

Asemakaava: Teollisuusraiteen läntisen osan ja sen lähiympäristön asemakaavan muutos,
kaavatunnus: AK 0334

VASTINERAPORTTI

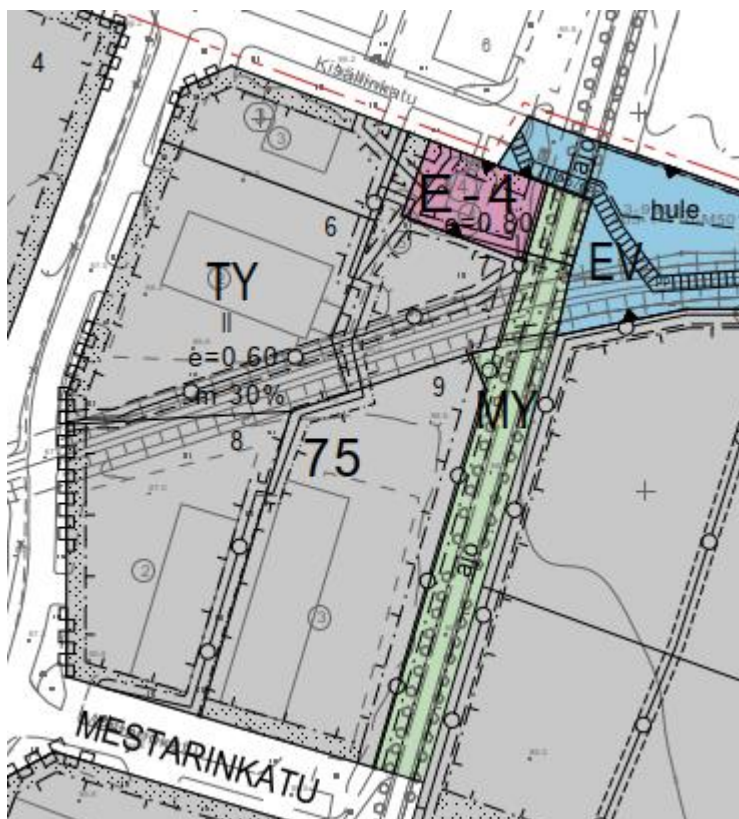
Tiivistelmät luonnoksesta ja ehdotuksesta jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin. Palaute on arkistoitu kokonaisuudessaan ja saatavilla kysyttäessä.

Asemakaavan muutoksen ehdotuksen tarkistus (3.2.2022), erilliskuuleminen (MRA 32 §) 22.3.2022-22.4.2022

Kortteliin 75 ja sen itäpuolelle MY-alueelle lisättiin puuttuneet olemassa olevien kaukolämpö-, vesi-, hulevesi- ja jätevesijohtojen osalta maanalaisten johtojen merkinnät, joista kuultiin muutoksen osallisia kirjeitse.

Muistutukset (kaupunginhallitus 16.5.2022):

Muistutuksia ei jätetty erilliskuulemisesta.



Ote 3.2.2022 tarkistetusta kaavaotteesta.

Asemakaavan muutoksen ehdotus (9.11.2021), nähtävillä 15.12.2021-26.1.2022

Muistutukset (kaupunginhallitus 16.5.2022):

Muistutuksia ei jätetty.

Tiivistetyt lausunnot ja vastineet niihin (kaupunginhallitus 16.5.2022):

1. Elinympäristölautakunta, 14.12.2021

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|--|---|
| Asia oli lautakunnan ilmoitusasioissa 14.12.2021 § 72, ei lausuntoa. | Merkittään tiedoksi. |
| | Luonnosvaiheen lausunto 14.9.2021 § 21 oli jäänyt kirjaamatta tähän raporttiin, jossa lausuttiin että ei ole huomauttamista OAS:sta, eikä luonnoksesta. Muutoksia ei esitetty, joten mainitaan teknisenä tarkistuksena. |

2. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, 14.12.2021

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|--|----------------------|
| Kaavaehdotuksesta ei ole huomautettavaa. | Merkittään tiedoksi. |

3. Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, 12.1.2022

| Ilmoituksen pääkohdat: | |
|---|----------------------|
| Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna lausuntoa ehdotuksesta. | Merkittään tiedoksi. |

4. Loimaan kaukolämpö Oy, 8.12.2021

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|--|---|
| Kaukolämmön johtoa puuttuu Kisällinkadun eteläpuoleisesta korttelista 75 (E-4 ja TY-merkinnän paikkeilla). | Korttelissa 75 ja sen vierestä MY-alueelta kaavakartalta puuttuvia olemassa olevat maanalaisia johtoja (vesi-, hulevesi-, kaukolämpö- ja jätevesijohdot) lisättiin kaavakartalle. |

5. Lounea, 4.1.2022

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|----------------------|----------------------|
| Ei lausuttavaa. | Merkittään tiedoksi. |

6. Sallila Sähkönsiirto Oy, 9.12.2021

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|----------------------|----------------------|
| Ei huomautettavaa. | Merkittään tiedoksi. |

7. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 11.1.2022

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|---|----------------------------|
| <p>Alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas paikallisesti merkittäväksi luokiteltu Mikkolan kantatalon tilakeskus, jonka funkkistyylistä päärakennusta Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo esitti kaavaluonnoksen yhteydessä huomioitavaksi sr-merkinnällä. Päärakennukselle on lisätty sr-merkintä ja tilakeskus on huomioitu /s-merkinnällä.</p> <p>Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.</p> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> |

8. Varsinais-Suomen liitto, Maankäyttöjaosto, 31.1.2022, § 14

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|---|----------------------------|
| <p>Lausuntopyyntöt, jotka eivät anna aiheita Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen. Suunnittelujohtaja on 19.11.2021 ilmoittanut seuraaville tahoille, että liitto ei anna ko.asioista lausuntoa. koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:</p> <p>...</p> <p>6. Loimaan kaupunki: Teollisuusraiteen läntisen osan ja sen lähiympäristön asemakaavamuutos (M113/23.8.2021)</p> <p>...</p> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> |

9. Suomen Viljava Oy, 12.4.2022

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|--|----------------------------|
| <p>Suomen Viljava Oy on 100 % valtion omistama viljan ja muiden agribulk -raaka-aineiden käsittelyyn ja varastointi erikoistunut yritys. Lisäksi Viljava valmistaa kasviproteiini- ja kaura-ainesosia. Viljavalla on 19 toimipistettä 16 paikkakunnalla Suomessa. Viljavalla on kansallinen velvoite osaltaan turvat kotimaisen elintarvikeketjun toiminta poikkeusoloissa.</p> <p>Viljavan siiloissa varastoidaan suuria määriä huoltovarmuustarkoituksiin olevia elintarvikeviljoja sekä kylvösiemeniä. Valtioneuvoston päätöksen mukaan huoltovarmuusvarastoiva määrä on vähintään kuukauden elintarvikekäyttöä vastaava viljavolyymi. Huoltovarmuusvilja kiertää säännöllisesti eli se pidetään tuoreena ja käyttökelpoisena mahdollista poikkeustilannetta varten.</p> <p>Viljavan Loimaan varastolla on tärkeä merkitys kansallisen huoltovarmuuden kannalta. Se sijaitsee keskeisellä Suomen viljanviljelyalueella. Monipuolisessa suuressa siilostokokonaisuudessa voidaan varastoida ns. käyttöviljaa eli päivittäiseen ruoka- ja rehukäyttöön soveltuvaa viljaa sekä kylvämiseen tarkoitettuja raakasiemeniä. Lisäksi toimintaa tukevat suuret tasovarastot erilaisten kappaletavaroiden varastointiin. Rautatiekuljetusten merkitys kotimaisen viljan kuljetuksessa on vähentynyt vuosikymmenten saatossa. Viljavan varastojen pistoraiteita purettiin erityisesti 2000-luvun alkupuolella. Tällä hetkellä rautatieyhteys Viljavalla on viidellä varastolla.</p> <p>Loimaan varaston osalta emme näe tarvetta rautatieyhteydelle. Jos tarve tulee kuljettaa rautateitse kappale- ja irtotavaraa. Loimaan ratapihalle voitaneen rakentaa tarvittavat fasiliteetit.</p> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> |

Asemakaavan muutoksen luonnos ja tark. OAS (10.8.2021), 27.8.-27.9.2021

Tiivistetyt lausunnot ja vastineet niihin (kaupunginhallitus 29.11.2021)

1. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 13.9.2021

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|---|---|
| <p>Kulttuuriympäristö Kaavaluonnoksen selostuksen mukaan suunnittelualueella sijaitsee rakennetun ympäristön kohde ”Mikkola”. Kyseessä on kantatila, joka on sijoittunut nykyiselle tontille 1800-luvulla. Tontilla sijaitsevat funktisvaikutteinen päärakennus 1940-luvulta, tiilinavetta vuodelta 1935, puimala vuodelta 1935 sekä talli vuodelta 1945. Kohde on luokiteltu Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa Paikallisesti merkittävä suojeltava rakennus -merkinnällä (numero 126): Historiallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Rakennusryhmien ja kokonaisuuksien kohdalla suojelun kohdentuminen määritellään tapauskohtaisesti. Muutos- ja korjaustyöt eivät saa heikentää kohteen ympäristöllistä, rakennushistoriallista tai historiallista arvoa. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen liitetaulukoon. Voimassa olevassa asemakaavassa (16.1.1995) pihapiiri on osoitettu /s -merkinnällä: Alue, jolla ympäristö säilytetään.</p> <p>Yleiskaava ohjaa asemakaavamuutoksen laadintaa. Yleiskaavan ohjausvaikutusta ei ole huomioitu kaavaluonnoksessa vielä riittävällä tavalla Mikkolan tilakeskuksen osalta. Yleiskaavan rakennussuojelua koskeva kohdemerkintä 126 edellyttää, että Mikkolan tilakeskuksen rakennusryhmien ja kokonaisuuksien osalta suojelun kohdentuminen määritellään asemakaavatasolla. Tilakeskuksen rakennusten suojelun tarve tulisi selvittää yhteistyössä alueellisen vastuumuseon kanssa. Paikallisesti merkittävien rakennusten osalta on ollut käytäntönä merkitä suojellut rakennukset asemakaavassa sr-kohdemerkinnällä, jolloin tämänhetkisten tietojen perusteella vähintään Mikkolan päärakennus tulisi merkitä sr-kohdemerkinnällä. ELY-keskus pitää Mikkolan tilakeskuksen osalta /s-merkinnällä täydennettyä AM-aluemerkintää hyvänä ratkaisuna. Myös kaavan vaihtoehtotarkastelu ja eteneminen on kuvattu hyvin selostuksessa.</p> <p>Maaperä Suunnittelualueelle sijoittuu neljä Maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI) olevaa kohdetta. Kaikki kohteet sijoittuvat teollisuusrakennusten korttelialueelle (TY ja TY-2) eikä kyseisten kohteiden maankäyttöä olla muuttamassa. Kohteissa ei ole tällä hetkellä tarvetta maaperän pilaantuneisuuden tai puhdistustarpeen arviointiin, koska teollinen toiminta kiinteistöillä jatkuu. Kohteita ei ole tarvetta merkitä kaavassa erillisin kohdemerkinnöin.</p> | <p>Päärakennus merkitään kaavaehdotukseen sr-3 merkinnällä. Alueellisen vastuumuseon lausunto kohdassa 2.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Liikkumisen teemakartat</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Liikenne Kaava-aineistossa on perusteellisesti kerrottu autoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräliikenteen reiteistä, suuntautumisesta ja määristä. Asian havainnollistumisen kannalta erityisesti kävelyn ja pyöräilyn reitit olisi hyvä esittää selostuksessa yksinkertaisena karttakuvana, joka havainnollistaa reittejä ja niiden kytkeytymistä nykyiseen verkostoon. Liikenteen osalta myös alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä olisi hyvä käsitellä aineistossa ja mahdollisesti samassa karttakuvassa kävelyn ja pyöräilyn reittien kanssa. Kaavamääräyksissä on huomioitu hyvin pyöräpysäköinnin toteutusvelvoite, jota on hyvä tarkentaa niin, että ainakin osa pyöräpaikoista mahdollistaa runkolukituksen.</p> <p>Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen ympäristönsuojeluyksikön sekä Liikenne- ja infrastruktuuri - vastuualueen kanssa.</p> | <p>(nykytilanne ja kaava-alueella tavoiteltavat) sekä maininnat joukkoliikenteestä lisätään ehdotuksen selostukseen.</p> <p>Pyöräilyn edistäminen on tärkeää, mutta arvioinnissa katsottiin kaavamääräysten selkeyden kannalta runkolukituksen määrittämisen asemakaavatasoisesti olevan hieman liian tarkkaa ohjausta kyseiselle alueelle.</p> |
|---|---|

2. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 21.9.2021

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|---|--|
| <p>Alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas paikallisesti merkittäväksi luokiteltu Mikkolan kantatalon tilakeskus, jonka funkkistyylinen päärakennus on peräisin 1940-luvulta, säterikattoinen tiilinavetta ja puimala 1930-luvulta sekä talli 1940-luvulta.</p> <p>Voimassa olevassa asemakaavassa tilakeskus on osoitettu merkinnällä AM/s. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaavassa, joka on tullut voimaan 2017, kohde on osoitettu merkinnällä: Paikallisesti merkittävä suojeltava rakennus, numero 126: Historiallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Rakennusryhmien ja kokonaisuuksien kohdalla suojelun kohdentuminen määritellään tapauskohtaisesti. Muutos- ja korjaustyöt eivät saa heikentää kohteen ympäristöllistä, rakennushistoriallista tai historiallista arvoa. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen liitetaulukkoon. Kuten ELY-keskus on jo lausunnossaan todennut yleiskaava ohjaa asemakaavan muutoksen laadintaa, ja vähintään funkkistyylinen päärakennus tulisi osoittaa sr-merkinnällä. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo katsoo, että Mikkolan tilakeskuksen osalta asemakaavan merkintä tulee ajantasaistaa, siten että paikallisesti merkittävän kohteen päärakennus huomioidaan asemakaavassa sr-merkinnällä. Komea säterikattoinen tiilinavetta olisi myös hyvä huomioida sr-merkinnällä, muutoin tilakeskuksen osalta /s merkintä on riittävä. Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.</p> | <p>Päärakennus katsotaan olevan rakennusryhmän merkittävin ja edustavin rakennus joka merkitään lausunnon perusteella sr-3 -merkinnällä.</p> |

3. Loimaan Vesi, 22.9.2021

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|---|---------------------|
| Ei huomautettavaa. Luonnoksessa Loimaan veden verkostot on huomioitu. | Merkitään tiedoksi. |

4. Loimaan Yrittäjät ry, 2.9.2021

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|---|---------------------|
| Ei ole tarvetta antaa lausuntoa tai palautetta ko | Merkitään tiedoksi. |

| | |
|--------------------------|--|
| asemakaavan muutoksesta. | |
|--------------------------|--|

5. Lounea, 31.8.2021

| | |
|--|---------------------|
| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
| Ei lisättävää aikaisempaan lausuntoon. | Merkitään tiedoksi. |

6. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, 1.9.2021

| | |
|---|---|
| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
| <p>Ei huomautettavaa asemakaavamuutokseen.</p> <p>Kaavan jatkosuunnittelussa on huomioitava: Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet (http://www.vspelastus.fi/lomakkeet).</p> <p>Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.</p> <p>Lausunnonsovelletut lait ja säädökset: Pelastuslaki 379/2011</p> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Tonttien osalta pelastusyksiköiden operointi tulee käsiteltäväksi tarkemman luvituksen yhteydessä rakennusvalvonnassa. Lausunto on toimitettu tiedoksi Loimaan rakennusvalvontaan 17.11.2021.</p> <p>Kunnallistekniikan suunnittelun mahdollisten tarkennusten aikataulu ei ole tiedossa. Lausunto on toimitettu tiedoksi Loimaan tekniselle johtajalle 17.11.2021.</p> <p>Edellä mainittujen yksityiskohtaiseen suunnitteluun/luvitukseen liittyvien asioiden kaavallista ohjausta ei katsota tarkoituksenmukaiseksi. Ohjeet voivat myös päivittyä melko usein, kun asemakaavat voivat ohjata rakentamista usein vuosikymmeniä. Tarpeista merkittiin lyhyesti selostuksen kohtaan 6 <i>Asemakaavan toteutus / 6.1. Toteuttaminen ja ajoitus.</i></p> |

7. Sallila Sähkösiirto Oy, 26.8.2021

| | |
|---|--|
| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
| Liitekartassa esitetty maakaapeli tulee huomioida kaavoituksessa. | Kaavaan lisätään ohjeellinen johtoa varten varatun alueenosan merkintä Teollisuustien itä- ja länsipuolelle kortteleihin 71 ja 75. Merkintä osoitettiin ohjeellisena, jos sitä on joskus tarpeen siirtää tontin muodon parantamiseksi. |

8. Telia, 15.9.2021

| | |
|---|--|
| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
| Mahdollisesti kiinnostusta varausputkien asentamiseen uusien katujen yhteydessä, ei muuta kommentoitavaa. | <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kunnallistekniikan toteuttamisaikataulut eivät ole kaavoitushetkellä tiedossa.</p> |

9. Väylävirasto, 16.9.2021

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|---|---------------------|
| Väylävirastolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus. | Merkitään tiedoksi. |

10. Varsinais-Suomen liitto, 19.11.2021

| Lausunnon pääkohdat: | Vastine: |
|--|--|
| Seuraavat lausuntopyynnöt eivät anna aihetta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa: ” 6. Loimaan kaupunki: Teollisuusraiteen läntisen osan ja sen lähiympäristön asemakaavamuutos (M113/23.8.2021)” | Merkitään tiedoksi. Loimaan kaupunki toimittaa tiedoksi kaavan ehdotuksen, josta Varsinais-Suomen liitto voi halutessaan antaa lausunnon. |

14.8.-14.9.2020 nähtävillä olleen Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (7.8.2020) jätetyn palautteen tiivistelmä on esitetty kaavaselostuksen kohdassa ”4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely”
