

# LOIMAAN KAUPUNKI

## Loimaan Hämeentien varren asemakaava

Kaavanlaatijan vastineet 12.11 – 13.12.2021 nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen

27.6.2022

1	LAUSUNNOT	2
1.1	Loimaan Kaukolämpö Oy, 3.11.2021	2
1.2	Sallila Sähkösiirto Oy, 9.11.2021	2
1.3	Varsinais-Suomen pelastuslaitos, 11.11.2021	2
1.4	Varsinais-Suomen liitto, 19.11.2021	2
1.5	Loimaan kaupungin ympäristöterveyspalvelut, 19.11.2021	2
1.6	Loimaan Yrittäjät Ry, 23.11.2021	3
1.7	Loimaan kaupungin sivistyslautakunta, 25.11.2021	3
1.8	Lounea Oy, 29.11.2021	3
1.9	Loimaan kaupungin elinympäristölautakunta, 30.11.2021	3
1.10	Varsinais-Suomen ELY-keskus, 10.12.2021	3

# 1 LAUSUNNOT

## 1.1 Loimaan Kaukolämpö Oy, 3.11.2021

### Lausunnon pääkohdat:

Ei huomautettavaa asemakaavan luonnoksesta.

### Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

## 1.2 Sallila Sähkösiirto Oy, 9.11.2021

### Lausunnon pääkohdat:

Sallilan Sähkösiirto Oy:llä ei ole huomautettavaa.

### Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

## 1.3 Varsinais-Suomen pelastuslaitos, 11.11.2021

### Lausunnon pääkohdat:

Pelastuslaitos antaa mahdollisen lausunnon kaavaehdotusvaiheessa.

### Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

## 1.4 Varsinais-Suomen liitto, 19.11.2021

### Lausunnon pääkohdat:

Ei lausuntoa, mutta maakuntakaavatilanne vaatii päivittämistä.

### Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

## 1.5 Loimaan kaupungin ympäristöterveyspalvelut, 19.11.2021

### Lausunnon pääkohdat:

Kaava mahdollistaa alueella nykyisin toimivan yrityksen laajenemismahdollisuudet tai muun vastaavan toiminnan tarpeisiin uusien toimi- ja tuotantotilojen rakentamisen. Rakentamisen määrä lisääntyy josakin määrin mutta se sijoittuu jo olemassa ja toiminnassa olevien tuotantolaitosten välittömään läheisyyteen eikä siten laajenna rakentamiseen varattuja alueita nykyisestä yhdyskuntarakenteesta erilleen. Liikennemelumittaus on tehty ja huomioitu. Kaavassa on huomioitu maantien aluevarakseen kevyen liikenteen väylän toteuttamismahdollisuus, mikä parantaa jalankulku- ja pyöräilymahdollisuuksia ja liikenneturvallisuutta.

Terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa Loimaan kaupungin Hämeentien varren asemakaavaluonnoksesta.

### Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

#### 1.6 Loimaan Yrittäjät Ry, 23.11.2021

Lausunnon pääkohdat:

Ei kommentoitavaa asemakaavan luonnokseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

#### 1.7 Loimaan kaupungin sivistyslautakunta, 25.11.2021

Lausunnon pääkohdat:

Sivistysjohtajan ehdotus:

Sivistyslautakunta toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Kaavassa on otettu huomioon kevyenliikenteen väylän toteuttamismahdollisuus, mikä parantaa jalan- kulkua ja pyöräilymahdollisuuksia alueella.

Sivistystoimen näkökulmasta kevyenliikenteen väylän toteuttaminen on tärkeää, jotta voidaan mahdollistaa lasten ja nuorten nykyistä turvallisempaa liikkumista esimerkiksi koulumatkoilla.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

#### 1.8 Lounea Oy, 29.11.2021

Lausunnon pääkohdat:

Lounealla ei ollut kommentoitavaa asemakaavaan, mutta yritys toimitti tiedot heidän omistamistaan kaapeleista dwg-muodossa.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

#### 1.9 Loimaan kaupungin elinympäristölautakunta, 30.11.2021

Lausunnon pääkohdat:

Elinympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa Hämeentien varren asemakaavaluonnokseen (Ak 0335) eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

#### 1.10 Varsinais-Suomen ELY-keskus, 10.12.2021

Lausunnon pääkohdat:

Maankäyttö

Suunnittelualueen keskiosa on osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Kaavaluonnoksessa teollisuusrakennusten korttelialue (TY) laajenee luoteeseen päin kattamaan laajahkon osan osayleiskaavan MY-alueesta. Lisäksi osayleiskaavan pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) osoitetaan kaavaluonnoksessa MY-alueeksi. Osayleiskaavasta poikkeaminen tulee perustella kaavaselistuksessa.

### Luonto

Keskeiset luontoarvot on otettu huomioon kaavaluonnoksessa MY- ja TY-merkinnöillä. Merkinnöillä erityisesti ranta-alueita koskevat yleismääräykset tulevat huomioiduiksi.

### Hulevedet

Suunnittelualueelle ei tule merkittävästi yläpuolisilta alueilta hulevesiä tai muita valumavesiä. Alue rajoittuu Loimijokeen, joten alapuolisetkaan alueet eivät rasitu alueelta tulevista hulevesistä. Hulevesiä ei tule johtaa suoraan vesistöön ja mahdollisuuksien mukaan hulevesiä tulee pyrkiä pidättämään alueella. Loimijoen rantojen eroosioherkkyyden vuoksi ranta-alue tulee säilyttää kasvipeitteisenä mahdollisuuksien mukaan ympärivuotisesti.

### Maaperä

Suunnittelualueella sijoittuu yksi Maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI) oleva kohde. Alueella on sijainnut teurastamo Helander, jonka toiminta on nykyisin jo päättynyt. MATTI:ssa teurastamo on merkitty kohteena, jolla on selvitystarve. Kohteen maaperän tilasta ei ole tutkimustietoja ainakaan ELY-keskuksen tiedossa. Kohde sijoittuu kaavaluonnoksessa TY-alueelle. Kohdetta ei ole tarpeen merkitä kaavakarttaan pilaantuneen alueen merkinnällä, mutta kohteesta on hyvä mainita kaavaselostuksessa. Kohteen mahdollinen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä viimeistään siinä vaiheessa, jos alueen maankäyttö on muuttumassa nyt asemakaavoituksessa esitettyä herkemäksi.

### Rakentamiskorkeus

Alin suositeltava rakentamiskorkeus alueella on kerran sadassa vuodessa toistuva Loimijoen tulvakorkeus  $HW1/100 = +81,75$  N2000, johon on lisättävä vielä vesistön ominaispiirteistä johtuva harkinnanvarainen lisä, Loimijoen kohdalla vähintään 0,7 m eli yhteensä  $+82,45$  N2000.

### Liikenne

Maantien alue (LT) on rajattu kaavaluonnoksessa tiekiinteistön rajojen mukaan ja sitä tulee tarkistaa. Maantien suoja-alue on 20 metriä molempiin suuntiin ajoradan keskilinjasta mitaten. Asemakaava-alueen tonttien rakennusalat eivät saa ulottua maantien suoja-alueelle. Seututeillä tonttien rajat saavat kuitenkin ulottua suoja-alueita lähemmäksi tien keskilinjaa, kunhan varatulle suoja-alueelle mahdollaan toteuttamaan mahdolliset parantamistoimet, kuten kävely- ja pyörätie ja/tai valaistus. Parannuksille varatun tilan tulee jatkua aina samalla puolella tietä. Siellä missä parannuksia ei nähdä toteutuvan, tiealueen rajauksen osalta kannattaa varmistaa, että tiealue ulottuu kuitenkin vähintään kahden metrin etäisyydelle ojan tai, missä ojaa ei ole, tieluiskan tai -leikkauksen ulkosyrjästä. Hämeentien (mt 213) osalta LT-alueen leveys on hyvä olla 20 metriä ajoradan keskilinjasta ainakin tien pohjoispuolella, johon suunnitellaan uutta jalankulun- ja pyöräilyn väylää (jkpp-väylä). Tällöin maantien alueelle mahtuu kokonaisuudessaan tien rakenteet, jkpp-väylä ja mahdolliset valaisimet.

Tiealueiden vieressä oleville tonteille tulee osoittaa tien puolelle istutettava alueen osa. Teihin rajoitettujen tonttien reunoilla istutettavan alueen osoittaminen LT-alueeseen rajautuvilla tonteilla on tärkeää, jotta tien sekä kävely- ja pyörätien ja tontin rakennusten väliin jää sekä näkösuojaa että suojaa melulta ja epäpuhtauksilta. Istutettavaa aluetta on hyvä varata riittävästi aina 10 metriin asti, kuitenkin tilanteen mukaan. Tällä vältetään mm. pihojen asfaltointin ja pysäköinnin sijoittuminen aivan tiealueen reunaan.

Kaavan osalta on hyvä tarkistaa, että ohjeiden mukaiset liittymisnäkemät maantielle toteutuvat liittyvien katujen, yksityisteiden ja pyöriteiden osalta. Teihin liittyvissä risteyksissä näkemäalueet tulee osoittaa kaavamerkinnoin nä-merkinnällä niiltä osin, kun näkemäalue ei kuulu maantien alueeseen. Näkemäalueiden toteutumisesta maastossa tulee huolehtia. Lisäksi on hyvä varmistaa, että katu- ja yksityisliittymillä on voimassa olevat ja tarkoitustaan vastaavat liittymäluvat. Kaavakarttaan tulee myös lisätä puuttuvat liittymänuolet ja esittää liittymäkohtien tiealueen rajaukset suoraviivaisina ilman poikkeamisiamkatujen puolelle.

Uuden jalankulun- ja pyöräilyväylän linjaus on esitetty kaavakartalla sekä kaava-aineiston liitteenä olleessa liikenneselvityksessä. Tiealueen rajauksen osalta tulee varmistaa, että se osa jkpp-väylästä, jonka tienpitoon valtio osallistuu, sisältyy kokonaisuudessaan LT-alueelle. Vastaavasti tulee varmistaa, että kunnalle tuleva jkpp-väylä ojaluiskineen ei ulotu LT-alueelle. LT-alueen mitoitukselta on lausuttu yllä. ELY-keskuksen L-vastuualue pitää hyvänä asiana, että kaavassa on esitetty tonttiliikenteestä erillinen jkpp-väylä teollisuusalueen kaakkoiskulmassa. Liikenneturvallisuuden näkökulmasta väylän linjausta on kuitenkin hyvä tarkistaa vielä siten, että jkpp-väylää jatkettaisiin vähän pidemmälle suoja-alueen (EV) kautta, jotta jkppväylä liittyisi katuun vasta asuintonttiliittymän jälkeen. Tällöin ko. kohdassa voitaisiin välttää pp/t-osuus (jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu) ja yksi risteys, samalla myös jkpp-väylän linja selkeytyisi.

Teknisenä huomautuksena teollisuusalueen kaakkoispuolella olevaa kaavamerkintää "pp/t: Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu", on hyvä tarkistaa siten, että se rajautuisi päättyväksi heti asuintonttiliittymän jälkeen. Tällä hetkellä se rajautuu kiinteistörajoiden mukaan tarpeettoman pitkälle katualueelle. Jos yllä mainittu jkpp-väylän muutos toteutuu, tällöin myös kaavamerkintöjä tulee tarkastella kadulla uudelleen.

Kaava-aineisto on hyvä päivittää termin "kevyt liikenne" osalta kävelyksi/jalankuluksi ja pyöräilyksi. Termi "kevyt liikenne" ei ole enää uusimpien ohjeistuksien mukainen ja on siten vanhentunut ilmaisu.

Asemakaavoituksen yhteydessä on tehty melumallinnus. ELY-keskus muistuttaa, että tienpitäjä ei vastaa melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän maankäytön osalta.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön, ympäristönsuojeluyksikön, vesiyksikön ja Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.

ELY-keskus pitää kaavan valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelun järjestämistä tarpeellisena etenkin liikenneasioiden osalta ennen kaavaehdotuksen laatimista.

#### *Kaavanlaatijan vastine:*

Maankäyttö: Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa osayleiskaavasta poikkeamisen osalta.

Maaperä: Alueella sijaitsevasta MATTI -kohteesta täydennetään tietotoja ehdotusvaiheen kaavaselostukseen.

Rakentamiskorkeus: Kaava-aineistoihin lisätään tieto alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta Loimijoen tulvakorkeuteen liittyen.

Liikenne: Loimaan kaupunki, kaavakonsultti ja Varsinais-Suomen ELY-keskus (liikennevastuualue) ovat pitäneet luonnosvaiheen jälkeen kaksi työviranomaisneuvottelua Hämeentien liikenneturvallisuuden liittyvistä asioista koskien pyöräily- ja jalankulkuyhteyden toteuttamista alueelle.

Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.