



LOIMAAN KAUPUNKI

Päivämäärä
19.11.2015 (tark. 2.2.2016)

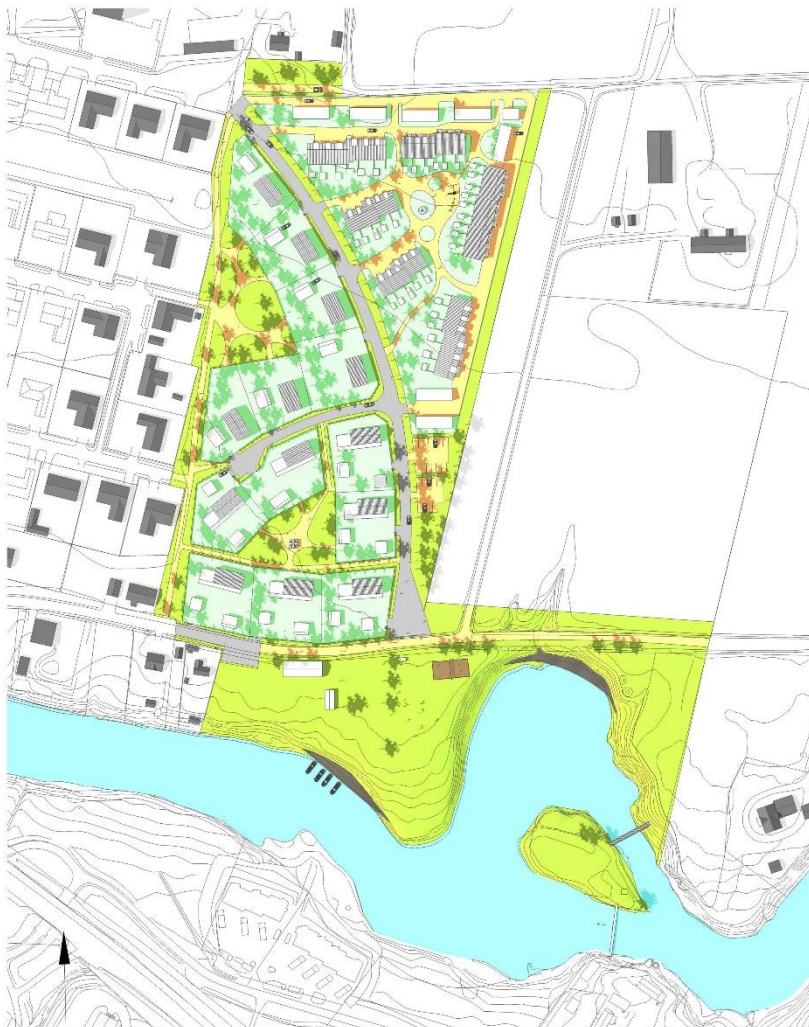
AK 0708

Nahinlahden alueen asemakaava ja asemakaavamuutos

7. (Myllykylä) kaupunginosa

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 10, 14 (osa) ja 17 (osa) sekä virkistys- ja katualuetta

ASEMAKAAVASELOSTUS



ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOSMUUTOS NRO 0708

NAHINLAHDEN ALUE, 7. (MYLLYKYLÄ) KAUPUNGINOSA, ASEMAKAAVAMUUTOS KOSKEE KORTTLEITA 10, 14 (OSA) JA 17 (OSA) SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUEITA.

Kuvaus

Asemakaavaselostus, joka koskee 19.11.2015 päivättyä kaavakarttaa

Kaavan laatija

Loimaan kaupunki, kaava-arkkitehti Kalle Rautavuori

Vireilletulo

25.3.2013 (Kaavoituskatsaus 2013)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

20.8.2015

Valmisteluvaiheen kuuleminen

20.8 - 21.9.2015

Ehdotus nähtävillä

10.12.2015 – 19.1.2016

Lainvoimainen

xx.xx.201x

Loimaalla 2.2.2016

Kalle Rautavuori

Kaava-arkkitehti

Sisällysluettelo

	Sisällysluettelo.....	2
	Liitteet	3
	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
1	TIIVISTELMÄ.....	4
1.1	Kaava-alueen kuvaus.....	4
1.2	Tavoitteet	4
1.3	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.4	Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset.....	4
1.5	Asemakaavan keskeinen sisältö.....	5
1.6	Mitoitus.....	6
2	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	7
2.1	Tunnistetiedot.....	7
2.2	Kaava-alueen sijainti	7
3	LÄHTÖKOHDAT.....	9
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2	Luonnonympäristö	12
3.1.3	Rakennettu ympäristö	14
3.1.4	Asuminen ja väestö	16
3.1.5	Palvelut	16
3.1.6	Liikenne.....	16
3.1.7	Tekninen huolto.....	17
3.1.8	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	17
3.1.9	Suunnittelualueen historiaa	18
3.1.10	Sosiaalinen ympäristö.....	19
3.1.11	Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat	19
3.1.12	Maanomistus.....	19
3.2	Suunnittelutilanne	20
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	20
3.2.2	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	22
3.3	Tonttijako	23
3.4	Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	23
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	24
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	24
4.3.1	Osalliset	24
4.3.2	Kaavan vireilletulo (MRL 6§ 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	24
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet	26
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	26
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	26
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	26
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	26
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	26

5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1	Kaavan rakenne.....	27
5.1.1	Mitoitus	28
5.1.2	Palvelut	29
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.3	Aluevaraukset	29
5.3.1	Korttelialueet.....	29
5.4	Kaavan vaikutukset	30
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
5.4.2	Vaikutukset liikenteeseen	37
5.4.3	Sosiaaliset vaikutukset.....	38
5.4.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	38
5.4.5	Muut vaikutukset.....	39
5.5	Ympäristön häiriötekijät	39
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	40
5.7	Nimistö	43
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	43
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	43
6.1.1	Toteutuksen seura	43

Liitteet

1. Seurantalomakkeet
2. Ote muutettavasta asemakaavasta
3. Asemakaava ja asemakaavan muutos, pienennös
4. Havainnepiirustus
5. Vastineraportti

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava ja siihen liittyvät perus- ja erityisselvitykset 2006-2014 (FCG Finnish Consulting Group Oy ym.)
- Varsinais-Suomen maakuntakaava ja siihen liittyvät selvitykset
- Luontoarvojen perusselvitys 2012 (Suomen Luontotieto Oy)
- Loimaan seudun liikenneturvallisuussuunnitelma 2012 (Varsinais-Suomen ELY-keskus)
- Loimaan Pikatien MT 213 liikennöintiselvitys 2014 (Ramboll Finland Oy)
- Nahinlahden ranta-alueen yleissuunnitelma 2014 (Sweco Ympäristö Oy)

Muita lähteitä:

<http://www.kauhanoja.fi/kylat/jokimaisemia/>

Viistoilmakuvat: Lentokuva Vallas Oy

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Noin 12,8 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan luoteispuolella Myllykylän kaupunginosassa. Alue rajautuu lännessä Myllykylän pientaloalueeseen, etelässä Loimijokeen ja idässä Nahintiehen. Kaava-alue on pääosin kaavoittamaton viljeltyä pelto. Alueen eteläosa on Loimijokeen rajautuvaa rantaniittyä. Alueella on yksi asuinpienitalo ja -kerrostalo. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu pientaloalueen sisällä oleva entinen seurakuntatalo. Luonnosvaiheen jälkeen kaava-aluetta on laajennettu koskemaan myös korttelin 10 teollisuusalue. Rakentamaton, uutta asemakaavaa koskeva, alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Loimijoen vesialueella sekä joessa olevalla saarella on kaupungin lisäksi myös muita omistajia. Asemakaavamuutos koskee korttelia 10, osaa kortteleista 14 ja 17 sekä puisto- ja katualueita.

1.2 Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Myllykylän asuinalueita itään päin. Alueelle on tarjottu mahdollistaa sekä erillispienitalojen, että rivitalojen rakentaminen. Loimijoen rantaa varataan virkistyskäyttöön. Alueella oleva entinen seurakuntatalo on siirtynyt yksityiseen omistukseen ja korttelin pääkäyttötarkoitus muutetaan rakennuksen uutta käyttöä vastaavaksi. Luonnosvaiheen jälkeen tavoitteeksi on lisätty Vallox Oy:n laajentamisen mahdollistaminen.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava ja asemakaavamuutos tehdään Loimaan kaupungin aloitteesta. PKT-Rakennus Oy on jättänyt asemakaavan muuttamista koskevan hakemuksen 15.4.2014. Hakijan tavoitteena on muuttaa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK) asuin ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Luonnosvaiheessa Vallox Oy on pyytänyt, että heidän omistama teollisuus- ja varistorakennusten kortteli (TT) otetaan mukaan kaavamuutokseen.

Kaavoitustyön käynnistämisestä on kuulutettu kaavoituskatsauksen 2013 yhteydessä. Loimaan kaupungin kaavatoimikunta on käsitellyt alustavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä alustavaa kaavaluonnosta kokouksessaan 24.9.2013.

Kaavatyötä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 20.8-21.9.2015.

Luonnosvaiheen jälkeen kaava-aluetta on laajennut Vallox Oy:n pyynnöstä koskemaan myös korttelia 10.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 10.12.2015 – 19.1.2016.

1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaavan laatijana toimii Loimaan kaupungin kaava-arkkitehti Kalle Rautavuori

Kaavan suunnittelun aikana on laadittu osana alueen kunnallistekniikan suunnittelua Nahinlahden ranta-alueen yleissuunnitelma.

1.5 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella kortteliin 14 osoitetaan asuinkerrostalojen (AK) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita. Lisäksi asemakaavamuutoksella osoitetaan kortteliin 17 asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialue. Uudella asemakaavalla muodostetaan korttelit 33-36 jotka osoitetaan erillispientalojen korttelialueiksi (AO) sekä kortteli 37 joka osoitetaan pientalojen (AP) sekä autopaikkojen (LPA) korttelialueeksi. Rakennusten kerrosluvut on soitettu rakennusaloittain. Rakennusoikeus on osoitettu AK- ja AO- korttelin osissa tonttikohtaisesti kerrosneliömetreinä. AL- ja AP –korttelin osissa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla.

AP-alueen itäpuolelle osoitetaan suojaviheralue (EV). Virkistysalueella olevaa nykyistä muuntamoa varten kaavassa osoitetaan energiahuollon alue (EN). Asemakaavalla muodostetaan kaksi uutta katualuetta Nahinkaari ja Nahinkuja. Kaavalla laajennetaan hieman Koskenkujan katualuetta. Kaavalla jatketaan Nahinlahdentien katualuetta itään päin n. 40 m ja osoitetaan muilta osin kaava-alueella kevyen liikenteen väyläksi sekä kevyen liikenteen väyläksi jolla tonteille ajo on sallittu. Olemassa oleva Myllykylänpuisto laajenee uudelle kaava-alueelle ja puistoon osoitetaan etelä-pohjoissuuntainen kevyelle liikenteelle osoitettu alueen osa. Loimijoen ranta-alue osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) ja Loimijoen vesialueelle osoitetaan paikka venevalkamalle. Loimijoen ranta-puisto nimetään Nahinpuistoksi. Puistoon osoitetaan 400 k-m² rakennusoikeutta virkistystoimintaa palvelevalle rakentamiselle. Loimijoessa oleva saari nimetään Nahinsaareksi. Lisäksi kaavalla muodostetaan kaksi uutta puistoa, Valloxinpuisto ja Nahinmaanpuisto, ja yksi lähivirkistysalue joka nimetään Nahinrannaksi.

1.6 Mitoitus

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	e=
AK	3 312	1 800	0,54
YK	2 706	812	0,30
TT	37 973	15 189	0,40
P	4 644	-	-
Kadut	6 871	-	-
yht.	55 506	17 801	0,32
hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	e=
AK	3 327	1 800	0,54
AP	13 104	4 586	0,35
AO	16 081	4 200	0,26
AL	2 706	812	0,30
A yht.	35 218 27%	11 398	0,32
TY	40 480	20 240	0,50
T yht.	40 480 32%	20 240	0,50
VP	9 012	-	-
VL	3 289	-	-
VU	12 942	400	0,03
V yht.	25 243 20%		
EN	50	-	-
EV	1 068		
E yht.	1 118 1%		
LV	1 916	-	-
LPA	1 251	-	-
L yht.	3 167 2%		
Kadut	10 840	-	-
Kevyen liikenteen väylät	2 666	-	-
Kadut/tiet yht.	7 825 11%		
W	9 155 7 %		
yht.	127 887	32 038	0,25

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

430 Loimaan kaupunki

7. (Myllykylä) kaupunginosa

Nahinlahden alueen asemakaava ja asemakaavamuutos

AK 0708

Asemakaavan muutos koskee: Loimaan Myllykylän kaupunginosan kortteleita 10, 14 (osa) ja 17 (osa) sekä virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu: Loimaan Myllykylän kaupunginosan korttelit 10, 33-37 ja osa kortteleista 14 ja 17 sekä katu-, virkistys, erityis-, vesi-, ja liikennealuetta.

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä

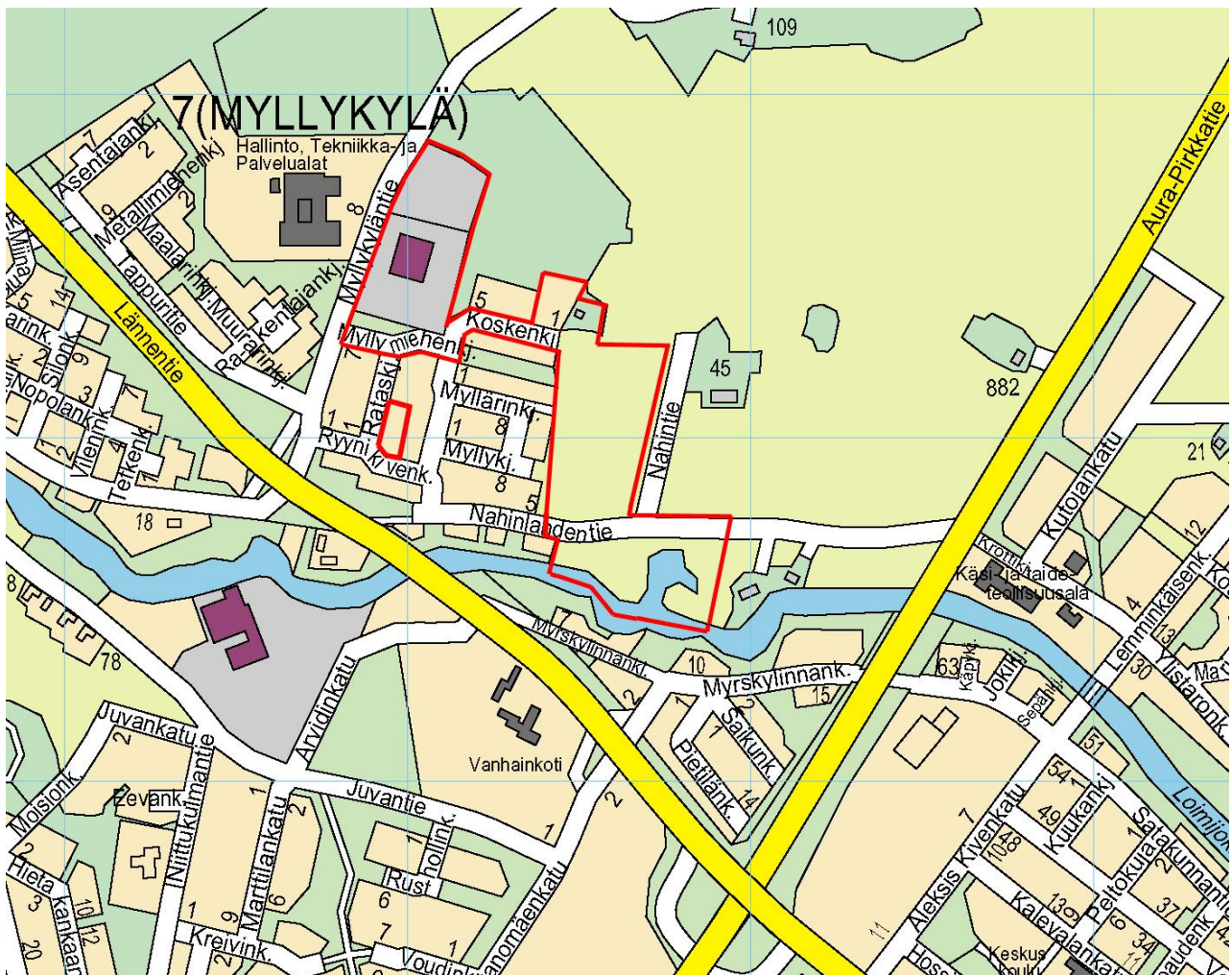
Kaava-suunnittelu: Kalle Rautavuori, kaava-arkkitehti Loimaan kaupunki

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen käsittelyt

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu	25.3.2013
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtävillä	20.8.2015
Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä	20.8. - 21.9.2015
Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä	10.12.2015 - 19.1.2016
Kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavan	___.___.-___.___.2016
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan	___.___.-___.___.2016

2.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan luoteispuolella. Alue rajautuu lännessä Myllykylän pientaloalueeseen, etelässä Loimijokeen ja idässä Nahintiehen. Lisäksi alueeseen kuuluu Koskenkujan päässä oleva kerrostalon tontti ja pientalon kiinteistö sekä Rataskujan ja Ryyrikivenkujan kulmassa oleva entinen seurakuntatalo. Luonnosvaiheessa kaava-alueeseen on otettu mukaan Vallox Oy:n omistama teollisuusalue.



Kaava-alueen raja us osoitekartalla

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 13 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan luoteispuolella. Alue rajautuu lännessä Myllykylän pientaloalueeseen, etelässä Loimijokeen ja idässä Nahintiehen. Alueen pohjois- ja itäpuolella avautuu peltoaukea. Kaava-alue on pääosin kaavoittamatonta viljeltyä pelto. Alueen eteläosa on Loimijokeen rajautuvaa rantaniittyä. Kaava-alueella on yksi kerrostalo, asuinpienitalo ja entinen seurakuntatalo. Luonnosvaiheessa kaava-alueeseen on otettu mukaan Vallox Oy:n omistama teollisuusalue.

Alue tukeutuu Loimaan keskustan palveluihin. Palveluiden saavutettavuus on hyvä sekä autolla, polkupyörällä että kävellen.

Kaavoittamaton peltoalue on kaupungin omistuksessa. Rakennetut kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Vesialueella ja Loimijoessa olevalla saarella on useita omistajia.



Kaava-alueen rajausta ilmakuvassa.





Ilmakuvia suunnittelualueelta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on pääosin viljelykäytössä olevaa salaojitettua peltoa. Loimijoen ranta on nurmea ja niittyä. Nahinlahden saari on luonnontilassa. Saaressa on jäljellä runsaasti vanhan puutarhan kulttuurikasvillisuutta. Kuivana aikana, veden pinnan ollessa alhaalla, saari kurotuu kiinni joen pohjoisrantaan. Loimijoen muodostamaa suvantoa reunustaa melko jyrkät rantapenkat. Alueella on useampi pienialainen kalliopaljastuma, joiden reunoilla on jonkin verran ketokasvillisuutta. Suurin osa jokivarresta on typensuosijalajien dominoimaa. Jokivarren niukka puusto- ja pensaskerros koostuu salavista, halavista, kiiltopajuista, raudoiskoivuista ja muutamasta kuusesta.

Alueen pesimälinnustoon kuuluu telkkä, rantasipi, pensaskerttu ja ruokokerttunen. Kohde on suosittu onkipaikka. alueelle on laadittu vuonna 2012 luontotietojen perusselvitys.

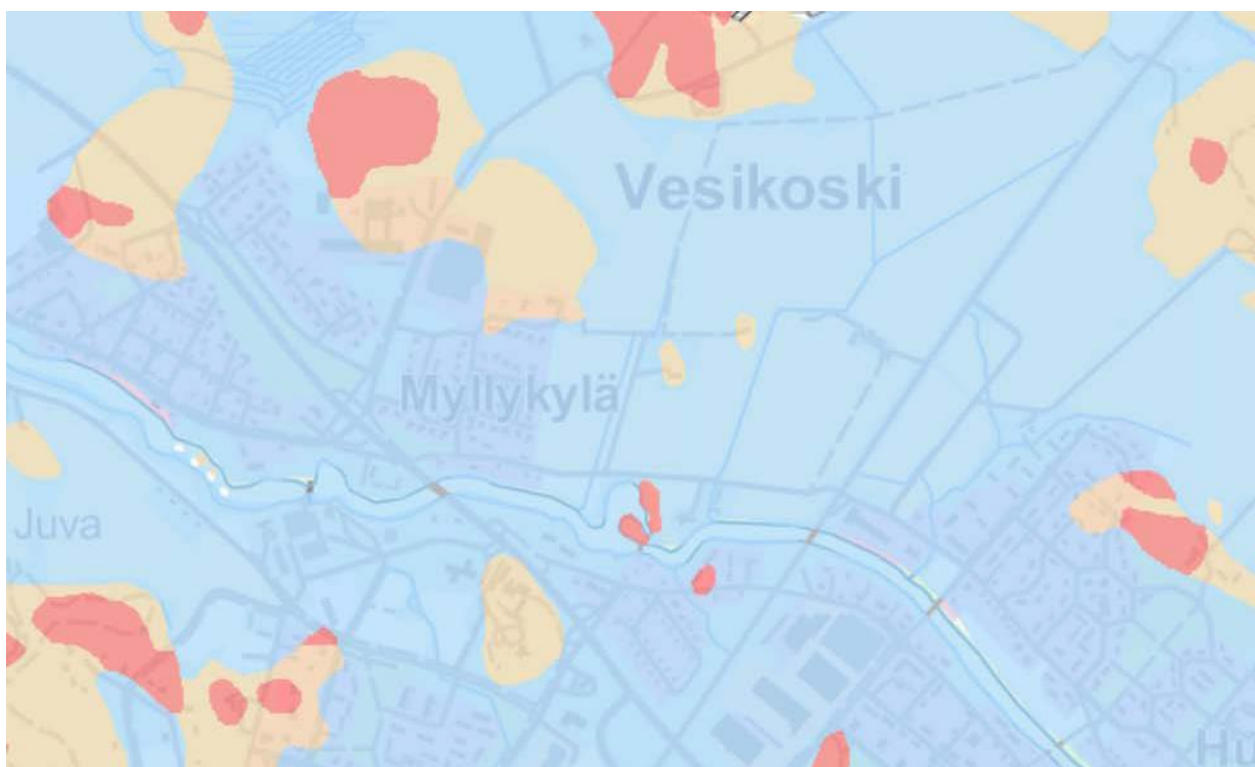
Loimijoen pohjoisranta on osoitettu yleiskaavassa virkistysalueeksi. Alueen virkistyskäyttöpotentiaalia ei ole hyödynnetty vaan se on pääosin viljelykäytössä.



Kuvia Loimijoen rannasta Nahinlahden kohdalta. (Ilmakuva: Pasi Mäkinen)



Kuvia Loimijoelta. Joki luo alueelle hyvät ja monipuoliset vapaa-ajanvietto mahdollisuudet.



Maaperäkartta: sininen= savi, punainen=kallio, vaalean keltainen= hiekkamoreeni (lähde: Lounaispaikka.fi)

Lähes koko kaava-alueen maaperä on savea. Nahinlahden itäranta sekä joessa oleva saari ovat kalliota. Alueen pohjoisosassa olemassa olevan kerrostalon ja pientalon kohdalla maaperä on hiekkamoreenia.

Myllymiehenkujan ja teollisuusalueen välissä on pieni avokallioalue (ei näy maaperäkartassa) kallion kupeessa on kaupungin leikkipuisto.

Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueeseen rajautuva Myllykylän pientaloalue on rakentunut pääosin 1970-luvun alkupuoliskolla. Rakennukset edustavat aikakautensa tyypillistä yksikerroksista, tiiliverhoiltua pientalorakentamista. Loimijoen varressa on kaksi 1920- ja 1930-luvuilla rakennettua pientaloa. Pientaloalueen keskellä oleva, Vesikosken käytöstä poistettu, tiiliverhoiltu seurakuntatalo on rakennettu vuonna 1980. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehtuuritoimisto Tauno Keiramo Oy. Rakennusmassa on pääosin yksikerroksinen, mutta siinä 9 metriä korkea saliosa. Salissa on kapeat ja korkeat vertikaaliset ikkunat, jotka korostavat rakennuksen korkeutta. Seurakuntatalo toimii vanhan asuinalueen maamerkinä Ryynikivenkujaa pitkin alueelle saavuttaessa.

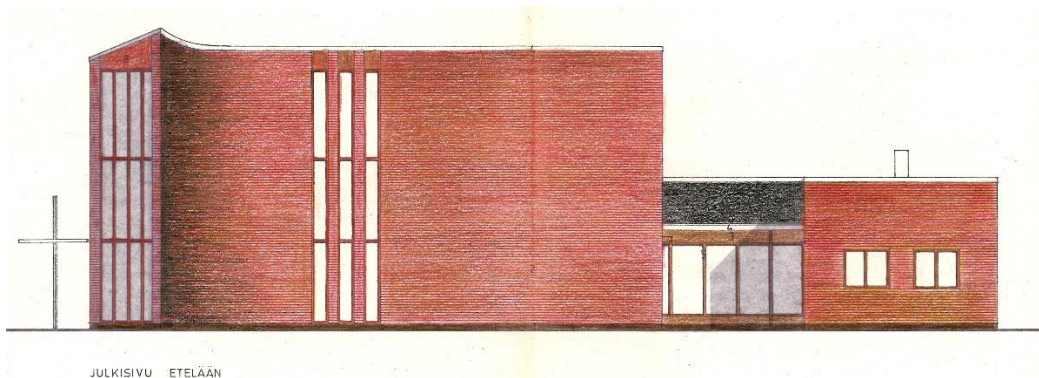
Kaavoitettu alue on Myllykyläntien vartta lukuun ottamatta kokonaan rakennettu. Pientalojen pohjoispuolella on 60- ja 70-luvulla rakennetut kuusikerroksiset asuin kerrostalot, joista idän puoleinen kuuluu kaava-alueeseen. Kaava-alueen sisällä on myös yksi vuonna 1948 rakennettu pientalo, joka edustaa tyyliltään jälleenrakennuskauden tyyppitaloa. Noin 300 m suunnittelualueen länsipuolella kulkevan Myllykylän tien varrella on Loimaan ammatti- ja aikuisopiston Myllykylän yksikkö sekä ilmanvaihtolaitteita valmistava yritys Vallox Oy.

Myllykyläntien pohjoispäässä noin 250 m päässä kaava-alueesta on suurelta osin vielä toteutumaton teollisuusalue. Suunnittelualueen koko itäpuoli on viljeltyä peltoa aina valtatie-9 asti, joka kulkee noin 500 m päässä alueelta. Peltoalueen keskellä on yleiskaavassa paikallisesti merkittäväksi suojeltavaksi rakennukseksi osoitettu, 1900-luvun alussa rakennettu, Nahin tilan vanha päärakennus pihapiireineen. Joen varrella, suunnittelualueen itäpuolella on kaksi erillistä asemakaava-alueen ulkopuolista pientaloa.

Luonnosvaiheen jälkeen kaava-alueeseen mukaan otetun Vallox Oy:n tuotantorakennus on vuodelta 1979. Rakennusta on sen jälkeen laajennettu ja muutettu useaan otteeseen. Viimeisin rakennuslupa on vuodelta 2011. Vallox on ilmanvaihtokoneita valmistava yritys ja se on yksi Loimaan suurimmista työllistäjistä. Yrityksen toiminta ei aiheuta huomattavaa ympäristöhäiriötä.



Kaava-alueelle sijoittuvat rakennukset. Kerrostalo vuodelta 1968, pientalo vuodelta 1948 sekä Vesikosken vanha seurakuntatalo vuodelta 1980.



3.1.4 Asuminen ja väestö

Asuntokuntien määrä Loimaalla oli vuoden 2013 lopussa 8191 ja samaan aikaan perheiden lukumäärä 4504. Vuokra-asunnossa asuvien osuus oli 19,7 %, kun se koko maassa oli samaan aikaan 30,6 %. Rivi- ja pientaloissa asuvien asuntokuntien osuus oli Loimaalla 74,2 % asuntokunnista 31.12.2013, kun se koko maassa oli 54,0 % asuntokunnista. Loimaalla asutaan pientalovaltaisesti.

Kunnan sisäinen muuttoliike haja-asutusalueilta keskustaajamaan ja pientasuntokuntien määrän kasvu lisää asuntotarvetta keskustan asemakaava-alueella. Keskustan osayleiskaavassa onkin varauduttu monipuolisten asumismahdollisuuksien toteuttamiseen. Loimaan taajama-aste vuonna 2012 oli 65,9.

3.1.5 Palvelut

Kaupalliset palvelut sijaitsevat Loimaan keskustan alueella. Loimaan torille on matkaa kevyen liikenteen yhteyksiä pitkin alle 2 km. Aleksis Kiven kadun market-alueelle on suunnittelualueelta autolla matkaa noin 2 km ja kävellen noin 1 km. Lähin alakouluun sijaitsee noin 1,5 km päässä kaava-alueelta ja yläkoulu noin 2 km etäisyydellä. Lähimpään päiväkotiin on matkaa alle kilometri.

3.1.6 Liikenne

Kaava-alueelta liitytään Lännentiehen (213) Myllykyläntien kautta. Myllykyläntieltä suunnittelualueen eteläosaan johtaa Ryynikivenkuja, josta käännytään Koskenkujalle ja edelleen Loimijoen rannassa kulkevalle Nahinlahdentielle. Kaava-alueen pohjoisosaan Myllykyläntieltä johtaa Myllymiehenkuja jolta käännytään Koskenkujalle. Myllykylän asuinalueen katuverkko on jokseenkin sekava, eikä muodosta selkeää hierarkista verkostoa. Kadut ovat paikoitellen hyvin kapeita.

Kaava-alueen eteläosassa kulkee Nahinlahdentie, joka on kaava-alueen kohdalla sorapintainen. Tie jatkuu valtatie-9:n ali kevyen liikenteen väylänä. Nahinlahdentie toimii ainoana kulkuväylänä kaava-alueen itäpuolella oleville kahdelle pientalotontille sekä Nahintien päässä olevalle Nahin vanhalle talouskeskukselle.

Myllykyläntiellä on erillinen kevyen liikenteen väylä, mutta muilla alueen kaduilla ei. Myllykyläntien varren koulun ja teollisuuden aiheuttama liikenne ruuhkauttaa ajoittain Myllykyläntien ja Lännentien liittymän. Liikenneviraston onnettomuusrekisterin mukaan eniten onnettomuuksia Pika-tiellä on tapahtunut Hirvikoskentien/Myllykyläntien ja Aleksis Kiven kadun/Lamminkadun liittymässä. Vuosien 2009–2013 aikana Hirvikoskentien/Myllykyläntien liittymässä tapahtui yhteensä 11 liikenneonnettomuutta, joista kaksi johti henkilövahinkoihin ja yhdessä oli osallisena pyöräilijä.

Liikenneonnettomuuksien tyypit olivat:

- ajo risteäviä ajosuuntia suoraan (2 kpl, molemmat heva-onnettomuuksia)
- kääntyminen vasemmalle vastaantulevan eteen tai kylkeen (2 kpl)
- muu risteämisonnettomuus, ei kääntymisiä (2 kpl)
- muu peräänajo liikkuvaan ajoneuvoon (2 kpl)
- kääntyminen oikealle toisen eteen tai kylkeen (1 kpl)
- peruutusonnettomuus (1 kpl)
- pyöräilijä pyörätiellä risteyksessä (1 kpl).

Vuonna 2012 valmistuneessa Loimaan seudun liikenneturvallisuussuunnitelmassa (Varsinais-Suomen ELY-keskus 2012b) Hirvikoskentien/Myllykyläntien liittymään ehdotettiin kiertoliittymän rakentamista.

Pikatie (MT 213) liikennöintiselvityksessä (Ramboll, 2014) todetaan, että Hirvikoskentien/Myllykyläntien liittymä toimii erittäin hyvin ja sivusuunnilta ei ole toimivuuden osalta vaikeuksia liittyä Pikatielle. Toimivuustarkasteluiden perusteella sivusuuntien palvelutasoluokitus on Hirvikoskentien suunnasta hyvä (B) ja Myllykyläntien suunnasta tyydyttävä (C). Myllykyläntieltä vasemmalle kääntyvien keskimääräinen viive on noin 20 sekuntia, mikä on käyttäjien kannalta kohtuullinen liittymäviive, eikä liittymää tarvitse kapasiteettinsa puolesta parantaa. Hirvikoskentien/Myllykyläntien liittymän ongelmana ovat liikenneonnettomuudet.

3.1.7 Tekninen huolto

Myllykylän asuinalueella on kattava vesihuolto- ja kaukolämpöverkosto. Myllykylän pientaloalueen itäpuolella kulkee pääviemäri ja vesijohto, joihin on todennäköisesti mahdollista liittää uusikin alue.

3.1.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole arvokasta rakennuskantaa eikä tiedossa olevia muinaismuistoja. Kaava-alueen itäpuolella, peltoaukealla, sijaitsee yleiskaavassa paikallisesti merkittäväksi rakennukseksi luokiteltu Nahin pihapiiri. Nahi on kantatalo. Nahi oli Hulmin ratsutilan augmentti, joka lunastettiin perinnöksi 1790. Vielä vuoden 1777 isojakokarttaan Nahin rakennukset oli merkitty Vesikosken vanhalle kylätontille Loimijoen rannalle. Muistitiedon mukaan Nahin talouskeskus siirrettiin nykyiselle tontilleen vuonna 1886. Rakennusta on korjattu 1932. Päärakennus on pitkärunkoinen ja siinä on kaksi satulakattoista umpikuistia ja kuusiruutuiset ikkunat. Pihapiirissä on lisäksi kaksi empireaittaa. Maakuntamuseon inventoinnissa kohde on arvotettu rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi.



Nahin tilan rakennukset.

3.1.9 Suunnittelualueen historiaa

Uitot toistuivat 1900-luvun alkupuolella joka kevät vaikuttaen rannoilla oleviin ihmisiin. Loimijoen Uittoyhdistys perustettiin 1913. Puutavaraa kuljettivat Rosenlew ja Ahlström. Uitot lopuivat 1960-luvun alussa. 1900-luvun alkupuolella Loimijoen pinta oli huomattavasti nykyistä korkeammalla ennen Nahinkosken ja Vesikosken perkausta 1936-37. Perkauksella pyrittiin helpottamaan uittoa ja vähentämään tulvavahinkoja. Veden pinta laski keskikesällä noin 75 cm ja syyskesällä ylävesien aikaan 127-135 cm. Perkauksen jälkeisenä kesänä rannat sortuivat monin paikoin. Nahinkosken perkauksen jälkeen rakennettiin Loimijoessa olevan saaren ja joen etelärannan yhdistävä teräsrakenteinen riippusilta, koska saareen ei enää päässyt kiviä pitkin. Sillan puuosat ovat lahonneet eikä silta ole tällä hetkellä käyttökunnossa.



Joen käyttö uimiseen ei häiriintynyt perkauksen vuoksi, mutta 1900-luvun alkuvuosikymmeninä useimpien talojen rannassa olleet laiturit ja uimakopit hävisivät vähitellen. Mannerheimin lasten-suojeluliiton Loimaan kauppalan osasto rakensi 1946 Nahinlahteen uimalaitoksen, jossa oli pukukopit, käymälät ja uima-aitaukset. Osasto lahjoitti uimalaitoksen 1951 kauppalalle. Kunnallisten töiden lautakunta esitti tällöin, että alueelle rakennettaisiin hiekkaranta, mutta se toteutui vasta kymmenkunta vuotta myöhemmin. 1940-luvulla jokeen lasketut likavedet alkoivat haitata uintia.

Vuonna 1962 kauppa rakensi varsin mittavan hiekkarannan Vesikosken padon yläpuoliseen altaaseen, mutta tämä toimenpide tuli liian myöhään. Ranta jäi lähes käyttämättä, sillä Loimijoen tila paheni erittäin nopeasti. Näihin aikoihin pidettiin myös viimeiset uimakoulut Nahinlahden uimalaitoksessa. Loimijoen veden laatua alettiin seurata säännöllisesti vuodesta 1962. Kevättulvien mentyä orgaaninen aines kerääntyi pohjaan ja aiheutti keskikesällä happikatoa. Joen kalasto tuhoutui useita kertoja, ja viimeinen kalakuolema oli vuonna 1982, kun erittäin vähävetisen heinäkuun jälkeen virtaama lisääntyi ja Jokioisten kohdalla ollut saastekertymä lähti liikkeelle.

Vaikka Loimaan jäteveden puhdistamo otettiin käyttöön 1976, Loimijoen tila ei parantunut välittömästi. Hajakuormitusta oli edelleen runsaasti, ja Forssan puhdistamo joen yläjuoksulla ei toiminut kunnolla. Hämeen Peruna Jokioisilla laski myös runsaat jätevetensä puhdistamattomina jokeen. Kun nämä ongelmat poistuivat, ja myös maatalouden aiheuttamaan kuormitukseen alettiin kiinnittää huomiota, Loimijoesta kehittyi 1990-luvulla uudelleen kalastukseen ja uimiseen sopiva vesistö. Uimalaiturit ovat palanneet jälleen rannoille, ja kalojen istutuksia ja vesien hoitoa varten perustettiin jo 1984 Loimijoen kalastuskunta. Veden laatu on saatu paranemaan ja vähitellen 2000-luvulla joen virkistyskäyttö on lisääntynyt. Kesällä joella kulkee isojakin veneitä ja talvella joki on hiihtäjien ja moottorikelkkailijoiden suosiossa.
(www.kauhanoja.fi/kylat/jokimaisemia)

3.1.10 Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualan lähiympäristössä on sekä pien- että kerrostaloja ja alueen väestön sosiaalisen rakenteen voi kuvitella olevan monipuolinen. Alueelta on lyhyet yhteydet sekä metsään että joen rantaan. Myös Loimaan kaupungin kulttuuripalvelut ovat hyvin saavutettavissa.

3.1.11 Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat

Noin 500 m etäisyydellä suunnittelualueesta kulkee valtatie-9. Valtatien melu ei ylitä valtionneuvoston yleisiä melutasoa ohjearvoja kaava-alueella.

Loimaan entinen kaatopaikka sijaitsee vajaan kilometrin päässä suunnittelualan pohjoispuolella. Alue toimii nykyään jäteasemana.

Kaava-alueen pohjoispäästä noin 300 metrin etäisyydellä on teollisuusalueeksi kaavoitettu alue joka on vielä suurelta osin toteutumatta.

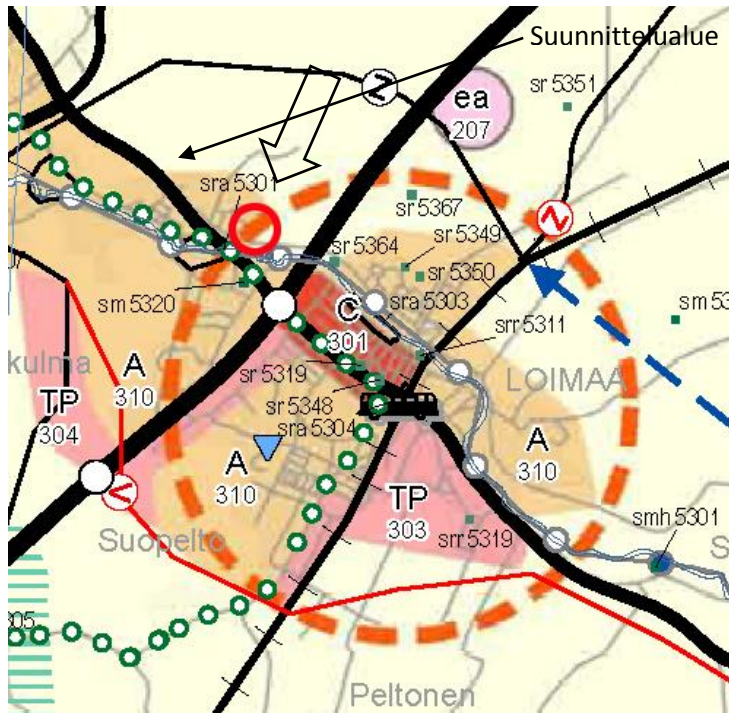
3.1.12 Maanomistus

Kaavoittamaton peltoalue on kaupungin omistuksessa. Rakennetut kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Vesialueella ja Loimijoessa olevalla saarella on useita omistajia. Saaresta noin 90 % on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

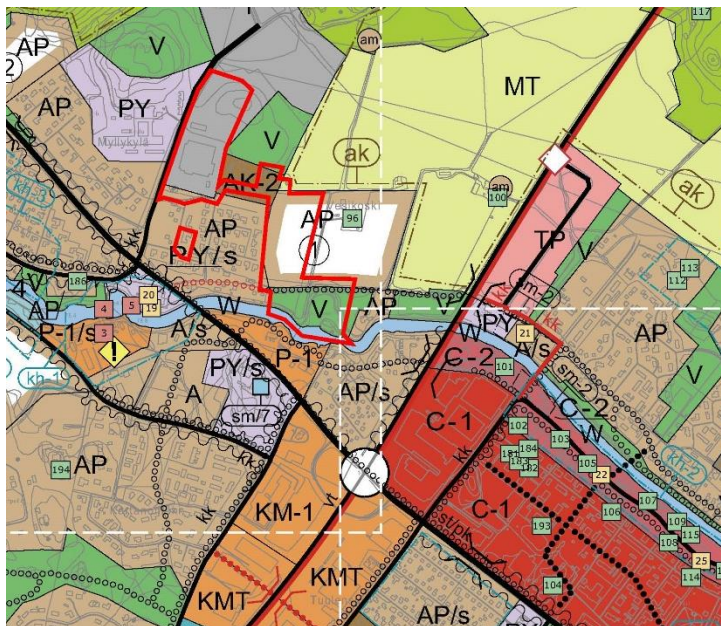
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava



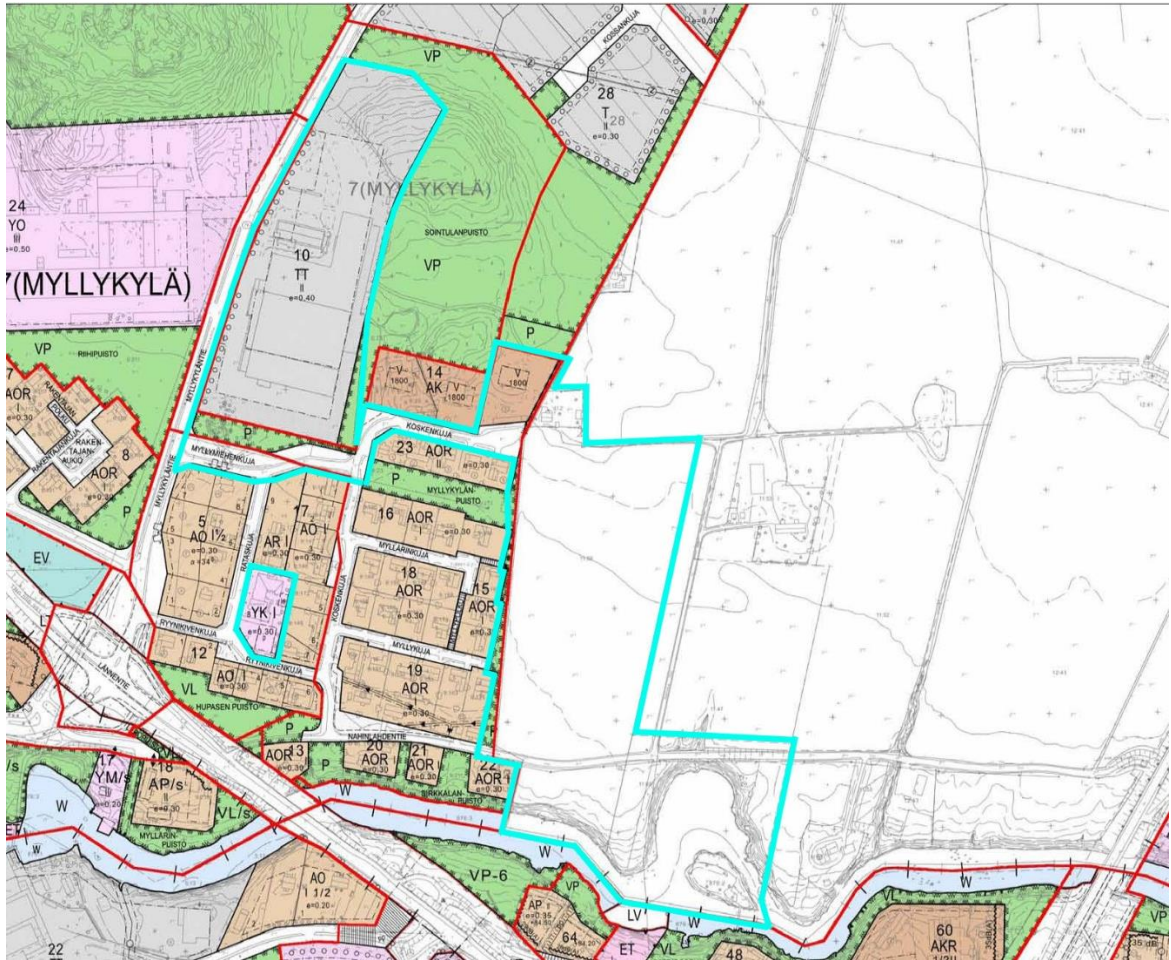
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Maakuntakaavassa suunnitteluala sijoittuu taajamatoimintojen (A) ja maa- ja metsätalousvaltaisen alueen rajalla (M). Kaava-alue sijaitsee myös raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueen sisäpuolelle. Loimijoki on osoitettu veneväylä/kanoottireitti merkinnällä.

3.2.1.2 Yleiskaava

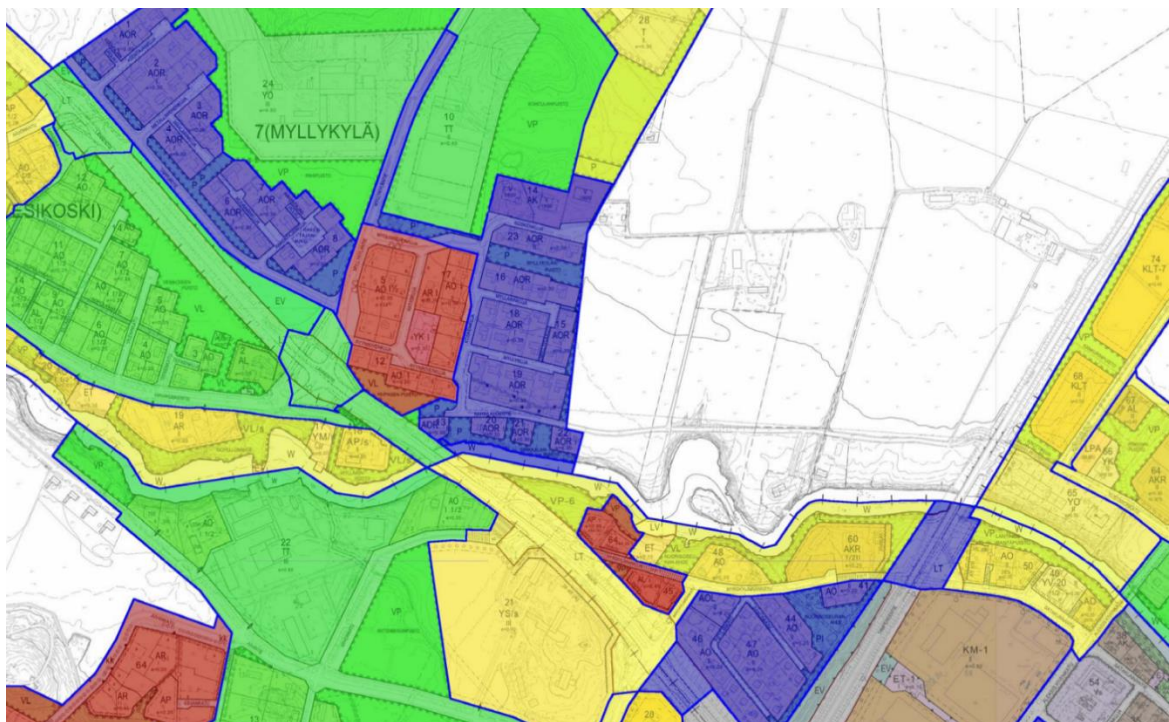


Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on osoitettu uudeksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja sen vaiheistamisen järjestysluku on yksi. Olemassa oleva kerrostalo sijoittuu AK-alueelle ja entinen seurakuntatalo AP-alueelle. Luonnosvaiheessa kaava-alueetta laajennettiin pohjoiseen yleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi osoitetulle (T) alueelle. Loimijoen pohjoispuolelle on osoitettu virkistysalue (V) sekä kevyenliikenteen reitti. Lisäksi alue on

3.2.1.3 Asemakaava



Suurin osa kaava-alueesta on kaavoittamatonta aluetta. Alueen luoteiskulmassa on voimassa 4.7.1974 vahvistunut asemakaava. Kyseinen alue on kaavassa puistoa ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK). Entisen seurakuntatalon alueella on 13.4.2000 vahvistunut asemakaava ja se on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Pohjoisosan teollisuusrakennusten korttelialueen (TT) asemakaava on vahvistunut 23.2.1989.



-1979-1980-1989-1990-1999-2000-2009-2010-

Alueen asemakaavojen ikäjakauma.

3.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Kaava-alueelle on laadittu *Nahinlahden ranta-alueetta koskeva yleissuunnitelma* (Sweco Ympäristö Oy, 2014). Suunnitelman tavoitteena on ollut muodostaa Loimijoen rantaan korkeatasoinen virkistysalue, joka palvelee kaikkia kuntalaisia. Nahinlahden ranta liitetään osaksi koko keskusta-alueen käsittävää joen rannan virkistysreittiä.

Kaava-alue kuuluu 1990-luvulla tehtyyn niin sanottuun ”*helminauha*” –suunnitelmaan. Suunnitelmassa on tarkasteltu Loimijoen rannan hyödyntämistä lähinnä virkistyskäyttöön keskustan alueella. Suunnitelma on joiltain osin toteutunut, mutta monin paikoin joen rantojen toteutus ei ole tämän suunnitelman mukainen.

Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan liittyvät perus- ja erillisselvitykset.

Keskeisten alueiden osayleiskaavaan liittyy useita selvityksiä, jotka koskevat myös kaavamuutoksen kohteena olevaa aluetta. Näitä ovat mm. maisema- ja liikenneselvitykset sekä arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi. Maakäytön kehityskuvissa (Suunnittelukeskus Oy 2006) esitetään keskustan rakenteen tiivistämistä ja vetovoimaisuuden parantamiseen tähtääviä toimenpiteitä. Myös kaupunkikuvaa ja vetovoimaisuutta tulisi kehittää. Loimaan kaupungin keskusta on myös ns. kaupungin ikkuna, jonka kautta vierailijat peilaavat helposti koko kaupunkia. Keskustakuvalla ja sen viihtyvyydellä on siten merkittävä osuus kaupungin imagon muodostumisessa. Uusilla ympäristöltään houkuttelevilla pientaloalueilla houkutellaan alueelle lapsiperheitä, mikä virkistää alueen sosiaalista rakennetta ja edesauttaa huoltosuhteen parantamista. Rakentamista pyritään ohjaamaan olemassa olevan asutusrakenteen ja kylien yhteyteen. Yleiskaavassa esitetyt

maankäyttöratkaisut mahdollistavat palvelutason parantamisen, nykyisten asuin- ja työympäristöjen säilymisen ja kehittämisen sekä virkistätymismahdollisuuksien lisäämisen kaupungin taajamassa, mikä edesauttaa nykyisten sosiaalisten olojen parantamismahdollisuuksia.

3.3 Tonttijako

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen ja sitova tonttijako.

Asemakaavamuutosalueella olevalle AK-tontille numero 3 korttelissa 14 ja TT-tontille numero 3 korttelissa 10 on muodostettu tontit asemakaavasta erillisellä tonttijaolla. Entisen seurakuntatalon tontille, korttelissa 17, ei ole tehty asemakaavan mukaista tonttijakoa, vaan se kuuluu edelleen samaan tonttiin numero 10 sen pohjoispuolella olevan rivitalon kanssa.

3.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.4.2012. Loimaan kaupunki pitää itse ajan tasalla kaavoituksen pohjakarttoja. Tämän asemakaava-alueen pohjakartta on laadittu mittakaavassa 1:500. Kaavan pohjakartan hyväksyy mittausteknikko Esa Kosonen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava ja asemakaavamuutos tehdään Loimaan kaupungin aloitteesta. Alueelle on tarkoitus mahdollistaa sekä erillispientalojen että rivitalojen rakentaminen ja vastata näin keskusta-alueen pientalojen rakentamispaiikkojen kysyntään sekä muodostaa Loimijoen rantaan yleinen virkistys-alue.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kaava on tullut vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksen yhteydessä.
- Kaavatoimikunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä alustavaa kaavaluonnosta kokouksessaan 24.9.2013 (§ 20).
- Kaavatoimikunta käsitteli luonnosvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunnot sekä alustavaa kaavaehdotusta kokouksessaan 11.11.2015 (§ 23).
- Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 30.11.2015 (§ 340).
- Kaavatoimikunta käsitteli kaavaehdotuksesta saadut muistutukset kokouksessaan 19.1.2016 (§ 3).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- Yhteisöt ja alueella toimivat yritykset
- Varsinais-Suomen ELY -keskus
- Kaupungin eri toimialat; Ympäristölautakunta, Tekninen lautakunta, Ympäristöterveydenhuolto
- Loimaan Kaukolämpö Oy, Loimaan Vesi liikelaitos, Sallila Energia Oy, SSP-yhtiöt Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Muutoksen hakija
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

4.3.2 Kaavan vireilletulo (MRL 6§ 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 24.9.2013 (§ 20).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuulutettu julkisesti nähtäville samaan aikaan kaavaluonnoksen kanssa 20.8.2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluvaiheessa kaavaluonnos oli nähtävillä 20.8 - 21.9.2015 välisen ajan. Luonnoksesta jätettiin neljä kirjallista mielipidettä. Kahdessa mielipiteessä oltiin huolissaan uuden kaava-alueen aiheuttamasta liikenteen lisääntymisestä vanhalla asuinalueella, erityisesti Koskenkujalla. Yhdessä mielipiteessä ei hyväksytty saaren osoittamista lähivirkistysalueeksi.

Lisäksi kaavan valmisteluvaiheessa kaava-aluetta on pyydetty laajentamaan niin, että kaavamuu-
tokseen otettaisiin mukaan myös korttelin 10 teollisuusalue (TT). Korttelin 10 kohdalla toivomuk-
sena on teollisuustontin laajentaminen Myllymiehenkujalle asti.

Kaavatoimikunta käsitteli mielipiteet kokouksessaan 11.11.2015. Toimikunta esitti, että korttelin 10 teollisuusaluetta laajennetaan etelään puisto- ja katualueelle, joka mahdollistaa Vallox Oy:n laajentumisen. Katualue kavennetaan 13 metrin levyiseksi, jolloin ajoradan viereen mahtuu vielä reunakivellä erotettu kevyen liikenteen väylä. Samalla kaavaa muutetaan niin, että kadun jyrkkiä mutkia on mahdollista suoristaa. Puistokaistaleella Myllymiehenkujan ja teollisuusalueen välissä ei ole virkistyskäytön kannalta erityistä arvoa. Kulkuyhteys alueen pohjoispuolella olevalle metsäal-
ueelle säilytetään. Lisäksi avokallio ja sen juuressa oleva leikkipuisto säilytetään kaavassa puistona. Leikkipuisto voi joko säilyä nykyisellä paikallaan tai se voidaan tarvittaessa siirtää uudella kaavalla muodostettavalle puistoalueelle.

Tiivistelmä valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä niihin laaditut kirjalliset vastineet on esitetty liitteenä 5 olevassa vastineraportissa.

Suullisen mielipiteen johdosta kulkua kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseville peltoalueille on muutettu luonnosvaiheen jälkeen. Ajo-oikeus Koskenkujan päästä pelloille on muutettu niin, että tien pystyy rakentamaan pellolla olevalle rasi-
tetielle suoraan ilman jyrkkiä mutkia. Koskenkujan ja pellon väli on muutettu puistoalueeksi. Samalla AP-korttelin osaa on hieman pienennetty.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 10.12.2015 – 19.1.2016 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta. Toisessa muistutuksessa huomautettiin, että Nahinsaaresta ei saa osoittaa kulkuyh-
teyttä Loimijoen etelärannalle. Toisessa muistutuksessa uusittiin luonnosvaiheessa annettu mieli-
pide siitä, että uuden asuinalueen liikennettä ei tule ohjata vanhan alueen läpi tai vaihtoehtoisesti liikenne tulee hajauttaa useammalle kadulle.

Muistutusten perusteella kaavaehdotusta ei ole muutettu. Muistutukset sekä niihin laaditut kirjal-
liset vastineet on esitetty liitteenä 5 olevassa vastineraportissa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankeen alustavia tavoitteita on esitelty ELY-keskukselle kehityskeskustelun yhteydessä.

Valmisteluvaiheessa kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunto kahdeksalta eri taholta. Lausuntoja saatiin kaksi. Lisäksi Varsinais-Suomen ely-keskus sekä Varsinais-Suomen liitto ilmoittivat, että ei-
vät katso aiheelliseksi antaa lausuntoa.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausuntoa kymmeneltä eri taholta. Lausuntoja saatiin neljä. Lausun-
non antaneilla ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa. Ely-keskukselle kaavaehdotus lähetet-
tiin tiedoksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on lisätä keskustan omakoti- ja rivitalotonttien tarjontaa ja näin tiivistää yhdyskuntarakennetta olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen. Lisäksi tavoitteena on muodostaa Loimijoen rantaan kaikkia kuntalaisia palveleva virkistysalue.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavatyön lähtökohdaksi on otettu keskeisten alueiden osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman tämän asemakaavan valmisteluvaiheessa. Yleiskaavassa alueen pohjoisosa on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja eteläosa virkistysalueeksi (V). Loimijoen pohjoispuolelle on osoitettu kevyenliikenteen reitti. Asemakaavan tavoitteet eivät ole ristiriidassa osayleiskaavan kanssa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Loimijoen muodostama virkistyskäyttöpotentiaali halutaan hyödyntää nykyistä tehokkaammin.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Entisen seurakuntatalon nykyinen omistaja on pyytänyt tontin käyttötarkoituksen muuttamista. Voimassa olevassa kaavassa tontti on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi.

Kaavan valmisteluvaiheessa Vallox Oy esitti toivomuksen, että asemakaavaa muutettaisiin niin, että se mahdollistaisi yrityksen tuotantolaitoksen laajentamisen kohti etelää.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavasuunnittelun alussa on alueelle luonnosteltu useita erilaisia ratkaisuja. Näistä vaihtoehtoista on virkamiestyönä valittu aluetta parhaiten palveleva ratkaisu. Alueen pienehkö koko huomioon ottaen ei ole tarkoituksenmukaista esittää vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa vaihtoehdossa alueelle laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa suunnittelun lähtökohdista olevien tavoitteiden mukaisen rakentamisen. Kaavaprosessin yhteydessä hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja riittävä osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämässä laajuudessa.

Kaavaratkaisun valinnan perustana on luoda viihtyisä ja vihreä asuinalue joka rakentuu tehokkaan ja taloudellisen katuverkko varaan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue on lähes kokonaan uutta asemakaavaa. Asemakaavaa muutetaan alueen luoteiskulmassa, jossa olemassa oleva puistokaistale muutetaan AK – ja AO- alueeksi. Kulku AK- ja AO-ton-teille tapahtuu tällä hetkellä puistoaluetta pitkin, eikä alueella ole merkitystä virkistysalueena. Kaavaa muutetaan siten, että AK-tontin (tontti numero 3) nykyinen kulkuyhteys muutetaan puis-tosta AK-korttelialueeksi ja puistokaistaleen keskiosa liitetään kaavalla muodostettavaan AO-tont-tiin (tontti numero 4). Kulku kaava-alueen pohjoispuolella olevalle metsäalueelle voidaan ohjata Koskenkujalta AK-korttelin länsipuolelta. Samalla päivitetään korttelin 14 tontin numero 3 kaava-määräykset. Korttelissa numero 17 muutetaan kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK) asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), jolloin se vastaa ra-kennusten tulevaa käyttötarkoitusta. Korttelia numero 10 laajennetaan kohti etelää puisto ja ka-tualueelle. Kortteli osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toi-minnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Korttelin 10 eteläpuolella oleva avokallioalue ja leikki-puisto osoitetaan puistoksi (VP). Myllymiehenkujan ja Koskenkujan katualue on mitoitettu niin, että ajoradan viereen on mahdollista rakentaa kevyen liikenteen väylä.

Alueen ensimmäisellä asemakaavalla osoitetaan olemassa olevan asuinrakennuksen alue AO-ton-tiksi sekä muodostetaan AP-kortteli numero 37. Uudet korttelit 33-36 osoitetaan AO-kortteleiksi. Lisäksi kaavalla muodostetaan LPA-, EV-, EN-, katu- ja viheralueita.

Jos kaava-aluetta myöhemmin jatketaan kohti itää, voidaan uuden alueen katuverkko liittää Nahin-kaaren katualueeseen LPA-alueen kohdalta.

5.1.1 Mitoitus

poistettava kaava	pinta-ala m²	rak.oik. k-m²	e=
AK	3 312	1 800	0,54
YK	2 706	812	0,30
TT	37 973	15 189	0,40
P	4 644	-	-
Kadut	6 871	-	-
yht.	55 506	17 801	0,32

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m²	rak.oik. k-m²	e=
AK	3 327	1 800	0,54
AP	13 104	4 586	0,35
AO	16 081	4 200	0,26
AL	2 706	812	0,30
<u>A yht.</u>	<u>35 218 27%</u>	<u>11 398</u>	<u>0,32</u>
TY	40 480	20 240	0,50
<u>T yht.</u>	<u>40 480 32%</u>	<u>20 240</u>	<u>0,50</u>
VP	9 012	-	-
VL	3 289	-	-
VU	12 942	400	0,03
<u>V yht.</u>	<u>25 243 20%</u>		
EN	50	-	-
EV	1 068		
<u>E yht.</u>	<u>1 118 1%</u>		
LV	1 916	-	-
LPA	1 251	-	-
<u>L yht.</u>	<u>3 167 2%</u>		
Kadut	10 840	-	-
Kevyen liikenteen väylät	2 666	-	-
<u>Kadut/tiet yht.</u>	<u>7 825 11%</u>		
<u>W</u>	<u>9 155 7 %</u>		
yht.	127 887	32 038	0,25

5.1.2 Palvelut

Uusi alue tukeutuu Loimaan keskustan palveluihin. Kaava mahdollistaa Loimijoen rantaan virkistymis- ja urheilupalveluiden syntymisen. Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen muuttaminen asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi mahdollistaa alueen käyttämisen esim. kokoontumistilana.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. alueen uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti korkealaatuisella ja viihtyisää asuinympäristöä vahvistavalla tavalla. Kaavaratkaisulla on pyritty tukemaan yhtenäisen ja omaleimaisen asuntoalueen toteutumista. Tontit on pyritty sijoittamaan siten, että kaikilta tonteilta on suora yhteys puistoalueisiin. AO-tontit on sijoitettu siten, että ne muodostavat yhteisöllisyyttä tukevia pienipiirteisiä ja suojaisia puolijulkisia yhteisalueita. Katutilasta on pyritty tekemään tiivis, mutta asuintonteille muodostuu suurehkoja yksityiset pihat. Asuinrakennusten suunta ja sijoittuminen on määrätty rajamaan yhtenäistä katualuetta, mutta talousrakennusten sijoittaminen tonteilla on vapaampaa. AP-alueella on rakennusaloilla muodostettu yksi yhtenäinen kokonaisuus joka muodostuu yhteisen leikki- ja oleskelupihan ympärille. AP-alueen autopaikat on keskitetty alueen reunoille. Alueen koilliskulman sijoittuvat kaksikerroksiset rivitalot rajaamaan aluetta pohjoiseen aukeavasta peltoaukeasta.

Asemakaavan ohella rakentamista ohjataan myös rakentamista koskevan lainsäädännön ja kaupungin rakennusjärjestyksen avulla, joiden sisältöä ei ole kaavamääräysten muodossa tarpeen kerrata. Ympäristön laatua koskevia tavoitteita käsitellään myös kohdan 5.4.1, Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, yhteydessä. Kaavakartalla on yleismääräyksiä ja rakennustapaohjeita joilla ohjataan uusien pientalojen ja erillispientalojen rakentamista. Ohjeiden tavoitteena on, että uusia rakentaminen muodostaisi yhtenäisen alue kokonaisuuden.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Uusi kaavoitettava asuinalue tukeutuu Nahinkaari nimisen uuden kadun ympärille. Katu jatkaa kerrostalokortteliin päättyvää Koskenkuja katuja. Alueen luoteiskulmassa sijaitseva olemassa oleva asuinkiinteistö osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Nahinkaaren itäpuolelle osoitetaan asuinpienalojen korttelialuetta (AP)(kortteli 37) sekä paikoitusalue (LPA) rannan virkistyskäyttöä varten. AP-alueen ja peltoaukean väliin osoitetaan suojaviheralue (EV). EV-aluetta pitkin johdetaan kaava-alueen pohjoispuolen peltojen salaojavedet Loimijokeen. Alueelle istutetaan myös puurivi suojaamaan pientaloaluetta tuulelta peltoaukean suunnasta. Koskenkujan itäpäähän muodostetaan puisto jonka läpi osoitetaan ajo-oikeus kaava-alueen takana oleville pelloille. Puisto nimetään Nahinmaanpuistiksi. Nahinkaaren länsipuoli osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO)(korttelit 33-36) sekä puistiksi. AO-alueen tonttikatu nimetään Nahinkujaksi. Olemassa olevaa teollisuudelle varattua korttelia laajennetaan ja osoitetaan teollisuusrakennusten

korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Teollisuus-korttelin kulmaan jäävä puisto nimetään Valloxinpuistoksi.

Loimijoen suuntaisesti kulkeva Nahinlahdentie osoitetaan kevyen liikenteen väyläksi sekä kevyen liikenteen väyläksi jolla on kiinteistöille ajo sallittu. Nahinlahdentie toimii kolmen kiinteistön ai-noana kulkureittinä. Nahinlahdentien eteläpuoli osoitetaan Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) jolle voidaan rakentaa virkistysaluetta palvelevia rakennuksia. Näille rakennuksille ei ole mer-kitty erillistä rakennusala, koska rannan käytöstä ei ole vielä riittävän tarkkoja suunnitelmia. Ra-kentaminen voi palvella sekä joen käyttöä, että ympäröivää virkistysaluetta. Olemassa olevan puistomuuntamon alue osoitetaan energiahuollon alueeksi (EN). Loimijoen vesialueelle osoite-taan venevalkama (VL) tukemaan alueen virkistyskäyttöä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuminen täydentää yhdyskuntarakennetta kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Rat-kaisu tukee myös Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavan esitettyjen täydennysrakentamista sekä pientalotonttitarjontaa koskevien tavoitteiden toteutumista.

Viljelty peltoalue aivan kaupungin ydinkeskustan kupeessa muuttuu rakennetuksi alueeksi. Uusi alue rakentuu kiinni vanhaan asuinalueeseen joka pienentää maisemallista muutosta alueella. Suunnittelualueelle on kaavamääräyksillä osoitettu puuistutuksia jotta uusi rakentaminen sulau-tuisi paremmin olemassa olevaan ympäristöön sekä suojaamaan asuinaluetta pohjoistuulelta ja valtatie häiriöiltä.

Kaava ei mahdollista, virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia lukuun ottamatta, rakentamista joen rantaan, joten jokimaisema ei tule merkittävästi muuttumaan. Alueen rakentamisen seurauk-sena jokirantaa tullaan siistimään ja epäsiistejä pusikoita poistamaan.

Vaikka kaava-alue sijoittuu olemassa olevan asuinalueen jatkeeksi, muodostaa se oman kokonai-suuden ja uuden ajallisen kerrostuman. Tästä syystä rakentamista ei ole pyritty sovittamaan tyylil-tään olemassa olevaan, omaa aikaansa edustavaan, rakentamiseen. Luonteva liittyminen vanhaan rakenteeseen on pyritty muodostamaan alueiden saumakohdan viheralueilla ja kevyen liikenteen reitillä.

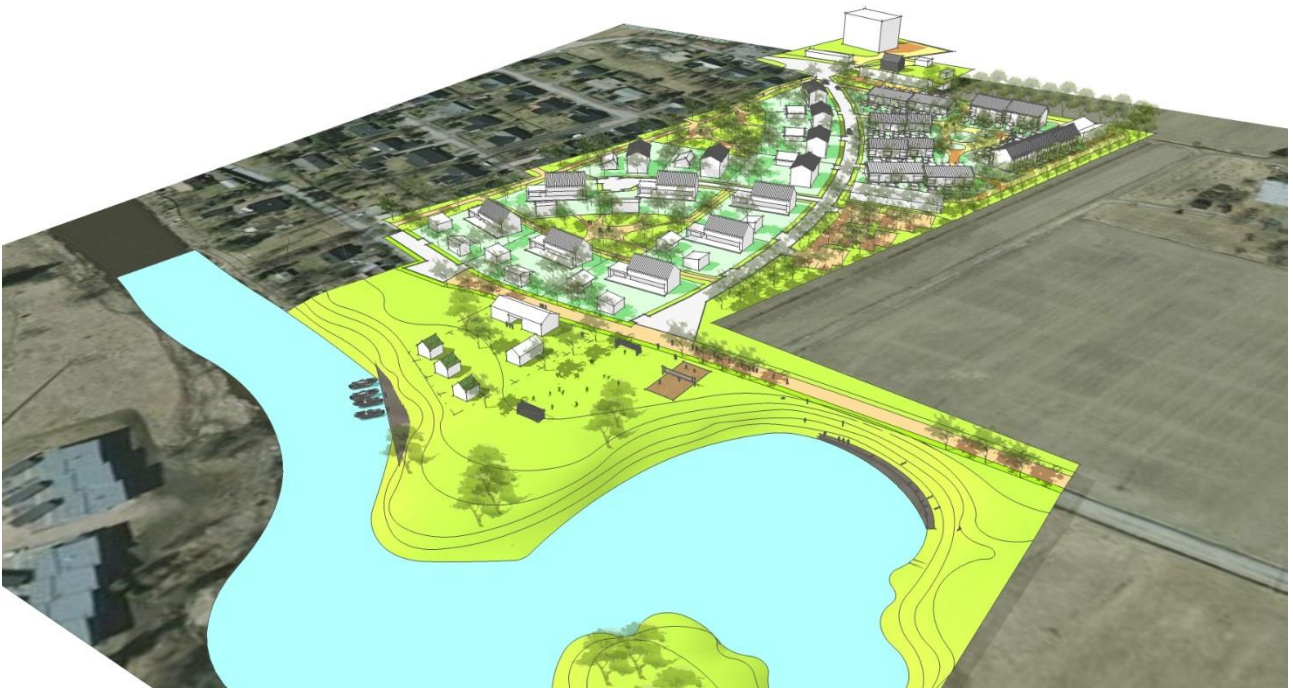
	tontin pinta-ala m ²	asemakaavassa osoi- tettu rak.oikeus k-m ²
tontti 14-3 AK	3334	1800
tontti 14-4 AO	1438	300
tontti 17-8 AL	2706	812
tontti 33-1 AO	1078	300
tontti 33-2 AO	1070	300

tontti 33-3 AO	1053	300
tontti 33-4 AO	1275	300
tontti 33-5 AO	1018	300
tontti 33-6 AO	1029	300
tontti 34-1 AO	1175	300
tontti 34-2 AO	1112	300
tontti 35-1 AO	1146	300
tontti 35-2 AO	1060	300
tontti 36-1 AO	1206	300
tontti 36-2 AO	1260	300
tontti 36-3 AO	1211	300
tontti 37-1 AP	4121	1442
tontti 37-2 AP	4262	1492
tontti 37-3 AP	4721	1652
yhteensä	32 512	11 398

Kaava mahdollistaa alueelle 13 uuden erillispientalon (AO) sekä AP-alueen ratkaisusta riippuen n. 40 - 50 rivitaloasunnon rakentamisen. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2013 erillispientalossa asuvan asuntokunnan keskikoko oli 2,57 henkilöä/asunto ja rivitalossa 1,97 henkilöä/asunto. Kaavan mahdollistaa alueelle näin ollen uusia asukkaita noin 110 - 130.

Lisäksi ranta-alueelle on mahdollista rakentaa virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia.

Entisen seurakuntatalon tontin muuttamisella asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta ympäristöön. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Rakennuksen entinen toiminta kokoontumistilana on tuottanut ajoittain merkittävää liikennettä alueelle. Kaavan mahdollistaman uuden toiminnan ei voi katsoa tuottavan liikennettä tätä enempää. Alueen voidaan katsoa soveltuvan hyvin joko asumiseen tai pienimuotoiseen liiketoimintaan. Olemassa oleva rakennus soveltuu luontevimmin kokoontumistilaksi, jolloin tontin käyttö ei luultavasti tule olennaisesti muuttumaan entisestä.

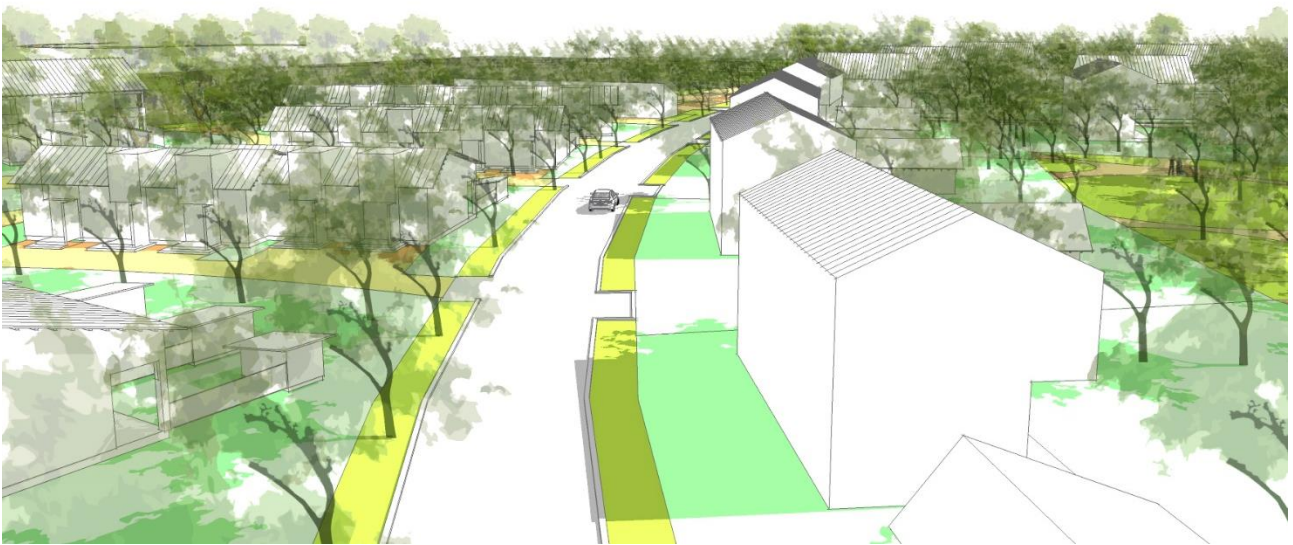


Havainnekuva joen suunnalta.





Havainnekuvia pohjoisesta.



Näkymäkuva Nahinkaaren katumiljööstä. Katutilaa rajaa vasemmalla puolella puurivi sekä rivitalojen päädyt ja oikealla puolella erillispientalojen rivi.

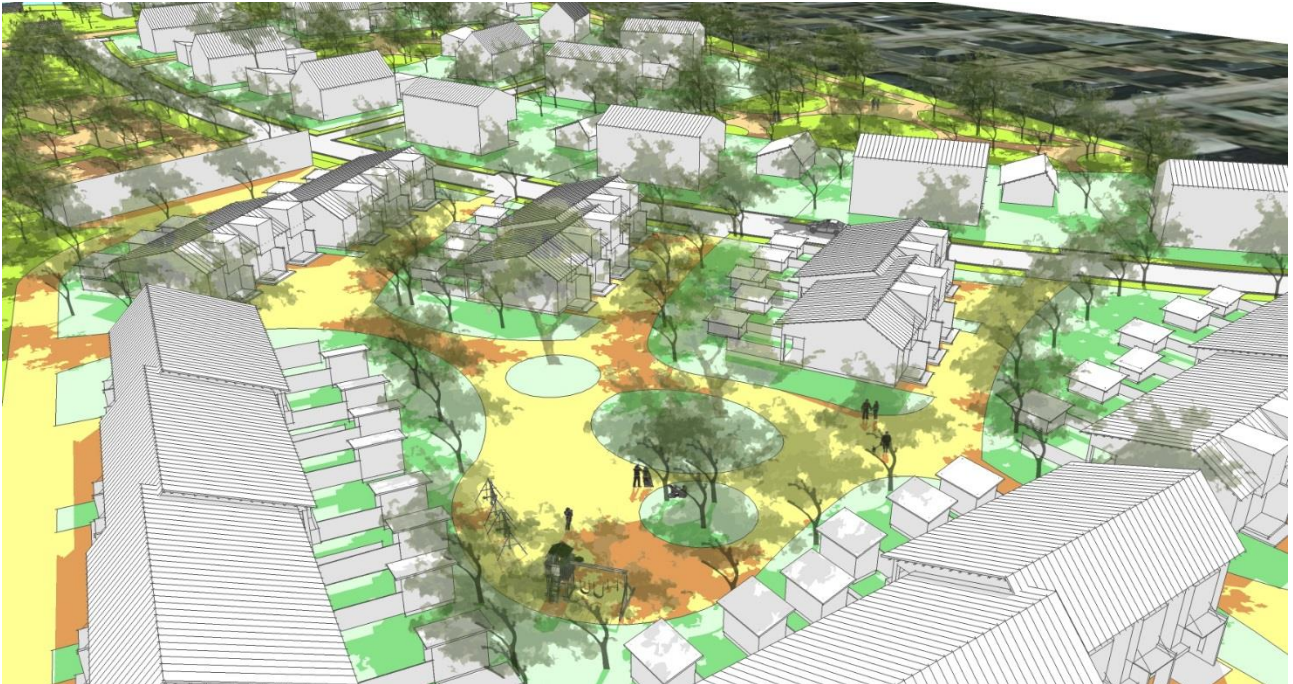


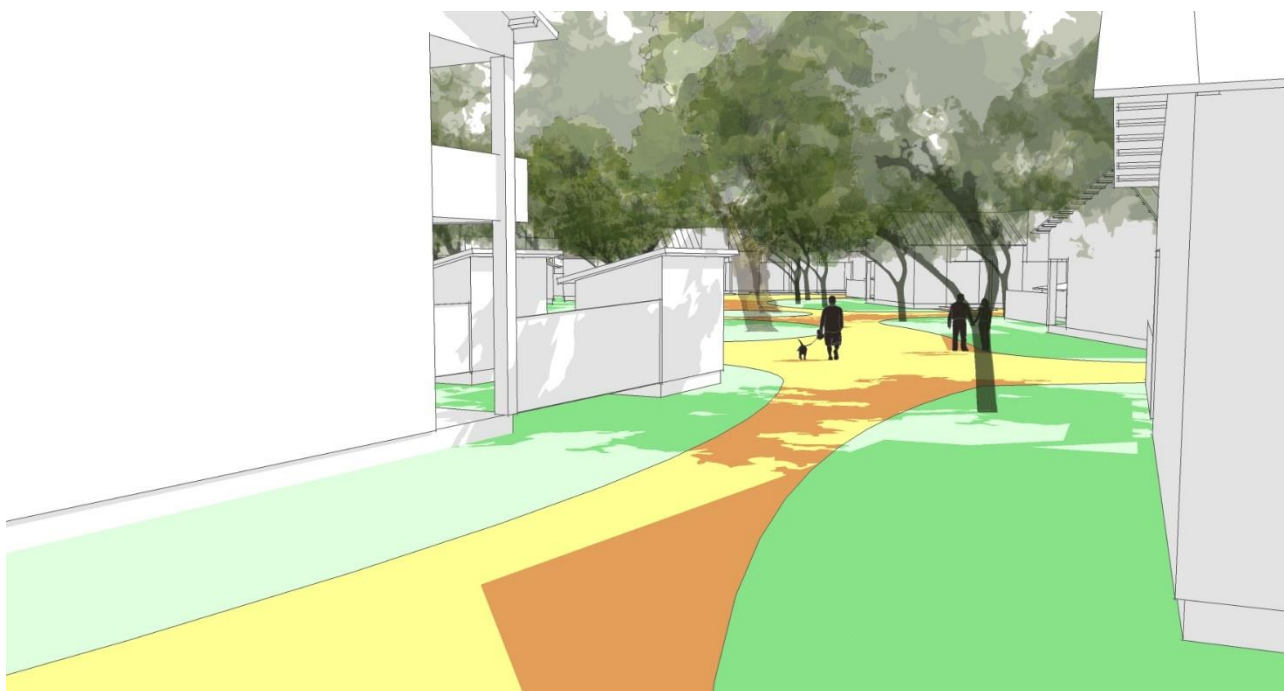
Näkymä Nahinkaaren kadun pohjoispäästä. Jalankulkijat ja pyöräilijät kulkevat puistossa kulkevaa kevyen liikenteen väylää.





Näkymät kahdesta pientalojen rajaamasta puistoalueesta. Puistot voivat toimia omakotitonttien pihan jatkeena ja lähiympäristön asukkaiden kohtaamispaikkoina.







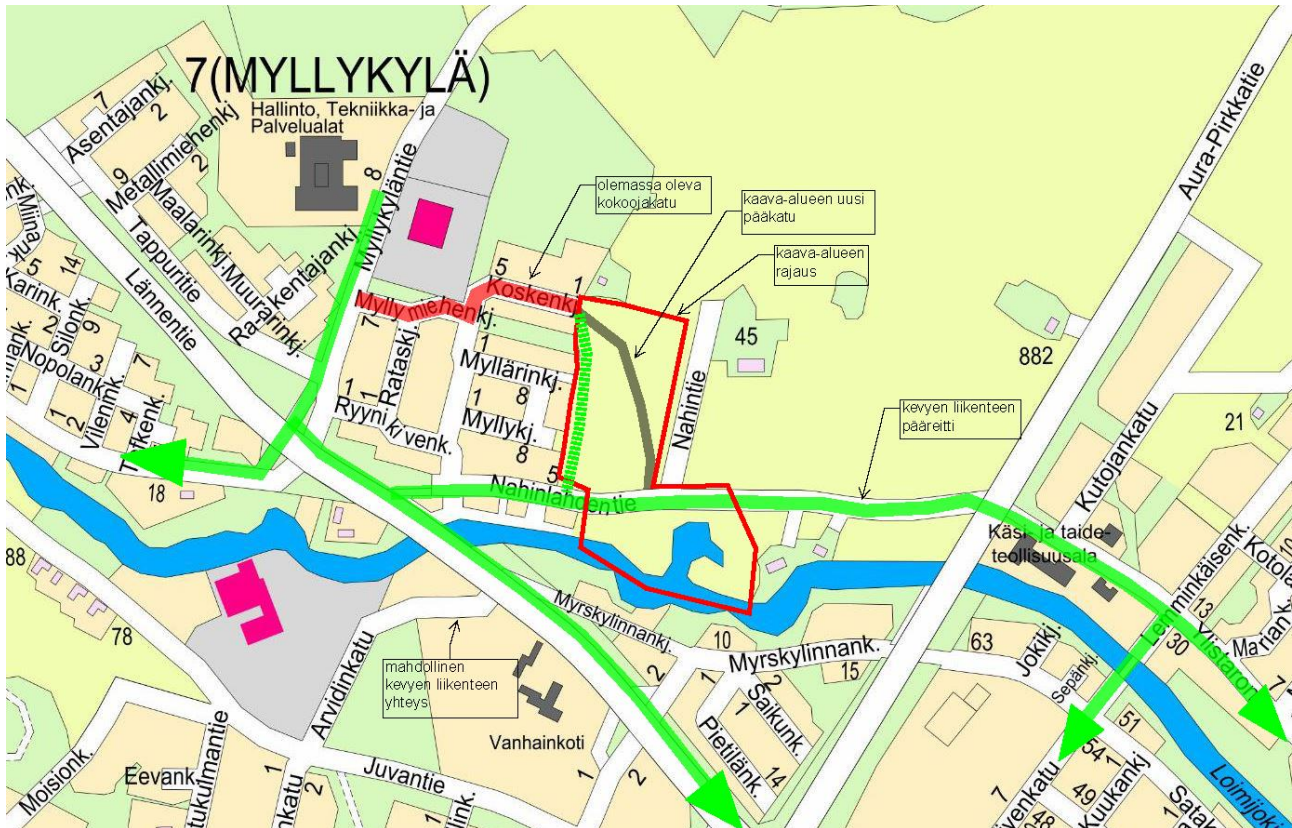
AP-korttelialueen tavoitteena on muodostaa yksi yhtenäinen ja suojaisa piha-alue, jota ympäröivät asuinrakennukset. Ajoneuvoliikenne kulkee korttelin ulkoreunoilla.

5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä liikenteen järjestämiseen kohdistuvia vaikutuksia. Edellä arvioidusta asukasmäärän kasvusta johtuva liikennemäärän lisäys olisi noin 130 - 155 ajoneuvoa vuorokaudessa (1,2 matkaa/asukas). Liikenne lisääntyy Koskenkujalla, Myllymiehenkujalla sekä Myllykyläntiellä. Myllykylän ja Lännentien liittymä on liikenteen turvallisuusselvityksessä todettu ongelmalliseksi. MT 213:n liikennöintiselvityksessä todetaan, että Hirvikoskentien/Myllykyläntien liittymä toimii toimivuustarkasteluiden perusteella tyydyttävästi, eikä ole odotettavissa toimivuus-ongelmia seudullisen liikenteen kasvun vaikutuksesta. Liittymää ei tarvitse kapasiteettinsa puolesta parantaa. Hirvikoskentien/Myllykyläntien liittymän ongelmana ovat liikenneonnettomuudet. Ensi vaiheessa liittymän turvallisuutta on mahdollisuus parantaa pienentämällä liittymäaluetta idän suunnasta oikealle kääntymiskaistan purkamisella. Pidemmällä tähtäimellä liikenneturvallisuuden vuoksi liittymä tulisi parantaa joko muuttamalla liittymä kiertoliittymäksi, porrastamalla liittymä vasen-oikea –porrastuksella tai lisäämällä liittymään valo-ohjaus. Nahinlahden asemakaavan tuoma liikennemäärän lisäys lisää omalta osaltaan liittymän parantamistarvetta. TARVA-laskentaohjelman mukaan nelihaaraliittymän muuttaminen valo-ohjatuksi vähentää ajoneuvo-onnettomuuksia noin 30 % ja lieventää hieman myös onnettomuuksien vakavuutta. Jotta jalankulkijoille voidaan antaa suojattu vaihe Myllykyläntien ylitykseen, tulee liittymässä säilyttää Pikatieltä idästä oikealle ryhmittymiskaista.

Kaava-alueen kevyt liikenne tukeutuu Nahinlahdentiehen. Lyhin reitti keskustaan kulkee Nahinlahdentietä itään ja valtatie alikulunkautta Ylistaronkadulle jonka reunassa kulkee pyörätie. Nahinlahdentietä kuljettaessa länteen päin pääsee maantie 213 varressa kulkevalle pyörätielle. Kaava-

alueen sisälle tulee etelä-pohjoissuuntainen kevyen liikenteen reitti puistoalueelle. Myllymiehenkujalle ja Koskenkujalle on mahdollista rakentaa kevyen liikenteen väylä ajoradan viereen.



Kaava-alueen liittyminen ympäristöön.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan toteutumisella on positiivisia vaikutuksia alueen asukkaiden elinympäristöön. Kun kaava-alueen rakentamaton aluetta kehitetään ja yleinen ympäristökuva siistiyty ja viihtyisyys kasvaa, saattaa kaavan toteutumisella olla myös lähialueen kiinteistöjen arvoa nostavia vaikutuksia.

Rakentamisen aikana naapurikiinteistöjen asukkaille voi aiheutua tilapäistä elinympäristön laadun heikentymistä. Uudisrakentamisen myötä alue kuitenkin tiivistyy ja sen toistaiseksi rakentamattomat osat tulevat osaksi jo olemassa olevaa asuinympäristöä. Uusien asukkaiden ikärakenteen odotetaan olevan monipuolinen. Koko alueen yhteisöllisyyttä on pyritty korostamaan luomalla suunnittelualueelle luonteeltaan puolijulkisia oleskelu- ja kokoontumisalueita, joihin on tonteilta suorat yhteydet. Parhaimmillaan lähialueen asukkaat voivat yhdessä kehittää alueita mieleisikseen ja tukea lähiympäristön viihtyisyyttä. Nämä alueet toimivat samalla vanhan ja uuden alueen liitoskohtana.

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisen myötä alueen luonnonympäristö tulee siistiytymään ja alueen virkistyskäyttö tulee lisääntymään. Ranta-alueelle ei ole osoitettu asuinrakentamista.

5.4.5 Muut vaikutukset

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä olemassa olevaan tekniseen verkostoon kohdistuvia vaikutuksia. Uusi alue on mahdollista liittää jo olemassa olevaan vesihuolto-, energia- ja tietoliikenneverkkoon.

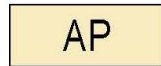
5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle ei sijoitu olemassa olevaa tai uutta ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

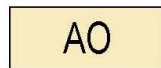
5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset



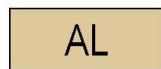
Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asuinpienalojen korttelialue.



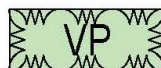
Erillispienalojen korttelialue.



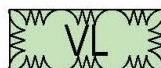
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Puisto.



Lähivirkistysalue.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



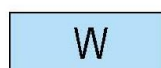
Autopaikkojen korttelialue.



Energiahuollon alue.



Suojaviheralue.



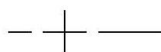
Vesialue.



Venevalkama.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



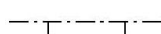
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



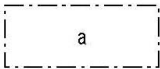
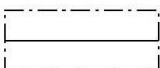
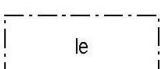
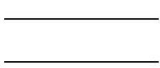
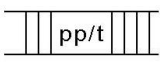
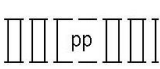
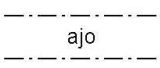
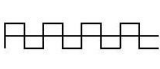
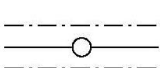
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Ohjeellinen tontin raja.

5	Ohjeellisen tontin numero.
NAHINS	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
250+t50	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäisen luvun ilmoittaman kerrosneliömetrimäärän lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa toisen luvun ilmoittaman määrän erillisiä yksikerroksisia talousrakennuksia.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
12/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.35	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Istutettava alueen osa.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ajoyhteys.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti AL-, AK- ja AP-korttelin osissa:

1 ap/75 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 1ap/asunto

1 ap/125 k-m² liike- ja toimistotilaa

Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB.

RAKENTAMISTAPOHJEET

AP-kortteli nro 37 ja AO-korttelit nro 33-36

Rakennusoikeus on suositeltavaa jakaa useampaan rakennukseen ja etenkin asuinrakennusten osalta kahteen kerrokseen, jolloin rakentamattomaksi jäävän piha-alueen osuus jää mahdollisimman suureksi

Autotallin tai -katoksen ajoaukon ja tontin kadunpuoleisen rajan välissä on oltava vähintään kuusi metriä vapaata piha-aluetta.

Rakennusten kattomuotona on käytettävä harjakattoa, epäkeskeistä harjakattoa tai yksi- tai vastalappeista pulpettikattoa. Kattokaltevuuden pitää olla 1:1,5 - 1:3. Katossa voi olla myös pienialaisempia osia, joissa lappeen kaltevuus voi poiketa edellä mainitusta.

Yksikerroksisten asuinrakennusten räystäskorkeuden pitää olla vähintään 4,2 metriä, kaksikerroksisten räystäskorkeus voi olla enintään 7,2 metriä ja talousrakennusten enintään 3,2 metriä.

Julkisivumateriaalina käytetään puuverhousta tai kiviainespintaa. Puhtaaksimuuratun tiilipinnan tulee olla väriltään punaista ja saumoissa on käytettävä tiilen sävyistä laastia. Alueelle voidaan rakentaa myös ns. "citynurkkaisia" hirsirakennuksia. Samaa julkisivumateriaalia pitää käyttää selkeänä, yhtenäisenä pintana. Laudoitus suunnan pitää olla sama koko rakennuksen julkisivujen osalla. Julkisivujen pääväreinä tulee käyttää murrettuja tai keskivahvoja värejä.

Katemateriaalina käytetään tummaa tai punaista tiilikatetta tai tummaa, sileää peltikatetta.

Tonttien kadunpuoleiset sivut voidaan aidata yleisilmeeltään pelkistetyllä, pystyrima-aidalla, jonka korkeus voi olla 1,2 - 1,4 metriä. **Aidat on peittomaalattava valkoisiksi tai tummansävyisiksi (musta, harmaa, ruskea).** Tontin muilla sivuilla suositellaan pihan rajaamista ensisijaisesti vapaasti kasvavin puu- ja pensasistutuksin tai pensasaidoin.

AP-kortteli nro 37

Yli 20 metrin pituisia asuinrakennusmassoja on jäsennettävä porrastuksin tai nivelosin.

Erillisten talousrakennusten tulee olla tyyliältään ja arkkitehtuuriltaan asuinrakennusten kanssa yhteneviä. Yli 6 metrin pituisia julkisivua on jäsennettävä esimerkiksi aukotuksilla tai muusta seinäpinnasta poikkeavalla verhouksimateriaalilla. Yli 20 metrin pituisia rakennusmassoja on jäsennettävä porrastuksin tai nivelosin.

Jätehuone tai -katos voidaan toteuttaa joko kokonaan erillisenä tai autosuojaan tai muihin talousrakennuksiin liittyvänä.

Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta huoneistoalasta.

Korttelialue tulee rakentaa niin, että alueen sisään muodostuu yhteinen leikki- ja oleskelupiha.

Pysäköintialueet on erotettava ja jäsenöitävä muusta piha-alueesta pintamateriaalein sekä pensas- ja puuistutuksin.

Korttelin 37 AP-korttelinosan pohjoisreunaan on istutettava yhtenäinen puurivi.

5.7 Nimistö

Alueelle muodostuu kaksi uutta katualuetta: Nahinkaari ja Nahinkuja.

Loimijoen rantaan sijoittuva urheilu- ja virkistyspalvelujen alue nimetään Nahinpuistoksi ja Loimijoen saari Nahinsaareksi. Olemassa oleva puisto korttelin 10 eteläpuolella erotetaan Sointulanpuistosta ja nimetään Valloxinpuistoksi. Koskenkujan itäpuolelle muodostettava pieni puisto nimetään Nahinmaanpuistoksi ja Nahinlahdentien pohjoispuolelle muodostuva lähivirkistysalue Nahinrannaksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Asemakaavan suunnittelun pohjana on käytetty tässä kaavaselostuksessa esitettyä havainnemateriaalia, jonka tarkoituksena on havainnollistaa alueen rakentamisen tapaa ja kaava-alueen ympäristössä tapahtuvia muutoksia.

6.1.1 Toteutuksen seura

Loimaan kaupungin rakennusvalvonta vastaa kaava toteuttamisen valvonnasta.

YHTEYSTIEDOT

Loimaan kaupunki

Kaava-arkkitehti Kalle Rautavuori, kalle.rautavuori@loimaa.fi, puh. 02 761 42 43

Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijoentie 74, 32440 Alastaro
Keskushallinto, Kauppalankatu 3, PL 9, 32201 Loimaa
kirjaamo@loimaa.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	430 Loimaa	Täyttämispvm	25.11.2015
Kaavan nimi	Nahinlahden alueen asemakaava ja asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		25.03.2013
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		AK 0708
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	12,7887	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	7,2381
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,5506

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

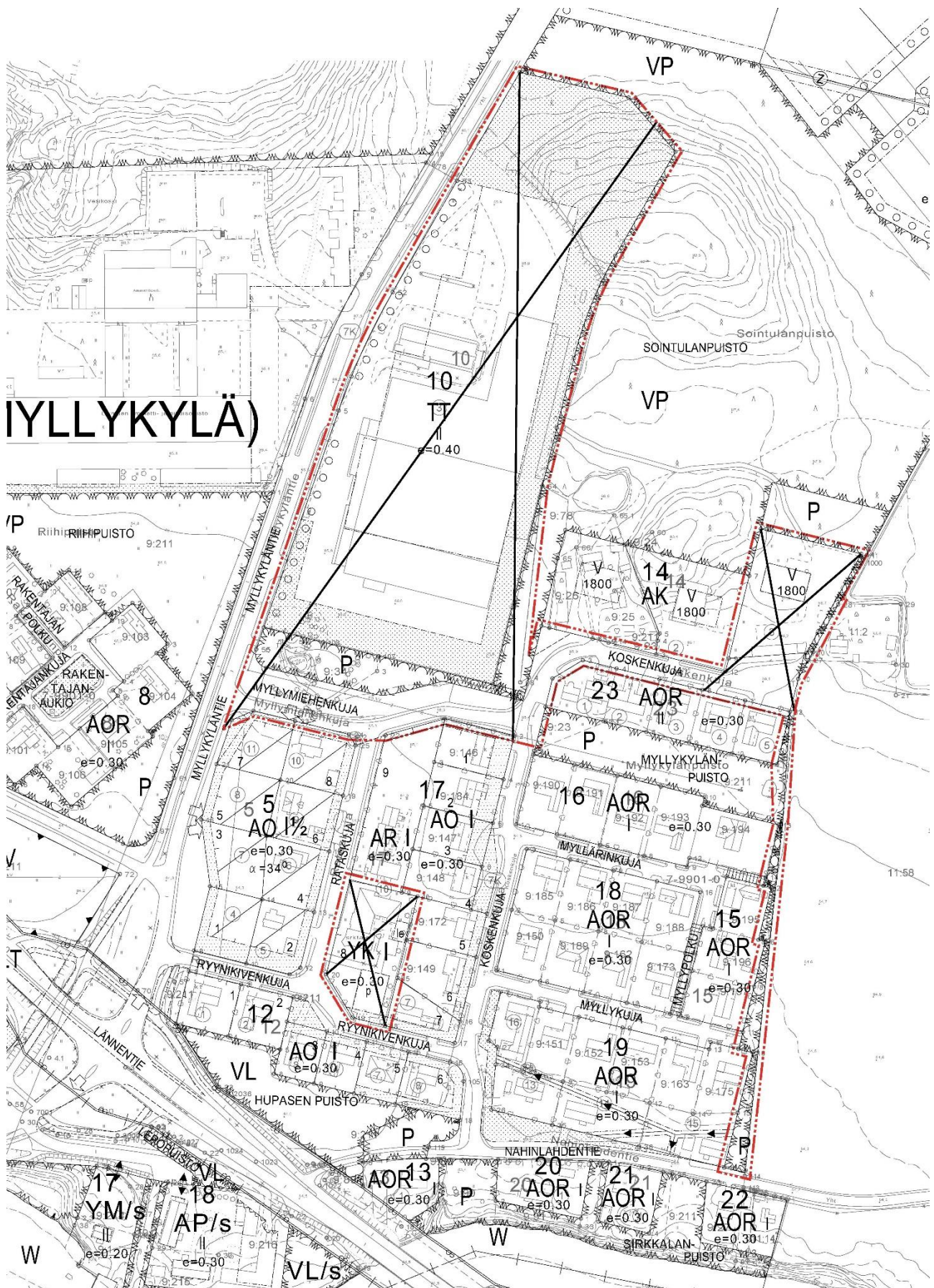
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	12,7887	100,0	32038	0,25	7,2381	14237
A yhteensä	3,5218	27,5	11398	0,32	3,1906	9598
P yhteensä					-0,4644	
Y yhteensä					-0,2706	-812
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	4,0480	31,7	20240	0,50	0,2507	5051
V yhteensä	2,5243	19,7	400	0,02	2,5243	400
R yhteensä						
L yhteensä	1,6673	13,0			0,9802	
E yhteensä	0,1118	0,9			0,1118	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,9155	7,2			0,9155	

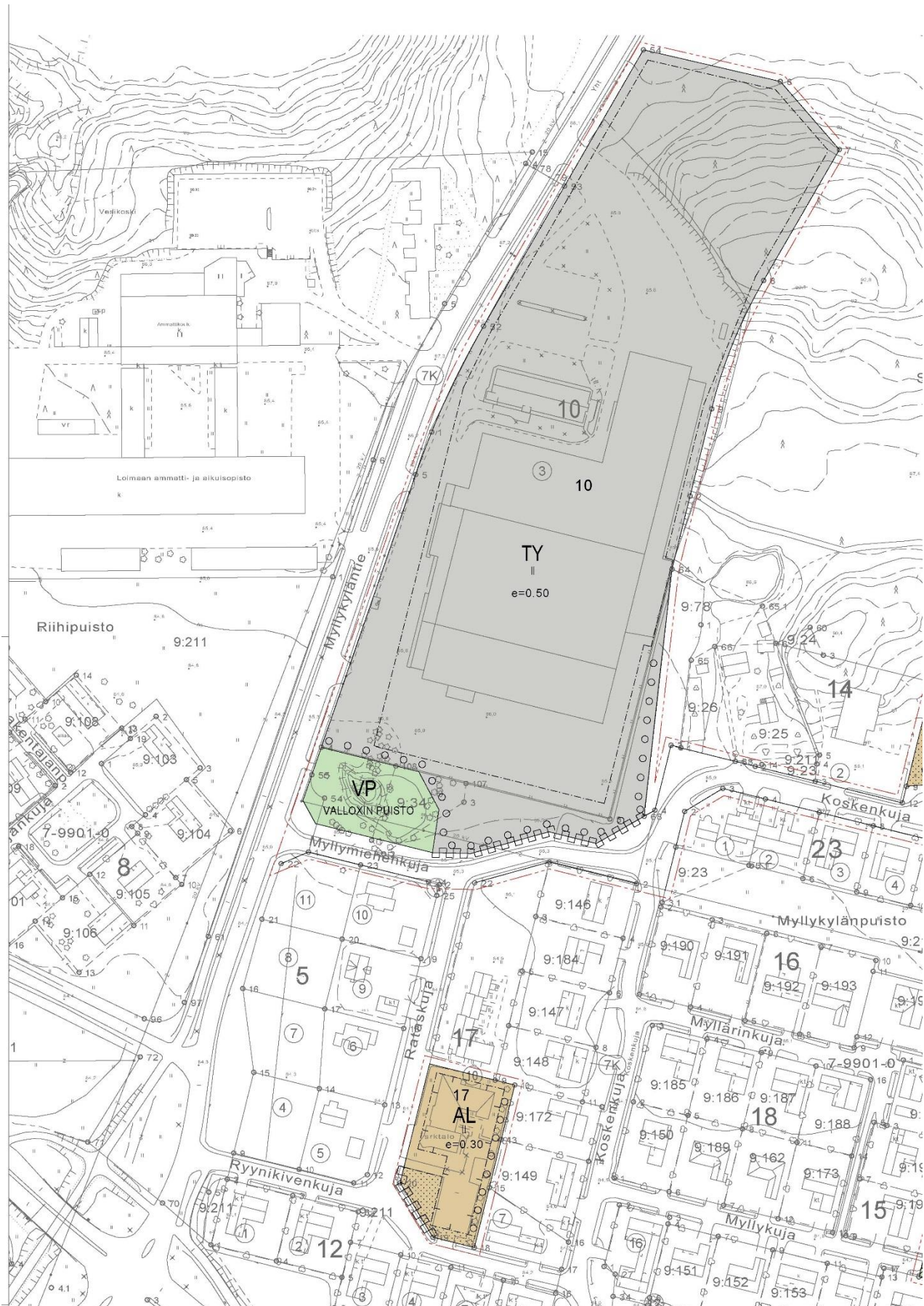
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

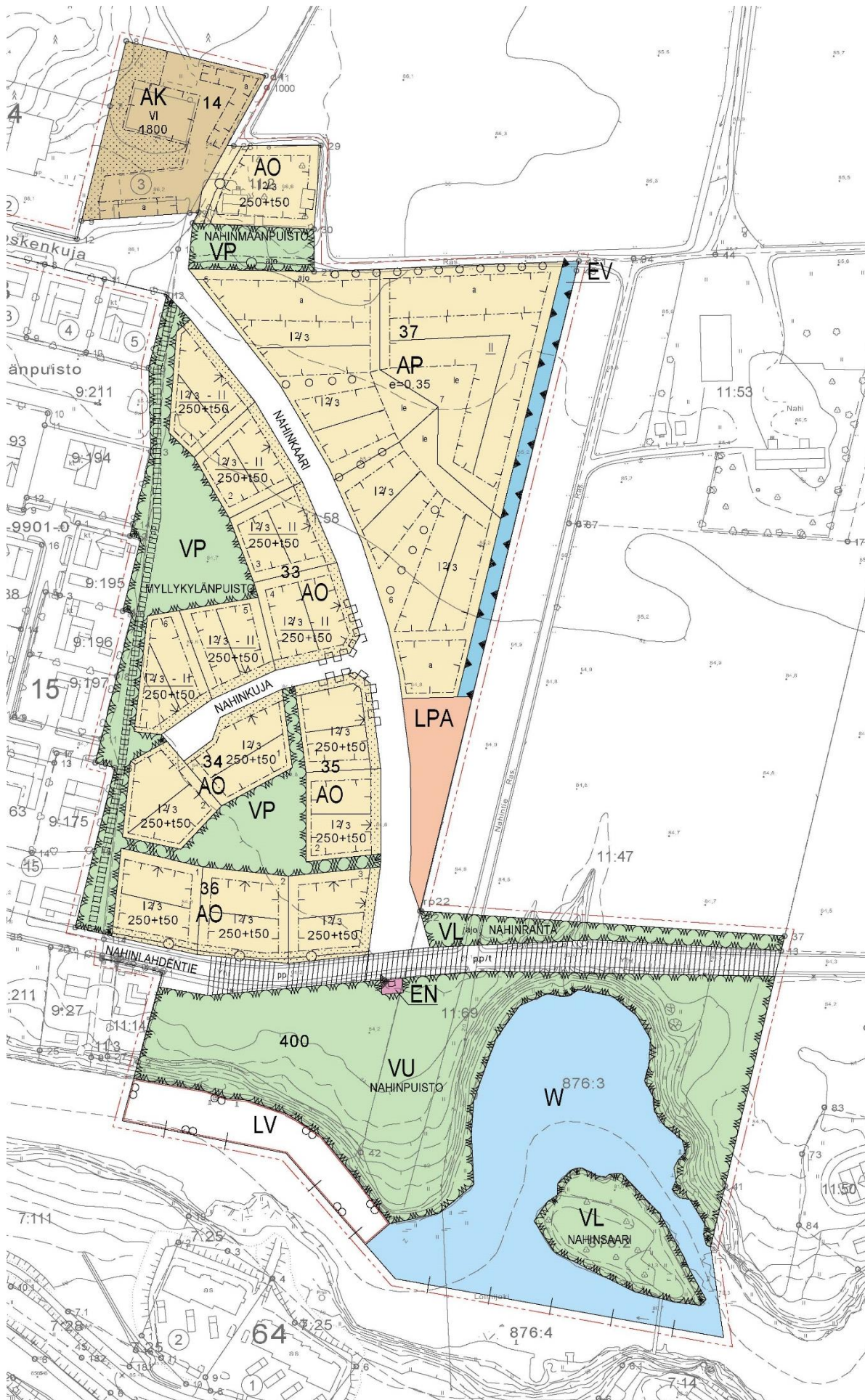
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	12,7887	100,0	32038	0,25	7,2381	14237
A yhteensä	3,5218	27,5	11398	0,32	3,1906	9598
AK	0,3327	9,4	1800	0,54	0,0015	
AP	1,3104	37,2	4586	0,35	1,3104	4586
AO	1,6081	45,7	4200	0,26	1,6081	4200
AL	0,2706	7,7	812	0,30	0,2706	812
P yhteensä					-0,4644	
P					-0,4644	
Y yhteensä					-0,2706	-812
YK					-0,2706	-812
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	4,0480	31,7	20240	0,50	0,2507	5051
TT					-3,7973	-15189
TY	4,0480	100,0	20240	0,50	4,0480	20240
V yhteensä	2,5243	19,7	400	0,02	2,5243	400
VP	0,9012	35,7			0,9012	
VL	0,3289	13,0			0,3289	
VU	1,2942	51,3	400	0,03	1,2942	400
R yhteensä						
L yhteensä	1,6673	13,0			0,9802	
Kadut	1,0840	65,0			0,3969	
Kev.liik.kadut	0,2666	16,0			0,2666	
LV	0,1916	11,5			0,1916	
LPA	0,1251	7,5			0,1251	
E yhteensä	0,1118	0,9			0,1118	
EN	0,0050	4,5			0,0050	
EV	0,1068	95,5			0,1068	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,9155	7,2			0,9155	
W	0,9155	100,0			0,9155	









Nahinlahden asemakaava ja asemakaavamuutos nro 0708

VASTINERAPORTTI

Kaavaehdotus 10.12.2015 - 19.1.2016

Viranomaislausunnot, kaavaehdotus

1. **Varsinais-Suomen ELY-keskus**
ELY-keskus ei katso aiheelliseksi antaa lausuntoa.
2. **Sonera**
Ei huomautettavaa.
3. **Loimaan ympäristölautakunta**
Ei huomautettavaa.
4. **Loimaan tekninen lautakunta**
Ei huomautettavaa.
5. **Loimaan vanhusneuvosto**
Ei huomautettavaa.

Osallisten muistutukset, kaavaehdotus

1. **Kimmo Suominen**
 - Kaavasuosunnitelmassa todetaan kyllä, että liikenne Myllymiehenkujalla ja Koskenkujalla kasvaa. Suunnitelmassa ei kuitenkaan mitenkään kommentoida sitä, että varsinkin Koskenkuja on koko Myllykylän alueen pienin kuja, se on sokkeloinen ja kapasiteettiin nähden liikennettä on jo nyt liikaa. Lisäksi siinä olevassa jyrkässä mutkassa näkyvyys on erittäin huono kulmassa olevan kallion ja rakennusten vuoksi. Kallio aiheuttaa myös sen, että runsaslumisena talvena kallion reunaan aurattu lumi vie kujan leveydestä puolet pois.

Vastine:

Koskenkuja ei ole Myllykylän alueen kapein katu. Koskenkujan katualue on poikkileikkaukseltaan alueen levein katu. Koskenkujan katualue on kapeimmalta kohdaltaan 13 m leveä, Myllärinkuja 12 m, Myllykuja 10 m, Ryy-nikivenkuja 11 m ja Nahinlahdentie 10 m. Koskenkujan päällystetty ajorata on tällä hetkellä noin 5,7 m leveä, alueen muiden katujen ajoradat ovat noin 4,7 – 5,7 m leveitä. Kaavaehdotuksessa Koskenkujan ja Myllymiehenkujan liittymäaluetta on levennetty kaventamalla puistoaluetta Myllymiehenkujan pohjoispuolelta. Tämä mahdollistaa mutkien pienen oikaisun. Suurimman näkemäesteen ko. paikalla muodostaa lähellä ajorataa kasvava puusto. Kapeilla katualueilla lumi tulee siirtää pois kadulta esimerkiksi puistoalueelle. Koko vanhan

olemassa olevan asuinalueen katuverkko on sokkeloinen. Sokkelaisuus kuitenkin hillitsee myös alueen liikennopeuksia.

- Suunnitelmassa todetaan myös, että Myllymiehenkujan ja Koskenkujan yhteyteen on mahdollista tehdä kevyen liikenteen väylä, mutta tätä ei ole mitenkään huomioitu tai suunniteltu. Jos siihen tehdään kevyen liikenteen väylä, sen voi tehdä vain kujan vasempaan reunaan, jolloin se kulkisi kerrostalon pihan poikki. Jos tällainen on ylipäättään mahdollista, niin ainakin se veisi puolet kerrostalon paikoitustilasta. Lisäksi se veisi merkittävästi tilaa kaavaluonnoksessakin mainitusta Valloxin puistosta.

Vastine

Kaavan laatimiseen ei kuulu katusuunnitelmien tekeminen. Uuden kaava-alueen osalta kunnallisteknisiä suunnitelmia on laadittu kaavatyön kanssa rinnakkain. Vanhan alueen osalta Koskenkujan katualuetta ei ole ollut mahdollista levittää koska se rajoittuu molemmilta puoliltaan yksityisessä omistuksessa oleviin asuin-kortteleihin. Myllymiehenkujalle ja Koskenkujalle tullaan mahdollisesti laatimaan uusi katusuunnitelma ko. asemakaavan saatua lainvoiman. Koskenkujan varteen ei mahdu erillistä, välikaistalla erotettua, kevyen liikenteen väylää. Alustavissa suunnitelmissa Koskenkujalle on ajateltu kevyelle liikenteelle varattu alue, joka on erotettu ajoradasta reunakivellä. Tällainen ratkaisu mahtuu nykyiselle 13 m katualueelle.

- Kuten esitimme jo mielipiteessä, paras ratkaisu olisi tehdä uudelle alueelle oma kulkutie pohjoisen kautta. Vaihtoehtoisesti esitettiin, että uudelle alueelle suunniteltu Nahinkuja avataan puiston läpi Myllykujalle, jolloin liikennekuorma Myllymiehenkujalla ja Koskenkujalla puolittuu. Tämä ei tietenkään olisi Myllykujan asukkaille mieluinen ratkaisu, mutta kohtuullistaisi ongelmaa Koskenkujan asukkaiden näkökulmasta. Esitän, että kaavaluonnos palautetaan uudelleen suunnitteluun ja liikenteen osalta etsittäisiin turvallinen ja kaikille kohtuullinen ratkaisu.

Vastine:

Uusi katulinjaus alueen pohjoispuolelle olisi voimassa olevan osayleiskaavan vastainen. Lisäksi asuinalueen liikennettä ei haluta ohjata teollisuusalueen kautta. Ratkaisu lisäisi myös merkittävästi rakennettavan katu-alueen pituutta. Kaavaratkaisussa on päädytty ohjaamaan liikenne uudelle alueelle Myllymiehenkujan ja Koskenkujan kautta, koska nämä kadut rajatutuvan vain toiselta puoleltaan pientaloalueeseen. Niiden pohjoispuolella on joko puistoaluetta tai asuinkeuhkojen korttelialuetta. Kulkuyhteyden on katsottu olevan tätä kautta selkein ja sujuvin. Myös tilaa ajoväylän levittämiselle on tällä reitillä eniten. Myllymiehenkujan ja Koskenkujan varrella on 10 pientaloa. Jos Myllykujan katua jatketaan uudelle alueella, kulkee kulkuyhteys silloin 21 pientalon ohi. Lisäksi katualue risteäisi Myllykujanpuistoon suunnitellun pohjois-eteläsuuntaisen kevyen liikenteen yhteyden kanssa.

Kaavaehdotusta ei palauteta uudelleen valmisteltavaksi.

2. Reetta Hyvärinen (430-406-7-17 kiinteistöyhtymän puolesta)

- Nahinsaareen kulkenut teräsvaijeri-rakenteinen riippusilta on rakennettu vuonna 1939 Ahon kiinteistölle RN:O 7:14 korvaamaan joenperkauksen aiheuttaman kulkuyhteyden menetyksen Juho Ahon yksityiselle kasviviljelykselle ja mehiläistarhaan. Riippusilta on edelleen yksityinen silta, jota pitkin ei tule osoittaa kulkua saareen. Silta on kulkukelvoton ja sillankansi sekä sen tukirakenteet puuttuvat n. 2m pituudelta saaren puolelta, eikä sitä tulla korjaamaan käyttökuntoon läpikulkua varten. (Ks. kuva Nahinlahti asema-kaavan selostus ehdotus 19.11.2015 sivu 13: tipahtaminen estetty aidalla)

Asemakaavaan ja mahdollisiin havainnekuviin tulee merkitä kulkukelvoton silta poikkiviivalla/ katkoviviivalla tai muulla tavoin, jotta käy ilmi selkeästi, että nyt olemassa oleva silta ei ole kulkuväylä.

Loimijoen etelänpuoleinen ranta saarta vastapäätä on jyrkkä ja altis eroosiolle. Reitti Nahinsaareen tulee tehdä pohjoispuolelta kaupungin omistamien alueiden kautta.

Nahinsaareen ei tule suunnitella kulkua kiinteistömme piha-alueen tai rannan läpi. Omistamamme kiinteistö 430-406-7-14 AHO rajautuu jokeen. (Rajankäynti 24.3.1983 TN:O 503767, sno 46:315) Silta lähtee kiinteistöstämme ja on edelleen yksityinen. Kaupunkilaisilla ei ole kulkuoikeutta kiinteistömme läpi.

Vastine

- *Asemakaavassa ei ole osoitettu kulkuyhteyttä saaresta Loimijoen etelärannalle. Kaava-alueen eteläraja kulkee kaupunginosan rajaa pitkin Loimijoen keskilinjaa pitkin. Näin ollen Loimijoen eteläranta ei kuulu kaava-alueeseen. Asemakaavakartalla näkyvät siltaa kuvaavat viivat ovat pohjakartan merkintöjä. Pohjakartta kertoo maaston tämän hetkisen tilanteen eikä pohjakartalta voi poistaa olemassa olevia rakenteita. Pohjakartassa ei voida esittää onko silta kulkukelpoinen. Vaaraa aiheuttavista rakenteista tulee ilmoittaa maastossa. Kaavan havainneaineisto perustuu alueen olemassa olevaan tilanteeseen sekä kaavalla mahdollistettaviin uusiin rakenteisiin. Olemassa olevaa riippusiltaa ei ole syytä havainnekuvista poistaa. Kaavatyön aikana ei ole suunniteltu, eikä millään tavalla käsitelty, reittiä Nahinsaaresta Loimijoen etelärannalle. Nahinsaaren tavoitettavuuden parantamiseksi on tutkittu sillan rakentamista saaren ja Loimijoen pohjoisrannan välille.*

Kaavaluonnos 20.8.-21.9.2015

Viranomaislausunnot, kaavaluonnos

1. Varsinais-Suomen ELY-keskus

ELY-keskus ei katso aiheelliseksi antaa lausuntoa. Kaavahanke on osayleiskaavan mukainen.

2. Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti, että lausuntopyyntö ei anna aihetta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

3. Varsinais-Suomen Pelastuslaitos

Kaavoituksen pohjalta tehtävässä kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet.

Jalankululle ja pyöräilylle osoitetut tiet joilla tonteille ajo on sallittu, on toteutettava raskaan pelastusajoneuvonkestävänä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4. Sonera

Kaava-alueella on ilmakaapeli jossa on yksi asiakasyhteys. Kaapelin purkamiseen menee aikaa puoli vuotta. Sonera ei maakaapeloi linjaa kaavan vuoksi.

Vastine:

Kaapelin kohdalle ei ole osoitettu rakennusala. Kaapelin mahdollisesta maakaapeloinnin kustannuksista vastaa maanomistaja. Kaavakartalle on kortteliin numero 36 osoitettu johtoa varten varattu alueen osa, olemassa olevan maakaapelin kohdalle, Soneran johtokartan mukaan.

Osallisten mielipiteet, kaavaluonnos

3. As Oy Loimaan Myllyketo

- Myllymiehenkuja sekä Koskenkujan katuosuus on parannettava vastaamaan tulevaa käyttöä erityisesti kevyen liikenteen osalta rakentamalla kevyelle liikenteelle erillinen väylä tai korotettu osuus ajoradan reunaan.

Vastine:

Kaavan mukaiselle katualueelle on mahdollista rakentaa ajoradan viereen kevyen liikenteen väylä. Kevyen liikenteen väylän rakentaminen käsitellään asemakaavaprosessista erillään.

4. As Oy Annanmäki ja As Oy Annanpelto

- Uusi asuntoalue Nahinlahden alueelle on sinänsä hyvä ja kannatettava suunnitelma.

- Kulku uudelle alueelle nykyisen Myllykylän asuntoalueen läpi on kuitenkin huono ratkaisu. Nahinkaaren uusi katu tulisi linjata jatkumaan kerrostalojen pohjoispuolelta suoraan Myllykyläntielle. Tämä katu linjaus voisi liittyä aikaisemmin esillä olleeseen pohjoiseen ohikulkutiehen.

Vastine:

Mielipiteessä osoitettu katulinjaus ei ole voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Lisäksi esitetty ratkaisu lisäisi merkittävästi kadunrakentamistarvetta eikä asuinalueen liikennettä ole tarkoituksenmukaista ohjata teollisuusalueen läpi. Ns. pohjoisesta ohikulkutiestä on tulevaisuuden suunnitelmissa luovuttu eikä kyseistä linjausta enää ole yleiskaavassa osoitettu. Alueen liikenneturvallisuutta on mahdollista parantaa rakentamalla Myllymiehenkujalle ja Koskenkujalle kevyen liikenteen väylä. Kyseisiä katuja on tarkoitettu perusparantaa sadevesiviemäröinnin yhteydessä.

5. Vesanto Hilikka kp

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja kaavaselostuksessa tulisi todeta, että kaava-alueella on myös yhteisomistusalueita. Suunniteltu venevalkama-alue jäänee vesialueiden omistajien toteutettavaksi. Saareen ei tule osoittaa virkistystoimintaa, koska se pienenä herkkänä alueena tuhoutuisi ja roskaantuisi ja muodostuisi näin ollen ympäristöhaitaksi.

Vastine:

Maanomistusta koskevat puutteet korjataan kaava-asiakirjoihin. Kaupunki tulee rakentamaan kaikki virkistystä palvelevat rakenteet omalla kustannuksellaan. Kaupunki omistaa kyseisestä saaresta noin 90 %. Alueen osoittaminen yleiseksi virkistysalueeksi on kaupungin ja sen asukkaiden edun mukaista. Saarella ei esiinny luontoselvityksen mukaan erityisiä suojeltavia kasvi- tai eläinlajeja. Jokamiehen oikeudet mahdollistavat saarella oleskelun jo nykytilanteessakin. Kaupunki vastaa yleisten virkistysalueiden kunnossapidosta sekä siisteydestä.

6. Nahinlahdentien itäosan kiinteistöjen omistajat

- Nahinlahdentien käyttäjät esittivät mielipiteen, että Nahinlahdentiellä pitää sallia tonteille ajo koko matkalta niin, että kiinteistöjen omistajat eivät joudu kiertämään Myllykyläntielle Nahinkaarta pitkin.

Vastine:

Uuden asuinalueen ja virkistysalueen liikenne halutaan ohjata tulevaisuudessa Nahinkaarta pitkin, siksi kaavaehdotuksessa on nykyisen Nahinlahden katualueen ja tulevan Nahinkaaren välinen alue osoitettu kevyen liikenteen väyläksi. Kaava antaa näin monipuoliset mahdollisuudet liikenteen ohjaamiselle tulevaisuudessa. Liikenneratkaisut päätetään uuden alueen kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä ja niitä voidaan toteuttaa liikennekäyttötymisen mukaan tarvittaessa myöhemmin muuttaa.