

KAAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO 23.10. – 23.11.2020

KAAVAEHDOTUSVAIHEEN VASTINEET, 22.1.2021, 20.10.2021, 3.2.2022, 28.2.2022

Arkk.tsto Anna-Liisa Nisu

1. Lausunnot

- Varsinais-Suomen Liitto: Ei lausuntoa, ei huomautettavaa.
- Laitilan seurakunta, kirkkovaltuusto: Ei huomautettavaa.
- Laitilan kaupungin vesihuoltolaitos : Ei huomautettavaa.
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Fingrid Oyj
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos

2. Saapuneet muistutukset : Ei muistutuksia

SISÄLLYS:

1. VASTINEET LAUSUNTOIHIN	2
1.1 Varsinais-Suomen ELY-keskus	2
1.2 Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo	3
1.3 Fingrid Oyj	4
1.4 Varsinais-Suomen pelastuslaitos	5

1. VASTINEET LAUSUNTOIHIN

1.1 Varsinais-Suomen ELY-keskus

Lausunnon keskeinen sisältö:

- a) RAKENTAMINEN Koska rakentamistapaohjeilla ei ole välittömiä oikeudellisia vaikutuksia, on rakentamistavan tarkempi ohjaus (mm. julkisivumateriaalien, värikyksen, kattomuodon ja -materiaalin suhteen) tarpeen mukaan lisättävä kaavamääräyksiin. Alueen rakentamisessa ja siihen liittyvissä toimenpiteissä tulee ottaa huomioon alueella tai sen reunoilla mahdollisesti sijaitsevat happamat sulfaattimaat, niin ettei niistä aiheudu haittaa ympäristölle tai vesistöille.
- b) LIIKENNE Kaavaehdotuksessa Salon maantielle 12489 (osoitenimi nykyisin Salontie) on esitetty katualuevaraus ja tiejakson keskivaiheilla autoliikenne on tarkoitus katkaista läpiajolta jäsentämällä alueen katuverkkoa. Niin kauan kuin nykyinen Salontie on maantie, tulee uusille tonttiliittymille hakea liittymäluvat Pirkanmaan ELY-keskukselta, sekä katusuunnitelmat maantiehen liittymisten osalta tulee hyväksyttävä Varsinais-Suomen ELY-keskuksella. Rakennuslupia alueelle myönnettäessä, tulee varmistua siitä, että sen hetkiset liikennejärjestelyt huomioiden tontilta löytyy ulko-oleskelutila, missä liikennemelun suurimmat sallitut enimmäisarvot eivät ylity.
- c) YMPÄRISTÖ Laessaaren asemakaavaan on asianmukaisesti rajattu ja merkitty S-1 kaavamerkinnällä luonnon-suojelulain mukaisen luontotyyppin, pähkinäpensaslehdon rajauspäätöksen alue ja määräyksissä on myös mainittu, että ko. päätökseen on kirjattu tarkempia ohjeita alueen ominaispiirteiden säilyttämiseksi. Rajauspää-tösalueen ulkopuolelle on kaavaan merkitty toinen pähkinäpensasalue s-1 merkinnällä ja asianmukaisella kaa-vamääräyksellä. Yleismääräyksissä on myös hyvin otettu huomioon, että kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Untamalan-Kodjalan maisema-alueeseen ja toimenpiteissä tulee ottaa huomioon mahdolliset vaikutukset ympäristöön ja maisemakuvaan.

Vastine:

- a) Kaavamääräyksessä AO-2 on annettu yleispiirteisiä ohjeita sekä viitattu rakentamistapaohjeisiin. Rakentamis-tapaohjeet tulevat hyväksyttäväksi kaavakartan kanssa samaan aikaan.
- b) Liittymälupien hakeminen ja katusuunnitelmien hyväksyttäminen lisätään kaavaselostukseen tietona. Asuin-tontit on sijoitettu siten, että oleskelualueet kullakin tontilla sijoittuvat lämpimään ilmansuuntaan päin ja me-lulta suojaan.
- c) –

Muutostarve asemakaavassa:

- a) Ei muutoksia kaavakarttaan.
- b) Ei muutoksia kaavakarttaan. Selostuksen vaikutusten arviointi-kohtaan lisätään tieto liittymälupien hakemisesta Pirkanmaan ELY-keskukselta ja katusuunnitelmien hyväksyttäminen Varsinais-Suomen ELY-keskuksessa.
- c) Ei muutoksia kaavakarttaan.

1.2 Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Lausunnon keskeinen sisältö: Kulttuuriympäristön ja maiseman arvoja on huomioitu kaavaehdotuksessa monin tavoin, mutta vastuumuseo esittää myös muutamia täydennyksiä.

- a) Siunauskappelin suojelumääräystä on tarpeen tarkistaa, jotta se sopii kirkolliselle rakennukselle, jota ei kuitenkaan ole suojeltu kirkkolailla. Evankelis-luterilaisten seurakuntien siunauskappelit ovat kirkkolain tarkoittamia kirkollisia rakennuksia. Vuonna 2014 voimaan tulleen lakimuutoksen myötä seurakuntien tulee pyytää Museoviraston lausuntoa kirkollista rakennusta olennaisesti muuttavista suunnitelmista, kun rakennuksen käyttöön ottamisesta on kulunut vähintään 50 vuotta. Alueellinen vastuumuseo esittää kappelille seuraavaa suojelumääräystä, jossa kursiivilla on esitetty muutetut tai täydennetyt kohdat: ”Suojeltava *kirkollinen* rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteet tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteitä vaalien käyttäen *niihin* sopivia materiaaleja, rakennusteknisiä ratkaisuja ja värejä. Rakennuksessa tehtävistä *olennaisista* muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää *Museoviraston* lausunto ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä.”
- b) Jo rakentuneilla tonteilla on ominaispiirteiltään hyvin säilyneitä asuinrakennuksia lähinnä 1950-1970-luvuilta. Näiden arvoja on tunnustettu rakennusselvityksessä. Arvot on hyvä tuoda esiin kaavassa esimerkiksi /s-merkinnällä, jolla ohjataan ensisijaisesti säilyttämään nykyistä rakennuskantaa ja hoitamaan sitä ominaispiirteitä vaalien. On myös tarpeen pohtia, onko kaikkien olemassa olevien rakennusten kerroslukua mahdollista nostaa (ennen I, kaavaehdotuksessa Iu½, ½kl ja ½klu½) ominaispiirteiden heikentymättä.
- c) Valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle sijoittuva uusi Salontien linjaus poikkeaa yleiskaavasta ja linjaus pilkkoo maisema-aluetta. Toisaalta uusi tielinja kulkisi suurelta osin uuden asuinalueen kupeessa ja vain lyhyen matkaa avoimessa maisemassa. Vastuumuseo katsoo, että uuden Salontien toteutuksessa tulee minimoida haitalliset maisemavaikutukset esimerkiksi pitämällä tien korkeus ympäröivän peltoalueen mukaisena ja sovittamalla silta huolella maisemaan, ja tämä vaatii kaavan ohjausta. Lisäksi MA-alueen kaavamääräystä tulee täydentää siten, että alueen avoimuus turvataan.

Vastine:

- a) Siunauskappelin suojelumerkinnän sisältö muutetaan.
- b) Kaavaluonnosvaiheessa kaavan laatija on ollut puhelimitse yhteydessä Varsinais-Suomen alueelliseen vastuumuseoon ja tiedustellut 1960-1970-lukujen vaihteeseen ajoittuvien rakennuksien kulttuurihistoriallista arvoa ja merkintätapaa kaavaan. Kaavassa on haluttu ottaa huomioon, voiko rakennuksia korottaa tai voisiko tilalle mahdollisesti rakentaa uuden eri korkuisen rakennuksen tarvittaessa. Keskustelun perusteella kerrosluku I on kaavamuutoksessa nostettu Iu½ (tai ½kl) ja näin on mahdollistettu I-kerroksisen rakennuksen korottaminen tai uuden rakennuksen rakentaminen tilalle eri korkuisena kuin vanha rakennus on ollut. AO/s –merkintää suositeltiin niille tonteille, joilla on alueen vanhimpaan aikakerrostumaan kuuluvaa rakennuskantaa.
- c) Esille tuodut määräykset lisätään kaavaan.

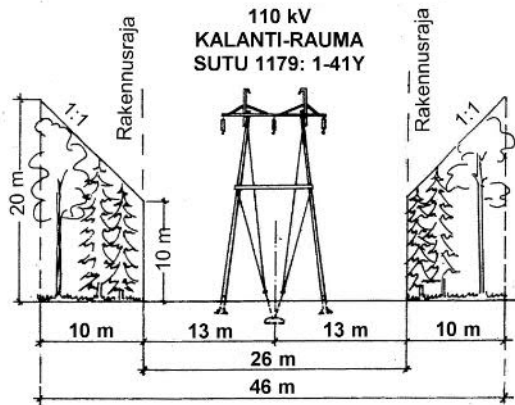
Muutostarve asemakaavassa:

- a) Siunauskappelin rakennussuojelumerkinnän sisältöä tarkennetaan, uusi merkintä:
sr : ” Suojeltava kirkollinen rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteet tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteitä vaalien käyttäen niihin sopivia materiaaleja, rakennusteknisiä ratkaisuja ja värejä. Rakennuksessa tehtävistä olennaisista muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää Museoviraston lausunto ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä. ”
- b) Ei muutoksia kaavaehdotuksen kerrosluku –merkintöihin.
Nykyisen asuinalueen korttelialueita koskevaa AO-1 –määräystä täydennetään lauseella : ” Kaikissa rakentamistoimenpiteissä tulee huomioida rakennetun ympäristön ominaispiirteet. ”
- c) Maisemallisesti arvokas peltoalue –merkintää täydennetään, uusi merkintä:
MA: Maisemallisesti arvokas peltoalue. *Alue säilytetään pääluonteeltaan avoimena.*
Sirppujoen yli rakennettavan sillan merkintää täydennetään: **y-2:** Vesialueen ylittävä silta. Silta tulee sovittaa huolellisesti maisemaan.
Yleismääräykseen lisätään: Uusi Salontie tulee suunnitella leveydeltään, korkotasoiltaan ja viheristuksiltaan ympäröivään peltomaisemaan ja vanhaan Salontiehen sopivaksi.

1.3 Fingrid Oyj

Lausunto:

Fingridin 110 kV voimajohtoa varten lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 46 metriä leveälle johtoalueelle (poikkileikkaus kuvassa 2). Johtoalue muodostuu 26 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusalueita rajaavat rakennusrajat ulottuvat nykyisin 13 metrin päähän voimajohdon keskilinjasta. *Kuva 2. 110 kV voimajohdon poikkileikkaus asemakaava-alueella.*



Voimajohtojen lähialueen maankäyttöä rajoittavat voimajohtoalue ja rakennusrajoitusalue. Rakennusrajoitusalue on ehdoton raja, jonka sisäpuolelle ei voi osoittaa rakentamista. Vanhoissa voimajohdoissa rakennusrajoitusalue saattaa olla kapeampi kuin johtoalue. Fingridillä on pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohtojen rakennusrajat reunavyöhykkeiden ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitus koskee koko johtoaluetta. Kaavoituksessa on lähtökohtaisesti suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä eikä tälle alueelle osoiteta rakennusaloja. Näin varmistetaan sähköturvallisuuden näkökulmasta, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys.

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty kaksi erillistä alueen osaa voimajohtoalueella (va ja ev-2). Määräyksissä on tarkoitusta palvelevaa sisältöä, mutta toisaalta ev-2-alueen osan määräyksien pitäisi koskea myös va-alueen osaa. Vaara-alue ja suoja-alue ovat termejä, joita ei ole määritelty missään, eivätkä ne vastaa voimajohtoalueen vakiintuneita voimajohtoalueen osien nimityksiä (voimajohtoalue, voimajohtoaukea, rakennusrajoitusalue). Kokonaisuus on siten hieman monimutkainen, vaikka voimajohtoalue koskee vain pientä osaa asemakaavaa eikä kohdassa ole esitetty muuttuvaa maankäyttöä. Ehdotamme, että koko voimajohtoaluetta koskee vain yksi alueen osa. Voimajohtoalue olisi hyvä osoittaa merkinnällä johtoa varattu alueen osa ympäristöministeriön ohjeen mukaisesti (Asemakaavamerkinnot ja -määräykset YM 17.6.2003). Määräys voisi olla esimerkiksi seuraava: "Voimajohtoalueelle ei voi sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa voimajohdon omistajalta. Voimajohtoalueella kasvillisuuden ja puuston korkeutta rajoitetaan."

Sisällöllisesti asemakaavaehdotuksessa ei ole esitetty merkittäviä maankäytön muutoksia voimajohtoalueella tai sen ympärillä. Fingridillä ei ole siten muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Muistutamme asemakaavoituksen lähtökohdaksi kuitenkin seuraavista asioista, jotka on otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa voimajohdon läheisyydessä:

- Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.
- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Voimajohtoalueella ja sen läheisyydessä on rajoitettu maanmuokkausta ja läjittämistä turvallisuussyistä.
- Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähkö- ja telejohdot ja maantiet" (2018) esitetään.

- Voimajohdon rajoituksia maankäytölle käsitellään Fingridin julkaisemassa oppaassa. Ohje voimajohtojen huomiioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maankäytön suunnittelussa, joka on ladattavissa Fingridin Internet-sivuilta <https://www.fingrid.fi/kantaverkko/maankaytto-ja-ymparisto/luvat-ja-lausunnot/ohjeitakaavoittajalle/>. Oppaasta saa lisätietoa asemakaavamerkinnoistä ja edellä käsitellyistä suunnittelukysymyksistä.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla myös esimerkiksi tie, katu, maanmuokkaustoimenpide, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi osoitettu kaavassa. Lausuntopyyntö voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi. Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja. Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä.

Vastine:

Voimajohdon merkintätapa ja kaavamääräys muutetaan lausunnon mukaisesti ja määräykseen lisätään myös risteämälausunnon pyytäminen.

Muutostarve asemakaavassa:

Vaara-alueen merkintä (va) ja suojaviheralue-merkintä (ev-1) poistetaan ja tilalle osoitetaan voimajohdon joutokatualue (z), laajuudeltaan 46 m (Voimajohdon molemmin puolin 23 m).

Kaavamääräys (z) : Voimajohtoa varten varattu alueen osa. Voimajohtoalueelle ei voi sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa voimajohdon omistajalta. Voimajohtoalueella kasvillisuuden ja puuston korkeutta rajoitetaan. Nuoli osoittaa sen alueen suuntaan, johon merkintä kohdistuu. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto.

1.4 Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Lausunnon keskeinen sisältö:

Kaava-alueen läheisyydessä Laitila Coating Oy:ssä harjoitetaan vaarallisten kemikaalien laajamittaista käsittelyä ja varastointia ja kohde on Tukesin valvonnassa kemikaalien osalta. Laitila Coating Oy:n konsultointivöhyke ulottuu kaava-alueelle. Konsultointivöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta.

Kaava-alueen laajenuksessa tulee huomioida pelastuslaitoksen sammutusvesitarpeet kunnallistekniikassa V-S pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelman mukaisesti.

Pelastuslaitoksen sammutus- ja pelastusajoneuvojen tulee päästä riittävän lähelle kaava-alueen kiinteistöjä sammutus- ja pelastustöihin. Pp/t ja pp/h ajovälissä tulee huomioida pelastuslaitoksen ajoneuvokaluston näkökulmasta riittävä kantavuus ja tilantarve. Vaahterakujan ja Laessaarentien välinen pp/h osuus tulisi olla pelastuslaitoksen ajoneuvokalustolla läpiajettava.

Vastine:

- Laitila Coating Oy:n konsultointivöhyke ulottuu 0,5 km päähän tehtaasta. Laessaaren asuinalue jää konsultointivöhykkeen ulkopuolelle, mutta suuri osa EH -korttelialueesta sisältyy konsultointivöhykkeelle.
- Kunnallisteknistä verkostoa tullaan laajentamaan alueella. Kaupunki ottaa huomioon asemakaavan laajentamisesta aiheutuvat sammutusvesitarpeet kunnallisteknisissä suunnitelmissa.
- Pp/h –katuosoituksia on tarve parantaa nykyisestä mm. katupäällysteen osalta. Vaahterakujan ja Laessaarentien risteyksessä on huomioitu 12,5 m kääntösäde ajokalustolle, pp/h –katuosuutta on tarve parantaa nykyisestä.

Muutostarve asemakaavassa: Ei muutoksia kaavakarttaan.