

Kaavatoimikunta

AIKA 07.12.2022 kello 17:00 - 18:30

PAIKKA Kaupunginhallituksen kokoushuone / Ylistaronkatu 36 tai Teams

KÄSITELLYT ASIAT

§	Otsikko	Sivu
5	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
6	Pöytäkirjantarkastajan valinta	4
7	Tiva-kaupan vaiheen 2 valmistelun lopettaminen	5
8	Kaavoituskatsaus ja -ohjelma 2023	7
9	Korttelin 18 asemakaavan muutos, AK 0184	9
10	Muut asiat	11

Kaavatoimikunta

AIKA 07.12.2022 kello 17:00 - 18:30

PAIKKA Kaupunginhallituksen kokoushuone / Ylistaronkatu 36 tai Teams

OSALLISTUJAT

LÄSNÄ	Paljakka Anne Raitala Juha Pajula Viljami Boenisch Maiju Kuusela Tapio	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen	etänä
MUU	Laaksonen Paavo Salonen Arttu Tuominen Eemeli	kehittämiskoordinaattori, ptk:n pitäjä kaavoittaja Nuvan edustaja	etänä
POISSA	Ek-Marjamäki Teija Rantala Jari	kh:n puheenjohtaja kaupunginjohtaja	

ALLEKIRJOITUKSET

Anne Paljakka
puheenjohtajaPaavo Laaksonen
pöytäkirjanpitäjä

KÄSITELLYT ASIAT 5 - 10

PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS Loimaalla 21. päivänä joulukuuta 2022

Maiju Boenisch
Pöytäkirjantarkastaja

PÖYTÄKIRJA YLEISESTI
NÄHTÄVILLÄLoimaan kaupungin hallintopalvelukeskuksessa ja
kaupungin-internet sivuilla 21.12.2022 alkaen.

Sami Männistö / arkistosihteeri / Loimaan kaupunki

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaavatmk 07.12.2022 § 5

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajan valinta

Kaavatmk 07.12.2022 § 6

Pöytäkirjantarkastajaksi valitaan Maiju Boenisch.

Tiva-kaupan vaiheen 2 valmistelun lopettaminen

Kaavatmk 07.12.2022 § 7

Valmistelija: kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 050 476 8676

Loimaan kaupunki laati vt 9:n varrelle Tiva-kaupan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta vuosina 2012-2014. Tuolloin kaupan ohjaus oli jatkuvassa muutoksessa kaavoitusta ohjaavassa lainsäädännössä, jolloin kaupungin oli pakko reagoida aktiivisesti kaavojen päivityksellä Loimaalle sijoittuvien liiketoimintojen edellytysten turvaamiseksi. Tuohon aikaan myös Varsinais-Suomen liiton kaupan alan sijoittumista ohjaava ”Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava” oli kesken, jonka johdosta kaupan alan mitoitusta ei voinut määritellä asemakaavoituksessa laajalle alueelle. Kyseinen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja valituskäsittelyt päättyivät korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen 6.7.2020.

Loimaan kaavatoimikunta jakoi 4.11.2014 § 17 kaavan kahteen osaan, joista ensimmäinen osa hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 8.12.2014 § 51. Ensimmäisen kaavaosan alueella sijaitsee nykyään mm. Lidl ja Tokmanni. Tarkoituksena oli jatkaa vaiheen kaksi laadintaa vaihemaakuntakaavan ratkaisuiden tarkentuessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain vuoden 2011 muutoksen johdosta kaikki yli 2 000 k-m² tilaa vaativan kaupan suuryksiköt tuli sijaita asemakaavassa suuryksiköiksi osoitetuilla alueilla lain siirtymäaikojen jälkeen. Laki keveni kuitenkin vuonna 2017 merkittävästi siten, että merkintä edellytetään ainoastaan 4 000 k-m² kokorajan ylittävistä kaupan toiminnoista.

Vaiheeksi kaksi määritellyllä alueella (kaavoituskatsauksen 2022 kohde 4) olevat nykyiset kaupan alan käytössä olevat tilat eivät ylitä kyseistä 4 000 k-m²:n kokorajaa. Koska laki keveni merkittävästi vuonna 2017, ei koko alueen kaavan muuttaminen ole tarkoituksenmukaista kaupan alan suuryksiköiden ohjauksen kannalta.

Kohde on ollut kaavoitusohjelmassa mukana usean vuoden, koska Ympäristöministeriössä oli valmisteilla Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus (Kaavoitus- ja rakentamislaki). Sen tavoitteena oli, että uusi laki olisi voimassa 1.1.2024. Tällöin myös kaupan alan kaavoitukseen olisi voinut tulla muutoksia. Ympäristöministeriö tiedotti kuitenkin 23.3.2022, että lakiuudistus etenee vain rakentamisen osalta ilman kaavoituksen muutoksia (paitsi alueidenkäytön digitaalisuus).

Koska kaavoituksen ohjaus kaupan alan osalta keveni, eikä siihen

liittyen ole aktiivisesti valmisteilla lakimuutoksia ja kyseinen vanha asemakaavan valmisteluaineisto vuosilta 2012-2014 on osin jo lähtötiedoiltaan, tavoitteiltaan ja ratkaisuiltaan vanhentunut, ei vaiheen kaksi jatkaminen ole tarkoituksenmukaista samalla kaavaprosessilla. Tarkoituksenmukaista on lopettaa virallisesti vanhan kaavan osan valmistelu, poistaa se kaavoitusohjelmasta ja käynnistää tarpeellisin osin kaavan päivitys uutena kaavoitusohjelmassa osoitettuna kohteena, jossa aiempia valmistelumateriaaleja voidaan toki soveltuvin osin käyttää lähtötietoina. Kaavatoimikunnan kokouksessa käsitellään tämän asian jälkeen uudistettu kaavoitusohjelma ja -katsaus vuodelle 2023.

Esityslistan liitteenä on muokattu karttaote kaupunginhallituksen 8.11.2021 § 465 hyväksymästä aiemmasta kaavoituskatsauksesta vuodelle 2022 (kohde 4).

Kehittämiskohtien ehdotus:

Kaavatoimikunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että Tiva-kaupan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vaiheen kaksi valmistelu lopetetaan.

Päätös: Hyväksyttiin.

Liitteet 1 Vuoden 2022 kaavoituskatsauksen karttaote

Kaavoituskatsaus ja -ohjelma 2023

Kaavatmk 07.12.2022 § 8

Valmistelija: kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 050 476 8676

Kaavoitusohjelma on Loimaan kaupungin kaavoituksen pitkäjänteisen työohjelma. Sen tavoitteena on asettaa lähivuosien maankäytön suunnittelulle ja kaavoitukselle painopistealueet. Kaavoitusohjelma laaditaan viiden vuoden jaksolle. Kaavoitushankkeiden ajoitus eri vuosille perustuu arvioon niiden yleisestä tarpeellisuudesta, keskinäisestä kiireellisyysjärjestyksestä sekä kaavoitukseen varatuista resursseista. Vuosien 2024-2027 aikataulu on tavoitteellinen ja kaavoitusohjelma tarkistetaan vuosittain kaavoituskatsauksen laatimisen yhteydessä. Kaavoitusohjelmaan sisältyy tärkeimmät sen laatimisvaiheessa tiedossa olevat kohteet. Kaavoitusohjelman ulkopuolelta voi tulla kaavahankkeita, jotka tulevat vuoden aikana nopealla aikataululla. Esimerkiksi sivistyspalveluilla on selvityksessä mahdollisen urheiluhallin toteuttaminen, mutta kokoluokka ja tarkempi sijainti ei ole tiedossa kaavoitusohjelman laadintahetkellä.

Kaavoitusohjelman ja vireillä olevien muiden töiden pohjalta laaditaan vuosittain kaavoituskatsaus. Maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukaisesti kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista. Kaavoituskatsaus toimii maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena ilmoituksena kaavoituksen vireille tulosta uusien kaavatöiden osalta.

Kaavoitusohjelmaan on kirjattu informatiivisesti myös muita maankäytön tarpeellisia selvityshankkeita. Osa niistä toimii lähtötietoina myöhemmälle kaavoitukselle, joissa selvitetään mm. tulevien kaavoituskohteiden tarpeita laajempaan kokonaisuutena ja toteutetaan esivaiheen osallistamista kohdennetusti. Tällä pyritään ennakoimaan tulevia tarpeita ja keskittymään kaavoituksessa tarkoituksenmukaisiin ja kehitystä edistäviin kysymyksiin.

Kaavoitusohjelmaan ja -katsaukseen on vuodelle 2023 keskeneräisten kaavatöiden lisäksi kirjattu aloitettavaksi "Lamminkadun ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos" sekä "Alastaron eteläosan asemakaava ja asemakaavan muutos".

Kaikkia kaavahankkeita ei henkilöstöresurssien puitteissa pystytä laatimaan omana työnä. Myös kaavojen lisäselvityksiä on usein tarpeen tilata konsulttityönä, kuten esimerkiksi melumallinnuksia tai luontoselvityksiä.

Kaupungilla on voimassa oleva puitesopimus, jota voidaan käyttää niiden kaavatöiden osalta, joihin resurssit eivät riitä. Tämä voi tulla eteen myös mahdollisten uusien kiireellisten hankkeiden osalta, joi-

hin ei pystytä omilla resursseilla vastaamaan.

Alastaron kyläyhdistys toimitti 24.11.2022 päivätyn kirjeen, jossa esitetään Alastaron asemakaavan uudistamista vaiheittain huomioiden etenkin rantarakennuspaikat asumisen teemavuoden näkökulmasta. Esiin nostettiin Pajapuiston alue. Voimassa olevissa asemakaavoissa (vuosilta 1994 ja 1988) puretun kerrostalon pihapiiri muodostuu kahdesta kaavatontista, joista toinen mahdollistaa jo nyt rivitalon, omakotitalon tai paritalon rakentamisen n. 1800 m²:n suuruiselle AP-tontille. AP-tontin käyttöönotto edellyttäisi Pajapuistonkujan katuyhteyden toteuttamista. Purettu kerrostalo sijaitsee asuinkerrostalon tontilla (AK). Kyseinen alue sijaitsee yli 1,5 km etäisyydellä kaavoitusohjelman ja -katsauksen 2023 ehdotukseen valmistellusta ensimmäisestä uudistamisosiosta. Alastaron monin paikoin päivitystarpeessa olevien asemakaavojen vaiheittainen uudistaminen on valmisteltu kaavoitusohjelmaan aloitettavaksi taajaman eteläosasta vuonna 2023. Eteläosasta on tavoitteena tutkia myös Niinijoen ja Loimijoen risteämiskohdan kaakkoispuolella olevan kaupungin rantaniityn asumis- tai virkistyskäyttöedellytyksiä. Alastaron taajaman asemakaavan uudistamisessa kyläyhdistys on tärkeä osallinen.

Kaupunginhallituksen hyväksyttyä kaavoituskatsauksen, siitä tiedotetaan Loimaan Lehdessä ja kaupungin internetsivuilla.

Esityslistan liitteenä on 24.11.2022 päivätyt vuoden 2023 kaavoituskatsaus ja kaavoitusohjelma vuosille 2023-2027 sekä Alastaron kyläyhdistyksen kaavatoimikunnalle ja kaupunginhallitukselle osoittama kirje.

Kehittämisjohtajan ehdotus:

Kaavatoimikunta merkitsee tiedoksi saadun kirjeen ja esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukaisen kaavoituskatsauksen 2023 ja tarkistetun kaavoitusohjelman 2023-2027 lähivuosille.

Päätös: Hyväksyttiin.

Liitteet

- | | |
|---|------------------------------------|
| 2 | Kaavoituskatsaus 2023 |
| 3 | Kaavoitusohjelma 2023-2027 |
| 4 | Kirje, Alastaron kyläyhdistys r.y. |

Korttelin 18 asemakaavan muutos, AK 0184

Kaavatmk 07.12.2022 § 9

Valmistelija: kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 050 476 8676

Kaava-alue:

Noin 0,4 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin ydinkeskustassa Vesikoskenkadun, Kauppalankadun, Satakunnantien ja Koulukadun rajaamassa korttelissa. Korttelissa sijaitsee musiikkiopisto, asuin- ja liikerakennus sekä sisäilmaongelmien takia käytöstä poissa oleva entinen kaupungintalo.

Alueella on voimassa 4.3.2013 hyväksytty asemakaava, jossa Musiikkiopiston rakennus ja käytöstä poistunut kaupungintalo ovat osoitettu suojelumerkinnällä sr-3. Kerrosluvut vaihtelevat lu2/3-IIIu1/2 sekä rakennusoikeudet 500-2450 k-m2. Alue on kokonaisuudessaan osoitettu liike-, toimisto- ja keskustatoimintojen alueeksi (K-10).

Kaavan päätavoitteet:

- Tarkentaa korttelin käyttötarkoitussmahdollisuuksia nykytilanteen ja tulevaisuuden tarpeita varten myös asumiseen.
- Uudelleenarvioida suojelumerkintöjen tarve.

Valmistelutilanne:

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta (kaupunginhallitus hyväksyi kaavoituskatsauksen 8.11.2021, jossa päätettiin kaavatyön aloittamisesta). Alustava kaavaluonnos on valmisteltu kaavatoimikunnan ohjeistettavaksi tähän kokoukseen.

Käsittelyn jatko:

Kaavatoimikunnan kokouksen jälkeen 13.12.2022 on kaavaa koskeva viranomaisneuvottelu, jossa käydään alustavan kaavaluonnoksen ratkaisuja läpi. Kaavatoimikunnan kokouksen ja viranomaisneuvottelun jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutoksen luonnos voidaan, mahdollisten tarkennusten jälkeen, asettaa julkisesti nähtäville lausuntoja, mielipiteitä ja huomautuksia varten. Nähtäville asettamisen tavoite on joulukuussa 2022 tai tammikuussa 2023. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaprosessin jatkoa käsittelee kaupunginhallitus.

Esityslistan oheismateriaalina ovat alustavat luonnosmateriaalit.

Kehittämisjohtajan ehdotus:

Kaavatoimikunta kuulee esittelyn alustavasta asemakaavan muutosluonnoksesta sekä esittää mielipiteensä ratkaisusta. Kaavoittaja valmistelee kaavatoimikunnan ohjauksen ja 13.12.2022

järjestettävän viranomaisneuvottelun jälkeen viimeistellyn asemakaavan muutoksen luonnoksen ja asettaa sen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville palautetta varten.

Päätös: Hyväksyttiin.

Liitteet

- 5 Kaavakartta, AK 0184, alustava luonnos 11.11.2022
- 6 Kaavaselostus, AK 0184, alustava luonnos 11.11.2022
- 7 Liite 1, OAS, Ak 0184, 11.11.2022
- 8 Liite 4, Rakennushistoriallinen selvitys
- 9 Loimaan kaupungintalo tutkimustulosten esittely 27.1 (003)

Muut asiat

Kaavatmk 07.12.2022 § 10

Valmistelijat: kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 050 4768676 ja
kehittämisohtaja Paavo Laaksonen, puh. 050 409 8794

1. Mäenpään asuinalueen laajennuksen asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.6.2021, mutta kaavasta on valituskäsittely edelleen kesken Turun hallinto-oikeudessa.
2. Hämeentien varren asemakaavan ehdotus oli nähtävillä 24.8.-26.9.2022, jona aikana siitä jätettiin 5 palautetta. Kaava on valmisteltu siten, että se olisi kaupunginvaltuustoon hyväksymiskäsittelyssä 12.12.2022.
3. Juvanportin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävillä 7.9.-10.10.2022. Luonnoksesta jätettiin 8 lausuntoa ja 1 mielipide. Tavoitteena on valmistella kaavaehdotus nähtäville alkuvuonna 2023.
4. Maankäytön resurssit.
5. Asumisen teemavuoden toiminta konkretisoitumassa talousarvion ja lisäresurssien myötä.
6. Maapoliittisen ohjelman laadinta on tavoitteena tuoda päätöksentekoon vuoden 2023 alussa.

Kehittämisohtajan ehdotus:

Kaavatoimikunta merkitsee asiat tietoon saatetuiksi.

Päätös: Hyväksyttiin.