

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0336

VASTINERAPORTTI

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

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos ja tarkistettu OAS (10.9.2024), nähtävillä 2.10.-4.11.2024

Lausunnot pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta, Loimaan kaukolämmöltä, Loimaan Vedeltä, Sallila Sähkönsiirrolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Telialta, Lounealta, Loimaan Seudun Omakotiyhdistys ry:tä, Loimaan Yrittäjiltä, Turun Kauppakamarilta (Loimaan osasto) 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 Kaukolämpö, 25.9.2024

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Loimaan Kaukolämmöllä ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.	Merkitään tiedoksi.

2. Sallila Sähkönsiirto Oy, 8.10.2024

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

3. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, 17.10.2024

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta.	Merkitään tiedoksi.

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0336

4. Varsinais-Suomen ELY-keskus, 4.11.2024

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Suunnittelutilanne Suunnittelualue sijoittuu Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä (2022) kaupunkikehittämisen kohdealueelle ja on osoitettu työpaikkatoiminen alueeksi (TP) sekä maa- metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Hämeentie on osoitettu seututie tai pääkatu -merkinnällä. Alueella on myös seudullisesti merkittävä rakennetun ympäristön ryhmäkokonaisuus (srr 5319 Kuusilinnanmäen alue), sisältäen kokonaisuuden sr 5342 (Kuusilinna, palstatila. Entinen Peltöisten Mikkolan kantatalon toinen päärakennus. Perustettu v. 1919 tienoilla. Jugendvaikutteinen asuinrakennus v. 1919, runsaasti yksityiskohtia; ikkunat, torni, erkkeri, parveke. Saunarakennus 1919. Tilan navetta nykyisin Kuusilinna-nimisen tilan puolella.). Suunnittelualue on osoitettu Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyv. 20.4.2015) teollisuusalueeksi (TY), työpaikka-alueeksi (TP), asuntoalueeksi (AP), maatalousalueeksi (MT) ja viheralueeksi (V). Hämeentie on osoitettu seututiekse/pääkaduksi (st/pk). Alueella on myös Kuusilinnanmäkeä koskeva seudullisesti merkittävän suojeltavan rakennuksen merkintä (nro 34). Suunnittelualueella on voimassa 20.11.1948, 31.8.1979, 5.4.1984, 24.7.1984 ja 23.2.1989 hyväksytyt/vahvistetut asemakaavat, joissa alue on osoitettu mm. teollisuuteen, liikerakentamiseen, varastointiin, asumiseen, yleisten rakennusten alueeksi, liikennealueeksi ja virkistysalueiksi. Kulttuuriympäristö ja maisema ELY-keskus pitää hyvänä, että korttelin 110 käyttötarkoitus on muutettu teollisuudesta asumiseen, joka mahdollistaa vanhan rakennuskannan huomioimisen paremmin. Kaavaselostuksen mukaan kyseisessä korttelissa tontin rakennusala on muotoiltu siten, että uudisrakentamisen osalta vain talousrakennuksia voi toteuttaa teollisuusalueen puoleiselle osaa tontista. Tämä ei kuitenkaan käy ilmi kaavaluonnoksen kaavamääräyksistä. Ottaen huomioon, että tontilla sijaitsee maakunnallisesti merkittävän Kuusilinnanmäen alueen päärakennus ja saunarakennus, tontin rakennusala olisi hyvä vielä rajata tarkemmin ja osoittaa rakennusoikeus numeroina. Päärakennus on osoitettu asianmukaisesti kaavaluonnoksessa sr-3-merkinnällä. Kokonaisuuteen kuuluva saunarakennus tulee myös osoittaa sr-3-merkinnällä.	Kaavaluonnokseen on virheellisesti jäänyt t -merkintä liian pienellä fontilla, sekä se on puuttunut kaavamääräysten selitelmistä. Ne korjataan ehdotukseen. Kaavaratkaisussa halutaan mahdollistaa tontin rakentamisen kehittäminen joustavammin tulevaisuudessa, joka edistää suojellun rakennuksen käyttöedellytyksiä. Talousrakennusten vapaammalla toteuttamisella mahdollistetaan

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0336

Korttelissa 96 sijaitsee Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon rakennusinventointitietokannan mukaan maisemallisesti arvokas Kuusilinnan tilan entinen tiilinavetta. Navetta kuuluu Kuusilinnanmäen alueen kokonaisuuteen. Navettaa ei ole mainittu kaavaselistuksessa tai osoitettu kaavakartalla suojelumerkinnällä. Navetan osalta tulee käyttää sr-merkintää, T-1-korttelissa tai vaihtoehtoisesti erottaa navetan alue T-1-korttelista omalle käyttötarkoituserkinnälleen. Korttelissa 94 sijaitsevien viljasiilojen arvoluokka ja suojelun tarve tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä sekä osoittaa ne tarvittaessa asianmukaisella suojelumerkinnällä. Viljasiilojen osalta tulee arvioida lisäksi niiden merkitys maisemalliselta kannalta. Suunnittelualueella sijaitsee lisäksi yksi kohde (...2-25 Kulma), jolle ei ole määritelty arvoluokkaa alueellisen vastuumuseon rakennusinventointitietokannassa. Kyseisen kohteen inventointitietojen ajantasaisuus on hyvä tarkistaa alueelliselta vastuumuseolta. Ilmastokestävyys Loimaan kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan 80 % ilmastopäästöjen vähennystä vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Suuri osa Loimaan päästökuilusta on edelleen kuromatta, kun kaupungin päästöt ovat laskeneet 33 % vuonna 2022 vuoteen 2007 verrattuna (Hinku-laskenta). Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi. Kaavaselistuksen vaikutusten arviointia koskevassa osiossa 4.2.3 todetaan, että kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia ilmastoon. On syytä huomioida, että toteutuessaan esitetyn laisena kaava mahdollistaa merkittävää uutta rakentamista ja metsää poistuu pysyvästi. Arvioinnissa tulee yksiselitteisesti todeta, että kaavalla on negatiivisia ilmastovaikutuksia ja, että uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja ja aiheuttaa huomattavan hiilipiikin. Aiheutuvia ilmastopäästöjä on syytä pyrkiä kompensoimaan muilla kaavaratkaisuilla. Koska alue ei ole lähtenyt toteutumaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, vaan on vaatinut kaavamuutoksen, ei ilmastovaikutuksia tule arvioida muutoksena suhteessa voimassa olevaan kaavaan, vaan rakentamisen päästöt tulee	myös niiden toteuttaminen suojaamaan tontin sisäosia liikenteen ja yritysalueen suunnista. Ratkaisussa päädyttiin osoittamaan suojelumerkintä korttelin 110 merkittävimmälle rakennukselle. Maininta navetasta lisätään kaavaselistukseen. Kaavaehdotukseen ei lisätä rakennussuojelumerkintää navetalle, mutta se erotetaan ELY:n lausunnon mukaisesti omalle käyttötarkoituserkinnälle (TV). Alueellinen vastuumuseo on antanut lausunnon viljasiilojen teemasta. Kyseisen kohteen (Kulma) osalta ei ole yleiskaavassa arvomerkitöjä. ELY-keskuksen tulkinta siitä, että kaava ei olisi voinut toteutua aiemmalla kaavalla on virheellinen. Kaavalla mahdollistetaan tarkoituksenmukaisempi ja toimivampi ratkaisu ennen kuin alue toteutuu kokonaan. Kaavan päivityksellä voidaan huomioida ilmastovaikutuksia paremmin, kuin aiemmalla kaavalla huomioitaisiin. Alue olisi voinut toteutua myös vanhoilla asemakaavoilla, mutta toteutusta halutaan ohjata tarkoituksenmukaisemmaksi, nyt kun kaupungin tonttivaranto on vähentynyt saman teollisuusalueen länsialueelta (läheltä junarataa). Alue on myös yleiskaavassa osoitettu mm. yritysalueeksi, joten alueen yhdyskuntarakenteen luonne ei ole
---	--

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0336

kokonaisuudessaan kohdistaa nyt vireillä olevalle kaavamutokselle. Kyseisessä kaavassa todennäköisesti keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat yksityisautoihin perustuva liikenne, uuden rakentaminen pohjarakentaminen mukaan lukien, sekä menetettävä kasvullinen ala. Vaikutusten lieventämisen keinoja ovat esimerkiksi kasvullisen alan säilyttämistä sekä ilmastokestävää rakentamista ja kiertotaloutta koskevien kaavamääräysten lisääminen. Esimerkiksi merkittäviä rakentamisen ilmastopäästöjä ei kaavaratkaisussa pyritä vähentämään, ja siten ilmastomuutoksen hillinnän mahdollisuudet jäävät hyödyntämättä. Kaavaan olisi hyvä vähintään sisällyttää kestävään rakentamiseen ohjaava yleismääräys, esimerkiksi: ”Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.” ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavaluonnoksessa on kiinnitetty erityistä huomiota maa-ainesten kierron mahdollistamiseen sekä hulevesien hallintaan. Luonnonsuojelu Kaavan valmisteluaineistosta ei käy ilmi, millä aineistolla alueen nykyiset luontoarvot on tunnistettu ja arvioitu. Luontovaikutuksia tai tarvetta luontoselvityksen laatimiseen arvioitaessa tulee lähtökohtana pitää sitä, miten alueen maankäyttö muuttuu nykyiseen tilanteeseen nähden, ei aiempiin toteutumattomiin kaavoihin verrattuna. Jotta kaavan vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen voitaisiin tunnistaa ja luontoarvot voidaan säilyttää ja niitä parantaa, tulee sekä olemassa olevat että kehityskelpoiset luontoarvot tuntea. Kaavaluonnoksessa osoitetaan rakentamista aikaisemmin rakentamattomaan metsäympäristöön. Rakentamisen aiheuttamaa	tarkoitettu metsäksi. Vertailua on mahdollista tehdä verrattuna aiempaan asemakaavaan. Kaavaselostukseen lisätään maininta negatiivisista ilmastovaikutuksista. Kaavatyössä ilmastovaikutuksia on huomioitu mm. viheralueilla, huleratkaisuilla ja kevyen liikenteen edistämisin sekä alentamalla rakennusoikeutta verrattuna aiempaan asemakaavaan. Kaavamuuotosalueen nykyisen voimassa olevan kaavaratkaisun rakennusoikeudet: • 56 699 k-m² ja • 1 700 000 k-m³ Kaavamuuotosalueen kaavaehdotuksen rakennusoikeudet: • 81 184 k-m² ja • 750 000 k-m³ Myös tonttimaata vähennetään aiempaan nähden. Verrattuna aiempaan asemakaavaan kasvulliset alat (VL, VL-2, EV, M-1, M) lisääntyvät noin 4 hehtaaria. Luonnokseen nähden ehdotukseen suurennettiin Tammelanpuiston VL- aluetta vielä noin 0,1 hehtaarilla. Alueelta teetettiin uusi luontoselvitys vuoden 2025 aikana. Sen perusteella alueella olevaan tiilirakennukseen osoitettiin lepakoiden huomioimista koskeva määräys. Myös VL-2 -alue laajennettiin ehdotukseen lähelle ko. rakennusta, joka edistää viheryhteyttä.
--	---

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0336

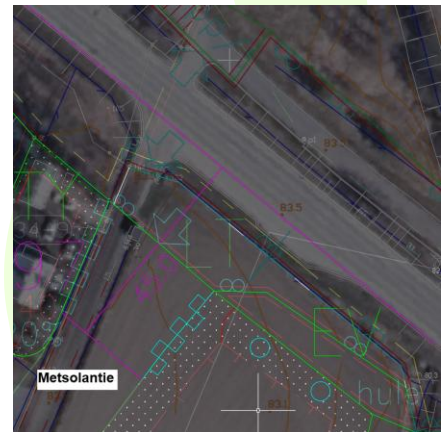
metsäluonnon vähentämistä voidaan kompensoida, kun kaavan teollisuusalueiden ulkopuolella huomioidaan luonnon monimuotoisuuden säilyminen nykyistä paremmin. Kaavaluonnoksen metsätalousalueelle (M-1) on kaavamääräyksessä osoitettu avohakkuukiello, mitä ELY-keskus pitää hyvänä ja tarpeellisena ratkaisuna. Lisäksi kaavan lähivirkistysalueelle (VL) olisi hyvä sisällyttää kaavamääräys siitä, minkä tyyppisenä virkistysalueena alue on tarkoitus säilyttää, esimerkiksi ”metsänä säilytettävä lähivirkistysalue”. Kaavamääräyksellä mahdollistettaisiin myös metsän luoma maisemasuoja olemassa olevalle asutukselle. Hulevedet Rakentamiskorkeudet ovat huomioitu hyvin hyödyntäen tuoretta Loimijoen tulvakarttaa. Hulevesien hallinta on huomioitu kaavaluonnoksessa riittävästi. Selostuksessa asemakaavan toteutusta koskevassa osiossa 5.1 voisi hieman jämäkämmin ohjata hulevesirakenteiden toteutusta korvaamalla epämääräinen ”pyrkimällä ajoittamaan” -ilmaisu sanalla ”ajoittamalla” (”Hulepainanteiden toteutuksessa tulee huomioida kasvillisuuden juurtuminen painanteisiin ajoittamalla painanteiden toteutukset ennen rakentamista ja vesikuorman muodostumismahdollisuutta.”). Suurimmat laadulliset ongelmat hulevesissä tulevat yleensä rakentamisen yhteydessä. Maavallit Kaavaluonnoksen kaavamerkintä koskien puhtaiden maa-ainesten sijoittamista ja maisemointia on asianmukainen ja perusteltu, koska maavalleilla voidaan vähentää teollisuustoiminnasta aiheutuvia haittavaikutuksia asutuksen suuntaan. Koska vielä ei ole tiedossa tarkemmin, että minkä tyyppistä toimintaa kaavoitettavalle teollisuusalueelle myöhemmin mahdollisesti tulee, maavallien tarkkaan sijaintiin ja mitoittamiseen ei voida ottaa kantaa. Vallien toteuttamisen tulee kuitenkin perustua todelliseen tarpeeseen, eikä vain siihen, että alueella muodostuu rakentamisen yhteydessä ylijäämämaita. Vallien sijaintien ja mitoittusten tulee perustua haittavaikutusten estämiseen. Sijaintien ja mitoittusten tulee perustua esimerkiksi pöly- tai melumallinnuksiin tai maisemavaikutusten arviointiin. Kaavamääräykseen tulisi lisätä, että vallien tarkempi sijainti ja mitoitus tulee ennen rakentamista suunnitella ja perustella. Melu Kaavan yhteydessä tulee arvioida liikenteen ja teollisuustoimintojen meluvaikutukset asumiseen ja ympäristöön.	Korttelien 96 ja 110 eteläpuolisia VL-alueita muutettiin Tammelantien asuinalueen kohdalta merkinnälle ”Lähivirkistysalue, taajamametsä.” (VL-2), joka edistää ELY-keskuksen lausunnossa esiin nostamia huomioita. Merkittään tiedoksi. Sanamuotoilua tarkennetaan ohjaavampaan muotoon. Alueelta on tehty kivien rikotuksen vallista tarkennettu suunnitelma kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja sen melumallinnus. Tämä otettiin huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa vallien enimmäiskorkeuden ja tarkennetun ohjeellisen sijainnin osalta. Myös Tammelanpuiston vastaiselle e-4 -alueelle osoitettiin enimmäiskorkeus, joka perustuu maisemavaikutusten arviointiin. Yksityiskohtainen suunnittelu toteutuu tarkemmassa luvitusvaiheessa. Kivien rikotustoiminnan osalta kaavan liitteeksi on lisätty melumallinnus. Myös
---	---

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0336
Liikenne

Kaava-alueen kohdalla Hämeentie eli seututie 213 nopeusrajoitus on 60 km/h ja liikennemäärä on 3950 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 8 %. Ohjeistuksen mukaan seututiehen liittyvän kadun liittymän minietäisyys maantiehen tulee olla 45 metriä. Kaavaluonnosalueelta Hämeentiehen liittyvien katujen eli Metsolantien, Kuusilinnantien ja Palininkadun osalta liittymäkieltomerkinnot on hyvä tarkastaa ja laajentaa niitä ohjeistuksen mukaisiksi.

kaavaselostukseen on lisätty meluvaikutusten arviointia.

Metsolantielle ja Kuusilinnantielle osoitettiin kaavaehdotukseen ELY:n lausunnon mukaiset liittymäkiellot (alla kuvat). Metsolantien Korttelissa 97 on olemassa oleva liittymä lähempänä, eikä määräys ole takautuva, mutta uuden liittymän sijainti ohjataan 45 metrin etäisyydelle, kun kaavan mukainen käyttötarkoitus toteutuu.



Palininkadulle on toteutunut liittymä olemassa olevalle yritystoiminnalle, joka on lähempänä seututietä. Olemassa olevien pihatoimintojen ja teknisten ratkaisuiden takia ei katsottu tarkoituksenmukaiseksi ohjata liittymän siirtämistä

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0336

Lausunto on laadittu yhteistyössä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueen luonnonsuojeluyksikön, ympäristönsuojeluyksikön ja vesiyksikön sekä Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa. Muilta osin Varsinais-Suomen ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa kaavaluonnokseen.	etäämmälle. Alla kuvassa on esitettyä kyseinen etäisyyslaskenta.  Merkitään tiedoksi.
---	--

5. Loimaan kaupungin lupajaosto, 29.10.2024

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Lupajaosto toteaa lausuntonaan, että sillä ei ole huomauttamista kaavamuutoksen luonnoksesta eikä osallistumis- ja arviointisuunitelmasta.	Merkitään tiedoksi.

6. Liedon ympäristöterveyspalvelut, 11.10.2024

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Liedon ympäristöterveyspalvelut ei anna Loimaan asemakaavoituksesta AK0336 lausuntoa	Merkitään tiedoksi.

7. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 8.11.2024

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Suunnittelualueella sijaitsee maakunnallisesti merkittävä Kuusilinnan, nykyiseltä nimeltään Kuusilinnanmäen kiinteistön (2:81) jugend-vaikutteinen päärakennus vuodelta 1919 sekä samanikäinen saunarakennus. Tilaan kuulunut mansardikattoinen tiilinavetta vuodelta 1922 sijaitsee nykyään viereisellä kiinteistöllä Kuusilinna (2-82). Osayleiskaavassa edellä mainitut entisen Kuusilinnan tilan rakennukset on osoitettu seudullisesti merkittäväksi kohteeksi nimellä Kuusilinnanmäki (numero 34). Maakuntakaavassa Kuusilinnanmäen alue (srr 5319) on arvotettu merkittäväksi rakennetun ympäristön ryhmäkokonaisuudeksi. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo lausui asemakaavan OAS-vaiheessa, että asemakaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon suunnittelualueella sijaitseva maakuntakaavassa huomioitu merkittävä raken-	

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0336

netun ympäristön ryhmäkokonaisuus Kuusilinnanmäen alue, pitäen sisällään jugend-vaikutteisen päärakennuksen, saunan ja navetan sekä betonirakenteiset viljasiihot. Nyt lausunnolle tullessa asemakaavan muutoksessa esitetään Kuusilinnanmäen kokonaisuudesta päärakennukselle suojelumerkintää sr-3, kaavamääräyksellä <i>Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävää luonnetta. Korjaus- ja muutostöissä on käytettävä rakennuksen alkuperäisen rakennusperinteen mukaisia mittasuhteita, aukotusta, materiaaleja ja pintakäsittelyä. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja merkittävästi muuttavista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.</i> Tien toisella puolella sijaitseva tilaan kuulunut tiilinavetta on ilman suojelumerkintää. Viljasiihojen alueen käyttötarkoituksimerkintää on tarkennettu ja kaavamääräyksessä sen mainitaan olevan viljavarastointitoimintojen aluetta. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan. Museo pitää hyvänä sitä, että maakunnallisesti arvokas Kuusilinnan jugend-vaikutteinen päärakennus esitetään asemakaavassa suojeltavaksi. Rakennuksen ominaispiirteiden säilymiseksi Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo esittää seuraavanlaista tarkennusta kaavamääräykseen: <i>Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöissä on käytettävä rakennuksen alkuperäisen rakennusperinteen mukaisia mittasuhteita, aukotusta, materiaaleja ja pintakäsittelyä. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.</i> Kuusilinnan tilan entinen navetta on osa maakuntakaavassa mainittua merkittävää rakennetun ympäristön ryhmäkokonaisuutta (srr 5319). Samoin se kuuluu osayleiskaavassa seudullisesti merkittäväksi kohteeksi osoitettuun Kuusilinnanmäkeen (numero 34). Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo katsoo, että Kuusilinnan tilan entinen navetta tulee asemakaavassa huomioida sr-merkinnällä ja kaavamääräyksellä: <i>Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa.</i>	Sr-3 -merkintä tarkennetaan kaavaehdotukseen museon esittämään muotoon (sr-8). Kaavaehdotukseen ei lisätä rakennussuojelumerkintää navetalle, mutta se erotetaan ELY:n lausunnon mukaisesti omalle käyttötarkoituksmerkinnälle (TV).
--	--

8. Varsinais-Suomen liitto, 18.11.2024

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

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0336

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: ---- 6. Loimaan Teollisuusraiteen itäisen osan ja sen ympäristön asemakaavaluonnos AK 0336 (409/24.9.2024) ----	
--	--

Tiivistetyt mielipiteet ja vastineet niihin
9. Yksityishenkilöt (2), 4.11.2024

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Jos tarkoitus on tehdä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/reitti uudelleen kaavoitettavan alueen halki (Teollisuusraiteen itäisen osan ja sen ympäristön asemakaava ja asemakaavamuutos (3. kaupunginosa, Peltinen ja 5. kaupunginosa, V)) kaupungin puolelta Metsolantielle siten että se kulkee Kuusilinnanpuiston läpi, niin voisiko reitti jatkua suoraan myös Tammelanpuiston läpi niin, ettei ylimääräistä kiertoa Tammelantien kautta tarvitsisi tehdä? Tällä vältettäisiin lisääntyneen liikenteen mukanaan tuomat mahdolliset vaikutukset liikenneturvallisuuteen alueella jossa asuu pikkulapsia sekä potentiaalisesti lisääntyvät häiriöt joita läpikulkuliikenne voisi tuoda mukanaan.	Palautetta arvioitiin katuverkon ja maankäytön näkökulmista. Tammelantien ja Metsolantien välinen pp-yhteys on osoitettu kevyttä liikennettä varten. Kaavatyöllä tavoitellaan etenkin parempia kevyen liikenteen yhteyksiä Tammelantielta, mutta kaava mahdollistaa myös kevyen liikenteen ohikulkijat. Kuntalaispalautteen perusteella paremman yhteyden tarve Tammelantielta on tunnistettu etenkin Metsolantien suuntaan. Kuusilinnanpuiston osalta kyse on yhteysvarauksen jatkuvuudesta, joka on kaavoitettu aiemmin alueen länsipuolelle. Kyseisen yhteyden toteuttamiselle ei ole suunnitelmia, mutta kaava

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0336

	sen mahdollistaa tulevaisuudessa. Kevyen liikenteen ohikulkijoiden käyttäjämäärien ei arvioida olevan niin suurta, että se edellyttäisi yhteyden jatkamista Tammelantien alueen ohi kokonaan sen pohjoispuolelta. Tällä säästetään viheralueiden alaa, sekä hyödynnetään olemassa olevaa rakennettua yhteyttä.
--	--

Asemakaavan muutoksen OAS (17.5.2024), nähtävillä 5.6.2024 alkaen ja palautetta pyydetty 26.7.2024 mennessä.

Tiivistetyt lausunnot/viranomaiskommentit ja vastineet niihin

1. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 13.8.2024

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Suunnittelualueella sijaitsee museon MIP-tietokannassa maakunnallisesti merkittäväksi arvotettu Kuusilinnanmäki -niminen kiinteistö (2:81). Kiinteistöllä on jugend-vaikutteinen Peltoisten kylän Mikkolan kantatalon toinen päärakennus vuodelta 1919 sekä samanikäinen saunarakennus. Tilan mansardikattoinen tiilinavetta vuodelta 1922 sijaitsee nykyään viereisellä kiinteistöllä Kuusilinna (2:82). Osayleiskaavassa Kuusilinnanmäki on osoitettu seudullisesti merkittäväksi kohteeksi. Samoin maakuntakaavassa Kuusilinnanmäen alue (srr 5319) on arvotettu merkittäväksi rakennetun ympäristön ryhmäkokonaisuudeksi. Kokonaisuuteen kuuluvat Kuusilinna (nyk. Kuusilinnanmäki), entinen Peltoisten	Tilan 2:81 päärakennus on Loimaan keskeisten alueiden osayleisaavassa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi, joka kohdennetaan myös asemakaavassa koskemaan päärakennusta sr-3 -merkinnällä.

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0336

Mikkolan kantatalon toinen päärakennus sauna ja navetta, Kuusilinnan pohjoispuolella teollisuusalueella betonirakenteiset viljasiilot ja luoteispuolella Mikkolan kantatalo pihapiireineen, joka ei ole tämän asemakaavan suunnittelualueella. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa, että asemakaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon suunnittelualueella sijaitseva maakuntakaavassa huomioitu merkittävä rakennetun ympäristön ryhmäkokonaisuus Kuusilinnanmäen alue, pitäen sisällään jugend-vaikutteisen päärakennuksen, saunan ja navetan sekä betonirakenteiset viljasiilot.	Suojelumääräyksen lisäksi aiempaan asemakaavaan nähden rakennusala ohjattiin tarkemmin Kuusilinnanmäen alueen tontilla, rakennusoikeutta pienennettiin ja käyttötarkoitus muutettiin teollisuudesta asumiseen. Yleiskaavassa alue on teollisuusaluetta, mutta suojelun tarkoituksenmukaisen kohdentumisen ja ylläpitoedellytysten parantamiseksi asumisen katsottiin olevan tarkoituksenmukaisempi käyttötarkoitus. Kaavassa viljasiilojen alueen käyttötarkoitusmerkintään tarkennettiin alueen olevan mm. viljavarastointitoimintojen aluetta.
---	---

Tiivistetyt mielipiteet ja vastineet niihin
2. Yksityishenkilö, 9.6.2024

(ei ole voitu varmistua, onko palautteen antaja maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukainen osallinen)

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Yksi alueen kaavamuutoksen kannalta tärkein asia on kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien parantamista. Nykyisin Tammelantien alue ei yhdisty ympäröiviin alueisiin, vaan on erillinen saareke, johon on vain yksi reitti. Kävelyn ja pyöräilyn kannalta alueilla tulee olla useita reittejä eri suuntiin, jotka ovat lyhyempiä kuin autoilun reitit. Tällöin kestävätkä kulkumuodot ovat kilpailukykyisiä. Tonttikadulla (30 km/h rajoitus) pyöräily voi olla ajoradalla, jos raskasta liikennettä ei ole paljoa, joten tämä ei tarkoita, että tarvitsisi toteuttaa paljon uusia jkpp-väyliä. Alueen kannalta tärkeintä olisi saada pyörätie Novidalle asti. Kaavassa on huomioitava jalankulun ja pyöräilyn yhteydet etenkin seuraaviin kohteisiin: Puusepänkadun radan ylittävä silta, Hämeentien jkpp väylä ja Petäjoentie. Asuinalueen kannalta olisi paras, että asuinalueen sekä teollisuusalueen sisääntuloväylät olisivat erikseen, mutta se ei taida olla mahdollista. Hämeentien sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta olisi kuitenkin järkevintä poistaa Metsolantien liittymä	Tammelantien alueelle kulkemisen vaihtoehtoja arvioitiin kaavan valmistelussa. Kaavan luonnokseen osoitettiin Tammelantieltä kevyen liikenteen yhteys Metsolantielle. Tammelantien ja Metsolantien välillä on nykyisellään epävirallinen polku. Kyseinen väylä edistää kevyen liikenteen turvallisuutta Hämeentien itäsuuntaan kulkiessa. Hämeentien varrelle Hakalanraitin ja Vanhan Hämeentien väliin on asemakaavoitettu kevyen liikenteen väylä vuonna 2023 voimaan tullessa asemakaavassa. Kaavaluonnokseen osoitettiin kevyen liikenteen varaus Kuusilinnantieltä länteen, joka on jatkoa vuonna 2022 voimaan tulleen asemakaavan reitille, jossa on kaavavarauksella Puusepänkadun jatkeen radan ylittävän sillan suuntaan. Valmistelussa arvioitiin myös vaihtoehtoa, jossa Tammelantie olisi jatkettu Metsolantielle, joka olisi osin eriyttänyt asuin- ja teollisuusalueiden liikennettä. Tämä vaihtoehto ei kuitenkaan ole

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0336

käytöstä moottoriajoneuvoilta ja ohjata liikenne asuinalueelle Kuusilinnantien kautta.	mahdollinen, koska mm. alueen eteläpuolelta Tammelantien alueen läpi ohjautuu raskasta liikennettä, joka ei mahdu kääntymään asuinalueen väylällä ja aiheuttaisi tarpeetonta häiriötä asuintonteille. Metsolantie kokoa melko laajan asuinalueen sekä maa- ja metsätalousalueiden liikennettä, jonka ohjaamista osin kapean Kuusilinnantien alueelle ei pidetä tarkoituksenmukaisena. Metsolantien liittymää on kaavallisesti mahdollista suorakulmaistaa Hämeentien liittymässä, joka parantaisi liikenneturvallisuutta mm. näkemien osalta.
---	---