

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

VASTINERAPORTTI

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

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:
<p>ELY-keskuksen lausunto</p> <p>Maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta, koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.</p> <p><i>Kulttuuriympäristö ja maisema</i></p> <p>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) merkittäviä paikallisesti, maisemallisesti tai historiallisesti arvokkaita sekä luokittelemattomia kohteita. Suunnittelualueella sijaitsee lisäksi muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, jotka tulee huomioida.</p> <p><i>Ilmasto</i></p> <p>Kaavalla on vaikutusta ilmastoon. Suunnittelussa tulee kiinnittää alusta lähtien huomiota ilmasto- ja kiertotalousnäkökulmiin.</p> <p><i>Luonnonsuojelu</i></p> <p>Suunnittelualueella olevat pellot sijaitsevat osittain laajan maakunnallisesti tärkeän lintualueen (Loimijoen, Niinijoen-Kojonjoen pellot) reuna-alueella, mikä ei kuitenkaan aiheuta rajoituksia nyt käynnissä olevaan asemakaavatyöhön.</p>	<p>Asemakaavassa poistettiin toteutumaton katuverkko ja tonttialueita, jolloin suuria alueita säilyy nykytilanteessa maatalousmaana. Kaavan suunnittelualueita tarkennettiin myös luonnoksen valmistelussa.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

<p>Vesistöt</p> <p>Kaavoituksessa on syytä huomioida Vakkatien eteläpuolella mahdolliset vaikutukset Loimijoen haaraan. Myös ranta-alueen rakennettavuus on hyvä selvittää.</p> <p>Liikenne</p> <p>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 liikennettä. Edellä mainituista maanteistä vain maantien 2101 eli Haaroistentien alue on mahdollista osoittaa asemakaavassa LT-alueeksi.</p> <p>Muilta osin ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Lausunto on laadittu yhdessä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön sekä Liikenne ja infrastruktuuri - vastuun kanssa.</p>	<p>Kaavan luonnokseen osoitettiin korttelin 207 ja joen väliin suojaviheraluetta, säilytettävää puustoa ja hulevesien hallintarakenteita. Ranta-alueen rakennettavuuden osalta erillisen rakennettavuusselvityksen teettämistä arvioidaan kaavaprosessin aikana luonnoksen suunnittelun jälkeen.</p> <p>Haaroistentien alueita osoitettiin kaavaluonnokseen LT-merkinnöillä.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
---	---

2. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 28.3.2024

<p>Lausunnon pääkohdat:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Vastine:</p> <p>Kaavan luonnokseen suunnittelualue on tarkentunut siten, että olemassa olevan asuinalueen asemakaavaa korttelissa 194 ei muuteta tämän kaavatyön yhteydessä.</p> <p>Arkistotutkimuksissa on marraskuussa 2024 myös selvinnyt, että Niinijoensuuntielle ja sen eteläpuolelle merkityn M-alueen merkintä asemakaavayhdistelmässä on ollut virheellinen. Se osa asemakaavasta (vanha rakennuskaava) on ollut aikanaan suunnitteilla, mutta on jätetty pois</p>
--	---

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

<p>Muinaismuistolain 15 §:n mukaisesti arkeologisista tutkimuksista koituvista kustannuksista vastaa hankkeen toteuttaja. Tarjouspyyntöön liitetään kopio tästä lausunnosta.</p> <p>Tietoja arkeologisia kenttätöitä toteuttavista toimijoista Museoviraston verkko-sivuilla: https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen-kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/arkeologisten-kenttatoiden-tilaaminen</p>	<p>hyväksyttävästä rakennuskaavasta Alastaron kunnanvaltuuston kokouksessa 29.1.1979 13 §, eikä tämän kaavatyön yhteydessä nähdä tarpeelliseksi laajentaa asemakaava-aluetta sinne.</p> <p>Tammilehdontien risteysalueen tuntumasta kumotaan asemakaavan osa, joka on ollut irrallinen maantien liittymä.</p>
--	---

Tiivistetyt mielipiteet ja vastineet niihin
1. Kolme yksityishenkilöä, 1.4.2024

Mielipiteen pääkohdat:	Vastine:
<p>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.</p> <p>Kaupungin keskustan liepeillä on jo tonttitarjontaa sekä omakotiasujille, että teollisuudelle. Alastarollakin tontteja on ollut pitkään myymättä, sekä tyhjiäkin omia kaupungin omistamia alueita on kaavoittamatta.</p>	<p>Kaupungin mailla on melko paljon omakoti- ja rivitalotonttitarjontaa Alastaron taajamassa, mutta vain kaksi yritystonttia Virttaantien ja Vakkatien varrella, joista toinen on huoltoasematontti.</p> <p>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.</p> <p>Kaavan tavoitteena on edistää kaupungin maille valmiiseen infraan tukeutuvaa tonttitarjontaa. Matalan</p>

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

<p>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 saivat muuttua takaisin maa- ja metsäalueeksi. Liitteessä punaisella rajattu alue.</p> <p>Niinijoensuuntie on yksikkötie, joka jatkuu samana Vakkatien jälkeen pitkälle peltojen liittymiin. Niinijoensuuntien alkupäässä</p>	<p>kysynnän alueilla tonttitarjontaa on tarkoituksenmukaista osoittaa siten, että esimerkiksi merkittäviä uusia liikenneväyliä ei ole tarpeen rakentaa, vaan hyödynnetään 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).</p> <p>Muiden Alastaron alueiden osalta uusia yritystontteja voidaan mahdollisesti käsitellä eri kaavatyön yhteydessä, mutta muita suunnitelmia ei tällä hetkellä ole.</p> <p>Vuoden 1986 osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen, eikä juuri muutoinkaan vanhentuneena ohjaa tarkempaa suunnittelua, kuten palautteessa on hyvin 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. Kaavaluonnoksessa on tarkemmin kuvattu esitetyt ratkaisut ja alueet.</p> <p>Kaavamuuotosaluetta rajataan luonnosvaiheessa siten, että kortteli</p>
---	--

Asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 3001

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.

194 jää tämän kaava-alueen ulkopuolelle, eikä sen aiempaa vuonna 1987 hyväksyttyä asemakaavaa muuteta tämän kaavatyön yhteydessä.

Arkistotutkimuksissa on marraskuussa 2024 myös selvinnyt, että Niinijoensuuntielle ja sen eteläpuolelle merkityn M-alueen merkintä asemakaavayhdistelmässä on ollut virheellinen. Se osa asemakaavasta (vanha rakennuskaava) on ollut aikanaan suunnitteilla, mutta on jätetty pois hyväksyttävästä rakennuskaavasta Alastaron kunnanvaltuuston kokouksessa 29.1.1979 13 §, eikä tämän kaavatyön yhteydessä nähdä tarpeelliseksi laajentaa asemakaava- aluetta sinne.

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 alueelle osoitettiin yritystontteja, jotka rajoittuvat olemassa olevaan yritysalueeseen ja tukeutuvat valmiiseen katuverkkoon. Alueelta poistetaan myös yritystonttitarjontaa palautteenjättäjien pyynnöstä yksityisten mailta.

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.



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
Mielipiteen pääkohdat:

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.

Tetetty selvitys löytyy Alastaron kunnan arkistosta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.