

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

VASTINERAPORTTI

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

Asemakaavan muutoksen ehdotus ja tarkistettu OAS (26.4.2024), nähtävillä 22.5.-21.6.2024

Lausunnot pyydettiin **Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta, Loimaan kaukolämmöltä, Loimaan Vedeltä, Sallila Sähkösiirroilta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Telialta, Lounealta, Loimaan Seudun Omakotiyhdistys ry:tä, Loimaan Yrittäjiltä, Turun Kauppakamarilta (Loimaan osasto), Digitalta sekä Loimaan kaupungin Elinympäristölautakunnalta, Elinympäristön lupajaostolta ja ympäristöterveydenhuolloilta (Liedon kunnan ympäristöterveyspalvelut).**

Tiivistetyt lausunnot/viranomaiskommentit ja vastineet niihin

1. Sallila Sähkösiirto Oy, 29.5.2024

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|---|---------------------|
| Sallila Sähkösiirto Oy:llä ei ole huomautettavaa kyseisestä asemakaavan muutosehdotuksesta. | Merkitään tiedoksi. |

2. Varsinais-Suomen pelastuslaitos, 10.6.2024

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|--|--|
| <p>Varsinais- Suomen pelastuslaitos on tutustunut Lamminkadun ympäristön asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen ehdotukseen, päivätty 26.4.2024.</p> <p>Varsinais- Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa laununnossaan:</p> <p>Kaava mahdollistaa aurinkosähköjärjestelmien sijoittamista rakennus-alan ja maantien väliin.</p> <p>Aurinkosähköjärjestelmien sijoituksissa tulee huomioida palon leviämisen rajoittaminen rakennuksiin ja sammutus- ja pelastustoiminnan mahdollisuudet rakennusten ja aurinkosähköjärjestelmien läheisyydessä.</p> | <p>Hyväksyttävään kaavan lisätään vähäisenä tarkistuksena selkeyden vuoksi, että myös pelastuslaitosta tulee kuulla valtatie varren aurinkoenergiatuotannon rakenteissa.</p> |

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

3. Ympäristöterveydenhuolto, Liedon kunta, 12.6.2024

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|---|---------------------|
| Ympäristöterveyspalvelut ei anna lausuntoa asemakaavasta ja muutoksesta | Merkitään tiedoksi. |

4. Loimaan Elinympäristölautakunnan Lupajaosto, 11.6.2024

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|--|--|
| <p>Rakentamislain voimaantulon myötä myös rakennuslupajärjestelmä muuttuu. Osa rakennuksista jää lupamenettelyn ulkopuolelle ja tämän käsittelyn ohjausvaikutus osittain poistuu. Tästä johtuen esimerkiksi rakennusalojen tarkempaa määrittelyä tonttikohtaisesti olisi hyvä harkita. Samoin rakennelmien osalta tarkemmat määräykset esimerkiksi rajoille vaadittavien etäisyyksien suhteen olisivat tarpeen.</p> <p>Ilmaiset ”arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen”, ”korkeatasoiset materiaalit” sekä ”yhtenäinen suunnitelma” voivat tuottaa lupaharkinnassa määrittelyvaikeuksia. Näiden muuttamista yksiselitteiseen muotoon voisi tutkia. Määräyksessä tulisi tarkemmin määritellä, mitä tällä tarkoitetaan, jotta kaava ohjaisi rakennuslupaprosessia suunnitellulla tavalla.</p> <p>Annettaessa hulevesiä koskevia tai muita kaavamääräyksiä, olisi hyvä välttää suositusten antamista. Suositusten noudattaminen jää usein vähäiseksi ja kaavan tavoitteet näiltä osin myös toteutumatta. Yleismääräyksissä olisi lisäksi hyvä määrätä vettäläpäisevän pinnan osuuden suhteellisesta määrästä kiinteistöllä.</p> <p>Kaavamerkinnoissä ”jalankululle varattu alueen osa” ja ”ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa” jää epäselväksi, mitä merkinnöillä tarkoitetaan ja mikä on merkintöjen välinen ero. Lisäksi merkintöjen</p> | <p>Kaava on valmisteltu voimassa olevan lainsäädännön ja kaavaprosessin vuorovaikutuksen perusteella, eikä siinä ole voitu ennakoida mahdollisia tulevia ratkaisuja. Kaavaan tarkennetaan vähäisenä tarkistuksena, että etäisyysvaatimukset koskevat rakennusten lisäksi rakennelmia.</p> <p>Rakentamisen ohjauksen ratkaisut noudattavat lähialueen muiden kaavojen linjausta kaavallisesta ohjaustarkkuudesta.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Hulevesien määräykset noudattavat lähialueen muiden asemakaavojen linjausta. Jatkossa sanamuotoja uusien kaavatöiden yhteydessä hulevesien ohjauksessa on hyvä arvioida, jolloin se tulee riittävän varhaisessa vaiheessa osaksi kaavan vaikutusarviointia.</p> <p>Kaavamääräyksien ja -merkintöjen selitelmiin on virheellisesti jäänyt</p> |

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

| | |
|--|--|
| <p>erottaminen kaavakartasta on haasteellista.</p> | <p>kaavanpiirto-ohjelmiston automaattisesti muodostamia jalankulun merkintöjä, joita ei ole asemakaavassa osoitettu. Ne poistetaan vähäisenä tarkistuksena kaavasta. Jalankulun ja pyöräilyn merkinnät, jotka sisältävät termin ”pp” ovat merkittyinä myös kartalla. Pp-reitit merkittiin kaavaan ohjeellisina, koska osa on polkumaisia ja osa on vielä toteutumatta, jolloin ohjeellisuus antaa hieman suunnitteluvaraa tarkemmassa suunnittelussa sijainnin osalta. Kaavakartalle myös tarkennettiin yksi Rauhalanpuiston kaakkoiskulmassa oleva pp-alueen viiva näkyväksi.</p> |
|--|--|

5. Varsinais-Suomen liitto, 17.6.2024

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|---|-----------------------------|
| <p>§ 66 Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheutta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen 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: --- 8. Loimaan kaupungin Lamminkadun ympäristön asemakaava (21.5.2024/257) ---</p> | <p>Merkittään tiedoksi.</p> |

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621
6. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 18.6.2024

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|--|---------------------|
| Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa Lamminkadun ympäristön asemakaavan muutokseen, ehdotusvaihe, AK0621. | Merkitään tiedoksi. |

7. Varsinais-Suomen ELY-keskus, 27.6.2024

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|---|----------------------------|
| <p>Suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustan eteläpuolella, noin kilometrin päässä keskustasta, Lamminkadun ympäristössä pääosin valtatie 9 itäpuolella. Valtatie 9 länsipuolelta mukana on pieni alue Patruunakadun ja Pehtoorinkujan ympäristössä. Lamminkadun ja Lamminperän alueet ovat pääosin yritystonttialueita. Kenttäkujan, Kopparinkujan, Siepparinkujan ja Lukkarinkujan muodostama alue on omakotitaloaluetta. Suunnittelualue rajoittuu kaakkois- ja osin eteläpuolilta metsään. Eteläpuolella jatkuu teollisuusalue. Muilta osin suunnittelualue rajoittuu asuinalueisiin ja valtatiehen.</p> <p>Suunnittelualueella on luonnosvaiheen palautteen pohjalta laajennettu hieman kolmesta kohdasta: lähivirkistysaluetta on jatkettu Raviradankadulta kaakkoon aiemmin kadun jatkeeksi kaavoitetulle, rakentamattomalle alueelle, Pesäkujan pohjoispuolinen kaupungin maa-alue on lisätty mukaan kerrostalotonttina ja pysäköintialueena, ja valtatie 9 länsipuolelta on liitetty alue erityisesti liityntäpysäköintiä varten. Näiden muutosten myötä suunnittelualueen pinta-ala kaavaehdotuksessa on 35,5 hehtaaria, eli noin kuusi hehtaaria enemmän kuin luonnosvaiheessa.</p> <p>Kaavahankkeen tavoitteena on päivittää yritystonttien käyttötarkoituksimerkinnot vastaamaan nykytilannetta ja varautua tuleviin tarpeisiin, muun muassa osoittamalla vähittäiskaupan suuryksikkö. Kaavaselostuksessa on todettu, että pitkän aikavälin varautumisen osalta lähellä Loimaan ydinkeskustaa ei ole tarjolla tontteja vähittäiskaupan suuryksiköille (yli 4 000 k-m²). Lisäksi on tarkoitus selvittää, ovatko korttelien muodot tarkoituksenmukaisia ja muuttaa niitä tarvittaessa, päivittää asuinalueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset nykyaikaiseksi muun muassa rakentamisen ohjauksen osalta, ja selvittää, onko vähäinen lisärakentaminen ympäristö huomioiden mahdollista.</p> <p>SUUNNITTELUTILANNE</p> <p>Suunnittelutilanteen yksityiskohtaisemmassa käsittelyn osalta ELY-keskus viittaa luonnosvaiheessa antamaansa lausuntoon.</p> <p><i>Maakuntakaava</i></p> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> |

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

Suunnittelualuetta koskee *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava* (2018). Suunnittelualueen länsiosa on osoitettu työpaikkatoimintojen alueena (TP), joka sijoittuu myös vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueelle. Koko suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdealueelle. Suunnittelualueen itäosa on taajamatoimintojen alueetta (A). Suunnittelualueen eteläosaan ja osin sen eteläpuolelle sijoittuu *Varsinais-Suomen luonnonvarojen ja -arvojen vaihemaakuntakaavassa* (2021) ulkoilureitti (*Loimaan eteläinen kuntorata*) ja ohjeellinen ulkoilureitti (*Juva-Eteläinen kuntorata*).

Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa *Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava* (2015, voimaan kokonaisuudessaan 2017), jossa suunnittelualueen länsiosan eteläpuoli on *osoitettu kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskaupan suuryksiköitä* (KMT), ja pohjoispuoli lähempänä keskustaa *työpaikka-alueeksi* (TP). Osayleiskaavassa on erikseen osoitettu *keskusta-alueen ulkopuolinen vähittäiskaupan suuryksikkö* KM-1-merkinnällä. Merkintä ei koske suunnittelualuetta.

Itäosa suunnittelualueesta on *pientalovaltaista asuntoaluetta* (AP), jota koskevan kaavamääräyksen mukaan tavoitteellinen kerrosluku on I-II. Vireillä olevan asemakaavan ehdotusvaiheessa osoitettu yhden uuden kerrostalon rakennuspaikan käsittävä kerrostaloalue on yleiskaavassa *kerrostalovaltaista asuntoaluetta* (AK-1), jossa tavoitteellinen kerrosluku on IV–VI. Sekä keski- että itäosassa suunnittelualuetta on yleiskaavassa virkistysaluetta (V). Lamminkatu on osoitettu *kokoajakatuna* (kk) ja sen varteen on osoitettu ohjeellinen *ulkoilureitti*. Valtatie 9 on osoitettu merkinnällä *parannettava tieosuus*, valtatie (vt).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavoja vuosilta 1964–2011. Niissä on länsipuolelle suunnittelualuetta osoitettu *toimitilarakennusten korttelialuetta* (KTY), *liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta* (KTY), *liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta* (KLT) ja *yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitostan aluetta* (ET) ja *lähivirkistysaluetta* (VL). Itäpuolelle on osoitettu *asunto- tai liikerakennusten korttelialuetta* (A), *liikerakennusten korttelialuetta* (AL), *pysäköintialuetta* (LP), *puistoaluetta* (P ja PL) ja *kunnallisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta* (YT). Pohjoisosan muusta suunnittelualueesta erilliselle osalle on osoitettu *suojaviheraluetta* (EV). Pieni osa suunnittelualueesta, kaistale alueen kaakkoisosassa asuinalueesta lounaaseen, on asemakaavoittamatonta.

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

| | |
|---|--|
| <p>ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO</p> <p>Rakentaminen</p> <p>Kaavaehdotuksen suunnittelualueeseen on luonnosvaiheen jälkeen liitetty pohjoisosaan pieni <i>asuinkerrostalojen korttelialue</i> (AK). Alue on voimassa olevassa asemakaavassa (1973) osoitettu <i>liikerakennusten korttelialueeksi</i> (AL) ja <i>kunnallisteknillisten rakennusten asuinalueeksi</i> (YT), mutta on rakentumaton. Alue kytkeytyy voimassa olevan asemakaavan jo rakentuneeseen kerrostaloalueeseen, joka on kaavaehdotuksen suunnittelualueen ulkopuolella. Rakentunut kerrostaloalue ja asemakaavamuuoksessa siihen suunniteltu lisäalue ovat osayleiskaavan kerrostaloaluetta (AK-1) ja asemakaavaehdotuksen määräämä kerros-luku V on myös yleiskaavan määräyksen mukainen. Rakennusalan sijainnissa ja massoittelussa on asianmukaisesti huomioitu alueen olemassa olevat rakennukset. Kaavaratkaisun ilmastovaikutuksiin ja niiden lieventämiseen olisi kuitenkin vielä hyvä kiinnittää huomiota (ks. osio Ilmastokestävyys).</p> <p>Kauppa</p> <p>Kaavaa on kaupan osalta tarkistettu luonnosvaiheen jälkeen.</p> <p>Ehdotuksen KTY-4-alueen määräyksiä on täydennetty. Asemakaavaehdotuksen ei ole tarkoitus mahdollista vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamista KTY-4-korttelialueille.</p> <p>Ehdotuksen KM-3-määräykseen on lisätty kaupan laatua koskeva määräys, jonka mukaan alueella saa olla päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 500 k-m².</p> <p>Asemakaavaehdotus poikkeaa korttelin KM-3 osalta yleiskaavasta. Poikkeamisen perusteluja sekä kaavan vaikutusarviointia on kaupan osalta täydennetty ehdotukseen. Kaavan vaikutusarvioinnissa tulee vielä varmistaa, ettei kaupan suuryksikön KM-3 sijoittamisella ole kielteisiä vaikutuksia keskustan kaupan palveluihin.</p> <p>Liikenne</p> <p>ELY-keskus toteaa, että asemakaavassa asuinkerrostaloille varatulle korttelialueelle on hyvä antaa erikseen määräys pyöräpysäköinnin toteuttamisveloitteesta, vaikka korttelialue rajautuu LP-alueeseen, jolle on annettu määräys pyöräpysäköinnistä yleisissä määräyksissä. Korttelialueelle annettu määräys johtaa todennäköisemmin käytön kannalta parempaan sijaintiin toteutuviin pyöräpysäköintipaikkoihin. Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa laadullisia määräyksiä</p> | <p>Merkittään tiedoksi.</p> <p>Merkittään tiedoksi.</p> <p>Tässä tapauksessa katsotaan arvioinnin olevan riittävä. Kaupan laatua ohjattiin merkittävästi ja tontti voi toteutua monipuolisesti muuhunkin toimintaan. Alueen läheisyydessä on marketteja ja tilaa vaativaa kauppaa.</p> <p>Tämän tontin osalta ei katsota tarkoituksenmukaiseksi kaavalla ohjata yksityiskohtaisesti pyöräpysäköinnin toteutusta.</p> |
|---|--|

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

| | |
|---|--|
| <p>sääsuojan lisäksi myös runkolukittavuudesta.</p> <p>Muilta osin Liikenteen vastualueen luonnosvaiheessa antamat huomautukset on huomioitu riittävästi eikä kaavasta ole muilta osin kommentoitavaa.</p> <p>Luonnonsuojelu</p> <p>ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa on todettu, että kaavan suojaviheralueen (EV) kaavamääräystä tulisi muuttaa niin, että alueen puusto säilytetään tai hoidetaan niin, että liito-oravien liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto säilytetään. Ainoa olemassa oleva puustoyhteys valtatie 9 yli on juuri tästä kohtaa, ja sen säilymisellä liito-oravan kulkuyhteytenä on erityistä merkitystä koko laajemmalle liito-oravan elinympäristökokonaisuudelle. Täten kulkuyhteyden säilyttämisen tärkeys korostuu. Lajin suotuisan suojelutason turvaamiseksi on ajateltava yksittäistä metsäkuviota laajemmin, miten metsikkö sijoittuu osaksi ekologista verkostoa, ja miten yhteydet toimivat metsiköiden välillä. Kaavaehdotukseen suojaviheralueelle on lisätty päällekkäismerkintänä /s-3 ja kaavamääräys <i>Alue, jolla ympäristö säilytetään. Puustoa ei saa avohakata</i>. Kaavaselostuksessa kuitenkin kerrotaan, <i>että aluetta saa hoitaa, mutta hoitotoimenpiteissä tulee huomioida alueen kasvillisuus siten, että alueella olisi eläimistön tarvitsemia viheryhteyksiä. Valtapuuston osalta suosituskorkeus on yli 10 metriä</i>. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan, jotta kaavassa turvataan liito-oravan kulkuyhteys toimivana luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla, tulee myös kaavaselostuksen edellytys valtapuuston säilyttämisestä yli 10-metrinenä viedä osaksi suojaviheralueen kaavamääräystä korttelien 89 ja 52 välillä (<i>esim. Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojeltu liito-oravien kulkureitti. Valtapuusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto/valtapuusto säilytetään yli 10-metrinenä</i>). Pelkkä avohakkuukiello liito-oravan kulkureitillä ei vielä takaa lajin liikkumisen kannalta riittävän korkean puuston latvusyhteyden säilymistä.</p> <p>Ilmastokestävyys</p> <p>Kaavan vaikutustenarviointia on luonnosvaiheen jälkeen täydennetty myös ilmastovaikutusten osalta. ELY-keskus katsoo, että kaavan keskeisimmät ilmastovaikutukset on nyt kohtalaisesti tunnistettu ja arvioitu. Kyseisessä kaavassa todennäköisesti keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat yksityisautoiluun perustuvan liikenteen lisääntyminen, kasvullisen alan poistuminen, uuden rakentaminen sekä esi- ja pohjarakentaminen. Ilmastomuutokseen sopeutuminen on huomioitu hulevesien osalta kaavamääräyksissä. Ilmastomuutoksen hillintään on kuitenkin hyvä vielä kiinnittää huomiota. Esimerkiksi rakentamisen ilmastopäästöjä ei kaavaratkaisussa pyritä vähentämään, ja siten ilmastomuutoksen</p> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Liito-oravaselvityksen (Tmi J. Lehtinen, 23.6.2019) perusteella alue ei ole määritelty lisääntymis- ja levähdyspaikaksi, johon Luonnonsuojelulain 78 § viittaa. Selvityksessä todetaan, että alue lienee yhteyspuustoaluetta liito-oravien kannalta. Luonnonsuojelulain 78 §:aan viittaamista kaavamääräyksessä ei katsota tarkoituksenmukaiseksi, mutta yhteyden turvaaminen on perusteltua. Korttelien 52 ja 89 välissä olevaa kaupungin omistamaa EV-aluetta koskeva /s-3 määräys tarkistetaan muotoon: <i>”/s-4 Alue, jolla sijaitsee liito-oravien kulkureitti. Valtapuusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään yli 10-metrinenä.”</i></p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kokonaisarvioinnissa katsotaan, että vaikutusarviointi on riittävä, eikä kaavaprosessia pidennetä jatkotarkastelun osalta.</p> |
|---|--|

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

| | |
|---|--|
| <p>hillinnän mahdollisuudet jäävät hyödyntämättä. Kaavan negatiivisia ilmastovaikutuksia kasvattaa myös ehdotusvaiheessa lisätty uusi kerrostalon alue (AK), vaikka lisäys onkin yleiskaavanmukainen.</p> <p>Kaavamuutosalue sijaitsee yhdyskuntarakenteen näkökulmasta melko hyvässä paikassa; kaupunkirakenteen sisällä ja kevyen liikenteen yhteyksien ulottuvissa, vaikka julkisen liikenteen kasvun edellytykset ovatkin heikot. Mahdollisuus kehittää aluetta kaavamuutoksen myötä saattaa edistää yksityisautoilun vähentämistä selostuksen ilmastoarvioinnissa todetun mukaisesti. Tätä tukevat myös liityntäpysäköintiä edistävä valtatie 9 varren ratkaisu ja määräys runkolukittavan pyöräpysäköinnin järjestämisestä.</p> <p>Kaavan ilmastovaikutusten arvioinnissa tulee yksiselitteisesti todeta, että kaavalla on negatiivisia ilmastovaikutuksia, ja että uudisrakentaminen aiheuttaa huomattavan hiilipiikin. Aiheutuvia ilmastopäästöjä on hyvä pyrkiä kompensoimaan muilla kaavaratkaisuilla. ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten hillintään liittyvää ohjausta. Rakentamisen ohjaukseen kaavamääräyksiin olisi tärkeää kiinnittää huomiota, sillä yhä suurempi osa rakennusten elinkaarenaikaisista kasvihuonekaasupäästöistä aiheutuu käyttövaiheen energiankäytön sijaan niiden rakentamiseen käytettävien tuotteiden valmistuksesta, rakennustyömaan toiminnoista sekä rakentamisen jätteiden ja massojen käsittelystä. Kaavamääräyksillä voidaan esimerkiksi ohjata rakentamisen hiilijalanjälkeä (mm. puurakentamiseen ohjaamalla) ja kestäviä energiaratkaisuja sekä edistää kiertotaloutta. Kaavassa onkin syytä vähintään yleismääräyksissä ohjata rakentamisen ilmastovaikutuksia, esimerkiksi: <i>Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävävyyteen ja rakentamisen vähähiilisyteen.</i></p> <p>Ilmastokestävää kaavoitusta on edistetty esimerkiksi seuraavin määräyksin, joita voi harkita sovellettavaksi myös tässä asemakaavassa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävävyyteen.</i> • <i>XX-korttelissa kiinteistölle tulee toteuttaa aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä tai muuten innovatiivinen energiajärjestelmä.</i> • <i>Rakennusten katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä.</i> • <i>Julkisivut tulee tehdä puusta.</i> • <i>Pääasiallisena rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta tai muutoin pyrkiä hiilineutraaliin rakentamistapaan.</i> • <i>Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää pihapiirros, jossa esitetään maarakentamisen massatasapainolaskelma, hulevesien hallintapiirros sekä tontin kasvillisuus.</i> • <i>XX-korttelialueiden yleisilmeen tulee olla luonnonläheinen ja kasvillisuudeltaan monimuotoinen.</i> • <i>Tarpeetonta louhimista ja pengertämistä tulee välttää sovittamalla pihat</i> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kokonaisarvioinnissa katsotaan, että vaikutusarviointi on riittävä, eikä kaavaprosessia pidennetä jatkotarkastelun osalta.</p> <p>Merkitään tiedoksi ja arvioidaan tulevien kaavojen osalta sovellettavaksi.</p> |
|---|--|

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

| | |
|--|---|
| <p>ja rakennukset maastoon. Ylijäämämassat tulee käyttää pihan muotoiluun tai hyödyntää muutoin lähialueella.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tontista vähintään 30 % tulee säilyttää tai istuttaa luonnontilaisen kaltaisena. Tontilla tulee ensisijaisesti säilyttää olevaa luonnonmukaista puustoa ja aluskasvillisuutta. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa yksi puu kutakin tontin 100 neliometriä kohden. Istutettavan kasvillisuuden valinnassa tulee suosia luonnonmukaista monimuotoista lajistoa ja välttää yksipuolista nurmettamista. <p>Muuta Teknisenä huomiona: Yleismääräyksistä vaikuttaa jääneen puuttumaan joitakin sanoja tai olevan jokin muu virhe kesken määräyksen <i>Autotallin tai -katoksen ajoaukon ja tontin kadunpuoleisen rajan välissä on oltava vähintään kuusi metriä vapaata piha-aluetta ja toteuttaa</i> autojen säilytys siten, että kääntyminen on mahdollista tontin puolella.</p> <p>Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön sekä liikenne- ja infrastruktuurivastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin kaavaehdotukseen lausuttavaa.</p> | <p>Kirjoitusvirhe korjataan teknisenä korjauksena määräykseen "toteuttaa" -> "toteutettava".</p> |
|--|---|

Tiivistetyt muistutukset ja vastineet niihin

Käsiteltäviä muistutuksia ei saapunut.

Asemakaavan muutoksen luonnos ja OAS (15.9.2023), nähtävillä 13.10.-13.11.2023

Lausunnot pyydettiin **Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta, Loimaan kaukolämmöltä, Loimaan Vedeltä, Sallila Sähkönsiirroilta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Teliältä, Lounealta, Loimaan Seudun Omakotiyhdistys ry:tä, Loimaan Yrittäjiltä, Turun Kauppakamarilta (Loimaan osasto), Digitalta** sekä Loimaan kaupungin Elinympäristölautakunnalta ja **ympäristöterveydenhuollolta (Liedon kunnan ympäristöterveyspalvelut)**. 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 Oy, 12.10.2023

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
| Ei huomautettavaa. | Merkitään tiedoksi. |

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

2. Ympäristöterveydenhuolto, Liedon kunta, 16.10.2023

| Kommentin pääkohdat: | Vastine: |
|---|--------------------|
| Ei huomautettavaa, eikä asiasta anneta erillistä lausuntoa. | Merkitään tiedoksi |

3. Digita Oy, 20.10.2023

| Kommentin pääkohdat: | Vastine: |
|----------------------|--------------------|
| Ei huomautettavaa | Merkitään tiedoksi |

4. Loimaan Yrittäjät ry, 22.10.2023

| Kommentin pääkohdat: | Vastine: |
|----------------------|--------------------|
| Ei lausuttavaa | Merkitään tiedoksi |

5. Lounea, 30.11.2023

| Kommentin pääkohdat: | Vastine: |
|----------------------|--------------------|
| Ei lausuttavaa | Merkitään tiedoksi |

6. Varsinais-Suomen pelastuslaitos, 2.11.2023

| Kommentin pääkohdat: | Vastine: |
|--|--------------------|
| Ei lausuttavaa luonnoksesta eikä OAS:sta | Merkitään tiedoksi |

7. Varsinais-Suomen liitto, Maankäyttöjaoston kokous 23.10.2023 § 88

| Käsittelyn pääkohdat: | Vastine: |
|-----------------------|--------------------|
| Eivät anna lausuntoa. | Merkitään tiedoksi |

8. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 10.11.2023

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|---|--------------------|
| Loimaan kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa 15.9.2023 päivätystä Lamminkadun asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen luonnoksesta. | Merkitään tiedoksi |

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

| | |
|--|--|
| <p>Noin 29 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustassa valtatie 9 itäpuolella Lamminkadun ympäristössä. Lamminkadun ja Lamminperän alueet ovat pääosin yritystonttialueita. Kenttäkujan, Kopparinkujan, Siepparinkujan ja Lukkarinkujan muodostama alue on omakotitaloaluetta, jonka rakennuskanta on peräisin noin 1960-1980-luvulta. Alue rajoittuu kaakkois- ja osin eteläpuolelta metsään ja muutoin rakennettuun ympäristöön. Etelässä jatkuu teollisuus-alue ja muilta osin alue rajoittuu asuinalueisiin ja valtatiehen.</p> <p>Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää yritystonttien käyttötarkoituksimerkinnot ja asuinalueen kaavamerkinnot nykyaikaisiksi. Siinä osoitetaan myös pienimuotoista lisärakentamista alueelle.</p> <p>Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole asiaan huomautettavaa oman toimialansa osalta.</p> | |
|--|--|

9. Varsinais-Suomen ELY-keskus, 10.11.2023

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|--|----------|
| <p><i>Lausuntopyyntö koskee 15.9.2023 päivättyä kaavaluonnosta. Suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustan eteläpuolella, noin kilometrin päässä keskustasta, valtatie 9 itäpuolella Lamminkadun ympäristössä. Lamminkadun ja Lamminperän alueet ovat pääosin yritystonttialueita. Kenttäkujan, Kopparinkujan, Siepparinkujan ja Lukkarinkujan muodostama alue on omakotitaloaluetta. Suunnittelualue rajoittuu kaakkois- ja osin eteläpuolelta metsään. Eteläpuolella jatkuu teollisuusalue, ja muilta osin suunnittelualue rajoittuu asuinalueisiin ja valtatiehen. Pinta-alaltaan suunnittelualue on noin 29 hehtaaria.</i></p> <p><i>Tavoitteena on päivittää yritystonttien käyttötarkoituksimerkinnot vastaamaan nykytilannetta ja varautua tuleviin tarpeisiin, mm. osoittamalla vähittäiskaupan suuryksikkö. Kaavaselostuksessa on todettu, että pitkän aikavälin varautumisen osalta lähellä Loimaan ydinkeskustaa ei ole tarjolla tontteja vähittäiskaupan suuryksiköille (yli 4 000 k-m²).</i></p> <p><i>Lisäksi on tarkoitus selvittää, ovatko korttelien muodot tarkoituksenmukaisia ja muuttaa niitä tarvittaessa, päivittää asuinalueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset nykyaikaiseksi mm. rakentamisen ohjauksen osalta, ja selvittää, onko ympäristö huomioiden lisärakentaminen mahdollista vähäisessä mittakaavassa.</i></p> | |

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621**Suunnittelutilanne****Maakuntakaava**

Suunnittelualueetta koskee Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava. Suunnittelualueen länsiosa on osoitettu työpaikkatoimintojen alueena (TP), joka sijoittuu myös vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueelle. Em. kohdealueetta koskevan suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai keskittymiä.

Vaihemaakuntakaavan yleismääräysten mukaan mm. seudullisesti merkittävän erillisen päivittäistavarakaupan suuryksikön, seudullisesti merkittävän päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksikön ja seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla Loimaalla 6 000 k-m². Edellä mainitut alarajat ovat voimassa, ellei selvityksin muuta osoiteta. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta/keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Kaupan mitoitus on Loimaan seudulla Loimaa-Niittukulma/VT9 50 000 k-m². Koko suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdealueelle. Suunnittelualueen itäosa on taajamatoimintojen alueetta (A).

Suunnittelualueen eteläosaan ja osin sen eteläpuolelle sijoittuu Varsinais-Suomen luonnonvarojen ja -arvojen vaihemaakuntakaavassa ulkoilureitti (Loimaan eteläinen kuntorata) ja ohjeellinen ulkoilureitti (Juva-Eteläinen kuntorata).

Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava, jossa suunnittelualueen länsiosan eteläpuoli on osoitettu kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskaupan suuryksiköitä (KMT) ja pohjoispuoli lähempänä keskustaa työpaikka-alueeksi (TP).

KMT-merkintää koskevan kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tarpeisiin. Alueelle saa sijoittaa myös merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköitä, mikäli maakuntakaava sen mahdollistaa. Alueelle sijoittuvan vähittäiskaupan tulee olla sellaista, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua keskusta-

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

alueiden ulkopuolelle, esim. auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että rakennusten ja tonttien julkisivut erityisesti pääliikenneväylien suuntaan muodostavat yhtenäisen, siistin ja tasapainoisen kokonaisuuden. Tavoitteellinen kerrosluku I-III. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

TP-merkintää koskevan kaavamääräyksen mukaan se on työpaikka-alue, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä niihin liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että rakennusten ja tonttien julkisivut erityisesti pääliikenneväylien suuntaan muodostavat yhtenäisen, siistin ja tasapainoisen kokonaisuuden. Tonttien ja rakennuspaikkojen peltoja sekä pääliikenneväyliä rajaaville reunoille ja läheisten asuntoalueiden suuntaan tulee osoittaa riittävän leveä, maisemaan istuva puustoa kasvava suojaviheralue. Alueelle tulee yksityiskohtaisen kaavoituksen yhteydessä laatia rakennustapa- ja istutusohjeet. Tavoitteellinen kerrosluku I-II.

Osayleiskaavassa on erikseen osoitettu keskusta-alueen ulkopuolinen vähittäiskaupan suuryksikkö KM-1 -merkinnällä. Merkintä ei koske suunnittelualuetta.

Itäosa suunnittelualueesta on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), jota koskevan kaavamääräyksen mukaan tavoitteellinen kerrosluku on I-II. Sekä keski- että itäosassa suunnittelualuetta on osayleiskaavassa virkistysaluetta (V).

Lamminkatu on osoitettu kokoojakatuna (kk) ja sen varteen ohjeellinen ulkoilureitti. Valtatie 9 on osoitettu merkinnällä parannettava tieosuus, valtatie (vt), jota koskevan kaavamääräyksen mukaan valtatie ja sitä ympäröivän maankäytön suunnittelussa tulee varautua rinnakkaistie- ja kevytväyläjärjestelyihin. Yleismääräyksissä on mm. todettu, että pääliikenneväylien (vt ja st) vaikutusalueella ajoneuvoliikenteen aiheuttamat melu-, värinä- ja runkomeluhaitat tulee selvittää yksityiskohtaisen kaavoituksen tai rakennuslupaharkinnan yhteydessä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavoja vuosilta 1964–2011, ja niissä on länsipuolelle suunnittelualuetta osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY), liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY) ja toimitilarakennusten

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

korttelialuetta (KTY). Itäpuolelle on osoitettu asunto- tai liikerakennusten korttelialuetta (A) ja puistoaluetta (PL). Pieni osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta.

ELY-keskuksen lausunto
Kauppa

Asemakaavamutoksen yhtenä tavoitteena on kaavaselostuksen mukaan varautua pitkällä aikavälillä tuleviin tarpeisiin osoittamalla suunnittelualueelle vähittäiskaupan suuryksikkö. Luonnoksessa on osoitettu KM-3, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (6 000 k-m²).

Suunniteltu vähittäiskaupan suuryksikkö sijaitsee osayleiskaavan TP-alueella, ja se poikkeaa siten yleiskaavasta. Yleiskaavassa KM-1 -merkintä sijoittuu valtatie länsipuolelle ja C-1 ja C-2 -merkinnät keskustaan ja rautatieaseman läheisyyteen. Luonnos ei suuryksikön osalta ole myöskään yleiskaavan KMT-määräyksen mukainen. Asemakaavan tulee selkeästi rajata kaavan mahdollistama kaupan ala alle 6 000 k-m²:n, koska maakuntakaavassa seudullisesti merkittävän suuryksikön raja Loimaalla on 6 000 k-m². Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu (MRL 71 c §). Asemakaavamutosta varten ei ole laadittu kaupallista selvitystä. Myöskään liikenteellistä selvitystä ei ole laadittu. Kaupan laatu vaikuttaa merkittävästi liikenteellisiin vaikutuksiin (kts myös kohta Liikenne).

ELY-keskus tuo lisäksi esille, että huolimatta siitä, että MRL:n pykälä vähittäiskauppaa koskevista asemakaavamääräyksistä (MRL 71 e §) on kumottu, niin asemakaavan sisältövaatimukset voivat kuitenkin edelleen edellyttää, että asemakaavassa tarkastellaan myös kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä. Tässä alueen yleiskaavakin edellyttää kaupan laatua koskevien määräysten käyttöä asemakaavoissa. Osayleiskaavan pohjalta suunnittelualueen eteläosaan on mahdollista sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköitä, mitä ei kaavassa ole tarkasteltu eikä luonnoksessa osoitettu.

Kaavaehdotukseen tarkennettiin lausunnon ja täydennetyt vaikutusarvioinnin perusteella tontin kaavamääräystä (KM-3) siten, että päivittäistavaran osuus rakennusoikeudesta saa olla enintään 500 k-m², jolloin laatua ohjataan merkittävästi tarkemmin kuin luonnosvaiheessa.

Loimaalla on käytetty 6 000 k-m²:n rajaa kaupan ohjauksessa esimerkiksi vuonna 2021 hyväksytyssä Niittukulman korttelia 14 koskevassa asemakaavan muutoksessa (km-1) ja samaa menetelmää noudatetaan yhdenmukaisen kaavoitusmenettelyn näkökulmasta myös tässä työssä. Merkittävämpi poikkeaminen yleiskaavasta edellyttää tarkempia selvityksiä tai yleiskaavan muuttamista. ELY:n lausunnon perusteella luonnoksen KTY-3 tontit muutetaan KTY-4 tonteiksi, joka ohjaa kaupan laatua tarkemmin. Sitä määräystä on käytetty myös etäämmällä keskustasta valtatie 9 lounaispuolella.

Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköitä ei osoitettu asemakaavassa alueen eteläosaan, koska se on pääosin rakentunut, eikä yksityisomistajilta ole tullut kyseiseen tarpeeseen liittyviä tarpeita ilmi. Yleiskaavan laadintahetkellä suuryksiköksi on tulkittu pienemmät kaupan yksiköt

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

Osayleiskaavan virkistysalueelle osoitettua liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tarvetta olisi myös tarpeen arvioida kaupan kokonaisuuden kannalta, vaikka alue osittain maaperältään muuta aluetta paremmin rakentamiseen soveltuukin.

ELY-keskus katsoo, että kauppaa koskevia lähtökohtia on edellä todetun vuoksi vielä tarpeen tarkastella uudelleen. Yleiskaavan TP-alueen määräyksistä poikkeaminen voi tulla kysymykseen korkeintaan, jos asemakaava noudattaa kaupan osalta yleiskaavan KMT-alueen määräyksiä kaupasta. Kysymyksessä olevan vähittäiskaupan suuryksikön mahdollisen osoittamisen on joka tapauksessa perustuttava yleiskaavalliseen arvioon, eli käytännössä osayleiskaavan muuttamiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön mahdollisen sijoittumisen suunnitelmallinen selvittäminen pitkän aikavälin toteutumisen näkökulmasta ja vaihtoehtojen mahdollistaminen riittäviin selvityksiin perustuen on yleiskaavatyön piirre.

Liikenne

Vähittäiskaupan suuryksikön liikenteellisistä tarpeista tulee varmistua selvittämällä muutokset liikenteen määrään ja laatuun sekä sen suuntautumiseen vaikutusalueella. Myös logistiikan ja pysäköinnin tarpeita sekä tonttiliittymän parantamistarvetta on hyvä selvittää, jotta asemakaavassa on mahdollista varata riittävät alueet niiden toteuttamiseksi muun muassa liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden kannalta parhaalla tavalla.

Asemakaavoituksessa on syytä huomioida, että Lamminkatu on kaava-alueen kohdalla osa erikoiskuljetusreittiä (5 m x 5 m) ja toimii myös valtatie 9 varareittinä. Valtatiehen 9 rajautuvien rakennuskortteleiden osalta on asemakaavassa huomioitava myös se,

kuin nykylaisäädännössä, joten yleiskaavan laadintahetkellä olleita tarpeita suuryksiköiden osoittamiseen ei ole nykylaisäädännön perusteella (kts. selostuksen kohdat 1.4 ja 4.3.1).

Erillistä kaupallista selvitystä ei tehdä tämän kaavatyön yhteydessä, koska ehdotukseen muutettiin kaupan alan ohjausta luonnokseen nähden.

Kaavaselistuksessa K-korttelialuetta on perusteltu myös osioissa 4.1.1.3 ja 4.3.1, ei ainoastaan hyväksi oletetun rakennettavuuden osalta.

Kaupan alan ohjauksen osalta kaavaratkaisuja tarkennettiin huomattavasti kaavaehdotukseen.

Liikennevaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselistukseen ja osin sen perusteella kaupan alan ohjausta tarkennettiin.

Ehdotuksen kaavaselistukseen lisättiin maininta, että Lamminkatu voi toimia valtatie 9 varareittinä ja osana erikoiskuljetusreittiä.

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

| | |
|---|--|
| <p>että valtatie 9 suoja-alue on 30 metriä lähimmän ajokaistan keskilinjasta.</p> <p>Asemakaava-alueeseen rajautuvan valtatie 9 varteen on asemakaavaluonnoksessa osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), jota koskee valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Melumääräys korttelialueille on annettu yleisissä määräyksissä, mutta ko. korttelialueille parempi merkintätapa on määräys ulkoseinien ja ikkunoiden ääneneristävydestä, joka on tyyppillisesti käytetty sekä hyvin tunnustettu määräystapa ja käytössä myös voimassa olevassa asemakaavassa. Tienpitäjä ei vastaa melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän maankäytön osalta.</p> <p>Lamminkadulta ET-tontille osoitettu ja sen länsipuolelta ohittava ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp, pp/h) johtaa valtatielle 9, jolla ei kuitenkaan ole turvallisia yhteyksiä jalankululle saatikka pyöräilylle. Kulkuyhteydelle ET-tontin länsipuolella ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ole perusteita.</p> <p>Pyöräpysäköinnistä annettua määräystä on hyvä täydentää sekä paikkojen määrästä että laadusta (mm. runkolukittavuudesta ja sääsuojusta), jotta polkupyörän helpolle käyttöönotolle luodaan hyviä edellytyksiä ja tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä.</p> | <p>Kaavatyön yhteydessä on tarkistettu, että suoja-alue ei ulotu tonttien rakennusaloille. Aurinkoenergiaa edistävän yleismääräyksen osalta tienpitoviranomaisen kuuleminen lisättiin selkeyden vuoksi yleismääräykseen.</p> <p>Kaavaehdotuksen laadintaa varten teetettiin melumallinnus, jonka perusteella valtatie 9 osalta yritysalueella ei ole tarvetta osoittaa rakennusten ulkoseinien ja ikkunoiden osalta ääneneristystä koskevia määräyksiä. Selvitys on kaavan liitteenä.</p> <p>Luonnoksessa esitetyn ratkaisun oli tarkoitus olla tilavaraus, mikäli vt 9:n alikulku katsottaisiin joskus tarpeelliseksi. Asemakaavasunnittelua ei laajennettu kyseisellä kohtaa valtatie alituksen tarkempaan selvittämiseen, eikä sitä uudelleentarkastelun perusteella pidetä todennäköisenä, joten ehdotuksesta poistetaan varaus (pp, pp/h).</p> <p>Kaavaratkaisuissa edistetään mm. kevyen liikenteen reittien lisäyksiä ja näkemäalueita. Kaavaprosessin aikana on keskustelujen perusteella ilmennyt tarve edistää valtatie 9 liityntäpysäköintiä, joten kaava-alueella laajennetaan siten, että Patruunankadun ja Pehtoorinkujan läheinen EV-alue muutetaan LP-alueeksi, johon osoitetaan myös määräys runkolukittavuudesta. Määräys koskee kaikkia kaava-alueen kolmea LP-alueita.</p> |
|---|--|

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

ELY-keskus toteaa, että maantien käyttäjille suunnatun mainoksen sijoittamisesta tulee ELY-keskusta kuulla naapurina. Lausuntoa pyydetään ennen mainostoimenpideluvan myöntämistä Pirkanmaan ELY-keskukselta. ELY-keskus arvioi mainoksen sijoituspaikkaa sekä mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja lausuu asiasta naapurina maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Myös valtatie varteen suunnitellun aurinkoenergian tuotantoa varten rakennettavien laitteiden osalta ELY-keskusta on kuultava naapurina rakennuslupavaiheessa.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus toteaa, että vuoden 2003 osayleiskaavan luontoselvitys ei ole enää ajantasainen. Selvityksen jälkeen on astunut voimaan uusi luonnonsuojelulaki. Lisäksi selvitys ei täytä nykystandardeja luontoselvityksille. Ottaen huomioon kaava-alueen luonteen pääosin rakennettuna alueena, ei kuitenkaan tarvetta tarkemman luontoselvityksen tekoon ole.

Taustamateriaalina käytetyn liito-oravaselvityksen (Lehtinen, 2019) mukaan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat (Suopellon ja Juvan kuntoratojen metsäalueet) sijaitsevat kaavaluonnoksen ulkopuolella, mutta osin sen välittömässä läheisyydessä. Vain Suopellon elinpiiri ulottuu pieniltä osin kaava-alueelle, mikä on huomioitu riittävällä tavalla kaavamerkinnällä ja -määräyksellä. Luonnonsuojelulain 78 §:n mukaan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja/tai heikentäminen on kielletty. Jotta lisääntymis- ja levähdyspaikka säilyy liito-oravalle soveltuvana, täytyy sille olla puustoinen kulkuyhteys. Lain kirjaus suojelee siis myös kulkuyhteyksiä ja edellyttää niiden säästämistä. Liito-oravaselvityksen mukaan liito-orava varsin todennäköisesti käyttää keskustan puistovyöhykettä liikkumiseen Juvan ja Suopellon kuntoratojen metsäalueiden välillä. Tämän yhteyden puustoisuudella on erityistä merkitystä koko laajemmalle liito-oravan elinympäristökokonaisuudelle Loimaan keskustataajaman etelä- ja länsiosissa. Yhteys Juvan ja Suopellon kuntoratojen metsäalueiden välillä voi kuitenkin muodostua vain keskustan puistometsävyöhykkeiden kautta, koska valtatie 9 varsin näiden metsäalueiden välillä on pääosin avointa eikä tarjoa liito-oravalle liitoyhteyksiä. Ainoa olemassa oleva puustoyhteys valtatie 9 yli on korttelien 89 ja 52 välissä. Täten se on liito-oravan puustoyhteyksien kannalta kriittinen, ja puustoyhteys on tärkeää säilyttää katkeamattomana. Kaavaluonnoksessa kyseinen kulkuyhteys on osoitettu suojaviheralueena (EV) ja istutettavan/säilytettävän puurivin merkinnällä. Kysymyksessä oleva merkintä ei kuitenkaan ole riittävä. Liito-oravan kulkuyhteys on toteutettava puustoisena ja riittävän leveänä, sillä liian kapeat puustokäytävät ovat herkkiä tuulituhoille. Kulkuyhteyden valtapuuston korkeus tulisi olla vähintään 10 metriä. Suojaviheraluemerkintää tulee muuttaa esimerkiksi

Lupa-asiat käsitellään kaavatyöstä erillisinä asioina. Kaavaan lisätään selkeyden vuoksi:
 ”Valtatien varren mainoslaitteista ja aurinkoenergiatuotannon rakenteista tulee kuulla tienpitoviranomaista.”

Merkitään tiedoksi.

Alueelta ei ole havaintoja liito-oravista, mutta selvityksen tulkinta on, että yhteyttä käytetään. Puustoiset alueet ovat kaupunkimetsämäisiä, jonka osalta tarkoituksenmukaiseksi ja selkeäksi kaavamääräykseksi katsotaan seuraava:
 ”Alue, jolla ympäristö säilytetään. Puustoa ei saa hakata avohakkuuna.” (/s-3). Merkintä osoitetaan korttelien 89 ja 52 väliselle EV-alueelle, sekä suurelta osin kaava-alueella olevan Rauhalanpuiston alueelle. Rakenteeltaan puistomaisiin osuus Rauhalanpuistossa jätettiin ilman merkintää. Lisäksi selostukseen lisättiin /s-3 -merkinnän perusteluita.

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

seuraavasti ”Alueella puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravien liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto säilytetään. Koska on havaintoja siitä, että liito-orava käyttää Loimaan keskustajaman puistometsävyöhykettä, tämä korostaa osaltaan tarvetta hoitaa koko puistometsävyöhykettä mahdollisimman hyvin luonnon monimuotoisuutta ylläpitävällä tavalla. Samalla voidaan edistää myös ns. tavanomaisempien luontoarvojen säilymistä lähivirkistysalueella. ELY-keskus esittää yleispiirteistä kaavamerkintää lähivirkistysalue täsmennettäväksi esim. seuraavasti VL/s, säilytettävä lähivirkistysalue sekä kaavamääräyksellä ”Puusto säilytetään peitteisenä ja ikärakenteen monipuolisena. Erityisesti on pyrittävä säilyttämään vanhimpia ja järeimpiä kuusia ja suuria lehtipuita.”

Koska keskustajaman puistovyöhykkeeltä muodostuu varmimmin puustoyhteys Kaunismäenkadun varren omakotitonttien kautta Suopellon kuntoradan metsäalueelle, tulee varmistaa myös tämän kulkuyhteyden säilyminen uuden yhdestä tontista koostuvan korttelin 79 osalta.

Luonnon monimuotoisuutta koskevien kaavamääräysten ja tavoitteiden lisääminen osaksi asemakaavoitusta on tehokas keino luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi. Yleisesti voidaan luonnonsuojelun osalta todeta, että Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Euroopan komissio julkaisi viime vuonna ehdotuksen ennallistamisasetukseksi, eli niin kutsutuksi luonnon tilan parantamista koskeväksi asetukseksi. EU:n ennallistamisasetus tähtää osaltaan EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden täyttämiseen. Ennallistamisasetusehdotuksen tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella. Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunniteltaessa, tulee esim. pyrkiä säilyttämään luonnontilaista kasvillisuutta.

Hulevedet

Hulevesien hallinta heikosti vettä läpäisevässä ja tasaisessa maastossa on vaikeaa. Kaavan hulevesiä koskevat määräykset ovat tarpeellisia ja toteutuessaan toimenpiteet osaltaan helpottavat hulevesistä johtuvaa kuivatusongelmaa.

Pilaantuneet maa-alueet

Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) -kohteiden tai yleisesti pilaantuneen maaperän osalta ei ole lausuttavaa. Suunnittelualueella olevat MATTI-kohteet ovat kaikki toimiviksi merkityjä (pääasiassa autoliikkeitä), eikä niiden alueiden käyttötarkoitusta olla kaavoituksen yhteydessä muuttamassa.

Luonnoksessa esitetty AO-kortteli 79 poistettiin kaavaehdotusvaiheessa.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621
Vaikutusten arviointi

Vähittäiskaupan osalta kaavan vaikutusarviointi on puutteellinen.

Kaavan keskeisimpiä ilmastovaikutuksia ei vielä ole tunnistettu, eikä kaava-aineisto sisällä ilmastovaikutusten arviointia. Vaikutusten arviointia on syytä täydentää. Loimaan kunta tavoittelee kunnianhimoisesti 80 prosentin päästövähennystä vuoteen 2030 mennessä. Suurin osa tästä päästökulusta on edelleen kuromatta, kun kunnan päästöt ovat laskeneet 28 prosenttia vuonna 2021 vuoteen 2007 verrattuna (Hinku-laskenta). Asemakaavamuutoksen todennäköisesti keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat yksityisautoihin perustuva liikenne, uuden rakentaminen sekä menetettävä kasvullinen ala. Aiheutuvia ilmastopäästöjä olisi jatkossa hyvä pyrkiä kompensoimaan asemakaavan muilla ratkaisulla. Ilmastovaikutusten arviointi tukee hyvää kaavatyötä ja auttaa tunnistamaan mahdollisuuksia haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen. Asemakaavamuutosta on hyvä kehittää eteenpäin ilmastomuutoksen hillinnän ja ilmastomuutokseen sopeutumisen paremmin huomioivaksi. Esimerkiksi kaavamääräyksiin on mahdollista ohjata rakentamista ilmaston kannalta kestävämpään suuntaan. Vaikutusten lieventämisen keinoja ovat esimerkiksi rakentamista, energiaa, kiertotaloutta ja liikkumista (mm. pyöräpaikat) koskevien kaavamääräysten lisääminen.

Muuta

Kaavaselostuksessa on todettu mitä kokonaisuksia valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat. Kaavaselostus ei vielä sisällä osiota, jossa tätä asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskevat varsinaiset tavoitteet olisi tuotu esille ja käsitelty asemakaavan sisältövaatimusten kautta. Pelkkä kokonaisuusien listaus (kaavaselostuksen s. 16) ja niiden toteaminen (s. 35–36) ei vielä ole riittävää.

Kaavan ratkaisua tarkennettiin ehdotukseen siten, että kaupan laatua ohjataan huomattavasti tarkemmin. Vaikutusarviointia täydennettiin.

Ilmastovaikutusten arviointia täydennettiin kaavaehdotuksen kaavaselostukseen.

Kaavaselostusta täydennettiin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta kaavaehdotukseen.

Tiivistetyt mielipiteet ja vastineet niihin
1. Yksityishenkilö, 31.10.2023

| Kommenttien pääkohdat: | Vastine: |
|---|----------|
| En ole kaava-alueen maanomistaja enkä asukas. Kaavaluonnoksessa kuitenkin esitetään muutoksia | |

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

| | |
|---|---|
| <p>kaupungin nykyiseen puistoalueeseen, jota kaupunkilaisena käytän virkistytymiseen ja lenkkeilyyn. Kaava-alue käsittää osan Rauhalanpuistoksi nimetystä puistosta, johon on kaavaluonnoksessa sijoitettu uusi asuintontti. Rauhalanpuisto on tällä alueella luonnonmukaiseksi jätettyä hienoja vanhoja mäntyjä kasvavaa kangasmetsää. Sen itäpuolella kulkee kevyen liikenteen väylä aivan puiston reunassa.</p> <p>Pidän uutta tonttia tälle alueelle erittäin huonona ratkaisuna. Se rikkoisi puistokokonaisuuden. Tontti sijaitisi erillään muusta asutuksesta ja aiheuttaisi risteävää liikennettä kevyen liikenteen väylän yli. Tällä hetkellä risteävää liikennettä ei ole lainkaan. Loimaan kaltaisessa kaupungissa ei yleensä mielestäni tarvita tämän tapaista täydennysrakentamista, jossa vanhoja viheralueita asuinalueiden keskellä aletaan nakertamaan tonttimaaksi.</p> <p>Jos alueelle on aivan välttämätöntä kaavoittaa uusi asuintontti, löytyy mielestäni lähiympäristöstä parempiakin (vähemmän huonoja) paikkoja tähän tarkoitukseen kuin nyt kaavaluonnoksessa oleva. Entisen raviradan sisäpuolen länsiosa on asuinalueita ja itäosa on merkitty kaavassa istutettavaksi puistoksi. Istutettuja puita on alueella vaihtelevasti. Osa puistosta on pelkkää nurmikkoa. Mielestäni uusi asuintontti sopisi paljon paremmin tälle alueelle, jossa se kytkeytyisi olemassa olevaan asutukseen ja johon on tieyhteydet jo olemassa. Siinä tapauksessa, että uusi tontti pidetään kaavassa ja sen sijainti ennallaan, tulisi rakentaminen ainakin toteuttaa puustoa säilyttävällä rakennustavalla, jollaista on aikanaan hienosti käytetty Kopparin-, Siepparin-, Lukkarin- ja Kenttäkujan ympäristössä.</p> <p>Uusi suunniteltu kevyen liikenteen yhteys raviradan alueelta Lamminkadun suuntaan on mielestäni erittäin hyvä. Se parantaisi alueen kevyen liikenteen verkostoa.</p> <p>Muilta osin minulla ei ole kaavaluonnokseen kommentoitavaa.</p> | <p>Luonnoksessa esitetty AO-korttelin 79 tontti on poistettu kaavaehdotuksesta.</p> <p>Alueelle ei ole välttämätöntä kaavoittaa uutta omakotitonttia tämän kaavatyon yhteydessä.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> |
|---|---|

2. Yksityishenkilöt, 2 allekirjoitusta, 7.11.2023

| | |
|---|--|
| Kommenttien pääkohdat: | Vastine: |
| Esitämme, että Tuulensuun (Kopparin-, Siepparin-, Lukkarin- ja Kenttäkujan), sekä nk. Raviradan alueen väliin jäävä metsäalue säilytetään ilman muutoksia nykyisellään ja kaavan suunniteltu merkintä (kortteli | Luonnoksessa esitetty AO-korttelin 79 tontti on poistettu kaavaehdotuksesta. |

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

| | |
|---|----------------------------|
| <p>79/omakotitalotontti) poistetaan kaavasuunnitelmasta.</p> <p>Alue muodostaa luontoarvojen kannalta ainutlaatuisen alueen eläimistöineen ja toimii samalla hiilinieluna kaupungin keskeisellä alueella. Myös ennallistamisen kannalta ympäri vuodenaikojen erittäin kostea maapohja toimii luonnon puolesta.</p> <p>Sen sijaan rakennuspaikkana kautta koko metsäalueen laaja maapohja on erittäin märkä ja nostaisi kustannuksia uusrakentamisen osalta. Lisäksi alueelle kaavailtu lisärakentaminen todennäköisesti poikkeaisi jo rakennuskantaan (1960-70 -luku) nähden radikaalisti.</p> <p>Asukaspäivänä 27.10.2023 asukkailla oli mahdollisuus kaupungin edustajien opastuksella tutustua kaavoitussuunnitelmiin ja antaa muutenkin palautetta ja esittää toiveita. Lämmin kiitos kaupungin edustajille tilaisuuden järjestämisestä ja asukkaiden osallistamisesta!</p> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> |
|---|----------------------------|

3. Yksityishenkilöt, 26 allekirjoitusta, 7.11.2023

| Kommenttien pääkohdat: | Vastine: |
|--|---|
| <p>Me allekirjoittaneet Raviradan alueen asukkaat haluamme kertoa mielipiteemme yllä olevaa kaavamuutosta koskien.</p> <ol style="list-style-type: none"> Emme halua, että karttaan merkittyä AO79 pientaloa rakennetaan lähivirkistysalueelle. Miksi meillä Suomessa on erityinen tarve nirhaista talotontteja virkistysalueilta ja puistoista. Asian ymmärtäisi paremmin, jos meillä olisi pula maasta, kuten Keski-Euroopassa. Mutta kun ei ole! Emme halua, että Raviradankatu avataan Kaunismäenkadulle. Tämäkin ajatus pitäisi lopullisesti unohtaa. Miksi tehdä rauhallisesta asuinalueesta rauhaton läpiajopaikka? <p>Perusteluina vielä muutamia tosiasioita puiston tai viheralueen myönteisistä vaikutuksista.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viilentää kuumalla ilmalla ja antaa suojaa ja varjoa - Auttaa sadevesien imeytymistä - Vaikuttaa positiivisesti terveyteen ja vähentää allergioita- puut imevät ympäristön saasteita. Tämä tutkittu todistetusti monissa eri maissa. | <p>Luonnoksessa esitetty AO-korttelin 79 tontti on poistettu kaavaehdotuksesta.</p> <p>Kaupungilla ei ole suunnitelmia jatkaa Raviradankatua Kaunismäenkadulle. Kyseinen katuyhteyden asemakaavaratkaisu on osoitettu vuonna 1976 hyväksytyssä asemakaavassa. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 2015) alueen kokoojakatuverkko on ratkaistu siten, että Turuntien suunnasta yhteys jatkuu Kaunismäenkatua pitkin suoraan Lamminkadulle, jonka kautta on kulku mm. keskustan suuntaan. Merkittävää läpiajoliikennettä ei siten ole tarkoituksenmukaista ohjata oikaisemaan Raviradankadun kautta. Asemakaavan</p> |

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Kasvattaa hiilinielua - Hillitsee pandemioiden leviämistä (tutkittu pandemian aikana). Puistoja ja virkistysalueita suositellaan perustettavan enemmän. - Tuo maisemallisesti vaihtelua ja pehmentää kylä- ja kaupunkikuvaa. | muutosaluetta laajennetaan kaavaehdotukseen siten, että Raviradankadun aiempi kaavallinen jatke osoitetaan viheralueena. |
|--|--|

4. Yksityishenkilöt, 14 allekirjoitusta, 16.11.2023

| Kommenttien pääkohdat: | Vastine: |
|--|---|
| <p>Lamminkadun ympäristön asemakaavan muutosta vastustaa joukko raviradan alueen asukkaita.</p> <ul style="list-style-type: none"> - suunnitelma kannustaa turhaan läpiajoliikenteeseen - vähentää asumisviihtyisyyttä - pirstaloi rauhallisen asumisalueen | <p>Kaupungilla ei ole suunnitelmia jatkaa Raviradankatua Kaunismäenkadulle. Kyseinen katu yhteyden asemakaavaratkaisu on osoitettu vuonna 1976 hyväksytyssä asemakaavassa. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 2015) alueen kokoojakatuverkko on ratkaistu siten, että Turuntien suunnasta yhteys jatkuu Kaunismäenkatua pitkin suoraan Lamminkadulle, jonka kautta on kulku mm. keskustan suuntaan. Merkittävää läpiajoliikennettä ei siten ole tarkoituksenmukaista ohjata oikaisemaan Raviradankadun kautta. Asemakaavan muutosaluetta laajennetaan kaavaehdotukseen siten, että Raviradankadun aiempi kaavallinen jatke osoitetaan viheralueena.</p> |