

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

VASTINERAPORTTI

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

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotus (1.4.2025), nähtävillä 9.5.2025-13.6.2025

Lausunnot pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta, Loimaan Vedeltä, Sallila Sähkönsiirrolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Telialta, Lounealta, Alastaron Yrittäjät ry:ltä sekä Loimaan kaupungin Elinympäristölautakunnalta, Lupajaostolta ja ympäristöterveydenhuollolta (Liedon kunnan ympäristöterveyspalvelut). Mainituista korostettuna ne tahot, jotka vastasivat lausuntopyyntöön.

Tiivistetyt lausunnot/viranomaiskommentit ja vastineet niihin

1. Loimaan kaupungin lupajaosto, 27.5.2025

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Lupajaosto toteaa lausuntonaan, että sillä ei ole huomauttamista kaavaehdotuksesta.	Merkitään tiedoksi.

2. Liedon kunnan ympäristöterveyspalvelut, 27.5.2025

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Terveydensuojeluviranomainen ei anna asiassa lausuntoa.	Merkitään tiedoksi.

3. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, 4.6.2025

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Pelastuslaitoksella ei ole 12.12.2024 antamaansa luonnosvaiheen lausuntoon lisättävää nyt kaavaehdotusvaiheessa.	Merkitään tiedoksi.

4. Varsinais-Suomen ELY-keskus, 9.6.2025

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Kulttuuriympäristö ja maisema	

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antamassa lausunnossa esitettyjä asioita on huomioitu hyvin kaavaehdotuksessa. ELY-keskus toteaa kuitenkin vielä seuraavaa:

Kaavaselostuksessa on esitetty havainnekuvia korttelin 207 osalta. Kyseisen korttelin rajautuminen Vakkatien reunassa maakuntakaavassa osoitettuun Loimijoen kulttuurimaiseman maisema-alueeseen ja korttelin lounaispuolella sijaitsevan paikallisesti arvokkaan kohteen (...1-117, Vanha-Ruikka 1/2) vuoksi korttelin maisemoinnissa on maisemavaikutusten lieventämiseksi hyvä käyttää suojaviheralueen ja istutettavan alueen osalta mahdollisimman tiheää puustoa ja kasvustoa, luontaisia lajeja hyödyntäen.

Hulevedet

Hulevesien hallinnassa olennaista on pidättää vettä riittävän kauan pidätysrakenteissa, jotta virtavedet eivät aiheuta tulvimista alajuoksulla ja että sadeveden mukana huuhtoutuvat ravinteet ja epäpuhtaudet jäisivät vedenpidätysrakenteisiin. Kaavaselostuksen kappaleessa 4.2.3. on esitetty laskelmat hulevesien viivytykselle. Laskelmassa ei ole mainittuna tavoiteltua pidätysaikaa ja tyhjentymisväliä, jotka määräävät pidätysrakenteen purkautumisnopeutta. Nämä asiat varmasti selkenevät tarkemmassa suunnittelussa, mutta on hyvä täsmentää, ettei hulevesien viivytysratkaisu tarkoita isoa allasta, vaan siinä tulee olla jokin virtausnopeutta rajoittava rakenne, kuten pohjakynnys.

Kaavaehdotuksessa oleva suositus vettä läpäisevien materiaalien käytöstä ei käytännössä velvoita hulevesien imeyttämiseen. Yleismääräyksiin olisi hyvä lisätä maininta veden pidättämisestä kiinteistöillä: "Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakenteet tulee mitoittaa niin, että vesi pidättyy rakenteessa enintään 12 tunnin ajan, mutta ei pääse tyhjentymään 0,5 tunnin sisällä täyttymisestä." Tällä maininnalla pyritään vähentämään vettä läpäisemättömän pintamateriaalin käyttöä, joka puolestaan vähentää painetta koko hulevesiverkostossa/ojastossa.

Niinijokeen rajautuvan EV-alueen osalta kaavaan on laitettu määräys mahdollisimman luonnonmukaisesta säilyttämisestä, joka ohjaa olemassa olevaa ja uuttakin kasvillisuutta.

Hulevesirakenne on kaavaratkaisussa suunniteltu maastonmuotojen perusteella siten, että rakenteen pohja on nykyistä maanpintaa alempana (tutkittu moreenin taso +71.0) ja hulerakenne purkautuu maanpinnaltaan korkeammasta kohdasta avo-ojan kautta. Tällöin maaston muodot muodostavat vettä pidättävän ja jonkin verran imeyttävän hulevesialueen. Viivytysvaatimus on osoitettu kaavamääräyksessä: "Hulevedet tulee ohjata viivytystä edistävien oja- ja hule-alueiden kautta pois korttelialueelta. Hule-alueelta tulee olla imeytystä edistävä yhteys moreenikerrokseen."

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

<i>Maavallit</i> Kaavaehdotuksessa ei edelleenkään ole tarkemmin perusteltu, miksi alueen maisemointi edellyttää maavalleja. Kaavaselostuksen havainnekuissa vallit on esitetty 1,5 metrin korkuisina, mutta tarkkaa korkeustasoa ei määrätty kaavassa. Kaavamääräyksen mukaan ”Maisemointia edistävät alueet (e-3) tulee toteuttaa ja istuttaa niiltä osin, jotka toteutetaan rakennuspaikan käyttöön. Alueen täyttöpaksuus on enintään 1,5 metriä ilman pohjavahvistuksia. E-3 alueet voidaan kuitenkin toteuttaa yli 1,5 metriä korkeana, jos erillinen stabiilitarkastelu sen mahdollistaa.” ELY-keskus katsoo, että kaavamääräykseen tulee lisätä, että vallien tarkempi sijainti ja mitoitus tulee ennen rakentamista suunnitella ja perustella. Vallien sijaintien ja mitoitus tulee perustua todelliseen tarpeeseen ja haittavaikutusten estämiseen.	Päällystepintaa suositetaan kaavamääräyksiin ainakin osittain vettäläpäisevänä rakenteena toteutettavaksi. Selostuksen kohdassa 4.2.3 on arvioitu päällystepintaan suhteutettuna ojien ja painanteiden tilavuutta ja sen perusteella on arvioitu vaatimuksen ($1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$) toteutuvan viivytystä edistävien oja- ja hulerakenteiden osalta. Kortteliin 207 lisätään vähäisenä tarkistuksena yleismääräys: ” Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden, ojien tai -säiliöiden mitoitus tilavuus on $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.” Vallit ohjataan kaavamääräyksiin toteutettavaksi maisemointisysteistä, joka on mainittu kaavamääräyksessä. Vallien sijainti on melko tarkasti ohjattu asemakaavassa (e-3). Vallien sijainti on ohjeellisella viivalla, jotta niissä on pieni suunnitteluväli (esim. tarkempi pohjatutkimus tai muu rakennusvaiheessa ilmenevä perustelu) sekä
--	--

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

	se, että vallit voidaan toteuttaa myös osittain. Määräyksessä on huomioitu, että vallit tulee toteuttaa siltä osin, kun rakennuspaikka tulee käyttöön. Jos korttelialue toteutuu vajaasti, niin valjeja ei ole tarkoitus rakentaa laajemmaksi kuin toteutuva osa edellyttää. Vallien tarkempi toteutus tulee käsiteltäväksi lupahakemuksen yhteydessä.
--	--

5. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 13.6.2025

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on lausunut kaavaluonnoksesta 15.1.2025. Lausunnossa museo suositti maakunnallisesti arvokkaalla Loimijoen kulttuurimaisema-alueella sijaitsevalle peltoalueelle M-merkinnän tilalle merkintää MA, maisemallisesti arvokas peltoalue. Alue säilytetään luonteeltaan avoimena. Kyseinen kommentti on huomioitu kaavaehdotuksessa. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan. Korttelin 207 osalta maisemointiin on syytä kiinnittää suunnittelussa huomiota, sillä se sijaitsee aivan Loimijoen kulttuurimaiseman eteläpuolella ja korttelin lounaispuolella on paikallisesti arvokas Vanha-Ruikan talouskeskus (..1-117). Alueellisella vastuumuseolla ei ole asiaan huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.	Merkitään tiedoksi. Kaavassa on maisemointi huomioitu seuraavalla korttelia 207 koskevalla määräyksellä: ” Maisemointia edistävät alueet (e-3) tulee toteuttaa ja istuttaa niiltä osin, jotka toteutetaan rakennuspaikan käyttöön.” Tällöin maisemoinnissa huomioidaan pohjoisen ja etelän suunnan näkymät. Merkitään tiedoksi.

6. Varsinais-Suomen liitto, 16.6.2025

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
§ 40 Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheutta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen	Merkitään tiedoksi.

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

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: --- 3. Loimaan kaupunki: Alastaron eteläosan asemakaava (262/6.5.2025) ---	
---	--

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos ja tarkistettu OAS (15.11.2024), nähtävillä 29.11.2024-10.1.2025

Lausunnot pyydettiin **Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta, Loimaan Vedeltä, Sallila Sähkönsiirrolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Telialta, Lounealta, Alastaron Yrittäjät ry:ltä sekä Loimaan kaupungin Elinympäristölautakunnalta, Lupajaostolta ja ympäristöterveydenhuollolta (Liedon kunnan ympäristöterveyspalvelut)**. Mainituista korostettuna ne tahot, jotka vastasivat lausuntopyyntöön.

Tiivistetyt lausunnot/viranomaiskommentit ja vastineet niihin
1. Sallila Sähkönsiirto Oy, 22.11.2024

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

2. Liedon ympäristöterveydenhuolto, 5.12.2024

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
terveydensuojeluviranomaisella (Liedon ympäristöterveyspalvelut) ei ole huomautettavaa asiassa AK3001	Merkitään tiedoksi.

3. Lupajaosto, 10.12.2024

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Lupajaosto toteaa lausuntonaan, että sillä ei ole huomauttamista asemakaavaluonnoksesta.	Merkitään tiedoksi.

4. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, 12.12.2024

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Varsinais- Suomen pelastuslaitos on tutustunut Alastaron eteläosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaluonnoskarttaan ja kaavaselostukseen, päivätty 15.11.2024. Varsinais- Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan: Kaavassa tulee varmistaa, että kaikille rakennuspaikoille on mahdollista päästä raskaalla pelastuskalustolla. TV-varastorakennusten korttelialueelle johtaa kaava-alueen ulkopuolella oleva pp/t yhteys. Tämä pp/t yhteys tulee olla pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle soveltuva. Kaavaselostuksessa esitetään, että ”varastoaluetta voi hyödyntää myös itäpuolen KTY-3-korttelialueelta”. Tämä tarkoittaa KTY -kortteliin rakennusrasitteen perustamista, jos KTY-3 -korttelialueen kautta järjestetään pelastustie varastorakennusten kortteliin.	Kaikki tontit rajoittuvat ajoneuvoliikenteelle tarkoitettuun liikenneverkkoon. Aiemmin kaavoitetun pp/t-osuuden (jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu) kautta on jo aiemmassa asemakaavassa osoitettu kulku KLT ja AO-1 tonteille, joista AO-1-merkintöjä osin muutetaan TV:ksi tämän kaavatyön yhteydessä. Mahdolliset pelastustieasiat käsitellään rakentamislupavaiheessa.

5. Varsinais-Suomen liitto, 16.12.2024

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
§ 120 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: ---- 1. Alastaron eteläosan asemakaavanluonnos (25.11.2024/505) ---- Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa em. tahoille listauksen mukaisesti, ettei liitto anna asioista lausuntoa.	Merkitään tiedoksi.

6. ELY, 10.1.2025 ja täydennys 17.1.2025

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Lausuntopyyntö koskee 15.11.2024 päivättyä kaavaluonnosta. Varsinais-Suomen ELY-keskus on antanut 21.3.2024 lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. ELY-keskuksen lausunto	

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

Maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta, koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. <i>Alueidenkäyttö</i> Suuri osa suunnittelualueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi (M). ELY-keskus toteaa, että mikäli kyseiset alueet on tarkoitus säilyttää esimerkiksi peltoalueina, on suositeltavaa käyttää KATJA-asetuksen (311/2024) mukaisesti peltoa koskevaa kaavamerkintää (MTP). Kaavaselostuksen mukaan maakuntakaavassa Haaroistentien kohta on osoitettu ulkoilureitin merkinnällä, jonka maantien alue mahdollistaa. ELY-keskus toteaa, että maakuntakaavan ohjeellista ulkoilureittiä (Mälläinen-Lauroinen) koskevan merkinnän mukaan ulkoilureitin linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa. Näin ollen ulkoilureitti tulee osoittaa asemakaavakartalla. <i>Kulttuuriympäristö, maisema ja muinaisjäännökset</i> Kaavaselostuksen sisältämässä yleiskaavallisessa tarkastelussa on todettu, että kaavalla ei arvioida olevan vaikutusta esimerkiksi rakennetun ympäristön ja maiseman vaalimisen osalta. ELY-keskus toteaa, että kaavalla on kuitenkin edellä mainittuja vaikutuksia ja näin ollen kaavassa tulee kiinnittää huomiota vielä seuraaviin asioihin: Maakuntakaavassa osoitettua Loimijoen kulttuurimaiseman maisema-aluetta koskeva rajausta tulee osoittaa asemakaavakartalla.	ELY-keskuksen ja alueellisen vastuumuseon lausuntojen perusteella tarkistettiin maakuntakaavan mukaisen rajauksen mukaisesti maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA-1) Haaroistentien itäpuolen osuutta. Määräyksessä huomioidaan alueen avoimuus. MA-1 -määräys tukee myös liikenneturvallisuutta Haaroistentien ja Loimaantien risteysalueen näkyvyyden varmistamisessa. M-alueeksi ehdotuksessa osoitetun alueen osalta ei nähdä tarkoituksenmukaiseksi ohjata kaavallisesti esimerkiksi metsittämisen estämistä, jos maanomistajat niin haluavat maata kehittää tulevaisuudessa. Asemakaavassa jätetään suunnitteluvaraa, mikäli tulevaisuudessa tarkemmassa suunnittelussa toteutetaan esim. kevyen liikenteen väylän jatkaminen LT-alueilla. Rajaus osoitetaan MA-1 -merkinnällä maakuntakaavan rajauksen mukaisesti.
--	--

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

Kortteliin 158 on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa maston (em). Kaavaselostuksessa ei ole kuitenkaan mainintaa asiasta. Maston osalta tulee arvioida sen vaikutukset viereiseen maakuntakaavassa osoitettuun Loimijoen kulttuurimaiseman maisema-alueeseen maakuntakaavan suunnittelumääräys huomioiden sekä määrätä kaavamääräyksellä esimerkiksi maston enimmäiskorkeudesta. Haaroistentien varrella kiinteistöllä 430-464-1-117 (Vanha-Ruikka 1/2) sijaitsee Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon rakennusinventointitietokantaan (MIP, Museon informaatioportaalii) merkitty paikallisesti arvokas kohde. Kyseessä on Ruikka-Pietilän osatalon talouskeskus. Korttelin 207 osalta tulisi tarkastella rakentamisen vaikutukset kyseiseen kohteeseen ja ohjata rakentamista tarkemmin kaavamääräyksillä sekä esimerkiksi harkita suojaviheralueen osoittamista istutettavan puuston lisäksi maisemavaikutusten lieventämiseksi. Asiassa tulee huomioida, että kyseinen kortteli sijaitsee osittain Vakkatien reunassa myös maakuntakaavassa osoitetulla Loimijoen kulttuurimaiseman maisema-alueella. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi maakuntakaavassa osoitettua muinaisjäännöskohdetta (sm 5011 ja sm 5019). Kaavaselostuksen mukaan Kaapelitien rakennetulle tontille sijoittuva muinaisjäännöskohde sm 5011 on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan, mutta vuoden 1999 inventoinnissa painanteiden on todettu tuhoutuneen alueen viljelykäytön myötä. Myöskään vuonna 2006 tehdyissä koekaivauksissa muinaisjäännökseen viittaavaa ei enää havaittu. ELY-keskus toteaa, että Museoviraston ylläpitämässä muinaisjäännösrekisterissä kyseinen kohde näkyy poistettuna kohteena. Kaavaselostuksessa on todettu muinaisjäännöskohde sm 5019 osalta, että kyseinen kohde sijoittuu alueelle, joka on viljelykäytössä ja asemakaavasta myös poistetaan kyseiseltä alueelta rakennuskortteleita, jolloin maankäyttöön ei osoiteta muutosta kyseisen kohteen kohdalle. ELY-keskus toteaa, että maakuntakaavan osoittama muinaisjäännöskohde on osoitettava asemakaavakartalla, jotta se tulee maa- ja metsätalousalueella (M) asianmukaisesti huomioiduksi alueidenkäytön suunnittelussa ja rakentamisessa. <i>Luonnonsuojelu</i> ELY-keskus suosittelee tarkistamaan kaavamerkintää erityisesti Niinijoen rannan suojaviheralueella (EV) paremmin alueen	Kyseessä on olemassa oleva masto, joka on 50 metriä korkea. Ehdotusvaiheen selostukseen lisättiin dronekuva ja havainnemallia alueesta. Kaavassa enimmäiskorkeudeksi osoitetaan 55 metriä, joka huomioi suunnitteluvaran. Korkeustaso osoitetaan kaavassa N2000 -järjestelmässä, jolloin korkeuteen lisätään maanpinnan korkeustaso. Selostukseen täydennetään havainnekuvamateriaalia korttelin 207 osalta. Kortteli 207 ei sijaitse maakuntakaavassa osoitetun Loimijoen kulttuurimaiseman maisema-alueella. Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunto alueelliselta vastuumuseolta, joka on todennut lausunnossaan, ettei arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ole huomautettavaa. M-alueelle ei ole osoitettu rakentamista mahdollistavaa rakennusoikeutta. Niinijokeen rajoittuvaa EV-aluetta koskien lisättiin yleismääräys:
--	--

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

luontoarvoja vahvistavaksi ja viheryhteyttä turvaavaksi. Mahdollisuutta säilyttää jokirannan alueen luonne puustoisena ja pensaikkoisena tulisi pohtia nyt osoitetun säilytettävä/istutettava puurivi -kaavamerkinnän sijaan. Pelkkä puurivi jokirannassa ei vielä turvaa luonnon monimuotoisuutta, vaan jokien varsilla tulisi säilyttää runsaammin puita ja pensaita. Puut ja pensaas tarjoavat mm. linnuille laulupaikkoja ja edistävät hyönteisravinnon runsautta ja monimuotoisuutta. Pensaikat ovat myös suojaisia pesäpaikkoja. Säilytettävä/istutettava puurivi -kaavamerkintää tulisi täydentää myös ohjaamalla suosimaan istutuksissa kotimaista lajistoa, esimerkiksi ”istutuksissa tulee käyttää kotimaisia puulajeja”. <i>Hulevedet</i> ELY-keskus suosittelee hulevesien viivyttämistä 1 m³ hulevettä jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Suojaviheralue (EV) ja hulevesien käsittelyalue korttelissa 207 sijaitsevat viettävällä tontilla, jolloin alueelle johdettavat vedet eivät pidäty siinä ilman tätä tarkoitusta varten suunniteltuja maanmuokkaustöitä. <i>Rakentamiskorkeudet</i> Tulvariski on huomioitu kaavaluonnoksessa hyvin hyödyntäen Loimijoen tulvakarttaa. Rakentamiseen suunnitellut alueet eivät sijaitse tulvaherkillä paikoilla.	”Niinijokeen rajoittuva EV-alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.” Korttelin 207 suunnittelu on tehty siten, että luontaisesti viettävään kohtaan on osoitettu oja-merkintä sekä hule-painanteen sijainnit. Kaavassa on määrätty, että hulevedet on ohjattava oja- ja hulealuiden kautta. Alueelta tehtiin myös maaperätutkimus, jonka perusteella hulepainanne sijaitsee maaperältään hyvällä sijainnilla, koska moreenipinta on siinä erittäin lähellä maanpintaa, jolloin osittainen imeytyskin maaperään on mahdollista. Kaavaan osoitettiin likimääräinen korkeustaso, johon hulepainanne tulee toteuttaa (moreenkerros). Hulepainanteen suunnittelu on tehty siten, että se olisi sijainnin perusteella sellainen, että mahdollisimman vähäisellä maanmuokkaustöillä saisi toimivan ratkaisun. Kaavan selostuksen vaikutusten arviointikohtaan 4.2.3 lisättiin korttelin 207 osalta yleispiirteinen hulevesiviivytyksen laskelma.
---	--

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

Maavallit Kaavaselostuksen mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) on sovitettu ympäristöön maavallein (e-3). Kaavamääräyksen mukaan e-3-alueelle voi sijoittaa ja maisemoida puhdasta maa-ainesta, mutta vallin toteuttamista ei ole kuitenkaan edellytetty. Kaavaselostuksessa ei ole tarkemmin kuvattu, mihin mahdollinen maisemointitarve perustuu tai kuinka korkeat vallit alueelle on suunniteltu. ELY-keskus katsoo, että vallien sijaintien ja mitoitus-alueen tulee perustua todelliseen tarpeeseen ja haittavaikutusten estämiseen, ei vain siihen, että alueella mahdollisesti muodostuu rakentamisen yhteydessä ylijäämämaita. Vallien sijainnin ja mitoituksen tulee perustua esimerkiksi maisemavaikutusten arviointiin. Kaavamääräykseen tulisi lisätä, että vallien tarkempi sijainti ja mitoitus tulee ennen rakentamista suunnitella ja perustella. Tai mikäli valleille katsotaan olevan maisemavaikutusten vuoksi tarve ehdoton tarve alueella, vallit tulisi kaavassa edellyttää rakennettavaksi ja antaa niitä koskien tarkemmat määräykset. Liikenne Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esittämät kommentit on huomioitu kaavaluonnoksessa, eikä ELY-keskuksella ole liikenteen osalta muuta huomautettavaa. Lausunto on laadittu yhdessä ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat - vastuualueen luonnonsuojeluyksikön, ympäristönsuojeluyksikön ja vesi- ja ympäristöyksikön sekä Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa. Varsinais-Suomen ELY-keskuksella ei ole muilta osin lausuttavaa kaavaluonnokseen. 17.1.2024 Täydennyksenä oheiseen Varsinais-Suomen ELY-keskuksen 10.1.2025 antamaan lausuntoon: ”Suuri osa suunnittelualueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi (M). ELY-keskus toteaa, että mikäli kyseiset alueet on tarkoitus säilyttää esimerkiksi peltoalueina, on suositeltavaa käyttää KATJA-asetuksen (311/2024) mukaisesti peltoa koskevaa kaavamerkintää (MTP).” Tarkoituksenmukaisempi kaavamerkintä olisi maisemallisesti arvokasta peltoaluetta koskeva kaavamerkintä MA - ”Alue säilytetään luonteeltaan	Kaavaehdotukseen lisättiin määräys vallien toteuttamisesta, joka edistää maisemointia. Maaperäselvityksen perusteella korttelin 207 täyttö on mahdollista 1,5 metriin ilman erillisiä tarkempia suunnitelmia tai vahvistusrakenteita. Havainnekuviin mallinnettiin vallit 1,5 metrin korkuisina, mutta tarkkaa korkeustasoa ei määrätty kaavassa. Merkitään tiedoksi. Maakuntakaavan mukaisen rajauksen mukaisesti maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA-1) osoitettiin Haaroistentien itäpuolen osuutta.
---	--

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

avoimena”, kuten Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseon on 15.1.2025 antamassaan lausunnossa todennut.	
---	--

7. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 15.1.2025

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Koska suunnittelualue on tarkentunut siten, ettei asemakaavaa muuteta tämän kaavatyön yhteydessä korttelissa 194, alueellisella vastuumuseolla ei ole asiaan huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Osa suunnittelualueesta, Haaroistentien itäpuolella, sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla Loimijoen kulttuurimaisema-alueella. Aluetta koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys: <i>Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida. Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.</i> Alueelle on asemakaavanmuutoksen luonnoksessa esitetty merkintää <i>M, maa- ja metsätalousalue</i>. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo pitää hyvänä, että kyseinen alue pysyy maatalousalueena ja säilyy avoimena maisematilana. Museo suosittelee M-merkinnän tilalle merkintää <i>MA, maisemallisesti arvokas peltoalue</i>. Alue säilytetään luonteeltaan avoimena.	Merkittään tiedoksi. Lausunnon perusteella maakuntakaavan mukaisen rajauksen mukaisesti maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA-1) osoitettiin Haaroistentien itäpuolen osuutta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen OAS (25.1.2024), nähtävillä 21.2.2024 alkaen ja palautetta pyydetty 22.3.2024 mennessä.

Tiivistetyt lausunnot/viranomaiskommentit ja vastineet niihin
1. Varsinais-Suomen ELY-keskus, 21.3.2024

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
----------------------	----------

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

ELY-keskuksen lausunto Maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta, koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. <i>Kulttuuriympäristö ja maisema</i> Kaavalla voi olla vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Suunnittelussa tulee huomioida suunnittelualueen sijaitseminen maakuntakaavassa osoitetun Loimaan kulttuurimaiseman alueella. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee lisäksi useita Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon rakennusinventointitietokantaan (MIP, Museon informaatioportaali) merkittyjä paikallisesti, maisemallisesti tai historiallisesti arvokkaita sekä luokittelemattomia kohteita. Suunnittelualueella sijaitsee lisäksi muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, jotka tulee huomioida. <i>Ilmasto</i> Kaavalla on vaikutusta ilmastoon. Suunnittelussa tulee kiinnittää alusta lähtien huomiota ilmasto- ja kiertotalousnäkökulmiin. <i>Luonnonsuojelu</i> Suunnittelualueella olevat pellot sijaitsevat osittain laajan maakunnallisesti tärkeän lintualueen (Loimijoen, Niinijoen-Kojonjoen pellot) reuna-alueella, mikä ei kuitenkaan aiheuta rajoituksia nyt käynnissä olevaan asemakaavatyöhön. <i>Vesistöt</i> Kaavoituksessa on syytä huomioida Vakkatien eteläpuolella mahdolliset vaikutukset Loimijoen haaraan. Myös ranta-alueen rakennettavuus on hyvä selvittää. <i>Liikenne</i> Suunnittelualueeseen rajautuu maantiet 2101 Haaroistentie ja 12608 Loimaantie. MRL 83 §:n 4 mom. mukaan yleisten teiden liikennealueita voidaan yleis- ja asemakaavoissa osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista	Asemakaavassa poistettiin toteutumaton katuverkko ja tonttialueita, jolloin suuria alueita säilyy nykytilanteessa maatalousmaana. Kaavan suunnittelualuetta tarkennettiin myös luonnoksen valmistelussa. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Kaavan luonnokseen osoitettiin korttelin 207 ja joen väliin suojaviheraluetta, säilytettävää puustoa ja hulevesien hallintarakenteita. Rakennettavuuden osalta erillistä rakennettavuusselvitystä arvioidaan kaavan ehdotuksen valmistelun yhteydessä. Haaroistentien alueita osoitettiin kaavaluonnokseen LT-merkinnöillä.
---	---

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

liikennettä. Edellä mainituista maanteista vain maantien 2101 eli Haaroistientien alue on mahdollista osoittaa asemakaavassa LT-alueeksi. Muilta osin ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Lausunto on laadittu yhdessä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön sekä Liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen kanssa.	Merkitään tiedoksi.
--	----------------------------

2. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 28.3.2024

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Suunnittelualueen eteläosassa kiinteistöillä 2:16, 1:94, 3:7, 1:80, 1:114 on sijainnut isojaon aikaisen kartta-aineiston mukaan kaikkiaan kuusi historiallisen ajan kylätontin paikkaa, joita ei ole kuitenkaan toistaiseksi merkitty Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin. On mahdollista, että historiallisen ajan arkeologisia jäänteitä on säilyneenä vanhan kyläpaikan alueella, joten alueellinen vastuumuseo edellyttää kaavatyötä varten ko. kiinteistöjen alueelle arkeologista tarkkuusinventointia, jonka suorittaa arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntija/konsultti. Tarkkuusinventoinnilla tulee selvittää, onko em. kiinteistöillä, erityisesti nykyisin autioituneella tontilla 3:7, säilyneenä jäänteitä kiinteistä muinaisjäännöksistä, ja jos on, niin tarkalleen missä ja millä laajuudella. Muinaismuistolain 15 §:n mukaisesti arkeologisista tutkimuksista koituvista kustannuksista vastaa hankkeen toteuttaja. Tarjouspyyntöön liitetään kopio tästä lausunnosta. Tietoja arkeologisia kenttätöitä toteuttavista toimijoista Museoviraston verkko-sivuilla: https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen-kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/arkeologisten-kenttatoiden-tilaaminen	Kaavan luonnokseen suunnittelualue on tarkentunut siten, että olemassa olevan asuinalueen asemakaavaa korttelissa 194 sekä sen eteläpuolella olevaa M-aluetta ei muuteta tämän kaavatyön yhteydessä. Tammilehdontien risteysalueen tuntumasta kumotaan asemakaavan osa, joka on ollut irrallinen maantien liittymä.

Tiivistetyt mielipiteet ja vastineet niihin
1. Kolme yksityishenkilöä, 1.4.2024

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

Mielipiteen pääkohdat:	Vastine:
Pyydämme kohteliaimmin, että huomioisitte seuraavat asiat kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Alastaron osalta näyttää siltä, että täällä väki vähenee, varhan suunnitelmiin liittyen, yläaste on jo lakkautettu. Kaupungin keskustan liepeillä on jo tonttitarjontaa sekä omakotiasujille, että teollisuudelle. Alastarollakin tontteja on ollut pitkään myymättä, sekä tyhjiäkin omia kaupungin omistamia alueita on kaavoittamatta.	Kaupungin mailla on melko paljon omakoti- ja rivitalotonttitarjontaa Alastaron taajamassa, mutta vain kaksi yritystonttia Virttaantien ja Vakkatien varrella, joista toinen on huoltoasematontti. Yksityisomistuksessa olevat yritystontit eivät usein ole myynnissä, jolloin ne eivät edistä työpaikkojen muodostumista. Tilastokeskuksen mukaan Alastaron taajaman työpaikkamäärät ovat nousseet vuoden 2010 367:stä 482:een vuonna 2019 (Varsinais-Suomen liitto, luettu 10.1.2021). Kaupungilla on tärkeä rooli edistää työpaikkojen muodostumisedellytyksiä tarjoamalla edullisia tontteja, vaikka kysyntä ei ole suurta. Viime vuosina on joitakin kyselyjä tullut Alastaron teollisuustien alueelle, mutta kaupungilla ei ole ollut tarjota sieltä tonttia. Kaavan tavoitteena on edistää kaupungin maille valmiiseen infraan tukeutuvaa tonttitarjontaa. Matalan kysynnän alueilla tonttitarjontaa on tarkoituksenmukaista osoittaa siten, että esimerkiksi merkittäviä uusia liikenneväyliä ei ole tarpeen rakentaa, vaan hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa ja tukeutua siihen, kun tonttien toteutusajankohta ei ole ennakoitavissa. Kaupungin maille luonnokseen lisätyt yritystontit rajoittuvat valmiiseen liikenneverkkoon Alastaron teollisuusalueella sekä Vakkatien eteläpuolella (430-464-1-108). Muiden Alastaron alueiden osalta uusia yritystontteja voidaan mahdollisesti käsitellä eri kaavatyön yhteydessä, mutta muita suunnitelmia ei tällä hetkellä ole.

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

Kaava tälle suunnitellulle alueelle on jo ollut vuodesta -86, tavoite 2010, joka ei kuitenkaan ole kehittynyt suunniteltuun muotoon, vaan on pysynyt nykyisessä muodossaan tähän päivään asti. Teollisuusalueet riittävät nykyiseen kaava-alueeseen, ja piirretyt asuinalueet ja kaavatiet saisivat muuttua takaisin maa- ja metsäalueeksi. Liitteessä punaisella rajattu alue.

Niinijoensuuntie on yksikkötie, joka jatkuu samana Vakkatien jälkeen pitkälle peltojen liittymiin. Niinijoensuuntien alkupäässä oleva pikkukappelintien merkintä on tälläkin hetkellä viheraluetta ja keskellä ns. tiealuetta, on tonttien rajat, alueen ei tulisi kuulua kaavaan. Niinijoensuuntietä on hoitanut moitteetta tienhoitokunta. Rekisterinumerolla 430-464-1-108 oleva maa saisi pysyä maa- ja metsätalousalueena(, tai teollisuusalueena), niin kuin sitä silloin etuosto-oikeuteen vedoten suunniteltiin. Liitteessä olevasta piirretystä alueesta rekisterinumerot 1:94, 2:16, 2:20 pysyisivät kaavan ulkopuolella yksityisinä asuintontteina. Muu alue maa-metsätalousalueena, sekä rekisterinumerolla 3:82 oleva (M), toinen kartta. Suunnitelman ulkopuolella on merkittynä puistoksi 2:17 oleva lohko, joka voisi tulla seuraavaksi käsittelyyn. Alue on maatalousaluetta, jonka merkintä saisi palautua maa-ja metsätalousalueeksi (M) tai (AO).

430-468-4-18 on kaupungin omistuksessa, ja saisi pysyä maatalousmaana.

Vuoden 1986 osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen, eikä juuri muutoinkaan vanhentuneena ohjaa asemakaavoitusta, kuten palautteessa on tunnistettu. Asemakaavoitusta ohjaa alueella maakuntakaava, mutta vanha yleiskaava mainitaan taustatietona materiaaleissa. Alastaron taajamassa väkiluku on hieman laskenut 2010-luvulla ja kaupungilla on lähempänä Alastaron keskustaa asuintontteja, joten tämän taajaman reunalla olevan kaavamuuotosalueen osalta toteutumattomia yksityisomisteisia asuintontteja voidaan muuttaa asemakaavassa maatalousmaaksi, kuten palautteessa esitetään. Maatalousmaaksi muutetaan myös palautteenjättäjän karttaliitteessä rajatut omistamansa yritystonttialueet kortteleissa 71 ja 137, joihin ei ole rakennettu katuverkkoa.

Kaavamuuotosaluetta rajataan luonnosvaiheessa siten, että korttelin 194 tontit ja sen liikenneverkko, sekä sen eteläpuolen M alue jäävät tämän kaava-alueen ulkopuolelle, eikä niiden aiempia asemakaavoja muuteta tämän kaavatyön yhteydessä. Tilan 430-464-1-108 alueelle luonnosvaiheessa osoitetaan teollisuustonttimaata.

Kaavan luonnokseen esitetään, että suurin osa ranta-alueen puistosta (koskien mm. tilaa 2:17) kumotaan asemakaavasta. Puiston toteuttamisen tarve vähenee, kun luonnoksessa esitetään asuinkorttelien poistamista Haaroistentien länsipuolelta, jolloin potentiaaliset puiston lähikäyttäjät vähenisivät.

Kaupungin omistuksessa on vähän maa-aluetta Alastaron teollisuustien varrella, joten luonnokseen 4:18

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

4:16 numerolla oleva tontti tyhjä, sopiva (AO), joka täytyisi raivata. Samanlainen on 430-464-4-45, joka pahasti pusikoitunut ja kotiloiden kasvupaikka.



alueelle osoitettiin yritystontteja, jotka rajoittuvat olemassa olevaan yritysalueeseen ja tukeutuvat valmiiseen katuverkkoon. Kaupungin maille tonttien osoittaminen on tärkeää, etenkin kun alueelta poistetaan useampi iso yritystontti palautteenjättäjän pyynnöstä.

Kaupunki ei omista kiinteistöä 4:16. Kiinteistön 4:45 osalta palaute on toimitettu tiedoksi peltovuokrauksesta vastaavalle.

Kaavan luonnoksessa esitetään suunnitellut ratkaisut, joista on mahdollista jättää palautetta.

2. Yksityishenkilö, 22.2.2024

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

Mielipiteen pääkohdat:	Vastine:
Nykyisen Kaapelitien alueelta on tehty arkeologinen selvitys. Se oli tarpeen kaavamerkinnän suhteen, jonka taustalla oli epäily Alastaron vanhimman kirkon mahdollisen paikan sijainnista ko alueella. Tarve selvittää johtui vireille tulleen rakentamistarpeen takia. Teetetty selvitys löytyy Alastaron kunnan arkistosta.	Merkitään tiedoksi.