

Valmisteluvaiheen vastineraportti

Palvelutalon asemakaavan muutos

Asemakaavaluonnos nähtävillä 28.2.–31.3.2025

Vastine 21.5.2025

Palautetekstejä on voitu lyhentää.

1	Lausunnot.....	1
1.1	Varsinais-Suomen ELY-keskus.....	1
1.2	Turun kaupunginmuseo	3
1.3	Varsinais-Suomen pelastuslaitos	4
1.4	Laitilan Lämpö Oy	4
1.5	Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)	4
2	Mielipiteet	4
2.1	Yksityinen maanomistaja	4

1 Lausunnot

1.1 Varsinais-Suomen ELY-keskus

Lausunto	Vastine
[...]	

Kulttuuriympäristö / rakentamisen ohjaaminen

Asemakaavoitusta ohjaavassa osayleiskaavassa suunnittelu- aluetta koskee PYY/s -merkintä, jota koskevan kaavamääräyk- sen mukaan mm. uudisrakentamisen tulee sopeutua sijoituk- seltaan, väreiltään, materiaaleiltaan, muodoiltaan ja mittasuh- teiltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Suunnittelualueen länsipuolella on taaja- makuvallisesti tärkeän alueen merkintä.

Kaavaluonnoksessa kaavamääräykset ovat vielä luonnosmai- set eikä rakentamista ohjata. Asemakaavassa on siten tarpeen antaa kaavamääräykset, jotka varmistavat rakentamisen so- peutumisen alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuuriympäristöön.

Virkistys

Osayleiskaavassa suunnittelualueen länsiosaa on osoitettu lähi- virkistysalueeksi (VL), ja myös muutettavassa asemakaavassa länsiosaa on virkistysaluetta. ELY-keskus esittää kaavaluon- noksen perusteella harkittavaksi, onko suunnittelualueen länsi- osa mahdollista osoittaa VL-alueena kuten se on muutetta- vassa asemakaavassa. Mikäli asemakaavassa koko kortteli- alue osoitetaan palvelurakennusten korttelialueeksi, poikkeaa- minen osayleiskaavan VL-merkinnästä on tarpeen käsitellä ja perustella kaavaselostuksessa siten, että arvioidaan virkistys- alueiden riittävyyttä laajemmalla alueella.

Yleismääräystä on täydennetty.

Kaavaselostusta on täydennetty virkis- tysalueiden riittävyyden osalta.

Pohjavedensuojelu

Kaava-alue sijoittuu Palttilan tärkeälle pohjavesialueelle pohjaveden muodostumisalueelle. Kohteen maaperä on karkeara-keista hiekkaa tai soraa, mutta maan pintakerrokseen on tuotu muutaman metrin täytemaakerros, jonka laadusta ei ole tietoa. Lisäksi hankealue on pohjavedenottamon suoja-alueella.

Kaavakartalta puuttuu tieto sijoittumisesta tärkeälle pohjavesialueelle sekä pohjavesialuetta koskevat kaavamääräykset. Kaavaselostuksen luonnoksessa ei ole arvioitu hankkeen vaikutuksia pohjaveden laatuun, pinnankorkeuteen tai muutoin pohjavesiolosuhteisiin. Pohjavesialue ja sen määräykset tulee lisätä kaavakarttaan ja vaikutusten arviointi kaavaselostukseen. Pohjavedenottamoiden suoja-alueiden rajoja ei kaava-asiakirjoihin ole enää nykyään tarvetta merkitä.

Suunnitellun rakennuksen rakennuslupahakemuksessa olleen pohjatutkimusraportin perusteella harjun hiekka- ja sorakerroksen päälle on tuotu muutamia metrejä täytemaata, jonka laatua ei ole selvitetty. Pohjavesialueilla täytöissä saa käyttää ai-noastaan puhdasta karkearakeista kivennäismaata. Pohjatutkimusraportin perusteella rakennuksen kohdalla täytemaat on poistettava ennen rakentamista. Täytemaakerroksen maaperän laatu ja riski pohjavedelle on selvitettävä.

Hankkeen yhteydessä ei ole selvitetty pohjavedenpinnan tasoa eikä sitä, jääkö rakentamistason alapuolella riittävä suoja-kerros pohjaveteen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ennalta arvioiden on kuitenkin mahdollista, että pohjavedenpinta on useiden metrien syvyydessä maanpinnan tasosta.

Kaavaselostuksesta puuttuu myös kuvaus moottoriajoneuvoilla liikennöitävien kohteiden hulevesijärjestelyistä siten, ettei maaperään pääse haitallisia aineita ja että tällaiset hulevedet ohjataan tiiviisti pohjavesialueen ulkopuolelle.

Kaavaselostusta ja -karttaa tulee täydentää edellä mainitut puutteet huomioiden.

Ilmasto

Asemakaavan ilmastovaikutusten arviointi on vielä suppea. Arvioinnissa on tarpeen todeta, että kaavalla on negatiivisia ilmastovaikutuksia ja että uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja ja aiheuttaa huomattavan hiilipiikin. Aiheutuvia ilmastopäästöjä olisi hyvä pyrkiä lieventämään.

Kaavamääräykseen on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten hillintään ja haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen liittyvää ohjausta. Vaikutusten lieventämisen keinoja ovat esimerkiksi energiaa, kiertotaloutta ja vähähiilistä rakentamista koskevien kaavamääräysten lisääminen. Kaavaan olisi vähintään hyvä sisällyttää kestävään rakentamiseen ohjaava yleismääräys, esimerkiksi: "Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen."

Kaavakarttaa on täydennetty pohjavesialuemerkinnällä ja -määräyksellä.

Vaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselostukseen.

Ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselostukseen.

Yleismääräystä on täydennetty.

Liikenne

Asemakaavan muutosalue sijoittuu maantien 2051 Kaukolantien varrelle.

Asemakaavamuutoksesta on hyvä tarkistaa, että ohjeen mukainen liittymisnäkemä maantielle toteutuu Pappilantien liittymässä. Maantien liittymässä näkemäalue tulee osoittaa nämerkinnällä siltä osin, kun näkemäalue ei kuulu tiealueeseen. Kaavan toteuduttua myös näkemäalueiden toteutumisesta maastossa tulee huolehtia.

Kaavaluonnoksesta puuttuu katualueille tarpeelliset liittymäkieltomerkinnot. Liittymäkieltomerkinnoilla on hyvä varmistaa, että katujen ja korttelialueiden liittymien etäisyys maantien liittymistä on riittävä turvallisten näkemäalueiden osalta. Pappilantiella riittävä etäisyys katuliittymälle on 30 metrin etäisyydellä maantien liittymästä.

Suunnittelussa on hyvä varmistua erityisesti ulko-oleskelualueiden toteuttamismahdollisuuksista turvallisiksi ja terveellisiksi. Tienpitäjä ei vastaa melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän uudisrakentamisen osalta.

ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutoksessa on annettu määräyksiä autopaikoista korttelialueella. ELY-keskus muistuttaa, että autopaikkojen lisäksi myös pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta on hyvä antaa määräyksiä asemakaavassa. Varmistamalla laadukkaat ja riittävät pyöräpysäköintipaikat tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä.

Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa laadullisia määräyksiä sääsuojan lisäksi myös runkolukittavuudesta. Määräykset pyöräpysäköinnin toteutuksesta asemakaavassa johtavat todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin.

[...]

Kaavakarttaa on täydennetty liittymäkieltomerkinnoilla ja näkemäalueella.

Yleismääräystä on täydennetty pyöräpysäköinnin osalta.

1.2 Turun kaupunginmuseo

Lausunto	Vastine
----------	---------

[...]

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntoon seuraavan.

Yleismääräystä on täydennetty.

Palvelutalon asemakaavassa on syytä huomioida voimassa olevaan asemakaavaan merkitty kaupunki- tai kyläkuvasesti tärkeä alue tai alueen osa (sk).

Vastuumuseolla ei ole asiaan huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

1.3 Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Lausunto	Vastine
Pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta.	Merkitään tiedoksi.

1.4 Laitilan Lämpö Oy

Lausunto	Vastine
Ei lausuttavaa, eikä kommentoitavaa asiasta.	Merkitään tiedoksi.

1.5 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Lausunto	Vastine
Tukes ei näe estettä asemakaavamuutokselle, huomioiden Laitilan Wirvoitusjuomatehtaan nykyisen toiminnan onnettomuusriskit. Tukesin valvontatietojen perusteella tuotantolaitoksen onnettomuuksien välittömät vaikutukset rajoittuvat noin 100 m etäisyydelle laitosalueesta. Tukes huomauttaa, että palvelutalon asemakaava on jatkossa huomioitava osana Laitilan Wirvoitusjuomatehtaan mahdollisia laajennus- tai muutossuunnitelmia. Palvelutalo voi estää tai rajoittaa tuotantolaitoksen muutoksia, mikäli suunniteltu muutos kasvattaisi tuotantolaitoksen mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueita.	Merkitään tiedoksi.

2 Mieliapiteet

2.1 Yksityinen maanomistaja

Mielipide	Vastine
Olemme huolissamme lisääntyvästä liikenteestä, joka nykyisellä järjestelyllä ruuhkauttaa tiet ja mahdollisesti lisää vaaratilanteita. Kappalaisentie ja Kanttorinkuja ovat jo nyt liikenteeseen nähden ahtaita nykyisellä käytöllä. Kulku Kappalaisentielle on Teollisuustien kautta, ja sillä tiellä kulkee runsaasti raskasta ajoneuvoa. Jo yksi rekka risteyksessä kääntymässä Teollisuustieltä Kaukolantielle estää pääsyn Kappalaisentielle. Toimenpiteinä sujuvamman liikenteen takaamiseksi ja kaikkien alueella liikkuvien turvallisuuden parantamiseksi ehdotamme seuraavia toimenpiteitä:	Merkitään tiedoksi. Esille nostetut seikat liittyvät asemakaavan toteuttamiseen, kuten liikennemerkeihin. Asemakaavamuutoksella ei muodosteta uusia yleisiä alueita, kuten katualueita, joiden osalta alueen toteutuminen perustuu voimaan jääviin asemakaavoihin. Asemakaavan toteuttamisessa on mahdollista ottaa esille nostetut turvallisuustekijät huomioon, kuten istutukset.

1. Tievarsipysäköinti kielletään Kappalaisentielle.
 2. Kaukolantien ja Kappalaisentien välissä olevan pysäköinti-alue (niiltä osin kuin se jää kaavamuutoksen ulkopuolelle) kunnostetaan merkkamalla parkkiruudut selkeästi kylteillä ja maalauksilla ja otetaan parkkialue ympärivuotiseen käyttöön.
 3. Tienvarsipysäköinti kielletään myös Teollisuustielle Kappalaisentien ja Kaukolantien risteysalueille.
 4. Kappalaisentielle ja Kanttorinkujalle tulee laittaa katuvalot. Tällä hetkellä alueella ei ole valaistusta, mikä aiheuttaa eteenkin kävelijöille ja pyörällä liikkuville vaaratilanteita, eteenkin lisääntyvän liikenteen myötä. Kappalaisentiellä ja Kanttorinkujalla ei ole erikseen edes piennarta.
 5. Kaikki Kaukolantien yli kulkevat suojatiet Vihtorinkadun ja Vallesmannintien välillä on pysyttävä käytössä, sekä pääsy kaikille suojateille taattava jatkossakin. Alueella arkiliikkuajat ja esim, torin suuntaan ja linja-autoasemalle kävelevät menevät lähes poikkeuksetta Kaukolantien yli sitä suojatietä käyttäen, joka on noin Keskuskujan kohdalla. Mikäli palvelutalon asukkaita halutaan viedä keskustassa järjestettäviin tapahtumiin (esim, torille), on tämä suojatie järkevin paikka mennä Kaukolantien yli.
 6. Alueella olevat ruusupensaat ja muut istutukset tulee pitää riittävän matalina, jotta ne eivät estä autoilijoita havaitsemasta alueen pienimpiä kävelijöitä ja pyöräilijöitä. Eteenkin Kappalaisentien yli menevän kevyenliikenteenväylän turvallisuutta on parannettava.
 7. Alueen lumenauraus ja mahdollinen läjitys täytyy suunnitella erikseen. Lumenlajitykseen käytettävät paikat tulee suunnitella siten, etteivät ne estä autoilijoita havaitsemasta muita alueella liikkuvia. Suunnittelussa on myös huomioitava, että läjityslumen sulaessa vesi ei valu tielle eikä kevyenliikenteenväylälle aiheuttaen kohtuuttoman ja ajoittain jopa vaarallisen liukkaan alueen tiellä ja väylällä liikkuvalla.
- Todettakoon, että allekirjoittaneet eivät ole kaavamuutosta, palvelutalon rakentamista tai sen sijaintia vastaan. Mielestämme alue on hyvä, ja keskusta mahdollistaa palvelutalon asukkaiden osallistumisen keskustassa tapahtuvaan toimintaan. Huomautuksella haluamme taata kaikille alueen asukaille ja muille alueella liikkuville turvallisen ja sujuvan liikenteen. Alueella on myös eri-ikäisiä kevyenliikenteen kulkijoita, joiden huomioiminen on tärkeää. Ehdottamamme toimenpiteet ja niiden mahdollinen toteuttaminen olisi syytä harkita vakavasti mahdollisimman pian, jotta alueella liikkuminen on turvallista jo mahdollisen rakentamisen aikana.