

MUISTIO

Juvanportin asemakaava ja asemakaavan muutos, AK 0915

Viranomaisneuvottelu

Paikka: TEAMS

Aika: 29.6.2022 klo 14:00

Laatija: Arttu Salonen

Paikalla: [REDACTED], Varsinais-Suomen ELY-keskus
[REDACTED], Varsinais-Suomen ELY-keskus
[REDACTED], Varsinais-Suomen ELY-keskus
[REDACTED], Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
Paavo Laaksonen, Loimaan kaupunki
Antti Korte, Loimaan kaupunki
Anna Lilja, Loimaan kaupunki

Tiedoksi: [REDACTED], Varsinais-Suomen liitto
[REDACTED], Tukes
Harri Salminen, Loimaan kaupunki

1. Neuvottelun avaus, järjestäytyminen ja osanottajien toteaminen

Arttu Salonen avasi kokouksen klo 14.00. Todettiin läsnäolijat ja sovittiin, että Paavo Laaksonen jakaa puheenvuorot ja Arttu Salonen laatii muistion.

2. Asialistan hyväksyminen

Hyväksyttiin kokouksen asialista.

3. Kaavoituksen vaiheet, lähtökohdat, tavoitteet ja aikataulu

Salonen esitteli asiat. Aloite kaavan laadintaan on tullut Loimaan kaupungilta. Kaupungilla on tarve saada lisää etenkin omakotitontteja, koska nykyinen Loimaan keskustan tonttivaranto ei ole riittävän monipuolinen lähivuosien tarpeeseen nähden. Kaavoitus on tullut vireille vuoden 2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä. OAS on asetettu nähtäville 12/2021 ja siitä saatiin 5 palautetta. Kaavatoimikunta käsitteli alustavaa luonnosta 21.6.2022. Luonnos tavoitteena saada nähtäville loppukesällä, ehdotus syksyllä ja kaava hyväksyntään talvella 2022-2023.

4. Alustava kaavaluonnos

- a. kaavatoimikunnan ohjaus ennen kokousta 21.6.2022 (valittu vaihtoehto a tai b +muut mahdolliset)

Kaavatoimikunta linjasi, että suunnittelussa edetään vaihtoehdon a mukaan, jossa nykyinen Moislonpellon asuinalueellekin tuleva sisääntulon linjaus muutetaan näkyvyydeltään parempaan paikkaan. Myös korttelin 81 kolme tonttia muutettiin kahdeksi.

b. Kaavan yleisesittely

Arttu Salonen esitteli alustavan kaavaluonnoksen päätöksäjiä. Alueelle osoitettiin 29 omakotitonttia ja yhteensä 6 rivitalon mahdollistavaa tonttia sekä muita aluetta tukevia toimintoja, kuten virkistysalueita, asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonttialue, ryhmäpuutarha ja pieni asuntovaunualue. Kaavapäätöksien tavoitteena on viihtyisä asuinympäristö.

c. Liikenne

Salonen esitteli kaavan liikennepäätöksäjiä. Alueen ajoneuvoliikenne perustuu suljettuun alueeseen, joka rauhoittaa aluetta. Huoltoliikenne sallitaan kuitenkin myös kevyen liikenteen väylältä, jolla on etenkin pelastuslaitoksen operoinnin kannalta merkitystä. Sisääntulo muutetaan nykyisestä näkyvyydeltään parempaan paikkaan. Kevyt liikenne huomioitiin alueen läpi osoitetulla uutta aluetta, Juvan kintoradan ympäristöä sekä tulevaisuuden asumisen tarpeita (oyk:n AP/res) edistävällä reitillä. Juvantien varteen osoitettiin kaksi vaihtoehtoista reittiä: rantareitti ja Juvantien varsi, joista toteuttamiskelpoisempi voidaan tehdä tarkempien selvitysten perusteella. Kaavassa osoitettiin näkemäalueita ajoneuvo- ja kevyen liikenteen väylille sekä pp-väylän ja kadun risteykseen hidaskatuosuus. Kaupunki ylläpitää Juvantietä Lähteenmäentielle asti, vaikka se ei ole virallisesti katuna.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit:

- Hyvä, että liikennemäärät ja melu on selvitetty kaavatyötä varten.
- On hyvä, että kevyen liikenteen päätöksä on huomioitu.
- Kaupungin olisi hyvä pohtia Juvantien kaavoittamista kaduksi Lähteenmäentielle asti, jolloin maanomistus voitaisiin siirtää kaupungille.
- Juvantiellä on kaava-aluetta pidemmälle tarvetta selvittää kevyen liikenteen kulkemista ja sitä on pohdittu ELY:ssä alustavasti ELY:n vastuualueeseen kuuluvan maantien osalta.
- Moislonkadun leveys on Juvantien liittymässä melko kapea, onko kuivatus tarkoitus tehdä avo-ojin vai huleviemärillä? Olisi hyvä tutkia katutilan riittävyys.
- Ohjeellinen pp-yhteys voidaan merkitä kaavaan SL-alueelle. Kaavamääräyksissä on velvoite luontoarvojen selvittämisestä. Kaavaselostukseen on kuitenkin tarpeen vielä täydentää poikkeamista yleiskaavan ”Alueelle ei saa rakentaa” -merkinnästä, kun luontoasiat tarkistetaan toteutusvaiheessa.

Loimaan kaupungin kommentit:

- Kaava-aluetta ei suunniteltu pidemmälle, jotta liikennejärjestelyt kaava-alueesta länteen voidaan suunnitella omana kokonaisuutena. Tämä vaatii laajemman kokonaisuuden selvittämistä esimerkiksi kevyen liikenteen linjauksen osalta, koska Juvantien maantien osuus on tilaltaan haastava olemassa olevan rakennuskannan välissä.
- Juvantielle osoitettavan Moisionkadun kohdalla sijaitsee jo nykyisellään Moisionpellon asuinalueelta tuleva hulevesiviemärin linja, johon kuivatusta on ajateltu. Tilantarvetta tarkastellaan vielä ennen luonnoksen julkaisua, koska voi olla tarpeen varata hieman enemmän tilaa liittymän läheltä.

d. Luontoarvot

Arttu Salonen esitteli luontoarvojen huomioimisen kaavaratkaisuissa. Liito-oravien reitit huomioitiin VL-1 -merkinnöillä. Kaavan OAS:n nähtävilläolon yhteydessä naapurustosta tuli myös kaksi aloitetta, joissa tontteja laajennettaisiin liito-oravien käyttämän reitin suuntaan. Rantaosuus osoitettiin luonnonsuojelualueeksi (SL). Rannan pp-yhteyden toteuttaminen edellyttää luontoarvojen tarkistamista selvityksellä toteutusvaiheessa. Hulevesien hallintaa edistettiin kaavamääräyksin, joka vähentää ravinteiden ja epäpuhtauksien ohjautumista Loimijokeen.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit:

- Alustavassa luonnoksessa on huomioitu liito-oravien kannalta riittävät puut.
- Peltoalueen rakentuminen ja siten alueelle tuleva kasvillisuus voi edistää liito-oravien liikkumismahdollisuuksia tulevaisuudessa, koska peltoaukea ei sovi liito-oraville.
- Olemassa olevien rakennuspaikkojen viereisen liito-oravien reitin kaventaminen ja rakennuspaikkojen laajentaminen ei ole järkevää. Liito-oravien tarvitsemaa puustoa ei saa vähentää.
- Selostukseen tulee täydentää vaikutusarviota RV-alueesta, eli onko häiriötä.

Loimaan kaupungin kommentit:

- Selostukseen täydennetään RV-alueen osalta vaikutusarviota luontoarvoihin ja ympäristöön nähden.

e. Rakennettu ympäristö

Salonen esitteli rakennetun ympäristön huomioimista kaavaratkaisuissa. RKY-alueen välittömässä läheisyydessä olevat Paavo Tiitolan aukio ja kortteli 76 ovat tarkemman rakentamisen ohjauksen piirissä, jossa huomioidaan rakennettu kulttuuriympäristö. Tehtaan vanhat asuinrakennukset kaava-alueella on osoitettu yleiskaavassa paikallisesti merkittäväksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi, mutta yleiskaavassa rakennuksia ei ole suoraan suojeltu. Liikennemelun johdosta alue katsottiin tarkoituksenmukaiseksi osoittaa tulevaisuudessa uudisrakentamiseen esimerkiksi rivitaloille, kun rakennusten

käyttöikä on lopussa. Alueen lähellä oleva vesitorni näkyy kauas, mutta kaava-alueelle se näkyy heikosti etenkin sen lähellä, jossa se jää puuston taakse. Vesitornille osoitettiin näkymä Ulkoilijankaaren katutilan pohjoisosasta. Lisärakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Olemassa oleva yhdyskuntarakenne tiivistyy.

Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon kommentit:

- RKY-alueen näkymät on huomioitu hyvin.
- Entisen tehtaan asuinrakennukset tulisi osoittaa sr-merkinnöillä. Meluun voisi olla jokin ratkaisu löydettävissä.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit:

- RKY-alue on huomioitu pääosin hyvin.
- Korttelin 77 Moisionkadun viereisille AP ja AR-korttelialueille olisi hyvä selvittää vastaavien yleismääräysten osoittamista, kuin on korttelissa 76.
- Maston näkyvyys on hyvä arvioida suhteessa RKY-alueeseen.
- Entisen tehtaan asuinrakennukset tulisi osoittaa sr-merkinnöillä.

Loimaan kaupungin kommentit:

- Maston osalta arvioitiin mahdollisimman suojainen ja ympäristöön sopiva sijainti. Asemakaavoissa ei yleensä ole tarpeeksi mastoille sijainteja, jolloin sijainteja joudutaan käsittelemään poikkeuslupamenettelyillä.
- Selvitetään esiin nostettuja seikkoja. Suojelumerkintöjen sopivuuden osalta haasteena on mm. melualue.

f. Pima

Loimaan teknisen toimen on tavoitteena puhdistaa pimakohta jo kaavatyön aikana. Jos puhdistus ei etene kaavatyön aikataulussa, niin ehdotusvaiheessa lisätään kaavaan puhdistamisvelvoitemerkintä.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit:

- Toimintatapa sopii, koska tilanne voi vielä elää.

g. Muut

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit:

- Ilmastonmuutoksen voisi huomioida osoittamalla tietyt korttelit julkisivultaan vain puumateriaalilla ja huomioimalla matalaenergian ja uusiutuvan energian tarpeet. ELY:stä on saatavissa neuvontaa asiaan.

5. Yhteenveto ja jatkotoimenpiteistä sopimien

Kaavoittaja täydentää selostusta mm. SL ja RV -alueiden osalta ja selvittää/arvioi esiin nousseita asioita, kuten Moisionkadun levennys, korttelin 77 AP:n ja AR:n tarkempi rakentamisen ohjaus ja esitystä asuinrakennusten suojelusta. Julkaistavasta kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot. Tarvittaessa voidaan myös järjestää neuvotteluja.

6. Neuvottelun päättäminen

Arttu Salonen päätti kokouksen klo 15.30.