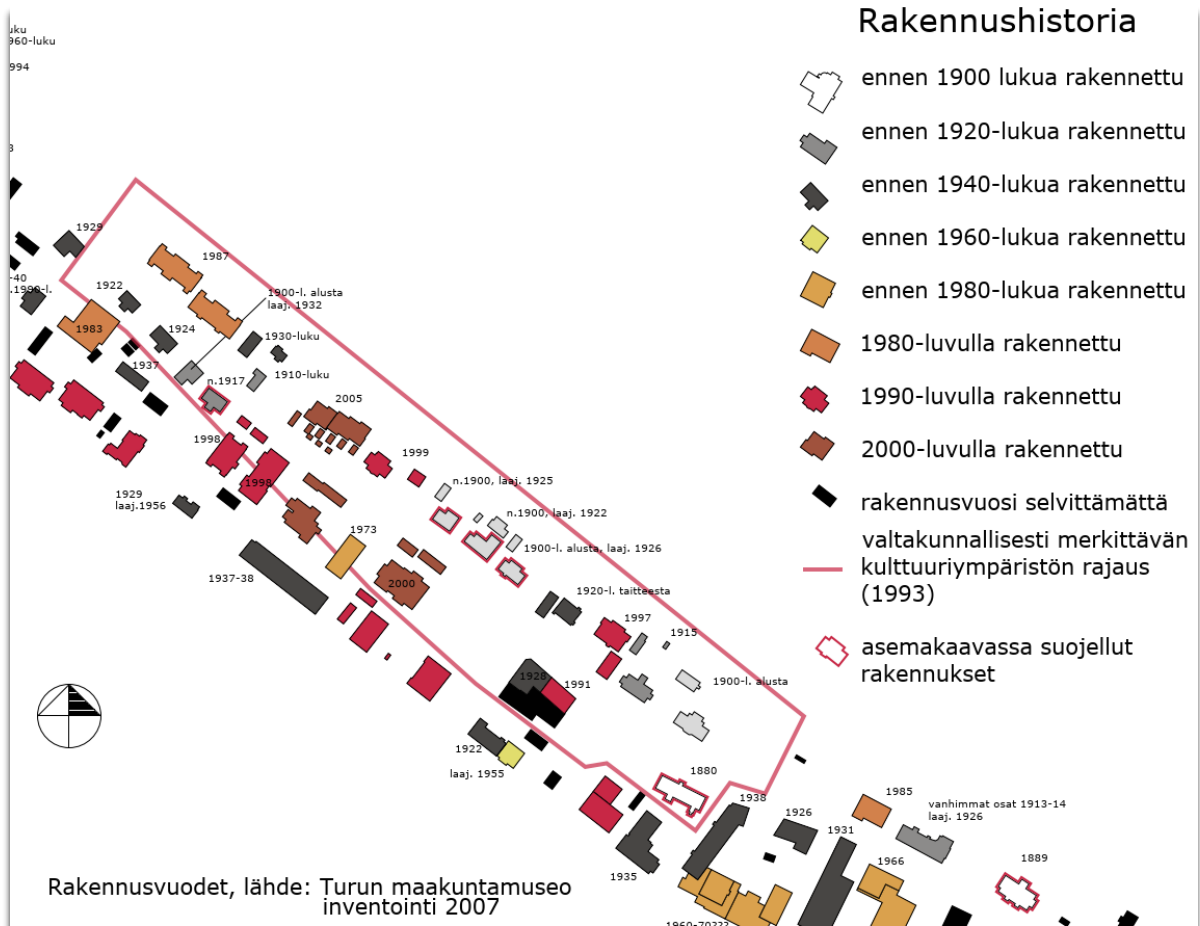


Kuva 5 - Kuva Keskustorilta kohti käytöstä poistettua kaupungintaloa 23.3.2022

Korttelin luoteisreunalla sijaitseva asuin- ja liikerakennus on rakentunut 1960-luvulla (rakennusrekisteri 2022, kuva 6).



Kuva 6 - Kuva Vesikoskenkadun ja Koulukujan risteyksestä 23.3.2022



Kuva 7 - Muokattu ote Rakennushistoriaotteesta, FCG 12.5.2009 (Satakunnantien asemakaavan muutos, 4.3.2013)

3.1.3.3 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella on yhteensä noin 10 asukasta.

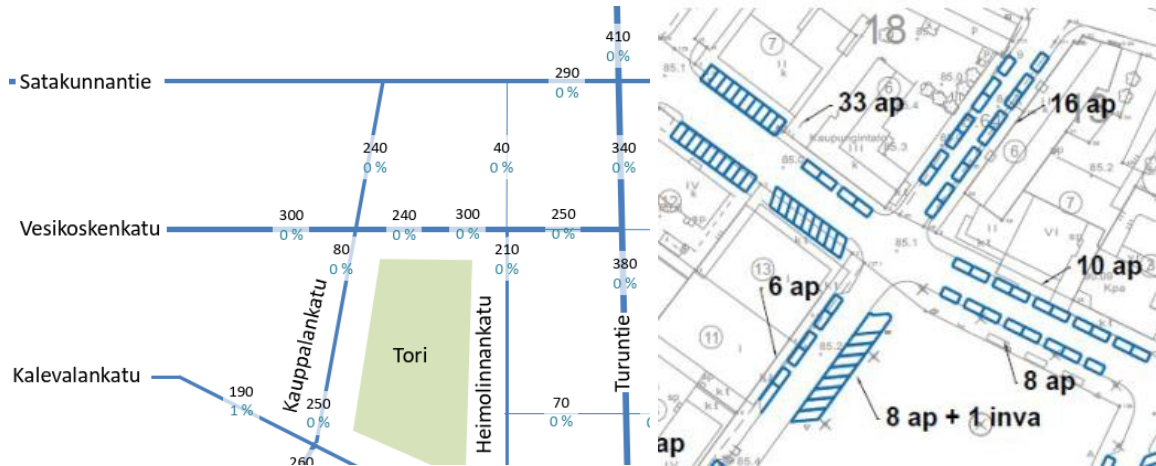
3.1.3.4 Palvelut

Suunnittelualue on ydinkeskustassa ja sekä julkiset, että kaupalliset palvelut ovat siltä hyvin saatavissa. Merkittävä osa keskustassa aikaisemmin toimineista kaupallisista palveluista on siirtynyt valtatie 9 ja Aleksis Kiven kadun yhteyteen kasvaneelle marketalueelle.

3.1.3.5 Liikenne

Ydinkeskustan liikekortteleita palvelevan ensisijaisen katuverkon muodostavat pohjois-eteläsuuntaiset Heimolinnankatu ja Kauppalankatu sekä itä-länsisuuntaiset Vesikoskenkatu ja Väinämöisenkatu. Suunnittelualueella kadut ovat kaikki kaksikaistaisia, kahteen suuntaan liikennöityjä, ja jokaisella kadulla on molemmin puoliset kapeahkot jalkakäytävät. Alue on vilkkaamman jalankulun alue keskustassa. Kadut ovat luonteeltaan asunto- ja pysäköintikatuja, joita kuitenkin käytetään paljon myös läpiajoon. Torin ja keskuspuiston reunoilla kulkevat Kauppalankatu ja Heimolinnankatu palvelevat molemmin puolin katua vino- ja/ tai suuntaispysäköinteen merkittävässä määrin lyhytaikaisen asiointipysäköinnin tarkoitusta. Lisäksi kauppatori toimii toritoiminnan ja tapahtumien ulkopuolisina aikoina osin pysäköintialueena. Suunnittelualueella nopeusrajoituksena kaduilla on 40 km/h.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsee rautatieasema, jonne on matkaa kaava-alueelta noin 500 metriä. Linja-autoasema sijaitsee rautatieaseman yhteydessä, jotka muodostavat yhdessä matkakeskukseen alueen.



(Vas.) Iltahuipputunnin liikennemäärät torin ympäristössä huhtikuussa 2015, (oik.) Kadunvarsipysäköintiä suunnittelualueella (Toiminnallinen ja liikenteellinen yleissuunnitelma, Ramboll 2015).

3.1.3.6 Tekninen huolto

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

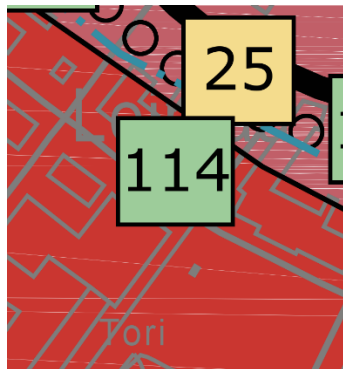
3.1.3.7 Rakennussuojelu ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tunnettuja kiinteitä muinaisjäänneksiä.

Loimaan oikeusvaikutteisessa keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyv. 20.4.2015) Musiikkiopiston rakennus on seudullisesti merkittävä suojeltava rakennus (kohde 25) sekä sijaitsee seudullisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuudessa (kh-2).

Käytöstä poistettu kaupungintalo on osoitettu paikallisesti merkittäväksi suojeltavaksi rakennukseksi (kohde nro 114), eikä se sijaitse seudullisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuudessa.

Asemakaavassa (hyv. 4.3.2013) Musiikkiopiston ja käytöstä poistetun kaupungintalon rakennukset on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-3).



Kuva 8 - Suurennus osayleiskaavasta (4.3.2015), keltaisella seudullinen (musiikkiopisto) ja vihreällä paikallinen suojeltava (vanha kaupungintalo) rakennus sekä sinisellä katkoviivalla kh-2 rajaus

3.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueeseen kohdistuu tavanomaisia keskustan vaikutuksia, kuten liikenne- ja tapahtumaääniä.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen lounaistontti on yksityisomistuksessa ja muutoin kortteli on kaupungin omistuksessa.

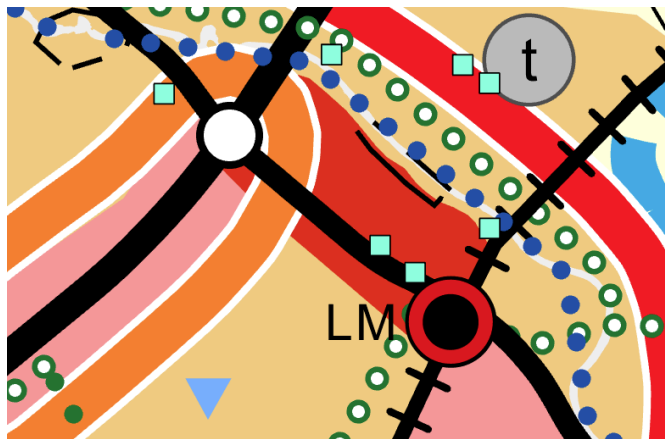
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Aluetta koskee myös maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava sekä maakuntavaltuuston 14.6.2021 hyväksymä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, kaupunkikehittämisen alueeksi ja Satakunnantien miljöön osoitettu rakennetun ympäristön suojelualueeksi.



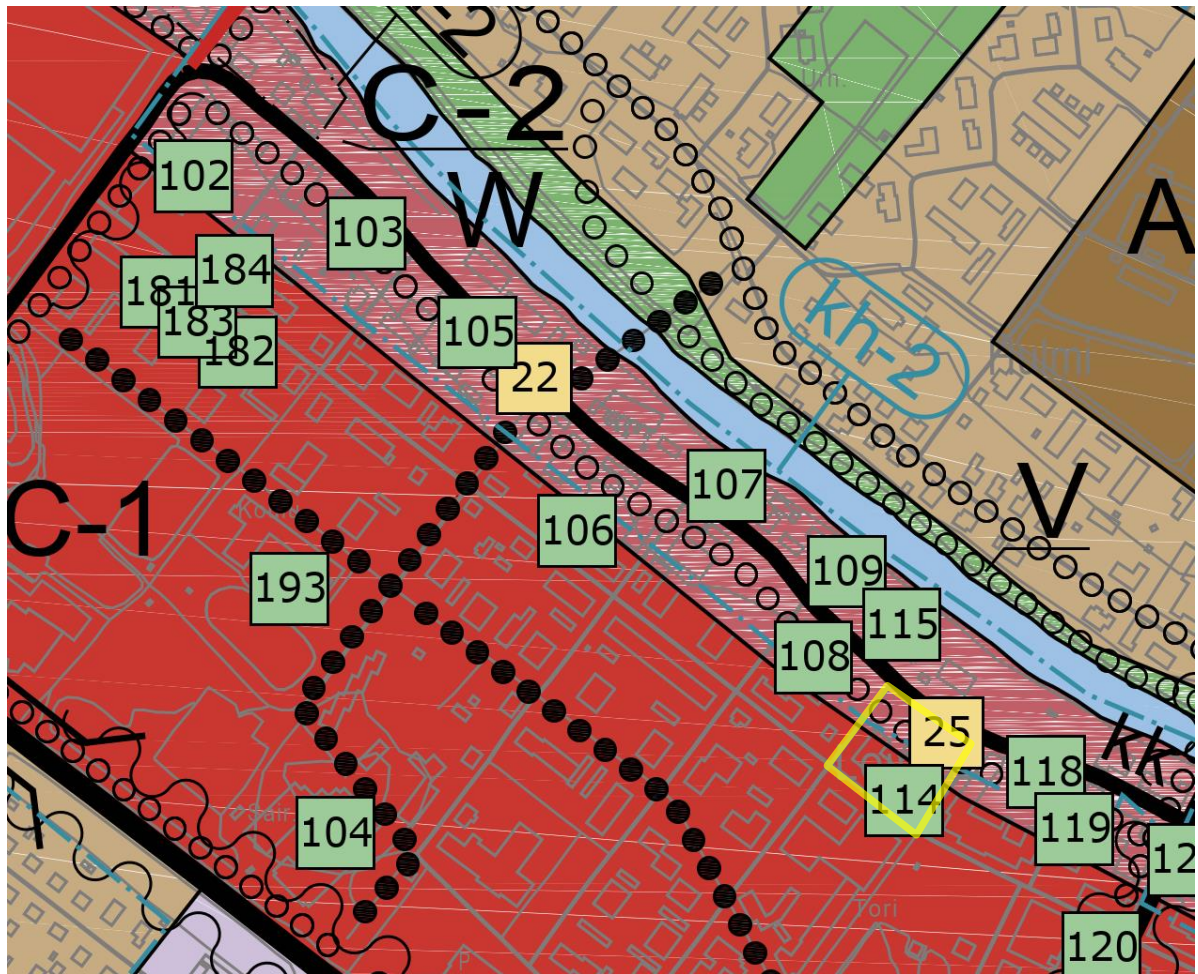
Kuva 9 - Ote maakuntakaavayhdistelmästä (varsinais-suomi.fi, luettu 24.3.2022)

3.2.1.2 Yleiskaava

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualueen eteläpuoli 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."

Pohjoispuoli korttelista on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-2): "Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee täydentävällä rakentamisella ja ulkoalueiden parantamisella vahvistaa keskusta-alueen toiminnallista ja kaupunkikuvallista luonnetta. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa lähtökohtana on pidettävä kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennetun ympäristön ominaispiirteitä. Tavoitteellinen kerrosluku II-III."

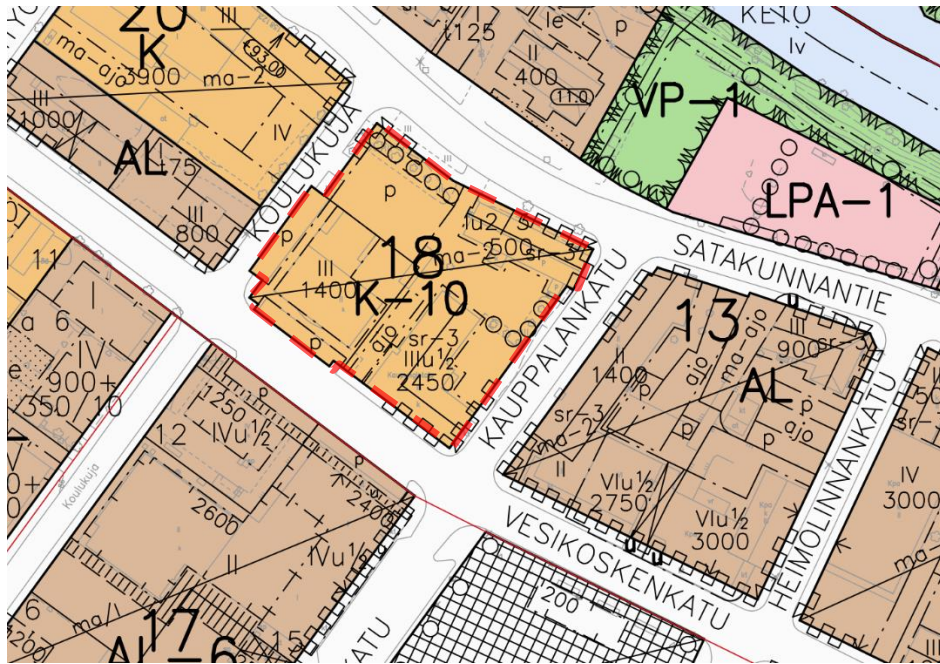
Satakunnantie on osoitettu kokoojakaduksi ja sen eteläreuna ohjeelliseksi ulkoilureitiksi. Satakunnantientä koskee myös seudullisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus (kh-2): "Merkinnällä on osoitettu maakuntamuseon inventoinnin mukaiset maakunnallisesti merkittävät kokonaisuudet. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL § 127). Alueella tapahtuvan uudis- ja korjausrakentamisen ja muiden suoritettavien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, maisemallisiin arvoihin ja alueen historialliseen kehitykseen. Aluetta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto."



Kuva 10 - Ote keskeisten alueiden osayleiskaavasta (20.4.2015), suunnittelualue rajattu keltaisella

3.2.1.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 4.3.2013 hyväksytty asemakaava, jossa Musiikkiopiston rakennus ja käytöstä poistunut kaupungintalo ovat osoitettu suojelumerkinnällä sr-3. Kerrosluvut vaihtelevat Iu2/3-IIIu1/2 sekä rakennusoikeudet 500-2450 k-m². Alue on kokonaisuudessaan osoitettu liike-, toimisto- ja keskustatoimintojen alueeksi (K-10). Lähialueen kerrosluvut vaihtelevat II-VIU1/2. Määräykset löytyvät kokonaisuudessaan www.loimaa.fi/kaavoitus -> Kaavoitus -> Kaavayhdistelmät



Kuva 11 - Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä 23.3.2022, suunnittelualue rajattu punaisella

3.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Selvityksiä ja lähtötietopäätöksiä on kuvattu myös kohdassa 1.4. Kaupungintaloa koskeva rakennushistoriallinen selvitys on kaavan liitteenä.

Loimaan keskustan kaupunkikuvallinen ja katu ympäristöllinen yleissuunnitelma (Ramboll 2016) toimii Loimaan keskustakortteleiden, kauppatorin ja keskuspuiston sekä katu- ja liikennetkaisu- jen yleispiirteisenä kokonaissuunnitelmana mahdollistaen kaupunkikuvan ja keskustatoimintojen kehittämisen nykyistä toimivammaksi ja viihtyisämmäksi kokonaisuudeksi. Suunnitelmalla pyritään ohjaamaan kaavoitusta sekä maankäytön ja liikenteen jatkosuunnittelua sekä aktivoimaan keskustan kilpailukyvyyn parantamista liike-elämän, kaupan, asumisen ja kulttuurin vetovoimaisena keskittymänä.

Torin ympäristöä on suunniteltu edistettävän korkealla kerrostalorakentamisella, johon nähden kaupungintalo on matalarakenteinen ja ympäristöstä poikkeava.



Havainnekuva 11: Näkymä kauppatorilta kaupungintalon suuntaan.



Kuva 12 - Otteita Loimaan keskustan kaupunkikuvallisesta ja katu ympäristöllisestä yleissuunnitelmasta (Ramboll 2016)

3.3 Tonttijako ja kiinteistörekisterinpito

Kiinteistöt on muodostettu tonteiksi erillisen tonttijaon perusteella. Alue on kaupungin kiinteistörekisterinpitoaluetta.

3.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2017. Loimaan kaupunki pitää itse ajan tasalla kaavoituksen pohjakarttoja. Pohjakartta on tarkistettu 2019. Kaavan pohjakartan hyväksyy kaupungin mittausteknikko.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungintalo on poissa käytöstä sisäilmaongelmien takia, eikä rakennusta ole ollut tarkoituksenmukaista korjata kaupungin tarpeisiin vaikeiden korjausvaatimusten ja huonon toiminnallisuuden kannalta (kts. 1.4.). On tarkoituksenmukaista selvittää, onko suojelumerkintä lainkaan tarkoituksenmukainen. Kaavamuutos edistää myös keskusta-asumista ja keskustan kehittämistä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt 8.11.2021 § 465 MRL 7 §:n mukaisen kaavoituskatsauksen vuodelle 2022.

Kaavatoimikunta käsitteli alustavaa kaavaluonnosta 7.12.2022.

Kaupunginhallitus käsitteli luonnoksesta saapuneen palautteen 17.4.2023 ja päätti asettaa ehdotuksen nähtäville.

Kaupunginhallitus käsitteli ehdotuksesta saapuneen palautteen ja päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä ____.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan ____.

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
- Varsinais-Suomen ELY –keskus
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristölautakunta
- Loimaan Kaukolämpö, Loimaan Vesi liikelaitos, Sallila Sähkönsiirto, Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitos, Telia, Lounea
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaava on kuulutettu vireille 19.11.2021 vuoden 2022 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Valmisteluvaiheen aineistosta järjestettiin viranomaisneuvottelu 13.12.2022. Neuvottelun jälkeen kaavaselostusta ja OAS:ia tarkennettiin. Kaavakarttaan tai -määräyksiin ei tehty muutoksia.

Kaavasta on tiedotettu nähtäville asettamisvaiheissa lehtikuulutuksella Loimaan lehdessä, kaupungin internetsivuilla ja tiedossa olevien alueen maanomistajien ja rajanaapurien osalta lisäksi kirjeitse. Nähtävilläolovaiheissa materiaalit ovat olleet nähtävillä Loimaan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoen tie 74, 32440 Alastaro) sekä kaupungin internetsivuilla.

Kaavan luonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) olivat nähtävillä 2.1.-6.2.2023 ja luonnoksesta jätettiin 0 mielipidettä ja 8 lausuntoa.

Saadun palautteen ja uudelleentarkastelun johdosta luonnokseen nähden kaavan ehdotukseen tehtiin mm. seuraavat tarkennukset:

- LPA-alueelle saa sijoittaa myös pyöräpysäköintiä ja LPA:n kerrosluvuksi tarkistettiin I.
- Määrättiin pyöräpysäköinnin paikkamäärät ja annettiin määräyksiä niiden toteuttamisesta.
- Entisen kaupungintalon kohdan enimmäisrakennusoikeus ja -kerros-luku ($3400 \text{ k-m}^2/\text{VIu}^{1/2}$) sidottiin vanhan rakennuksen hyödyntämiseen (co₂-määräys). Muutoin sen rakennusoikeus ja kerros-luku määriteltiin $3000 \text{ k-m}^2/\text{IVu}^{1/2}$.
- Yli $4\frac{1}{2}$ kerroksen rakentaminen edellyttää myös laadukkaan lisäselvityksen sen soveltuvuudesta ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan sekä lausuntopyyntöä museoviranomaiselta.
- Ajo -merkintä otettiin pois tontin 10 reunalta, koska kulkuyhteys on määriteltävissä myös ilman ko. merkintää.
- Rakennusalan rajauksia tarkistettiin tonttien 7 ja 10 rajan tuntumasta.
- Lisäksi tehtiin teknisluonteisia tarkistuksia.

Kaavan ehdotus oli nähtävillä 26.4.-25.5.2023 ja siitä jätettiin 0 muistutusta ja 7 lausuntoa.

Saapuneen lausunnon, ja siitä johtuneen tarkastelun perusteella nähtävillä olleeseen ehdotukseen nähden hyväksymiskäsittelyyn valmisteltuun kaavan (tark. 26.5.2023) on tehty vähäisiä tarkistuksina seuraavat muutokset:

- tontin 10 kerros-lukuja laskettiin $\text{VIu}^{1/2} (\text{co}_2) \rightarrow \text{IVu}^{1/2} (\text{co}_2)$ ja $\text{IVu}^{1/2} \rightarrow \text{IIIu}^{1/2}$.
- tontin 10 rakennusoikeutta laskettiin $3400 \text{ k-m}^2 (\text{co}_2) \rightarrow 3000 \text{ k-m}^2 (\text{co}_2)$ ja $3000 \text{ k-m}^2 \rightarrow 2600 \text{ k-m}^2$.
- poistettiin yleismääräys: "Rakennettaessa kerros-luvultaan yli $\text{IV}^{1/2}$ rakennuksia, tulee rakentamislupavaiheessa teettää laadukas lisäselvitys sen soveltuvuudesta ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan. Selvityksestä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta."

Muutokset eivät ole olennaisia, koska vaikutukset ympäristöön pienenevät rakennusoikeuksien ja kerros-lukujen pienentyessä. Muutosten jälkeinen toteutus olisi ollut mahdollista myös 31.3.2023 päivätyn ehdotuksen mukaisella ratkaisulla, mutta se olisi mahdollistanut suuremmankin rakentamisen. Kaupunki omistaa tontin, johon tarkistukset tehdään. Edellä mainituista syistä johtuen kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudestaan nähtäville (MRA 32 §).

Liitteessä 3 on esitetty tiivistelmät saapuneista palautteista ja vastineet niihin.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Loimaan ja ELY-keskuksen välisessä kehittämiskeskustelussa 21.1.2020 keskusteltiin esiin nousseesta tarpeesta kaupungintaloa koskevan suojelumääräyksen purkamisesta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asiaa tulee selvittää asemakaavan muutoksella, jossa selvitetään rakennuspaikan maankäyttö laajemmin ja pysyväällä ratkaisulla.

ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon kanssa järjestettiin viranomaisneuvottelu valmisteluvaiheessa 13.12.2022 ennen kaavaluonnoksen julkaisua. Neuvottelun perusteella kaavaselostukseen täydennettiin havainnekuva Satakunnantien suunnalta kohti entisen kaupungintalon suuntaa luonnoksen mahdollistamalla kerros-luvulla. Neuvottelussa todettiin olevan erilaisia näkökulmia etenemisen osalta. Neuvottelun muistio liitteessä 6.

Neuvottelun jälkeen yhteistyö jatkui lausuntopyyntömenettelyllä. Kaavaprosessin tiivistetyt lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheissa ja niiden vastineet on esitetty liitteessä 3.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kaupungin tavoitteet

Tavoitteena on tarkentaa korttelin käyttötarkoitushdollisuuksia nykytilanteen ja tulevaisuuden tarpeita varten myös keskustaan sopivaan asumiseen sekä uudelleenarvioida suojelumerkintöjen tarkoituksenmukaisuus. Tavoitteena on toteuttaa ympäristöön sopiva, asumisen, hallinnon ja elinkeinotoimintojen tarpeet mahdollistava kortteli, joka on toiminnallisesti ja käytännön toteuttamisen kannalta tarkoituksenmukainen ja toteuttamiskelpoinen.

Kaavamuuos edistää keskustan kehittämistä, jolla pyritään lisäämään torin ympäristön vetovoimaa.

Kaavatyössä tullaan alueen keskeisen sijainnin vuoksi kiinnittämään erityistä huomiota ympäristön laatuun ja korkeatasoiseen suunnitteluun sekä kaupunkirakenteen täydentämiseen.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuuos edistää yleiskaavan mukaista keskustan kehittämistä, jolla pyritään lisäämään torin ympäristön vetovoimaa, sekä parantamaan yritysten ja asumisen toimintaedellytyksiä.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisut edistävät kaavan tavoitteiden toteuttamista.

Suojelumerkintä poistettiin sisäilmaongelmaisen kaupungintalon osalta, joka mahdollistaa rakennuspaikan muuntelemisen tai uudisrakentamisen keskustaan sopivien toimintojen edellyttämällä tavalla. Mahdollinen uudisrakentaminen muodostaa ajallisen kerrostuman torin laidalle. Rakentaminen mukailee rakennusoikeuden ja suurimman sallitun kerrosluvun osalta lähikortteleiden kaavoja. Myös asuminen mahdollistettiin kortteliin, koska sitä jo siellä on ja jatkossa sopisi myös siihen käyttöön laajemmin. Myös palveluasuminen mahdollistettiin, koska sille on tulevaisuudessa ikärakenteesta johtuen enemmän tarpeita. Kortteli on tällä hetkellä jäsentymätön, eikä siellä ole keskellä tilaa piha-alueille. Kaavamuuos mahdollistaa rakennuskannan hieman korkeamman toteuttamisen ja piha-alan lisäämisen. Kaupungintalon rakennusta voi tarvittaessa myös muunnella tarpeiden mukaan, jos korjaaminen tai osittain korjaaminen on teknistaloudellisesti järkevää. Vanhan rakennuksen osittaista hyödyntämistä edistettiin kaavamääräyksellä, joka antaa lisärakennusoikeutta ja -kerroskorkeutta verrattuna kokonaan purkamiseen.

Kaavan ratkaisulla rakennettu ympäristö muuttuu, mutta tarkemmin kappaleissa 1.4 ja 5.5. mainitut syyt ja vaikutukset katsotaan olevan sellaiset, että entisen kaupungintalon sr-3 -merkinnän säilyttäminen ei ole tarkoituksenmukaista kaupungin palveluiden, asumisen, keskustan kehittämisen, teknistaloudellisen toteutettavuuden sekä tontin/rakennuksen toiminnallisuuden/muunneltavuuden kannalta. Kaavan tavoitteena on ollut selvittää merkinnän tarkoituksenmukaisuus.

Rakennuspaikan jatkokäytön mahdollisuudet ovat selkeämpiä ja hieman tehokkaampia keskustaan sopivia toimintoja varten. Suunnitelmien, selvitysten ja strategisten linjausten perusteella sekä uutta liikerakentamista että asumista tullaan lähivuosina keskittämään erityisesti toria reunustaville korttelialueille. Rakentamisen volyymin kasvattaminen on myös kaupunkirakenteen tiivistämisen ja palveluiden kannattavuuden kannalta tavoiteltava vaihtoehto, joka edistää keskustan palvelurakennetta suhteutettuna keskustan länsiosan marketalueeseen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa kortteli 18 osoitetaan liike-, toimisto- ja keskustatoimintojen korttelialueeksi (K-11) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Vesikoskenkadun osalta tarkennetaan vähäisessä määrin korttelin ja katualueen rajausta kiinteistöraojen mukaiseksi.

5.1.1 Mitoitus

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
K-10	3808	4350	1,14
katualue	8	-	-
yht.	3816	4350	1,14

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
K-11	3063	5900 / 5500	1,93 / 1,80
LPA	751	200	0,27
katualue	2	-	-
yht.	3816	6100 / 5700	1,60 / 1,49

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 rakennetun kulttuuriympäristön huomioimista ja kaupunkiympäristön laatua koskevia määräyksiä, joiden mukainen toteutus tukee ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden saavuttamista.

Musiikkiopiston käytössä oleva rakennus on jatkossakin asemakaavassa merkitty suojeltavaksi rakennukseksi. Kaupungintalon paikalliseksi arvetetun rakennuksen osalta ei kokonaisarviointissa katsota, että se edellyttäisi asemakavaallista suojelua.

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 5.5.1 yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavassa korttelin 18 tontit 7,9 ja 10 osoitetaan Liike-, toimisto- ja keskustatoimintojen korttelialueeksi. Alueelle saadaan sijoittaa hallinto-, kulttuuri-, virasto-, asuin-, palveluasuin- ja liikerakennuksia. Rakennusten kerrosluvut on osoitettu kaavassa rakennuslakohtaisesti ja rakennusoikeus rakennuslakohtaisesti kerrosneliömetreinä kaavakartalla esitetysti. Kaavoitushetkellä kaupungin omistuksessa oleva tontti 6 jaetaan tontteihin 9 ja 10 sekä LPA-kortteliksi. Jako tehdään siksi, koska kaupunki on asettanut vanhan kaupungintalon mahdollisesti myytävien kohteiden listalle (*Elinymplytk 28.9. 2021 § 27*), jolloin sen tulisi olla oma tonttinsa. Musiikkiopiston käytössä olevan tontin muotoilussa huomioitiin se, että siinä mahtuisi henkilö- ja pakettiautolla kääntymään (kuva 13), joka edistää opiston huoltoliikennetarpeita. LPA:lle arvioidaan mahtuvan maanpinnan tasoon n. 16 autopaikkaa (kuva 14).

Entisen kaupungintalon rakennuksen hyödyntämistä edistettiin kaavassa isommalla rakennusoikeudella ja -korkeudella (IVu½ / 3000 k-m²). Kyseinen rakennus on kokenut elinkaarensa puitteissa jo useita muutoksia ja tavoitteena on terveiden ja korjattavissa olevien osien mahdollisimman hyvä hyödyntäminen toiminnallisuus huomioiden. Rakennuksen kokonaiskorjausprosentti on selvityksen mukaan korkea, yli 80%, jolloin rakennuksen muotokielen ja ilmastomuutoksen kannalta olisi hyvä löytää ratkaisuja etenkin rungon, jonka korjausprosentti on myös korkea (kellari: 50%, 1. krs: 60%, 2. krs: 60%, 3. krs: 60%, ullakko: 30-80%), osittaiselle hyödyntämiselle. Ilman rakenteiden hyödyntämistä rakennusoikeus- ja korkeus ovat matalammat.

LPA-korttelialue osoitettiin pysäköintiä sekä korttelin yhteiskäyttötarpeita varten. LPA muotoiltiin siten, että se ulottuu tonteille 9 ja 10. Mikäli rakennusoikeus käytetään täysimääräisesti, kaikki autot eivät mahdu LPA-kortteliin maantasopysäköinnillä. Autopaikkoja voidaan toteuttaa myös maanalaisesti tai muualle yleismääräyksessä osoitetulla tavalla. Kaavamääräyksiin ohjataan myös ympäristöön sopimista ja maanalaiseen rakentamiseen liittyviä asioita. Tontilla 7 on osoitettu pysäköintiä katujen reunoille.

Tarkat määräykset on osoitettu kaavakartalla ja -määräyksissä, eikä niitä toisteta tässä selostuksessa.

5.3.2 Muut alueet

Vesikoskenkadun katualuetta tarkennettiin vähäisesti lohkotun tontin nro 7 kiinteistörajojen mukaisesti.

5.4 Kaavan havainnemateriaali

Rakennuksen kerrosluvun nostamista hahmotettiin valokuvasovitteilla siten, että vanhan kaupungintalon kohdalle kerroslukua nostettiin neljään ja ullakon tasolla puoleen (suurimman kerroksen alasta). Naapurirakennusten aiempien kaavamuutosten perusteella mahdollistamaa rakentamista on havainnollistettu kuvassa 12 (jossa havainnekuva 11), jota on hyvä verrata alla olevaan havainnekuvaan (kuva 15). Kuvassa 16 on havainnollistettu rakennusmassan suhdetta Satakunnantien miljöeseen.



Kuva 15 - Valokuvasovite neljäkerroksisesta kerrostalomassasta suhteutettuna nykyiseen (vertaa kuva 12, naapurien massoitus, valokuva 3/2022)



Kuva 16 - Valokuvaseite neljäkerroksisesta kerrostalomassasta suhteutettuna nykyiseen, näkymä Satakunnantien suunnasta (valokuva 3/2022, kartta © MML)

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, maisemaan sekä liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan toteutuminen täydentää keskusta-alueen kaupunki- ja korttelirakennetta. Torin ympäristön asemakaavat mahdollistavat korkean rakentamisen, joiden osalta kaavamuuos edistää kaupunkikuvallista yhtenäisyyttä. Loimaan kaupunkistrategian 2022-2025 tavoitteena on mm. monipuolisten ja tulevaisuuden erilaisiin tarpeisiin sopivien asumisympäristöjen kehittäminen. Kaava mahdollistaa rakennuksen uusiokäytön tai uudisrakentamisen, joka edistää rakennetun ympäristön kehittymistä kaupunkikuvalle sopivalla tavalla. Kerrosluvun nostaminen ja tontin kehittäminen edistää myös Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavan (2015) keskustatoimintojen (C-1) tavoitteita *”Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee täydentävällä rakentamisella ja ulkoalueiden parantamisella vahvistaa keskusta-alueen toiminnallista ja kaupunkikuvallista luonnetta. Tavoitteellinen kerrosluku IV-VIII.”*. Yleiskaavan tavoitteiden mukainen korkeampi rakentaminen edistää tehokasta kaupunkikuvaa ja keskustarakentamista, kuten viereisissä kortteleissa torin ympärillä on mahdollista (kuvat 12 ja 15).

Täydennys- tai uudisrakentaminen muodostaa alueelle uuden ajallisen kerrostuman, jonka yhteensovittamista rakennettuun kulttuuriympäristöön edistettiin kaavamääräyksillä.

Loimaan keskustan alueen liiketoiminnan painopiste on osin siirtynyt valtatie 9 marketalueille, ja kaavarkaisuilla edistetään keskustan kehittämistä, kun keskeiselle paikalle on mahdollista toteuttaa sekä vahvistaa olemassa olevia keskustan toimintoja, kuten asumista ja palveluita, joihin on ollut vaikutusta toteutuneilla marketeilla keskustan länsipuolella. Kaupungintalon tontin vapaampi käyttö voi edistää torin ja rannan muodostaman kokonaisuuden kehittämistä.

Vanhan kaupungintalon rakennuksen hyödyntämistä rakentamisessa edistettiin lisärakennus-oikeudella ja -kerrosluvulla. Rakennetun ympäristön osalta suurin muutos on, kun suojelumääräys poistetaan, joten 1950-luvun ulkoasu voi muuttua tai poistua Vesikoskenkadun katunäkymästä. Rakennus on myös ajan mukaan muuttunut, eikä ole muutoinkaan enää alkuperäisessä ulkoasussa. Rakennuksesta myös merkittävä osa pitäisi purkaa ja rakentaa uudestaan, jolloin historiallinen merkittävyys ei olisi alkuperäistä vastaava, kun kyse ei olisi enää alkuperäisestä. Rakennuksen huonosta kunnosta johtuen kokonaiskorjausaste olisi selvityksen mukaan n. 82 %.

Kaavalla on hieman vaikutusta Satakunnantien miljööseen, joka sijaitsee korttelin toisella puolen. Vastaavasti muukin korkeampi rakentaminen naapurikorttelissa 13 sijaitsee myös korttelin toisella puolen.

Kaavalla suojellaan jatkossakin Musiikkiopiston käytössä oleva rakennus, joka on korttelialueen osalta edustavin ja tärkeä rakennetun ympäristön kohde.

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna noin 1750 kerrosneliometriä, jos vanhaa kaupungintalon rakennusta hyödynnetään. Muutoin rakennusoikeus kasvaa 1350 k-m². Vanhan kaupungintalon rakennuspaikan osalta hieman suurempi rakennusoikeus on siten perusteltua, että uudisrakentamisvaiheessa rakennusoikeus ei pakota purkamaan rakennusta, jotta lisärakentaminen on mahdollista. Tämä antaa mahdollisuuden säästää osa vanhasta rakennuksesta ja esimerkiksi korottaa osaa, jos se on muutoin mahdollista. Korttelin kokonaisrakennusoikeudessa on myös huomioitava, että musiikkiopiston ja pysäköinnin tontit ovat maltillisia rakennusoikeuksien osalta.

Kaavan toteutuessa alueelle olisi mahdollista sijoittaa arviolta noin 55 asukasta (asumisväljyys = 50 asuinkerrosneliötä / asukas ja alueen kokonaisrakennusoikeudesta 50% asumisen tarpeisiin). Lopullinen toteutuminen riippuu asuntojen lukumäärästä ja kerrosalan jakautumisesta asuin-, palveluasuin-, liike- ja toimistotilojen kesken. Kaavaratkaisu mahdollistaa sekä sekoittuneet toiminnot, nykyisten liike- ja toimistotilojen muuttamisen pääosin asuinkäyttöön, että koko alueen rakennusoikeuden käyttämisen liike- ja toimistotiloiksi. Oletuksena kuitenkin on, että liiketiloja sijoittuu ainakin korttelin katutasoon.

Kaavan toteutumisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen tai teknisiin verkostoihin. Alue on jo osa tiivistä infran piirissä olevaa keskusta-alueetta. Kaava mahdollistaa myös maanalaisen pysäköinnin, mutta sen toteuttaminen voi olla käytännössä hyvin haastavaa, koska korttelissa on suojeltu rakennus ja muiden rakennusten osalta uudis- tai korjausrakentamisen samanaikaisuus on epätodennäköistä, jos toteutus edellyttää yhteishanketta. Kaavalla edistettiin pyöräliikenteen edellytyksiä sen pysäköinnin toteuttamisesta koskevien määräysten muodossa.

Kaupungintalon purkaminen tai osittain purkaminen edistäisi asemakaavoin tavoitellun maanalaisen pysäköinnin toteutusedellytyksiä, jos rakennusmassaa ei ole pysäköinnin rakentamisen aikana päällä.

5.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (terveys, turvallisuus, eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet, sosiaaliset olot ja kulttuuri)

Kaava mahdollistaa enemmän keskusta-asumista palveluiden saavutettaviin, joka edistää alueen palveluiden toimintaedellytyksiä. Kaava mahdollistaa myös mm. liiketoimintaa, joka edistää palveluiden sijoittumista keskustaan ja siten houkuttelee asukkaita alueelle. Korkeatasoinen rakentaminen elävöittää keskustaa ja aiheuttaa positiivisia ulkoisvaikutuksia alueelle, kun mahdollistetut liisäasukkaat ja -palvelut tuottavat positiivista toimintojen kasautumispotentiaalia.

Tilastokeskuksen tietojen mukaan (tilastokeskus.fi, luettu 10.1.2021) Loimaan väkiluku on ollut laskeva (2010: 16 916, 2020: 15 770), mutta samalla ajanjaksolla kerrostaloasukkaiden lukumäärä on jopa aavistuksen noussut (2010: 2557, 2020: 2578). Kerrostaloasumisen mahdollistaminen on sosiaalisesti tärkeää, jotta eri tarpeita vastaavaa tonttivarantoa on tarjolla.

Terveysyistä käyttökiellossa olevan rakennuksen merkittävän muutoksen tai uudisrakentamisen mahdollistaminen edistää terveellisen elin- ja toimintaympäristön luomisen todennäköisyyttä.

Korkeampi rakentaminen mahdollistaa pihan vapauttamista viihtyisämpään oleskeluun ja keskustan kehittämistä viihtyisämmäksi keskustaan sopivia toimintoja mahdollistamalla.

Asumisen ja palveluasumisen mahdollistaminen edistää sosiaalista toimivuutta ja eri väestöryhmien tarpeita ikärakenteeltaan vanhenevan Loimaan alueella. Loimaan keskustassa kaupungilla ei ole yhtään asuinkerrostalotonttia tarjolla, viimeisin vapaana ollut (Vapaudenkatu) on varattuna (tilanne 17.3.2023). Uusien mahdollisuuksien edistäminen parantaa riittävän asuntotuotannon edellytyksiä. Katso tarkemmin selostuksen kohta 1.4: ”Muut lähtökohdat, asumisen tarpeet”.

Kaava mahdollistaa kulttuuritoimintojen sijoittumisen ja lisäasukkaat edistävät keskustan kulttuuritarjonnan toimintaedellytyksiä.

Suojelumääräyksen poistamisella edistetään myös tontin tilankäyttöä ja rakennuksen toiminnallisuutta. Entinen kaupungintalo voidaan muokata tai tehdä uudisrakennus siten, että sisäpihalle jää oleskelutilaa ja tilaa mm. pyöräpysäköintiin, koska kerroskorkeutta (co2-vaihtoehdossa) ja rakennusoikeutta nostettiin. Rakennuksen haasteena on myös nykyrakentamiseen nähden matalat kerroskorkeudet (muunneltavuus) ja rakennuksen osien eri tasossa oleminen (katso kohta 1.4), jotka ilman merkittävää muokkaus- tai purkumahdollisuutta ovat haastavat jatkokäytön kannalta.

Uudis- tai korjausrakentamisen aikana voi aiheutua naapurikiinteistöjen asukkaille tilapäistä häiriötä.

5.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on nykyiselläänkin rakennettua ympäristöä, jolloin kaavan toteuttamisesta ei aiheudu merkittäviä luontoon tai luonnonympäristöön kohdistuvia vaikutuksia. Kaavamääräyksellä edistettiin vanhan rakenteen hyödyntämistä, joka toteutuessaan vähentää hiliidioksidipäästöjä.

5.5.4 Vaikutukset talouteen

Tehokkaampi rakentaminen edistää teknisten yhteyksien ja yhdyskuntarakenteen taloudellisuutta. Kaava edistää liikerakentamisen sijoittumisvaihtoehtoja, joka parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä, toimivan kilpailun kehittymistä ja palveluita. Suojelumerkinnän poisto voi antaa mahdollisuuden hyödyntää osittain rakennusta ja jatkaa siten sen historiallista muuntautumista ja rakennuskannan ja -materiaalien kiertotaloutta. Hyödyntämistä edistettiin taloudellisen kannustimen avulla lisärakennusoikeudella ja -korkeudella. Huonokuntoisen rakennuksen suojelumerkinnän poistaminen edistää teknistä ja taloudellista korjaus- tai uudisrakennustapaa.

Korjauksen kokonaiskorjausaste olisi uudisrakennukseen verrattuna yli 80 % (joiltaki osin yli 100% ja rungoltakin merkittävä) ja maksaisi 4,6-4,8 M€ alv 0% (v. 2019 arvio), joiden arvioidaan aiheuttavan tässä tapauksessa kohtuutonta haittaa maanomistajalle toteutettavuuden, jatkokäytön ja sen toiminnallisuuden kannalta. Teknistaloudellisesti kaupunki ei pystynyt korjaamaan rakennusta hallintokäyttöön ja asiaa on tutkittu laajasti ja demokraattisesti ennen kaavamutosta (katso kohta 1.4).

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole tai sinne ei kaavan toteutuksen perusteella sijoitu ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Leikki- ja oleskelutilojen toteutusta ohjataan melulta suojaavin yleismääräyksiin.

5.7 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavan merkinnät ja -määräykset on kuvattu kaavakartalla.

5.8 Nimistö

Alueelle ei synny uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Yhteystiedot, Loimaan kaupunki

Kaavoittaja Arttu Salonen, arttu.salonen@loimaa.fi, puh. 050 4768676

Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijointie 74, 32440 Alastaro
kirjaamo@loimaa.fi