

Lamminkadun ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos AK 0621

Kaavatmk 26.09.2023 § 6

Valmistelija

Kaavoittaja Arttu Salonen

Aloite:

Kaavatyö tehdään Loimaan kaupungin aloitteesta. Asemakaava ja asemakaavan muutos on kuulutettu vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksen yhteydessä 19.1.2023. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 19.12.2022 § 371.

Kaava-alue:

Noin 29 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustassa 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. Lounaassa jatkuu teollisuusalue ja muilta osin alue rajoittuu asuinalueisiin ja valtatiehen 9.

Pääasialliset tavoitteet:

- Päivitetään yritystonttien käyttötarkoituserkinnät vastaamaan nykytilannetta ja varaudutaan tuleviin tarpeisiin.
- Selvitetään onko korttelien muodot tarkoituksenmukaisia ja muutetaan tarvittaessa.
- Päivitetään asuinalueen asemakaavamerkinnät ja -määräykset nykyaikaiseksi mm. rakentamisen ohjauksen osalta.
- Selvitetäänkö onko ympäristö huomioiden lisärakentaminen mahdollista vähäisessä mittakaavassa.
- Lisäksi kaava-aluetta päivitetään muiden ilmenevien tarpeellisten asioiden osalta.

Kaavaluonnoksen oleellimmat ratkaisut:

Yritystonttien osalta eri aikakausina laadittuja asemakaavamääräyksiä on yhdenmukaistettu, mahdollistettu monipuoliset käyttötarkoitukset, selkeytetty myymälätoiminnan sopivuutta alueelle sekä pääosin mahdollistettu enintään 3 kerroksinen rakentaminen.

Omakotialueen rakentamisen ohjausta päivitettiin mm. mahdollistamalla erilliset talousrakennukset, kerroslukua nostettiin 1:stä 1½:een, rakennusoikeuksia nostettiin maltillisesti noin 170 k-m²:stä n. 210 k-m²:iin (tehokkuus e=0.20) ja rakennusten sijoittumista väljennettiin.

Osoitettiin yksi uusi liike- ja toimistotontti Lamminkadun varrelle ja yksi omakotitontti Raviradan kadun varrelle.

Alueelle on lisätty yhdyskuntateknisen huollon ja mastojen merkintöjä olemassa olevan tilanteen mukaan ja muutama varaus lisätoteutuksille.

Parannettiin kevyen liikenteen reittien jatkuvuutta sekä katujen näkemäalueita.

Hulevesien hallintaa edistettiin kaavamääräyksin ja -merkinnöin.

Lisäksi tehtiin muita tarkennuksia, jotka ilmenevät kaavakartalta ja selostuksesta.

Valmistelutilanne ja jatko:

Luonnos ja OAS asetetaan nähtäville sekä järjestetään asukastilaisuus, jossa kaikki osalliset voivat tulla vapaamuotoisesti keskustelemaan kaavoitushenkilöstön kanssa alueen kaavoituksesta. Luonnoksesta saadun palautteen ja lausuntojen jälkeen valmistellaan kaavaehdotus, jonka nähtäville asettaminen käsitellään luonnoksesta saapuneen palautteen kanssa kaupunginhallituksessa. Kaava etenee ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallituksesta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Esittelijä	Kehittämiskojohtaja Laaksonen Paavo
Päätösehdotus	Kaavatoimikunta kuulee esittelyn alueen suunnittelusta sekä esittää mahdolliset mielipiteensä luonnoksen ratkaisusta. Kaavan luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan, mahdolliset tarkennukset huomioiden, nähtäville palautetta varten 30 päiväksi.
Päätös	Hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 13.05.2024 § 114
567/10.02.03/2023

Valmistelija Kaavoittaja Salonen Arttu

Kaavan luonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) olivat nähtävillä 13.10.-13.11.2023. Nähtävilläoloaikana luonnoksesta jätettiin yhdeksän lausuntoa, joista kahdeksassa ei ollut huomautettavaa. Mielipiteitä jätettiin neljä, joissa oli yhteensä 43 allekirjoittajaa / palautteenjättäjää. OAS:sta ei jätetty huomautuksia. Palautteiden tiivistelmät ja vastineet niihin on liitteessä 3.

Kaavatyöstä järjestettiin asukaspäivätilaisuus 27.10.2023, jolloin asukkaita ja muita osallisia kävi keskustelemassa suunnittelusta kaavoitushenkilöstön kanssa. Kaupunkia tilaisuudessa edustivat kaavoittaja, kaavoitusassistentti ja kehittämisjohtaja.

Lausuntojen, mielipiteiden, keskusteluiden ja uudelleentarkastelun perusteella luonnokseen nähden kaavamateriaaleja on täydennetty. Kaavakartan ja -määräysten lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavaselostusta sekä havainnekuva on tarkistettu ja valtatie 9 liikennemelusta on teetetty uusi melumallinnus.

Kaavakarttaan ja kaavan määräyksiin on tehty mm. seuraavia tarkistuksia:

- Luonnoksen korttelissa 79 ollut AO-tontti poistettiin.
- Kaava-alue laajennettiin Raviradankadun kaavoitetulle jatkeelle ja osoitettiin se lähivirkistysalueeksi.
- Kaava-alueeksi otettiin Patruunankadun ja Pehtoorinkujan jatkeet ja niiden välinen alue, joka osoitettiin linja-autojen liityntäliikenteen pysäköintiä palvelevaksi alueeksi, johon edellytetään myös runkolukittava pyöräpysäköinti.

- Kaava-aluetta laajennettiin Pesäkujan pohjoispuolelle, josta muutettiin yhdyskuntateknisen huollon ja liikerakennuksen tontit kerrostalotontiksi ja pysäköintialueeksi.
- Tarkennettiin kaupan alan ohjausta koskevia kaavamääräyksiä.
- Poistettiin kevyen liikenteen yhteysvaraus Lamminkadulta vt 9:n suuntaan.
- Lisättiin säilytettävän alueen merkintöjä (/s-3) Rauhalanpuistoon sekä korttelien 52 ja 89 väliselle suojaviheralueelle. Alueille, joissa on /s-3 -merkintä, lisättiin selkeyden vuoksi myös maanalaisten johtojen merkinnät.
- Tarkennettiin rakennusalan merkintöjä korttelissa 74.
- Poistettiin laaditun meluselvityksen perusteella korttelien 52, 78 ja 89 osalta meluntorjuntavaatimus.
- Tarkennettiin liittymäkieltojen alueita kortteleista 78 sekä 52.
- Tarkennettiin hule-merkintöjen aluerajauksia.
- Tarkistettiin korttelinumerointia.
- Tarkistettiin autopaikkamääräystä.
- Lisättiin tienpitoviranomaisen kuulemista koskeva yleismääräys.
- Lisäksi on tehty muita tarkennuksia kartan esitystapaan, merkintöihin ja määräyksiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Rantala Jari

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1. hyväksyä laaditut vastineet;

2. hyväksyä 26.4.2024 tarkistetun OAS:n ja 26.4.2024 päivätyn asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksen liitteineen nähtäville asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi sekä pyytää lausunnot ehdotuksesta.

Ehdotuksessa muodostetaan 2. kaupunginosan korttelit 44-51, 52 (osa), 68 (osa), 79 ja 80 sekä katu-, liikenne-, virkistys-, erityis- ja liikennealueita.

Ehdotuksessa muodostetaan myös 6. kaupunginosan korttelit 73-74, 78, 89 ja 96 sekä katu-, virkistys- erityis- ja liikennealueita.

Ehdotuksessa muodostetaan myös 9. kaupunginosan liikenne- ja katualueita.

Päätös

Hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä

Kaavoittaja Arttu Salonen poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 18:34.