

Papinkadun korttelin 6 osan asemakaavan muutos

AK 0239

Kaavaselostus, **luonnos** 22.1.2024

2. (Tuulensuu) kaupunginosa

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



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



ASEMAKAAVAN MUUTOS

AK 0239

Papinkadun korttelin 6 osan asemakaavan muutos

2. kaupunginosa (Tuulensuu)

Sijainti: Papinkadun ja Karhulantien risteys.

Kuvaus

**Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee
22.1.2024 päivättyä kaavakarttaa.**

Kaavan laatija

Loimaan kaupunki, kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk), YKS 746

Vireilletulo

Asemakaavan muutos kuulutettu vireille XX.XX.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

22.1.2024, nähtävillä XX.XX.202X alkaen.

Valmisteluvaiheen kuuleminen (luonnos ja OAS)

X.X.-XX.XX.202X

Ehdotus nähtävillä

XX

Kaupunginvaltuusto hyväksyi

XX

Lainvoimainen

XX

Loimaalla xx.x.202x

Kaavoittaja Arttu Salonen

Sisälllys

| | |
|--|-----------|
| Liitteet | 3 |
| Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista | 3 |
| 1 TIIVISTELMÄ | 3 |
| 1.1 Kaava-alueen kuvaus | 3 |
| 1.2 Tavoitteet ja kaavan nimi | 3 |
| 1.3 Kaavaprosessin vaiheet | 4 |
| 1.4 Suunnittelun lähtökohdat | 4 |
| 1.5 Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö | 4 |
| 1.6 Tunnistetiedot | 4 |
| 1.7 Kaava-alueen sijainti..... | 4 |
| 2 LÄHTÖKOHDAT | 5 |
| 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista..... | 5 |
| 2.1.1 Alueen yleiskuvaus | 5 |
| 2.1.2 Alueen luonnonympäristö | 5 |
| 2.1.3 Rakennettu ympäristö | 6 |
| 2.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt | 8 |
| 2.1.5 Maanomistus..... | 8 |
| 2.2 Suunnittelutilanne | 8 |
| 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset | 8 |
| 2.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset | 10 |
| 2.3 Rakennusjärjestys ja pohjakartta | 13 |
| 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 14 |
| 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve..... | 14 |
| 3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 14 |
| 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö | 14 |
| 3.3.1 Osalliset | 14 |
| 3.3.2 Kaavan vireilletulo (MRL 6 § 2 mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 14 |
| 3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | 14 |
| 3.3.4 Viranomaisyhteistyö..... | 15 |
| 3.4 Asemakaavan tavoitteet..... | 15 |
| 3.4.1 Hakijan tavoitteet | 15 |
| 3.4.2 Kaupungin tavoitteet..... | 15 |
| 3.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen | 15 |
| 3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset..... | 15 |
| 3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta..... | 15 |
| 3.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet..... | 15 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4 | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 15 |
| 4.1 | Kaavan rakenne ja mitoitus | 15 |
| 4.1.2 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 16 |
| 4.1.3 | Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön | 16 |
| 4.1.4 | Vaikutukset luontoon | 16 |
| 4.2 | Ympäristön häiriötekijät | 16 |
| 4.3 | Kaavamerkinnot ja määräykset | 16 |
| 4.4 | Nimistö | 16 |
| 5 | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 16 |
| 5.1 | Toteuttaminen ja ajoitus | 16 |
| 5.1.1 | Toteutuksen seuranta | 17 |

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vastineraportti

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Loimaan kaupungin lupajaoston poikkeamispäätös 31.10.2023 § 90.

Loimaan kaupunki, keskustan asemakaavoitus - meluselvitys 30.5.2014.

Loimaan keskustan asemakaavoitus – selvitys liikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksista 11.6.2014.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Noin 800 neliömetrin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustassa junaradan länsipuolella. Papinkadun ja Karhulantien muodostama alue on omakotitalo- ja kerrostaloaluetta. Alue rajoittuu eteläpuolelta Karhulantiehen ja länsipuolelta Papinkatuun. Alueen pohjoisosa rajautuu naapuritonttiin.

1.2 Tavoitteet ja kaavan nimi

Asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet:

Kaavalla vahvistetaan rakennuspaikkaa koskeva poikkeamislupapäätös kaavatasolla. Tontin rajaa muutetaan vähäisesti Karhulantien suuntaan siten, että olemassa oleva asuinrakennus Karhulantien ja Papinkadun risteyksessä on kokonaan tontin puolella. Samassa yhteydessä tarkistetaan myös Papinkadun katualueen osia hieman leveämmiksi, jolla parantaa liikenteen näkymiä.

Kaavan nimenä on ”Papinkadun korttelin 6 osan asemakaavan muutos”, joka on johdettu alueen sijainnista.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavatyö tehdään yksityisen aloitteesta. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavoitussopimuksen 30.10.2023 §290. Työ on kuulutettu vireille Loimaan lehdessä XX.XX.2024.

OAS:n nähtävilläolo alkoi XX.XX.2024 ja palautetta siitä pyydettiin X.X.202X mennessä. Palautteita jätettiin x kpl. Kaavaluonnos oli nähtävillä samaan aikaan X.X.-XX.XX.2024, josta jätettiin X lausuntoa. Mielipiteitä jätettiin X.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxx. Ehdotuksesta jätettiin xxx lausuntoa. Muistutuksia xx kpl.

1.4 Suunnittelun lähtökohdat

Loimaan kaupungin lupajaosto on myöntänyt poikkeamisluvan rakennuksen korjaamiselle 31.10.2023 § 90 ja asemakaavan muutoksella vahvistetaan tilanne.

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään maanomistajan aloitteesta. Kaava laaditaan kaupungin omana työnä. Kaupunginhallituksen hyväksymä kaavoitussopimus on allekirjoitettu 7.12.2023.

Maanomistaja maksaa kaavoituksen kulut.

1.5 Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö

Kaavassa tarkistetaan vähäisesti katualueiden ja tontin muotoa sekä tarkistetaan rakennusalan sijaintia 50 metrin etäisyydelle raidealueesta ja lasketaan suurin sallittu kerrosluku yhteen.

1.6 Tunnistetiedot

430 Loimaan kaupunki

2. (Tuulensuu) kaupunginosa

Papinkadun korttelin 6 osan asemakaavan muutos.

AK 0239

Asemakaavan muutos koskee: 2. kaupunginosan (Tuulensuu) korttelia 6 sekä katualuetta.

Asemakaavalla ja asemaavan muutoksella muodostuu: 2. (Tuulensuu) kaupunginosan kortteli 6 sekä katualuetta.

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Kaavasuunnittelu: Kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk), YKS 746

Asemakaavan muutoksen käsittelyt

| | |
|---|------------|
| Kaavatoimikunnassa OAS ja luonnos | 6.2.2024 |
| Kaupunginhallituksessa OAS ja luonnos | x.2.2024 |
| Asemakaava on kuulutettu vireille | xx.xx.2024 |
| Asemakaavan luonnos ja OAS on ollut nähtävillä | xx |
| Kaupunginhallitus on käsitellyt ehdotuksen nähtävillä asettamisen | xx |
| Asemakaavan ehdotus on ollut nähtävillä | xx |
| Kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavan | __._.202x |

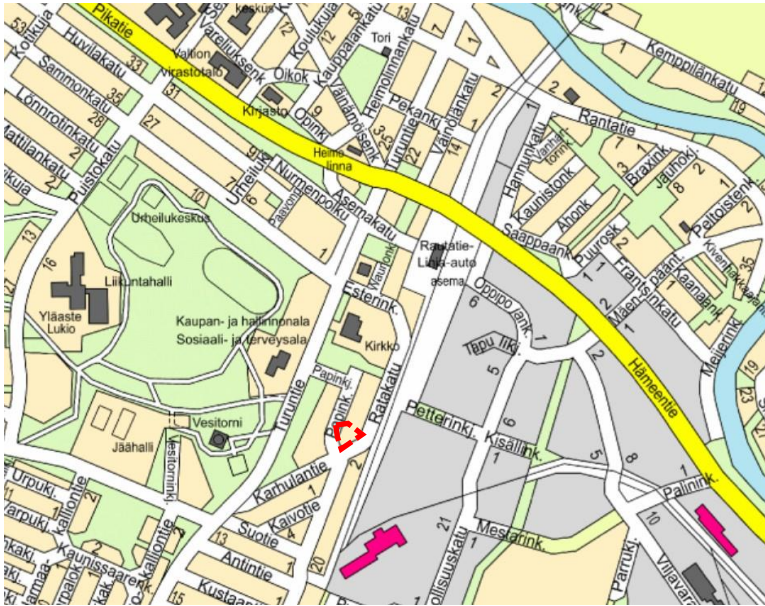
1.7 Kaava-alueen sijainti

Sijainnin kuvaus

Alue sijaitsee noin 1 km Loimaan ydinkeskustasta etelään.

Alueelle johtaa keskustasta lähtevä Turuntie, josta on yhteys Papinkadun sekä Esterinkadun ja Ratakadun kautta Karhulantielle. Etelästä tultaessa tullaan Turuntieltä Antintielle ja Antintieltä Petäjämäentielle.

Alueen välittömässä läheisyydessä on kerros- ja omakotitaloja sekä junarata.



Kuva 2 Kaava-alueen likimääräinen sijainti Loimaan keskustan eteläpuolella, opaskartta © Loimaan kaupunki

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

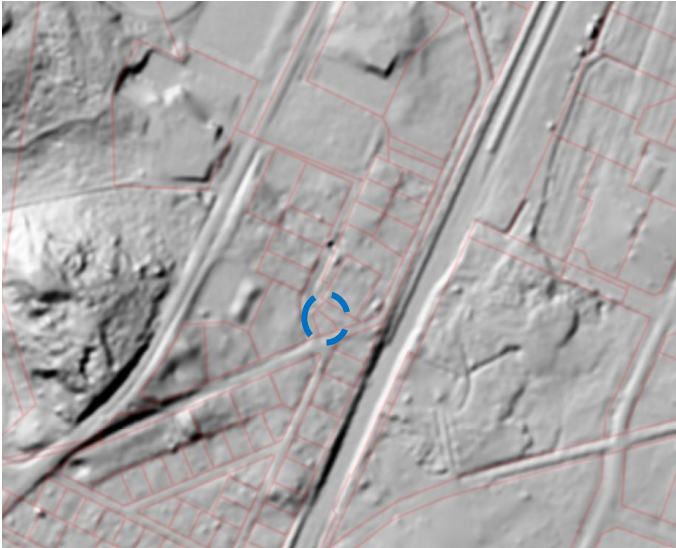
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 0,08 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan Tuulensuun kaupunginosassa, junaradan länsipuolella. Tontti sijaitsee risteyskohdassa, josta pohjoiseen johtaa Papinkatu, koilliseen Karhulantie/Ratakatu, etelään Petäjämäentie. Papinkadun ja Karhulantien muodostama alue on omakotitalo- ja kerrostaloaluetta. Suunnittelualue rajoittuu etelä- ja kaakkoispuolelta Karhulantiehen ja länsipuolelta Papinkatuun. Alueen pohjoisosa rajautuu rakennettuun ympäristöön.

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa olevaa aluetta ja osin kaupungin omistuksessa. Kaavamutosalue koskee asuinpienalojen korttelin eteläosaa ja vähäisesti kaavoitettuja katualueita.

2.1.2 Alueen luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua tonttimaata ja lähiympäristö on pääasiassa rakennettua kaupunkiympäristöä. Suunnittelualue on tasaista, korkeustason ollen noin 89-89,5 metriä merenpinnan yläpuolella.



Kuva 3 Kaava-alueen likimääräinen rajaus sinisellä katkoviivalla varjostetussa korkeusmallissa, GTK, luettu 30.10.2023, kiinteistörajat MML 30.10.2023.

GTK:n yleispiirteisen maaperäkartan mukaan maaperä on alueella hiekkamoreenipainotteista. Tarkka maaperä edellyttää tarkempia selvityksiä rakentamisvaiheessa.



Kuva 4 GTK:n yleispiirteinen Maaperäkarta, luettu 21.11.2023 (vaalean ruskea = hiekkamoreeni, sininen = savi, punainen = kallioma), likimääräinen aluerajaus vihreällä soikiolla, kiinteistörajat MML 11/2023.

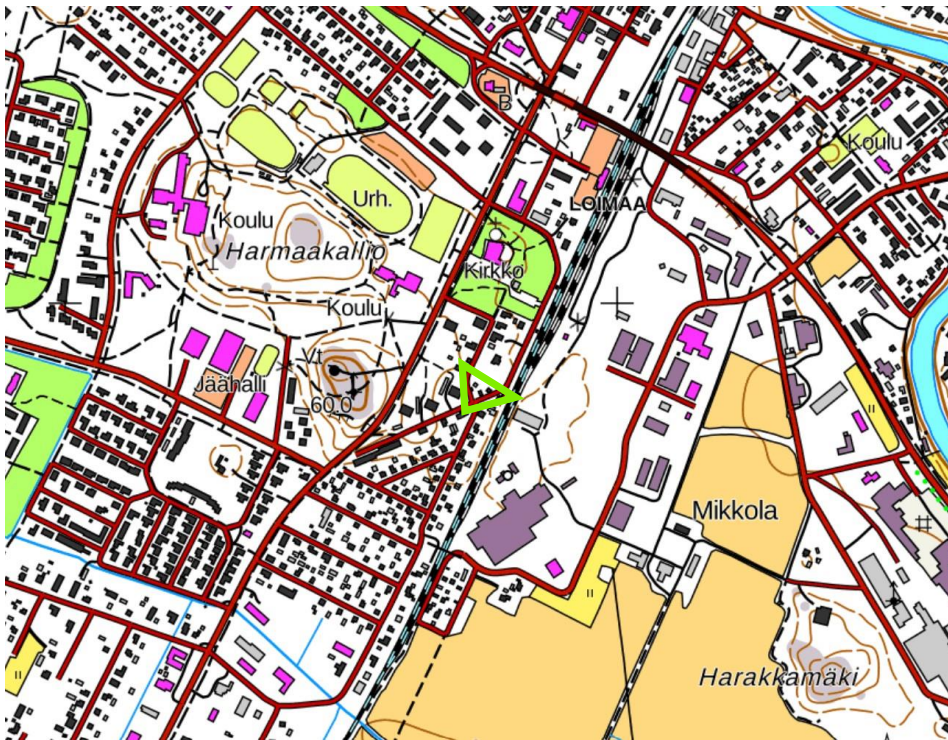
Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei sijaitse pohjavesialueita.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan Tuulensuun kaupunginosassa noin kilometrin päässä kaupungin ydinkeskustasta. Alueen eteläpuolella oleva pientaloalue on rakennettua aluetta. Alueen lounais- ja länsipuolilla on asuinkerrostalojen korttelialueita.

Alueen maiseman hallitsevia piirteitä ovat rakennukset, katualueet ja junarata.



Kuva 5 Kaava-alueen likimääräinen sijainti osoitettu vihreällä viivalla Maanmittauslaitoksen maastokartalla, luettu 30.10.2023



Kuva 6 Näkymä Papinkadun ja Karhulantien risteyksestä 19.1.2023

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Kaavamutosalueen tontista pohjoiseen noin 40 metrin etäisyydellä sijaitsee asema- ja yleiskaavoissa suojeltu Jugend-vaikutteinen asuinrakennus (kiinteistö Petäjämäki, rak. 1922, lähde: keskeisten alueiden osayleiskaava).

Karhulantien toisella puolella sijaitsee yleiskaavassa merkitty paikallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus (kh-3).

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin päässä Loimaan ydinkeskustasta, jossa sijaitsee esimerkiksi eri palvelualojen kivijalkaliikkeitä, ravintoloita, pankkeja, sairaala ja kirjasto.

Lähin päiväkoti ja koulu sijaitsee alle kilometrin päässä suunnittelualueelta.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Papinkadun ja Karhulantien risteyksessä. Karhulantie päättyy asutusalueelle. Alueella on autoliikenteelle 30 km/h nopeusrajoitus. Junaliikenteen osalta rataosuudella Turku-Tampere tehtiin vuonna 2022 noin 600 000 matkaa (*Väylävirasto 9.5.2023*).

Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisen verkoston piirissä.

2.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole tiedossa ympäristönsuojelua vaativia kohteita. Alue on rakennettua tonttimaata. Junaradasta aiheutuu melua alueelle.

2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueen länsiosassa on hieman kaupungin omistamaa maata.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

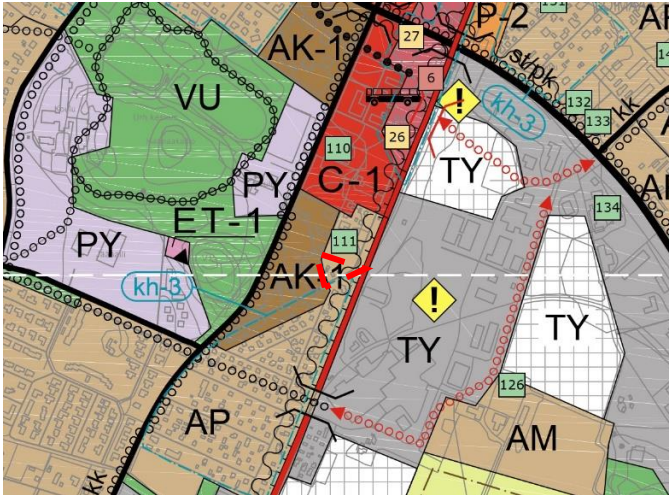
2.2.1.1 Maakuntakaava



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. Maakuntakaavoituksessa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja kaupunkikehittämisen kohdealueeksi. Alueen läheltä on myös osoitettu ulkoilureitti ja junarata.

Kuva 7 Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (varsinais-suomi.fi), ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla (ei mittakaavassa).

2.2.1.2 Yleiskaava

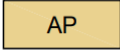
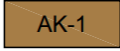
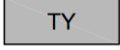






Kuva 8 Ote osayleiskaavasta likimääräisellä suunnittelualuerajauksella (punainen katkoviiva, ei mittakaavassa)

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 20.4.2015 ja se tuli voimaan kokonaisuudessaan 26.1.2017. Suunnittelualue on osoitettu asuinpienalojen alueeksi (AP). Alueen lähistö on osoitettu asuinkeuhkoalueeksi (AK-1), keskustatoimintojen alueeksi (C-1), teollisuusalueeksi (TY). Lisäksi aluetta koskee liikenteen merkintöjä (katso alla).

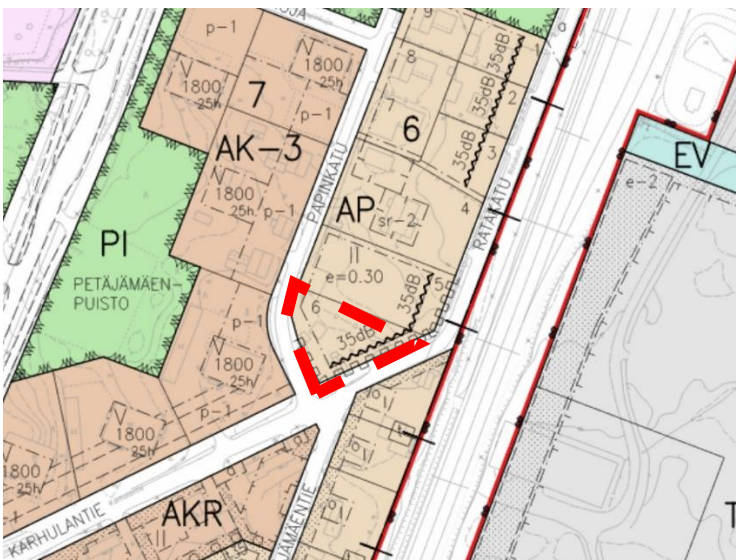
Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa asemakaavan muutoksen laadintaa. Ratkaisut tarkentuvat asemakaavaprosessissa.

Yleiskaavan oleellimmat merkinnät ja määräykset:

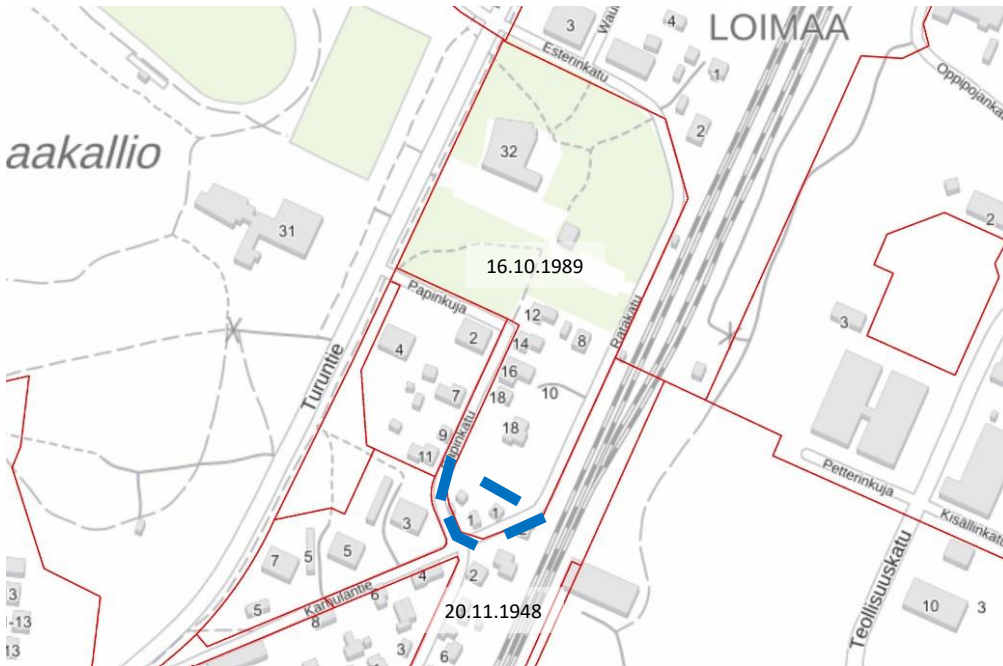
| | |
|---|---|
|  | PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Tavoitteellinen kerros-luku I-II. |
|  | KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Tavoitteellinen kerros-luku IV-VI. |
|  | TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA. Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka toiminta aiheuttaa huomattavaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, hajua, maaperän pilaantumista tai muuta pysyvää häiriötä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida etenkin ympäröivä asutus. Tavoitteellinen kerros-luku I-II. |
|  | PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN KOKONAISUUS. Alueella tapahtuvan uudis- ja korjausrakentamisen ja muiden suoritettavien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, maisemallisiin arvoihin ja alueen historialliseen kehitykseen. |
|  | RAUTATIE, PARANNETTAVA OSUUS. |
|  | MELUNTORJUNTATARVE. |
|  | YHDYSTIE/KOKOOJAKATU. |

2.2.1.3 Asemakaava

Alue on asemakaavoitettu asuin- ja katualueeksi. Kaavamuuotosalueella on voimassa 16.10.1989 ja 20.11.1948 hyväksytyt/vahvistetut asemakaavat.



Kuva 9 Ote ajantasa-ase-makaavasta 10/2023, likimääräinen suunnittelualue-rajauks punaisella katkoviivalla (ei mittakaavassa)



Kuva 10 Ote asemakaava-alueiden rajoista, johon on merkitty asemakaavojen hyväksymispäivämäärät, likimääräinen suunnittelualueajaus sinisellä katkoviivalla (ei mittakaavassa), lähde: asemakaavat (c) Loimaan kaupungin kartat, taustakartta (c) MML luettu 11/2023.

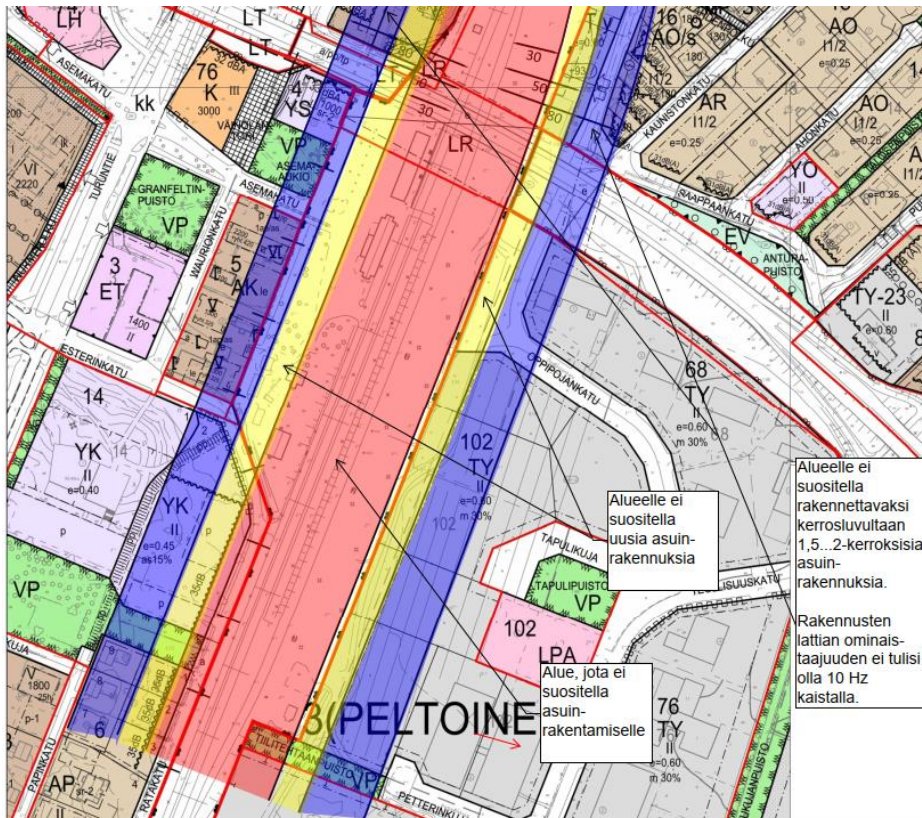
2.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Keskustan asemakaavoitus, selvitys liikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksista, 11.6.2014, Ramboll

Tausta: Mallinnus ulottuu suunnittelualueen viereen noin 80 metrin etäisyydelle pohjoisen puolella.

Selvityksen johtopäätökset ja suositukset jatkotoimenpiteiksi

Raportissa tehdyt arviot perustuvat vuonna 2014 tehtyihin värähtelymittauksiin. Tutkimuksen perusteella junaliikenteen aiheuttamat tärinät ylittävät suositusarvot ihmisen häiriöksi kokemalle tärinälle alle 30 m etäisyydellä radasta (olemassa olevat rakennukset, < 0,6 mm/s). Uusia rakennuksia koskeva ohjearvo 0,3 mm/s alittuu yli 50 m etäisyydellä radasta, joten asutuksen uudisrakentamista ei suositella 50 m lähemmäksi rataa. 50...80 m etäisyydellä radasta lattian ominaistajuuden ei tulisi sijoittua 10 Hz taajuusalueelle. Lisäksi 1,5-2 kerroksisten asuinrakennusten sijoittamista alle 75 m etäisyydelle radasta suositellaan välttämään. Mikäli asuinrakennuksia halutaan tehdä lähemmäs rataa kuin edellä suositeltu 50 m etäisyys, on joko rakennukseen tai rakennuksen ja radan väliin tehtävä erityinen tärinänvaimennusrakenne, jotta esitettyihin ohjearvoihin on mahdollista päästä. Tällöin suositellaan myös tehtäväksi tarkentavat mittaukset tältä lähialueelta. Rakennuksessa tärinänvaimennusrakenteena voidaan käyttää rakenteeseen asennettavia jousia tai erityisiä tärinänvaimennusmattoja. Rakennuksen ja radan välissä vaimennusrakenteena voidaan käyttää esimerkiksi ponteista tai syvästabilointipilareista maan sisään tehtävää seinämää. Tärinänvaimennusmenetelmän valinta ja soveltuvuus pitää selvittää erikseen lisätutkimusten perusteella.



Kuva 11 Ote tärinäselvityksestä, Ramboll 11.6.2014

Tärinäselvityksen tulkinta tähän kaavatyöhön (Ak 0239):

Uudisrakentamista koskeva rakennusala tulee osoittaa 50 metrin etäisyydelle junaradasta ja sallia vain yksikerroksinen rakentaminen 75 metrin etäisyydelle radasta.

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista, 2-3 §:

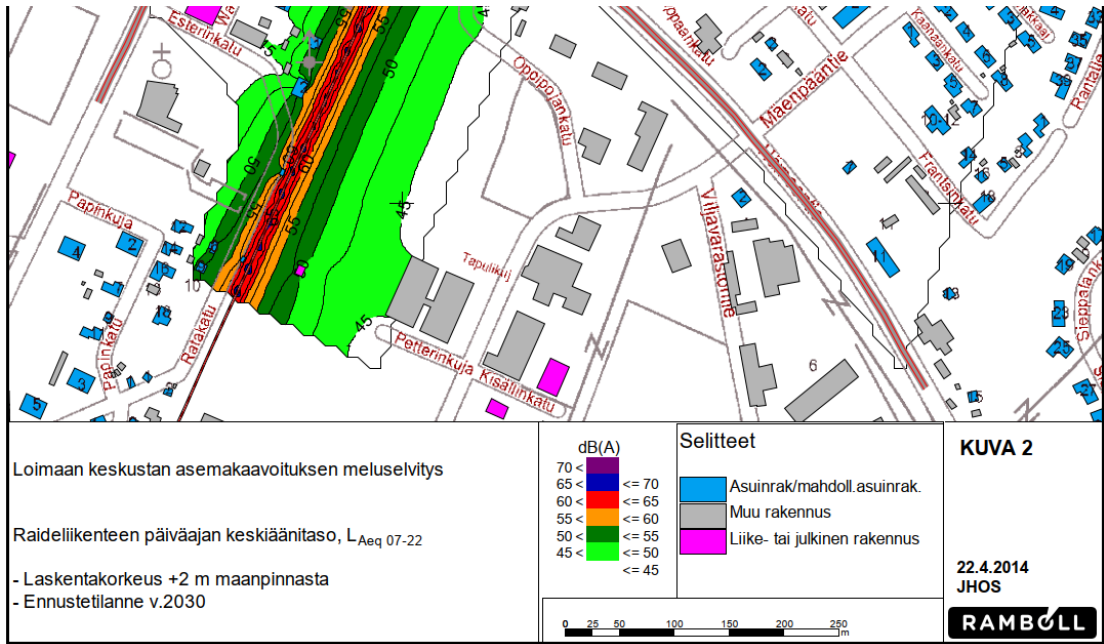
Vanhan alueen osalta 55 dB(A) on asumisen päiväohjearvo ulkotiloissa sekä yöajan ohjearvo on 50 dB(A). Sisätiloissa asumiseen käytettyjen tilojen suositusarvo on päivällä 35 dB(A) ja yöllä 30 dB(A).

Keskustan asemakaavoitus, meluselvitys, 30.5.2014, Ramboll

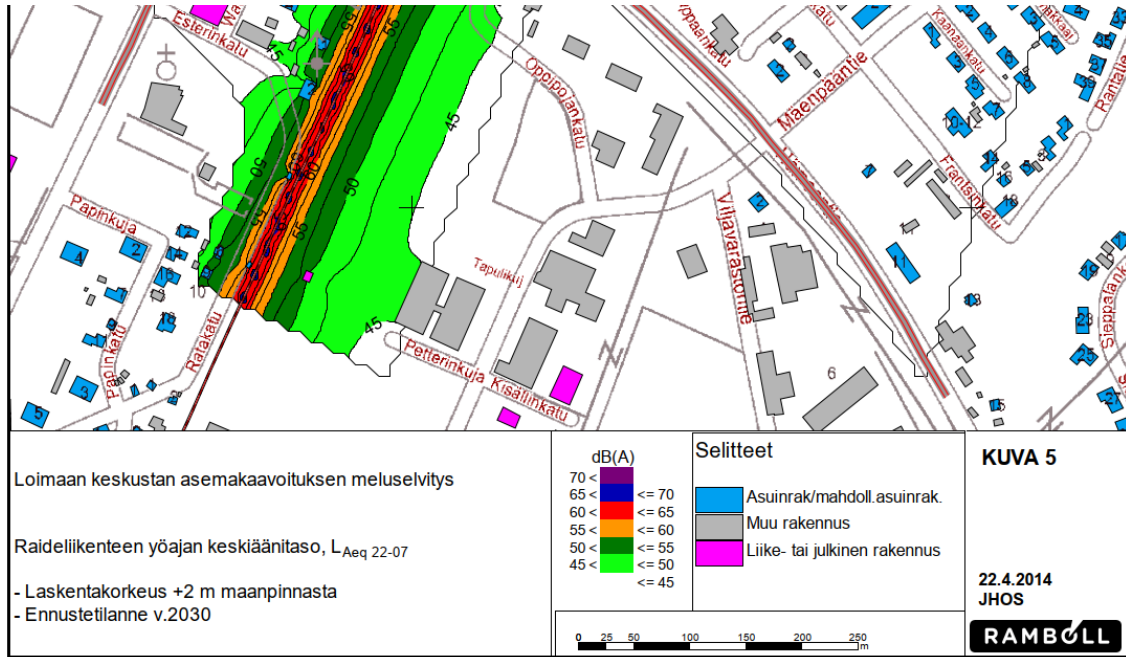
Tausta: Meluselvityksessä 55 dB(A):n melun ulottuvuus on mallinnettu noin 90 metrin etäisyydelle pohjoisessa nykyiseen kaavamuutokseen nähden. Kaavamuutoksen alue sijaitsee myös hieman etäämmällä radasta, kuin pohjoispuolen naapurit ja lisäksi kaavamuutosalueen osalta suojana on rakennettu kortteli 9 Karhulantien ja radan välissä.

Kyseisessä meluselvityksessä raideliikenteen 55 dB(A):n tai suurempi päiväajan melu ulottuu vain Ratakadulle asti. Nyt laadittavan kaavamuutosalueen osalta Ratakatu/Karhulantie on myös etäämmällä radasta. Yöaikana noin 45-20 metrin etäisyydellä raidealueelta länteen on 50-55 dB(A):n melualue. Raideliikenteen aiheuttama enimmäistaso on selvityksen mukaan radalta noin 20-35 metrin etäisyyden osuudella n. 85-80 dB. Tämä ulottuu kaavamuutosalueen tontin lähimpään reunaan, joka on Karhulantien varrella. Tämän jälkeen melun enimmäistaso laskee 80-75 dB:n tasolle.

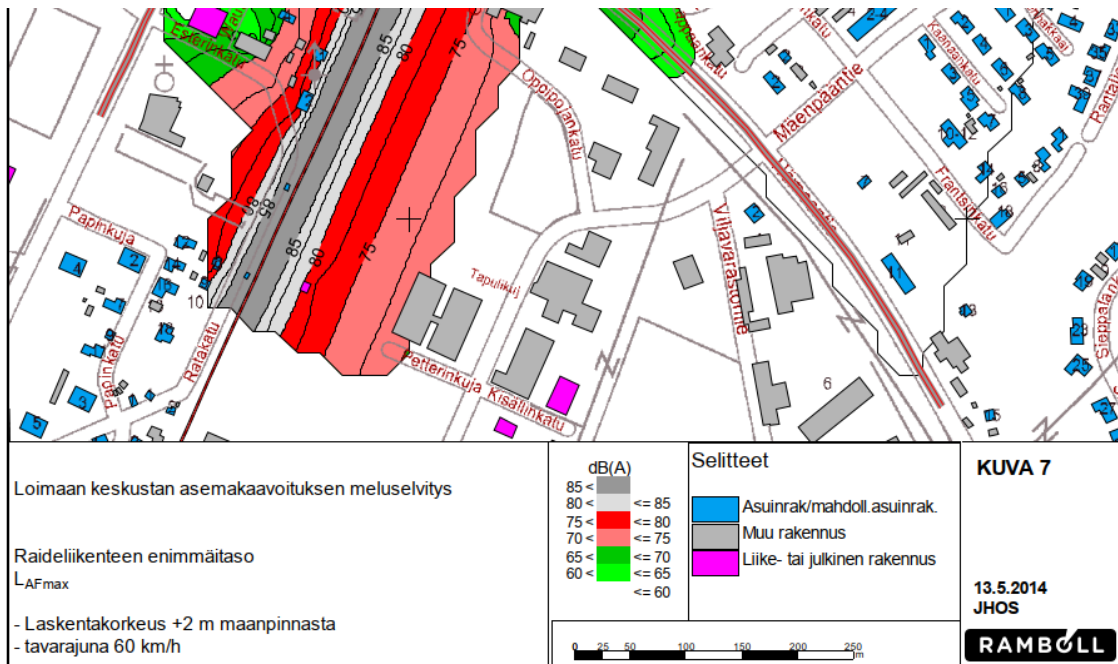
Melukarttojen otteista on esitetty kuvat alla. Melun enimmäistasolle (melun huiput) ei ole asetettu ohjearvoja. Kuitenkin esimerkiksi WHO suositaa että ulkoa sisälle kantautuvan melun enimmäistaso LAFmax ei saisi ylittää 45 dB, jotta sisällä nukkuvan ihmisen unen laatu ei merkittävästi heikkenisi.



Kuva 12 Ote meluselvityksestä, päiväajan keskiäänitaso



Kuva 13 Ote meluselvityksestä, yöajan keskiäänitaso



Kuva 14 Ote meluselvityksestä, raideliikenteen enimmäistaso

Selvityksen johtopäätöksiä ja suosituksia

Asemakaavojen laatimisessa on melu huomioitava siten että melun ohjearvot täytetään mielellään koko rakentamiseen varatulla alueella, kuitenkin ainakin leikkiin ja oleskeluun varatuilla alueilla. Mikäli tämän selvityksen perusteella arvioituna on uhkaa melun ohjearvojen ylittymiselle, on laadittava tarkempi meluselvitys meluntorjuntasuunnitelmineen.

Rakennusten julkisivujen ääneneristystarvetta voidaan arvioida siten, että mikäli päiväajan melutaso ylittää 65 dB julkisivun pinnalla, tulee kaavaan merkitä ääneneristävyyden kaavamääräys. Tämä johtuu siitä, että normirakentamisella saavutetaan yleensä 30 dB eristävyys, ja tätä parempi on suunniteltava erikseen.

Tämän selvityksen perusteella julkisivun eristävyyden kaavamääräyksille ei ole tarvetta tutkittavien katujen varressa.

Raideliikenteen osalta julkisivun eristävyystarve muodostuu usein enimmäistason perusteella. Kaavaan merkittävä eristävyystarve määritetään lasketun meluarvon ja sisäpuolen tavoitearvon 45 dB erotuksena. Yleisesti kun julkisivuun kohdistuva taso ylittää 75 dB on viimeistään määritettävä kaavamääräys suhteessa 45 dB suositusarvoon sisätiloissa.

Meluselvityksen tulkinta tähän kaavatyöhön (Ak 0239):

Päiväajan keskiäänän ohjearvon (55 dB(A)) taso ei ylitä kaavamuutosalueella. Yöajan ohjearvo ylittyy vähäisesti tontin itäisimmässä kulmassa, jota ei viereisen kadun takia mielletä oleskelualueeksi. Rakenteiden ääneneristävyyksivaatimus radan suuntaan määritetään enimmäismelun perusteella (80 dB), josta vähennetään 45 dB. Tällöin tulokseksi saadaan 35 dB(A). Kyseinen sama vaatimus on myös aiemmin laaditussa asemakaavassa kyseisessä korttelissa.

2.3 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2017. Loimaan kaupunki pitää itse ajan tasalla kaavoituksen pohjakarttoja. Pohjakartta on tarkistettu tammikuussa 2024. Kaavan pohjakartan hyväksyy kaupungin mittateknikko.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavalla vahvistetaan rakennuspaikkaa koskeva poikkeamislupapäätös kaavatasolla. Samassa yhteydessä tarkistetaan tontin muotoa liikenneturvallisuutta parantaen tarkistamalla Papinkadun tilavarauksia hieman leveämmäksi.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava tehdään maanomistajan aloitteesta. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavoitus sopimuksen 30.10.2023 § 290. Kaavatoimikunta käsitteli OAS:a ja luonnosta 6.2.2024 ja kaupunginhallitus xx.xx.2024, joka päätti samassa yhteydessä asemakaavatyön vireilletulosta. Asemakaava ja asemakaavan muutos on kuulutettu vireille xx.x.2024.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 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 elinympäristölautakunta/elinympäristölautakunnan lupajaosto
- Loimaan Kaukolämpö
- Loimaan Vesi
- Sallila Sähkönsiirto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Telia
- Lounea
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luettelo voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

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

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä xx.xx.2024 ja siitä kuulutettiin Loimaan Lehdessä XX.X.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville xx.2024.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavasta on tiedotettu nähtäville asettamisvaiheissa lehtikuulutuksella Loimaan Lehdessä, kaupungin internetsivuilla, ilmoitustaululla ja tiedossa olevien alueen maanomistajien ja rajanaapurimaanomistajien osalta lisäksi kirjeitse. Nähtävillä olovaiheissa materiaalit ovat olleet nähtävillä Loimaan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoentie 74,

32440 Alastaro) sekä kaupungin internetsivuilla.

OAS:n nähtävilläolo alkoi XX.XX.202X ja palautetta siitä pyydettiin X.X.202X mennessä. Palautteita jätettiin x kpl. Kaavaluonnos oli nähtävillä samaan aikaan X.X.-XX.XX.202X, josta jätettiin X lausuntoa. Mielipiteitä jätettiin X.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxx. Ehdotuksesta jätettiin xxx lausuntoa. Muistutuksia xx kpl.

Liitteessä 3 on esitetty tiivistelmät saapuneista palautteista ja vastineet niihin.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaa koskevan viranomaisneuvottelun järjestämiselle ei ole katsottu olevan erityistä tarvetta. Kaavasta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Hakijan tavoitteet

Tavoitteena on vähäisesti laajentaa nykyistä tonttia Karhulantien suuntaan siten, että olemassa oleva asuinrakennus Karhulantien ja Papinkadun risteyksessä sijoittuisi kokonaan tontin puolelle.

3.4.2 Kaupungin tavoitteet

Tarkistaa Papinkadun tilavarausta mutkassa hieman leveämmäksi siten, että tontti ei rajoitu kadun päällysteeseen asti ja katutila on tuvallisempi. Myös Karhulantien ja Papinkadun risteykseen laajennetaan näkemäaluetta tontista turvallisuutta parantamaan.

3.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Tarkentuu mahdollisesti prosessin aikana.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alue on jo rakentunut, jolloin merkittäviä erilaisia alustavia vaihtoehtoja ei ollut.

3.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavalla tarkennettiin tontin muoto siten, että rakennus on tontin puolella ja Papinkadun katutila laajeni. Vanhan rakennuskannan korjaaminen edistää kiertotaloutta ja rakennetun ympäristön historian säilymistä. Papinkadun katutilan laajentaminen edistää kadun tilatarpeita ja liikenneturvallisuutta.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella AP-tontin muotoa tarkistetaan poikkeamisluvan mukaisesti ja parannetaan liikenteen näkemäalueita Papinkadulla.

Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 0,08 hehtaaria.

4.1.1.1 Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Kaavassa osoitettiin yksi asuinpientalojen tontti, joka on alaltaan 770 m² ja sillä on rakennusoikeutta $e=0.30$ tehokkuudella 231 k-m². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on I.

Karhulantien vastaisen rakentamisen rakenteiden ääneneristävyysvaatimus on 35 dB(A). Rakennusala osoitettiin 50 metrin etäisyydelle junaradasta.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

Uudisrakentamisvaiheessa rakennukset tulee sijoittaa rakennusalan mukaisesti naapuruston katunäkymätilaa mukaillen.

4.1.1.2 Katualueet

Papinkadun katualue laajenee tontin luoteiskulmassa enimmillään noin 1,5 metriä parantaen näkymää. Karhulantien ja Papinkadun risteysalueelle laajennetaan tontin kulmasta näkemäaluetta enimmillään noin 5 metriä. Karhulantie kapenee noin 0-1,5 metriä.

Kaavan vaikutukset

4.1.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavassa esitetty ratkaisu mahdollistaa vanhan rakennuksen säilymisen pidempään ja siten edistää rakennushistorian säilymistä.

4.1.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisuilla ei arvioida olevan vaikutusta, koska alue on jo ennestään asemakaavoitettua rakennettua ympäristöä. Kaavassa huomioitiin julkisivujen ääneneristämisvaatimus junaradan puoleisella osuudella tonttia sekä rakentamisen etäisyys radasta tärinä huomioiden.

4.1.4 Vaikutukset luontoon

Kaavaratkaisuilla ei arvioida olevan vaikutusta, koska tontti on jo rakennettua ympäristöä. Rakennuksen säilyminen edistää kiertotaloutta ja siten luonnonvarojen kestäväää käyttöä, kun sen käyttöikä pitenee.

4.2 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle ei sijoitu olemassa olevaa tai uutta ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.4 Nimistö

Nimistö oli jo ennestään olemassa olevaa.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

5.1.1 Toteutuksen seuranta

Loimaan kaupungin rakennusvalvonta vastaa kaavan toteuttamisen valvonnasta.

YHTEYSTIEDOT**Loimaan kaupunki**

Kaavoittaja Arttu Salonen, arttu.salonen@loimaa.fi, puh. 050 476 8676

Kaavoitusassistentti Teija Laine, teija.laine@loimaa.fi, puh. 040 5284214

Palautteen vastaanotto:

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