



Asemakaava: Niittukulmanraitin koillispuolen asemakaavan muutos, kaavatunnus: AK 1302

## VASTINERAPORTTI

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

### Ehdotus ja tarkistettu OAS, nähtävillä 5.3.-6.4.2021

Tiivistetyt lausunnot ja vastineet niihin (Loimaan kaupunginhallituksen käsittely 12.4.2021).

#### 1. Sallila Sähkösiirto Oy, 1.3.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Sallila Sähkösiirto Oy pyytää ottamaan huomioon kaapelin, joka sijaitsee kaava-alueen koilliskulmassa. Tämä on aluetta, missä kaava-alue laajeni luonnosvaiheeseen nähden.	Kaavaan merkitään tarkennuksena maanalaisen johdon merkintä laajennusalueelle Sallilan liitekartan tulkinnan perusteella. Ko. laajennusalue on kaavoitushetkellä kaupungin omistuksessa.

#### 2. Telia Oyj, 2.3.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Alueen läpi menee käytössä oleva KTV kaapeli. Operaattorin olisi hyvä tietää 12 viikkoa ennen rakentamista siirtotarpeesta ja siirto tehdään sulanmaan aikana. Siirron kustannukset laskutetaan siirron tilaajalta.	Korttelin 5 tontti 2 on myyty 23.3.2021, jonka kauppakirjassa on mainittu: ”Tontin pohjoisreunalla sijaitsee myös tietoliikennekaapeli.”  Korttelin 1 laajentuvan tontin (tontti 2) lisämaa on kaupungin omistuksessa. Se myydään tämän hetken arvion mukaan lähiaikoina. Lisämaasta kiinnostuneelle taholle on ilmoitettu johdon likimääräinen sijainti ja mahdollinen siirtotarve 8.2.2021.

#### 3. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 9.3.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
ELY-keskus pitää suojaviheralueen (EV) ja pp-yhteyden sijaintien tarkentamista Kartanomäenkadun suuntaan erittäin hyvänä. Asemakaavoitusta ohjaavassa Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa virkistysalueena osoitettu suunnittelualue kaakko-luoteis-suuntaisesti halkova viheryhteys ei näin ollen katkea eikä pp-yhteyttä siirretä kadulle kiertämään korttelia. EV- ja pp-yhteyksien sijainnit on ehdotusvaiheessa ratkaistu ELY-keskuksen luonnosvaiheessa esiin tuomalla tavalla	

<p>kaventamalla paikoittain melko leveänä osoitettua tontteja jakavaa suojaviheraluetta. ELY-keskus pitää myös hyvänä pp-yhteyden sanamuodon tarkentamista kaavamääräysten osalta. Muutettu sanamuoto edellyttää pp-yhteyden toteuttamista sijainnin ollessa kuitenkin ohjeellinen. Näin ei jää vaaraa siitä, että pp-yhteys jäisi kokonaan toteutumatta. Ratkaisu huomioi riittävästi valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet muun muassa kävelyn ja pyöräilyn edistämisen ja viheralueverkoston jatkuvuudesta huolehtimisen osalta. Suora kävelyn ja pyöräilyn yhteys on sekä yleiskaavan että kulkutapojen muutoksen tavoitteiden mukainen.</p> <p>Tavoitteiden saavuttamiseksi alueilla, joille syntyy potentiaalisia kävely- ja pyörämatkojen kohteita, tulisi asemakaavoissa esittää myös pyöräpysäköinnin rakentamisvelvoite autopaikkojen määrän lisäksi (esim. Väyläviraston ohjeita 18/2020: Pyöräliikenteen suunnittelu, s.194 tai <a href="https://pyoraliihenne.fi/pyorapysakoinnin-suunnitteluohje/#pysakointitarpeen-maarittely">https://pyoraliihenne.fi/pyorapysakoinnin-suunnitteluohje/#pysakointitarpeen-maarittely</a>). Laadukkaalla pyöräpysäköinnillä tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Myös pyöräpysäköinnin sijoittelu tontilla vaikuttaa suuresti pyöräilijöiden reitteihin tontille ja tontilla. Pyöräpysäköinnin on hyvä sijaita lähellä sisäänkäyntiä ja sinne on liikenteen turvallisuuden kannalta edullista suunnitella hyvät ja johdonmukaiset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, jotka risteävät autoliikenteen kanssa mahdollisimman vähän. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamisesta tontilla on hyvä antaa ainakin yleismääräyksiä jo asemakaavassa.</p> <p>Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin lausuttavaa kaavaehdotukseen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaava-alue on saavutettavissa hyvin kevyen liikenteen väylää pitkin ja asemakaavan muutoksessa otettiin kevyen liikenteen yhteydet huomioon. Tonttien katsotaan olevan erinomaisesti saavutettavissa kevyen liikenteen muodossa. Kaava-alue on jo osittain toteutunut korttelissa 1 ja korttelin 5 tonttikin on jo myyty 23.3.2021 toteutettavaksi.</p> <p>Kaavan ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen ei enää tarkenneta pyöräilyn ohjausta kaavatyössä.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
---	---

#### 4. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, 30.3.2021

<b>Lausunnon pääkohdat:</b>	<b>Vastine:</b>
Kaavaehdotuksesta ei ole huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.

#### 5. Loimaan Yrittäjät Ry, 6.4.2021

<b>Lausunnon pääkohdat:</b>	<b>Vastine:</b>
Ei kommentoitavaa.	Merkitään tiedoksi.

# Luonnos, nähtävillä 11.12.2020 – 26.1.2021

*Tiivistetyt lausunnot ja vastineet niihin (Loimaan kaupunginhallituksen käsittely 22.2.2021).*

## 1. Varsinais-Suomen pelastuslaitos, 14.12.2021

Kommentin pääkohdat:	Vastine:
Lausuntoa ei anneta luonnosvaiheessa, se annetaan pyydettyäessä ehdotusvaiheessa.	Merkitään tiedoksi. Lausunto pyydetään kaavan ehdotuksesta.

## 2. Loimaan kaukolämpö Oy, 9.12.2020

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei huomautettavaa. Suunnitteluun varattu reitti riittää.	Merkitään tiedoksi. Kaavaa muutettiin luonnokseen nähden siten, että EV-alueita osoitettiin enemmän kaukolämpöjohdon kohdalle. Tontille jäävä osuus jätettiin maanalaisen johdon merkinnän alle.

## 3. Lounea Palvelut Oy, 10.12.2020

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.

## 4. Sallila Sähkösiirto Oy, 9.12.2020

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Ei tarvetta antaa lausuntoa.	Merkitään tiedoksi.

## 5. Telia Finland Oy, 18.1.2021

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
28.10. annettuun lausuntoon ei tarvitse tehdä muutoksia.	Merkitään tiedoksi. OAS:n nähtävilläolon yhteydessä annettu palaute on kirjattu kaavaselostuksen kohtaan 3.3.3.

## 6. Varsinais-Suomen liitto, Maankäyttöjaosto, 21.12.2020 § 93.

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolta ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa tai ne ovat merkitykseltään vähäisiä. Maakuntakaavan ja sen tavoitteiden toteutuminen MRL 32 §:n mukaisesti on tästä huolimatta varmistettava.	Merkitään tiedoksi.
...	
2. Loimaan kaupunki: Loimaan Niittukulmanraitin koillispuolen asemakaavanmuutos (M187/2020)	Loimaan kaupunki ei pyydä lausuntoa Varsinais-Suomen liitolta enää ehdotusvaiheessa. Varsinais-Suomen liitto voi toimittaa omasta aloitteestaan lausunnon ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana. Luonnokseen nähden tarkistettu kaavan ehdotus asetetaan nähtäville tämän vastineen toimittamisen yhteydessä.
...	

## 7. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 29.12.2020

Lausunnon pääkohdat:	Vastine:
<p>Valtatien suunnitteluunkin liittyvä yleiskaavassa esitetty laaja, valtatie molemmin puolin jatkuva viheryhteys katkeaa, mikäli yhteys siirretään kadulle. Kadun varren yhteys ei täysin korvaa suoraa jkpp- ja viheryhteyttä. Osayleiskaavasta poikkeaminen estää yleiskaavan toteutumisen. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja yritysalueen sisäiset liikennejärjestelyt eivät ole riittäviä perusteita yleiskaavasta poikkeamiseen. Ratkaisu ei riittävästi huomioi valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita mm. kävelyn, pyöräilyn ja viheralueverkoston jatkuvuuden osalta. Vaikka jkpp-yhteyden säilyttäminen kaavassa ei mahdollistaisi tontin sisäistä läpiajoa, sen päästövaikutus olisi kuitenkin hyvin pieni vertailtujen vaihtoehtojen välillä. Suorilla ja houkuttelevilla, asuin- ja työpaikka-alueita yhdistävillä jkpp-yhteyksillä voidaan kuitenkin saavuttaa tavoiteltua kulkutapamuutosta, jolla on taas paljon suurempia positiivisia päästövaikutuksia. Hyvällä suunnittelulla on mahdollista yhteensovittaa tonttien välinen moottoriajoneuvoliikenne sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteys yleiskaavan mukaisesti. Voimassa olevassa asemakaavassa tontteja jakava suojaviheralue (EV) on osoitettu paikoin melko leveänä ja ELY-keskus pitää mahdollisena sen kaventamista. ELY ei puolla viheryhteyden katkaisemista ja jalankulun ja pyöräilyn yhteyden muuttamista. Jalankulun ja pyöräilyn kierto ei tue jalankulun ja pyöräilyn lisääntymistavoitetta. Suorat yhteydet ovat matka-ajaltaan kilpailukykyisempiä ja houkuttelevampia. Yhteys tarjoaa myös hyvät ulkoilumahdollisuudet. Muut yhteydet tai olemassa olevat ali- tai ylikulut eivät korvaa ko. yhteyttä.</p> <p>Niittukulmanraitin päästä lähtevän jalankulku- ja pyöräilytien mutkassa on hyvä tarkastella, toteutuvatko riittävät näkemät, mikäli rakennus sijoittuu kulmaan rakennusalan mukaisesti. Jkpp-yhteyden osalta on myös hyvä tarkastella, että kaavassa varatussa tilassa on mahdollista toteuttaa pyörätien vieni alikulkuun riittävin näkemin alikulun suulla sekä ohjeellisin kaltevuuksin ja kaarresätein (<a href="https://julkaisut.vayla.fi/pdf11/vo_2020-18_pyoraliiikenteen_suunnittelu_web.pdf">https://julkaisut.vayla.fi/pdf11/vo_2020-18_pyoraliiikenteen_suunnittelu_web.pdf</a>).</p> <p>ELY-keskus suhtautuu maanteiden tienpitäjän edustajana pääsääntöisesti kielteisesti mahdolliseen aikomukseen kaava-alueen hulevesien johtamiseksi maantien sivuojiin.</p> <p>Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin kaavaluonnokseen lausuttavaa.</p>	<p>Luonnokseen nähden kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia. Viher- ja kevyen liikenteen yhteys käännettiin valtatie alituksesta kohti Kartanomäenkatua. Kaava-alueetta laajennettiin koilliskulmasta, jolloin tontille saatiin luonnokseen nähden pienentyneelle tontille hieman lisätilaa toteuttaa esimerkiksi pysäköintialuetta.</p> <p>Kaavaan osoitettiin yleismääräyksellä korttelien välisen kevyen liikenteen toteuttamismahdollisuus EV-alueen läpi pp-yhteys huomioiden. Mahdollisen tonttien välisen yhteistyön ajoneuvoliikenne toteutetaan katuverkon kautta.</p> <p>Asemakaavan ehdotuksessa EV-alueetta kavennettiin voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Yhteyden suunta ja jatkuvuus huomioitiin ehdotuksen ratkaisussa.</p> <p>Kaavaan kirjattiin ohjeelliseksi kaltevuudeksi 4 %. Kaavaan piirrettiin ohjeellisena sijaintina kaarresäteet huomioiden yhteyden likimääräinen sijainti. Ohjeelliset sijainnit ja kaltevuudet tarkentuvat yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Kaavaselostukseen kuvattiin arvioidut näkemät, kaltevuudet ja kaarresäteet perusteluineen ko. oppaan tulkinnan perusteella.</p> <p>Alueella on kunnan ja ELY-keskuksen kesken yhteistyötä hulevesien hallinnassa, kun maantien vesiä ohjautuu kunnan järjestelmiin Niittukulmanraitin kohdalla. Kaavassa edistettiin aluevarauksin ja määräyksin hallintaa. Tonttien hulevesien käsittely ratkaistaan rakennusluvituksen yhteydessä. Loimaan rakennusjärjestyksessä (2017) ohjataan hulevesien hallintaa mm. seuraavalla tavalla (pykälä 8 §): ”Mikäli hulevedet johdetaan hulevesijärjestelmään tai katu- tai muun yleisen alueen kuivatusjärjestelmänä toimivaan avo-ojaan, on siihen saatava järjestelmän haltijan suostumus.”</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Tiivistetyt mielipiteet ja vastineet niihin (Loimaan kaupunginhallituksen käsittely 22.2.2021).**1. Loimaan Lions Club, 19.1.2021**

<b>Mielipiteen pääkohdat:</b>	<b>Vastine:</b>
<p>Alueella sijaitsee Lions Club Loimaan ylläpitämä mainostaulu, jossa on toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus kaupungin kanssa, joka sisältää katuvaloverkosta syötettävän sähköenergian mainostaulun valaisemisen. Mainostaulu on olennainen osa Lions Club Loimaan varainhankinta keinoja. Kerätyt varot jaetaan vuosittain loimaalaisten harrastustoimintaa sekä asumistyytyväisyyttä edistäviin kohteisiin. Lions Club Loimaan hallitus on käsitellyt asiaa 22.12.2020 ja 19.1.2021 kokouksissaan. Esitämme kaksi suosituimmuusjärjestykseen aseteltua toivetta asemakaavan muutoksen varainhankintakeinoillemme mahdollisesti aiheuttamiin muutoksiin liittyen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Toivomme, ettei asemakaavan muutos aiheuta muutoksia mainostaulumme sijaintiin tai käyttötarkoitukseen liittyen.</li> <li>2. Mikäli kohdassa 1. esitettyä toivetta ei ole mahdollista täyttää toivomme yhteistyöneuvottelujen käynnistämistä mainostaulun uudelleensijoittamiseksi vastaavan mainosarvon tuottavaan ja yhdessä valittuun sijaintiin.</li> </ol> <p>Lions Club Loimaa on tyytyväinen kaupungin kanssa tehtyyn yhteistyöhön ja on halukas jatkamaan yhteistyötä myös tulevaisuudessa sekä alueella toimivien yritysten tunnettavuuden lisäämisessä että kaupunkilaisten hyvinvointia ja viihtyvyyttä edistävien kohteiden tukemisessa.</p>	<p>Mainostaulu sijaitsee nykyiselläänkin voimassa olevassa asemakaavassa tonttimaalla ja tontti on ollut myynnissä useamman vuoden.</p> <p>Mainostaulun vuokra-asiasta vastaa kaupungin tekninen osasto ja palaute on toimitettu tiedoksi tekniselle johtajalle 20.1.2021. Teknisen osaston kanssa voi neuvotella uudesta mahdollisesta sijoittamisesta kaupungin maalle, jos nykyisessä paikassa ei ole mahdollista jatkaa mainostaulun sijoittamista.</p>