

**ALUE 2** KAAVAEHDOTUSVAIHEEN VASTINEET 17.8.2021, 26.8.2021, 30.8.2021

Kaavaehdotus nähtävillä 3.6.2021 - 2.7.2021.

Arkk.tsto Anna-Liisa Nisu

1. Saapuneet lausunnot
  - Varsinais-Suomen Liitto: ei lausuttavaa
  - Tukes: ei huomautettavaa.
  - Laitilan Puhelin OSK: ei huomautettavaa
  - Varsinais-Suomen ELY-keskus
  - Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
  
2. Saapuneet muistutukset :
  - Burger- In Oy
  - St1Oy (Shell)
  - S-Market Keula
  - Markku Pilppulan kuolinpesä

**SISÄLLYS:**

1. VASTINEET LAUSUNTOIHIN.....	2
1.1 Varsinais-Suomen ELY-keskus.....	2
1.2 Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo.....	3
2. VASTINEET MUISTUTUKSIIN .....	4
2.1 Burger- In Oy.....	4
2.2 St1 Oy .....	5
2.3 Osuuskauppa Keula.....	5
2.4 Markku Pilppulan kuolinpesä.....	8

## 1. VASTINEET LAUSUNTOIHIN

### 1.1 Varsinais-Suomen ELY-keskus

Lausunnon keskeinen sisältö: Kaavaehdotus on kehittynyt luonnosvaiheesta ja ELY-keskuksen aiemmin antamassa lausunnossa esitetyt kehittämis- ja muutostarpeet on huomioitu hyvin kaavaehdotuksessa ja asemakaavaehdotuksen selostuksessa.

- a) **Kulttuuriympäristö** Merkinnän sr-5 määräys ei muotoilultaan ole suojelumääräys; määräyksessä ei kielletä rakennuksen purkamista eikä siinä kerrota rakennuksen oleva suojeltu. Johdonmukaisempaa olisi käyttää joko selkeää suojelumerkintää (sr) tai /s -merkintää.
- b) **Liikenne** Tiealueen vieressä oleville tonteille tulisi osoittaa tien puolelle istutettava alueen osa. Näin tien ja tontin rakennusten väliin jää sekä näkösuojaa että suojaa melulta ja epäpuhtauksilta.
- c) Liityntäpysäköintipaikan paikkamäärä vaikuttaa edelleen varsin pieneltä. Polkupyörien liityntäpaikan osalta on syytä kirjata myös laadullisia vaatimuksia runkolukittavista telineistä ja sääsuojasta. Polkupyörille varattava tila on lisäksi hyvä merkitä asemakaavaan, sillä laadukkaasti toteutettu liityntäpaikka vaatii huomattavan määrän tilaa.  
Asemakaavaan on lisätty yleismääräys polkupyöräpysäköinnin toteuttamisesta työpaikka-, liike- ja palveluasumisen osalta. Määräystä on syytä laajentaa koskemaan kaikkia korttelialueita ja asettaa toteutukselle laadullisia vaatimuksia. Määrälliset vaatimukset on myös syytä asettaa, kuten autopysäköinninkin osalta, kortteleittain.
- d) **Muuta huomioitavaa** Kaavan ilmastonmuutosta hillitsevät sekä toisaalta ilmastonmuutokseen sopeutumista edistävät vaikutukset olisi hyvä eritellä vaikutustenviitossa, esimerkiksi ”Vaikutukset ilmastoon” otsikon alle. Esimerkiksi ilmastokestävän kaavoituksen työkalun, KILVAN, avulla voi arvioida maankäytön suunnittelun ratkaisujen ilmastokestävyttä. Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista – KILVA (windows.net)  
Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin kaavaehdotukseen lausuttavaa.

#### Vastine:

- a) Sr-5 –merkinnällä varustetut rakennukset ovat tällä kaavamuutosalueella jälleenrakennuskaudella rakennettuja, rakennusten ulkoasu on säilytetty rakentamisajankohdan mukaisessa asussa. Sr-5 –merkintää on käytetty myös Meijerin alueen (Alue 3) kaavaehdotuksessa.
- b) Lisätään istutettavat alueen osat LT-alueeseen rajautuville korttelialueille.
- c) Liityntäpysäköintialueen (LPA-1) on tarkoitus palvella kaukoliikenteen linja-autopysäkkiä. Ongelmana on, että linja-autoon lähtö- ja tulopaikat ovat suhteellisen kaukana toisistaan valtatievarrella, joten, jos pyörä jätetään lähtiessä Hartikkalan pysäkin lähelle, palatessa pyörän luokse muodostuu kävelymatkaa tulopysäkiltä S-Marketin kohdalta Hartikkalan liityntäpysäköintialueelle noin 400 m. Korttelin 19 KP-4 –alueelle on kaavaehdotuksessa mahdollistettu henkilöterminaalien rakentaminen. Polkupyöräpysäköinnin järjestäminen tälle korttelialueelle lisätään korttelimerkintään KP-4. Lisäksi LPA-1 –määräystä täydennetään pyörätelineiden ja sääsuojan osalta sekä pyöräpaikkojen sijoitusta ohjataan sanallisesti.

*Kaavaehdotuksen yleismääräys Työpaikka-, liike- ja palvelurakentamisessa huomioidaan, että kullakin tontilla järjestetään riittävä määrä polkupyöräpysäköintipaikkoja. Asiakaskäyntejä varten polkupyöräpysäköintipaikat sijoitetaan pääsisäänkäyntien läheisyyteen. Koska kaava-alueen korttelialueet ja tontit ovat erilaisia, pysäköinnin tarve vaihtelee ja mahdollisuudet pysäköinnin järjestämiseen ovat myös erilaiset, määräys jätetään mieluiten tällaiseen ohjeistavaan muotoon.*

- d) Kaavaselostukseen lisätään Ilmastovaikutukset –kohta.

#### Muutostarve asemakaavassa:

- a) Ei muutoksia.
- b) Lisätään istutettavat alueen osat LT-alueeseen rajoittuville korttelialueille.
- c) **KP-4**-määräykseen lisätään ”.. sekä auto- ja polkupyöräpysäköintipaikkoja, polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä ja sääsuojalla.”  
**LPA-1** –määräykseen lisätään: ” polkupyöräpaikat sijoitetaan mahdollisimman lähelle pysäkkiä, ja ne tulee varustaa runkolukittavilla telineillä ja sääsuojalla.”
- d) Ei muutoksia kaavakarttaan. Kaavaselostukseen lisätään ilmastovaikutukset –kohta.

## 1.2 Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

### Lausunnon keskeinen sisältö:

Meijerin risteyssillan osalta kaavaratkaisun pohjaksi tehdyistä vaihtoehtotarkasteluista kaavaehdotukseen on valittu Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon luonnosvaiheen lausunnossa esittämän kulttuuriympäristön kannalta säilyttävämmän vaihtoehto A:n sijaista vaihtoehto B, jossa Meijerin risteysilta on suunniteltu sekä henkilöajoneuvoliikenteelle että kevyelle liikenteelle siten, että ajoneuvoliikenne ohjataan sillalta Kaupakadulle. Vaihtoehto B:ssä Pilppulan vanha rintapeltoalue pienenee, ja siitä on poistettu voimassa olevan asemakaavan MA-merkinnällä osoitettu maisemallisesti arvokas peltoalue. Myönteistä on, että ajoneuvoliikennettä ei ole osoitettu Meijerintieltä Keskuskadun pienipiirteiseen ympäristöön, vaan sinne johtaa kevyen liikenteen väylä. Laitilan kirkko- ja kylämiljö on huomioitu maakuntakaavankin tasolla (sra 4101, srr 4118), joten sen ominaispiirteiden vaaliminen on tärkeää.

Sillan paikka on osoitettu kaavassa merkinnällä e-1 ja määräyksessä on ohjeistettu sillan rakentamistapaa, jotta se soveltuu kirkon lähiympäristön ominaispiirteisiin.

Suunnittelualueen rakennettu kulttuuriympäristö, alueen rakentuminen ja historiallinen tiestö on kuvattu kaavaselostuksessa hyvin. Kirkko sijaitsee kaava-alueen lähellä, ja sen lähiympäristössä ovat sijainneet Laitilan kylän kantatalot.

Suunnittelualueelle sijoittuu kantatiloista Pilppula, jonka lähiympäristö kaavaehdotuksessa on varustettu merkinnällä AL/s ja päärakennus merkinnällä sr-1 sekä pihapiirin rakennukset merkinnällä sr-2. Kortteli 429, jossa sijaitsee 1940-50-luvun pientaloja on varustettu merkinnällä AO/s ja viereisessä korttelissa sijaitseva saman aikakauden pientalo on saanut merkinnän sr-5.

Kaavamääräykset sr-1 ja sr-2 ovat yhteneväiset lukuun ottamatta sitä, että sr-2 määräyksestä puuttuu lausunnonpyyntövelvoite. Nämä määräykset on edelleen hyvä yhtenäistää muotoon, jota on käytetty sr-1 määräyksen kohdalla:

”Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennusta koskevat korjaus- ja muutostöidenpiteet tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteet säilyttäen, käyttäen rakennustyyliin sopivia materiaaleja, rakennusteknisiä ratkaisuja ja värejä. Rakennukseen tehtävistä merkittävistä muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.”

### Vastine:

Pilppulan pihapiirin entisen navettarakennuksen sekä kivimakasiinin suojelumerkintä muutetaan sr-1:ksi. Pihapiirissä oleva vajarakennus (Rakennus no.2 MIP-inventointisovelluksessa) on saanut purkuluvan 20.8.2021. Rakennussuojelumerkintä kyseisen rakennuksen osalta poistetaan.

Muutostarve asemakaavassa: sr-2 –merkintä muutetaan sr-1:ksi ja suojelumerkintä poistetaan Pilppulan pihapiirin vaja-rakennukselta.

## 2. VASTINEET MUISTUTUKSIIN

### 2.1 Burger- In Oy

#### Muistutuksen keskeinen sisältö:

Kiinteistö Oy Burgermaja (2455301-3) omistaa kiinteistön 400-419-7-12 osoitteessa Ilomäentie, 23800 Laitila. Kiinteistö Oy Burgermaja on vuokrannut kiinteistön rakennuksineen Laitilan autogrillille (2285783-0), joka harjoittaa kohteessa liiketoimintaa.

Asemakaavaehdotuksestanne päätellen Kiinteistö Oy Burgermajan tontin pinta-ala pienenee tonttia ympäröivien tiealueiden kasvattamisen johdosta ja näin ollen myös rakennusoikeus vähenee. Lisäksi tontille on suunniteltu ilmeisesti varaus maanalaiselle sähkökaapelille (z-merkintä, ei löydy kaavamerkinnöistä). Kaavan toteutuessa tällaisenaan tontin hyödyntäminen tuleviin käyttötarkoituksiin heikkenisi kannaltamme olennaisesti.

Kiinteistö Oy Burgermaja vaatii, että kaavasunnitelmassa tulisi huomioida paremmin kiinteistön ja liiketoiminnan kehitysedellytykset sen omistamalla kiinteistöllä minimoimalla tontin lohkomista tiealueeksi tai rasittamalla muilla rasitteilla. Myös rakennusoikeuden määrä tulisi säilyttää vähintäänkin nykyisellään.

#### Vastine:

Valtatien tiesuunnitelmassa liittymät Eurantieltä huoltoasema Shellille ja K-kaupalle on poistettu ja Ilomäentien ja Eurantie risteys varustetaan kiertoliittymällä. Valtatien tiesuunnitelmasta johtuen liikenneyhteys Ilomäentien ja valtatie välisille kiinteistöille on ratkaistava uudelleen.

Katuyhteys on kaavaehdotuksessa johdettu Ilomäentieltä kiertoliittymän läheltä. Uudesta katuyhteydestä on tavoitteena muodostaa sellainen, jotta alueella toimivat yritykset voisivat edelleen toimia mahdollisimman hyvin ja katuyhteys palvelisi kaikkia liiketoimintoja. Katuyhteys Autogrillin ympäri on tavoitteena toteuttaa yksisuuntaisena ja idempänä Simpukkakuja olisi kaksisuuntainen. Huoltoliikenne ohjattaisiin Simpukkakujaa pitkin idästä liikerakennus Wurthin vierestä.

Kiinteistö Oy Burgermajalle on kaavaehdotuksessa muodostettu kortteli 427b, joka on laajuudeltaan 888 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 355 k-m<sup>2</sup> tehokkuusluvulla e=0,40. Voimassa olevassa asemakaavassa vastaavat luvut ovat (Kortteli 422 tontti 1): pinta-ala 1316 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 526 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevan asemakaavan katuyhteys Shellin alueelle on ajateltu yksisuuntaisena, mutta tämä katuyhteys ei onnistu nyt hyväksytyä tiesuunnitelman mukaan.

#### Muutostarve asemakaavassa:

- Kyseisen korttelin 427b tehokkuusluku nostetaan e=0,50 ja kerrosluku nostetaan kahteen. Johtokatuvaraus maanalaiselle johdolle poistetaan korttelin alueelta, johto tulee huomioida rakennussuunnitelmissa. Johdon siirtämisestä tulee aikanaan neuvotella verkkoyhtiön kanssa.

## 2.2 St1 Oy

### Muistutuksen keskeinen sisältö:

St1 Oy omistaa Laitilassa kiinteistön 400-419-3-147, jolla yhtiö harjoittaa liiketoimintaa miehitettyllä huolto-  
asemalla.

Hyväksytyt tiesuunnitelman myötä St1 Oy:n omistamalle kiinteistön saavutettavuus muuttuu erittäin hanka-  
laksi nykyisten tonttiliittymien poistuessa ja liikennöinnin siirtyessä tontin pohjoispuolelle. Huoltoasemalla  
liikkuu paljon raskasta liikennettä, jonka liikennöintimahdollisuus asemalle on jatkossakin turvattava liiken-  
nöinnin muuttuessa.

Asemakaavaehdotuksessa esitetään St1 Oy:n omistaman kiinteistön pienenemistä huomattavasti Valtatie 8:n  
puoleiselta reunalta. Sujuvan liikennöinnin varmistamiseksi, on rakennuksen ympäriajamisen onnistuttava  
jatkossakin. Raja siirtyy erityisen lähelle raskaan liikenteen katosta, joka on erillään rakennuksesta. Raja on  
esitetty sijoitettavan lähes kiinni mittarikatokseen. Tämä ei ole mahdollista, sillä se tarkoittaisi, että raskaan  
liikenteen tankkausmahdollisuudet estyisivät. Rajaa on siirrettävä lähemmäs valtatieä siten, että raskaan ka-  
luston jakelupiste on jatkossakin käytettävissä.

### Vastine:

Korttelialueen rajojen muutokset sekä muutokset liittyisiin ja kulkuyhteyksiin perustuvat valtatie 8:n tiesuunni-  
telmaan (tiesuunnitelma päivätty 30.9.2020).

Tiesuunnitelman mukaan liittymää Eurantieltä ei ole mahdollista järjestää ja tästä syystä kaavaehdotuksessa  
on ehdotettu uutta katuyhteyttä Iloäntien suunnasta. Katuyhteyden on tavoitteena mahdollistaa alueella  
toimivien yritysten toiminta myös tulevaisuudessa. Katuosuus Autogrillin ympäri on tavoitteena toteuttaa  
yksisuuntaisena ja Simpukkakujan itäosa kaksisuuntaisena.

Valtatien puolella LT-alueen raja on nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukainen. Eurantien puolella LT-  
aluetta on laajennettu korttelialueen suuntaan noin 5 m verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Voimassa oleva asemakaava (korttelin 427 tontti 1): Pinta-ala 5194 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus: 2078 k-m<sup>2</sup> (e=0,40).

Kaavaehdotus (korttelin 427 tontti 1, johon sisältyvät St 1Oy:n kiinteistöä sekä kiinteistöä RN:o 400-419-10-  
104): Pinta-ala 8093m<sup>2</sup>, rakennusoikeus: 3237 k-m<sup>2</sup> (e=0,40).

- Kaavaehdotus: St1 Oy:n kiinteistön pinta-ala tontista 1: 6047 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2419 k-m<sup>2</sup>.
- Kaavaehdotus: RN:O 400-419-10-104 pinta-ala tontista 1: 2046 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 818 k-m<sup>2</sup>.

Muutostarve asemakaavassa: Ei muutoksia.

## 2.3 Osuuskauppa Keula

### Muistutuksen keskeinen sisältö:

**Yleistä:** Osuuskauppa Keula kannattaa Varsinais-Suomen tieverkoston kehittämistä nykyajan vaatimuksia  
vastaavaksi, ja siihen liittyen myös valtatie 8:n parantamista Laitilan keskustan kohdalla. Osuuskauppa Keula  
kuitenkin edellyttää, että hankkeen suunnittelussa otetaan yksityiskohtaisemmin huomioon sen vaikutus  
osuuskaupan Laitilassa omistaman liikekeskuksen pysäköintipaikkoihin ja sitä kautta liiketoiminnan harjoit-  
tamisen edellytyksiin kyseisessä liikepaikassa. Kaavaehdotusta tulee muuttaa niin, että hanke ei vaikeuta lii-  
ketoiminnan harjoittamista jo olemassa olevassa liikepaikassa.

### **Kaavaehdotuksen vaikutus S-market Laitilaan ja sen yhteydessä toimiviin muihin liikkeisiin**

#### **Nykytilanne**

Osuuskauppa Keula on vuodesta 2009 lähtien harjoittanut liiketoimintaa Laitilan keskustan liikekeskuksessa  
osoitteessa Kauppakatu 8. Osuuskaupan ylläpitämä S-market sekä sen yhteydessä samassa kiinteistössä toi-  
mivat muut liikkeet muodostavat paikallisella tasolla merkittävän kaupallisten palvelujen keskittymän Laiti-  
lassa. Kyseisen liikerakennuksen kokonaispinta-ala on 6.155 m<sup>2</sup>, mikä Laitilan olosuhteissa tarkoittaa alueelli-  
sesti merkittävää kaupallisten palvelujen keskittymää.

Kiinteistöllä on jo nykyään vallitsevissa olosuhteissa pulaa pysäköintipaikoista suhteutettuna kiinteistöllä har-  
joitettavan liiketoiminnan laajuuteen. Kiinteistöllä on jo nykyisin vain 215 pysäköintipaikkaa, kun liiketoimin-  
nan laajuuden perusteella tehtävä mitoitus edellyttäisi kyseisenlaisessa liikepaikassa olevan vähintään 322  
pysäköintipaikkaa. Kiinteistöllä on siis jo nyt yli sadan pysäköintipaikan vajuus.

Osuuskauppa Keulan tarve S-market liiketoiminnalle on vähintään yksi pysäköintipaikka kutakin kymmentä myyntipinta-alaneliötä kohden. Pelkästään S-marketin tarvitsema pysäköintipaikkamäärä on siten nykyisin 241 autopaikkaa (myyntipinta-ala 2.412 m<sup>2</sup>).

Todettakoon, että S-ryhmän keskusyksikkö Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan myymäläsuunnitteluosaston ohjeessa edellytettävä pysäköintipaikkamäärä on vielä edellä kerrottua suurempi. Ohjeen mukaan marketkaupan kiinteistössä tulisi olla vähintään 1,2 pysäköintipaikkaa kutakin kymmentä myyntipinta-alaneliötä kohden.

Asemakaavassa määritelty vaatimus pysäköintipaikkojen määrästä kiinteistön muille tiloille on yksi pysäköintipaikka kutakin rakennettua 40 kerros-m<sup>2</sup>:iä kohden. Kiinteistön muita tiloja varten kiinteistöllä tulisi tällöin asemakaavan mukaan olla 81 pysäköintipaikkaa (muiden tilojen pinta-ala 3.254 m<sup>2</sup>).

Toiminnan vaatimien pysäköintipaikkojen määrä kyseisessä liikekeskuksessa on siis jo nykyisin 322 paikkaa,

#### **Kiinteistön kehittämishankkeet**

Pysäköintipaikkojen tarvetta lisää osaltaan se, että vuonna 2021 osa tiloista on vuokrattu Laitilan seurakunnan käyttöön. Seurakunnan tiloihin tulee henkilökuntaa vakituisesti töihin ja osa tiloista toimii kerho- ja partio toiminnan tiloina.

Osuuskauppa Keula on lisäksi suunnittelemassa omien kiinteistössä sijaitsevien liiketoimintojensa (S-marketin ohella ravintola Hesburger) täydellistä uudistamista. Uudistus on suunniteltu toteutettavaksi vuoden 2021 aikana. Muutoksen yhteydessä kiinteistön tilankäyttöä pyritään tehostamaan ja saamaan kiinteistöön myös muutama uusi liiketila uusia vuokralaisia varten. Uudistus tulee osaltaan kasvattamaan kiinteistön asiakasmäärää ja pysäköintipaikkojen tarvetta.

Pysäköintipaikkojen riittämättömyys aiheuttaa alueella jo nykyään merkittäviä liikenneongelmia erityisesti ruuhka-aikoina. Nykyisten kiinteistöllä sijaitsevien pysäköintipaikkojen vähentämiseen ei ole varaa ilman kiinteistöllä harjoitettavan liiketoiminnan merkittävää supistamista. Pikemminkin pysäköintipaikkoja tulisi lisätä nykyiseen tilanteeseen verrattuna.

#### **Kaavaehdotuksessa esitetyt muutokset nykytilanteeseen**

Nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa liikekeskuksen kiinteistön kautta on merkitty rakennettavaksi kokonaan uusi katuyhteys Siltakatu. Uusi katuyhteys yhdistäisi keskusta-alueen valtatie 8:n pohjoispuolella Laitilan eteläiseen alueeseen. Tällaiselle uudelle katuyhteydelle ei ole merkitty tilavarausta voimassa olevassa asemakaavassa.

Uusi katuyhteys lohkaisisi alleen merkittävän osan S-marketin kiinteistöllä sijaitsevista, jo nykyäänkin alimitoitetuista pysäköintipaikoista.

Suunnitelmassa oleva uusi tie Siltakatu on suunniteltu Osuuskauppa Keulan liikekeskuksen kohdalla kokonaan liikekeskuksen tontille. Tien toteutus suunnitellulla tavalla voimassa olevan asemakaavan vastaisesti aiheuttaisi liikekeskuksen toiminnalle kohtuutonta haittaa. Tie vähentäisi liikekeskuksen pysäköintipaikkoja niin paljon, että toiminta nykyisessä laajuudessaan ei olisi enää mahdollista.

Koska pysäköintipaikkojen määrä on jo nyt pienempi kuin niiden tarve on, liikekeskuksen pysäköintipaikkojen vähentäminen johtaisi keskuksen toiminnan merkittävään supistumiseen. Tämä ei olisi sen enempää Osuuskauppa Keulan, liikekeskuksen asiakkaiden kuin Laitilan kaupunginkaan edun mukainen lopputulos.

Osuuskauppa Keulan käsitys on, että Siltakatu ei ole toteutettavissa suunnitellulla tavalla.

#### **Pyyntö Laitilan kaupungille**

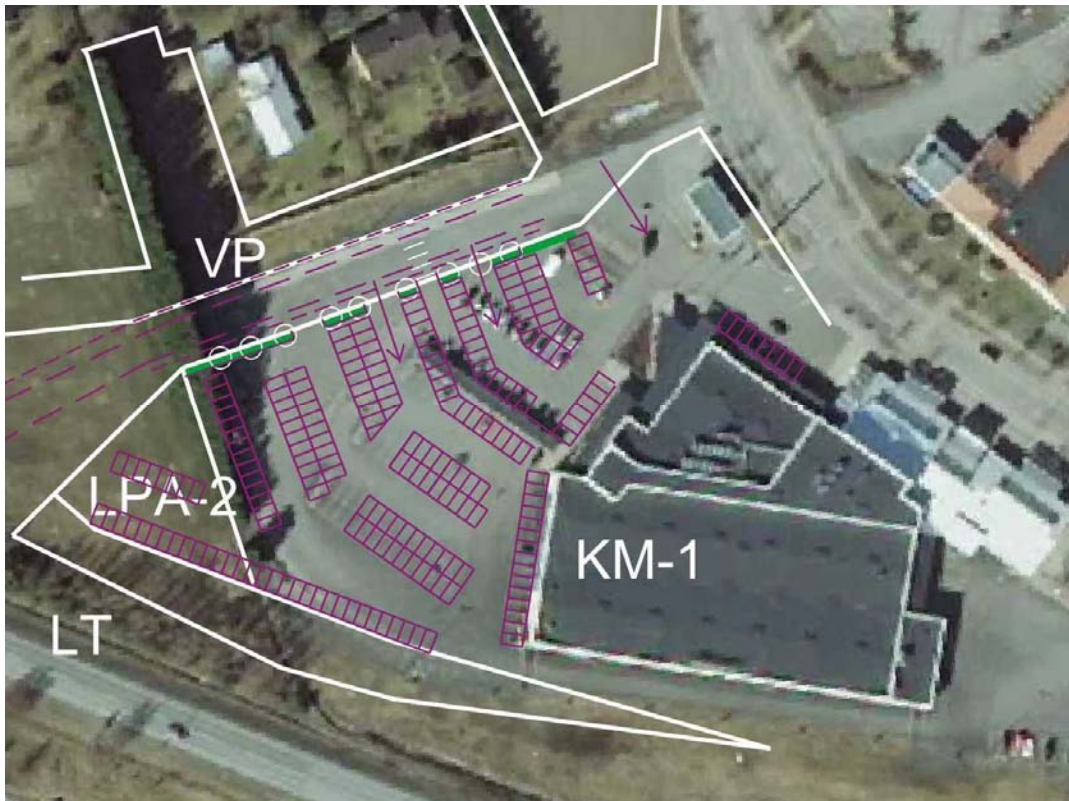
Osuuskauppa Keula pyytää kunnioittavasti, että liikekeskuksen pysäköintipaikkojen tarve tulisi jollakin tavalla ratkaista, ennen kuin kaavaehdotuksen hyväksymisestä tehdään mitään päätöstä. Pyydämme, että jatko-suunnittelua tehtäisiin yhteistyössä osuuskaupan kanssa niin, että liikekeskuksen pysäköintipaikkojen määrä on mahdollista pitää vähintäänkin ennallaan.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa suunniteltu uusi katuyhteys Meijerinsillalta Kauppakadulle on suunniteltu korttelin 12 pohjoislaitaan, katuyhteys pienentää korttelialuetta, mutta toisaalta uuden katuyhteyden kautta tarjoutuisi mahdollisuus muodostaa liittymät liikekiinteistölle pohjoisesta päin ( 2-3 liittymää) suoraan paikoitusalueelle.

Alla olevassa piirroksessa uuden kadun ja korttelialueen välinen raja on esitetty valkoisella ja autopaikat uudelleen järjestettyinä sinipunaisella. Autopaikkojen lukumäärä piirroksessa on 211 kpl (autopaikan leveys 2,7 m, rivistön väli 8 m). Muistutuksen mukaan autopaikkoja liikekiinteistöllä on tällä hetkellä 215 kpl.

Tarkastelu osoittaa, että autopaikkojen lukumäärä ei nykyisestä merkittävästi vähene. (Kaavaehdotuskartan yleismääräyksen autopaikkamitoitus 1 AP / 50 k-m2 korttelialueen rakennetulle kerrosalalle voi edelleen toteutua).



Meijerinsiltaratkaisu ja uuden katuyhteyden suunnittelu perustuvat koko keskustaajaman eri osien keskinäisen saavutettavuuden varmistamiseen, jolloin valta- ja kantatien eri puolille sijoittuvat/kehittyvät palvelut ja muut toiminnot pysyisivät keskinäisessä yhteydessä ja paikallisille asukkaille paremmin saavutettavissa, ajatellen liikkumista sekä ajoneuvo- että kevyen liikenteen näkökulmasta.

Hyvät yhteydet keskustaajaman sisällä edesauttavat keskustan pysymistä elävänä.

Myös paikkakunnan ulkopuolisten kävijöiden hyvät liikkumismahdollisuudet keskustaajaman sisällä, etenkin Meijerin alueen ja ydinkeskustan välillä, lisäävät palvelujen houkuttelevuutta.

Valtatien muutos merkitsee suuria muutoksia Laitilan kaupunkikuvaan, toiminnallisuuteen ja palvelujen saavutettavuuteen. Valtatie tulee muodostamaan nykyistä suuremman estevaikutuksen taajaman eri osien välille, tätä Meijerinsiltaratkaisulla pyritään lieventämään.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen Siltakadun katualuetta on kavennettu korttelialueen kohdalla noin 3 m verran ja lisäpaikoitusalueeksi (LPA-2) on osoitettu liikekiinteistön länsipuolelle jäävä kolmion muotoinen alue, joka luonnosvaiheessa oli varattu suojaviheralueeksi.

Muutostarve asemakaavassa: LPA-2-alueen ja KM-1 –alueen välissä olevan kuusirivin kohdalta on vähennetty 1 kpl suojeltava puu-merkintöjä eteläosasta.

## 2.4 Markku Pilppulan kuolinpesä

### Muistutuksen keskeinen sisältö:

Laitilan kaupunki on varannut kiinteistön omistajille tilaisuuden huomautuksen antamiseen asemakaavan muutoksesta mm. kortteleita 11 ja 12 koskien sekä näiden väliin jäävää aluetta ja ympäristöä koskien. Tällä alueella sijaitsee Pilppula-niminen kiinteistö (400-419-9-93), jonka omistaa Markku Pilppulan kuolinpesä, joka esittää huomautuksena seuraavaa:

Pilppulan kuolinpesä vaatii, että Laitilan kaupungin asemakaavamuutoksessa olevien kortteleiden 11 ja 12 väliin suunniteltua liikenneväylää, joka suunnitelmassa ylittäisi Valtatie 8:n, ei toteuteta.

Ottaen huomioon, että suunnitelmassa on uusi kiertoliittymä Valtatie 8:n ja Eurantien risteyskohdassa sekä jo olemassa oleva Valtatie 8:n risteävä tie (Erik Sorolaisen tie), ei tarvetta uudelle Valtatien 8 ylittävälle liikenneväylälle ole.

Jo olemassa olevan Valtatie 8:n risteävän tien eli Erik Sorolaisen tien ja uuden kiertoliittymän välinen etäisyys toisistaan on alle kilometri, joten liikenteen kulku Valtatie 8:n molemmille puolille on riittävällä tavalla turvattu näillä liikennejärjestelyillä. Ottaen lisäksi huomioon alueen vähäinen asutus, ei tarvetta uudelle liikenneväylälle Valtatien 8 yli ole.

Lisäksi tiesuunnitelman mukainen toteutus kiinteistön 400-419-9-93 alueella merkitsisi sellaista muistutuksen tekijöiden elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua eikä oikeasuhtaista suunnitelman mukainen päämäärä huomioiden.

Muistuttajien kiinteistöä koskevin osin, ei uusille liikennejärjestelyille ole perusteita, kun riittävät ja tarkoituksenmukaiset liikennejärjestelyt on mahdollista järjestää esimerkiksi edellä esitetyin muilla keinoin. Muistuttajien kiinteistölle ja elinympäristölle aiheutuu kohtuuttoman paljon haittaa ja elinympäristön heikkenemistä, kun moottori- ja jalankulkuliikenne lisääntyisi asutun kiinteistön ympärillä. Samalla meluhaitta kasvaisi entisestään ja sietämättömälle tasolle.

Koska Valtatie 8:n ylittävälle liikenteelle on edellä kuvatulla tavalla järjestettävissä vähemmän elinympäristöä haittaavat väylät, ei puheena oleville tiesuunnitelman mukaisille uusille liikennejärjestelyille ole perusteita ja suunnitelma tulee poistaa/muuttaa kiinteistön 400-419-9-93 kohdalla.

Markku Pilppulan kuolinpesän omistaman kiinteistön 400-419-9-93 talouskeskus ja pihapiiri on sijainnut liki 400 vuoden ajan ko. paikalla. Paikalla sijaitsevan kivinavetan osalta on huomautuksen antajan suunnitelmissa mm. sen muuttaminen juhlatilaksi, jota palveleva parkkialue sijoittuisi vierelle kiinteistön peltoalueelle ja tiesuunnitelman kohteena olevalle alueelle.

Asemakaavamuutoksen mukainen maankäytön suunnittelun toteutus kiinteistön 400-419-9-93 alueella merkitsisi huomautuksen antajan elinkeinon edellytysten sekä elinympäristön heikentämistä vastoin sitä, mitä voidaan pitää oikeasuhtaisena.

### Vastine:

Pilppulan kantatalon pihapiiri rakennuksineen on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja merkittävä osa keskiaikaisen kirkon pienimittakaavaista ympäristöä. Pihapiiriin liittyvä peltoalue on jäljellä maatilan laajoista peltoalueista, joille osa taajamasta on ajan mittaan rakentunut.

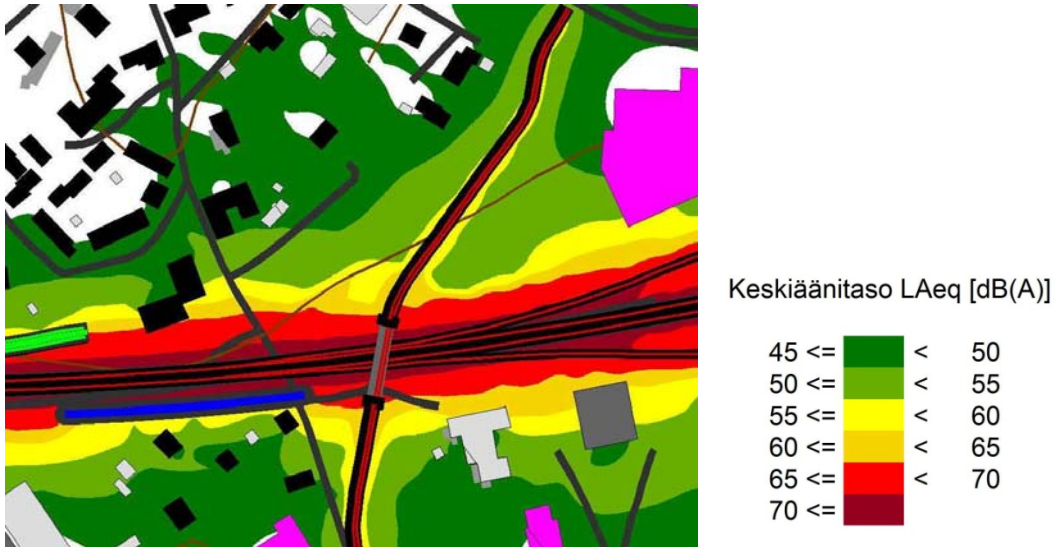
Valtatien eritasoristeysuunnitelmien tultua vireille, on etsitty ratkaisua, kuinka keskustaajaman eri osat säilyisivät keskinäisessä yhteydessä ja kuinka keskustaajaman elävyys, sen hahmotettavuus ja palveluiden ja muiden toimintojen saavutettavuus varmistettaisiin kaupungin asukkaille. Etenkin keskustan ja Meijerin alueen keskinäistä yhteyttä on nähty tärkeänä voimistaa. Yhteys katkaistiin 1980-luvulla, jolloin Meijerintien ja Keskuskadun liittymät valtatiehen katkaistiin. Meijerin alue on kehittymässä toiminnoiltaan aikaisempaa monipuolisemmaksi.

Tällä hetkellä Keskuskadulta on yhteys Meijerintielle valtatiehen alitse. Alikulku ei valtatiehen muutoksen jälkeen ole enää mahdollista toteuttaa, koska valtatiehen tasoa lasketaan alemmaksi. Kaavaselostuksessa on esitetty valtatiehen ylitykselle kaksi siltavaihtoehtoa. A-vaihtoehtoon mukaan Meijerinsilta toteutettaisiin ainoastaan kevyelle liikenteelle, silta suunnattaisiin Meijerintieltä Keskuskadulle. Kevyen liikenteen yhteys Kauppakadun suuntaan johdettaisiin valtatiehen vierustaa pitkin S-market –korttelialueelle ja siitä Kauppakadulle.

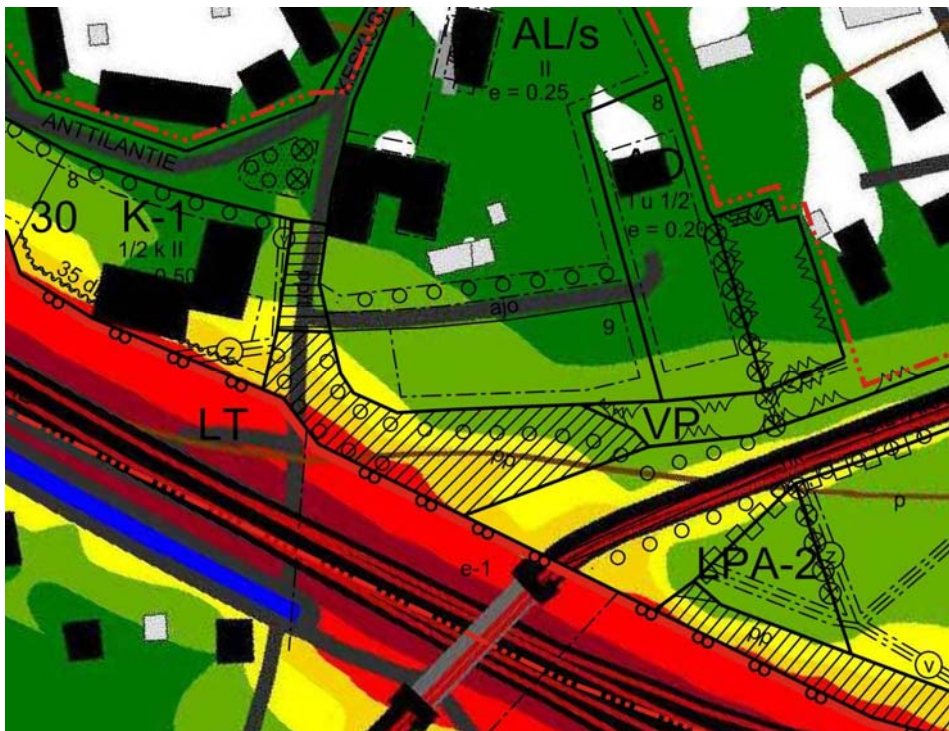
Kaavaehdotuksessa silta on suunniteltu vaihtoehto B:n mukaan, jossa ajoneuvoliikenne+ kevyen liikenteen yhteys muodostettaisiin Meijerintieltä Kauppakadulle ja kevyen liikenteen yhteys sillalta Keskuskadulle. Uuden katuyhteyden ajoneuvoliikenteen määrä olisi suhteellisen vähäinen (ei raskasta liikennettä) ja ajonopeus alhainen, jolloin melua uudelta kadulta Pilppulan kiinteistölle ei melumallinnuksen mukaan häiritsevästi aiheutuisi. Uusi katuyhteys Meijerinsillalta Kauppakadulle muodostaisi pengerryksineen melusuoja Pilppulan



pihapiirille valtatie liikenteen aiheuttamaa melua vasten, kuten myös kevyen liikenteen väylä pengerryksineen sillalta Keskuskadulle.



Ote melumallinnuksesta kiinteistön kohdalla (Pöyry 2019).



Melumallinnuksen vertailu kaavaehdotuskarttaan kiinteistön kohdalla. AL/s – korttelialueella melutaso pysyy ohjearvojen mukaisena, alle 55 dBA.

Meijerinsillan rooli keskustaaajaman eri lohkoja sekä koko keskustaa yhdistävänä tekijänä tulee olemaan merkittävä sen jälkeen kun valtatie eritasoristeysjärjestelyt toteutetaan ja valtatie ja eritasoristeukset tulevat muodostamaan nykyistä suuremman estevaikutuksen keskustaaajaman kaikkien eri lohkojen välille. Meijerinsilta palvelisi etenkin paikallista liikennettä ja sillan avulla keskustasta tulisi paremmin saavutettava myös kyläalueille. Yhteydet keskustaan ovat kyläalueilta pitkiä ja usein liikkumiseen käytetään autoa.

Valtatien eritasoristeysjärjestelyt tulevat muuttamaan Laitilan keskustan maisemaa, kaupunkikuvaa sekä toiminnallisuutta. Valtatien tiesuunnitelman mukaisesti valtatie viedään syvennykseen, jolloin näkymiä keskustaan ei enää avaudu valtatieltä päin. Näkymien muuttumisella sinänsä saattaa olla jo heikentäviä vaikutuksia Laitilan keskustan palvelujen houkuttelevuudelle.

Kaupunki on nähnyt siltaratkaisun vaihtoehto B:n (Katuysteys ja kevyen liikenteen yhteys Kauppakadulle ja kevyen liikenteen yhteys Keskuskadulle) kaupungin sisäisen toiminnallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta sopivampana vaihtoehtona. Tämä siltavaihtoehto myös liittää valtatie ja kantatien eritasoristeykseen liittyvät lähialueet toisiinsa, eritasoristeyksen lähialueet on nähty Laitilan kaupan ja muun elinkeinotoiminnan kannalta tärkeinä alueina.

Meijerinsillalta ei ole mahdollista muodostaa ajoneuvoliikenteen yhteyttä Keskuskadulle, jos silta suunnattaisiin Keskuskadulle, se tulisi tällöin toteuttaa ainoastaan kevyen liikenteen siltana.

Meijerinsillan laadukkaalla toteuttamisella sillalta saataisiin muodostettua luonteva yhteys historialliselle Keskuskadulle ja samalla yhteys toiseen suuntaan Kauppakadulle. Tämä edellyttää kuitenkin panostamista silta- ja katusuunnitteluun.

Muutostarve asemakaavassa: Ei muutoksia muistutuksen johdosta. Muutokset koskien AL/s-korttelialuetta: Museon lausunnon johdosta rakennussuojelumerkintä sr-2 on muutettu sr-1:ksi. Koska pihapiiriin kuuluvalle vaja –rakennukselle on myönnetty purkulupa 20.8.2021, rakennussuojelumerkintä poistetaan kyseisen rakennuksen kohdalta.