

Ak 0915, Juvanportin asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavatmk 21.06.2022 § 3

Valmistelija: Kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 050 476 8676

Kaava-alue:

Noin 18,7 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Juvankadun sekä Juvantien varrella Juvan kuntoreitin läheisyydessä Loimaan keskustan länsipuolella palveluiden saavutettavissa. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus (Vesikosken historiallinen tehdasalue). Pohjoisosassa suunnittelualuetta sijaitsee Loimijoki. Alueen ympäristössä on myös lähivirkistysaluetta, vesitorni ja tiivistä asuinrakentamista.

Kaavan tarkoitus:

Asemakaava ja asemakaavamuutos perustuu alueella voimassa olevaan Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan (kv hyväksynyt 2015), jossa kyseinen alue on vaiheistettu toteutusjärjestykseltään Juvan ja Kartanomäen alueen osalta ensimmäiseksi asuinalueen taajaman laajenemisalueeksi.

Loimaalla rakennetaan keskimäärin 14 omakoti-/paritalorakennusta vuosittain (tilasto 2012-2021). Suuri osa rakentamisesta painottuu Loimaan keskusta. Keskustassa on matemaattisesti hyvin tonttivarantoa, mutta varanto ei ole riittävän monipuolinen lähivuosien tarpeeseen. Alueen eteläpuolella sijaitseva Moisionpellon asuinalue on asemakaavoitettu v. 2008 ja 37:staä ok-tontista on 2022 alkuun mennessä myyty 34 kpl. Tavoitteena on vastata alueen kysyntätarpeisiin noin 10 vuoden toteutussyklissä kaavoittamalla noin 30 uutta omakotitonttia sekä muutaman rivitalotontin laadukkaalle asuinalueelle.

Pääasialliset tavoitteet:

- Asuinalueen ja sitä sekä ympäristöä tukevien toimintojen osoittaminen alueelle.
- Alueen läpi osoitettavien kulkuyhteyksien selvittäminen keskustan suunnasta kohti länttä mm. Juvan kuntoreitille ja asuinrakentamisen tulevaisuuden laajentamisalueelle Läht-eenmäentien suunnalla.
- Kaavatyön yhteydessä selvitetään, onko Juvantien ja Loimijoen välille mahdollista osoittaa virkistystä palvelevaa kevyen liikenteen reittiä.

Valmistelutilanne:

Asemakaavatyö tehdään kaupungin aloitteesta (kaupunginhallitus hyväksyi kaavoituskatsauksen 14.12.2020 § 419). Työ on kuulutettu vireille Loimaan lehdessä 14.1.2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Osallistumis ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolo alkoi 22.12.2021 ja palautetta siitä pyydettiin 2.2.2022 mennessä. Palautteita jätettiin 5 kpl.

Alustavat luonnosvaihtoehdot:

Kaavasta on laadittu erilaisia luonnosteluvaihtoehtoja, joista kahden parhaan osalta valikoitui jatkettavan suunnittelulinjauksen ohjaaminen kaavatoimikunnassa (alustavat luonnosvaihtoehdot A ja B).

Moisionpellon asuinalueen asemakaavoittamisen ajankohtana (hyväksytty 25.2.2008) Loimaan keskustaa koskeva yleiskaava on ollut valmisteilla, jossa alueellinen kokoojakatu Juvan suuntaan oli osoitettu Juvantien sijaan nyt suunniteltavan asuinalueen pelto-osuuden läpi. Todennäköisesti yleiskaavatyön perusteella on asemakaavoitettu pieni pätkä Juvankatua ja linjaus on siksi viisto Juvantieltä. Voimaan tullessa yleiskaavassa (2015) kokoojakatu osoitettiin kuitenkin nykyisen Juvantien kohtaan. Asemakaavatyön yhteydessä on nyt tarpeen tutkia Moisionpellon ja nyt kaavoitettavan uuden asuinalueen liittymäkohdan sijainti Juvantielle, koska Juvankadun alkuosa on aikanaan asemakaavoitettu muuttuneen kokoojakatulinjausperiaatteen perusteella.

Molemmissa alustavissa luonnosratkaisuihin alueelle on osoitettu 30 omakotitonttia, kolme rivitalotonttia ja kolme omakotitalot, rivitalot ja muut kytketyt asuintalot mahdollistavaa monipuolista tonttia. Alueelle osoitettiin myös mm. kevyen liikenteen yhteyksiä Juvantielle sekä asuinalueen läpi Juvan kuntoradalle, aukioalue ja muita lähialuetta tukevia ja alueelle sopivia toimintoja.

Käsittelyn jatko:

Kaavatoimikunnan kokouksen jälkeen 29.6.2022 on kaavaa koskeva viranomaisneuvottelu, jossa käydään alustavia kaavaluonnosratkaisuja läpi. Kaavatoimikunnan kokouksen ja viranomaisneuvottelun jälkeen valittu luonnos voidaan viimeistellä kaavoittajan toimesta, julkaista ja asettaa sen julkisesti nähtäville palautetta varten (tavoite loppukesällä 2022).

Luonnoksesta saatavan palautteen ja mahdollisesti tarkennettavan

kaavaehdotuksen käsittelee kaupunkinhallitus ja päättää sen nähtäville asettamisesta (tavoitteena syksy 2022). Kun kaavan ehdotus on ollut nähtävillä, käsittelee kaupunginhallitus kaavan ja ehdottaa kaupunginvaltuustolle sen hyväksymistä, jonka tavoiteaikataulu on talvella 2022-2023.

Esityslistan oheismateriaalina ovat alustavat luonnosmateriaalit.

Kehittämisohtajan ehdotus:

Kaavatoimikunta:

1. kuulee esittelyn alueen suunnittelusta sekä esittää mielipiteensä alustavista kaavaluonnosratkaisuksista.
2. esittää tarkennettavaksi nimeksi "Juvanportin asemakaava ja asemakaavan muutos".
3. esittää katulinjauksen osalta suunnittelua jatkettavan vaihtoehdon A tai B perusteella

A) Moisionkatu jatketaan suuremmin Juvantielle ja nykyiseltä Juvankadulta estetään ajoneuvoliikenteen läpiajo poistamalla osa kaavakadusta.

tai

B) Juvankadun rakennettu sisääntulon katulinjaus Juvantieltä säilytetään ennallaan.

Kaavoittaja valmistelee kaavatoimikunnan ohjauksen ja 29.6.2022 järjestettävä viranomaisneuvottelun jälkeen viimeistellyn kaavaluonnoksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville palautetta varten.

Päätös: Kaavatoimikunta hyväksyi ehdotuksen, ja esittää suunnittelua jatkettavan vaihtoehdon A pohjalta.

Kh 19.12.2022 § 369

Valmistelija: Kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 050 476 8676

Kaavatyöstä järjestettiin viranomaisneuvottelu 29.6.2022, johon osallistuivat kaupungin, ELY-keskuksen ja vastuumuseon edustajat (muistio, liite 6).

Kaavoittaja viimeisteli kaavatoimikunnan kokouksen ja viranomais-neuvottelun jälkeen materiaalit ja kaavan luonnos sekä tarkistettu OAS olivat nähtävillä 7.9.-10.10.2022. Nähtävillä oloaikana luonnoksesta järjestettiin myös yleisötilaisuus 13.9.2022 (muistio, liite 8). Luonnoksesta jätettiin kahdeksan lausuntoa ja kaksi mielipidettä (vastineraportti, liite 3).

Lausuntojen, mielipiteen, keskusteluiden ja uudelleentarkastelun perusteella luonnokseen nähden kaavaselostusta täydennettiin ja kaavaehdotukseen tehtiin seuraavia tarkennuksia:

- Autopaikkamääräyksiä ja pyöräpysäköinnin ohjausta tarkennettiin.
- Tori/aukio -merkintä lisättiin merkintöjen selityksiin.
- Lisättiin maalämpötuotantoa edistävät määräykset yleisiä alueita hyödyntäen (maa-1 ja yleismääräys).
- Liittymien sijainteja tarkennettiin kortteleissa 64, 76-78 ja 82.
- Istutettavan alueen osa merkittiin korttelin 79 pohjoisreunaan.
- Lisättiin istutettavat puurivit korttelien 78-79 viereisiin EV- ja VL-alueiden e-3 -merkintöjen päälle.
- RV-alueen rakennusala tarkennettiin joustavammaksi ja lisättiin reunalle istutettavan alueen osa.
- VU-alueelle tarkennettiin pysäköintialue (p) ja ajoyhteys (ajo) RV-alueelle.
- Kortteliin 83 lisättiin pima-1 ja e-3 -merkinnät.
- Juvantien varren AP-tonteille osoitettiin julkisivumateriaaliksi vain puumateriaali.
- Rakennusala tarkennettiin hieman etäämmälle Juvantiestä korttelissa 77.
- Lisättiin 100 k-m²:n rakennusoikeus RP-kortteliin, jotta tarvittaessa on mahdollista toteuttaa esimerkiksi toimintaan liittyvää pienimuotoista varastotilaa.
- Tarkennettiin katualueen rajausta korttelin 77 lounaiskulmassa.
- SL-alue nimettiin Oskari Heikkilän rantalehdoksi.
- Lisäksi kaavakartalle ja merkintöihin tehtiin teknisluonteisia tarkennuksia

Esityslistan liitteenä on asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotus 30.11.2022, kaavaselostus ja sen liitteet.

Kehittämisjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää:

1. hyväksyä laaditut vastineet sekä
2. hyväksyä 30.11.2022 päivätyn asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksen liitteineen nähtäville asetettavaksi MRL 65

§:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Ehdotuksessa muodostetaan 9. kaupunginosan (Kartanomäki) korttelit 76-87 sekä katu-, katuaukio-, vesi-, virkistys-, suojelu- ja erityisalueita. Asemakaavan muutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin.