

NIINIJOEN KYLÄALUEEN OSAYLEISKAAVA



Laatija	Petteri Laamanen, Helena Iltanen, Kalle Rautavuori
Tarkastaja	Arttu Salonen
Kuvaus	Niinijoen kyläalueen osayleiskaavan Kaavaselostus

SISÄLTÖ

1.	JOHDANTO	6
1.1	Osayleiskaava-alue ja vaikutusalue	6
1.2	Osayleiskaavan oikeusvaikutus, tausta ja tarkoitus	7
1.3	Suunnitteluprosessi	9
1.3.1	Aloitusvaihe	9
1.3.2	Valmisteluvaihe	9
1.3.3	Ehdotusvaihe	9
1.3.4	Hyväksymisvaihe	9
1.4	Osallinen ja osallistaminen	10
1.5	Tiedottaminen	10
2.	LÄHTÖKOHDAT	11
2.1	Selvitysmenetelmät ja laaditut selvitykset	11
2.2	Maankäytön suunnittelutilanne	11
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
2.3	Maakuntakaava	12
2.4	Yleiskaava	15
2.5	Asemakaava	16
2.6	Rakennusjärjestys	16
2.7	Pohjakartta ja rakennustiedot	16
2.8	Maanomistus	16
2.9	Yhdyskuntarakenne	17
2.10	Luonnonympäristö ja lajisto	18
2.10.1	Metsätyypit ja kasvillisuus	18
2.10.2	Linnusto	18
2.10.3	EU:n luontodirektiivin lajisto	19
2.10.4	Suojelualueet ja suojeluohjelmien alueet	19
2.10.5	Luonnonarvoiltaan merkittävimmät kohteet ja suositukset	19
2.11	Topografia, maaperä ja rakennettavuus	20
2.12	Vesistöt ja pohjavedet	20
2.13	Maisema	22
2.14	Alueen historia ja rakennuskanta	25
2.15	Rakennusinventointi	27
2.16	Arkeologinen kulttuuriperintö	34
2.17	Väestö, elinkeinot ja palvelut	34
2.18	Virkistys	36
2.19	Liikenne	36
2.20	Tekniset verkostot	37
2.21	Rakentamista rajoittavat tekijät	37
2.21.1	Pilaantuneet maa-alueet	37
2.21.2	Tulvavaara	37
2.21.3	Melu	38
3.	TAVOITTEET	42
3.1	Kaupungin asettamat tavoitteet kaavoitustyölle	42
3.2	Asukkaiden ja maanomistajien tavoitteet	42
3.3	Kaavoitusta ohjaavien viranomaistahojen tavoitteet	42
4.	MITOITUS JA MITOITUSPERIAATTEET	43
4.1	Maaomistajatiedot	43
4.2	Emätilaselvitys	43
4.3	Mitoitusvyöhykkeet ja -periaatteet	44
4.3.1	Rantavyöhyke, rantavyöhykkeen rajausta ja mitoituseriaatteen	44
4.3.2	Vapaa rantavyöhyke	44
4.3.3	Rantavyöhykkeen ulkopuolinen alue	46
4.3.4	Kohtuullistamisharkinta	47
4.3.5	Tulokset ja yhteenveto	48
5.	OSAYLEISKAVALUONNOS	49
5.1	Rakennuspaikkakohtainen mitoitus	49
5.2	Luonnosvaiheen kuuleminen	49
5.3	Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset	49

6.	OSAYLEISKAVAEHDOTUS	50
6.1	Rakennuspaikkakohtainen mitoitus	50
6.2	Ehdotusvaiheen kuuleminen	51
6.3	Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt tekniset tarkistukset	51
6.4	Kaavan rakenne	51
6.5	Kaavan kokonaismitoitus	52
6.6	Osayleiskaavan merkinnät ja määräykset	53
7.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	56
7.1	Vaikutukset luonnonoloihin	56
7.1.1	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen	56
7.1.2	Vaikutukset Natura-alueisiin, suojelualueisiin ja suojeluohjelma-alueisiin	57
7.1.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	57
7.2	Vaikutukset maisemaan, kulttuuriympäristöön ja muinaisjäänneisiin	57
7.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön	62
7.4	Vaikutukset talouteen, liikenteeseen ja ekotehokkuuteen	63
7.5	Vaikutukset teknisiin verkostoihin	63
7.6	Vaikutukset elinkeinoin ja palveluihin	64
7.7	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.	64
8.	OSAYLEISKAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN JA MAAKUNTAKAAVAAN	65
8.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	65
8.2	Kaavan suhde maakuntakaavaan	67
9.	OIKEUSVAIKUTUS JA TOTEUTTAMINEN	67
9.1	Kaavan ohjausvaikutukset	67
9.2	Kaavan toteuttaminen ja seuranta	69

LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (3.5.2018, tark. 28.2.2019)
- Liite 2. Luontoselvitys (Ramboll Finland Oy, 2018)
- Liite 3. Alin sallittu rakennuskorkeus –selvitys (Ramboll Finland Oy, 2018)
- Liite 4. Maisema-analyysin kartta (Ramboll Finland Oy, 2018)
- Liite 5. Meluselvitys (Ramboll Finland Oy, 2018, tark. 2019)
- Liite 6. Emätilatarkastelun kartta (Ramboll Finland Oy, 2019)
- Liite 7. Emätilatarkastelun taulukko (Ramboll Finland Oy, 2019)
- Liite 8. Kaava-alueen historia (Loimaan kaupunki, 2018)
- Liite 9. Vanhojen kyläonttien arkeologinen inventointi (SMM Sarka, 2019)
- Liite 10. Kaavan laatijan vastineet luonnosvaiheen palautteeseen (16.9.2019)
- Liite 11. Kaavan laatijan vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen (10.4.2020)

MUU TAUSTA- JA ERILLISSELVITYSAINEISTO

Rakennuskannan inventointi (Turun maakuntamuseo 1991-2017)

Suomen maatalousmuseo Sarkan ”Kyläkeskiviikko” -historiaselvitykset (Vilvainen 2016, Torkkala 2016, Hurskala 2018)

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vireilletulo

Yleiskaava on kuulutettu vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 8.1.2018 § 3.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 15.5.2018 – 15.6.2018 väliseksi ajaksi.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Valmisteluvaiheen kaavaluonnosaineisto on asetettu nähtäville 14.3.2019 – 15.4.2019 väliseksi ajaksi.

Ehdotusvaiheen kuuleminen

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotuksen 4.11.2019 § 385. Kaavan ehdotusaineisto on asetettu nähtäville 12.12.2019 – 31.1.2020 väliseksi ajaksi.

Kaupunginhallituksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus on esittänyt kaupunginvaltuustolle osayleiskaavan hyväksymistä 20.4.2020 § 124

Kaupunginvaltuuston hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt osayleiskaavan 27.4.2020 § 6.

Kaavan tarkoitus

Kaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n ja 44 §:n mukaisena yleiskaavana, jolloin kaavaa voidaan käyttää suoraan rakennusluvan perusteena erikseen osoitetuilla alueilla.

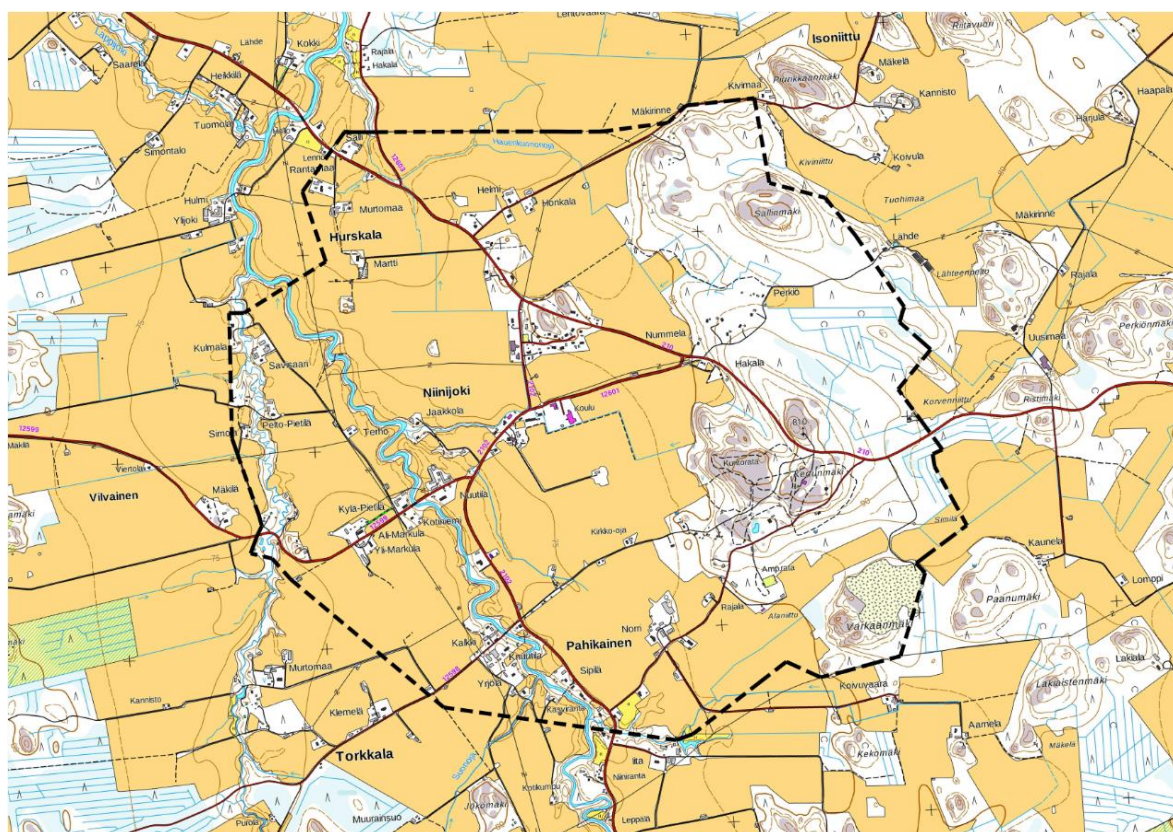
1. JOHDANTO

1.1 Osayleiskaava-alue ja vaikutusalue

Noin 9 km² suuruinen suunnittelualue sijaitsee Niinijoen kylän keskustassa. Suunnittelualue rajoittuu noin 1,5 km säteelle Niinijoen kyläkoulusta. Kaava-alueelta on Loimaan keskusta matkaa noin 10 km.

Suunnittelualueen lounaisosassa virtaa Niinijoki luode-kaakkosuunnassa. Alueen keskellä kulkee itä-länsisuunnassa seututie 210 (Oripääntie). Seututieltä haarautuu etelä-pohjoissuuntainen yhdystie 2102 (Niinijoentie). Alueella asuu yhteensä noin 190 asukasta. Asutuksesta valtaosa on keskittynyt alueen tiestön varteen jättäen laajat peltoaukeat maatalouskäyttöön. Alueen maisemakuvaa hallitsevat maaseutumainen asuminen ja viljelykulttuuri. Alueella sijaitsee vajaa kymmenen toimivaa maatilaa, joista valtaosa on keskittynyt kasvinviljelyyn. Lisäksi alueella on maatalouskoneita valmistavan yrityksen kokoonpanolaitos. Suunnittelualueelle ei ole kohdistunut viime vuosina erityistä rakentamispainetta.

Osayleiskaavan pääasiallinen vaikutusalue on varsinainen kaava-alue. Sen ulkopuolelle ulottuvista vaikutuksista mahdollisia ovat maisemalliset vaikutukset, jos uutta rakentamista sijoitetaan kaava-alueen ulkopuolelle jatkuvien avoimien maisematilojen reunaan (peltoaukeat, laitumet, niityt). Myös liikenteen ja palveluiden järjestämisen osalta vaikutukset ulottuvat varsinaista kaava-alueetta laajemmalle.



Kuva 1–1. Kaava-alueen sijainti ja rajausta peruskartalla.



Kuva 1–2. Kaava-alueen sijainti ja rajausta ilmakuvan päällä.

1.2 Osayleiskaavan oikeusvaikutus, tausta ja tarkoitus

Osayleiskaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena siten, että kaupunki voi jatkossa myöntää erikseen osoitettavilla kaava-alueen osilla maankäyttö- ja rakennuslain 44.2 ja 72 §:n mukaisia suoraan yleiskaavaan perustuvia rakennuslupia. Oikeusvaikutteisuudesta seuraa myös, että alueen maankäyttöä ja rakentamista koskevien päätösten valmistelussa viranomaisten on varmistettava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta osayleiskaavan toteutumista (nk. yleinen viranomaisvaikutus). Alueille, joille rakennuslupia voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella, osoitetaan aluevarausten lisäksi myös rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuden enimmäismäärät.

Valtaosalla kaavoitettavaa aluetta ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueen itäosassa on voimassa Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava, joka on hyväksytty 20.4.2015. Kyseinen yleiskaava on kuitenkin haja-asutusalueen osalta hyvin yleispiirteinen, eikä vastaa riittävällä tavalla alueen tarpeisiin. Kaava-alueelle on laadittu 1980-luvulla oikeusvaikutuksen yleiskaava sekä palstoitus suunnitelmia. Suunnittelualueelle sijoittuva rakentaminen on toteutunut monessa kohtaa tämän yleiskaavan ja palstoitus suunnitelman mukaisena. Vuoden 1980 jälkeen toteutuneita rakennuspaikkoja on noin 40, joista vain kolme sijoittuu tässä kaavassa osoitetulle rantavyöhykkeelle.

Osayleiskaavan tavoitteena on Niinijoen kylä- ja maisemarakenteen säilyminen ja hienovaraisen lisärakentamisen osoittaminen. Viljelymaiseman suojelutarpeet määrittävät osaltaan sitä, kuinka paljon maisema ja kylärakenne kestävät uutta rakentamista. Kaavan laadinnan yhteydessä varaudutaan riittävään tonttivarantoon pitkälle tulevaisuuteen. Varsinaista tavoitevuotta kaavan toteutumiselle ei ole asetettu. Suunnittelutyön tavoitteena on uuden osayleiskaavan laadinta alueelle siten, että tuleva rakennuspaikkavaranto toteutuisi ja tukisi kylän kehittymistä. Lisäksi suunnittelun tavoitteena on miljöötä ja alueen luonnonympäristöä kunnioittava kylämaisen asutuksen kaavaratkaisu, joka tukeutuu kylän omiin vahvuuksiin. Suunnittelua varten ei ole asetettu erillistä väestötavoitetta.

Yleiskaavoitus ohjaa yhdyskuntarakenteen kehittymistä ja eri toimintojen yhteensovittamista. Se esittää tavoitellut kehityksen periaatteet ja alueiden käytön yleispiirteisesti. Yleiskaava esitetään kartalla. Kaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnät ja -määräykset. Lisäksi kaavaan liittyy selostus, jossa esitetään suunnitelman tavoitteet, ratkaisujen perusteet ja kuvaus sekä vaikutusten arviointi. Kaava-asiakirjat välittävät tiedon tehdyistä ratkaisuista ja ohjaavat jatkotoimenpiteitä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt sisältövaatimukset ohjaavat yleiskaavoitusta.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §):

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kaavan ohjausvaikutus kyläalueella

Maankäyttö- ja rakennuslain 1.1.2009 voimaan tulleen muutoksen mukaan yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena maaseutukylissä. Lakiin on lisäksi tehty muutoksia 1.5.2017 kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittamiseksi. Niinijoen kyläalueen osayleiskaava laaditaan siten, että rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan myöntää osayleiskaavan perusteella. Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena ns. kyläkaavassa (MRL 44 §) edellyttää ja tarkoittaa:

- Yleiskaavaan liitetään erityinen määräys, joka oikeuttaa rakennusluvan myöntämiseen.
- Erillistä suunnittelutarveratkaisua tai asemakaavaa ei enää tarvita.
- Rakennuslupa voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella myös muulle kuin enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen.
- Määräys voi koskea myös kyläaluetta, jolla on rakentamisen painetta, jos yleiskaavassa on tätä asiaa koskeva määräys.
- Yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Kaavan ohjausvaikutus rantavyöhykkeellä

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rannoille ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai rakentamisen ohjaamiseen tarkoitettua yleiskaavaa (MRL 72 §). Rantakaavoituksen tavoitteena on suunnitella rantarakentaminen siten, että siinä otetaan huomioon myös luonnon- ja maisemansuojelu, rantojen virkistyskäyttö sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Kaavassa erikseen osoitetulla rantavyöhykkeellä rakennusluvut voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella.

- Yleiskaavaan liitetään erityinen määräys, joka oikeuttaa rakennusluvan myöntämiseen.
- Yleiskaavassa rakennuspaikkojen lukumäärä osoitetaan kiinteistökohtaisesti.
- Maanomistajien tasapuolisuus toteutetaan kantatilaperiaatteen mukaisesti, jossa otetaan huomioon aiemmin hyödynnetty rakennusoikeus.
- Turvataan rakentamattomana tarkoitettujen rantojen säilyminen sellaisina
- Poikkeukset yleiskaavasta tekee Loimaan kaupunki.

1.3 Suunnitteluprosessi

1.3.1 Aloitusvaihe

Niinijoen kyläalueen osayleiskaavan laatiminen sisältyy Loimaan kaupunginhallituksen 8.1.2018 (KH § 3) kokouksessaan hyväksymään kaavoituskatsaukseen 2018. Yleiskaavatyö kuulutettiin viireille yhdessä kaavoituskatsauksen nähtävilläolon kanssa 1.2.2018

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 15.5.-15.6.2018. Aloitusvaiheen yleisötilaisuus pidettiin Niinijoen koululla 29.5.2018. Tilaisuuteen osallistui 28 kaavahankkeesta kiinnostunutta. Aloitusvaiheessa saatiin kaksi rakennuspaikkoihin liittyvää maanomistajan yhteydenottoa.

MRA 18 §:n mukainen kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 19.11.2018.

1.3.2 Valmisteluvaihe

Suunnittelun lähtötietojen ja tavoitteiden, osallisilta ja viranomaisilta saadun palautteen sekä muun aloitus- ja valmisteluvaiheessa kootun aineiston perusteella laadittiin osayleiskaavaluonnos, joka asetettiin julkisesti nähtäville (MRA 30 §) 14.3.2019 – 15.4.2019 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolonaikana kaavaluonnokseen saatiin kahdeksan viranomaislausuntoa ja kuusi mielipidettä.

Luonnosvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 26.3.2019. Tilaisuuteen osallistui 25 henkilöä.

1.3.3 Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen nähtävilläolonaikana saadun palautteen ja täydennetyn selvitys- ja arviointiaineiston pohjalta on laadittu kaavaehdotus. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 12.12.2019 – 31.1.2020 väliseksi ajaksi (MRL 65 §, MRA 19 §).

Nähtävilläolonaikana kaavaehdotuksesta saatiin kymmenen viranomaislausuntoa, yksi viranomaiskommentti ja kaksi muistutusta.

1.3.4 Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksyy Loimaan kaupunginvaltuusto. Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valtuuston päätöstä seuraavan 30 päivän valitusajan tai hyväksymispäätöksestä tehtyjen valitusten käsittelyn (mikäli valitukset hylätty) päätyttyä kaupunki kuuluttaa kaavan hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta.

Osayleiskaavan hyväksymiskäsittely ajoittuu keväälle 2020.

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

Tapahtuma/päätös	ajankohta
Kaavan vireilletulo	1.2.2018
OAS:n nähtäville asettaminen	15.5.2018
Yleisötilaisuus	29.5.2018
Valmisteluvaiheen viranomaistyöneuvottelu	19.11.2018
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo	14.3. - 15.4.2019
Luonnosvaiheen yleisötilaisuus	26.3.2019
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	12.12.2019 – 31.1.2020
Kaupunginhallituksen kaavan hyväksyntä § ____	____.____.2020 – _____.____.2020
Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksyntä § ____	____.____.2020 – _____.____.2020

1.4 Osallinen ja osallistaminen

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osalliset	Osallistuminen
Maanomistajat: maanomistajat, jakokunnat, muut kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat	Kommentit tavoitteista ja kaavan valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa Mielipiteet ja muistutukset kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana sekä esittelytilaisuuksissa
Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa	Kommentit tavoitteista ja kaavan valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa Mielipiteet ja muistutukset kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana sekä esittelytilaisuuksissa
Viranomaiset: Loimaan kaupungin eri toimialat; elinympäristövaliokunta, sivistysvaliokunta ja terveydensuojeluviranomainen, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY- keskus, Maakuntamuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos	Kommentit tavoitteista ja kaavan valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta MRL:n mukaiset viranomaisneuvottelut valmistelu- ja ehdotusvaiheessa Lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheessa Muu viranomaisyhteistyö koko prosessin ajan
Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: Loimaan Vesi liikelaitos, Sallila Sähkönsiirto Oy, Lounea Oy, Telia Oy, Niinijoen Seudun kyläyhdistys ry ja Turun Lintutieteellinen yhdistys ry Sekä ilmoituksensa mukaan metsänhoitoyhdistykset, museo- ja kotiseutuyhdistykset, riistanhoitoyhdistykset, metsästysseurat ym. yhdistykset, jätehuolto-yhtiöt, kylätoimikunnat ja -yhdistykset, kalastuskunnat ym. paikalliset yhdistykset	Kommentit tavoitteista ja kaavan valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa Mielipiteet ja muistutukset kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana sekä esittelytilaisuuksissa

1.5 Tiedottaminen

Osayleiskaavoituksen vaiheista, sisällöstä, yleisötilaisuuksista, luonnosten ja ehdotusten nähtävillä olosta sekä mahdollisuuksista mielipiteen esittämiseen tiedotetaan seuraavilla tavoilla:

- ilmoituksina, kuulutuksina ja tiedotteina Loimaan Lehdessä
- Loimaan kaupungin internetsivuilla
- Loimaan kaupungin kaavoituskatsauksen yhteydessä
- Loimaan kaupungin ilmoitustauluilla

Viralliset kuulutukset julkaistaan Loimaan kaupungin internetsivuilla, kaupungintalon ilmoitustaululla ja Loimaan Lehdessä.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitysmenetelmät ja laaditut selvitykset

Suunnittelualueen perustiedot on koottu olemassa olevista aineistoista sekä kaavoitusta varten laadituista suunnitelmista ja selvityksistä.

Alueelta on laadittu aikaisemmin rakennuskannan inventointi (Turun maakuntamuseo 1991-2017)

Kaavatyössä on hyödynnetty Suomen maatalousmuseo Saran ”Kyläkeskiviikko” –historiaselvityksiä (Vilvainen 2016, Torkkala 2016, Hurskala 2018) sekä Niinijoesta tehtyä Niinijoki ajan virrassa –kirjaa (Niinijoen kyläyhdistys, 2004)

Kaavaprosessin aikana on laadittu tai laaditaan seuraavat selvitykset:

- luontoselvitys (Niinijoen osayleiskaavan luontoselvitys 22.8.2018, Ramboll)
- Meluselvitys (Niinijoen kyläalueen osayleiskaavan meluselvitys, 25.10.2018, tark. 7.8.2019, Ramboll)
- Vanhojen kylätonttien arkeologinen inventointi (SMM Sarka, 2019)

Lisäksi kaavaprosessin aikana Rambollin toimesta on laadittu suunnittelualueutta koskien maisema-analyysi /-selvitys, selvitys Niinijoen vesistön virtaamasta ja tulvavaarasta (alin suositeltava rakennuskorkeus) sekä alueen rakennusoikeuden määrittämistä koskeva emätilatarkastelu. Kaava-alueen historiallisen ajan kylätonteista ja kylän kehityksestä on tehty erillinen historiaselvitys.

2.2 Maankäytön suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvoston 14.12.2017 päätöksen mukaiset tarkistettut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto



Kuva 2—1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet osana maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Tässä osayleiskaavassa on erityisesti huomioitava seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

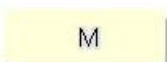
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkon jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

2.3 Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaava. Kaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013.

Maakuntakaavassa Niinijokea koskevia merkintöjä ovat:



Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle (M) alueelle. *”Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.*

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maa- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.”



Niinijoen kylä on osoitettu karttaan kylä -kohdemerkinnällä.

"Seudullisesti merkittävät kyläalueet, joilla on asutuksen lisäksi kunnallisia ja yksityisiä peruspalveluita."

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

- Maankäytön- ja toimintojen suunnittelulla tulee turvata peruspalveluiden säilyminen.
- Uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuen."



Kylän läpi, itä-länsisuunnassa, kulkeva Oripääntie (seututie 210) on maakuntakaavassa osoitettu seututie / pääkatu merkinnällä.



Kylän läpi, etelä-pohjoissuunnassa, kulkeva Niinijoentie (yhdystie 2102) on maakuntakaavassa osoitettu yhdystie tai -katu merkinnällä.



Niinijoentielle ja Oripääntien länsiosaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

"SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti."



Suunnittelualueen Oripääntien etelän puoleiselle alueelle on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue.

"Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet."

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille.

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.

Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa."

Niinijoen kylän kohdalla kyse on seudullisesti arvokkaasta alueesta.



Kylää halkova Niinijoki on maakuntakaavassa osoitettu veneväylä / kanoottireitti merkinnällä.



Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksessa osa-alueelle nro 6, jossa rakennuspaikkojen määrä rantakilometrillä on 0-3 ja vapaan rannan osuus 60%.



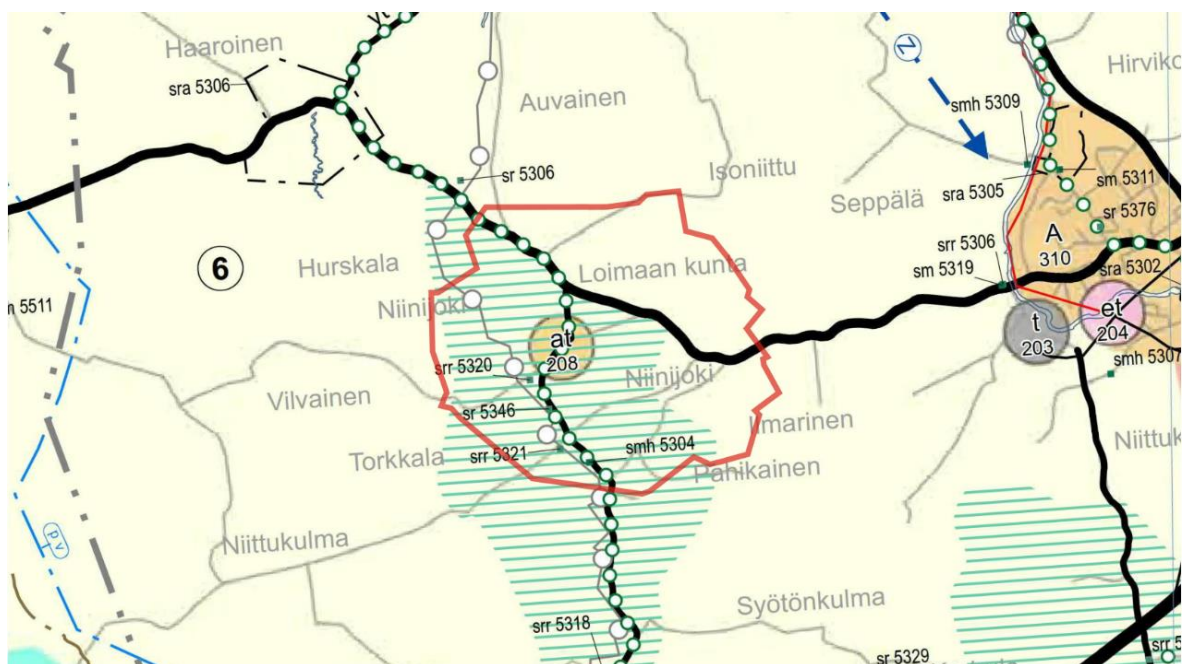
Maakuntakaavassa on suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen osoitettu kolme kohdetta "merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus /-ryhmä /-alue" -merkinnällä.

"Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut ympäristöt. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista (sr), ryhmistä (srr) ja alueista (sra)."

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä."

- sr 5346 Niinijoki
Kansakoulu Niinijoen rannassa 1896, laajennus 1927. Hirsirunko, satulakatto. Kouluna v.1977 asti. 1979-1997 Taiteilija, professori Alpo Jaakolan ateljeekotina. Rakennuksessa ja ympäristössä Jaakolan veistos- ja maalauskoristelua. Tontti lohkotu 1902.
Arvotus: Seudullinen
- srr 5320 Vilvaisten kylätontti lähiympäristöineen
Kylätontti joen rannassa peltoaukealla. Kantataloista vanhalla paikallaan Knuutila sekä Kylä-Pietilän osatalo. Kylätontin lounaispuolella osatalot Ali-Markkula ja Yli-Markkula, halottu 1771. Rakennuskantaa 1800-luvun lopulta, 1900-luvun alusta. Knuutilan päärakennus 1906, säilyttänyt 1900-luvun alun ilmeensä. Ali-Markkulan päärakennus n. 1882, Yli-Markkulan 1888 (ulkoasu 1925). Kylä-Pietilän päärakennus 1850-luvulta, julkisivut korj. 2000-l alussa.
Arvotus: Seudullinen
- srr 5321 Vanha kylätontti lähiympäristöineen
Vanhalla kylätontilla neljästä kantatalosta jäljellä Kalkki ja Knuutila. Kalkin päärakennus 1830-l, korj. 1950-1980-l, II MS jälkeen rakennettuja ulkorakennuksia. Knuutilan päärakennus 1860-l, nykyasu 1930-l, navetta 1904, ulkorakennuksia 1920-l.
Arvotus: Seudullinen
- smh 123
- Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen osoitettu yksi kohde ”kylätontti tai muu historiallisen ajan mahdollinen kiinteä muinaisjäännös” -merkinnällä
- smh 5304 Pahikaisten vanha kylätontti
Osittain autioitunut kylätontti. Pahikaisten vanha kylätontti Niinijoen rannalla. 1768 kolme taloa; Norri, Sipilä ja Iitta. Norri ja Iitta siirretty 1800-l. Paikalla edelleen Sipilän talouskeskus, päärak 1941. Norrin tontti peltoa, mahdollinen historiallisen ajan kiinteä muinaisjäännös.
Arvotus: Historiallinen



Kuva 2—2. Ote Loimaan seudun maakuntakaavasta. Niinijoen kyläalueen osayleiskaavan viitteellinen sijainti osoitettu punaisella.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Vaihemaakuntakaavassa ei osoitettu muu-
toksia voimassa olevaan maakuntakaavaan Niinijoen kylän kohdalle.

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 7.12.2015 käynnistää Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan tarkistuksen. Kaava tullaan laatimaan vaihemaakuntakaava-
na, jossa käsitellään kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja
potentiaalit yhteen sovittaen ne maakunnallisesti arvokkaiden luontoalueiden ja virkistysmahdol-
lisuuksien turvaamiseen. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä keväällä 2018.

2.4 Yleiskaava

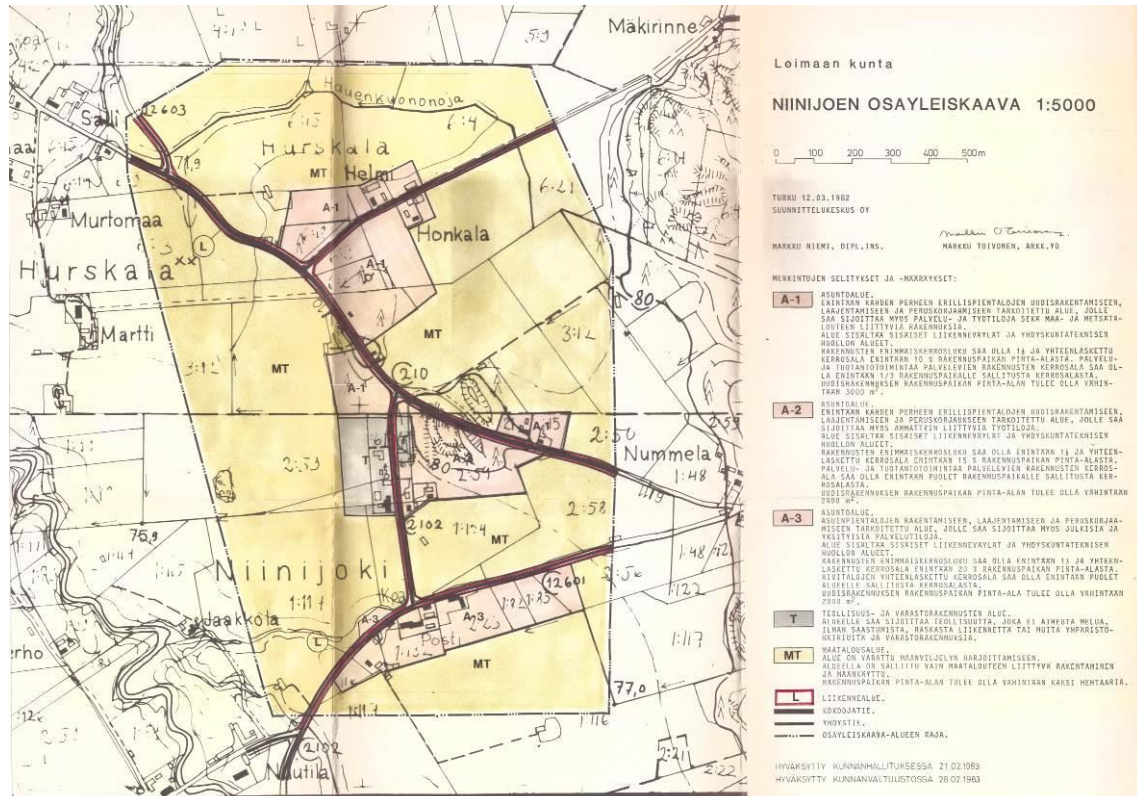
Suunnittelualueen itäosassa on voimassa Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa, jonka
kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 20.4.2015. Lisäksi osalle suunnittelualueesta on laadittu
28.2.1983 Loimaan kunnanvaltuuston hyväksymä oikeusvaikutukseton osayleiskaava.

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualueen metsäalueet on osoitettu maa- ja metsä-
talousvaltaisiksi alueiksi (M-1) ja peltoalueet maatalousalueeksi (MT). Osa peltoaukeista on lisäk-
si osoitettu seudullisesti merkittäviksi maisema-alueiksi. Lisäksi Loimaan Seudun Reserviläisten
ampumarata on merkitty karttaan ampumarata-alueena (EA).

Niinijoen kyläalueen osayleiskaavalla muutetaan Loimaan keskeisten alueiden oikeusvaikutteista
osayleiskaavaa siltä osin kuin tämän osayleiskaavan suunnittelualueelle sijoittuu.



Kuva 2–3. Ote Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavasta (kv. 20.4.2015).



Kuva 2—4. Ote oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta (kv 28.2.1983).

2.5 Asemakaava

Kaava-alueelle tai siihen rajautuville alueille ei ole laadittu asemakaavoja tai ranta-
asemakaavoja.

2.6 Rakennusjärjestys

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2017 annetulla kuulutuksella.

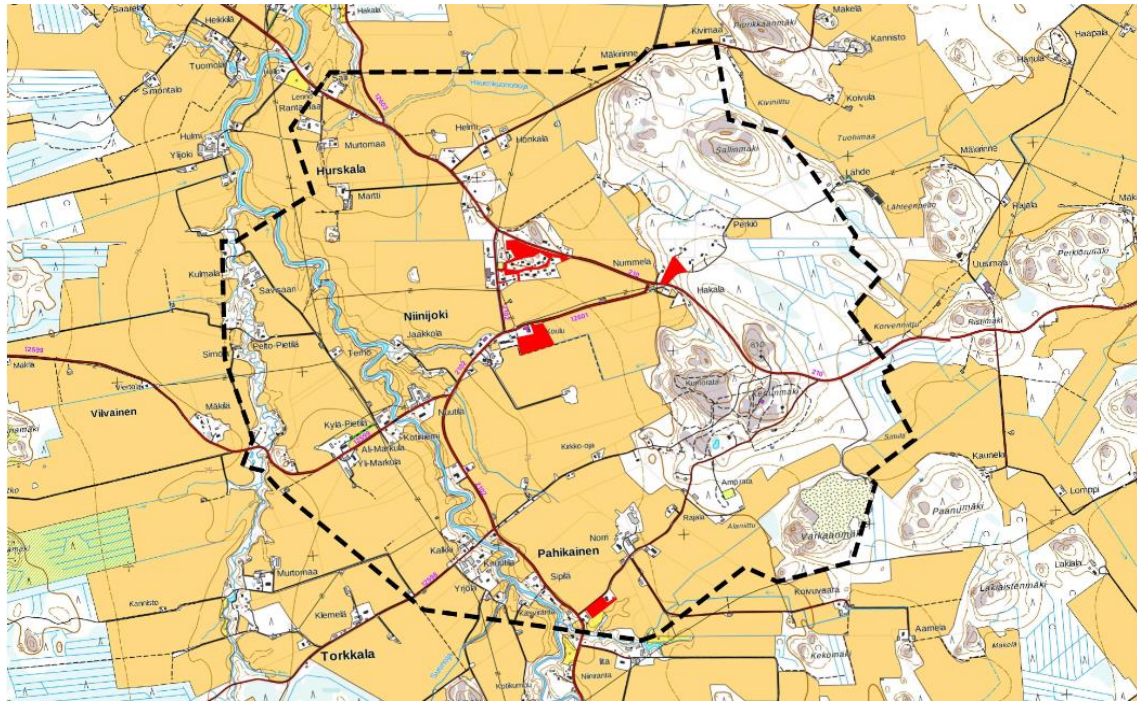
Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

2.7 Pohjakartta ja rakennustiedot

Pohjakartta-aineisto ja kiinteistörajatiedot on tilattu Maanmittauslaitokselta. Yleiskaavan pohja-
karttana käytetään mittakaavaan 1:5 000 tulostettavaa karttaa.

2.8 Maanomistus

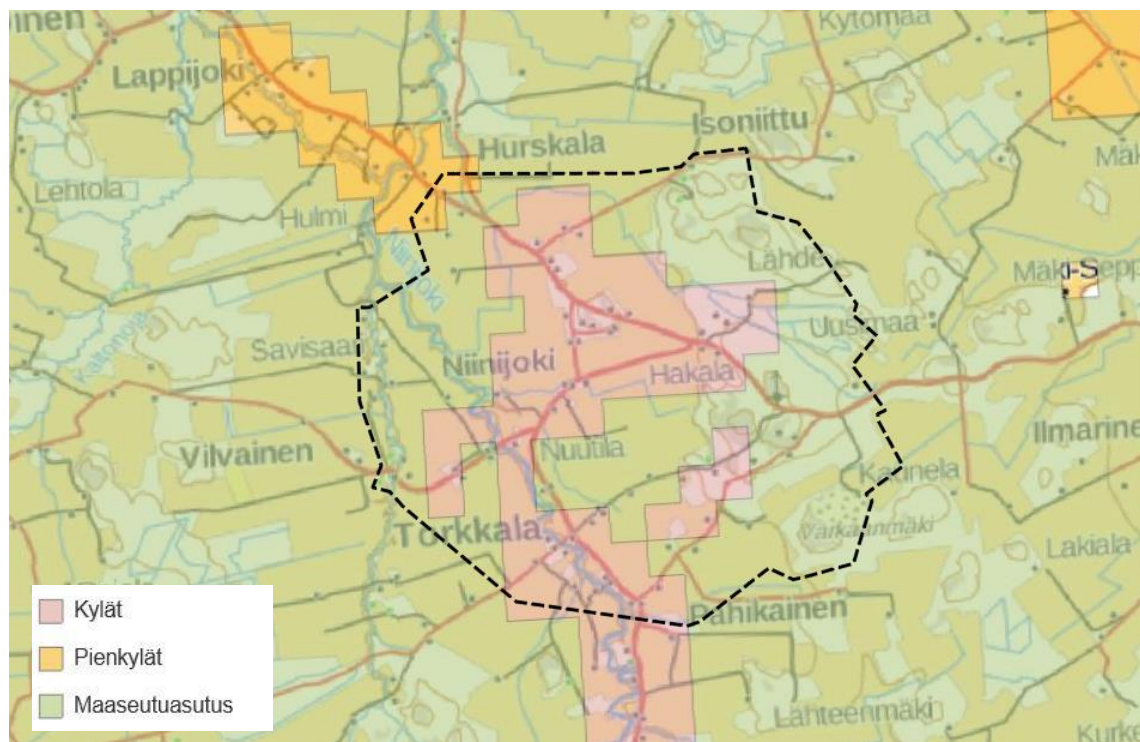
Osayleiskaava-alue on lähes kokonaisuudessaan yksityisten maanomistajien omistuksessa. Loi-
maan kaupunki omistaa suunnittelualueelta neljä kiinteistöä: Niinijoen koulun kiinteistö 430-438-
2-114, Sallinmäentien eteläpäässä tien länsipuolella oleva kiinteistö 430-438-1-173, Niinirinteen
asuinalueen ympäristöä 430-438-2-100 ja Niinipirtin eteläpuolella olevan kiinteistön 430-429-1-
37.



Kuva 2—5. Maanomistus. Kartassa on osoitettu punaisella rasteroinnilla kaupungin omistamat kiinteistöt.

2.9 Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenteen seurantarjestelmän (YKR) aluejakoaineiston mukaan Oripääntien, Niinijoen, osin Vilvaistentien sekä Kertunmäen länsiosan ympäristöt ovat kyläaluetta (yli 39 asukkaan kylät). Muutoin suunnittelualue on luokiteltu lähes kokonaisuudessaan harvaan maaseutuasutukseen kuuluvaksi alueeksi.



Kuva 2—6. YKR:n aineiston mukainen yhdyskuntarakenne vuonna 2015. Kylät on jaettu kahteen luokkaan eli 20-39 asukkaan pienkyliin (oranssi) ja yli 39 asukkaan kyliin (vaalea punainen). Harvaan maaseutuasutukseen kuuluvat ne alueet, jotka eivät kuulu taajamiin, kyliin eivätkä pienkyliin, mutta joissa on vähintään yksi asuttu rakennus kilometrin säteellä (vihreänruskea).

2.10 Luonnonympäristö ja lajisto

Kevään ja kesän 2018 aikana laadittiin luontoselvitys (Ramboll), jonka tarkoituksena oli selvittää luontodirektiivin liitteessä IV (a) mainitun liito-oravan esiintymistä, huomionarvoista pesimälintu- ja lepäilijälajistoa, kasvillisuutta ja luontotyyppistä sekä luontodirektiivin liitteessä IV (a) mainituille lepakoille soveliaiden päiväpiilojen, lisääntymispaikkojen ja ruokailualueiden esiintymistä kaava-alueella. Oheen on koottu tiivistelmä selvityksestä. Luontoselvitys on esitetty kokonaisuudessaan tämän selostuksen liitteenä 2.

2.10.1 Metsätyypit ja kasvillisuus

Metsäkasvillisuusvyöhykejaottelussa Loimaa kuuluu eteläboreaaliseen vyöhykkeeseen ja siinä tarkemmin vuokkovyöhykkeeseen (2a). Valtaosa kaava-alueesta on viljelyksessä olevaa peltoa. Niinijoen läheisyydessä on jonkin verran kesantoa ja niittyä. Joenvarressa on paikoin kapealla vyöhykkeellä pensaikko- ja ruoholuhtaa. Pihapiirejä, joista osa on hylättyjä ja villiintyneitä, on jonkin verran saarekkeina pellon keskellä. Kaava-alueen itäosa on metsää, jonka maaperä on painanteissa voimakkaasti ojitettua ja puusto pääosin voimakkaasti hoidettua. Taimikoita ja nuoria metsiä on runsaasti. Metsätyyppi vaihtelee kallioalueiden mäntyvaltaisista kuivista kankaista rinteiden tuoreisiin ja lehtomaisiin kuusivaltaisiin kankaisiin. Paikoin on istutettuna koivua tai lehtikuusta. Kosteat painanteet ovat ojituksen myötä kuivuneet mustikka- ja ruohoturvekankaiksi. Osa ruohoturvekankaista on hyvin reheviä ja niiden kasvillisuus viittaa entisiin lehtokorpiin.

Huomionarvoinen, kosteissa lehdoissa ja lähteiköissä melko harvinaisena kasvava velholehti (*Circaea alpina*) havaittiin ruohoturvekankaalla Perkiön kaakkoispuolella. Varsinaisia metsälain, vesilain tai luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppistä ei selvityksessä havaittu. Silmälläpidettävistä luontotyypeistä alueella edustavimpia ovat Sallinmäen ja Kertunmäen keski-ikäiset mäntyvaltaiset kuivat ja kuivahkot kankaat. Pienet savimaiden joet on luokiteltu äärimmäisen uhanalaisiksi, mutta kuten valtaosa muista savimaiden joista, myös Niinijoen luonnontila on maatalouden vaikutuksesta huomattavasti heikentynyt. Suunnittelualueen kohdalla Niinijoella eikä sen länsipuolelta laskevalla purolla (Sulajoki) ole luonnontilaisia osuuksia.



Kuva 2–7. Sallinmäen kuivan kankaan männikköä (vasen kuva) ja Niinijoen varren ruoholuhtaa (oikea kuva).

2.10.2 Linnusto

Luontoselvityksen maastokäynneillä kaava-alueella havaittiin 56 pesiväksi tulkittavaa lintulajia. Lajisto on tyypillistä maatalousympäristöjen ja talousmetsien lajistoa. Pelloilla pesii runsaasti kiu-ruja ja töyhtöhyyppejä sekä yksittäisiä kuoveja ja niittykirvisiä. Maatilojen ympäristössä on muutamia varpusten ja runsaasti pikkuvarpusten, räkättirastaiden ja kottaraisten reviirejä sekä naak- kayhdyskuntia. Pääskyjä havaittiin yllättävän vähän, yksittäisiä haarapääsky- ja muutamia tervapääskypareja. Niinijoen ja siihen laskevien purojen luhtaisilla ja lehtipuustoa kasvavilla rannoilla on yksittäisiä viita- ja ruokokertusten, pensastaskujen sekä kultarintojen reviirejä.

Metsien lajisto koostuu pääosin yleisistä lajeista. Peippo, pajulintu, punarinta, punakylkirastas ja talitiainen ovat runsaita. Alueen kuusivaltaisissa metsissä on laulurastaiden, hippiäisten, viher-varpusten ja kuusitiaisten, vanhemmissa metsiköissä myös puukiipijöiden ja peukaloisten reviirejä. Mäntyvaltaisissa metsissä pesii metsäkivrisiä, harmaa- ja kirjosiippoja sekä kulorastaita. Lehtipuustoa kasvavissa metsissä pesii lisäksi runsaasti lehto- ja mustapääkerttuja, mustarastaita, sinitiaisia, tilitalteja ja sirittäjiä sekä muutamia lehtokurppia. Kanalinnuista havaittiin pyy kahdessa kuusivaltaisessa metsikössä. Tikoista käpytikka on runsas, lisäksi havaittiin palokärjen reivi Kertunmäen männikössä.

Huhtikuun käynnillä pelloilla ei havaittu kevätmuutolla olevia lepäilijöitä.

Taulukko 2. Kaava-alueella havaitut huomionarvoiset, eri suojeluluokituksissa mainitut lajit.

Laji	Tieteellinen nimi	Suojeluluokitus
Pyy	<i>Bonasa bonasia</i>	D
Kuovi	<i>Numenius arquata</i>	EVA, NT
Tervapääsky	<i>Apus apus</i>	VU
Palokärki	<i>Dryocopus martius</i>	D
Haarapääsky	<i>Hirundo rustica</i>	NT
Niittykirvinen	<i>Anthus pratensis</i>	NT
Varpunen	<i>Passer domesticus</i>	VU

D = lintudirektiivin liitteessä I mainittu laji, EVA = Suomen kansainvälisen linnustonsuojelun vastuulaji, NT = silmälläpidettävä laji, VU = vaarantunut laji

2.10.3 EU:n luontodirektiivin lajisto

Suunnittelualueella ei ole merkittävässä määrin liito-oravalle soveltuvia ympäristöjä. Luontoselvityksen maastokäyntien yhteydessä alueella ei havaittu viitteitä liito-oravista. Liito-oravalle soveliaita metsiköitä, joissa kasvaa järeää kuusta ja sekapuuna koivua tai haapaa, sijoittuu jonkin verran alueen itäosan metsäisille alueille. Lajin kannalta kulkuyhteydet alueelle ovat huonot, sillä puustoyhteys alueelle on katkonainen ympäröivien peltojen vuoksi.

Kaava-alueen merkitystä lepakoiden ruokailualueena ja alueella sijaitsevia mahdollisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja arvioitiin maastokäynnillä linnusto- ja liito-oravaselvityksen yhteydessä. Kaava-alueella on runsaasti vanhoja maatalous- ja asuinrakennuksia, jotka todennäköisesti tarjoavat päiväpiiloja ja lisääntymispaikkoja lepakoille. Maakellareissa on mahdollisesti myös talveh-timispaikkoja. Erityisesti joenvarsi, puustoiset pihapiirit ja pellonreunat sekä itäosan metsäalue toimivat todennäköisesti myös lepakoiden ruokailualueina.

2.10.4 Suojelualueet ja suojeluohjelmien alueet

Kaava-alueen läheisyyteen ei sijoitu luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita. Suomen ympäristökeskuksen Eliölajit-tietojärjestelmässä ei ole havaintoja uhanalaisista lajeista kaava-alueella tai sen läheisyydessä (rekisteripöytäkirja 3.5.2018).

2.10.5 Luonnonarvoiltaan merkittävimmät kohteet ja suositukset

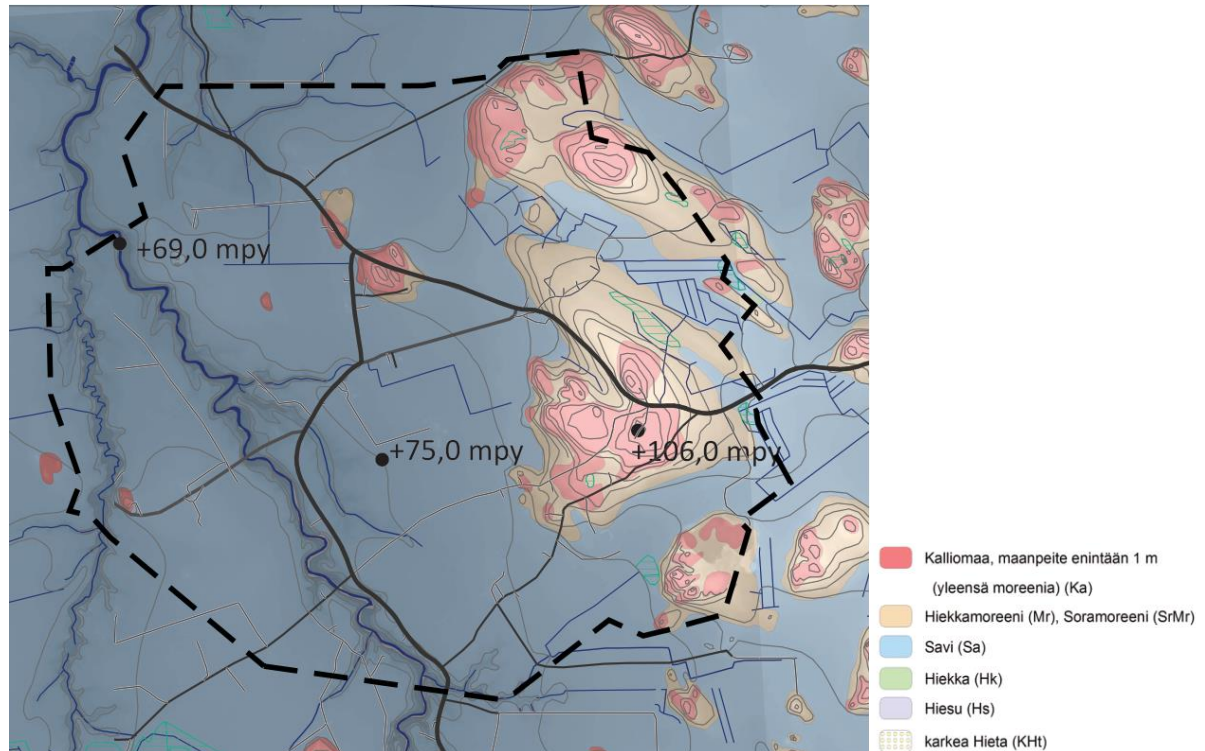
Metsälain, vesilain tai luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä ei luontoselvityksessä havaittu. Kertunmäen ja Sallinmäen kuivan kankaan männiköt sekä Niinijoki kapeine rantaluhtavyöhykkeineen voidaan luokitella kaavoituksessa paikallisesti arvokkaiksi luontokohteiksi.

Kaava-alueella suositellaan tehtäväksi lepakkoselvitys alueille, joiden maankäyttöön suunnitellaan muutoksia kuten rakennusten purkamista, rakentamista tai puuston raivausta.

2.11 Topografia, maaperä ja rakennettavuus

Topografia ja maaperä

Pinnanmuodoiltaan suunnittelualue on kaksijakoinen. Suurelta osin tasaisten, savipohjaisten peltoa-alueiden lisäksi suunnittelualue on erityisesti itäosaltaan metsäisten ja monin paikoin jyrkkien moreenimäkien sävyttämä. Alueelle tyypillistä on myös avaraa maisemaa rikkovat, viljelemättä jääneet kalliosydämiset kumpareet. Suunnittelualueen korkein kohta sijoittuu Kertunmäelle (n. +106 m, N2000). Niinijoen vedenpinta sijoittuu keskimäärin n. tasoon +69,0.



Kuva 2—8. Suunnittelualueen topografia ja maaperä. Lähde: MML, GTK 2018

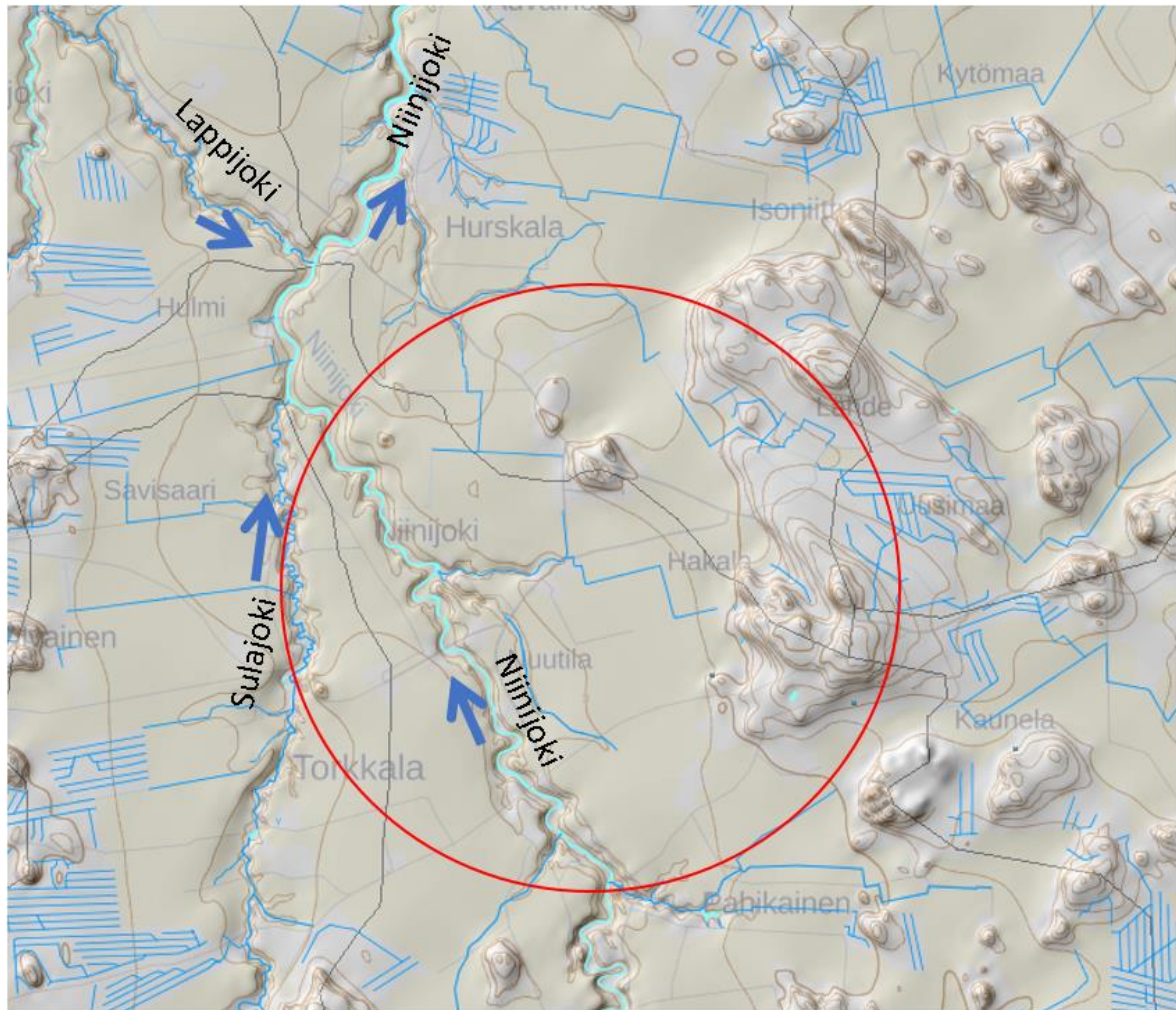
Rakennettavuus

Suunnittelualueen itäosan hiekkamoreeniset rinnealueet soveltuvat maaperältään parhaiten rakentamiseen. Erityisesti Niinijoen läheisyydessä alueen rakennettavuus on yleisesti ottaen heikompi ja maaperäolosuhteita ja perustamistapaa tulee selvittää tapauskohtaisesti ennen rakennusluvan myöntämistä.

2.12 Vesistöt ja pohjavedet

Vesistöt

Kaava-alueen länsiosaan sijoittuu kaakko-luodesuuntaan virtaava Niinijoki. Kapea, n. 10-15 m leveä, Niinijoki on Loimijoen sivujoki. Niinijoki saa alkunsa Koski TL taajaman pohjoispuolelta ja se laskee Loimijokeen Alastaron eteläpuolella. Niinijoen valuma-alue on kaikkiaan 225 km². Valuma-alue on järvetön ja peltovaltainen. Joen keskivirtaama on 2 m³/s. Keskiylivirtaama on 21 m³/s (Lähde Loimijoen yhteistarkkailuraportti 2014). Keskiylivaluma MHq on täten koko Niinijoen alueella n. 93 l/s/km², jolloin ylivirtaaman HQ (1/20) voidaan olettaa olevan 1,9 x MHq x 225 km² = 40 m³/s, ja ylivirtaaman HQ (1/100) 2,5 x MHq x 225 km² = 52 m³/s. Ylivirtaama HQ (1/250) = 2,9 x MHq x 225 km² = 61 m³/s.



Kuva 2—9. Kartta suunnittelualueen vesiolosuhteista. Suunnittelualueen viitteellinen sijainti punaisella.

Selvitysalue sijaitsee Niinijoen yläjuoksulla siten että sen takana valuma-alue on yhteensä kuitenkin tien 210 kohdalla vain n. 200 km². Selvitysalueen kohdalla Niinijoen valuma-alue koostuu seuraavista osista:

- Niinijoen yläosa n. 106 km²
- Niinijoen keskiosa 38 km²
- Sulajoki, joka laskee Niinijokeen selvitysalueen pohjoispuolella 29 km²
- Lappijoki, joka laskee Niinijokeen selvitysalueen pohjoispuolella 27 km²

Saatujen kokemuseräisten tietojen mukaan vesi Niinijoessa on kyläalueen kohdalla noussut viimeisten vuosikymmenten aikana korkeimmillaan noin tasolle +71,0 (N2000). Niinijoessa on joitakin pohjapatoja. Kaavoitusta palveleva selvitys Niinijoen vesistön virtaamatiedoista, tulvavaarasta ja alimmasta suositeltavasta rakennuskorkeudesta on esitetty selostuksen liitteenä 3.



Kuva 2—10. Poikkileikkaukseltaan kapea Niinijoki on rannoiltaan monin paikoin jyrkkä ja jokiuomaa on vaikea havaita kaukomaisemassa.

Pohjavesi

Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei sijaitse luokiteltuja pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue (Oripäänkangas 0256151) sijaitsee noin viiden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta länteen.

2.13 Maisema

Maisemamaakunta

Suunnittelualue kuuluu mukaan maisemamaakuntajaossa Lounaismaahan ja tarkemmassa seutu- jaossa Lounaiseen viljelyseutuun. Sille tunnusperäistä on laajat, pelloiksi raivatut savipohjaiset jokilaaksot, joita jäsentävät pienet moreeniselänteet. Perinteiset kylät ovat jokilaaksoja myötäileviä nauhakylä tai kumpareiden ryhmäkylä. (Ympäristöministeriö, 1992)



Kuva 2—11. Seudullisesti arvokasta Niinijoen kulttuurimaisemaa Pietiläntieltä katsottuna.

Valtakunnalliset ja seudulliset maisema-alueet

Suunnittelualue sijoittuu miltei kokonaisuudessaan seudullisesti merkittävälle Niinijoen kulttuurimaisema-alueelle, rajautuen pohjoisosassa Oripääntiehen.

Perinnemaisemat

Suunnittelualueella ei sijaitse maakunnallisella tasolla noteerattuja perinnemaisemia.

Maisemakuva

Suunnittelualueen maiseman keskeisimpänä elementtinä on Niinijokilaakso, jonka varteen asutus on keskittynyt kylittäin jopa keskiajalta asti. Joki on kaukomaisemassa piilossa uomassaan, mutta sitä seuraavilta teiltä ja siltakohdissa se on hyvin havaittavissa. Alue on suotuisaa maa -ja metsätalouselinkeinolle, mikä näkyy muun muassa rakennetun kulttuuriympäristön vaurautena. Maisemakuvaa hallitsevat avoimet peltomaisemat ja niitä jyrkästi reunustavat metsäiset moreenimäet. Maisemalle tyypillistä on myös avointa maisemaa rikkovat, viljelemättä jääneet kalliosydämiset kumpareet ja punaharmaat ladot peltojen keskellä. Suunnittelualueen maisemakuva on varsin kulttuurivaikutteista ja siinä nousevat esiin maaseutumainen haja-asutus ja viljelykulttuuri.

Tarkastelualueen nykyinen asutus sijoittuu mäkien rinteille, joen vartta seuraavien teiden varsille sekä peltoaukean keskeltä kohoaville pienemmille mäennyppylöille. Näillä kolmella rakennuspaikatyyppillä on erilainen rakentamisen maisemallinen sietokyky. Mäkien rinteille, kuten Sallin- ja Kertunmäelle uudisrakentaminen soveltuu hyvin sulautuen puustoon ja kasvillisuuteen. Peltoaukeiden ja jokivarren arvo on avoimissa maisemissa ja maaston loivassa ja lopulta jyrkässäkin laskussa jokiuomaan. Tämän vuoksi kyseiset alueet ovat herkempiä rakentamisen kielteisille vaikutuksille, kuin mäkien rinneasutus.

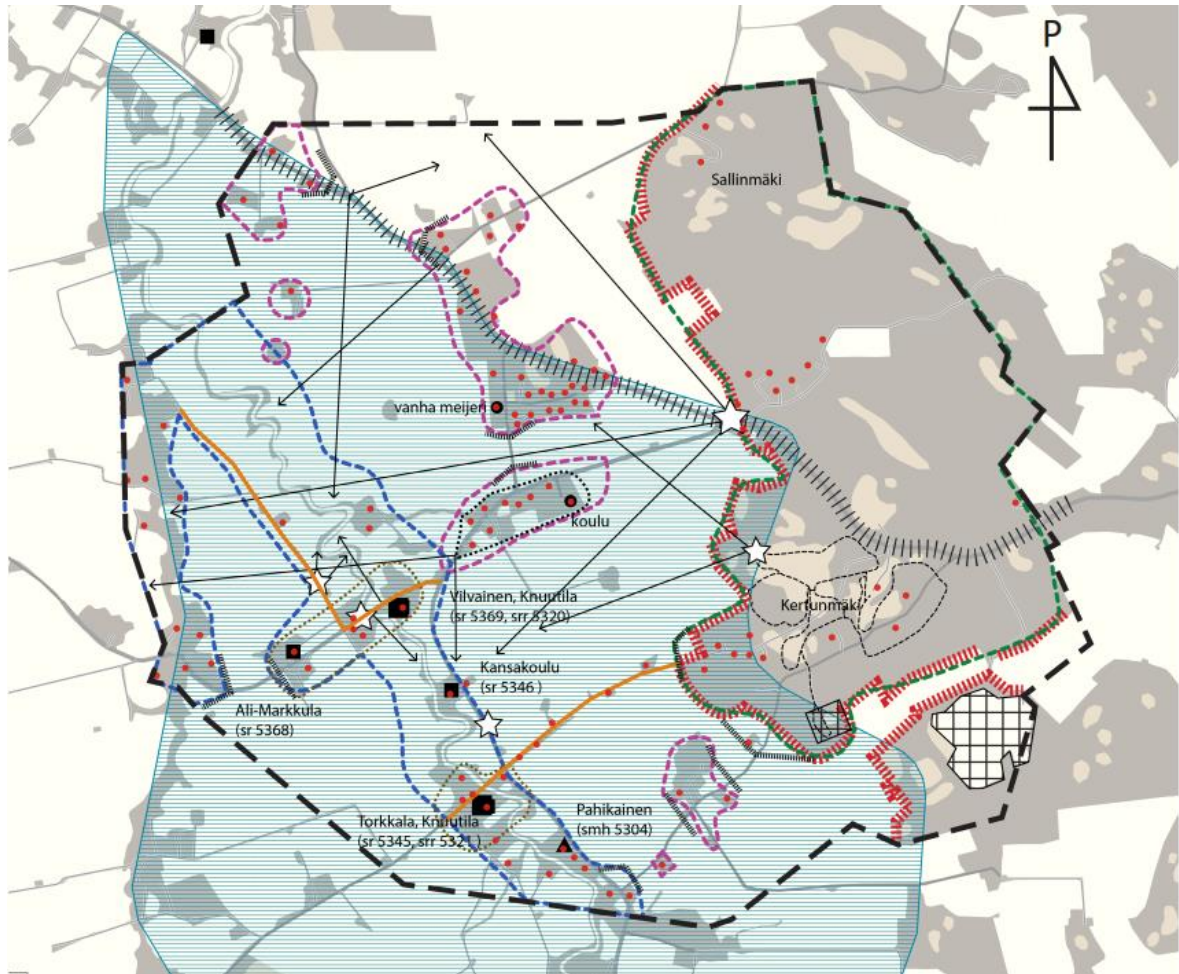
Loimaan keskustan suunnasta saavuttaessa, Oripääntieltä Niinijoentien liittymästä avautuu merkittävä saapumisnäkymä Niinijokilaaksoon. Maisemassa hahmottaa jokilaakson laajuuden, elävän kulttuurimaiseman viljeltyine peltoineen ja Niinijoen koulurakennuksen. Vaalea koulurakennus erottuu maisemasta selkeästi tummaa taustametsää vasten. Koulun läheisyyteen sijoittuu myös vanhan kylän keskus, jonka kohdalla tunnelma on vehreä ja paikoittain tiivis.

Suunnittelualueen virkistyskäytön kannalta tärkeitä alueita ovat vaihtelevia maisemia tarjoava Loimijokeen laskeva Niinijoki, sen vartta seuraavat Pietiläntie ja Niinijoentie sekä Kertunmäen metsäisen kangasmaasto ja sen kuntorata. Kertunmäellä toimii kesäisin myös kesäteatteri. Sallinmäki-Kertunmäki -alueet toimivat myös paikallisten lähimetsänä ja tärkeänä vastapainona avoimelle ja tuulisille peltoaukeille. Myös metsäiset peltosaarekkeet tarjoavat satunnaista suojaa.

Maiseman häiriöitä aiheuttavat nauhamaisena Oripääntie, kohdemaisena Heikinpirtin ampumarata ja alueena Varkaanmäen kiviaineslouhimo. Nämä heikentävät osaltaan maisemakokemuksen miellyttävyyttä ja samalla lisäävät suojaviheralueiden tarvetta, etenkin Kertunmäen eteläkaakkoisosissa.



Kuva 2—12. Seudullisesti arvokasta Niinijoen kulttuurimaisemaa Oripääntieltä katsottuna.



Kuva 2—13. Ote maisema-analysikartasta (kaavaselostuksen liite 4).

Maisemaselvityksen johtopäätökset ja suositukset kaavoitukselle:

SUOSITUKSET

Yleisesti: Jokilaaksoille tyypilliset avoimet kaukonäkymät tulee huomioida rakennusten sijoittelussa ja säilyttää avoimina.

Sallinmäki: alue soveltuu rakentamiseen hyvin. Mäen moreenirinteille on mahdollista muodostaa oma asuinalueensa. Kunnallistekniikka on helppo maisemoida alueelle. Teiden tulee myötäillä pehmeästi maastonmuotoja. Myös rakentamisen tulee tukeutua maastonmuotoihin ja säilyttää mahdollisimman paljon vanhaa metsäluontoa ja puustoa.

Kertunmäki: alue soveltuu lisärakentamiseen kohtalaisesti. Rakentamista rajoittaa jo olemassa oleva ampumarata ja kuntorata. Uudisrakentaminen, kuten tonttiliittymien sovittaminen kuntoradan oheen, voi luoda paineita kuntoradan katkomiselle. Ekologisesti herkat ja virkistysarvoltaan suuret kalliokankaan lakialueet tulee säästää rakentamiselta. Myös Kertunmäellä rakentamisen tulee tukeutua maastonmuotoihin ja säilyttää mahdollisimman paljon vanhaa metsäluontoa ja puustoa. Suosituksena on, että rakennuspaikkaa valitessa on huomioitava kalliomaaston maisemallinen herkkyys. Rakennuspaikkaa ja tonttiliittymää sijoittaessa on pyrittävä minimoimaan kalliroleikkaukset ja täytöt ja turvautumaan mahdollisimman paljon olemassa oleviin ajoteihin. Kiviaineksenottoalueen suojametsävyöhykkeen tarve kasvaa, mikäli Kertunmäen rinteille tulee asutusta.

Saarekekumpareet avoimessa maisemassa: alueet soveltuvat paikoittain täydennysrakentamiseen. Uudet rakennuspaikat tulee valita nykyisten lähetyviltä, tukeutuen tiehen, jonka varrelle aikaisemmatkin rakennuspaikat ovat sijoittuneet. Saarekkeiden rakentamista ei tule levittää pitkin tienvartta niin, että niiden välit kuroutuisivat umpeen. Pihapiiri tulee istuttaa rehevällä alueen kulttuurihistoriaan sopivalla kasvillisuudella, mahdollisimman paljon vanhaa puustoa säilyttäen. Kaukomaisemaan sovittamiseksi tontteja tulee pehmentää peltojen suuntaan luontevin istutuksin. Oripääntien varressa suositellaan liikennehaittojen minimoimiseksi istutettavaksi kuusiaitaa. Niinijoen keskustan kohdalla lisärakentaminen on suotuisinta, jotta kyläkeskustamainen tunnelma voimistuisi. Rakentamisen tulee kuitenkin noudattaa perinteistä tyyliä ja olla koulurakennukselle alisteista niin, että näkymät koulurakennukselle Oripääntieltä säilyvät.

Niinijokivarsi: Alueelle voidaan osoittaa yksittäisiä rakentamisen paikkoja. Avoimessa jokivarren maisemassa uuden rakentamisen tulee sijoittua teiden varsille täydentämään olemassa olevaa rakennuskantaa harkitusti niin, ettei tärkeimpiä näkymiä tieltä joelle rakenneta umpeen. Pihapiiri tulee istuttaa ja kasvivalinnoissa suosia rehevää alueen kulttuurihistoriaan sopivaa kasvillisuutta, kuten kuusta, lehmusta, koivua. Rannassa voi edistää rantaluhdan kasvupaikkatyyppien muodostumista. Rantaan rajautuvilla tonteilla tulee huomioida maisemat myös veneilijän näkökulmasta. Uusien asuinpaikkojen tulee tyyllisesti noudattaa ympäristönsä ja kulttuurihistorian henkeä.

Ulkoilureitti: Maakuntakaavassa osoitettu ulkoilureitti yhdistää Niinijoen kylän Alastaron ja Mellilän taajamiin.

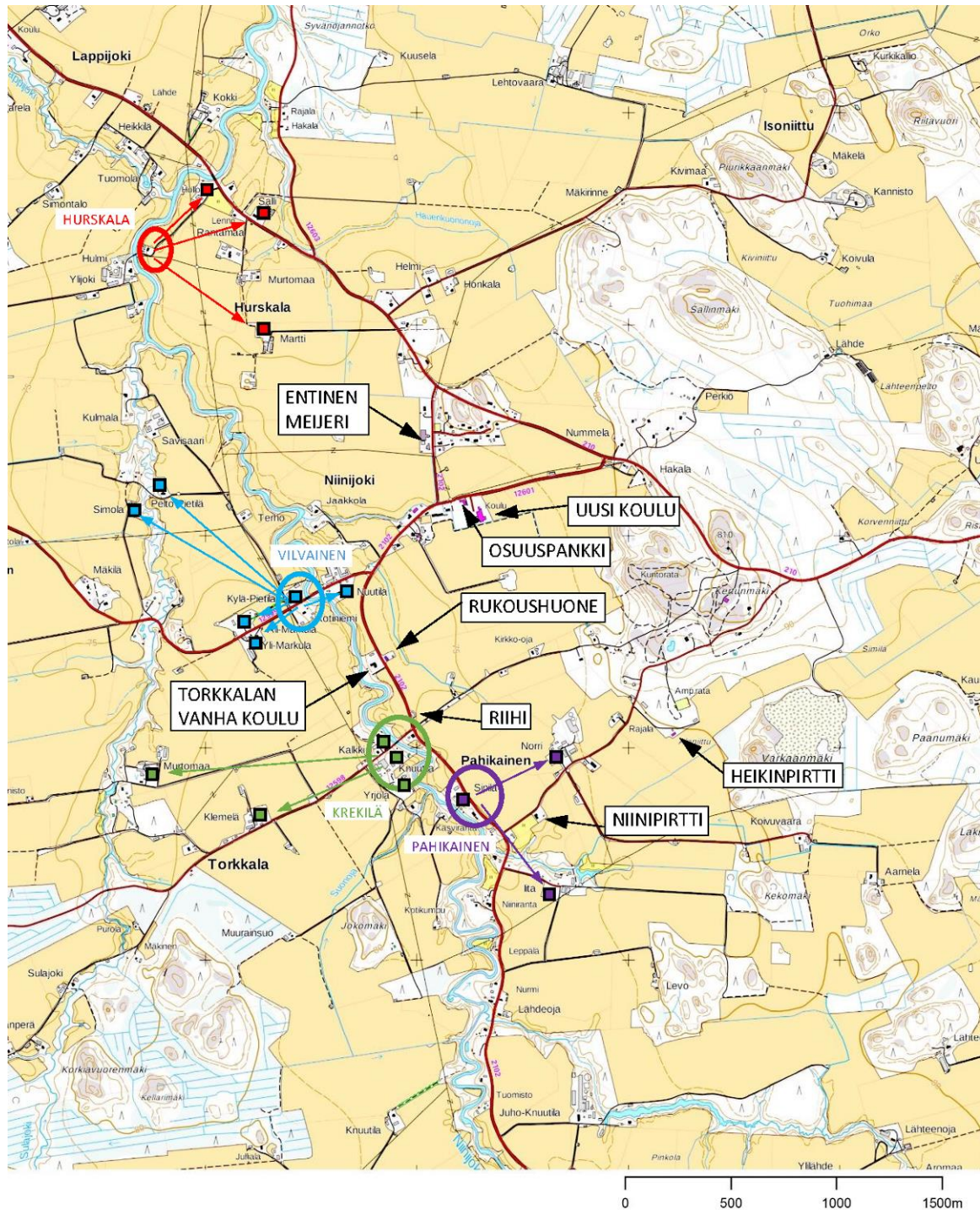
Veneväylä- ja kanoottireitiksi osoitetulla Niinijoella tulisi mahdollisuuksien mukaan rakentaa yleinen mairinnousukohta esimerkiksi Niinijoentien risteysalueella.

2.14 Alueen historia ja rakennuskanta

Niinijoen kylä on rakentunut Niinijoki-nimisen Loimijoen sivuhaaran ympäristöön. Nimi viittaa niinipuuhun eli lehmukseen. Maatarkastuskirjassa vuonna 1631 on arvioitu alueen niinimetsien riittävyyttä, lisäksi löytyy mainintoja niiniköydestä. Oletettavaa on, että lehmuksia on kasvanut Niinijoen rantamilla runsaasti.

Ensimmäinen kirjallinen merkintä Niinijoesta on vuodelta 1421. Kustaa Vaasan veroluettelon mukaan Niinijoella oli vuonna 1541 yhdeksän kantakylää, jotka muodostavat nykyisen Niinijoen seurakunnan. Vuonna 1571 tiedetään näissä kantakylissä olleen 38 taloa. Kantakylistä neljä, Pahikainen, Torkkala, Vilvainen ja Hurskala, sijoittuva osittain nyt tekeillä olevan osayleiskaavan kaava-alueelle. Niinijoen kylistä suurin oli Krekilä. Niinijoen neljänneskuntaan ovat kuuluneet lisäksi myös Piltola, Klockarla, Mellilä, Isoperä, Vähäperä ja Pesäsuo.

Kaava-alueen historiasta ja kylän vaiheista on kerrottu tarkemmin tämän selostuksen liitteenä 8 olevassa historiaselvityksessä.



Kuva 2–14. Kaava-alueen merkittävät rakennukset.

2.15 Rakennusinventointi

Loimaan kaupungissa on laadittu 2000-luvulla rakennuskannan inventointi, jonka pohjalta Loimaan kaupungille ja Loimaan kunnalle vuonna 1991 tehtyä rakennuskannan inventointia on tarkistettu. Inventoinnista on vastannut Turun maakuntamuseo.

Taulukossa 3 esitetyt kohteet ovat maakuntamuseon inventoinnissa seudullisesti tai paikallisesti merkittäviksi arvetut kohteet. Taulukossa on lisäksi kaksi kohdetta, 1700-luvun rihi ja meijerin juustokellari, jotka maakuntamuseon inventoinnista puuttuvat. Myös mainitut kulttuurihistorialliset arvot ja arvoluokka ovat maakuntamuseon tietokannasta. **Seudullisesti** merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on merkitty **sr/1 – sr/4** kohdemarkkinöillä. **Paikallisesti** merkittävät kohteet on merkitty **sr/10 – sr/21** kohdemarkkinöillä. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon (12.2.2019 – 31.1.2020) jälkeen tehtyjen asiantuntija-arvioiden perusteella Kylä-Pietilän rakennuskohteen (sr/11) arvoluokitusta alennettiin ja sr-kohde poistettiin kaavasta.

Kesällä 2019 on laadittu arkeologinen inventointi (SMM Sarka, 2019) kaava-alueella sijaitsevia kolmea historiallista kylätonttia koskien. Kylätontit luokitellaan inventoinnin perusteella ns. **muun kulttuuriperintökohteen** statuksen omaaviksi kohteiksi. Kohteet ovat arkeologiseen kulttuuriperintöön kuuluvia kohteita, joita ei inventointitiedon perusteella voida kuitenkaan luokitella muinaismuistolain tarkoittamiksi kiinteiksi muinaisjäännöksiksi. Kaavakartalla ko. vanhat kylätontit on osoitettu kaavaan **s/1 – s/3** -aluerajausmerkinnöillä. Kohteet on esitetty taulukossa 3.

Kohteiden numerointi kaavakartalla viittaa alla olevan taulukon numerointiin. Kylätonttien kanta- ja osatilat on taulukossa esitelty kylittäin. Taulukon lopussa on alueen muut arvokkaat rakennuskohteet.

Taulukko 3. Kaava-alueen seudullisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennus- ja kulttuuriperintökohteet.

Arvokkaat rakennus- ja kulttuuriperintökohteet		
Numerointi kaavakartalla	Kohteen nimi ja kuva	Rakennuksen kuvaus
(Numerointi maakunta-kaavassa: srr 5320)		
s/1	Vilvaisten kylätontti lähiympäristöinen 	Kohdetyyppi: Kylätontti ja kantatolat Arvo: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas ympäristö Arvoluokka: Seudullinen Kuvaus: Kylätontti joen rannassa peltoaukealla. Kantataloista vanhalla paikallaan Knuutila sekä Kylä-Pietilän osatalo. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> Kylätontti osoitetaan muu kulttuuriperintökohde -rajauksella.
sr/1	Knuutila 	Kohdetyyppi: Kantatalo Rakennusaika: 1906 Arvo: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas Arvoluokka: Seudullinen Kuvaus: Kantatalo, rustholli. Samalla tontilla 1700-l. lopulla. Lohkottu Pietilän ja Simolan osatolat. Pitkärunkoinen ja satulakattoinen päärakennus, hirttä

sr/2	Ali-Markula 	n. 1906. Säilyttänyt 1900-l. alkupuolen ilmeen. Luhti, navetta 1900-l. alku. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> <i>Rakennus osoitetaan seudullisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena tai alueena.</i> Kohdetyyppi: Osatalo Rakennusaika: n. 1882 Arvo: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas Arvoluokka: Seudullinen Kuvaus: Osatalo, Markulan rustholli jaettu 1770-l. Ali- ja Yli-Markkulaan. Nykyiselle tontille ennen vuotta 1886. Päärak. n. 1882. Hirsirunko, satulakatto, säilyttänyt hyvin 1800- ja 1900-l taitteen ilmeen. Navetta 1882-1884, kaksi hirsiaittoa, kellari, konehalli. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> <i>Rakennus osoitetaan seudullisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena tai alueena.</i>
sr/10	Yli-Markula 	Kohdetyyppi: Osatalo Rakennusaika: n. 1888 Arvo: Rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas Arvoluokka: Paikallinen Kuvaus: Osatalo. Markulan rustholli jaettu 1700-l. Yli- ja Ali-Markkulaan. Nykyiselle tontille 1888. Päärak. n. 1888. Pitkärunko, satulakatto, hirttä. Ulkoasu 1925, mittasuhteet 1800-l. Saunasiipi 1960-l. navetta 1927-28, talli, kuivuri, aitta 1700-l. ulkorak. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> <i>Rakennus osoitetaan paikallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena tai alueena.</i>
	Kylä-Pietilä 	Kohdetyyppi: Osatalo vanhalla kylätontilla Rakennusaika: 1912 Arvo: maisemallisesti arvokas Arvoluokka: - Kuvaus: Osatalo vanhalla kylätontilla. Knuutilan ratsutila jaettu 1700-l. Knuutilaan, Simolaan ja Pietilään. Pietilä 1840-l. Kylä- ja Pelto-Pietilään. Päärak. 1912. Satulakatto, hirsirunko, luonnonkiviharkkoperusta. Muutoksia tehty päärakennuksen ulkoasuun. Navetta 1953. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> <i>Ei sr-merkintää.</i>

sr/12	Simola  Pelto-Pietilä 	Kohdetyyppi: Osatalo Rakennusaika: 1935 Arvo: Historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokas Arvoluokka: Paikallinen Kuvaus: Osatalo. Knuutilan rustholli jaettu 1700-l. Pietilään, Simolaan ja Knuutilaan. Nykyisellä tonttipaikallaan 1800-l. Päärakennus v. 1935. Hirsirunko, satulakatto, betoniperusta. Korjauksia 1970-l., 1930-l. perusilme säilynyt. Navetta 1924. Kuivuri 1970. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> Rakennus osoitetaan paikallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena tai alueena. Kohdetyyppi: Osatalo Rakennusaika: 1850-l. Arvo: Ympäristöllisesti arvokas Arvoluokka: Paikallinen Kuvaus: Osatalo. Knuutilan rustholli jaettu Knuutilaan ja Pietilään 1700-l. Pietilä 1840-l. Pelto- ja Kylä-Pietilään. Päärakennus 1850-l. Hirsirunko, satulakatto, poikki pääty. Talli ja sikalarak. 1957, mansardikattoinen kellari. Kuivuri. Purku? <i>Esitys yleiskaavaan:</i> Ei sr-merkintää.
(Numerointi maakunta-kaavassa: srr 5321) s/2 sr/2	Torkkalan kylätontti lähiympäristöineen  Knuutila 	Kohdetyyppi: Kylätontti ja kantatalot Arvo: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas ympäristö Arvoluokka: Seudullinen Kuvaus: Vanhalla kylätontilla neljästä kantatalosta jäljellä Kalkki ja Knuutila. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> Kylätontti osoitetaan muu kulttuuriperintökohde -rajauksella. Kohdetyyppi: Kantatalo vanhalla kylätontilla Rakennusaika: 1860-l. Arvo: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas Arvoluokka: Seudullinen Kuvaus: Kantatalo isojaon (1788) aikaisella kylätontilla. Päärak. 1860-l, nyk. asu 1930-l. korjauksesta (Onni

sr/13	Kalkki 	Touru). Satulakatto, hirsirunko. Navetta 1904, korjattu 1930-l. Aitta, 4 työväenas. rak. 1920-l. Ulkorakennuksia. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> <i>Rakennus osoitetaan seudullisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena tai alueena.</i> Kohdetyyppi: Kantatalo vanhalla kylätontilla Rakennusaika: 1830-l. Arvo: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas Arvoluokka: Paikallinen Kuvaus: Kantatalo isojaon (1788) aikaisella kylätontilla. Päärakennus 1830-l. Pitkärunko, satulakatto, hirttä. Korjauksia 1950-1980-l. Säilynyt 1900-l. alkupuolen ulkoasussa. Ulkorakennuksia II MS jälkeisiltä vuosikymmeniltä. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> <i>Rakennus osoitetaan paikallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena tai alueena.</i>
sr/14	Yrjölä 	Kohdetyyppi: Kantatalo Rakennusaika: 1926 Arvo: Historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokas Arvoluokka: Paikallinen Kuvaus: Kantatalo, jaettu Yrjölään ja Murtomaahan 1913. Nykyiselle paikalle 1926. Päärakennus samalta vuodelta, tehty vanhemman hirsistä. Satulakatto, hirsirunko. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> <i>Rakennus osoitetaan paikallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena tai alueena.</i>
sr/15	Knuutilan riihi 	Kohdetyyppi: Riihi Rakennusaika: arvio 1700-luku Arvo: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas Arvoluokka: Paikallinen Kuvaus: Vanhassa seutukaavassa suojeltu. Osa Torkkalan kantatilojen kokonaisuutta näkyvällä paikalla Niinijoentie varrella. Rakennus ei ole mukana maakuntamuseon inventointiaineistossa. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> <i>Rakennus osoitetaan paikallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena tai alueena.</i>

(Numerointi maakunta-kaavassa: smh 5304)		
s/3	Pahikaisten kylätontti lähiympäristöineen 	Kohdetyyppi: Kylätontti ja kantatalot Arvo: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas ympäristö Arvoluokka: Paikallinen Kuvaus: Osittain autioitunut kylätontti. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> Kylätontti osoitetaan muu kulttuuriperintökohde -rajauksella.
sr/16	Sipilä 	Kohdetyyppi: Kantatalo vanhalla kylätontilla Rakennusaika: 1941 Arvo: Historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokas Arvoluokka: Paikallinen Kuvaus: Kantatalo. Isojaon (1768) aikaisella tonttipaikalla. Päärakennus 1941. Hirsirunko, satulakatto, betoniperusta. Säilynyt 1940-l. asussa. Sauna 1986. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> Rakennus osoitetaan paikallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena tai alueena.
sr/17	Norri 	Kohdetyyppi: Kantatalo Rakennusaika: 1906. Arvo: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas Arvoluokka: Paikallinen Kuvaus: Kantatalo. Tontille 1900-l. alkuun mennessä. Pitkärunkoinen päärakennus 1906. Hirttä, satulakatto. Avo-kuisti umpikuistiksi 1965, muutoksia 1960-l. Säilyttänyt hyvin 1900-luvun alun perusilmeen. Työväenasunto 1927, kellari 1926. Ulkorakennuksia 1950-l. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> Rakennus osoitetaan paikallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena tai alueena.

	Hurskalan kylätontin ympäristö  Salli  Martti 	Kohdetyyppi: Kylän vanhat kantatalot. Vanha autioitunut kylätontti ei ole kaava-alueella. Arvo: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas ympäristö Arvoluokka: Paikallinen Kuvaus: Autioituneelta kylätontilta siirretyt kantatalot <i>Esitys yleiskaavaan:</i> Vanha kylätontti ei ole kaava-alueella. Kohdetyyppi: Kantatalo Rakennusaika: n. 1870-l. Arvo: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas Arvoluokka: Seudullinen Kuvaus: Kantatalo. Isojaon aikaan (1769) kylätontille, nykyiselle 1878 mennessä. Kestikievari 1880-1895. Pitkärunkoinen, hirsinen ja satulakattoinen päärakennus 1878, hirsiaitta 1800-l. Ulkorakennuksia 1930-l. Esimerkki vaurasta talonpoikaisrakentamisesta. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> Rakennus osoitetaan seudullisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena tai alueena. Kohdetyyppi: Kantatalo Rakennusaika: 1922 Arvo: Historiallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas Arvoluokka: Paikallinen Kuvaus: Kantatalo, vanhempi nimi Pöppö. 1769 kylätontilla, nykyiselle tontille 1900-l. alkuun mennessä. Hirsirunkoinen ja satulakattoinen päärakennus 1922. Runsaasti 1800- ja 1900-l. taitteen ulkorakennuksia. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> Rakennus osoitetaan paikallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena tai alueena.
--	--	--

(Numerointi maakunta-kaavassa: sr 5346) sr/4	Torkkalan kansakoulu / Torkville  	Kohdetyyppi: Kansakoulu ja Alpo Jaakolan ateljeekoti Rakennusaika: 1896, laajennus 1927 Arvo: Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas Arvoluokka: Seudullinen Kuvaus: Kansakoulu Niinijoen rannassa 1896, laajennus 1927. Hirsirunko, satulakatto. Kouluna v.1977 asti. 1979-1997 Taiteilija, professori Alpo Jaakolan ateljeekotina. Rakennuksessa ja ympäristössä Jaakolan veistos- ja maalauskoristelua. Tontti lohkottu 1902. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> Rakennus osoitetaan seudullisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena tai alueena.
sr/19	Niinijoen rukoushuone 	Kohdetyyppi: Rukoushuone Rakennusaika: 1934 Arvo: Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas Arvoluokka: Paikallinen Kuvaus: Hirsirunkoinen, satulakattoinen ja vinkkelimuotoinen rukoushuone n. 1935. SLEY. Suunnittelija Verner Laaksonen. Pyramidikattoinen ulkorakennus. Molemmat säilyneet 1930-l. asussa. Tontti lohkottu 1935. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> Rakennus osoitetaan paikallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena tai alueena.
sr/20	Niinipirtti 	Kohdetyyppi: Suojeluskuntatalo ja myöhemmin maamiestalo Rakennusaika: 1937 Arvo: Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas Arvoluokka: paikallinen Kuvaus: Entinen suojeluskuntatalo. Hirsirunko, satulakatto sekä betonipenrusta. Valmistumisvuosi 1937. Sotien jälkeen kokoontumistilana. Korjaukset maltillisia, säilynyt 1930-l. asussa. Paikallishistoriallisesti arvokas. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> Rakennus osoitetaan paikallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena tai alueena.

sr/21	Meijerin juustokellari 	Kohdetyyppi: Meijerirakennus Rakennusaika: 1910-luku Arvo: Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas Arvoluokka: Paikallinen Kuvaus: Osa Niinijoen meijerin kokonaisuutta. Varsinainen meijerirakennus palanut 1970-luvulla. Rakennus ei ole mukana maakuntamuseon inventointiaineistossa. <i>Esitys yleiskaavaan:</i> Rakennus osoitetaan paikallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena tai alueena.
--------------	--	---

2.16 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä.

Alueella sijaitsee kolme historiallista kylätonttia ja kantatalojen paikkoja (Vilvainen, Torkkala, Pahikainen), joita koskien on kesällä 2019 laadittu arkeologinen inventointi (Suomen maatalousmuseo Sarka, 2019). Inventointi on tämän kaavaselostuksen liiteasiakirjana (Liite 9). Kohteet on esitetty myös selostuksen taulukossa nro 3. Inventoinnin mukaan on epätodennäköistä, että kylätonteilla olisi säilynyt mitään merkittäviä jälkiä kylien aikaisemmista vaiheista. Kylätontit ovat arkeologiseen kulttuuriperintöön kuuluvia kohteita, jotka ovat kuitenkin luonteeltaan sellaisia, että niitä ei voida inventointitiedon perusteella luokitella muinaismuistolain tarkoittamiksi kiinteiksi muinaisjäänneksi. Inventoinnin perusteella Vilvaisen, Torkkalan ja Pahikaisen historialliset kylätontit kuuluvat arkeologiselta arvoluokitukseltaan luokkaan *Muu kulttuuriperintökohde*.

Muinaisjäänösrekisteri on museoviraston ylläpitämä rekisteri, jossa on ajan tasalla olevat tiedot muinaisjäänöskohteista. Rekisterin osoite on:
https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_default.aspx

2.17 Väestö, elinkeinot ja palvelut

Väestö

Suunnittelualueen asukasmäärä on noin 190. Väestörakenteeltaan Niinijoen kaava-alue on monipuolinen. Alueella asuu aikuisväestön ja ikäihmisten lisäksi myös runsaasti 2000-luvulla syntyneitä lapsia ja nuoria.

Taulukko 4. Kaava-alueen väestö vuosikymmenittäin (Loimaan kaupunki, 2018).

Syntymävuosikymmen	Syntyneiden lukumäärä
1920	3
1930	9
1940	13
1950	29
1960	31
1970	22
1980	18
1990	11
2000	33
2010	20

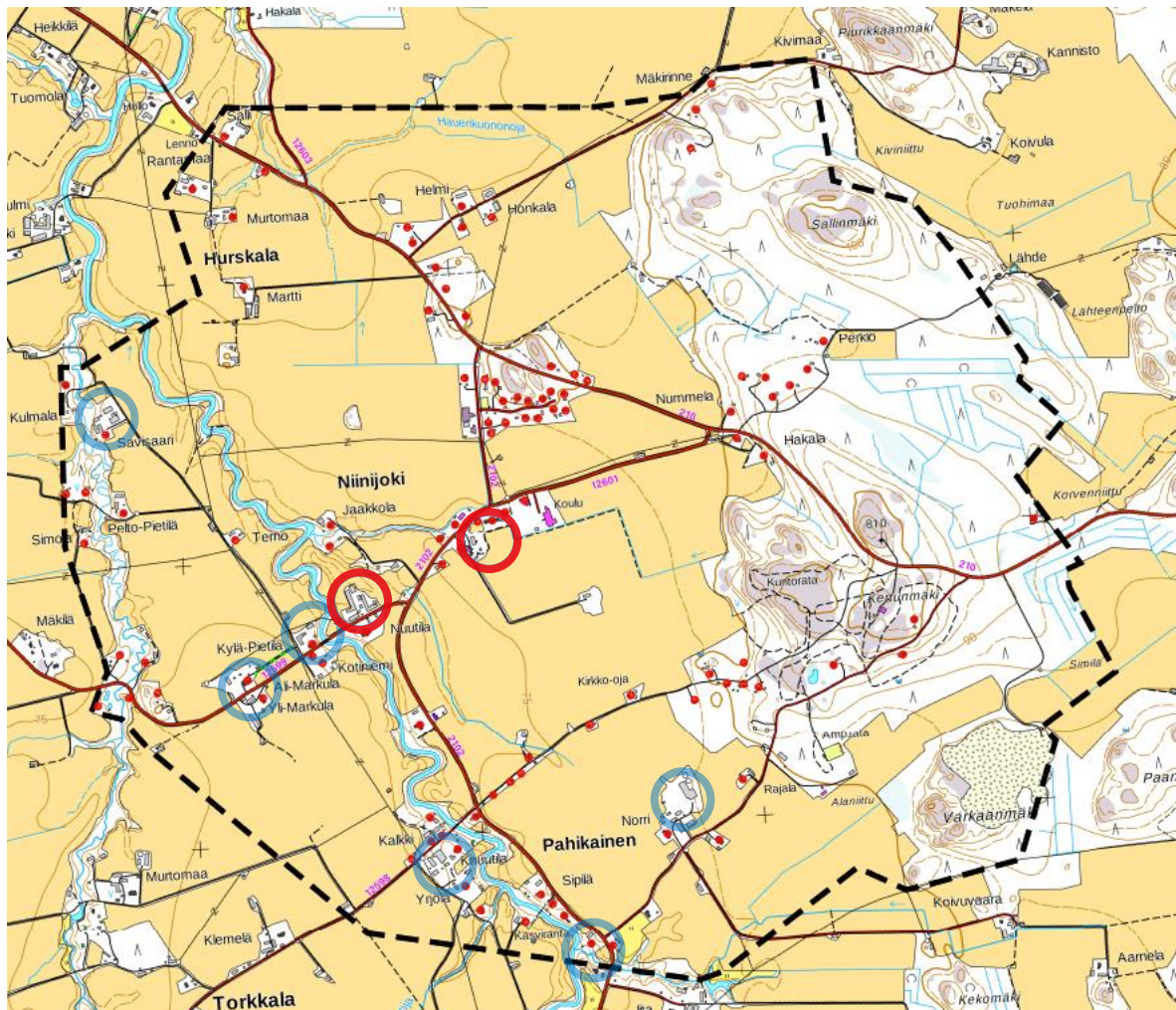
Valtaosa alueen asutuksesta on keskittynyt Oripääntien, Niinijoentien sekä jokien (Niinijoki, Sula-joki) läheisyyteen. Alueella sijaitsee hieman yli 100 asuinrakennukseksi luokiteltavaa rakennusta ja muutama vapaa-ajan asuntoa. Asutuksen, vapaa-ajan asuntojen sijainti ilmenee seuraavasta kuvasta.

Maatilojen talouskeskukset

Loimaan kaupungin maaseutupalveluilta saatujen tietojen mukaan Niinijoen osayleiskaava-alueella on yhteensä 8 toimivaa maatilaa. Alueella olevista tiloista kaksi on eläintiloja ja kuusi on keskittynyt pelkästään kasvinviljelyyn. Eläintilat ovat eläinmäärältään pieniä ja ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä.

Elinkeinot ja työpaikat

Niinijoen kaava-alueella toimii maatalouselinkeinon harjoittamisen lisäksi muutamia muun alan pienyrityksiä. Lisäksi entisen meijerin alueelle rakennetuissa uusissa tiloissa toimii, maatalouskoineita valmistavan, Dometal Oy:n yksi toimipiste.



Kuva 2—15. Kaava-alueen nykyisten asuin- ja lomarakennusten sijoittuminen osoitettu punaisina pisteinä. Maatilojen talouskeskusten likimääräinen sijainti osoitettu sinisinä ympyröinä, eläintilat punaisina ympyröinä.

Palvelut

Kaava-alueella sijaitsee vuonna 2002 nykyisellä sijainnillaan toimintansa aloittanut Niinijoen koulu. Koulun vieressä sijaitsee pankki ja Kertunmäellä toimii kesäisin kesäteatteri. Suunnittelualueesta 5 km itään sijoittuu Hirvikosken taajama, josta löytyy laajasti niin yksityisiä kuin julkisia palveluja.

Julkinen liikenne

Suunnittelualueelle sijoittuvat Niinijoen koulun ja Niinijoen tiehaaran pysäkit palvelevat Oripään-tietä kulkevaa linja-autoliikennettä. Suunnittelualueen kohdalta kulkee kolme joukkoliikenteen vuoroa.

2.20 Tekniset verkostot

Vesihuolto

Kaava-alueella on kattava Loimaan Veden vesihuoltoverkosto. Verkosto kattaa kaikki kaava-alueen rakennettujen kiinteistöjen alueet.

Jätevesi

Kaava-alue sijoittuu vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolelle. Talousjätevesien käsittelylle annettiin maaliskuussa 2011 uudistetut valtakunnalliset vaatimukset ympäristönsuojelulain muutoksella ja valtioneuvoston asetuksella. Ne koskevat kiinteistöjä, jotka ovat vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolella. Vaatimusten mukaan puutteellista jätevesien käsittelyä tulee tehostaa muun muassa, vakituisesti asutuilla kiinteistöillä, loma-asunnoilla, joilla on vesikäymälä tai vettä käytetään muutoin runsaasti sekä karjatilloilla, joilla syntyy maitohuonejätevesiä ja maaseutuelinkeinoyrityksissä. Säännöksillä on jäteveden käsittelylle asetettu toiminnallisia vaatimuksia. Uudella asetuksella ei kuitenkaan ole säädetty mitä teknisiä ratkaisuja on käytettävä. Käsittelyvaihtoehtoja jätevesien käsittelyyn on siten useita. Niinirinteen asuinalueella on oma keskitetty jätevesien käsittelyverkosto.

Voimajohdot

Kaava-alueella kulkee 20 kV jakelujänniteverkosto.

Tietoliikenne

Tietoliikenneverkosto kattaa lähes koko suunnittelualueen jotain pohjoisosan kiinteistöjä lukuun ottamatta.

2.21 Rakentamista rajoittavat tekijät

2.21.1 Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi maaperän tilan tietojärjestelmässä (Matti) huomioitua kohdetta (Ympäristökarttapalvelu Karpalo, 23.8.2018). Kaava-alueelle sijoittuvat kohteet ampumarata ja maa-ainestenottoalue ovat maa-alueita, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita. Alueita koskee maaperän tilan selvitystarve.

2.21.2 Tulvavaara

Suunnittelualueelle ei sijoitu vesistön tulvariskialuetta (Tulvakarttapalvelu 2018).

Kaavatyötä varten on laadittu selvitys Niinijoen vesistön virtaamatiedoista, tulvavaarasta ja alimmasta suositeltavasta rakennuskorkeudesta (liite 3). Selvityksen perusteella ehdoton tulvimiselle herkan rakentamisen alaraja laskennallisesti on korkeustaso +72.5 (N2000). Viime vuosikymmeninä on käytännössä havaittu vedenpinnan nousevan lähelle tasoa +71.0 (N2000). Nykyinen asutus sijaitsee valtaosiltaan suunnittelualueella tason +72.5 (N2000) yläpuolella. Kaikki uusi kosteudelle herkkä rakentaminen suositellaan toteutettavaksi suunnittelualueen korkeimpiin osiin, vähintään tason +73.5 (N2000) yläpuolelle.

Selvityksessä tehdyn laskennallisen korkeimman vedenkorkeuden arviointi on epätarkka erityisesti, koska Niinijoesta ei ole tehty vedenkorkeuden pitkäaikaista seuranta. Joesta ja sen vedenpinnasta ei ollut selvitystä laadittaessa käytössä mittaustietoja. Joen tulvaherkkyyttä lisää merkittävästi sen pieni pituuskaltevuus.

2.21.3 Melu

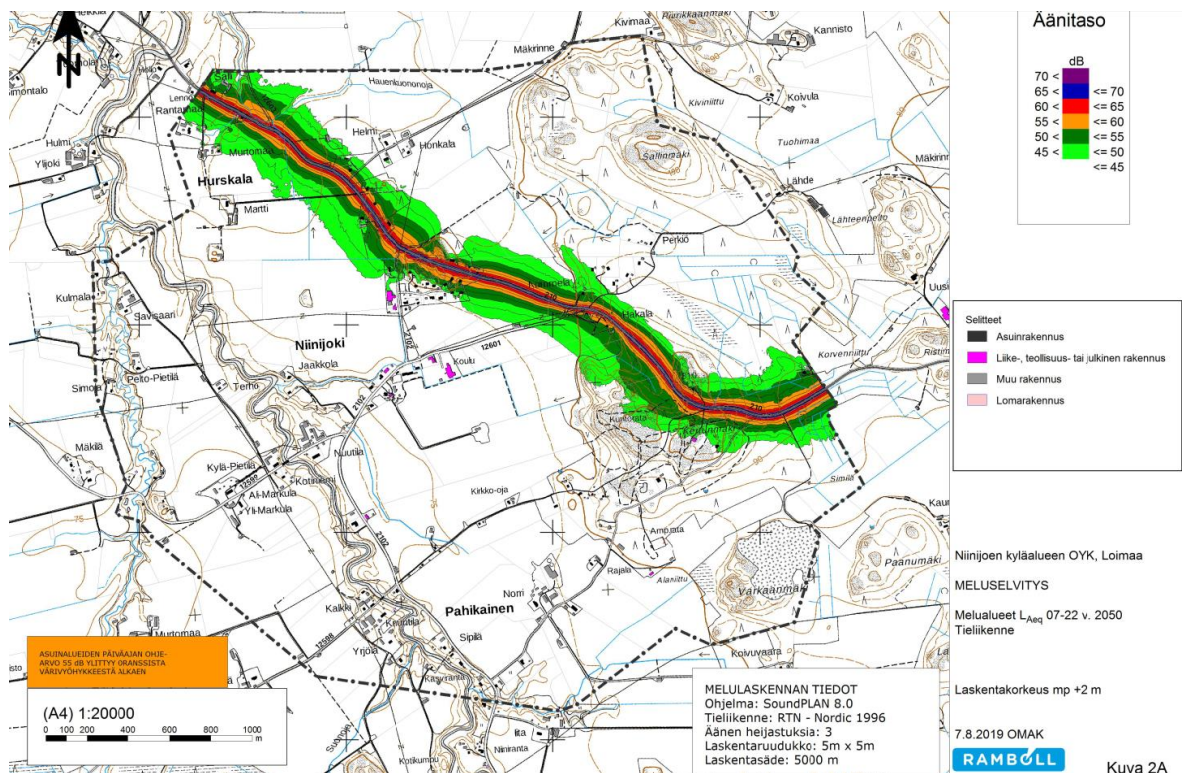
Kaavatyötä varten on ollut tarpeen arvioida suunnittelualueen melutilannetta ja laatia meluselvitykset (Niinijoen kyläalueen osayleiskaavan meluselvitys, Ramboll Finland 2018). Meluselvitystä päivitettiin kesällä 2019 liikennemelun osalta, kun tieosuuden suurimmat sallitut ajonopeudet tarkistettiin melumallinnukseen nykytilanteen mukaisiksi. Meluselvityksessä melulähteinä on huomioitu Oripääntie (seututie 210), Varkaanmäen kiviaineksen louhinta- ja murskaustoiminta sekä ampumarata. Meluselvitys on esitetty tämän kaavaselostuksen liitteenä 5. Oheen on koottu tiivistelmä selvityksestä.

Liikennemelu

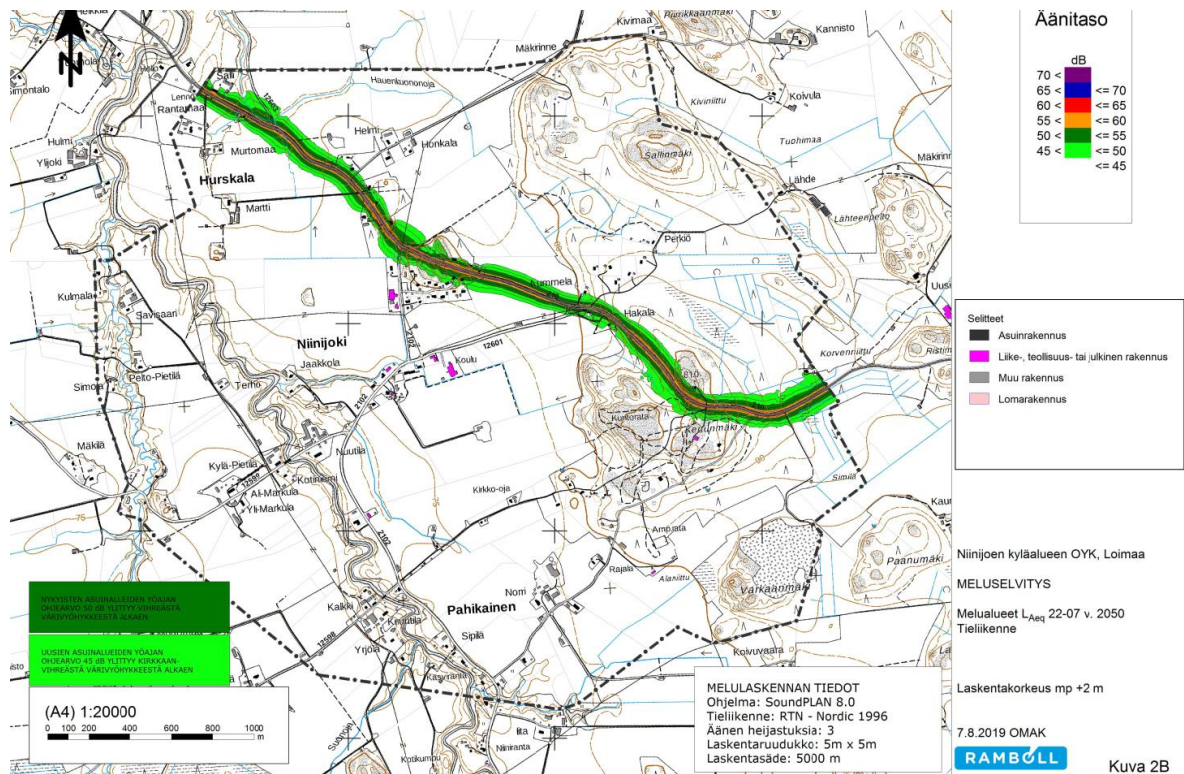
Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuvan Seututie 210 melualueet on mallinnettu selvityksessä Liikenneviraston tierekisterin mukaisilla nykytilan (v. 2017) keskivuorokausiliikennemäärillä sekä vuoden 2050 ennusteliikennemäärällä. Nykytilassa seututien liikennemäärä on 1494 ajoneuvoa vrk:ssa, raskaan liikenteen osuus noin 6,2% ja ajonopeus 60/80 km/h. Liikenteen odotetaan kasvavan vuoteen 2050 mennessä Liikenneviraston seututeiden alueellisia kasvukertoimia käyttäen 2020 ajoneuvoon vrk:ssa ja raskaan liikenteen olevan noin 5,3 %.

Seututien melun leviämien on laskettu nykyisillä liikennemäärillä sekä vuoden 2050 ennusteliikennemäärillä. Laskennat on tehty siten, että tuloksia voi suoraan verrata VNp 993/1992 mukaisiin melun päivä- ja yöajan ohjearvoihin.

Seututien osalta meluntorjuntatarve alkaa, jos uutta asuinrakentamista yksittäisinä tontteina sijoitetaan tien 55 dB päivämelualueelle. Suurempia (korttelin kokoisia) asuinalueita rakennettaessa alue tulkitaan uudeksi alueeksi, jolloin meluntorjuntatarve alkaa yöajan 45 dB melualueesta. Melumallinnusten perusteella liikennemelun päiväajan 55 dB ja yöajan 45 dB eivät ulotu merkittävästi nykyisten asuinkiinteistöjen alueille/ piha-alueille tai virkistykseen tarkoitetuille alueille.



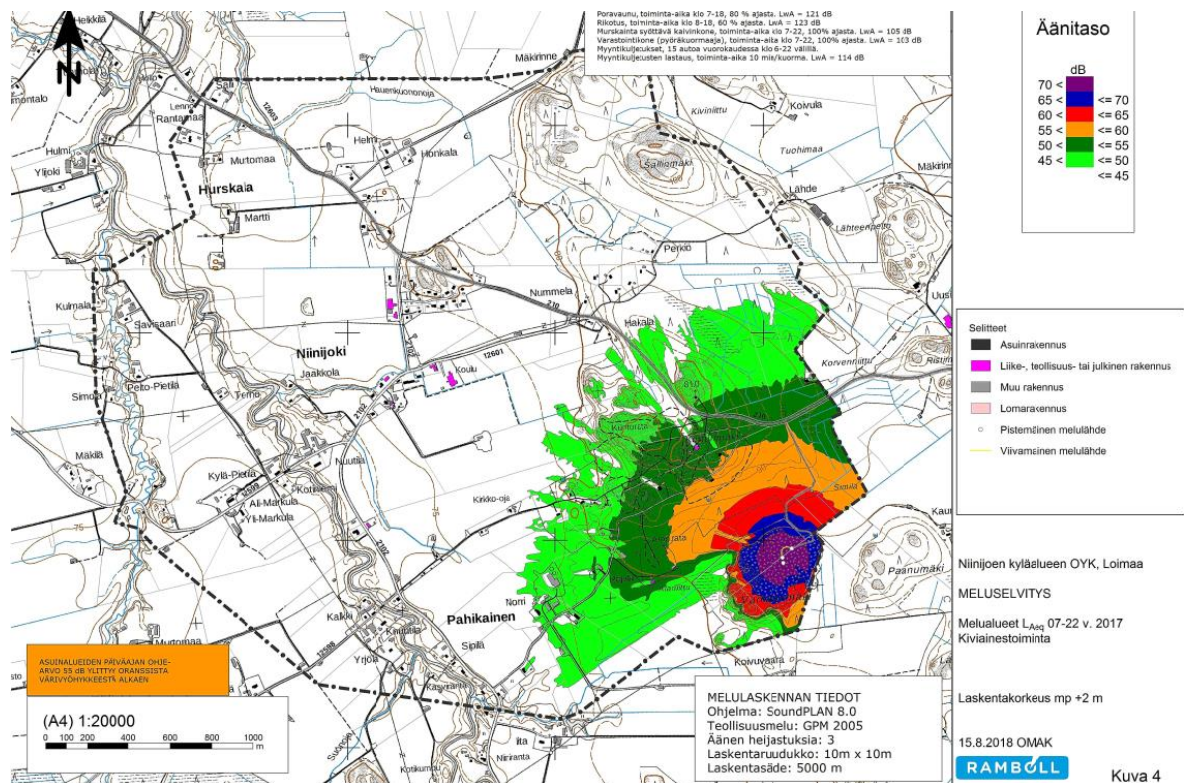
Kuva 2—17. Vuoden 2050 ennusteen mukaiset päiväajan meluvyöhykkeet.



Kuva 2—18. Vuoden 2050 ennusteen mukaiset yöajan meluvyöhykkeet.

Varkaanmäen kiviaineksen louhinta- ja murskausmelu

Louhinta- ja murskaustoiminnasta on laskettu nykyisen toiminnan päiväajan melualue, koska toiminta tapahtuu pääsääntöisesti vain päiväaikaan. Laskennan tulosta voidaan suoraan verrata VNp 993/992 mukaisiin melun ohjearvoihin. Päiväajan ohjearvo asutukseen varatuilla alueilla ylittyy 55 dB melualueesta alkaen. Tuloksen mukaan toiminta ei aiheuta merkittävää meluhaittaa lähialueen asutukselle tai virkistysalueelle.



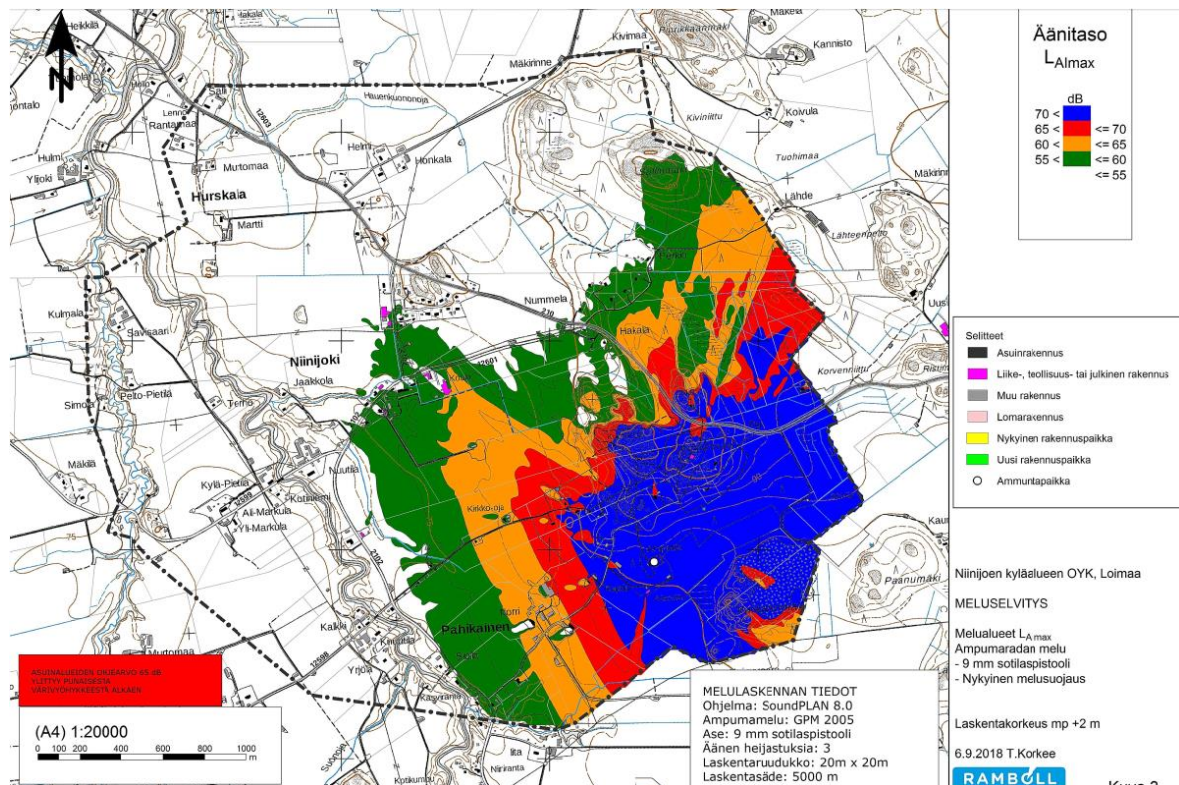
Kuva 2—19. Kiviainestoiminnan päiväajan meluvyöhykkeet.

Ampumaradan melu

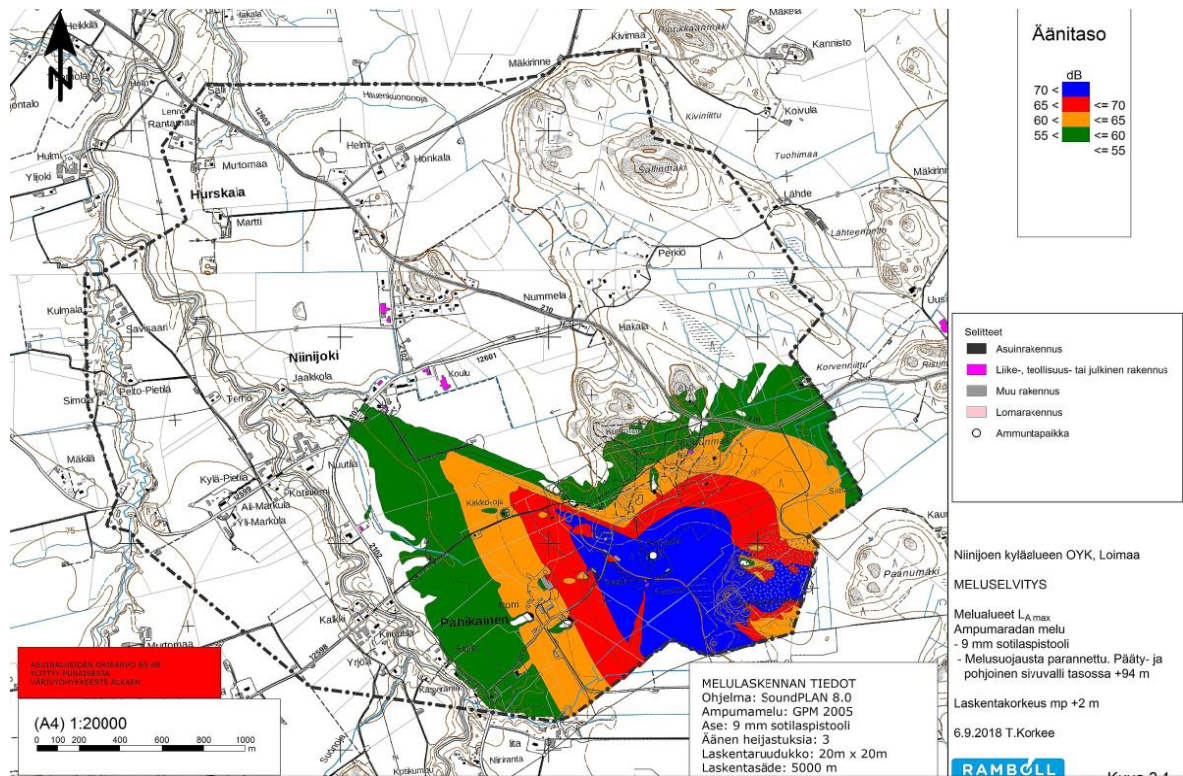
Ampumaratamelun melulaskennat on tehty siten, että tuloksia voidaan suoraan verrata Vnp 53/1997 mukaisiin ampumamelun ohjearvoihin. Ampumamelun ohjearvo asumiseen käytettävillä alueilla ylittyy 65 dB ($L_{A\max}$) tasosta alkaen.

Radalla käytetty 9 mm sotilaspistoolin aiheuttama melualue on nykyisellä melusuojuksella laaja, käytännössä koko Kertunmäki on melualueella. Meluntorjunnan tehostamista tutkittiin meluselvitystä tehtäessä. Nykyinen ampumarata on noin tasossa + 81 m. Radan pohjoispuoleinen sivuval- lin ja päätyvallin harjat ovat tasossa n. +84...+85 m. Sivu- ja reunavallien korotuksen vaikutusta tutkittiin melumallinnuksella aina vallien tasoon + 94 m asti. Yli 10 m korkeista meluvalleista huolimatta osa Kertunmäestä jäisi yhä melualueeksi.

Ampumaratamelualueelle melulle herkkää rakentamista ei suositella, sillä tonttikohtaisin melu- suojauksin ampumamelua on vaikea torjua. 9 mm sotilaspistoolin käyttö ja siitä aiheutuva melu on nykytilanteessa ampumaradan melua koskevissa ympäristölupamääräyksissä esitettyjen ehto- jen vastainen. Asumiseen tarkoitetuilla alueilla ko. ampuma-aseen ampumaratakäytöstä aiheutu- va melutaso ylittää melun ohjearvoarvot monin paikoin. Ilman ampumaradan melusuojuukseen tehtäviä parannuksia vastaavien 9 mm sotilaspistoolien tai vastaavien käyttö ampumaradalla tu- lee kieltää.



Kuva 2—20. 9 mm sotilaspistoolin aiheuttama melualue nykyisellä melusuojuksella.



3. TAVOITTEET

3.1 Kaupungin asettamat tavoitteet kaavoitustyölle

Kaavan tavoitteena on löytää päiväkodin ja kyläkoulun läheisyydestä mahdollisia asuinpienalojen rakennuspaikkoja. Oikeusvaikutteisena laadittavaa osayleiskaavaa voidaan jatkossa käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 44§ ja 72§), jolloin rakennuslupaprosessi helpottuu. Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa rakentaminen kylän rakenteen kannalta edullisille paikoille ja parantaa näin kylän elinvoimaisuutta ja vetovoimaa. Tavoitteena on myös monipuolistaa Loimaan kaupungin rakennuspaikkavaihtoehtoja.

Kaupungin osalta kaavan tavoitteiksi on määritetty lisäksi muun muassa seuraavat lähtökohdat:

- Osayleiskaavan suunnittelussa ja lupamenettelyissä on huomioitava tieliikenteestä, maanainestenotosta ja ampumaradasta aiheutuva melu häiriintyviin kohteisiin nähden
- Suunnittelualueen laadullinen kehittäminen (maisema- ja luontoarvojen turvaaminen)
- Alueella ei ole viemäriverkostoa, jolloin tonttien minimikoko tulee asettaa niin, että kiinteistökohtainen jätevesihuolto on mahdollista toteuttaa
- Alueen virkistyskäytön turvaaminen
- Varsinaista kaavan toteutumisen tavoitevuotta tai väestöllisiä tavoitteita ei kaavalle ole asetettu

3.2 Asukkaiden ja maanomistajien tavoitteet

Suunnittelualueen asukkaille ja maanomistajille järjestettiin yleisötilaisuus 29.5.2018. Yleisötilaisuudessa maanomistajilta saadun palautteen perusteella Niinijoen aluetta toivottiin kehitettävän maltillisesti, mutta niin että kyläalueet säilyvät elinvoimaisina myös jatkossa. Lisäksi kaavalla tulee pyrkiä tukemaan maatalouselinkeinon harjoittamista ja jatkumista alueella.

3.3 Kaavoitusta ohjaavien viranomaistahojen tavoitteet

Kaavan aloitus-/ valmisteluvaiheessa 19.11.2018 järjestettiin viranomaisneuvottelu. Neuvottelussa viranomaistahot ohjeistivat vertaamaan Varsinais-Suomen maakuntakaavassa esitettyjä rantamitoituksen ja vapaan rantaviivan periaatteita tämän kaavan mitoituksen periaatteisiin. Rakentamisen mitoituksessa tulee huomioida seudullisesti arvokas maisema-alue.

4. MITOITUS JA MITOITUSPERIAATTEET

4.1 Maaomistajatiedot

Kaava-alueen kiinteistöjen omistajat ja heidän osoitetietonsa selvitettiin maanomistustilanteen 3.5.2018 mukaan.

4.2 Emätilaselvitys

Tässä osayleiskaavassa uuden rakennusoikeuden, eli uusien rakennuspaikkojen määrä määritetään niin sanottuun emätilaperiaatteeseen perustuen. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi huomioidaan ns. hyödynnetty rakennusoikeus, eli tiloista jo ennen kaavoitusta lohkotujen rakennuspaikkojen määrä. Laskentamenetelmää kutsutaan emätilaperiaatteeksi. Osayleiskaava-alueen rakennusoikeus lasketaan emätiloittain. Emätilatarkastelun lähtökohtana on rakennuslain ja -asetuksen voimaantulo, eli 1.7.1959. Emätilakohtainen kokonaisrakennusoikeus jaetaan siitä muodostettujen tilojen kesken nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaan. Nykyisenä kiinteistöjaotuksena on käytetty 3.5.2018 ajankohdan mukaista kiinteistöjaotusta. Emätilaperiaate siis tarkoittaa, että rakennusoikeus määritellään tietyn poikkileikkajankohdan mukaisille tiloille (emätiloille) ja tuon ajankohdan jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi.

Yhdeksi käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan:

- rakennettu ympärivuotisen asuinrakennuksen rakennuspaikka;
- rakennettu loma-asunnon rakennuspaikka;
- rakennettu maatilakeskuksen rakennuspaikka, joka sisältää ympärivuotisen asuinrakennuksen rakennuspaikan
- rakennettu rakennuspaikka johonkin muuhun käyttötarkoitukseen kuten palvelutoimintaan, teollisuuteen, yhdyskuntatekniseen huoltoon;
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa poikkeuslupa;
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa rakennuslupa

Edellä esitettyyn liittyen, esimerkiksi suunnittelualueella sijaitsevat sauna- ja talousrakennukset ilman päärakennusta eivät ole rakennuspaikkoja eivätkä yksistään muodosta kiinteistölle rakennusoikeutta. Näin ollen niitä ei merkitä kaavakarttaan olemassa olevina rakennuspaikkoina.

Laskelmassa osoitetaan sekä käytettyjen että jäljellä olevien rakennusoikeuksien lukumäärä rakennuspaikkoina emätila- ja tilakohtaisesti. Maanomistajan eri tiloja tarkastellaan rakennusoikeuslaskelmassa erillisinä yksikköinä. Jäljellä olevien uusien rakennuspaikkojen siirto saman maaomistajan tilalta toiselle on mahdollista, mutta tutkitaan tapauskohtaisesti kaavan mitoitusperiaatteet huomioiden. Mikäli tila on muodostettu halkomalla tai mikäli tila on jaettu lohkomis-toimituksessa käytännössä yhtä moneen yhtä suureen osaan, jaetaan emätilan rakennusoikeus lähtökohtaisesti lohkotilojen kesken pinta-alan (rantavyöhykkeellä rantaviivan pituuden) ja käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti.

Kaavan mitoituksen mukaisesti muodostuvat uudet rakennuspaikat osoitetaan kaavakartalla ja niille voidaan kaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen hakea MRL 44 §:n ja 72 §:n mukaisesti suoraan rakennuslupaa. Jokaisella maanomistajalla on oikeus kieltää rakennusoikeuslaskelman perusteella omille mailleen muodostuvien uusien rakennuspaikkojen osoittaminen osayleiskaavaan. Muistettava kuitenkin on, ettei osayleiskaavaan osoitettavista uusista, toteutumatta jäävistä rakennuspaikoista koidu velvoitteita maanomistajille tai niiltä osin maita ei esimerkiksi tulla lunastamaan.

Niinijoen kyläalueen osayleiskaavan emätilatarkastelun taulukko ja kartta ovat tämän kaavaselostuksen liitteissä 6 ja 7.

4.3 Mitoitusvyöhykkeet ja -periaatteet

4.3.1 Rantavyöhyke, rantavyöhykkeen rajausta ja mitoitusperiaatteet

Rantavyöhyke tarkoittaa sellaista rannan osaa, jonka luonnonolosuhteisiin vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita. Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet sekä rajaavat tieyhteydet. Rantavyöhyke tulkitaan yleensä ulottuvan peitteisillä ja metsäisillä alueilla noin 100 m etäisyydelle rannasta, mutta avoimessa maisemassa kuten peltoaukeilla tätä laajemmalle, kuitenkin enintään 200 m etäisyydelle rannasta. Vain n. 10-15 m leveällä Niinijoella rantavyöhyke on katsottu ulottuvan enimmillään noin 150 metrin etäisyydelle joesta.

Rantavyöhykkeellä rakennusoikeuden mitoitus perustuu rantaviivan pituuden mitoittamiseen. Rantaviivaa mitoittaessa on laskettu ensin niin sanottu suoristettu rantaviiva. Suunnittelualueella Niinijoen osalla on todellista rantaviivaa yhteensä noin 7,5 kilometriä. Rakennusoikeuden määrittämiseen on huomioitu noin 7,3 kilometriä niin kutsuttua suoristettua mitoitusrantaviivaa. Mitoitusrantaviivana käytetään vakiintuneen käytännön mukaisesti ns. muunnettua rantaviivaa, joka ottaa huomioon niemien ja lahtien vaikutuksen sekä etäisyyden vastarannasta. Lasketun suoristetun rantaviivan jälkeen on saatu varsinainen mitoituksen perustana oleva **muunnettu rantaviiva käyttämällä koko Niinijoen osalta mitoitusvahentavaa kerrointa 0,50** (joen kapeudesta johtuen).

Emätilan rantaviivan pituus kerrotaan mitoitusluvulla (rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri). Kylämäiseen asutukseen ja kyläkeskustaan linkittyvän Niinijoen rantavyöhykkeen rantamitoitusarvoksi koko kaava-alueen osalta on määritetty **6 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviiva**. Mitoitus ilmoittaa rakennuspaikkojen laskennallisen määrän muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Edellisessä luvussa todetun yhtäläisen vähennyskerroimen 0,50 vaikutuksen jälkeen rakennuspaikkojen määrä Niinijoella on näin ollen 3 rakennuspaikkaa / suoristettu rantaviivakilometri. Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus saadaan vähentämällä jo käytetty rakennusoikeus emätilan kokonaisrakennusoikeudesta. Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus osoitetaan emätilalle ja tarkemmin siitä erotetuille nykyisille tiloille/ kiinteistöille.

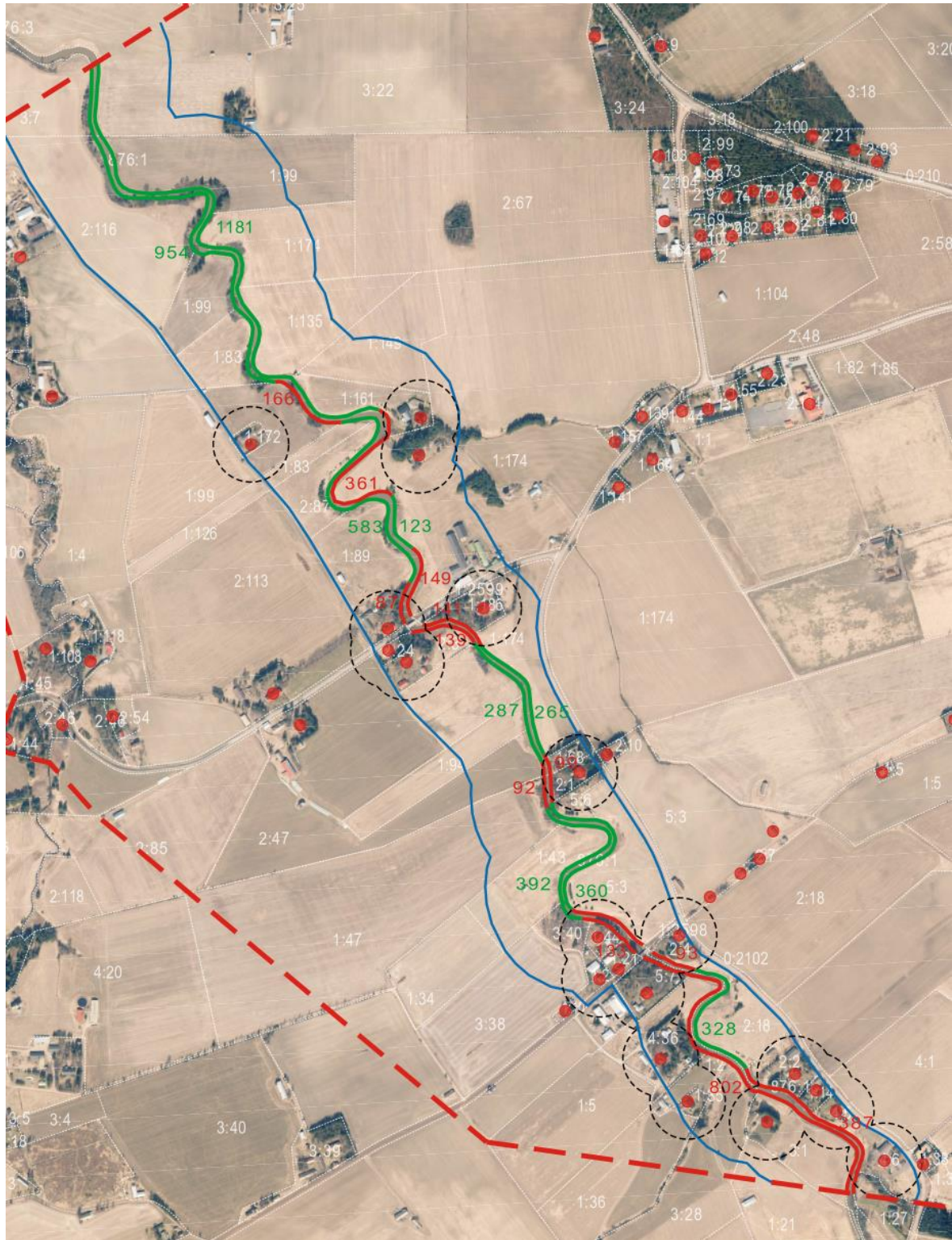
Tässä osayleiskaavassa rantavyöhykkeen mitoitus ja rantavyöhykkeen ulkopuoliset mitoitusluokat/ -vyöhykkeet on jaettu kokonaisuudessaan erilleen – mitoitusvyöhykkeiden rakennusoikeudet eivät ole sidoksissa toisiinsa. Tällä tarkoitetaan, että rantavyöhykkeen sisälle sijoittuvat rakennusoikeudet/ rakennuspaikat eivät vähennä rantavyöhykkeen ulkopuolelta emätilojen maanomistajien rakennuspaikkoja tai toisin päin. Rantavyöhykkeen ulkopuolisilla alueilla (kts. kohta 4.3.3), jossa pinta-alamitoitus on käytössä, emätilojen pinta-ala on laskettu vain ranta-alueen ulkopuolisilta alueilta mitoitusvyöhykkeittäin.

4.3.2 Vapaa rantavyöhyke

Niinijoen rantarakentamisen määrä on kaava-alueen kohdalla varsin vaihtelevaa. Rakennetummat rannanosuudet sijoittuvat etelä- ja keskiosaan kaava-alueella, ja pohjoisosassa rannat rajautuvat suurelta osin laajoihin, rakentamattomiin peltoalueisiin. Yhtenäiset ns. vapaan rannan osuudet sijoittuvatkin pääosin pohjoisosaan, mutta myös keskiosiin alueille, jonne ei mainittavia tieosuusia johda. Suunnittelualueen rantavyöhykkeen sisällä sijaitsee nykyisin 20 asuin- tai lomarakennuspaikkaa.

Rantarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa laadittaessa yleispätevänä tavoitteena on ollut, että noin puolet rannoista säilyy kaavoituksen jälkeen rakentamattomina. Tavoitetta tulee kuitenkin arvioida tapauskohtaisesti mm. suunnittelualueen olosuhteet, rakentaminen ja tavoitteet huomioiden. Kuvassa 4-1 on esitetty Niinijoen läheisyyteen sijoittuvat nykyiset rakennuspaikat sekä niiden varaamat alueet/ rantaosuudet. Vapaan rannan määrä on arvioitu tässä osayleiskaavassa muodostamalla jokaisen rantarakennuspaikan ympärille säteeltään 75 metrin laajuinen kehä (arvio jokamiehenoikeuksien ulottumisesta). Rakentamiselta vapaina rantoina voidaan pitää näiden alueiden ulkopuolelle jääviä rantaosuuksia. Varsinais-Suomen maakuntakaavassa loma-asutuksen rantarakentamista koskevan ohjeistuksen mukaisesti alle 100 metrin pituisia vapaita rantaosuuksia ei tähän tarkasteluun/ karttakuvaan ole huomioitu.

Suunnittelualueella Niinijoen rakennusoikeuden määrittämisessä on huomioitu noin 7,3 kilometriä niin kutsuttua suoristettua rantaviivaa. Nykyisellä rakentamisella suoristetusta rantaviivasta lähes 4,6 km on edellä esitettyjä periaatteita mukaillen vapaata rantaviivaa ja noin 2,7 km rakennettua. Näin ollen lähes kaksi kolmasosaa on vapaata rantaviivaa.



Kuva 4—1.Niinijoen vapaat rannanosuudet. Vapaat rantaviivat on osoitettu vihreällä ja lukuarvot ilmoittavat vapaiden rannanosuuksien pituudet metreinä.

4.3.3 Rantavyöhykkeen ulkopuolinen alue

Suoraan rakennuslupaan oikeuttavassa MRL:n 44 §:n mukaisessa kaavassa määritelty rakentamismahdollisuudet, rajoitukset ja maankäyttö on suunniteltava niin, että maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti. Periaatteen taustalla on perustuslain vaatimus siitä, että ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Kaikille maanomistajille on annettava yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja muu ympäristö huomioon ottaen. Tällöin verrataan keskenään maanomistajia, joiden maat sijaitsevat samalla tavalla esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen, ympäröivään asutukseen, rakennettavuuteen tai ympäristön arvoihin nähden. Myös maanomistajan aiemmin käyttämä rakennusoikeus otetaan huomioon. Tasapuolinen kohtelu edellyttää siis, että kaikille maanomistajille annetaan yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja muu ympäristö huomioon ottaen. Täten mitoitussyöhykkeiden perusteella voidaan ottaa huomioon alueiden erilaisuus rakentamisen kannalta.

Olosuhteiden huomioimiseksi kaava-alue rantavyöhykkeen ulkopuolella on jaettu mitoitusperiaatteiltaan neljään mitoitussyöhykkeeseen: ydinkylävyöhyke, kylävyöhyke, haja-asutusvyöhyke sekä rakennuskelvoton vyöhyke, josta rakennusoikeutta ei muodostu. Vyöhykejako on esitetty kuvassa 4-2. Vyöhykkeiden määrittelyssä kriteereinä ovat mm. alueen kytkeytyminen olemassa olevan yhdyskunta- ja kylärakenteeseen, ympäristöolosuhteisiin ja tieverkostoon. Mitoitusperiaatteiden mukaan kertyvä rakennuspaikkojen määrä jaetaan eri tiloille niiden pinta-alan perusteella.

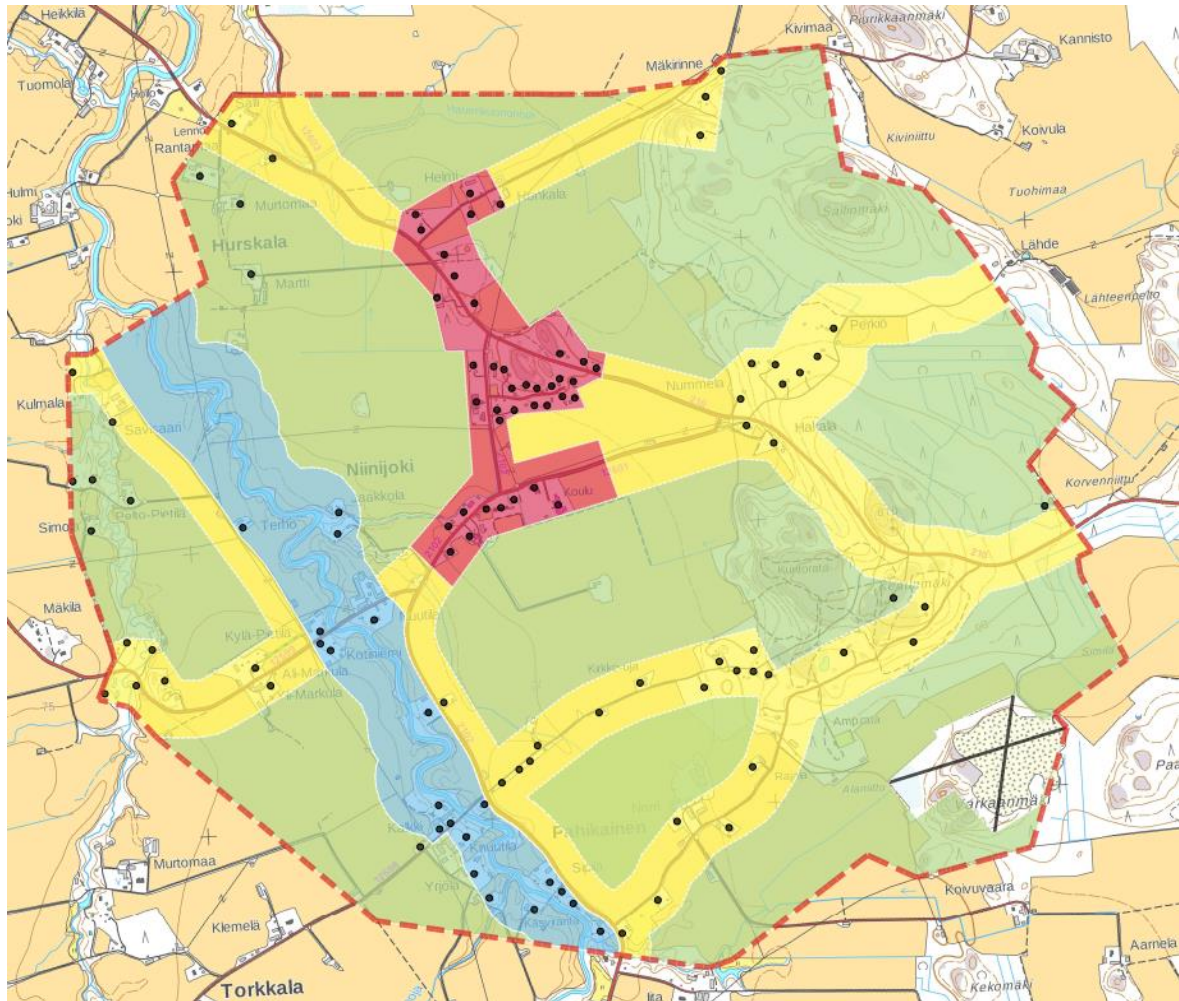
Emätilatarkastelun rakennusoikeuslaskelmassa rakennuspaikkoja on määritetty suhteessa emätilojen pinta-alojen mukaan seuraavasti:

Taulukko 5. Rantavyöhykkeen ulkopuoliset mitoitussyöhykkeet.

Emätilan pinta-ala	Rakennusoikeus, rakennuspaikkojen lkm.
Ydinkylävyöhyke 1,5 ha	1
Kylävyöhyke 6,0 ha	1
Haja-asutusvyöhyke 15,0 ha	1
Rakennuskelvoton vyöhyke x ha	0

Rakennuspaikkojen lukumäärää kuvaavassa emätilaperusteisessa laskelmassa desimaaliluvut on pyöristetty ylöspäin lähimpään kokonaislukuun (rakennuspaikkalukuun).

Ydinkylävyöhyke, kylävyöhyke ja maa- ja metsätalousvaltainen haja-asutusvyöhyke on eritelty toisistaan rantavyöhykkeen ulkopuolisten alueiden emätilalaskennasta. Tämä tarkoittaa, että emätiloittain jokaiselle vyöhykkeelle on esitetty laskelmassa eriteltynä pinta-alat ja rakennusoikeudet. Mahdollisesti useammalle vyöhykkeelle sijoittuvan emätilan osalta eri vyöhykkeiltä muodostuneet rakennusoikeudet on laskettu laskelmassa lopuksi yhteen. Näin ollen esimerkiksi sekä kylävyöhykkeelle että haja-asutusvyöhykkeelle sijoittuvan emätilan pääosin haja-asutusvyöhykkeeltä muodostuva rakennusoikeus on tapauskohtaisesti voitu osoittaa saman emätilan kylävyöhykkeelle sijoittuvalle maa-alueelle.



Kuva 4–2. Kaavan mitoitussyöhykkeet: Sinisellä Niinijoen rantamitoituksen vyöhyke, punaisella ydinkylävyöhyke, keltaisella kylävyöhyke ja vihreällä värillä on esitettyä haja-asutuksen vyöhyke. Mustalla rastilla osoitettu alue on luokiteltu mitoitusskalkelmassa rakennuskelvottomaksi vyöhykkeeksi. Kartalla mustina pisteinä esitetty nykyiset rakennuspaikat.

4.3.4 Kohtuullistamisharkinta

Kohtuullistamisharkinnan periaatteena on, mikäli kaavaa varten laadittu emätilaperiaate, siitä johdetut mitoituseriaatteet tai muu suunnitteluperuste johtaa jossain tapauksessa emätilan tai siitä erotettujen tilojen osalta kohtuuttomaan lopputulokseen, voidaan niistä poikkeamista harkita kohtuullistamisharkintaa käyttäen. Kohtuullistamisharkinnan kautta hyvin rakentamiselle soveltuvalla tilalla, joka uhkasi maanomistajan toiveesta huolimatta jäädä ilman rakennuspaikkoja, voidaan suunnitteluperusteista poikkeavien yksittäisten rakennuspaikkojen myöntämistä harkita kaavassa.

Koska menettely johtaa rakennuspaikkojen hyvin maltilliseen lisäykseen, kaavatyön ohjausryhmä on nähnyt menettelyn tarkoituksenmukaiseksi. Kohtuullistamisharkinnan käyttöä tukee lisäksi useiden maanomistajien kieltäytyminen uusien, rakennusoikeusskalkelman mukaisten, rakennuspaikkojen osoittamisesta kaavaan sekä kaava-alueen eri osien varsin merkittävä kiinteistöjaon ja tilojen lohkomisten eroavaisuudet.

Kohtuullistamisharkintaan perustuen Niinijoen osayleiskaavaehdotuksessa on osoitettu uusi rakennuspaikka edellä kerrottujen mitoitustulosten lisäksi seuraavien ehtojen täyttyessä:

- tila sijaitsee kaavassa osoitetun rantavyöhykkeen ulkopuolella, rakennusoikeuslaskelmassa määritetyllä ydinkylä- tai kylävyöhykkeellä
- tila täyttää kaavassa ja maankäyttö- ja rakennuslaissa (116 §) rakennuspaikalle asetut vaatimukset
- maanomistaja on esittänyt toiveen rakennuspaikan osoittamiselle kaavaan
- tilalla ei entuudestaan sijaitse rakennuspaikkoja tai sille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja kaavaluonnokseen
- rakennuspaikan sijainti tukee luontevasti kylärakennetta
- rakennuspaikka ei vaikuta heikentävästi luonto-, maisema- tai kulttuuriympäristöarvoihin
- rakennuspaikka soveltuu ympäristön olosuhteiltaan asumiseen
- rakennuspaikka kytkeytyy olemassa olevaan tiestöön ja on liitettävissä yhdyskuntateknisiin verkostoihin
- rakennuspaikka ei sijoitu melualueelle tai muun ympäristöhäiriötä tai -haittaa aiheuttavan kohteen läheisyyteen

Edellä esitetyt ehdot täyttäviä tiloja sijoittuu suunnittelualueelle yksi kappale. Kaavaehdotukseen tilalle osoitetaan yksi uusi erillispientalojen alueen (AO) rakennuspaikka. Kohtuullistamisharkintaperuste on huomioitu kaavan rakennusoikeuslaskelman taulukossa (selostuksen liite 7).

4.3.5 Tulokset ja yhteenveto

Osayleiskaavan emätilaselvitykseen perustuvan rakennusoikeuslaskelman kokonaisrakennuspaikkamäärä suunnittelualueella on 166 rakennuspaikkaa. Olemassa olevaa rakennusoikeutta on yhteensä 112 rakennuspaikkaa ja mitoitustulosten perusteella 54 on uusia (rantavyöhykkeellä 10, rantavyöhykkeen ulkopuolella 44). Lisäksi yksi uusi rakennuspaikka on osoitettu kaavaan kohtuullistamisharkinnan perusteella (kts. selostus 4.3.4). Osaa (yhteensä 18) kaavan rakennusoikeuslaskelman mitoituksen mukaisista uusista rakennuspaikoista ei osoiteta kaavakarttaan erinäisten rajoitteiden vuoksi. Uuden rakennuspaikan kaavaan osoittamatta jättäminen on johtunut mm. maanomistajan toiveesta, ampumaradan melusta, maisema-arvoista tai rakennuspaikan kylä- ja yhdyskuntarakenteellisesti sekä infrastruktuurin osalta huonosta sijainnista (selkeästi erillään nykyisestä rakentamisesta). Osoittamatta jätettyjen rakennuspaikkojen perustelut sekä kohtuullistamisharkintakohteet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä (liite 7) olevassa emätilaselvityksen taulukossa.

Kaavaprosessin aikana rakennusoikeuslaskelmaa ja emätilaselvitystä voidaan mahdollisuuksien mukaan päivittää tarkentuneiden lähtötietojen ja tavoitteiden, maanomistaja- ja viranomaispalautteiden perusteella sekä esim. kohtuullistamisharkintaa soveltaen.

5. OSAYLEISKAVALUONNOS

5.1 Rakennuspaikkakohtainen mitoitus

Taulukko 6. Kaavaluonnoksen rakennuspaikkamitoitus

RAKENNUSPAIKAT	RANTAVYÖHYKE	RANTAVYÖHYKKEEN ULKOPUOLINEN ALUE
NYKYISET	20	86
UUDET	7	33
YHTEENSÄ	27	119

5.2 Luonnosvaiheen kuuleminen

Niinijoen kyläalueen osayleiskaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 14.3.2019 – 15.4.2019 Loimaan kaupungin Tekniset ja ympäristöpalvelut virastossa ja kaupungin internet-sivuilla. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestettiin avoin yleisötilaisuus 26.3.2019.

Kaavaluonnoksesta saatiin 8 lausuntoa. Lausuntonsa kaavasta antoivat Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Loimaan kaupungin ympäristöterveyspalvelut, Loimaan kaupungin elinympäristövaliokunta, Loimaan kaupungin sivistysvaliokunta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos sekä Sallila sähkönsiirto Oy. Mielipiteitä jätettiin 6 kappaletta. Osallispalaute koski rakennuspaikkojen lisäämistä, siirtämistä tai poistamista, käyttö-
tarkoituksen muuttamista sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvottamista.

Kaavanlaatijan palautteisiin laatimat vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 10.

5.3 Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset

Niinijoen kyläalueen osayleiskaavaehdotus on laadittu kaavaluonnoksen, täydentävien selvitysten, luonnoksesta saadun palautteen ja arvioitujen vaikutusten perusteella.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavakartalle on tehty seuraavat muutokset:

- Arkeologisen inventoinnin perusteella tarkennettu historiallisia kylätontteja koskevaa kaavamerkintää ja määräystä
- Poistettu neljä uutta rakennuspaikkaa maanomistajan toiveesta
- Lisätty 1 uusi rakennuspaikka kohtuullistamisharkinnan perusteella
- Siirretty kolmea uutta rakennuspaikkaa maanomistajan toiveesta ja/ tai päivitetyn liikennemallinnuksen tulosten johdosta
- Laajennettu AO-aluevarausta yhden olemassa olevan rakennuspaikan osalta
- Pienennetty kolmen uuden rantavyöhykkeelle sijoittuvan rakennuspaikan aluevarauksia (AO) viranomaislausunnon perusteella
- Pienennetty Niinirinteen alueella yhden uuden AO-rakennuspaikan aluevarausta maisemavai-
kutustarkastelun perusteella
- Muutettu yhden olemassa olevan rakennuspaikan aluevaraus AO-alueesta AM-alueeksi
- Lisätty uusi aluevarausmerkintä: Asuinrakentamisen reservialue (AO-res)
- Muutettu kolmen uuden rakennuspaikan aluevaraus AO-alueesta AO-res -alueeksi maa-
ainesten otosta aiheutuvan melun vuoksi
- Kulttuuriperintöä koskevien kaavamerkintöjen ja -määräysten (sr ja s) tarkistaminen
- Rakennuspaikkojen sijoittumista koskevien määräysten tarkistaminen
- Rakennuspaikkojen ajoneuvoliittymien järjestämistä koskevan määräyksen lisääminen
- Lisätty kaavakartalle maininta Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavan kumoutumisesta
Niinijoen kyläalueen osayleiskaava-alueen osalta

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaselostukseen on tehty mm. seuraavat muutokset:

- Vapaata rantaviivaa koskevan tarkastelun päivittäminen viranomaislausunnon perusteella
- Päivitetty kaavaratkaisun rakennuspaikka- ja pinta-alamitoitukset
- Vaikutusarviointien päivittäminen erityisesti maiseman ja rantarakentamisen osalta
- Arkeologisen inventoinnin tietojen lisääminen kaavaselostukseen

6.2 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Niinijoen kyläalueen osayleiskaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.12.2019 – 31.1.2020 Loimaan kaupungin Tekniset ja ympäristöpalvelut virastossa ja kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Ehdotuksesta saatiin 10 lausuntoa ja yksi viranomaiskommentti. Lausuntonsa kaavasta antoivat Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Loimaan kaupungin sivistysvaliokunta, Loimaan kaupungin elinympäristövaliokunta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Loimaan Seudun Reserviläiset ry, Sallila sähkönsiirto Oy, Telia Oyj ja Lounea Oy. Lisäksi Turun Lintutieteellinen Yhdistys ry:ltä kommentoitiin kaavaa yhden henkilön toimesta. Muistutuksia jätettiin kaksi. Palaute koski kaavaratkaisun perustelujen ja vaikutusarviointien tarkentamista erityisesti maiseman ja rantarakentamisen osalta, ympäristöhäiriöiden huomioimista kaavassa sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvottamista.

Ehdotusvaiheen palautteisiin laaditut vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 11.

6.3 Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt tekniset tarkistukset

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavakartalle on tehty seuraavat tekniset tarkistukset:

- Kylä-Pietilän paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde (sr/11) poistettu
- sr- ja s-kaavamerkintöjen määräyksiä tarkistettu museoviranomaistahojen lausuntopyyntövelvoitteiden osalta

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaselostukseen on tehty seuraavat tekniset tarkistukset:

- Kylä-Pietilän paikallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen kohteen arvoluokitusta laskettu ja kuvausta muutettu kohdassa 2.15
- Tarkennettu kohtaa 4.3 *Mitoistusvyöhykkeet ja -periaatteet* rantamitoituksen periaatteiden kuvauksen osalta
- Täydennetty kohtaa 2.10.1 Sulajoen kuvauksen osalta
- Täydennetty kohtaa 7.2 kaavan ohjauksen (sr-kohteet) kuvauksen osalta

6.4 Kaavan rakenne

Kaavaratkaisussa yli kaksi kolmasosaa Niinijoen kyläalueen osayleiskaavan suunnittelualueesta on osoitettu joko maisemallisesti arvokkaana peltoalueena (MA-1) tai maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M-3). Pääpiirteissään Oripääntien eteläpuoliset peltoalueet ovat MA-alueita, seudullisesti arvokasta maisema-alueita, joiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Pääpiirteissään Oripääntien pohjoispuolelle sijoittuvat peltoalueet on merkitty kaavaan maatalousalueina (MT-1). Kertunmäen kuntoradan alue ja mm. kesäteatterin alue ympäristöineen on osoitettu kaavaan urheilu- ja virkistyspalveluiden alueena (VU). Edellä mainituilla alueilla sallitaan ainoastaan pääkäyttötarkoitusta tukeva tai siihen liittyvä rakentaminen. Alueilta muodostuva rakennusoikeus on puolestaan siirretty kaavassa asumiseen tarkoitettuille alueille. Niinijoki on osoitettu kaavaan vesialueena (W), joka toimii myös veneväylänä / melontareittinä.

Pääpiirteissään merkittävimpien tieyhteyksien varteen, Niinijoen läheisyyteen sekä peltoalueiden reunamille sijoittuvat asumiselle varatut alueet on osoitettu kaavaratkaisussa erillispientalojen (AO), maatilojen talouskeskusten (AM) tai pientalovaltaisten asuntoalueiden (AP) aluemerkinnoilla. Kaavaratkaisussa osoitetut uudet rakennuspaikat on esitetty pääosin AO-rakennuspaikkoina. Kaksi uusista rakennuspaikoista on osoitettu pientalojen rakennuspaikkoina (AP). Suunnittelualueelle sijoittuvat nykyiset loma-asuinrakennuspaikat on huomioitu kaavassa AO-rakennuspaikkoina. Kolme uusista rakennuspaikoista on osoitettu asuinrakentamisen reservialueelle (AO-res), jossa rakennuspaikat voidaan toteuttaa vasta kaavassa osoitetun maa-ainestenotto toiminnan (EO) päätyttyä. Palvelujen ja hallinnon alueella (P) osa rakennusalueesta voidaan käyttää asuinkäyttöön. Julkisten palvelujen ja hallinnon alueilla (PY) palvelun toteuttajana voi toimia myös yksityinen taho. Niinijoenraitin varressa sijaitseva pienehkö tuotantolaitos on osoitettu kaavaan teollisuusalueena, jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1). Kyseinen alue varataan teollisuus- ja varastotiloille sekä niihin liittyville liike- ja

toimistotiloille. Alueen toiminta ei saa aiheuttaa ilman pilaantumista eikä säännöllistä meluhäiriötä ympäristön asutukselle.

Kaavassa asuinrakentamista ohjaavien rakennuspaikkojen osoittamisessa on kullekin kiinteistölle tai useiden kiinteistöjen alueelle muodostetuille AO-, AM- tai AP-alueille merkitty rakennusoikeus eli rakennuspaikkojen enimmäismäärä symbolein ja lukuarvoin. Kaavan emätalaperusteisten mitoituskokemien ja osin maanomistajien toiveiden perusteella kaavaan osoitetut rakennuspaikat on sijoitettu tukemaan kylän kehittämistä – kylärakenteen kannalta parhaimmille ja sitä täydentäville alueille. Rakentamista on osoitettu alueille, joilla ei ole erityisiä rakentamisrajoitteita. Uuden rakennusoikeuden esittämisessä on noudatettu tavoitetta, että suunnittelualue säilyy jatkossakin kyläasutusmaisena alueena. Rakennuspaikat on osoitettu kaavassa määritettyjen yleisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti olemassa olevien rakennuspaikkojen tai rakennuskokonaisuuksien yhteyteen tai pieniksi uusiksi asuntoryhmiä. Yksittäisiä rakennuspaikkoja on osoitettu vain erityistapauksissa ja maanomistajien toiveesta. Asuntoryhmät on pyritty esittämään suunnittelualueen muuta rakentamista mukaillen riittävän väljinä siten, että rakennuspaikkojen sijoittamisella on joustoa ja että tonteista voidaan halutessa muodostaa riittävän kokoisia ja väljiä. Kaavan rakentamista ohjaavilla yleismääräyksillä ohjataan mm. rakennuspaikan suuruutta, rakentamisen sijoittumista, määrää ja tapaa niin kaavassa ositetulla rantavyöhykkeellä kuin sen ulkopuolisilla alueilla.

Varkaanmäen toiminnassa oleva maa-/ kiviainestentoal alue on osoitettu kaavaan maa-ainestentoal alueeksi, joka ottamisen päätyttyä muuttuu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (EO/M-3). Alueelle on osoitettu ympäristö- ja maisemavaurion korjaustarvemerkintä (!). Toiminnasta aiheutuvasta melusta johtuen kaavaan on myös osoitettu alue, jossa maa-ainesten oton aiheuttaman päivääjän melun ohjearvo 55 dB ylittyy (me-1). Oripääntien pohjoispuolelle, kaava-alueen itäosaan sijoittuva tietoliikennemasto on osoitettu kaavassa et-symbolimerkinnällä. Kertunmäen eteläpuolelle sijoittuvaa ampumarataa kuvaava symbolimerkintä on (ea). Alueen käyttö ampumaratana edellyttää mm. ympäristölupaehojen ja toimenpiteiden noudattamista.

Liikenteen ja liikenneverkkojen osalta kaavassa on osoitettu alueelle sijoittuvat seutu- ja yhdystiet sekä rakennuspaikoille johtavat nykyiset ja uudet pääsytiät. Uusia ohjeellisia pääsyteitä on osoitettu vain uusien rakennuspaikkojen yhteyteen. Kaavassa melualueen merkinnällä on osoitettu seututien 210 / Oripääntien liikennemääräennusteisiin perustuva melun yöohjearvoa (45 dB) kuvaava alue (me). Maakuntakaavan mukainen ohjeellinen ulkoilureitti kulkien valtion teiden Niinjoentie, Niinjoenraitti ja Oripääntie yhteydessä on huomioitu kaavassa.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät (luo) kuivat kangas- tai kallioalueet sijoittuvat kaavaratkaisussa Sallinmäen ja Kertunmäen lakialueille. Maakunnallista ja paikallista arvoa omaavat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (sr) sekä muina kulttuuriperintökohteina (s) esitetyt vanhat kylätontit on osoitettu kaavassa omilla asiaankuuluvilla kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä.

6.5 Kaavan kokonaismitoitus

Taulukko 8. Kaavaratkaisun kokonaismitoitus.

ALUEEN PÄÄASIALLINEN KÄYTTÖTARKOITUS	PINTA-ALA (ha)	OSUUS KOKO KAAVA-ALUEEN PINTA-ALASTA %
AO	80,3	9,0 %
AM	22,3	2,5 %
AP	2,5	0,3 %
P	0,5	0,1 %
PY	2,3	0,3 %
TY-1	1,1	0,1 %
EO/M-3	14,5	1,6 %
W	4,6	0,5 %
M-3	202,2	22,6 %
MT-1	111,0	12,4 %
MA-1	416,1	46,6 %
VU-1	37,1	4,2 %
KOKO KAAVA-ALUE	893	100,0 %

6.6 Osayleiskaavan merkinnät ja määräykset

YLEISMERKINNÄT

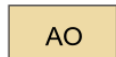


OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.
10 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

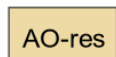


RANTAVYÖHYKKEEN RAJA.
Informatiivisella merkinnällä on osoitettu se rantaan rajoittuva alue, jolle ranta-alueen mitoitus on laskettu.

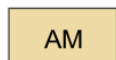
ALUEIDEN KÄYTTÖTARKOITUSTA KOSKEVAT MERKINNÄT



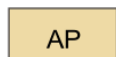
ERILLISPIENTALOJEN ALUE.



ASUINRAKENTAMISEN RESERVIALUE.
Alue varataan erillispientalojen alueeksi kaava-alueella sijaitsevan maa-ainestenottotoiminnan (EO) päätyttyä. Maa-ainestenotosta aiheutuva melu- tai muu ympäristöhaitta estää asuinrakentamisen reservialueelle osoitettujen uusien rakennuspaikkojen toteuttamisen.



MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.



OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA.



UUDEN RAKENNUSPAIKAN OHJEELLINEN SIJAINTI.

XX
1

PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN YHTEYDESSÄ OLEVA LUKU OSOITTA RAKENNUSPAIKKOJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN ALUEELLA.



PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.



JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
Merkinnällä osoitetaan julkisluonteisten palvelujen alueita, joilla palveluiden toteuttajana voi olla joko julkinen tai yksityinen taho.



TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
Alue varataan teollisuus- ja varastotiloille sekä niihin liittyville liike- ja toimistotiloille. Alueen toiminta ei saa aiheuttaa ilman pilaantumista eikä säännöllistä meluhäiriötä ympäristön asutukselle. Alue tulee rajata peltöalueen puolelta puu- tai pensasistutuksin tai ympäristöön sopivalla aidalla.



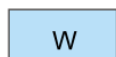
MAA-AINESTEN OTTOALUE, JOKA OTTAMISEN PÄÄTTYTTYÄ MUUTTUU MAA- JA METSÄTALOUSVALTAEKSI ALUEEKSI.



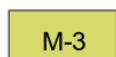
AMPUMARATA-ALUE.
Alueen käyttö ampumaratana edellyttää voimassa olevaa ympäristölupaa ja siinä esitettyjen ehtojen ja toimenpiteiden noudattamista. Alueen käyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota meluntorjuntaan, turvallisuuteen sekä luonto- ja ympäristöarvoihin.



YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.
Tietoliikennemasto.



VESIALUE.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen. Ranta-alueelle sijoittuva maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sijoitettava olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Rakennusoikeus on siirretty rakentamisen salliville AO-, AM- ja AP-alueille.

MT-1

MAATALOUSALUE.

Alueella sallitaan ainoastaan maatalouteen liittyvä rakentaminen. Avoimessa peltomaisemassa rakentaminen on pyrittävä sijoittamaan olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Rakennusoikeus on siirretty rakentamisen salliville AO-, AM- ja AP-alueille.

MA-1

MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.

Alue on seudullisesti arvokasta maisema-alueita. Alueiden säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Alueella sallitaan ainoastaan maatalouteen liittyvä rakentaminen. Rakentaminen tulee kohdistua aikeamien reunoille ja olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä. Uudisrakentaminen on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava maatiöjen talouskeskusten yhteyteen. Rakennusoikeus on siirretty rakentamisen salliville AO-, AM- ja AP-alueille.

VU-1

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUIDEN ALUE.

Alueelle saa rakentaa ainoastaan urheilu- ja virkistyskäyttöä sekä muita alueen ulkoilu- ja vapaa-ajan käyttöä palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Rakennusoikeus on siirretty rakentamisen salliville AO-, AM- ja AP-alueille.

ALUEIDEN ERITYISOMINAISUUKSIA ILMAISEVAT MERKINNÄT

sr/1

SEUDULLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE TAI ALUE.

Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan. Rakennuksissa suoritettavien laajennus, korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti/ kulttuurihistoriallisesti/ maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät kohteen arvoa. Pihapiirin eheyttämiseksi rakennettavat uudisrakennukset on sopeutettava oleviin rakennuksiin ja ne on rakennettava/ sijoitettava pihapiiriin perinteistä rakennus- ja sijoittelutapaa noudattaen.

Kohdetta koskevista merkittävistä suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Kohdetta ei saa purkaa. Piharakennusten osalta suojelun kohdentuminen määritetään tapauskohtaisesti yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.

Kohdamerkinän yhteydessä merkitty numero viittaa kaavaselostuksessa esitettyyn kohdekuvaukseen ja -numerointiin.

sr/10

PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE TAI ALUE.

Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan. Rakennuksissa suoritettavien laajennus, korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti/ kulttuurihistoriallisesti/ maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät kohteen arvoa. Pihapiirin eheyttämiseksi rakennettavat uudisrakennukset on sopeutettava oleviin rakennuksiin ja ne on rakennettava/ sijoitettava pihapiiriin perinteistä rakennus- ja sijoittelutapaa noudattaen.

Kohdetta koskevista merkittävistä suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Kohdamerkinän yhteydessä merkitty numero viittaa kaavaselostuksessa esitettyyn kohdekuvaukseen ja -numerointiin.

s/1

MUU KULTTUURIPERINTÖKOHDE. HISTORIALLINEN KYLÄTONTTI.

Alueella saattaa sijaita muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Vallitseva maankäyttö, maanviljely ja metsätalous ovat sallittuja. Aluetta koskevista uudisrakennushankkeista ja isommista kaivuutöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Kohdamerkinän yhteydessä merkitty numero viittaa kaavaselostuksessa esitettyyn kohdekuvaukseen ja -numerointiin.

luo

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE.

Luonnontilaisen kaltainen kuiva kangas tai kallioalue. Alue suositellaan säilytettäväksi luonnontilaisena.

me

MELUALUE.

Merkinnällä on osoitettu alue, jossa seututien liikenteen aiheuttaman yömelun ohjearvo 45 dBA ylittyy.

Alueelle ei suositella sijoittuvan uutta asutusta tai muuta melulle herkkää toimintaa. Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on jatkosuunnittelussa ja -selvityksissä otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

me-1

MELUALUE.

Merkinnällä on osoitettu alue, jossa maa-ainesten oton aiheuttaman päiväajan melun ohjearvo 55 dB ylittyy.

Alueelle ei suositella sijoittuvan uutta asutusta tai muuta melulle herkkää toimintaa.

!

YMPÄRISTÖ- TAI MAISEMAVAURION KORJAUSTARVE.

st	<u>VIIVAMERKINNÄT</u>
SEUTUTIE.	
yt	YHDYSTIE.
PÄÄSYTIE.	
UUSI OHJEELLINEN PÄÄSYTIE.	
OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.	
VENEVÄYLÄ / MELONTAREITTI.	

YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakentaminen osayleiskaava-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n perusteella määrätään, että tämän osayleiskaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myöntää kaavassa osoitetulla rantavyöhykkeellä suoraan rakennusluvut yksiasuintoisille asuinrakennuksille AO- ja AM-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 2000 m².

Maankäyttö- ja rakennuslain 44§:n perusteella määrätään, että tämän osayleiskaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myöntää kaavassa osoitetun rantavyöhykkeen ulkopuolella suoraan rakennusluvut asuinrakennuksille AO-, AM- ja AP-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 2000 m².

Rakentamisen sijoittuminen

Avoimille paikoille rakentamista ei suositella vaan rakennukset tulee pyrkiä sijoittamaan puuston, kasvillisuuden ja maastokohtien muodostamaan maisemasuojaan. Avoimpiin peltomaiseman kohtiin sijoitettavien rakennuspaikkojen rajaamisessa tulee suosia kasvillisuutta. Rantavyöhykkeen sisäpuolella rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rantavyöhykkeellä rakennuspaikkojen päärakennukset ja muut yli 50 kem² suuruiset rakennukset tulee pyrkiä sijoittamaan olemassa olevien tieyhteyksien läheisyyteen Niinijoen jokimaiseman suojelemiseksi.

Niinijoen rantojen läheisyyteen sijoittuvilla alueilla kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +73,5m (N2000).

Mikäli edellä olevista vaatimuksista ei muuta johdu, rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla seuraava:

Rakennus, jonka kerrosala on ≤ 150 kem², vähintään 30 m.

Rakennus, jonka kerrosala on yli 150 kem², vähintään 40 m.

Rakennus, jonka kerrosala on yli 200 kem², vähintään 50 m.

Edellä esitetyistä etäisyyksistä poiketen, rantavyöhykkeen rakennuspaikalla saa sijaita yksi kerrosalaltaan enintään 25 kem² saunarakennus vähintään 15 m etäisyydellä keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Rakentamisen määrä

Kaava-alueella rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin rantavyöhykkeen sisäpuolella AO-alueilla alle 250 kem² ja rantavyöhykkeen ulkopuolella AO-alueilla alle 500 kem².

AM-alueilla saa rakentaa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarvittavia rakennuksia ja maataloutta ja maatilaa tukevaa yritystoimintaa kaupungin rakennusjärjestyksen sallimalla tavalla.

AO-alueilla rakennusoikeudesta voidaan enintään 40% käyttää tarvittaessa erilliseen rakennukseen sijoitettavia ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia liike-, työskentely- ja teollisuustiloja varten.

P-alueilla kerrosalasta voidaan enintään 50% käyttää tarvittaessa asuintiloja varten.

Rakentamistapa

Rakennusten tulee sopeutua muodoiltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, korkeusasemaltaan sekä värikyllänsä ympäröivään maisemaan. Valoa heijastavat ja kiiltävät materiaalit sekä ympäristöstä erottuvat kirkkaat värit ovat kiellettyjä.

Rakennuspaikat tulee säilyttää ja toteuttaa mahdollisimman luonnonmukaisina. Etenkin Niinijokilaakson alueelle rakennuspaikkaa perustettaessa voimakas maanpinnan korkotason muokkaaminen, kuten pengertäminen, on kielletty.

Jätevedet

Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja -asetuksia sekä rakennusjärjestystä.

Rakennuspaikkojen ajoneuvoliittymien järjestämistä koskeva määräys

Rakennuspaikkojen liikennöinti tulee toteuttaa nykyisiä liittymiä tai rakennuspaikkojen yhteisiä liittymiä hyödyntäen. Liittymisen yleiseen tiehen vaatii ELY-keskuksen liittymäluvan.

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset seuraaviin kokonaisuuksiin:

- ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, laadittaviin selvityksiin, maastokäynteihin, osallisilta saatavaan palautteeseen, lausuntoihin, mielipiteisiin ja muistutuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Vaikutusten arviointi kohdistetaan niihin vaikutuksiin, jotka ovat merkittäviä. Merkittävyyttä arvioitaessa keskeisiä tekijöitä ovat vaikutusten ominaisuudet, kaava-alueen nykytila ja herkkyys.

Niinijoen kyläalueen osayleiskaavan vaikutusarviointityö on tehty osana kaavan suunnitteluprosessia. Vaikutusten arvioinnissa korostuvat uusien rakennuspaikkojen osoittamisen vaikutukset alueen maisemaan, luonnonarvoihin, kulttuuriperintöön sekä liikenteen järjestämiseen. Kaavan mitoitukset on määritetty siten, että tuleva rakentamisen määrä voidaan sopeuttaa olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön ja luonnon oloihin. Kaavaratkaisussa sekä rakennuspaikkojen sijoittamisessa on pyritty minimoimaan haitallisia vaikutuksia luontoon, maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja ihmisiin. Vaikutusarviointien painotuksia tarkennetaan kaavatyön aikana.

7.1 Vaikutukset luonnonoloihin

7.1.1 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen

Alueella sijaitsee runsaasti maatalouskäytössä olevia peltoja. Pääosin itäosaan sijoittuvat metsät ovat suurelta osin metsätalouskäytössä. Luonnonarvoiltaan arvokkaimmat kohteet, kuten kuivat kallioalueet ja velholehden esiintymä, on huomioitu kaavaratkaisussa ja jätetty alueina rakentamisen ulkopuolelle.

Kaava-alueella on runsaasti vanhoja maatalous- ja asuinrakennuksia, jotka todennäköisesti tarjoavat päiväpiiloja ja lisääntymispaikkoja lepakoille. Lisäksi mm. Niinijoen varsi, puustoiset pihapiirit ja pellonreunat toimivat todennäköisesti myös lepakoiden ruokailualueina. Kaava-alueella suositellaan tehtäväksi lepakkoselvitys alueille, joiden maankäyttöön suunnitellaan laajemmin muutoksia kuten rakennusten purkamista, rakentamista tai puustonraivausta. Kaavan toteuttaminen ja mittakaavaltaan maltillinen lisärakentaminen säilyttävät ainakin osittain lepakoiden mahdollisuudet hyödyntää edellä mainittuja ympäristöjä ja luovat mahdollisesti myös uusia lepakoille soveltuvia paikkoja ja kulkureittejä.

Kaava-alueen länsiosassa kulkeva Niinijoki ja sen varsi toimivat luontaisena ekologisena käytävänä. Alue on tärkeä lintujen ja mahdollisesti lepakoiden elinalueena ja kulkureitinä. Kaavassa Niinijoen rantavyöhykkeelle on osoitettu 7 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa. Joen varrelle jää kuitenkin paljon maa- ja metsätalousvaltaista vyöhykettä, jotka tarjoavat alueen eläinlajistolle suojaa. Lisäksi kaavan rantarakentamista ja sen sijoittumista ohjaavilla rakentamismääräyksillä pyritään suojelemaan herkkää jokiympäristöä ja sen kasvillisuutta.

Asutuksen vaikutukset jäävät vähäiseksi, kun joen rannalle jätetään suojavyöhykkeeksi suojaisaa puustoa. Kaavassa osoitetut uudet rakennuspaikat on pyritty yhdistämään jo olemassa olevaan rakentamiseen yhteyteen, jolloin elinympäristöjen pirstoutuminen on vähäistä. Lisäksi kaavan rakentamismääräykset ohjaavat rakennuspaikoilla kasvillisuuden ja luonnonmukaisuuden suosimiseen. Laajassa mittakaavassa osayleiskaava keskittää kylämäisen asumisen suunnitelmallisesti ja

tarkoituksenmukaisemmin, kuin yksittäisten lupaharkintojen perusteella tapahtuisi, jolla on luonnonarvojen kannalta verrattain positiivisia vaikutuksia. Arvioinnin mukaan, kaava ei toteutessaan mainittavasti heikennä alueen luonnon monimuotoisuutta.

7.1.2 Vaikutukset Natura-alueisiin, suojelualueisiin ja suojeluohjelma-alueisiin

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura-alueita, suojelualueita tai suojeluohjelman alueita, joille kohdistuisi vaikutuksia.

7.1.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakennusten ja kunnallistekniikan rakentaminen johtaa väistämättä maa- ja kallioperän rikkoutumiseen. Näitä muutoksia voidaan lieventää linjojen ja rakennusten sijoittelulla.

Merkittävän uhan pintavesille muodostavat hajakuormituksen päästöt. Hajakuormitusta voidaan estää tehokkaammalla jätevesien käsittelyllä, rantojen suojavyöhykkeillä ja maatalouden lannoitteiden vähentämisellä. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse pohjavesialueita, joihin voisi kohdistua vaikutuksia.

Ilmaan kohdistuvat vaikutukset muodostuvat kiviainesten louhinta- ja murskaustoiminnasta sekä liikenteen pakokaasuista ja rakentamisaikaisesta pölystä. Pienilmastoon muutoksia aiheutuu kasvillisuuden poistamisesta ja vesitasapainon muutoksista. Louhinta- ja murskaustoiminnan osalta pölyhaittoja voidaan ehkäistä erilaisilla menetelmillä (mm. eristämällä, keräämällä, vedellä). Liikenteen ja rakentamisen pölyä voidaan ehkäistä toimintojen oikealla sijoittelulla suhteessa tuuliin, auringon säteilyyn ja maaston muotoihin sekä mm. metsityksillä.

7.2 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriympäristöön ja muinaisjäännöksiin

Maakuntamuseon laatimassa rakennettua kulttuuriympäristöä koskevassa inventoinnissa ja kulttuuriympäristöselvityksessä arvokkaiksi todetut sekä säilyttäväksi suositellut rakennuskulttuurin kohteet on huomioitu ja merkitty kaavaan tapauskohtaisen arvioinnin perusteella. Lisäksi kaavassa on annettu kohteiden suojelua koskevia määräyksiä. Inventoinnissa seudullisesti tai paikallisesti merkittäviksi arvoitettujen kohteiden lisäksi kaavaan on osoitettu kaksi kohdetta, 1700-luvun riihi ja meijerin juustokellari, jotka maakuntamuseon inventoinnista puuttuvat. Kaavan perusteella seudullisesti merkittävien kohteiden purkaminen on kiellettyä ja paikallisesti merkittävien kohteiden säilyttäminen on ensisijainen tavoite.

Vilvaisen, Torkkalan ja Pahikaisen historiallisten kylätonttien paikat on esitetty laaditun arkeologisen inventoinnin perusteella kaavaratkaisussa *muu kulttuuriperintökohde* -aluemerkinnällä. Uusia rakennuspaikkoja tai muuten muuttuvaa maankäyttöä historiallisille kylätonteille ei ole osoitettu, eikä kaavaratkaisulla ole siten vaikutettu arkeologiseen kulttuuriperintöön. Rakentamis- ja maanmuokkaustoimenpiteitä tehtäessä historiallisilla kylätonteilla tulee huomioida aluumerkintää koskevat suojelumääräykset.

Suunnittelualue sijoittuu suurelta osin seudullisesti merkittävälle Niinijoen kulttuurimaisema-alueelle. Kaavassa maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA) määritettyä aluetta koskien on annettu useita määräyksiä maisemakuvan turvaamiseksi. Kaavaratkaisun uusi rakentaminen kohdistuu pääasiassa maisemallisesti suojaisiin kohtiin ja aukeammilla alueilla peltoaukeamien reunoille ja olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen siten, että rakennukset ja tontit eivät sulje tai katkaise peltomaisemien avoimia näkymiä tai heikennä maiseman ominaispiirteitä. Osayleiskaavan arvioidaan ohjaavan rakentamista siten, että alueen kulttuuriympäristön maisemalliset, rakennustaiteelliset ja historialliset arvot säilyvät alueella.

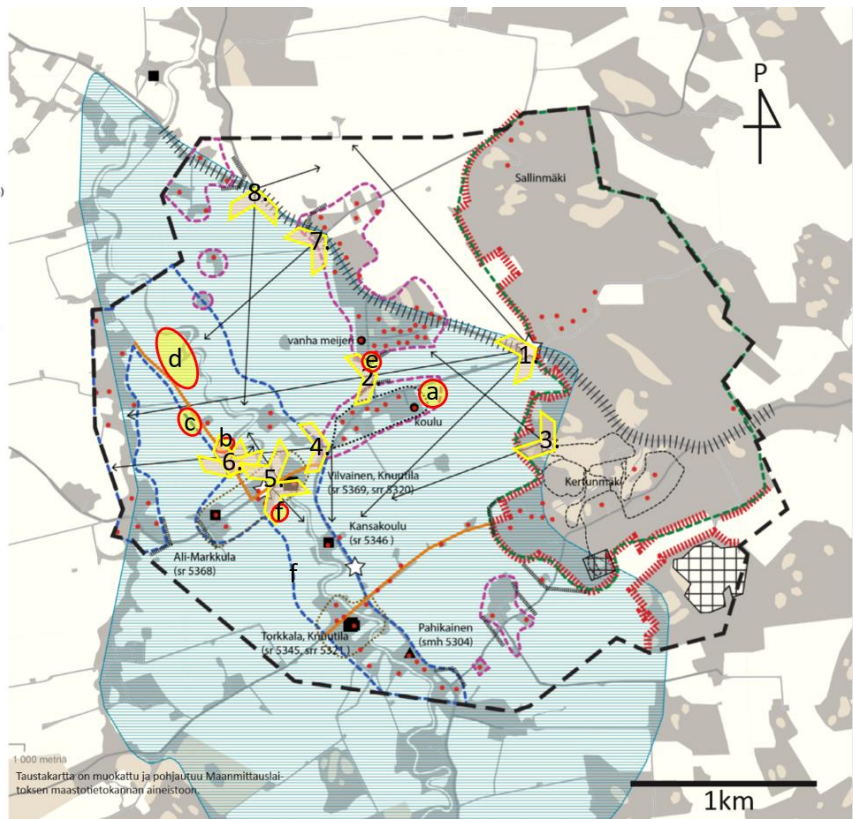
Osayleiskaavassa osoitetut uudet rakennuspaikat sijoittuvat Niinijoen taajamarakenteeseen noudattaen toimintojen nykyisiä ja historiaa kunnioittavia sijoittumisperiaatteita, mutta myös laaditussa maisema-analyysissä (selostus 2.13) tunnistettuja arvoja ja annettuja suosituksia. Sijainnit tukevat alueen maisema- ja taajamakuvan säilymistä ja kehittymistä alueelle tyypilliseen tapaan. Osa Niinijoen rantavyöhykkeen uusista rakennuspaikoista sijoittuu emätilaperiaatteen ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi osin avoimeen peltomaisemaan, mutta alueen rakennustavalle tyypillisesti olemassa olevien teiden ja puuston yhteyteen. Näiden rakennuspaikkojen so-

peutumista maisema- ja taajamakuvaan helpottavat rakennuspaikkojen sijoittaminen useamman rakennuspaikan ryhmiin, sijoittuminen olemassa olevien puustosaarekkeiden tuntumaan ja uuden, ympäristöön sopeutuvan kasvillisuuden istuttaminen. Rantavyöhykkeellä suurempien rakennusten etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuspaikkojen päärakennukset tulee sijoitettavaksi etäälle rannasta teiden läheisyyteen myös jokimaisemien säilyminen ja Niinijoen tulvavaaran vuoksi.

Nykytilanteen mukaisella rakentamisella osayleiskaava-alueen osalla Niinijoen suoritetusta rantaviivasta lähes 4,6 km on vapaata rantaviivaa ja noin 2,7 km rakennettua. Kaavaratkaisussa osoitettujen seitsemän uuden rantarakennuspaikan toteutuessa vapaan rantavyöhykkeen osuus rantaviivasta tulisi vähenemään osayleiskaava-alueella noin 400m verran. Näin ollen uusien rantarakennuspaikkojen toteutuessa vapaata rantavyöhykettä tulisi säilymään noin 4,2 km (55-60%) ja rakennettua rantavyöhykettä olisi noin 3,1 km (40-45%). Kaavaratkaisun mukaista vapaan rannan osuutta voidaan pitää hyvänä ja asetettujen tavoitteiden mukaisena.

Maisemavaikutustarkastelu seudullisesti arvokkaan maisema-alueen kannalta oleellisimmista uusista rakennuspaikoista

MAISEMA-ANALYYSI



Kaavan luonnoksessa 28.2.2019 MA-alueiden yhteyteen osoitetut uudet rakennuspaikat, jotka sijoittuvat tärkeiden paikalliskäytöjen linjauksen tuntumaan (a-f yksilöi kohteet).



Havaintopiste x ja näkymäsuunta.

Seuraavilla sivuilla esitettävään valokuvaan on arvioitu oheisella kartalla osoitettujen uusien rakennuspaikkakohteiden (kartalla a-f) likimääräisiä sijainteja sekä vaikutuksia maisemassa karttatar-kastelun perusteella.

1. Näkymä 19.7.2019 Niinijoentien/Oripääntien liittymäalueelta länteen.



Kohtaan a osoitetut rakennuspaikat tukeutuvat koulun rakennuskantaan. Kohtaan e osoitettu rakennuspaikka tukeutuu metsäsaarekkeeseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Kohtaan c osoitettu rakennuspaikka on kaukana, eikä erotu maisemarakenteesta. Kohde tukeutuu myös olemassa olevaan rakennuskantaan, maaston muotoihin ja kasvillisuuteen.

2. Näkymä 19.7.2019 Niinijoenraitilta länteen.



Syvällä olevaa Niinijokea ei erota maisemasta. Uudisrakentaminen kohtaan c sopeutuu puusaarekkeiden, maaston muotojen ja olemassa olevan rakentamisen muodostamaan kokonaisuuteen. Samoin, kohta d, joka jää enemmän maaston taakse.

3. Näkymä 19.7.2019 Kertunmäen pururadalta luoteeseen.



Kertunmäeltä katsottaessa kohteet a ja e tukeutuvat olemassa olevaan rakennuskantaan ja kylärakenteseen. Kohde e tukeutuu myös metsäsaarekkeeseen ja kohde a jää osittain Kertunmäeltä katsottaessa kasvillisuuden taakse.

4. Näkymä 19.7.2019 Niinijoentieltä länteen.

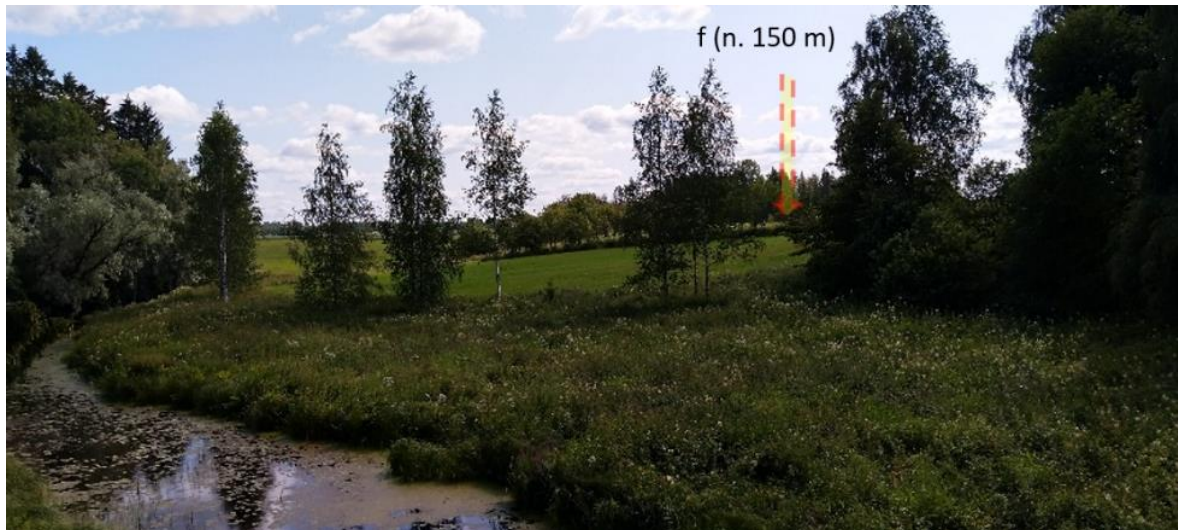


Syvällä olevaa Niinijokea ei erota maisemasta. Kohtaan b sijoittuva uudisrakentaminen sopeutuu puusaarek-
keiden, maaston muotojen ja olemassa olevan rakentamisen muodostamaan kokonaisuuteen. Näkymäkohdan
maisematilaa hallitsee suurempimittakaavainen maatalousrakentaminen.

5. Näkymät 19.7.2019 Niinijoen ylittävältä Vilvaistentien sillalta pohjoiseen ja etelään.

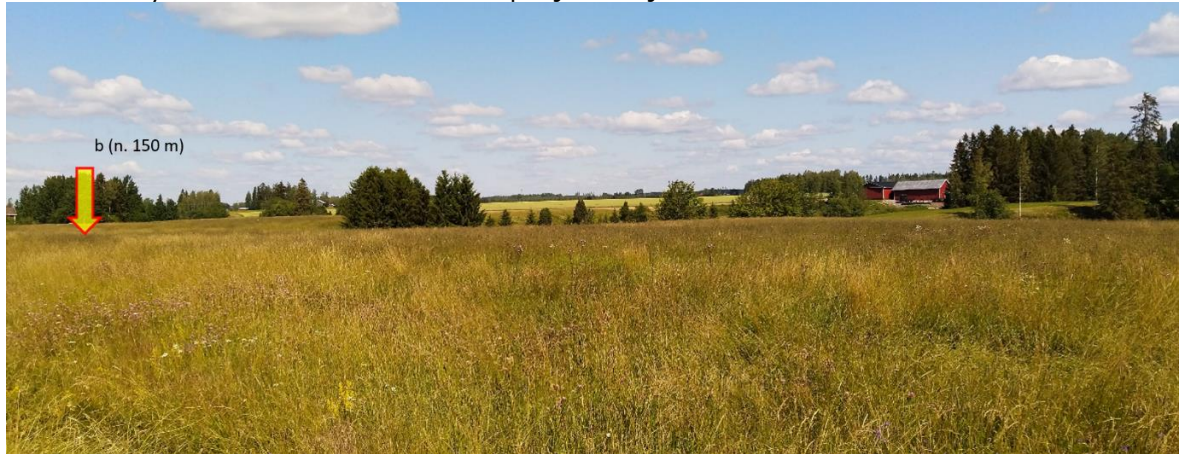


Näkymä pohjoiseen kohti kohteita b, c ja d. Sillan kohdalta kohteet jäävät kasvillisuuden ja maaston taakse.



Näkymä etelään kohteen f suuntaan. Uudisrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan rakennettuun- ja luon-
nonympäristöön.

6. Näkymät 19.7.2019 Pietiläntieltä pohjoiseen ja luoteeseen

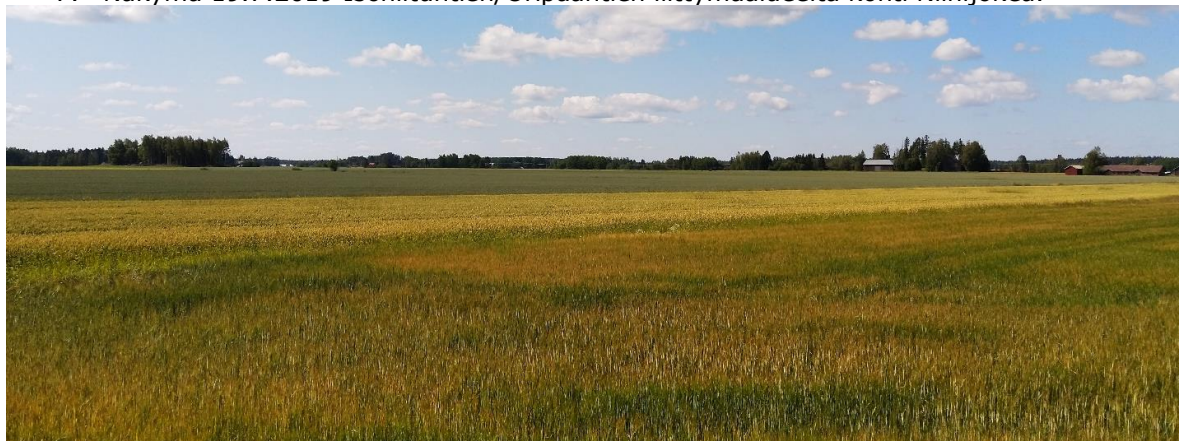


Näkymä Pietiläntieltä Niinijoen suuntaan pohjoiseen. Kohteen b uudisrakentaminen noudattaa olemassa olevan rakentamisen rytmiä ja tukeutuu tiestöön ja mutkittelevaan joen ja maaston muotoihin sekä olemassa olevaan kasvillisuuteen. Avoin näkymä kaukomaisemaan ja jokilaaksoon säilyy.



Näkymä Pietiläntien suuntaisesti luoteeseen. Kohteet b ja c tukeutuvat olemassa olevaan tiestöön, rakennuskantaan ja maastoon.

7. Näkymä 19.7.2019 Isoniituntien/Oripääntien liittymäalueelta kohti Niinijokea.



8. Näkymä 19.7.2019 Auvaistentien/Oripääntien liittymäalueelta kohti Niinijokea.



Näkymät 7. ja 8.: Kohteet (b, c, d) sijaitsevat yli kilometrin etäisyydellä ja puuston takana, ei maisemakokonaisuudesta erottuvaa muutosta. Kohteet tukeutuvat metsäsaarekkeisiin ja jokilaakson kasvillisuuteen, muuhun rakennuskantaan ja länsisuuntaan laskevaan, hieman kumpuilevaan maaston muotoon (esim. kauimmissa, joen länsipuolelle sijoittuvista ladoista ja rakennuksista näkyvät vain katot). Niinijokea ei pysty havaitsemaan tai hahmottamaan Oripääntieltä kaukomaisemassa, joka osaltaan todistaa jokilaakson maisemallisesta sietokyvystä ja soveltumisesta kaavaratkaisun mukaiseen, pienimittakaavaiseen, rakentamiseen.

7.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön

Suunnittelualueen asuntorakentaminen on kylämäistä, yleisesti harvaa, mutta painottuu tietyille alueille. Kaava-alueella on nykyään paljon rakentamattomia ja toisaalta varsin hyvin rakentamiselle soveltuvia maa- ja ranta-alueita. Kaavassa toteutettavan maanomistajille yhtenäisen ja tasapuolisen rakennusoikeuden johdosta kaava tulee tiivistämään ennestään rakennettuja alueita, mutta voi jossakin kohtaa mahdollistaa rakentamista myös harvemmin asutuilla alueilla. Kyläkeskuksen ympärillä väljentyvä yhdyskuntarakenne on tyypillistä niin Niinijoen kyläalueen osayleiskaavan suunnittelualueella kuin myös muiden vastaavanlaisten kyläkeskusten tapauksissa. Kaavaratkaisun mukainen hallittu lisärakentaminen tulee jossain määrin muuttamaan joidenkin alueiden kylärakennetta ja maisemanosien luonnetta luomatta kuitenkaan erityisiä paineita ympäristölleen.

Osayleiskaava-alueella uusien rantarakennuspaikkojen määrä on noin neljännes kaavassa esitetyistä kaikista rantarakennuspaikoista. Myös rantojen ulkopuolisilla alueilla rakennuspaikoista noin neljännes on uusia. Varsin huomattavasta asuinrakennusoikeuden lisäämisestä huolimatta Niinijoen alue ja jokiympäristö säilyvät väljänä, tyypillisenä kyläasutusalueena. Kaavassa osoitettavien uusien rakennuspaikkojen lukumäärä noudattelee alueelle kohdistunutta rakentamispainetta. Vaikka kaavalle ja siinä esitetyn rakentamisen toteutumiselle ei varsinaista tavoitevuotta ole asetettu, niin uusien rakennuspaikkojen voidaan olettaa toteutuvan noin 30 vuoden kuluessa, jolloin rakennuspaikkoja tulee olla tarpeisiin nähden sopivasti tuomassa maanomistusoloista ja yksilöllisistä rakentajan mieltymyksistä johtuvaa suunnitteluvaraa pitkälle tulevaisuuteen. Kaavalla vahvistuvat ja selkeytyvät alueen eri maankäyttömuodot sekä suojelutarpeet. Kaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset edesauttavat mahdollisten poikkeamislupien käsittelyä, eikä kaavaratkaisu merkitse sitä, etteikö alueelle olisi mahdollista toteuttaa tätä enemmän uusia rakennuspaikkoja poikkeamisen edellytysten täytyessä.

Lisärakentamisen osoittaminen on laajassa mittakaavassa hallittua, eikä siten luo erityistä yhdyskuntarakenteen hajautumista koko Loimaan mittakaavassa. Osa ihmisistä on mieltynyt tiivistä taajamaa väljempään asumiseen ja tämä osayleiskaava keskittää kylärakentamisen hallitusti verrattuna yksittäisiin poikkeuslupin tai suunnittelutarveratkaisuin toteutettuihin rakennuspaikkoihin. Keskittyneempi rakentaminen on myös infrastruktuurin ja palveluiden kannalta kustannustehokkaampaa.

Maaomistajan kannalta kaava auttaa ennakoimaan rakennusluvan saantia, koska rakentaminen ei edellytä suunnittelutarveratkaisua vaan rakennuslupa voidaan myöntää suoraan kaavan perusteella kaavassa osoitetuille rakennuspaikoille.

7.4 Vaikutukset talouteen, liikenteeseen ja ekotehokkuuteen

Kaavan toteuttaminen ei merkittävästi lisää kunnan vuosittaisia hoito- tai käyttökustannuksia. Välillisiä taloudellisia positiivisia vaikutuksia voi syntyä väestömäärän kehityksestä, alueen elinkeinojen toimintaedellytysten turvaamisesta sekä luonnon ja kulttuuriympäristön arvojen turvaamisesta laadullisena ja imagollisena tekijänä. Kaavassa osoitettu uusi rakentaminen on osoitettu yhdyskuntarakenteellisesti edullisille alueille. Kunnan tarjoamat nykyiset palvelut ja palveluresurssit riittävät uusien asukkaiden tarpeisiin. Kaupallisten palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu nykytilanteen mukaisesti Hirvikosken ja Loimaan keskustan palveluihin.

Suoraan rakentamista ohjaavassa kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen rakennusoikeuden lisäämisellä on positiivinen taloudellinen vaikutus alueen maaomistajille.

Uusi rakentaminen liittyy vahvasti olemassa olevaan tieverkkostoon ja olemassa oleviin liittymäjärjestelyihin. Uusi rakentaminen tulee lisäämään jonkin verran liikennettä päätiellä ja alempiasteisella tieverkostolla. Kaavassa osoitetun maankäytön ei arvioida vähentävän liikenneturvallisuutta. Väestömäärän lisääntyminen turvaa ja edesauttaa jossain määrin joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä alueella. Kaavassa osoitetun ulkoilureitin toteutuminen kevyen liikenteen väylänä parantaisi liikenneturvallisuutta ja sujuvuutta erityisesti kevyen liikenteen osalta.

Ekotehokkuuden osalta yleiskaavan toteutumisella on alueelle pääosin suotuisat vaikutukset. Uusi rakentaminen sijoittuu pääpiirteissään maaperältään ja rakennettavuudeltaan hyvälle alueelle. Rakentamiseen ei ole osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaille alueille. Suunnittelualueella ei sijaitse pohjavesialueita eikä suunnittelualueella vaadita normaalia suurempaa hulevesien hallintaa. Nykyisten rakennusten energiankulutus on normaalia ja rakennuskanta melko vanhaa. Osoitettu uusi rakentaminen ei estä paikallisten energiantuotantojärjestelmien hyödyntämistä mm. tonttikoon väljyydestä johtuen täyttyä maalämmön tilantarve tontilla. Vanhalle rakennuskannalle ei ole purkamistarvetta uusia rakennuksia varten. Uusi rakentaminen tukeutuu vahvasti olemassa olevaan tieverkkostoon, mikä minimoi uuden infrastruktuurin rakentamistarpeen. Rakennuskannan tiivistyminen ja väestön lisääntyminen turvaa lähialueen peruspalveluja, koulun toimintaa ja luo edellytykset joukkoliikenteen toiminnan kehittämiseksi.

7.5 Vaikutukset teknisiin verkostoihin

Suunnittelualue ei kuulu jätevesihuoltolaitoksen viemäriverkoston piiriin, vaan jätevesienkäsittely toteutetaan kiinteistökohtaisesti. Kaavassa määritetty uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2 000 m² ja tällä vähimmäiskokovaatimuksella on tarkoitus turvata haja-asutusalueen kiinteistökohtaisen jätevesienkäsittelyjärjestelmän vaatima tila ja toimivuus. Lisäksi uusi rakentaminen on osoitettu olemassa olevan kylärakenteen yhteyteen, jolloin muut mahdolliset ratkaisut (mm. keskitetty) ovat järjestettävissä kustannustehokkaasti.

Vaihtoehtoisia menetelmiä hajajätevesiasetuksen vaatimukset täyttävään jätevesien käsittelyyn ovat käytännössä fosforin saostusjärjestelmällä varustettu maasuodatus- tai imeytys ja pienpuhdistamo. Myös umpisäiliön käyttö on mahdollista, mutta se nousee kustannuksiltaan pitkällä aikavälillä huomattavasti muita menetelmiä kalliimmaksi. Alue soveltuu maaperältään hyvin em. kiinteistökohtaisien järjestelmien asentamiseen.

Niinijoen koulun läheisillä alueilla, erityisesti Niinirinteentien alueella asutus on muuta kaava- aluetta tiheämpää, tontit pienempiä ja voi edellyttää tavanomaista parempaa jätevesien käsittelyä. Yksittäisillä kiinteistökohtaisilla pienpuhdistamoilla voidaan saavuttaa nykyisin hajajätevesiasetuksen 4 §:n mukaiset puhdistustavoitteet, mutta käytännössä laitteistojen puhdistustulos voi olla hyvin epätasaisista ja laitteet ovat alttiita toimintahäiriöille. Useamman kiinteistön yhteisellä puhdistamolla käsittelemättömän veden laatu on tasaisempaa ja toimintahäiriöiden vaikutuksia voidaan pienentää keskitetyillä käytön seuranta- ja huoltotoimilla.

7.6 Vaikutukset elinkeinoihin ja palveluihin

Yleiskaava edistää maa- ja metsätalouden jatkuvuuden edellytyksiä alueella. Kaavamerkinnot ja määräykset huomioivat erityisesti alueella harjoitettavan maatalouselinkeinon ja sen historiallisen ja maisemallisen tärkeyden. Teollisuusalueella (TY-1) sekä erillispientalojen rakennuspaikoilla kaavalla mahdollistetaan ja tuetaan elinkeinon harjoittamista sallimalla ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien liike-, työskentely- ja teollisuustilojen rakentaminen.

7.7 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Sosiaalisten vaikutusten sisältö on hyvin laaja-alainen ja niihin katsotaan kuuluviksi mm. väestömuutokset, institutionaaliset vaikutukset, alueen infrastruktuuri, vaikutukset elämäntapoihin, -laatuun ja elinoloihin (arvokkaat paikat ja maisemat, terveys, turvallisuus, asuminen) sekä vaikutukset yhteisön asenteisiin ja ristiriitatilanteisiin.

Niinijoki ja Kertunmäki tarjoavat hyvät puitteet ulkoiluun, virkistykseen ja kalastukseen. Kaavassa Niinijoen rannan rakennuspaikat on pyritty osoittamaan kokonaisuuksiksi, jotta rakentamiselta vapaata vyöhykettä jää jokamiehen oikeuksien turvaamiseen. Jokamiehen oikeuksilla tarkoitetaan jokaisen oikeutta käyttää luontoa siitä riippumatta, kuka omistaa alueen tai on sen haltija. Jokamiehen oikeudella toimiminen ei kuitenkaan saa aiheuttaa vähäistä suurempaa haittaa maanomistajalle, maankäytölle tai luonnolle. Kaavassa osoitetut uudet rakennuspaikat monipuolistavat Loimaan kaupungin tonttitarjontaa.

Paikoitellen saatetaan kaavan mukaiseen täydennysrakentamiseen suhtautua nykyisten asukkaiden osalta negatiivisesti tai positiivisesti silloin, kun omaan lähielinpiiriin kohdistuu muutoksia.

Kaavassa melualueen merkinnällä on osoitettu Oripääntien ennustettu yöohjearvon 45 dB melualue sekä Varkaanmäen maa-ainestenottoalueen päiväajan 55 dB. Merkittyjen alueiden sisäpuolella melutaso ylittää valtioneuvoston meluntorjuntalain nojalla antamassa päätöksessä annetut melutason ohjearvot. Liikennemelualueiden reunamille on osoitettu kaavassa muutamia uusia rakennuspaikkoja. Kyseisillä alueilla ohjearvon ylitykset ovat hyvin vähäisiä ja liikennemelua koskien annettuja kaavamääräyksiä noudattamalla rakennuspaikat voidaan toteuttaa ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden perustaminen on mahdollista ohjearvojen sallimissa rajoissa. Maa-ainesten oton osalta melu on vaihtelevaa. Melualueen reunamalle osoitetut rakennuspaikat on osoitettu asuinrakentamisen reservialueilla, jotka voidaan toteuttaa aikanaan maa-ainestenotto toiminnan päätyttyä. Kertunmäen virkistys- ja kuntoradan alueelle em. melualueet eivät ulotu. Asuinkiinteistöjen nykyinen toiminta ja sen vähäinen täydentäminen ja rakennusten peruskorjaus voidaan melualueellakin sallia etenkin silloin, kun ohjearvojen ylitys on vähäinen (alle 5 dB) ja alue muutoin soveltuu hyvin kyseiseen tarkoitukseen. Kaava-alueelle sijoittuvan ampumaradan toiminnasta aiheutuu melua. Ampumaratatoiminnan harjoittaminen edellyttää radan ympäristöluvan määräyksien noudattamista niin, ettei lähialueen asukkaille ja mm. Kertunmäen virkistysalueelle aiheudu ohjearvot ylittävää meluhaittaa.

Kaava-alueen toiminnallinen rakenne pysyy ennallaan, joten vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäisiä. Asumisen tiivistyminen mahdollistaa yhteisöllisyyden lisääntymisen alueella.

8. OSAYLEISKAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN JA MAAKUNTAKAAVAAN

8.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Kaikki tavoitteet koskevat koko maata, eikä alueellisia erityistavoitteita enää ole. Tavoitteet tulee huomioida kaavoituksessa maakuntatasolla sekä kuntien yleis- ja asemakaavoituksessa.

Seuraaviin taulukkoihin on koottu uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä arvioitu niiden toteutumista tämän osayleiskaavan maankäyttöratkaisuun.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Tavoite	Toteutuminen hankkeessa
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	Osayleiskaavaratkaisussa osoitetulla täydennysrakentamisella tuetaan alueen kylien elinvoimaisuutta nykyistä yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Kaavaratkaisulla on turvattu maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset jättämällä viljelykäytössä olevat pellot pääosin uuden rakentamisen ulkopuolelle. Kaava edistää mahdollisuuksia asumiseen ja elinkeinonharjoittamiseen maaseutumaisessa ympäristössä.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	Kaavaratkaisu tukee tavoitteen toteutumista suunnittelualueella.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Kaavaratkaisulla ei nähdä mainittavia vaikutuksia kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä koskien.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.	<i>Ei koske tätä kaavahanketta</i>

Tehokas liikennejärjestelmä

Tavoite	Toteutuminen hankkeessa
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavar- ja henkilöliikenteen solmu-kohtien toimivuudelle.	<i>Ei koske tätä kaavahanketta</i>
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.	<i>Ei koske tätä kaavahanketta</i>

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Tavoite	Toteutuminen hankkeessa
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Niinijoen tulvavaara on otettu kaavatason edellyttämällä tavalla huomioon kaavassa. Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +73,50m (N2000).
Ennakoitua melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.	Osayleiskaavassa on huomioitu sekä Oripääntien että suunnittelualan kaakkoisosan sijoittuvien maanainestenottoalueen ja ampumaradan meluvaikutus.
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.	Kaavaan on merkitty alueet, joilla esiintyy liikenteestä tai maanainestenotosta johtuen melun ohjearvojen ylittymistä. Ohjearvot tulee huomioida, mikäli alueille suunnitellaan melulle herkkiä toimintoja.
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.	<i>Ei koske tätä kaavahanketta</i>
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavallvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.	<i>Ei koske tätä kaavahanketta</i>

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Tavoite	Toteutuminen hankkeessa
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Kaava-alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. Kaavaratkaisu turvaa nykyisten arvojen ja kulttuuriympäristön ja maisemakuvan ominaispiirteiden säilymisen. Uusi rakentaminen on sijoitettu siten, että kylä kehittyy noudattaen samoja maisemallisia sijoittumisperiaatteita kuin nykyinenkin rakenne.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Osayleiskaavan maankäyttöratkaisussa on huomioitu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Osayleiskaavaan on huomioitu virkistyskäytön kannalta oleellimmat alueet ja yhteydet.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.	Osayleiskaavan maankäyttöratkaisu sisältää laajoja maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, jotka on tarkoitettu säilyttämään edelleen tuotannollisesti viljely- ja metsätalouskäytössä.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tavoite	Toteutuminen hankkeessa
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.	<i>Ei koske tätä kaavahanketta</i>
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.	<i>Ei koske tätä kaavahanketta</i>

8.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Suunnittelualan itäosassa on voimassa Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava, joka tämän kaavan saatua lainvoiman, tulee kumoutumaan Niinijoen kyläalueen osayleiskaavan suunnittelualueen osalta. Varsinais-Suomen maakuntakaava ohjaa tällä hetkellä muilta osin rakentamista alueella. Kaavahierarkian mukaisesti maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa. MRL 32 §:n mukaan viranomaisten on pyrittävä edistämään maakuntakaavan toteutumista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Niinijoen kyläalueen osayleiskaavaratkaisussa on huomioitu maakuntakaavassa osoitettu seudullisesti arvokas maisema-alue, arvokkaat rakennettua kulttuuriympäristöä ja arkeologiaa koskevat kohteet ja alueet sekä maankuntakaavassa osoitetut ulkoilureittiä ja Niinijoen melontareittiä koskevat yhteysmerkinnät. Lisäksi suunnittelussa on huomioitu olemassa olevaa liikenneverkostoa koskevat merkinnät.

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa Niinijoen kyläalueen osayleiskaavan suunnittelualue sijoittuu osa-alueelle, jossa loma-asutuksen mitoitus on 0-3 rakennuspaikkaa rantakilometrillä ja vapaan rannan osuus on 60%. Niinijoen kyläalueen osayleiskaava ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n mukainen ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleiskaava, joten kaavan rantarakentamisen mitoitus ei ole tarkoituksen mukaista perustaa ja verrata maakuntakaavan haja-alueiden loma-asutusta ohjaavaan mitoitukseen. Niinijoen osayleiskaava kattaa kyläalueen, jossa rakentaminen painottuu ympärivuotiseen asumiseen ja on haja-asutusalueiden loma-asutusta tiiviimpää. Tässä osayleiskaavassa käytettävä rantarakentamisen mitoitus on maltillinen, kun huomioidaan suunnittelualan lähtökohdat ja olosuhteet rakentamiselle.

Vaikka suunnittelualue ja Niinijoen suisto on seudullisesti arvokasta maisema-aluetta, sietää alue kaavaratkaisun mukaista pienen mittakaavan lisärakentamista. Rakentamisen toteuttamisessa tulee huomioida maisema-alueen arvokkaat ominaispiirteet sekä noudattaa kaavan rakentamista ohjaavia määräyksiä.

9. OIKEUSVAIKUTUS JA TOTEUTTAMINEN

9.1 Kaavan ohjausvaikutukset

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §).

MRL 44 §:n mukaan rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Rakennuslupia voidaan myöntää rantarakentamista ohjaavan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan perusteella MRL 72 §:ssä tarkoitetulle rantavyöhykkeelle.

Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Maakuntakaava ei ole mm. oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella voimassa muutoin kuin yleiskaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 32.3 §).

Vaikutus viranomaisiin

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42.2 §). Velvoite koskee kaikkia valtion ja kunnan viranomaisia, joilla on alueiden käyttöön liittyviä suunnittelu- tai toteuttamistehtäviä.

Rakennusjärjestys

Yleiskaava-alueella rakentamista ohjaa voimassa oleva rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14.4 §).

Ehdollinen rakentamisrajoitus

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten. (MRL 43.1 §)

Poikkeamisvalta

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen MRL:ssä säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetystä rakennuslupan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamista koskevasta hakemuksesta.

Yleiskaavan ja muun lainsäädännön mukaisen päätöksenteon suhde

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset suunnitelmat on otettava huomioon suunniteltaessa ja päätettäessä muun lainsäädännön nojalla ympäristön käytön järjestämisestä siten kuin erityislajeissa säädetään. Muussa lainsäädännössä on vastaavasti säännöksiä, jotka yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon. Tässä suhteessa keskeisimpiä lakeja ovat ympäristönsuojelulaki, rakennussuojelulaki, tielait, vesilaki, metsälaki ja jätelaki.

Jätevesien käsittely

Vaatimukset haja-asutuksen jätevesien käsittelystä tulivat voimaan 1.1.2004, jätevesien puhdistukseen liittyvä ympäristönsuojelulain muutos 9.3.2011 ja uusi hajajätevesiasetus 15.3.2011. 3.4.2017 astui voimaan valtioneuvoston asetus (157/2017) talousvesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla. Sen mukaan ranta-alueilla (100 m keskivedenkorkeudesta) sekä pohjavesialueilla jätevesijärjestelmien tulee täyttää lainsäädännön vaatimukset 31.10.2019 mennessä. Muilla alueilla uusiminen tehdään rakennuslupaa vaativien peruskorjausten yhteydessä tai vanhan järjestelmän toimintaiän loputtua. Uudiskohteita vaatimukset koskevat välittömästi.

Yleiset tied

Maantielain (503/2005) 17 §:n mukaan yleissuunnitelman ja tiesuunnitelman tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen oikeusvaikutteiseen kaavaan, jossa maantien sijainti ja

suhde muuhun alueiden käyttöön on selvitetty. Tiesuunnitelmaa ei saa hyväksyä vastoin oikeusvaikutteista kaavaa.

Tie voidaan kuitenkin suunnitella maantielain 17.3 §:n mukaisesti ilman, että suunnittelu perustuu kaavaan, jos tien luonne huomioon ottaen sen sijainti ja suhde muuhun alueidenkäyttöön voidaan ilman kaavaakin riittävästi selvittää yhteistyössä kunnan, maakunnan liiton ja alueellisen ympäristökeskuksen kanssa.

Yksityiset tiet

Jos yleiskaava-alueella yksityisistä teistä annetun lain (358/1962) 1 §:n mukainen yksityinen tie tai tie, jonka maanomistaja on yhdyskuntarakentamisen yhteydessä varannut tiealueeksi, sijaitsee sellaisella alueella, joka kaavan mukaan on tarkoitettu liikenneväyläksi, kunnalla on oikeus korvauksetta panna kuntoon tiealue siihen kuuluvine ojineen ja asettaa siihen johtoja sekä luovuttaa se yleiseen liikenteeseen. (MRL 92 §)

Metsälaki

Metsälaki (1093/1996) sääntelee talousmetsän käyttöä. Yleiskaava-alueella metsälakia sovelletaan metsän hoitamiseen ja käyttämiseen vain maa- ja metsätalouteen ja virkistykseen osoitetulla alueella. Metsälain 25 §:n mukaan kaavoitettavien ja kaavoitettujen alueiden osalta metsäkeskuksen tulee olla riittävässä yhteistyössä kuntien kanssa metsälain ja maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden yhteen sovittamiseksi.

9.2 Kaavan toteuttaminen ja seuranta

Rakennetun kulttuuriympäristön sekä luonnonarvojen säilymistä seurataan rakennus- ja purkulupakäsittelyn sekä toimenpide- ja maisematyölupien kautta.

Toteutus voidaan aloittaa osayleiskaavan saatua lainvoiman. Osayleiskaavan toteutuksesta vastaavat Loimaan kaupunki ja alueen maanomistajat. Toteutusaikatauluun vaikuttavat muun muassa alueelle kohdistuva rakentamispaine ja maanomistajien halukkuus myydä tontteja.

Osayleiskaavan toteutumisen seuranta tapahtuu seuraamalla rakennus- ja toimenpidelupahakemuksia.

Tampereella 10. päivänä huhtikuuta 2020
Ramboll Finland Oy



Petteri Laamanen
Kaavan laatija, projektipäällikkö
Ramboll Finland Oy