



Juvanportin asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0915

VASTINERAPORTTI

Tiivistelmät lausunnoista, muistutuksista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin. Palaute on arkistoitu kokonaisuudessaan ja saatavilla kysyttäessä.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotus (30.11.2022), nähtävillä 20.1.-20.2.2023

Lausunnot pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta, Loimaan kaukolämmöltä, Loimaan Vedeltä, Sallila Sähkösiirroilta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Telialta, Lounealta sekä Loimaan kaupungin Elinympäristölautakunnalta ja Sivistyslautakunnalta. Mainituista korostettuna ne tahot, jotka vastasivat lausuntopyyntöön. Lisäksi lausuntopyyntö oli Elinympäristölautakunnan 25.4.2023 kokouksen ilmoitusasioissa § 42 tiedoksisaattoasiana.

Tiivistetyt lausunnot ja vastineet niihin:

1. Sallila Sähkösiirto Oy 12.1.2023

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.

2. Lounea. 17.1.2023

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi.

3. Varsinais-Suomen pelastuslaitos, 19.1.2023

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Pelastusviranomainen on antanut 7.9.2022 luonnosvaiheen lausunnon ja sen asiasisältöön ei ole nyt kaavaehdotuksessa lisättävää. Pelastuslaitoksen luonnosvaiheen lausunnon asiat on huomioitu vastineraportissa.	Merkitään tiedoksi.

4. Varsinais-Suomen ELY-keskus, 17.2.2023

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Kulttuuriympäristö	
ELY-keskus on kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa suositellut oikeusvaikutteisessa Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa	Kokonaistarkastelussa on katsottu, että kohteisiin ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa sr-merkintää ja merkintä on muutoin huomioitu

<p>osoitetun paikallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuden (kh-3) merkitsemistä asemakaavaan sr-kohdemerkinnällä, joka on yleisenä käytäntönä osoitettaessa paikallisesti merkittäviä rakennuksia asemakaavassa.</p> <p>ELY-keskus toteaa, että mikäli kyseisille rakennuksille ei osoiteta asemakaavassa sr-kohdemerkintää, tulee kaavaselostuksessa esittää perustelut osayleiskaavasta poikkeamiselle ja sille, että osayleiskaavan merkintä on riittävästi huomioitu asemakaavatasolla. Tällöin tulee myös varmistua, että korttelissa mahdollisesti tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet sopeutuvat suunnittelualueen vieressä sijaitsevaan entisen nahkatehtaan RKY-alueeseen.</p> <p>Luonto</p> <p>ELY-keskus toteaa, että luonnonsuojelun näkökulmasta SL-kohteen (Nopolankosken rantakaistale) ja siihen mahdollisesti tuleva kevyen liikenteen reitti on asianmukaisesti kirjattu kaavamääräyksiin ja -selostukseen, lisäksi on edellytetty luontoselvitystä ennen mahdollisia toimenpiteitä.</p> <p>Liito-oravaselvitykset on otettu huomioon ja kaavamääräyksessä (VL-1) on annettu puuston hoidosta selkeät määräykset. Kaiken kaikkiaan kaavoituksessa ja toteutuksessa olemassa olevan kasvillisuuden ja puuston säilyttämistä on syytä korostaa monista syistä (ilmastovaikutukset, viherverkostot, hulevesien hallinta, varjostus ja viilennys).</p> <p>Liikenne</p> <p>ELY-keskus pitää hyvänä asiana, että kaavaehdotukseen on lisätty määräys pyöräpysäköinnistä. ELY-keskus muistuttaa, että määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa määräys toteuttamisveloitteesta sekä laadullisia määräyksiä muun muassa sääsuojasta ja</p>	<p>asemakaavatyössä (selostus 4.1.1, 4.2, 4.3.1 ja ELY:n sekä alueellisen vastuumuseon luonnosvaiheen lausuntojen vastineet).</p> <p>Selostuksessa on perusteltu yleiskaavan tulkintaa kohdassa 4.3.1. Kh-3 ei suoraan tarkoita, että kaikki sen alueella olevat rakennuspaikat tulisi osoittaa suojeltaviksi.</p> <p>Korttelin 77 AP-merkinnän alueen uudis- ja korjausrakentamista ohjataan kaavamääräyksissä huomioimaan läheinen RKY-alue.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Tämän alueen osalta ei katsota tarkoituksenmukaiseksi yksityiskohtaisemmin määrätä pyöräpysäköinnin toteuttamistavasta.</p>
---	---

<p>runkolukittavuudesta, jotta voidaan varmistua laadukkaan pyöräpysäköinnin toteutuksesta. Ohjeita ja esimerkkejä pyöräpysäköintivelvoitteen määrittämiseksi määrällisesti ja laadullisesti löytyy mm. Väyläviraston ohjeita 18/2020: Pyöräliikenteen suunnittelu, s. 194 (https://julkaisut.vayla.fi/pdf11/vo_2020-18_pyoraliikenteen_suunnittelu_web.pdf) tai pyöräliikenteen suunnitteluohjeesta: https://pyoralienne.fi/pyorapysakoinnin-suunnitteluohje/#pysakointitarpeen-maarittely.</p> <p>Lausunto on laadittu yhteistyössä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön ja Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.</p> <p>ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.</p>	<p>Loimaan kaupunki kiittää perehtymisestä ja prosessin aikaisista rakentavista keskusteluista ja yhteensovittavasta kehittämistulokulmasta.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
---	---

5. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 17.2.2023

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
<p>Loimaan kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa Juvanportin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.</p> <p>Suunnittelualue sijaitsee Juvankadun sekä Juvantien varrella kuntoreitin läheisyydessä Loimaan keskustan länsipuolella. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee entisen Vesikosken nahkatehtaan valtakunnallisesti merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus. Pohjoisosassa suunnittelualueita sijaitsee Loimijoki. Alueen ympäristössä on myös lähivirkistysaluetta ja tiivistä asuinrakentamista.</p> <p>Tavoitteena on asuinalueen ja sitä sekä ympäristöä tukevien toimintojen osoittaminen alueelle. Kulkuyhteyksien selvittäminen alueella sekä virkistystä palvelevan kevyenliikenteen reitin mahdollisuuden selvittäminen Juvantien ja Loimijoen välille.</p> <p>Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo</p>	<p>Loimaan kaupunki toteaa aiemman perustelun mukaisesti, että yleiskaavan kh-3 merkintä huomioidaan tässä kohteessa asemakaavassa esitetyin ratkaisuin ilman suojelumerkintöjen osoittamista (selostus 4.1.1, 4.2, 4.3.1 ja ELY:n sekä alueellisen vastuumuseon luonnosvaiheen lausuntojen vastineet).</p>

totesi kaavaan luonnosvaiheessa seuraavaa: Suunnittelualueella sijaitsee kolme entisen nahkatehtaan työntekijöiden vuonna 1949 valmistunutta asuinrakennusta, jotka on inventoinnissa todettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi ja luokiteltu paikallisesti merkittäviksi. Luonnoksessa ne sijaitsevat korttelialueella 77, jossa on kaavamerkintä AP. Kortteliin 77 ja viereiseen 76 kortteliin sisältyvät kaavamerkintöjen yleismääräykset edistävät hyvin suunnittelualueelle tulevien rakennusten sopeutumista läheiseen RKY-alueeseen. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo katsoo, että lisäksi paikallisesti merkittävät entisen nahkatehtaan asuinrakennukset tulee huomioida SR-merkinnällä.

Kaavaehdotuksessa paikallisesti merkittäviä entisen nahkatehtaan asuinrakennuksia ei ole merkitty SR-merkinnällä. Vastineessaan Loimaan kaupunki toteaa, että nämä yleiskaavassa kh-3-alueella olevat rakennukset eivät kuulu yksittäisinä kohteina yleiskaavassa osoitettuun suojeltaviin rakennuksiin, mutta niiden kh-3 -alue huomioitiin tarkemmilla yleismääräyksillä läheiseen RKY-alueeseen sopeutumisessa uudis- tai korjausrakentamisen yhteydessä.

Rakennukset sijaitsevat myös siten, että osa piha-alueista on mallinnuksen mukaisella tulevaisuuden liikennemelualueella. Meluntorjuntarakenteiden toteuttaminen voi olla teknistaloudellisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöön sopien haastavaa, jolla voisi olla läheiseen RKY-alueeseen heikentävämpi vaikutus, kuin suojelumerkintöjen osoittamisella olisi puoltavia vaikutuksia.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa edelleen, että mahdollisten meluntorjuntalaitteiden rakentaminen tulee toteuttaa siten, että ne eivät vaaranna olemassa olevan rakennuskannan säilymistä, ja paikallisesti merkittävät entisen nahkatehtaan asuinrakennukset tulee huomioida SR-merkinnällä.

Tiivistetyt muistutukset/kommentit ja vastineet niihin:

1. Yksityishenkilö, 30.10.2023

Palautteen pääkohdat:	Vastine:
Aiemmin kaavoitetun korttelin 64 tontin 12 varannut haluaa siirtää ajoneuvoliittymän Moisionkadulta Wilhelminkadulle.	Liittymä siirretään vähäisenä tarkistuksen esitetyn mukaisesti. Siirto on perusteltua, koska Wilhelminkatu on liikenteeltään vähäisempi ja ratkaisulla vähennetään Moisionkadun toisiaan lähellä olevia liittymiä ja kaupunki omistaa kaavoitusvaiheessa Wilhelminkadun tontit.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos ja tarkistettu OAS (5.8.2022), nähtävillä 7.9.-10.10.2022

Lausunnot pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta, Elinympäristölautakunnalta, ympäristöterveydenhuollolta (Liedon ympäristöterveyspalvelut), Sivistyslautakunnalta, Loimaan Kaukolämmöltä, Loimaan Vedeltä, Sallila Sähkönsiirtio Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Teliältä, Lounealta ja Tukesilta.

Tiivistetyt lausunnot ja vastineet niihin:

1. Elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus, 7.10.2022

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
<p>Maankäyttö Kaavaselostusta tulisi täydentää valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla niiltä osin kuin ne koskevat kaavaa ja mainita, miten tavoitteet on otettu huomioon nyt vireillä olevan asemakaavoituksen osalta.</p> <p>Kulttuuriympäristö ja maisema Luonnoksen asuinpientalojen korttelialueelle (AP) on merkitty paikallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus (kh-3). Kyseessä on kolme entisen tehtaan asuinrakennusta vuodelta 1949, jotka on inventoinnissa todettu paikallisesti arvokkaiksi ja niillä on historiallista, rakennushistoriallista ja ympäristöllistä arvoa. Paikallisesti merkittävien rakennusten osalta on yleisesti käytäntönä merkitä rakennukset asemakaavassa sr-kohdemerkinnällä. ELY-keskus toteaa, että suunnittelualueen vieressä sijaitsevan entisen nahkatehtaan RKY-alueen näkymät on huomioitu hyvin. Korttelin 76 AL-korttelialueen ja korttelin 77 AP- ja AR-korttelialueiden</p>	<p>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kirjattiin selostuksen ”Suunnittelutilanne” otsakkeen alle kohtaan 2.2.1.1 ja niiden huomiointia ”Asemakaavan kuvaus” -otsikon alle kohtaan 4.7.</p> <p>Kh-3 -alue on osoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (voimaan kokonaisuudessaan 26.1.2017), jossa myös paikallisesti, seudullisesti ja valtakunnallisesti merkittävät suojeltavat rakennukset on osoitettu kohdemerkinnöin. Nämä kh-3-alueella olevat rakennukset eivät kuulu yksittäisinä kohteina yleiskaavassa osoitettuihin suojeltaviin rakennuksiin, mutta niiden kh-3 -alue huomioitiin tarkemmilla yleismääräyksillä läheiseen RKY-alueeseen sopeutumisessa uudis- tai korjausrakentamisen yhteydessä. Rakennukset sijaitsevat myös siten, että osa piha-alueista on mallinnuksen mukaisella tulevaisuuden liikennemelualueella. Meluntorjuntarakenteiden toteuttaminen voi olla</p>

<p>rakentamisen ohjaaminen yleismääräyksiin otetuilla tarkemmilla alue-/korttelikohtaisilla tarkennuksilla edistää suunnittelualueen toteutuksen sopeutumista RKY-alueeseen.</p>	<p>teknistaloudellisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöön sopien haastavaa, jolla voisi olla läheiseen RKY-alueeseen heikentävämpi vaikutus, kuin suojelumerkintöjen osoittamisella olisi puoltavia vaikutuksia.</p> <p>Korttelin 77 osalta on myös tarkoituksenmukaista edistää rakennusmassoja (rakennusala) etäämmälle Juvantiestä, joka parantaa Juvantielle liittyessä tai sitä ylitettäessä näkymiä.</p> <p>Yleiskaavassa on yleisesti osoitettu suuria alueita kh-3 -merkinnöin, eikä merkintää ole tarkoitettu siten tulkittavaksi, että jokainen rakennus olisi osoitettava sr-merkinnällä.</p> <p>ELY-keskuksen lausunnon perusteella kyseisten rakennusten tonttien osalta julkisivumateriaalia tarkennetaan vain puuverhoukseksi, joka edistää kh-3:n arvoja RKY:n lisäksi.</p>
<p>Maaperä Kiinteistöllä 430-406-7-138 on tehty vuonna 2017 tehty maaperän haitta-ainetutkimusraportti koskien epäiltyä täyttömaa-alueita. Haitta-ainepitoisuuksien ja alueen tulevan käytön (asuinrakennuksia) perusteella tutkimusalueella on arvioitu olevan maaperänpuhdistustarve. ELY-keskus on merkinnyt tutkimusraportin tiedot 20.1.2022 Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) ja ko. kiinteistöä koskee toimenpiderajoitus. ELY-keskus pitää hyvänä kaupungin tavoitetta puhdistaa ko. kiinteistön maaperä jo kaavatyön aikana. Mikäli maaperää ei ole puhdistettu kaavan ehdotusvaiheeseen mennessä, kaavamääräyksiin tulee lisätä velvoite puhdistaa maaperä ennen rakentamis- ja kaivutöiden aloittamista.</p>	<p>Henkilöstöressurssisyistä kaupunki ei ole ehtinyt vielä puhdistuttamaan kyseistä aluetta. Kortteliin 83 lisätään pima-1 merkintä kaavaehdotukseen. Lisäksi poistettavan maan kohdalle osoitettiin puhtaan maa-aineksen sijoitusta osoittava e-3-merkintä edistämään alueen massojen kiertotalousnäkökulmaa alueen rakentamisessa muodostuvan ylijäämämaan hyödyntämisessä.</p>
<p>Ilmastonmuutos Ilmastonmuutos olisi hyvä huomioida kaavan vaikutusarviossa sekä esimerkiksi osoittamalla tietyt korttelit julkisivultaan vain puumateriaalilla ja huomioimalla matalaenergian ja uusiutuvan energian tarpeet.</p>	<p>Korttelin 77 Juvantiehen rajoittuvan AP-korttelialueen osalta julkisivumateriaaliksi tarkennetaan vain puumateriaali. Selostusta täydennettiin.</p> <p>Korttelin 79 luoteispuolelle VL-alueelle osoitetaan ehdotukseen asumista palvelevaan maalämpötuotantoon varattu alueen osa (maa-</p>

<p>Luonto Luontoarvot on käsitelty kaava-asiakirjoissa asianmukaisesti. Liito-oravakohteet ja niitä koskevat määräykset ovat asianmukaiset. Nopolankosken alue on merkitty kaavakarttaan SL-aluemerkinnällä, ja kaavakartan yleismääräyksissä kohteeseen lisätyt tarkennukset ohjeistavat jatkosuunnittelussa huomioon otettavat seikat ja toimenpiteet Loimijoen rantaan merkityn ohjeellisen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osalla.</p> <p>Liikenne Asemakaavaluonnoksessa on annettu määräyksiä autopaikoista yhtiömuotoisen asumisen sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueille (AL, AR, AP). Myös pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta on hyvä määrätä korttelialueilla, joille rakentuu yhtiömuotoista asumista tai liike- ja toimistorakennuksia. Varmistamalla laadukkaat ja riittävät pyöräpysäköintipaikat tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä.</p> <p>Lausunto on laadittu yhteistyössä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön ja Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.</p>	<p>1). Kaavan ehdotukseen lisätään myös yleismääräys: ”Alueen aukio-, katu- ja pp-alueita saadaan käyttää myös maalämpötuotannon tarpeisiin, jos rakenteet suunnitellaan muun tekniikan ja rakenteiden kanssa yhteensopivaksi kunnan hyväksymällä tavalla. Energiantuotannosta ei saa jäädä näkyvää jälkeä alueelle, eikä se saa haitata alueen pääasiallista käyttötarkoitusta.”</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Lausunnon ja uudelleentarkastelun perusteella kaavan pysäköintiä koskevia määräyksiä tarkennetaan kokonaisuudessaan vastaamaan paremmin alueen itäpuolelle vuonna 2020 hyväksytyn asemakaavan (Ak 0914) määräyksiä, jotka sopivat kevyen liikenteen ja palvelujen kokonaisuuteen luonnoksessa esitettyä paremmin: ”Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti AL-, AR- ja AP-korttelien osissa: - 1 autopaikka / asunto - 1 autopaikka / 150 k-m2 liike- ja toimistotilaa Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.”</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
---	--

2. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 12.10.2022

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Suunnittelualueella sijaitsee kolme entisen	Merkitään tiedoksi lausunnon osa

<p>nahkatehtaan työntekijöiden vuonna 1949 valmistunutta asuinrakennusta, jotka on inventoinnissa todettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi ja luokiteltu paikallisesti merkittäviksi. Luonnoksessa ne sijaitsevat korttelialueella 77, jossa on kaavamerkintä AP. Kortteliin 77 ja viereiseen 76 kortteliin sisältyvät kaavamerkintöjen yleismääräykset edistävät hyvin suunnittelualueelle tulevien rakennusten sopeutumista läheiseen RKY-alueeseen. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo katsoo, että lisäksi paikallisesti merkittävät entisen nahkatehtaan asuinrakennukset tulee huomioida SR-merkinnällä.</p>	<p>yleismääräysten sopivuudesta.</p> <p>Muilta osin viitataan Varsinais-Suomen ELY-keskuksen 7.10.2022 antaman kulttuuriympäristöä koskevan lausunnon osan perusteluihin kohdan 1 vastineessa.</p>
---	--

3. Sallila Sähkösiirto Oy 31.8.2022

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.

4. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, 7.9.2022

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
<p>Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varmistaa sammutusvedenottoaikojen riittävyys kaava-alueella.</p> <p>Pelastuslaitokselle osoitetussa kaavalausuntopyynnössä kysytään pelastuslaitoksen näkemystä Juvanportinkadulle johtavasta huoltoyhteydestä (pp/h) pelastuslaitoksen operatiivisen toiminnan näkökulmasta. Huoltoyhteysreitti voi sujuvoittaa pelastuslaitoksen toimia kaava-alueella tapahtuvissa pelastuslaitoksen sammutus- ja pelastustehtävissä, joten huoltoajoyhteyden soveltuminen pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle on hyvä ottaa huoltoyhteyden suunnittelussa huomioon.</p>	<p>Kunnallistekniikan suunnittelun aikataulu ei ole varmistunut kaavoituksen tässä vaiheessa. Lausunto on toimitettu tiedoksi Loimaan tekniselle johtajalle ja Loimaan veden johtajalle 13.10.2022.</p> <p>Sammutusvesitarpeesta ja pp/h:n soveltumisesta raskaan kaluston tarpeisiin merkittiin lyhyesti kaavaselostuksen kohtaan 5.1 ”Toteuttaminen ja ajoitus”.</p>

5. Loimaan Seudun Omakotiyhdistys ry 21.9.2022

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
<p>Juvanportin alueelle aikanaan muuttavat pääsevät asumaan Loimaan parhaimmille paikoille. Pidämme yhden sisääntuloaukon</p>	<p>Loimaan Seudun Omakotiyhdistys ry on kiittävästi perehtynyt aineistoon ja paikallisolosuhteisiin.</p> <p>Liikenneympyrän osalta mahdollinen toteutus ratkaistaan kunnallistekniikan toteutuksen yhteydessä. Kaavalla mahdollistetaan se</p>

<p>ratkaisua alueen kaavana onnistuneena ja tasamaalle suunniteltuna eloisana ja viihtyisänä. Onko Loimaan, mahdollisesti ensimmäisen, kiertoliittymän sijoittaminen kuitenkin tähän paikkaan tarpeen? Moisionkadun uusi liitos Juvantiehen on hyvä.</p> <p>Koulut ja valtaosa muista palveluista sijaitsevat varsin koukeroisten liikenneyhteyksien takana. Liikenteellisesti tämä alue on pyöräteineen suhteellisen turvallinen, ellei Juvanportinkadusta muodostu kiihdytysuoraa. Muuten yhdisyksen mielestä tulisi kiinnittää huomiota liikenteen sujuvuuteen lähialueilla. Liikenne Juvantiellä lisääntyy tämän kohteen ja Vesikoskitalolta itään olevan alueen rakentuessa. Juvantiellä on myös raskasta liikennettä, kun sitä kuljetaan Hirvikosken kautta ajoa vältellen. Liikenne Kartanonmäenkadulla lisääntyy myös koko ajan teollisuusalueen täytyessä kadun päässä. Liittymä Lidl Tokmanni -piha-alueelta tarvitsee selkeyttämistä. Samoin Vesikoskitalon kadulta näyttävä tonttoliittymä aiheuttaa Juvantietä kulkeville ja Vesikoskitalolta tuleville harmaita hiuksia.</p> <p>Omavaraisuusajattelun lisääntyessä on ehdotus palstaviljelyalueesta onnistunut. Ahtailta ok-tonteilla, rivi- ja kerrostaloissa asuville palstaviljely on myös hyvä henkireikä muutenkin ulkoiluystävällisellä alueella. Myös maataloudesta taaja-asutukseen muuttavat voivat arvostaa mahdollisuutta multaan kynsien alla.</p>	<p>riittäväällä tilavarauksella, jolloin liikennöinti on sujuvaa ja turvallisempaa, vaikkakin liikennemäärät ovat maltillisia.</p> <p>Kaavan ulkopuolella olevaan liikenneverkkoon ei voida vaikuttaa tämän kaavatyön yhteydessä, ja muutoinkin rakennetussa ympäristössä parannusmahdollisuudet ovat rajallisia. Viime vuosina kevyen liikenteen yhteyksien osalta on tehty parannuksia mm. vuonna 2020 valmistuneen valtatie 9 kevyen liikenteen alituksen osalta. Kaavaselostukseen täydennetään kevyen liikenteen yhteyksien reittivaihtoehtoja mm. kouluihin, urheilukeskukselle, vt 9:n bussipysäkille ja rautatieasemalle. Juvantien osalta liikenneturvallisuutta edistettiin huomioimalla kaavoitettavalla alueella kevyen liikenteen tilantarpeet ja ohjaamalla tontti- ja kokoojakadun liittymien sijainteja. Mainittu raskas liikenne huomioidaan kaavan ehdotukseen siirtämällä korttelin 77 rakennusala hieman etäämmälle Juvantiestä parantamaan näkyvyyttä etenkin Moisionkadulta ja Juvanportinkadun pohjoispuolen pp/h -yhteydeltä tultaessa. Juvanportinkadun pisimmän kohdan suunnittelussa huomioitiin kevyen liikenteen tilanvaraus edistämään turvallisuutta loivan kaarten lisäksi. Kyse ei ole asuinalueella poikkeavan pitkistä kadun osuudesta ja mutkittelevampi katuverkko olisi vaikeuttanut kunnallistekniikan ja tonttien tarkoituksenmukaista toteutusta.</p> <p>Loimaan Seudun omakotiyhdistyksen koskeva lausunto on toimitettu tiedoksi Loimaan kaupungin turvallisuuspäällikölle 13.10.2022.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
--	--

Loimaan asukasluku laskee nopeasti. Toivomme viihtyisän ja edullisen uudisrakentamisen lisäävän kaupungin veto- ja pitovoimaa tulevaisuudessa uusilla asuinalueilla ja myös taajamien ulkopuolella.	
---	--

6. Loimaan Kaukolämpö Oy, 5.9.2022

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.

7. Varsinais-Suomen liitto, Maankäyttöjaosto, 26.9.2022

§ 59 Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheutta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen	Vastine:
Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa: ... 7. Loimaan kaupunki: Loimaan Juvanportin asemakaava ja asemakaavanmuutos (193 /26.8.2022) ...	Merkitään tiedoksi. Loimaan kaupunki ei pyydä ehdotuksesta lausuntoa. Varsinais-Suomen liitto voi omasta aloitteestaan lausua, mikäli katsoo tarpeelliseksi. Ehdotus asetetaan nähtäville tämän vastineen hyväksymisen yhteydessä.

8. Loimaan Vesi, 2.11.2022

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Alueella on Loimaan Veden rakenteita mm. viemäri ja vesijohto, joista vesijohto on jäämässä kaavatonttien alle. Vesijohdon siirto tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.	Kyseinen vesijohto on pääosin yli 50 vuotta vanha ja sen siirto- ja uusimistarve muun kunnallistekniikan toteutuksen yhteydessä on keskusteltu ennen kaavaluonnoksen suunnittelua edeltävien Vesilaitoksen työntekijöiden kanssa.

Tiivistetyt mielipiteet ja vastineet niihin:

Yksityishenkilöt, 23.9.2022

Mielipiteen pääkohdat:	Vastine:
Haluamme oikaisun vastineeseen, joka koskee yksityishenkilön kortteli 67, tontti 1 laajennettua kaavoitusta. Kuva karttaliitteessä oli tarkoitettu osoittamaan paikan sijaintia eikä kuvaamaan kyseisen alueen rajoja. Kyseessä on kalju kallionlaki niin kuin alkuperäisessä tekstissä kerrotaan. Kyseinen alue ei kavenna viherkaistaa, koska kyseisellä alueella ei ole puustoa. Viherkaistalealue on 47	Merkitään tiedoksi, että kyse olisi alle 15 metristä, eikä 15-20 metristä. Kortteli 64 sijaitsee noin 3-4 metriä alempana, kuin korttelin 67 tontti 1. Viheralue tukee myös korttelien välistä tonttien suojaisuutta. Aiemmin todettujen liito-oravayhteyksien ja suojaetäisyyksien lisäksi viheralueissa ja tonttien muodoissa täytyy huomioida myös

<p>metriä ja tavoittelemamme alue on alle 15 metriä tonttimme rajalta. Tavoittelemassamme alueessa ei ole puustoa, jonka voi tulla itse katsomaan. Tarkoitus oli lisätä puustoa reunoille (koska kalliolle ei voi lisätä puustoa) eikä vähentää puustoa. Yhteenvetona viheralueeseen tai liito-oraviin viitatessanne ei ole mitään estettä kaavoituksen muutokselle. Miten tässä asiassa edetään? Toivomme, että tapauksia käsitellään yksilöinä niin kuin kuuluu, koska jokainen alue on erilainen puustoltaan. Mahdolliselle puustolle voi mielestämme myös laittaa ehdot, että sitä ei saa kaataa omistuksen vaihtuessa.</p> <p>Meihin voi olla yhteydessä puhelimitse tai sähköpostitse</p> <p>Ystävällisin terveisin,</p>	<p>naapuritontit ja yhdenvertainen kohtelu alueella. Tässä tapauksessa kaava-alueen laajentamista ei katsota tarkoituksenmukaiseksi.</p> <p>Kyseisen alueen osalta kasvillisuuden edistämisen mahdollisuuksista voi tiedustella viheraleuiden hoidosta vastaavilta.</p> <p>Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen ratkaisuisista ja mielipiteen jättäjien yhteystiedot on toimitettu kaupunginhallituksen jäsenille tiedoksi.</p>
--	--

Yksityishenkilö, 25.11.2022

<p>Mielipiteen pääkohdat:</p> <p>Sain vinkkiä, että Juvan alueelle kaavoitetaan puustoa. Olisiko mitään mahdollisuutta, että se nimettäisiin edesmenneen Loimaan suurmiehen mukaan? Eli paikan nimeksi ehdottaisin Oskari Heikkilän puistoa. Hän oli ennen suuri vaikuttaja Loimaalla ja yksi Keskon perustajista.</p> <p>http://www.kustannushd.fi/kirjailijat-pietila-heikkila.htm</p>	<p>Vastine:</p> <p>Saadun selvityksen mukaan Oskari Heikkilä on ollut merkittävässä roolissa Loimaan Nahka Oy:ssä, jonka toimintaa nykyisessä Vesikoskitalossa oli aikanaan. Vesikoskitalo on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Hän on siis vaikuttanut kyseisessä ympäristössä ja siten sopii alueen nimistöön.</p> <p>Kaava-alueen SL-rantaosuus on Nopolankosken lehtoa, mutta vastarantaan on jo nimetty Nopolanpuisto. SL-alue nimetään Oskari Heikkilän rantalehdoksi.</p>
--	---

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen OAS (9.12.2021), nähtävillä 22.12.2021-2.2.2022

Tiivistetyt lausunnot/viranomaiskommentit ja vastineet niihin

1. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2.2.2022

Kommenttien pääkohdat:	Vastine:
<p>OAS:n mukana on kaava-alueella, kiinteistöllä 430-406-7-138, vuonna 2017 tehty maaperän haitta-ainetutkimusraportti. Tutkimus on koskenut epäilytä täyttömaa-alueetta. Raportin mukaan tutkimusalueen maaperässä todettiin yli ylemmän ohjearvon pitoisuuksia elohopeaa, kromia sekä kuparia. Haitta-ainepitoisuuksien ja alueen tulevan käytön (asuinrakennuksia) perusteella tutkimusalueella arvioidaan olevan maaperän puhdistustarve.</p> <p>ELY-keskus on 20.1.2022 merkinnyt tutkimusalueen tiedot Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) tutkimusraportin tietojen perusteella. Kohteella on merkitty olevan puhdistustarve ja ko. kiinteistöä koskee toimenpiderajoite. Kiinteistönomistajaa tullaan tiedottamaan kohdemerkinnästä.</p> <p>Kohteen pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee huomioida kaavoituksen yhteydessä. ELY-keskus suosittelee, että maaperän puhdistaminen tehdään ennen kaavan hyväksymistä. Maaperän puhdistamiseen voidaan ryhtyä tekemällä ilmoitus ELY-keskukselle. Mikäli näin ei tehdä, tulee kaavamääräyksiin lisätä velvoite puhdistaa kohteen maaperä ennen rakentamis- ja kaivutöiden aloittamista.</p>	<p>Loimaan kaavoitus ja tekninen pitivät aiheesta työpalaverin 12.2.2022. Teknisellä on tavoitteena kesän aikana ottaa asia työn alle. Mikäli maaperää ei ole puhdistettu kaavan ehdotusvaiheeseen mennessä, lisätään kaavamääräyksiin velvoite maaperän puhdistamisesta.</p>

2. Varsinais-Suomen pelastuslaitos, 23.12.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
<p>OAS:ssa oleva alustava kaava-alue on hieman yli 500 metrin päässä Ofa Oy:n tuotantolaitoksesta. Laitos on Tukesin valvonnassa siellä varastoitavan ja käytettävän nestekaasun johdosta. Tukes konsultointivyöhyke on 500 metriä ja ulottuu kaava-alueen läheisyyteen, jonka johdosta Tukesilta tulee tiedustella halukkuutta osallistua kaavan jatkokäsittelyyn.</p>	<p>Tukes lisättiin osalliseksi kaavaprosessiin.</p>

3. Telia, 3.2.2021

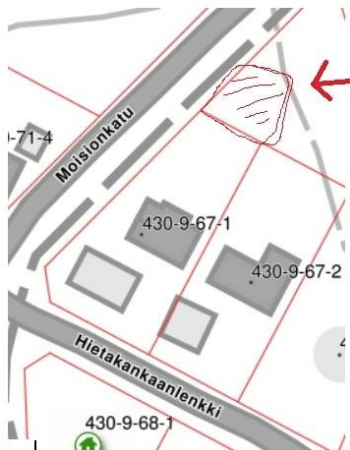
Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
<p>Ei kommentoitavaa. Uusi kaava on välitetty tiedoksi Valokuituselle, joka on pientalokohteista mahdollisesti kiinnostunut.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

Tiivistetyt mielipiteet ja vastineet niihin.

1. Yksityishenkilö, 31.1.2022

Mielipiteen pääkohdat:	Vastine:

<p>Teimme katselmusta (kortteli 67, tontti 1) kaavoittaja Arttu Salosen kanssa Joulukuussa 2021. Haluaisimme ostaa kaupungilta lähivirkistysaluetta kuvassa osoitetulta alueelta. Salonen kertoi liito-oravan esiintymisestä alueella. Katselmuksen yhteydessä todettiin ettei tällä kyseisellä alueella ole juurikaan puustoa jossa liito-oravat viihtyvät. Puustoa ei olekaan ollut koska kyseessä on kalju kallion laki. Omalta osaltamme tarkoituksena olisi lisätä puustoa suoja varten, ei vähentää sitä.</p>	<p>Ko. tontin ja korttelin 64 välinen VL-viherkaista on noin 37-47 m. Palautteen karttaliitteen (31.1.2022) piirros on noin 15-20 m viherkaistan puolella.</p> <p>Kyseinen väli on osa reittiä, joka yhdistää Loimaan taajaman liito-oravien käyttämät viheryhteydet keskustan etelä- ja länsiosissa Suopelloilta Myllykylään asti.</p> <p>Vähäiset viheralueiden kavennukset voivat olla tapauskohtaisen arvioinnin perusteella mahdollisia. Karttaliitteessä esitetty leveys on kapeasta väylästä prosentuaalisesti melko iso. Kyseiseltä alueelta on tullut lisäksi myös toinen aloite, jotka kokonaisuutena kaventaisivat enemmän korttelien 64 ja 67 välistä viheryhteyttä ja liito-oravien suojaetäisyyttä tontteihin. Ratkaisussa noudatetaan luonnonsuojeluasiantuntijan suositusta, josta keskusteltiin viranomaisneuvottelussa 29.6.2022 ja jonka johtopäätös oli, että olemassa olevien rakennuspaikkojen viereisen liito-oravien reitin kaventaminen ja rakennuspaikkojen laajentaminen ei ole järkevää. Rakennuspaikkoja ei laajenneta kaavatyön yhteydessä korttelissa 67.</p>
---	--



2. Yksityishenkilöt, 3.2.2022

<p>Mielipiteen pääkohdat:</p> <p>Omistamamme kiinteistö ..-67-2 sijaitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa käsiteltävän asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä jääden esitetyn aluerajauksen ulkopuolelle. Kiinteistömme rajautuu pohjoisreunaltaan kaupungin omistamaan VL-alueeseen (lähivirkistysalue). Kyseinen lähivirkistysalue on tällä hetkellä hoitamaton metsikkö, jossa liikkuminen on haastavaa ja paikoin vaarallistakin.</p> <p>Toivoisimme, että asemakaavamuutoksen yhteydessä selvitetäisiin myös mahdollisuutta liittää kyseinen VL-alue soveltuvilta osin osaksi korttelin 67 (AO-alue) kiinteistöjä. Huolehtien samalla kuitenkin riittävästä suojavyöhykkeestä AO- ja AP-korttelialueiden välillä. VL-alueen liittäminen osaksi AO-korttelialueen kiinteistöjä mahdollistaisi mm. asumisviihtyvyyden parantamisen kyseisen alueen hoitoa tehostamalla.</p> <p>Raportissa (23.6.2019) "Liito-oravan esiintyminen Loimaan keskustataajaman länsi- ja eteläosissa" sivulla 36 on otettu kantaa edellä mainitun VL-alueen liito-orava esiintymiin. Näiltä osin</p>	<p>Vastine:</p> <p>VL-merkinnällä osoitetaan usein taajamarakenteen sisäisiä alueita, joita ei ole tarkoitus toteuttaa varsinaisesti puistoina. Alueen hoidosta voi tiedustella kaupungin tekniseltä osastolta.</p> <p>Ko. tontin ja korttelin 64 välinen VL-viherkaista on noin 33-42 m.</p> <p>Kyseinen väli on osa reittiä, joka yhdistää Loimaan taajaman liito-oravien käyttämät viheryhteydet keskustan etelä- ja länsiosissa Suopelloilta Myllykylään asti.</p> <p>Vähäiset viheralueiden kavennukset voivat olla tapauskohtaisen arvioinnin perusteella mahdollisia. Kyseiseltä</p>
--	--

<p>raportissa suositellaan pidättäytymään varttuneiden kuusten hakkuusta kyseisellä alueella. Kyseinen suositus lienee huomioitavissa tarvittavilta osin myös kaavamääräyksen asemakaavamuutoksen yhteydessä, jos alue liitetään AO-alueeseen.</p>	<p>alueelta on tullut kuitenkin yhteensä kaksi aloitetta, jotka kokonaisuutena kaventaisivat enemmän korttelien 64 ja 67 välistä viheryhteyttä ja liito-oravien suojaetäisyyttä tontteihin. Ratkaisussa noudatetaan luonnonsuojeluasiantuntijan suositusta, josta keskusteltiin viranomaisneuvottelussa 29.6.2022 ja jonka johtopäätös oli, että olemassa olevien rakennuspaikkojen viereisen liito-oravien reitin kaventaminen ja rakennuspaikkojen laajentaminen ei ole järkevää. Rakennuspaikkoja ei laajenneta kaavatyön yhteydessä korttelissa 67.</p>
--	---