

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3201

## VASTINERAPORTTI

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

### Asemakaavan muutoksen luonnos ja OAS (4.9.2023), nähtävillä 1.11.-1.12.2023

Lausunnot pyydettiin **Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta, Loimaan Vedeltä, Sallila Sähkönsiirrolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Telialta, Lounealta** sekä Loimaan kaupungin Elinympäristölautakunnalta ja **Elinympäristölautakunnan lupajaostolta**. Mainituista korostettuna ne tahot, jotka vastasivat lausuntopyyntöön. Lisäksi lausuntopyyntö oli Elinympäristölautakunnan 31.10.2023 kokouksen ilmoitusasioissa § 109 tiedoksisaattoasiana.

*Tiivistetyt lausunnot/viranomaiskommentit ja vastineet niihin*

#### 1. Sallila Sähkönsiirto, 30.10.2023

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei huomautettavaa asemakaavasta tai muutosluonnoksesta.	Merkitään tiedoksi.

#### 2. Telia, 8.11.2023

Kommentin pääkohdat:	Vastine:
Jarno Saaristentien varrella on telekaapelointia, joten jos sinne suuntaan jotain rakentamista kuitenkin on (vesi, viemäri tms) niin tämä olisi tiedossa ja hankitaan kaapelinäytöt kuten normaalisti kuuluu.)	Jarno Saaristentien katualue ei kuulu kaava-alueeseen. Kaapelinäytöt kuuluvat rakentamisajan toimenpiteisiin, eikä sitä veloiteta kaavamääräyksen.

#### 3. Varsinais-Suomen liitto, Maankäyttöjaosto 20.11.2023

Pääkohdat pykälästä § 97 "Lausuntopyyntö, jotka eivät anna aiheutta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen"	Vastine:
Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyyntöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa: ... 5. Loimaan kaupunki: Häkkisentien asemakaavamuutosluonnos. (589/25.10.2023) ...	Merkitään tiedoksi.

**Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3201**
**4. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 29.11.2023**

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
<p>Loimaan kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa 4.9.2023 päivätystä Häkkisentien asemakaavan muutoksen luonnoksesta ja OAS.sta, ak 3201 (32. kaupunginosa, Virttaankangas).</p> <p>Noin 0,7 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Alastaron moottoriradan välittömässä läheisyydessä Virttaankankaan taajamassa noin 30 km Loimaan keskustasta luoteeseen. Alue on ollut vajaakäyttöisenä pysäköintialueena ja sen läheisyydessä sijaitsee mm. moottorirata, golfkenttä ja harjureitti.</p> <p>Asemakaavaatyön tavoitteena on muuttaa vajaalla käytöllä olevaa pysäköintialuetta ajoneuvojenvarastorakennusten korttelialueeksi Häkkisentien ja Jarno Saarisentien risteyksen tuntumassa.</p> <p>Alue on puuston rajaamaa hiekkakenttää, jonka lähellä on metsäistä virkistysreitistöä ja avointa moottorirata-aluetta. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse arvokkaita kulttuuriperintökohteita.</p> <p>Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei omalta toimialaltaan ole huomautettavaa asiasta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

**5. ELY-keskus, 30.11.2023**

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
<p><b>Suunnittelutilanne</b></p> <p>Suunnittelualue on Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa osoitettu retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi (R). Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueen, arvokkaan geologisen muodostuman ja matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealueen rajausten sisälle. Suunnittelualueen länsiosaan ja sen länsipuolelle on osoitettu ulkoilureitti (Harjureitti). Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavassa suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuu erityistoimintojen alue (E), jolla on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät mm. vesihuollon alueet ja kohteet. Ko. alue on Alastaron tekopohjavesihanke.</p> <p>Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alastaron kunnanvaltuusto hyväksyi 10.11.2008 Virttaan osayleiskaavan, mutta se kumoutui hallinto-oikeudessa. Alastaron kunnanvaltuusto hyväksyi 20.3.1989 Virttaan osayleiskaavan, joka laadittiin oikeusvaikutuksettomana.</p>	<p>(Kysymyksiin on vastattu alla pyrkimällä kohdistamaan lausunnon ko. asiaa koskevan tekstin viereen.)</p>

**Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3201**

Muutettavassa asemakaavassa (vahv. 23.3.1990) suunnittelualue on ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyaluetta (RP).

**ELY-keskuksen lausunto**
*Pohjavesi*

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus osoittaa varaus ajoneuvojen varastorakennukselle, ja mahdollistaa myös muun alueen varastointia. Tavoitteena on muuttaa vajaalla käytöllä oleva pysäköintialue varastorakennusten korttelialueeksi. Alueelle on tarvetta osoittaa ajoneuvojen varastointirakennuksille paikka, joka vähentää ajoneuvojen kuljetustarpeita muualle varastoitavaksi. Selostuksesta ei kuitenkaan ilmene, mitä ajoneuvojen kuljetustarpeita tarkoitetaan ja mihin toimintaan ne liittyvät.

Suunnittelualue sijaitsee Säköylänharjun-Virttaankankaan pohjavesialueella (1E-luokka) pohjaveden muodostumisalueen keskellä. Pohjavesialueella on useita vedenottamoita. Suunnittelualue rajautuu tekopohjavesilaitoksen alueeseen ja vesilain mukaiseen suoja-alueeseen. Säköylänharjun-Virttaankankaan vesienhoitosuunnitelman mukaisen määrällinen ja laadullinen tila on hyvä, mutta pohjavesialue on luokiteltu riskialueeksi pohjavedessä paikallisesti havaittujen haitta-aineiden ja alueella olevien riskitoimintojen takia. Pohjavesialueen tilan heikentäminen ja laadun vaarantaminen on kielletty.

Kaavaselostuksen mukaan pohjavesi on kaavassa huomioitu siten, että hulevedet tulee ohjata alueen vieressä olevaan hulevesiviemäriin ja johtaa pois pohjavesialueelta. Lisäksi selostuksessa on arvioitu, ettei kaavalla ole mahdollistettu ympäristölle haitallista toimintaa. Kaavamääräyksissä ei kuitenkaan ole rajoituksia pohjavedelle vaaraa aiheuttavista toiminnoista eikä vaaraa aiheuttavien aineiden varastoinnista.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on moottoriurheilukeskus, jonka ympäristöluvan myöntämisen edellytysten yhtenä kriteerinä oli moottoriajoneuvojen tankkausten ja huoltojen järjestäminen ja polttoaineiden ja kemikaalien varastoiminen pääsääntöisesti pohjavesialueen ulkopuolella. Ympäristöluvassa sallitaan vain yksittäisten kilpailujen ja ajoharjoittelun aikainen tilapäinen tankkaus ja huolto. Tällöinkin polttoaineiden ja muiden kemikaalien säilytys, ajoneuvojen tankkaukset ja renkaanvaihdot on tehtävä varikkoalueilla reunallisella tiivispohjaisella alustalla niin, että kemikaaleja ei pääse maaperään eikä pohjaveteen. Lisäksi lyhytaikainenkin rata- ja varikkotoiminta, polttoaineiden ja kemikaalien varastointi ja käsittely sekä moottoriajoneuvojen pysäköinti on ympäristöluvassa kielletty noin 50 metriä tekopohjavesilaitoksen suoja-alueen rajasta. Ajoneuvojen

Kuljetustarpeiden vähentämisellä tarkoitetaan sitä, että kaavaratkaisu mahdollistaa sen, että moottoriradan harrastajat voivat varastoida ajoneuvoja lähellä toimintaa, jolloin kuljetuksia ei tarvitse tehdä esimerkiksi kauempana sijaitsevalta paikkakunnalta.

Kaavan TV-1 tonttia siirrettiin 50 metriä etäämmälle tekopohjavesialueesta, joka lisää suojaetäisyyttä suoja-alueesta. Tontille jätettiin maanalaisten johtojen kohdalta yhteys Häkkisentielle asti.

**Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3201**

<p>pysäköintiin on käytettävä ensisijaisesti asfaltoituja alueita, joista valumavedet on johdettu käsittelyyn.</p> <p>ELY-keskus pitää pohjavedensuojelun kannalta hyvänä hiekkapintaisen yleisöpysäköintialueen asfaltoimista ja pysäköintialueen hulevesien johtamista viemärissä pohjavesialueen ulkopuolelle. Sen sijaan varastorakennuksen käyttötarkoitusta tulee tarkentaa siten, ettei varaston käyttöön liity pohjavedelle vaaraa aiheuttavaa toimintaa.</p> <p>Pohjavesialueen merkintään tulee lisätä ainakin seuraavat määräykset:</p> <p><i>Pohjavesialueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säännökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Alueelle ei saa sijoittaa laitoksia tai toimintoja, joissa käsitellään tai varastoidaan pohjavedelle vaarallisia aineita.</i></p> <p>Lisäksi varastorakennuksen toimintaa tulee rajoittaa pohjaveden pilaantumisen riskin ehkäisemiseksi ainakin seuraavilla määräyksillä:</p> <p><i>Alueella on kielletty kemikaalien, nestemäisten polttoaineiden ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi. Moottoriajoneuvojen huolto, tankkaus ja pesu on kielletty.</i></p> <p>Koska suunnittelualue rajoittuu Turun Seudun Vesi Oy:n tekopohjavesilaitoksen suoja-alueeseen, asemakaavan muutoksesta tulee pyytää myös Turun Seudun Vesi Oy:n lausunto.</p> <p><b>Muuta</b></p> <p>OAS:n ja kaavaselostuksen osallisiin on tarpeen täydentää Turun Seudun Vesi Oy.</p> <p>Kaavaselostuksen maakuntakaavaa koskevissa tiedoissa ei vielä ole mainittu, että erityisalue (E) on Alastaron tekopohjavesihanke.</p> <p>Kaavaselostuksessa on todettu mitä kokonaisuuksia valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat. Kaavaselostus ei vielä sisällä osiota, jossa tätä asemakaavan muutosta koskevat varsinaiset tavoitteet olisi tuotu esille ja käsitelty asemakaavan sisältövaatimusten kautta. Pelkkä kokonaisuuksien listaus ja niiden toteaminen ei vielä ole riittävää.</p> <p>Luonnonsuojelun, vesihuollon ja liikenteen osalta ei ole lausuttavaa.</p>	<p>Kaavaan lisättiin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ELY:n edellyttämät pohjaveden suojelua edistävät määräykset.</li> <li>- Varastointi vain sisätiloissa, joka on hallittavampi kokonaisuus varastoinnin/hulevesien osalta.</li> <li>- Täsmennettiin myös määräyksiin kulkuväylien ja pysäköintipaikkojen pinnoittamista sekä hulevesiviemärin osalta, että se johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.</li> <li>- Tarkennettiin TV-1 määräystä siten, että siitä poistettiin ”kalusto”.</li> </ul> <p>Turun Seudun Vesi Oy:tä on tiedotettu kaavahankkeesta ja heiltä on saatu lausunto luonnoksesta. ELY:n lausunnon perusteella lisätään selostukseen ja OAS:iin erikseen mainittunakin.</p> <p>Maakuntakaavan tietoihin lisätään Alastaron tekopohjavesihanke selostukseen ja OAS:iin.</p> <p>Selostukseen täydennettiin valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet niiltä osin, kuin asemakaavatyössä arvioidaan pienessä mittakaavassa koskevan (kohta 1.9.1.1.) Asemakaavatyön vaikutuksia ja suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin on arvioitu kohdassa 3.3.1.4 ”Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.”</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
--	--

**Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3201**

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojelu-, ja ympäristönsuojelu- ja vesiyksikön sekä ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.	
---	--

**6. Turun Seudun Vesi Oy, 30.11.2023**

<b>Lausunnon pääkohdat:</b>	<b>Vastine:</b>
<p><i>Johdanto</i></p> <p>Turun Seudun Vesi Oy (jäljempänä TSV) on kuntien omistama osakeyhtiö, jonka tehtävänä on hankkia ja toimittaa talousvettä Turun seudulle noin 300 000 ihmisen ja teollisuuden tarpeisiin. TSV Oy on luokiteltu huoltovarmuuskriittiseksi yhtiöksi. Yhtiön osakaskunnat ovat Kaarina, Lieto, Masku, Naantali, Nousiainen, Paimio, Parainen, Raisio ja Turku. TSV:n tekopohjavesijärjestelmän raakavesi otetaan Kokemäenjoesta. Raakavesi johdetaan Virttaankankaan tekopohjavesilaitokselle, missä vesi imeytetään harjumuodostumaan muodostaen siitä tekopohjavettä.</p> <p><i>Tekopohjavesilaitoksen suoja-alueääräys</i></p> <p>Tekopohjavesilaitoksen suoja-alueen raja on asemakaavan muutoksen kohteena olevan alueen AK 3201 reunassa. TSV:n tekopohjavesilaitoksen suoja-alueääräyksessä (Länsi-Suomen ympäristölupaviraston määräys 162/3006/4 suoja-alueen määrittämisestä Virttaankankaan tekopohjavesilaitokselle) on määrätty mm. seuraavaa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kohta 7, alueelle ei saa perustaa konevarastoja, autokorjaamoja, auto- ja metalliromuttamoja.</li> <li>- Kohta 12, alueella on kielletty väliaikaiset suojaamattomat öljysäiliöt. Säiliöt on varustettava niiden tilavuutta vastaavalla suoja-altaalla, katoksella, ylitäytönestimellä ja lukolla. Tankkaus tulee tehdä tiivispohjaisella alustalla, josta öljy ei pääse maaperään.</li> <li>- Kohta 14, alueelle ei saa rakentaa uusia yleisiä liikenneväyliä, ellei niiden luiskiin rakenneta sen hetkisen tietämyksen mukaan pohjavedelle varmistavan suojan antavia suojauksia. Liikenneväylien sivuojat on ohjattava suoja-alueen ulkopuolelle turvalliseen paikkaan ja ojat varustettava öljynerotuskaivoin. Paikoitusalueet on asfaltoitava ja sadevedet johdettava öljynerottimen kautta suoja-alueen ulkopuolelle.</li> </ul>	<p>(Kysymyksiin on vastattu alla pyrkimällä kohdistamaan lausunnon ko. asiaa koskevan tekstin viereen.)</p>

**Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3201**

- Kohta 17, alueelle ei saa perustaa autojen pesupaikkoja eikä leirytymisalueita ilman Lounais-Suomen ympäristökeskuksen hyväksymiä suojalaitteita.

*TSV:n lausunto*

Kaavoitettava alue AK 3201 sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella ja yhteiskunnan vesihuollon kannalta erittäin merkittävällä alueella TSV:n tekopohjavesilaitoksen tuotantoalueen välittömässä läheisyydessä. Osa kaavoitusalueella syntyvästä pohjavedestä virtaa tekopohjavesilaitoksen tuotantokaivojen suuntaan. Ottaen huomioon edellä mainitut seikat TSV näkee välttämättömänä, että kaavoitusalueella ei saa olla mitään pohjavedelle riskiä aiheuttavaa toimintaa. Alueella ei saa säilyttää pohjavedelle vaarallisia kemikaaleja tai polttoaineita eikä varastoida sellaisia koneita tai laitteita, joiden vuodot voivat aiheuttaa vaaraa pohjavedelle. Varikot ja parkkialueet on pinnoitettava vettä pitävällä päällysteellä. Kaikki pinnoitetuilla alueilla syntyvät hulevedet kerätään ja ohjataan 1. luokan öljynerottimilla varustettuihin viemärikaivoihin. Kaava-alueella rakennetulta alueelta kaikki hulevedet tulee johtaa öljynerottelukaivojen jälkeen pohjavesialueelta pois.

Varikkoalueen suuruus 0,7 hehtaaria ja varikkoalueen käyttöön liittyvät moottoriradan toiminnot ovat siinä määrin mittavia ja sijainniltaan lähellä tekopohjavesilaitosta, että TSV:n mielestä edellä esitetyt tekopohjavesilaitoksen suoja-alueääräykset tulisi ottaa huomioon kaavoitusta koskeissa päätöksissä.

TSV edellyttää, että Häkkisentien asemakaavan tulevasta rakennussuunnitelmasta ja käyttötarkoituksesta pyydetään Turun Seudun Vesi Oy:ltä lausuntoa.

Luonnokseen nähden kaavaehdotukseen TV-1:n rakennusalan osaa siirrettiin noin 50 metriä etäämmälle Häkkisentiestä, joka lisää suojaetäisyyttä suoja-alueesta ja vaikutuksia TSV:n alueelle. Tontilta jätettiin vain maanalaisten johtojen kohdalle yhteys Häkkisentille. Väliin osoitettiin suojaviheraluetta (EV).

Kaavaan tarkennettiin luonnokseen nähden mm.:

- ELY:n edellyttämät pohjaveden suojelua edistävät määräykset.
- Varastointi vain sisätiloissa, joka on hallittavampi kokonaisuus varastoinnin/hulevesien osalta.
- Täsmennettiin myös määräyksiin kulkuväylien ja pysäköintipaikkojen pinnoittamista sekä hulevesiviemärin osalta, että se johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.
- Tarkennettiin TV-1 määräystä siten, että siitä poistettiin "kalusto".

Tonttia kaavoitetaan varastorakennuksille. Turun Seudun Vesi Oy:n, ELY-keskuksen ja Loimaan Elinympäristölautakunnan lupajaoston lausunnot vaikuttivat kaavaehdotuksen laadintaan.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Turun Seudun Vesi Oy:ltä. Luonnokseen nähden muutetussa kaavaehdotuksessa ohjataan tekopohjavesialueen huomioimista tarkemmin rakentamisen siirtyessä etäämmälle ja useammilla tarkoilla määräyksillä mm. käyttötarkoitukseen, rakentamiseen ja pohjavesien huomioimiseen liittyen.

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3201

**7. Loimaan kaupunki, Elinympäristölautakunnan lupajaosto, 28.11.2023**

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
<p>Muutoksen kohteena oleva alue ei tällä hetkellä ole voimassa olevan asemakaavan mukaisessa käytössä ryhmäpuutarha-alueena. Nykyisellään se on sorakenttää ja käytännössä toiminut pysäköintialueena lähinnä suurissa moottoriradan yleisötapatumissa mutta vähäisessä määrin myös muulloinkin. Suunnittelualueeksi on kuitenkin määritelty vain osa pysäköintialueesta. Perusteltua olisikin laajentaa muutosaluetta niin, että nyt pysäköintialueena oleva alue ja sen käyttö tulisi kokonaisuudessaan tarkasteltua laadittavana olevassa asemakaavassa.</p> <p>Kaavamuutosalue sijaitsee pohjavesialueella ja kaavamääräyksiin tulisi lisätä pohjaveden suojelua koskevia määräyksiä. Rakennustoimenpiteitä tulisi kaavamääräyksiin ohjata niin, että vältettäisiin mahdolliset haitalliset vaikutukset pohjaveden määrään, laatuun tai virtausolosuhteisiin. Esimerkiksi pohjaveden laatua vaarantavien nesteiden säilytystilojen rakentamista tulisi asemakaavalla rajoittaa ja pysäköintipaikat sekä ajoneuvojen lastaus-, purku- ja ulkovarastointialueet tulisi velvoittaa päällystettäväksi vettä läpäisemättömällä materiaalilla.</p> <p>Lisäksi mahdollisilla vedenottamoiden vesioikeudellisilla suoja-alueilla tulisi ottaa huomioon niitä koskevat erillismääräykset.</p>	<p>Virttaankankaan alueella on tavoitteena päivittää laajemmin kaupungin omistamien maiden asemakaavaa tulevina vuosina. Kaavoitusohjelman 2023-2027 mukaan alustavasti käynnistys on tavoitteena vuosien 2024-2025 aikana. Merkitään tiedoksi, että tarve on selvittää kyseisen alueen asemakaavan ratkaisuja. Tarkoituksenmukaista on ratkaista maankäytön suunnittelu osana laajempaa kokonaisuutta. Luonnokseen nähden kaava-alueetta laajennettiin ehdotukseen noin 0,2 ha.</p> <p>Kaavaan täydennettiin kaavamääräyksiä pohjaveden suojelun osalta sekä tontin rakennusaluetta siirrettiin 50 metriä etäämmälle suoja-alueen reunasta. Tontilta jätettiin yhteys Häkkisentielle mm. hulevesiputkia varten.</p>

**8. , 5.12.2023**

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Hankkeella ei ole vaikutusta liiketoimintaan.	Merkitään tiedoksi.

Mielenpitoita ei jätetty kaavaluonnoksesta.