

## Lausunnon antaminen Lamminkadun ympäristön asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta ja tarkistetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Lupajaos 11.06.2024 § 60  
666/10.02.03/2023

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Salminen Harri

Noin 35,5 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustassa pääosin valtatie 9 itäpuolella Lamminkadun ympäristössä. Lamminkadun ja Lamminperän alueet ovat pääosin yritystonttialueita. Kenttäkujan, Kopparinkujan, Siepparinkujan ja Lukkarinkujan muodostama alue on omakotitaloaluetta. Alue rajoittuu kaakkois- ja osin eteläpuolilta metsään ja muutoin rakennettuun ympäristöön. Etelässä jatkuu teollisuusalue ja muilta osin alue rajoittuu asuinalueisiin ja valtatiehen. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu valtatie 9 länsipuolelta pieni alue Patruunankadun ja Pehtoorinkujan ympäristössä.

Alueen asemakaavat ovat päivitystarpeessa rakentamisen ohjauksen ja käyttötarkoituksimerkintöjen osalta.

Loimaan kaavoitus pyytää lupajaoston lausuntoehdotuksesta 21.6.2024 mennessä.

Valtatie 9 ympäristön asemakaavaa päivitettiin laajemmin vuonna 2014, koska kaupan alan ohjaus kaavoituksessa tiukkeni huomattavasti aiempaan nähden vähittäiskaupan suuryksikköjen osalta. Tuolloin kuitenkin yleis- ja maakuntakaavoituksen keskeneräisyyksistä johtuen kyseistä asemakaavatyötä ei voitu viedä loppuun ja se jaettiin osiin vuonna 2014 ja siitä hyväksyttiin tuolloin osa ja loppuosa oli tarkoitus suunnitella loppuun, kun ylemmät kaavatasot valmistuvat. Yleiskaava valmistui vuonna 2015 ja kaupan teeman vaihemaakuntakaava vuonna 2018. Laki keveni kuitenkin vuonna 2017 siten, että vähittäiskaupan suuryksikön merkintä edellytetään vain yli 4 000 k-m<sup>2</sup>:n kaupan toiminnoista, kun se aiemmin oli 2 000 k-m<sup>2</sup>. Koska laki keveni, ei kyseisen teeman osalta ollut enää tarpeen päivittää koko vt 9:n kaupan alan kaavoitusta. Osalla valtatie 9:n yritysalueita on kuitenkin tarpeen selkeyttää asemakaavojen käyttötarkoituksimerkintöjä vastaamaan nykytilannetta esim. kaupallisen alan osalta ja mahdollisia tulevaisuuden tarpeita varten.

Asuinalueella on voimassa vanha asemakaava, jonka osalta on esimerkiksi erillisten talousrakennusten rakentamista rajoitettu, rakennusalat ovat tiukkoja ja kaavamääräykset ovat vanhanaikaisia. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä päivitetään vastaamaan nykyajan tarpeita, jolla edistetään nykyisten rakennuspaikkojen käyttöä.

Asemakaava-aluetta laajennetaan vähäisesti ja selvitetään niiden sekä olemassa olevan kaava-alueen osalta onko mahdollisuuksia pienimittakaavaiseen täydennysrakentamiseen. Täydentämisen osalta on tärkeä arvioida sopiminen ympäristöön ja kaupunkirakenteeseen. Kaavatyön yhteydessä selvitetään myös korttelien muotojen tarkoituksenmukaisuutta ja selkeyttä, koska niiden tarkistamiseen on ilmennyt tarpeita. Kaava-aluetta päivitetään myös muutoin tarkoituksenmukaiseksi katsottavalla tavalla.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet ovat seuraavat:

- päivitetään yritystonttien käyttötarkoituksimerkinnot vastaamaan nykytilannetta ja varaudutaan tuleviin tarpeisiin
- selvitetään, ovatko korttelien muodot tarkoituksenmukaisia ja muutetaan niitä tarvittaessa
- päivitetään asuinalueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset nykyaikaiseksi mm. rakentamisen ohjauksen osalta
- selvitetään onko ympäristö huomioiden lisärakentaminen mahdollista vähäisessä mittakaavassa

Lisäksi kaava-alueita päivitetään muiden ilmenevien tarpeellisten asioiden osalta.

Kaavaehdotuksen materiaali on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [Lamminkadun ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos, Ak 0621, 2., 6. ja 9. kaupunginosat | Loimaa](#).

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Salminen Harri

Päätösehdotus

Lupajaosto antaa asemakaavaehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Rakentamislain voimaantulon myötä myös rakennuslupajärjestelmä muuttuu. Osa rakennuksista jää lupamenettelyn ulkopuolelle ja tämän käsittelyn ohjausvaikutus osittain poistuu. Tästä johtuen esimerkiksi rakennusalojen tarkempaa määrittelyä tonttikohtaisesti olisi hyvä harkita. Samoin rakennelmien osalta tarkemmat määräykset esimerkiksi rajoille vaadittavien etäisyyksien suhteen olisivat tarpeen.

Ilmaisut ”arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen”, ”korkeatasoiset materiaalit” sekä ”yhtenäinen suunnitelma” voivat tuottaa lupaharkinnassa määrittelyvaikeuksia. Näiden muuttamista yksiselitteiseen muotoon voisi tutkia. Määräyksessä tulisi tarkemmin määritellä, mitä tällä tarkoitetaan, jotta kaava ohjaisi rakennuslupaprosessia suunnitellulla tavalla.

Annettaessa hulevesiä koskevia tai muita kaavamääräyksiä, olisi hyvä välttää suositusten antamista. Suositusten noudattaminen jää usein vähäiseksi ja kaavan tavoitteet näiltä osin myös toteutumatta. Yleismääräyksissä olisi lisäksi hyvä määrätä vettäläpäisevän pinnan osuuden suhteellisesta määrästä kiinteistöllä.

Kaavamerkinnoissa ”jalankululle varattu alueen osa” ja ”ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa” jää epäselväksi, mitä merkinnöillä tarkoitetaan ja mikä on merkintöjen välinen ero. Lisäksi merkintöjen erottaminen kaavakartasta on haasteellista.

Päätös

Hyväksyttiin.