

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

## VASTINERAPORTTI

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

### 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 Sähkösiirroilta, 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 Sähkösiirto Oy, 12.10.2023

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.

#### 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

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

**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:
<p>Loimaan kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa 15.9.2023 päivätystä Lamminkadun asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen luonnoksesta.</p> <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><b>Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole asiaan huomautettavaa oman toimialansa osalta.</b></p>	Merkitään tiedoksi

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621

**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. Kaavaseloituksessa on todettu, että pitkän aikavälin varautumisen osalta lähellä Loimaan ydinkeskustaa ei ole tarjolla tontteja vähittäiskaupan suuryksiköille (yli 4 000 k-m<sup>2</sup>).</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> <p><b>Suunnittelutilanne</b></p> <p><i>Maakuntakaava</i>  <i>Suunnittelualueutta koskee Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava. Suunnittelualueen länsiosa on osoitettu työpaikkatoimintojen alueena (TP), joka sijoittuu myös vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueelle. Em. kohdealuetta koskevan suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai keskittymiä.</i></p> <p><i>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-m<sup>2</sup>. 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</i></p>	

**Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621**

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-m 2. 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-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 päivittäistavara-kaupan 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.

**Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621**

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

*Itäosa suunnittelualueesta on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), jota koskevan kaavamääräyksen mukaan tavoitteellinen kerrosluku on I-II. Sekä keski- että itäosassa suunnittelualueita 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 suunnittelualueita osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY), liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY) ja toimitilarakennusten 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 kaavaseston 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-m<sup>2</sup>).

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 keskusta-alueen 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-m<sup>2</sup>:n, koska maakuntakaavassa seudullisesti merkittävän suuryksikön raja Loimaalla on 6 000 k-m<sup>2</sup>. Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu

Kaavaehdotukseen tarkennettiin lausunnon ja täydennetyt vaikutusarviointin perusteella tontin kaavamääräystä (KM-3) siten, että päivittäistavaran osuus rakennusoikeudesta saa olla enintään 500 k-m<sup>2</sup>, jolloin laatua ohjataan merkittävästi tarkemmin kuin luonnosvaiheessa.

Loimaalla on käytetty 6 000 k-m<sup>2</sup>:n rajaa kaupan ohjauksessa esimerkiksi vuonna 2021 hyväksytyssä Niittukulman korttelia 14 koskevassa

**Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621**

sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu (MRL 71 c §). Asemakaavamuutosta 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.

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

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 etämmällä 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 kuin nyky-lainsäädännössä, joten yleiskaavan laadintahetkellä olleita tarpeita suuryksiköiden osoittamiseen ei ole nyky-lainsäädännön 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.

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

**Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621**

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, että valtatie 9 suoja-alue on 30 metriä lähimmän ajokaistan keskilinjasta.

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 ääneneristävyydestä, joka on tyyppillisesti käytetty sekä hyvin tunnistettu määräystapa ja käytössä myös voimassa olevassa asemakaavassa. Tienpitäjä ei vastaa melusuojausten toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän maankäytön osalta.

Kaupan alan ohjauksen osalta kaavaratkaisuja tarkennettiin huomattavasti kaavaehdotukseen.

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

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

Kaavatyön yhteydessä on tarkistettu, että suoja-alue ei ulotu tonttien rakennusaloille. Aurinkoenergiaa edistävän yleismääräyksen osalta tienpitoviranomaisen kuuleminen lisättiin selkeyden vuoksi yleismääräykseen.

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.

**Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621**

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.

Pyöräpysäköinnistä annettua määräystä on hyvä täydentää sekä paikkojen määrästä että laadusta (mm. runkolukittavuudesta ja sääsuojasta), jotta polkupyörän helpolle käyttöönotolle luodaan hyviä edellytyksiä ja tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä.

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 varten 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

Luonnoksessa esitetyn ratkaisun oli tarkoitus olla tilavaraus, mikäli vt 9:n alikulku katsottaisiin joskus tarpeelliseksi.

Asemakaavasuunnittelua ei laajennettu kyseisellä kohtaa valtatie alituksen tarkempaan selvittämiseen, eikä sitä uudelleentarkastelun perusteella pidetä todennäköisenä, joten ehdotuksesta poistetaan varaus (pp, pp/h).

Kaavaratkaisuissa edistetään mm. kevyen liikenteen reittien lisäyksiä ja näkemäalueita. Kaavaprosessin aikana on keskustelujen perusteella ilmennyt tarve edistää valtatie 9 liityntäpysäköintiä, joten kaava-alueita 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.

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



**Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621**

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 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 keskustataajaman 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 ikärakenne monipuolisena. Erityisesti on pyrittävä säilyttämään vanhimpia ja järeimpiä kuusia ja suuria lehtipuita.”

Koska keskustataajaman 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

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.

Luonnoksessa esitetty AO-kortteli 79 poistettiin kaavaehdotusvaiheessa.

Merkitään tiedoksi.

**Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621**

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 koskevaksi 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 merkittyjä (pääasiassa autoliikkeitä), eikä niiden alueiden käyttötarkoitusta olla kaavoituksen yhteydessä muuttamassa.

**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 päästökuilusta 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

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

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

Ilmastovaikutusten arviointia täydennettiin kaavaehdotuksen kaavaselostukseen.

**Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621**

<p>hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen. Asemakaavamuutosta on hyvä kehittää eteenpäin ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen 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.</p> <p><i>Muuta</i></p> <p>Kaavaselostuksessa on todettu mitä kokonaisuuksia 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 kokonaisuuksien listaus (kaavaselostuksen s. 16) ja niiden toteaminen (s. 35–36) ei vielä ole riittävää.</p>	<p>Kaavaselostusta täydennettiin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta kaavaehdotukseen.</p>
---	--

Tiivistetyt mielipiteet ja vastineet niihin
**1. Yksityishenkilö, 31.10.2023**

Kommenttien pääkohdat:	Vastine:
<p>En ole kaava-alueen maanomistaja enkä asukas. Kaavaluonnoksessa kuitenkin esitetään muutoksia kaupungin nykyiseen puistoalueeseen, jota kaupunkilaisena käytän virkistäytymiseen 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 miehistäni 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</p>	<p>Luonnoksessa esitetty AO-korttelin 79 tontti on poistettu kaavaehdotuksesta.</p> <p>Alueelle ei ole välttämätöntä kaavoittaa uutta omakotitonttia tämän kaavatyon yhteydessä.</p>

**Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621**

<p>tarkoitukseen kuin nyt kaavaluonnoksessa oleva. Entisen raviradan sisäpuolen länsiosa on asuinaluetta 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>Merkitään tiedoksi.</p>
--	----------------------------

**2. Yksityishenkilöt, 2 allekirjoitusta, 7.11.2023**

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

**Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621**
**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"> <li>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!</li> <li>Emme halua, että Raviradankatu avataan Kaunismäenkadulle. Tämäkin ajatus pitäisi lopullisesti unohtaa. Miksi tehdä rauhallisesta asuinalueesta rauhaton läpiajopaikka?</li> </ol> <p>Perusteluina vielä muutamia tosiasioita puiston tai viheralueen myönteisistä vaikutuksista.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Viilentää kuumalla ilmalla ja antaa suojaa ja varjoa</li> <li>- Auttaa sadevesien imeytymistä</li> <li>- Vaikuttaa positiivisesti terveyteen ja vähentää allergioita- puut imevät ympäristön saasteita. Tämä tutkittu todistetusti monissa eri maissa.</li> <li>- Kasvattaa hiilinielua</li> <li>- Hillitsee pandemioiden leviämistä (tutkittu pandemian aikana). Puistoja ja virkistysalueita suositellaan perustettavan enemmän.</li> <li>- Tuo maisemallisesti vaihtelua ja pehmentää kylä- ja kaupunkikuvaa.</li> </ul>	<p>Luonnoksessa esitetty AO-korttelin 79 tontti on poistettu kaavaehdotuksesta.</p> <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>

**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"> <li>- suunnitelma kannustaa turhaan läpiajoliikenteeseen</li> <li>- vähentää asumisviihtyisyyttä</li> <li>- pirstaloi rauhallisen asumisalueen</li> </ul>	<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</p>

**Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 0621**

	<p>läpiajoliikennettä ei siten ole tarkoituksenmukaista ohjata oikaisemaan Raviradankadun kautta. Asemakaavan muutosaluetta laajennetaan kaavaehdotukseen siten, että Raviradankadun aiempi kaavallinen jatke osoitetaan viheralueena.</p>
--	--