

Valtuustoaloite Loimaan keskusta-alueen rakennuskannan tiivistäminen

Kaupunginvaltuusto 18.03.2024

Valtuutettu Olavi Suominen jätti Kokoomuksen ja Kristillisdemokraattien valtuustoaloitteen koskien Loimaan keskusta-alueen rakennuskannan tiivistämistä.

Päätös Kaupunginvaltuusto päätti lähettää valtuustoaloitteen kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Kaupunginhallitus 25.03.2024 § 82

Valmistelija Hallintopäällikkö Rinta-Jouppi Juha

Esittelijä Kaupunginjohtaja Rantala Jari

Päätösehdotus Kaupunginhallitus merkitsee valtuustoaloitteen tiedokseen.

Kaupunginhallitus lähettää valtuustoaloitteen teknisten ja ympäristöpalveluiden valmisteltavaksi.

Päätös Hyväksyttiin.

Elymltk 11.06.2024 § 70
187/10.02.03/2024

Valmistelija kaavoittaja Salonen Arttu ja tekninen johtaja Korte Antti

Kevään aikana Loimaalla on valmisteltu asuntopoliittista ohjelmaa. Ohjelmassa otetaan kantaa myös tulevaisuuden asumisen tarpeisiin. Tällä hetkellä asemakaavoitus ei ole pullonkaula asuntorakentamiselle, tontteja on riittävästi hyvillä sijainneilla.

Osaltaan tähän on vaikuttanut rakentamisen hiipuminen vuoden 2023 aikana, vaikka Loimaalla ei ole varsinaista rakentamisen buumia ollut sitä aiemminkaan. Kaavoituksella tulee kuitenkin varautua tilanteeseen, jossa uudisrakentaminen elpyy. Tällöin pitää olla mahdollista osoittaa hyvillä ja hyvin saavutettavissa olevilla paikoilla myös rivitalo- ja kerrostalotontteja.

Tulevaisuudessa asumiseen liittyvän maankäytön painopisteenä on tiivistävä rakentaminen taajaan asutuilla alueilla. Samaan aikaan on huolehdittava monipuolisen asuntorakentamisen mahdollisuuksista koko Loimaan alueella. Tiivistävä maankäyttö on myös tehokasta kunnallistekniikan rakentamisen näkökulmasta, jolloin voidaan tukeutua jo rakennettuun kunnallistekniikkaan ja pitkien siirtolinjojen rakentamiselta vältytään.

Kaupungin kaavoitushankkeet käynnistetään pääsääntöisesti vuosittain hyväksyttävän kaavoituskatsauksen perusteella, jonka kaavatoimikunta valmistelee ja kaupunginhallitus hyväksyy. Seuraavan viiden vuoden kaavoitustyötä ohjaava kaavoitusohjelma käsitellään ja tarkistetaan samassa yhteydessä.

Keskustan tiivistäminen ja tonttien osoittaminen uusille asukkaille hyvälle sijainnille palveluihin ja infraan nähden on yleisellä tasolla erittäin hyvä ja kannatettava näkökulma. Olemassa olevat yksityiset ja julkiset palvelut hyötyvät lisääntyvistä käyttäjämääristä. Rakennettuun ja jo maankäytöllisesti suunniteltuun ympäristöön lisärakentamisen osoittaminen on kuitenkin usein haastavaa. Tämän puiston osalta keskeistä on olemassa olevan rakennuskannan näkymät ja nykyisellään heikosti hyödynnetty virkistyskäyttöpotentiaali. Asemakaavassa oleva Alpo Jaakolan puisto on tällä hetkellä vuokrattu peltokäyttöön.

Puistoalue on vuonna 1989 asemakaavoitettu siten, että suuri ja yhtenäinen alue keskeisellä paikalla kaupunkirakenteessa palvelisi virkistyskäytössä laajasti alueen asukkaita. Asemakaavoitusvaiheen kuvitekuvassa on myös suunniteltu polkua Kurkijoenkadun sillalta Ylistaronkadulle korttelien 62 ja 20 välistä lähellä Matildankatua, jolloin se palvelisi asuinaluettakin laajemmin muitakin ulkoilijoita. Vuoden 1989 ajatusta polun toteuttamisesta tukee myös vuoden 2015 Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava, jossa samaan kohtaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti Ylistaronkadulle. Vuonna 2018 valmistuneessa diplomityössä *“Savilävestä maaseutukaupungin virtaava sydän - Jokivarren kehityssuunnitelma Loimaan taajaman alueelle”* samalta sillalta on esitetty rantapolku Lemmensillalle ja edelleen valtatielle 9 asti. Polkuyhteys edistäisi Loimijoen saavutettavuutta keskustassa jokinäkymien osalta.

Kurkijoenkadun, Ylistaronkadun, Loimaankadun ja Puutarhurinkadun risteysalue on asemakaavassa osoitettu Kurkijoen aukioalueeksi, jonka aluevaraus vie myös hieman puistoon limittyvää maa-alaa Ylistaronkadun varrelta. Tätä yhteisöllistä kaupunkitilaa ei kuitenkaan ole ollut mahdollista toteuttaa, koska asemakaavoitettua siltaa Aleksis Kivenkadulta ei ole rakennettu Hulmin alueelle. Tällöin aukiovarauksen on pitänyt olla liikennekäytössä, koska muutoin Hulmilta ei olisi katu yhteyksiä keskustaan. Mikäli silta joskus rakennetaan, muuttuu Hulmin liikenneverkko huomattavasti sujuvammaksi ja tällöin asemakaavoitetun aukion toteutus on hyvä selvittää. Jos aukio otetaan käyttöön, muuttuu viereisen puiston luonne huomattavasti suuremman käyttäjäjoukon ja tapahtumien mahdolliseksi alueeksi.

Ranta-alueelle on myös haastavaa saada mahtumaan katuverkkoa, joka veisi paljon tilaa rannasta ja lisääisi liikennettä nykyisten rakennuspaikkojen rajoille, sekä se myös pirstoisi jäljelle jäävän yhtenäisen viheralueen.

Rantojen houkottelevuuselementtiä on tunnistettu ja sitä on hyödynnetty keskusta-alueen maankäytön suunnittelussa. Joissain tapauksissa rantarakentaminen on mahdollista ja joissain tapauksissa houkuttelevuutta ja asukkaiden pitovoimaa voidaan edistää myös siten, että ranta-alueita osoitetaan laajemman käyttäjäjoukon yhteiseen käyttöön. Loimaan keskustan kolmessa uusimmassa asemakaavoitetussa asuinalueessa on hyödynnetty ranta-alueita eri tavoin. Nahinlahden asuinalueelle (2018) on osoitettu laaja Nahinpuisto Loimijoen varrelle. Mäenpään asuinalueen laajennuksessa (2023) on osoitettu lisää puistoa rantaan yhteiseen käyttöön ja kahdeksan rantaan rajoittuvaa tonttia. Juvanportin asuinalueen (2024) viereen on kaavoitettu suojeltu rantalehtoalue, johon osoitettiin myös kevyen liikenteen reitti edistämään liikenneturvallisuuden lisäksi ranta-alueen

saavutettavuutta. Kaupungin omistuksessa olevaan ja valmiiseen infraan tukeutuvien uusien tonttien lisäämistä selvitetään myös tavanomaisesti laajempien kaavapäivitysten yhteydessä.

Alpo Jaakolan puiston vieressä, Ylistaronkadun varrella, sijaitsee kaupungin omistamaa rakentamatonta rantatonttimaata noin 0,5 hehtaaria korttelissa 65, joka on nykyisessä asemakaavassa (1994) osoitettu opetus-toimintaa varten. Vuonna 2015 hyväksytyssä yleiskaavassa kyseinen tontti on osoitettu rakennetun kulttuuriympäristön huomioivaksi asuntoalueeksi (A/s), joka mahdollistaa myös mm. lähipalveluiden toteuttamisen. Mikäli kaupunki ei halua varata tonttimaata tulevaisuuden palvelutarpeita varten, valmiiseen infraan rajoittuva tontti olisi potentiaa-linen kohde muuttaa esimerkiksi rivi- tai pienkerrostalotontiksi. Mikäli Aleksis Kivenkadun jatkeen silta joskus rakennetaan ajoneuvoliikenteelle, on kyseinen tontti vielä nykyistäkin keskeisemmällä sijainnilla.

Lisäksi yksityisomistuksessa Loimaan keskustaajaman alueella on viisi rantaan ja olemassa olevaan infraan rajoittuvaa asemakaavoitettua omakotitonttia, jotka eivät ole vielä toteutuneet. Yksityisomistuksessa olevat tontit muodostavat myös osan kaupungin keskusta-alueen tonttivarannosta.

Asemakaavoitettu Alpo Jaakolan puistoalue on yleiskaavassa osoitettu lähes kokonaan leveäksi virkistysalueeksi, joka ei mahdollista asuinalueen laajentamista rantaan asti.

Esittelijä

Tekninen johtaja Korte Antti

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että valtuustoaloite ”Loimaan keskusta-alueen rakennuskannan tiivistäminen” on loppuunkäsitelty.

Lisäksi valmisteluteksti toimitetaan tiedoksi teknisille ja ympäristöpalveluille sekä kaavatoimikunnalle, jotka voivat arvioida toimialojensa osalta Alpo Jaakolan puiston luokituksen nostoa hoidettavaksi alueeksi sekä kaavoitusohjelman tarkistamisen yhteydessä Hulmin kaupunginosan korttelin 65 tontin 4 osoittamista asumiseen.

Päätös

Hyväksyttiin.