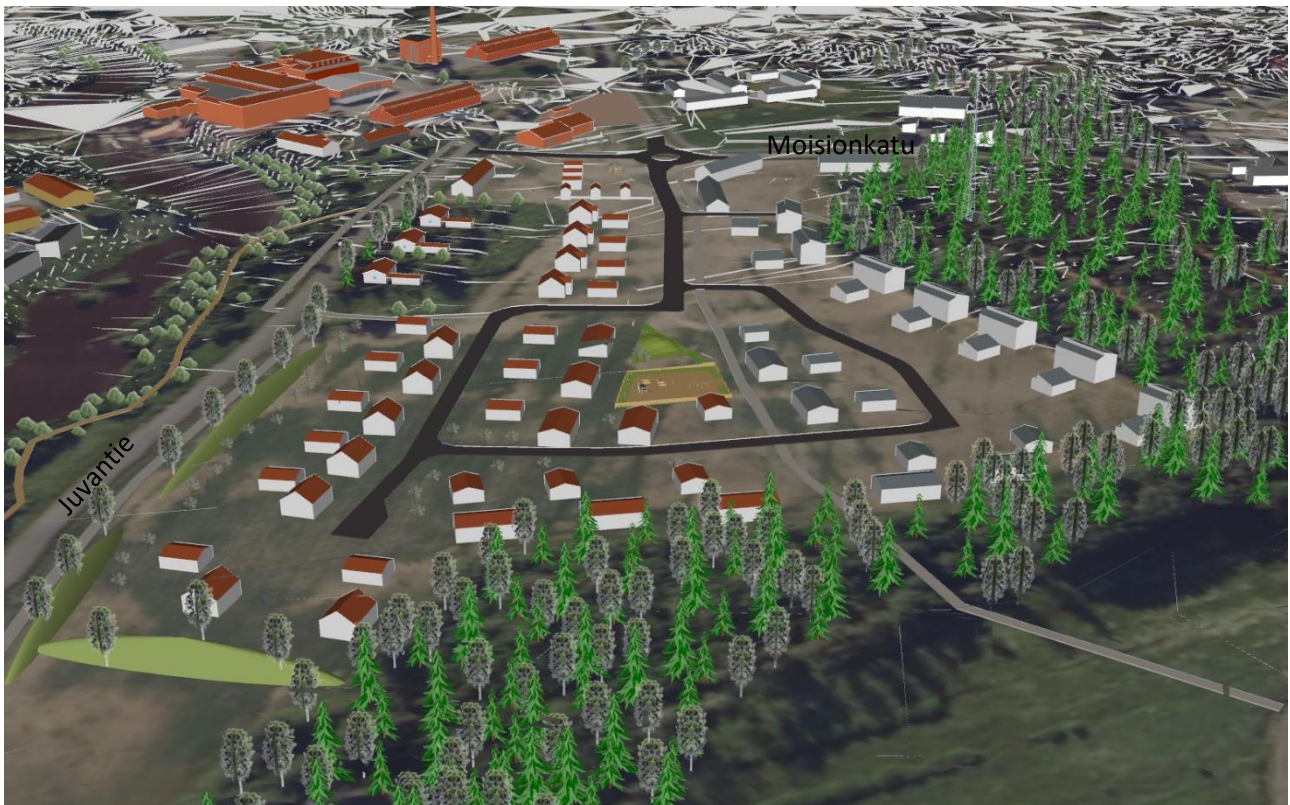


AK 0915

## Juvanportin asemakaava ja asemakaavan muutos

13. (Niittukulma) kaupunginosa

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, **LUONNOS** 5.8.2022



Kuva 1 – Havainnekuva lännestä itään.

## **ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**AK 0915**

**”Juvanportin asemakaava ja asemakaavan muutos”**

### **9. kaupunginosa (Kartanomäki)**

**Sijainti: Juvankadun ja Juvantien varsi**

Kuvaus

**Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee  
5.8.2022 päivättyä kaavakarttaa.**

Kaavan laatija

**Loimaan kaupunki, kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk)**

Vireilletulo

**Kaavoituskatsaus 2021, kuulutettu 14.1.2021**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

**9.12.2021, nähtävillä 22.12.2021 alkaen.**

**tark. 5.8.2022, nähtävillä xx.**

Valmisteluvaiheen kuuleminen (luonnos ja tark. OAS)

**xx-xx.2022**

Ehdotus nähtävillä

**xx**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi

**xx**

Lainvoimainen

**xx**

**Loimaalla xx.x.202x**

---

**Kaavoittaja Arttu Salonen**

## Sisällysluettelo

|          |                                                                                                  |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|          | Sisällysluettelo.....                                                                            | 2         |
|          | Liitteet .....                                                                                   | 3         |
|          | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ..... | 3         |
| <b>1</b> | <b>TIIVISTELMÄ.....</b>                                                                          | <b>4</b>  |
| 1.1      | Kaava-alueen kuvaus.....                                                                         | 4         |
| 1.2      | Tavoitteet ja kaavan nimi.....                                                                   | 4         |
| 1.3      | Kaavaprosessin vaiheet.....                                                                      | 5         |
| 1.4      | Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset.....                                              | 5         |
| 1.5      | Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö .....                                     | 6         |
| 1.6      | Tunnistetiedot.....                                                                              | 7         |
| 1.7      | Kaava-alueen sijainti .....                                                                      | 8         |
| <b>2</b> | <b>LÄHTÖKOHDAT.....</b>                                                                          | <b>9</b>  |
| 2.1      | Selvitys suunnittelualan oloista .....                                                           | 9         |
| 2.1.1    | Alueen yleiskuvaus .....                                                                         | 9         |
| 2.1.2    | Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö .....                                                 | 14        |
| 2.1.3    | Asuminen ja väestö .....                                                                         | 17        |
| 2.1.4    | Palvelut .....                                                                                   | 17        |
| 2.1.5    | Liikenne.....                                                                                    | 18        |
| 2.1.6    | Tekninen huolto.....                                                                             | 19        |
| 2.1.7    | Muinaismuistot.....                                                                              | 19        |
| 2.1.8    | Sosiaalinen ympäristö.....                                                                       | 19        |
| 2.1.9    | Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat .....                                                      | 19        |
| 2.1.10   | Maanomistus.....                                                                                 | 21        |
| 2.2      | Suunnittelutilanne .....                                                                         | 21        |
| 2.2.1    | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....                               | 21        |
| 2.2.2    | Liikenne-ennuste ja melumallinnus.....                                                           | 24        |
| 2.2.3    | Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset .....                                          | 24        |
| 2.3      | Tonttijako ja kiinteistörekisterinpito.....                                                      | 24        |
| 2.4      | Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....                                                            | 24        |
| <b>3</b> | <b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                                                    | <b>24</b> |
| 3.1      | Asemakaavan suunnittelun tarve .....                                                             | 24        |
| 3.2      | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....                                     | 24        |
| 3.3      | Osallistuminen ja yhteistyö.....                                                                 | 25        |
| 3.3.1    | Osalliset .....                                                                                  | 25        |
| 3.3.2    | Kaavan vireilletulo (MRL 6 § 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....                | 26        |
| 3.3.3    | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                                                  | 26        |
| 3.3.4    | Viranomaisyhteistyö.....                                                                         | 27        |
| 3.4      | Asemakaavan tavoitteet .....                                                                     | 27        |
| 3.4.1    | Kaupungin tavoitteet.....                                                                        | 27        |
| 3.4.2    | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....                                                    | 27        |
| 3.4.3    | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen .....                        | 28        |
| 3.5      | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....                                      | 28        |
| 3.5.1    | Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....                                                | 28        |
| 3.5.2    | Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....                                                    | 36        |
| <b>4</b> | <b>ASEMAKAAVAN KUVAAUS.....</b>                                                                  | <b>36</b> |
| 4.1      | Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset.....                                            | 36        |

|          |                                                                                                       |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.1.1    | Tonttimaat (AO, AR, AP, AL, AH, EMT) .....                                                            | 36        |
| 4.1.2    | Viheralueet (VP, VL, VL-1, VK, VU, EV, SL) .....                                                      | 37        |
| 4.1.3    | Yleiset alueet (kadut, aukio) .....                                                                   | 38        |
| 4.1.4    | Muut (RP, RV, W) .....                                                                                | 39        |
| 4.1.5    | Mitoitus .....                                                                                        | 40        |
| 4.1.6    | Palvelut .....                                                                                        | 40        |
| 4.2      | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                                           | 40        |
| 4.3      | Kaavan vaikutukset .....                                                                              | 41        |
| 4.3.1    | Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen .....                                                           | 41        |
| 4.3.2    | Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....                                             | 42        |
| 4.3.3    | Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....                                   | 42        |
| 4.3.4    | Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....               | 42        |
| 4.3.5    | Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ..... | 42        |
| 4.3.6    | Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....           | 46        |
| 4.3.7    | Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittymiseen .....                                | 51        |
| 4.3.8    | Muut vaikutukset .....                                                                                | 51        |
| 4.4      | Ympäristön häiriötekijät .....                                                                        | 51        |
| 4.5      | Kaavamerkinnot ja määräykset .....                                                                    | 51        |
| 4.6      | Nimistö .....                                                                                         | 51        |
| <b>5</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>                                                                     | <b>51</b> |
| 5.1      | Toteuttaminen ja ajoitus .....                                                                        | 51        |
| 5.1.1    | Toteutuksen seura .....                                                                               | 51        |

## Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake (täydentyy ehdotusvaiheessa)
3. Vastineraportti
4. Liikenne-ennuste 14.3.2022, Ramboll
5. Meluselvitys 31.3.2022, Ramboll
6. Viranomaisneuvottelun 29.6.2022 muistio
7. Tasohavainnekuva, 5.8.2022

## Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

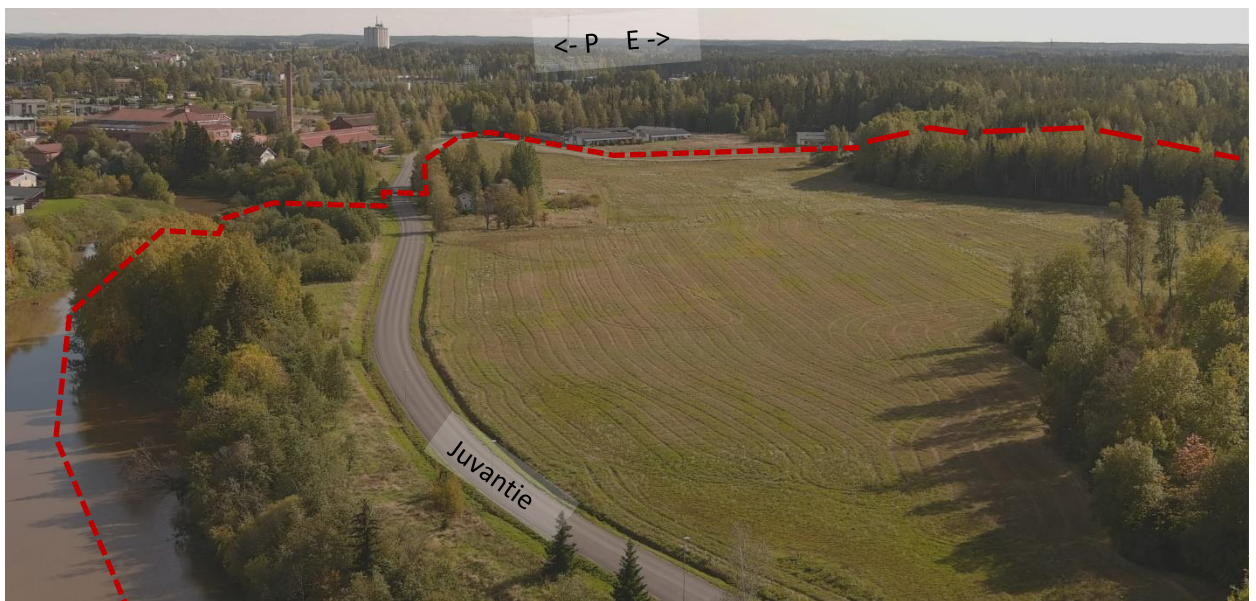
- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa varten tehdyt perus- ja erillisselvitykset. mm. luontoselvitys 2003.
- Liito-oravan esiintyminen Loimaan keskustaaajaman länsi- ja eteläosissa, Tmi Jyrki Lehtinen 23.6.2019
- Nahkatehtaan alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Ramboll, 8.6.2016
- Kartanonmäen alue, maaperän haitta-ainetutkimus, Ramboll, 5.4.2017

- Lähialueelle on tehty monimuotoisen asumisen pilottisuunnitelma valtakunnallisen Monikko-hankkeen yhteydessä vuonna 2013 (Tampereen teknillinen yliopisto) jossa on tutkittu yleisiä kaupunkikuvallisia konsepteja sekä erilaisia palvelu- ja asumistavoitteita sekä näiden yhdistämistä.
- Pyöräliikenteen suunnittelu, Väyläviraston ohjeita 18/2020
- Yksikaistaisen kiertoliittymän mitoitusperiaatteita, Opinnäytetyö, Raine Kyrö, 19.3.2010

## 1 TIIVISTELMÄ

### 1.1 Kaava-alueen kuvaus

Noin 18,7 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Juvankadun sekä Juvantien varrella kuntoreitin läheisyydessä Loimaan keskustan länsipuolella. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus entisen nahkatehtaan ympäristössä (Vesikosken historiallinen tehdasalue). Pohjoisosassa suunnittelualuetta sijaitsee Loimijoki. Alueen ympäristössä on myös lähivirkistysaluetta, vesitorni ja tiivistä asuinrakentamista. Asemakaavan muutos koskee Loimijoen rannasta puistoaluetta ja Juvankatua ja Moisionkadun osaa.



Kuva 2 - Viistoilmakuva suunnittelualueelle suuntaa-antavalla aluerajauksen osuudella 9/2021

### 1.2 Tavoitteet ja kaavan nimi

#### **Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet:**

- Asuinalueen ja sitä sekä ympäristöä tukevien toimintojen osoittaminen alueelle.
- Alueen läpi osoitettavien kulkuyhteyksien selvittäminen keskustan suunnasta kohti länttä mm. Juvan kuntoreitille ja asuinrakentamisen tulevaisuuden laajentamisalueelle Lähteenmäentien suunnalla.
- Kaavatyön yhteydessä selvitetään, onko Juvantien ja Loimijoen välille mahdollista osoittaa virkistystä palvelevaa kevyen liikenteen reittiä.

Kaavan nimenä on ”*Juvanportin alueen asemakaava ja asemakaavan muutos*”. Nimi on johdettu siitä, että keskustasta tultaessa alueen jälkeen alkaa Juvan kaupunginosa (ja aiempi rekisterikylä), alueen kautta on kevyen liikenteen yhteys viereiselle Juvan kuntoradalle sekä aluetta halkoo Juvantie.

### 1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavatyö tehdään kaupungin aloitteesta (kaupunginhallitus hyväksyi kaavoituskatsauksen 14.12.2020 § 419). Työ on kuulutettu vireille Loimaan lehdessä 14.1.2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

OAS:n nähtävilläolo alkoi 22.12.2021 ja palautetta siitä pyydettiin 2.2.2022 mennessä. Palautteita jätettiin 5 kpl.

Kaavaluonnos ja tark. OAS olivat nähtävillä xx, joista jätettiin xx lausuntoa/kommenttia. Mielipiteitä xx.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxx. Ehdotuksesta jätettiin xxx lausuntoa/kommenttia. Muistutuksia xx.

### 1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

*Asuintonttitarve:*

Asemakaava ja asemakaavamuutos perustuu alueella voimassa olevaan Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan (kv 2015), jossa kyseinen alue on vaiheistettu toteutusjärjestykseltään Juvan ja Kartanomäen alueen osalta ensimmäiseksi asuinalueen taajaman laajenemisalueeksi (AP, 1). Toisena tuleville vuosille on vaiheistettu Juvan ulkoilualueen eteläpuoli (AP, 2) ja myöhemmin ulkoilualueen länsipuoli (AP/res).

Loimaalla rakennetaan keskimäärin 14 omakoti-/paritalorakennusta vuosittain (tilasto 2012-2021). Suurin osa painottuu Loimaan keskusta. Keskustassa on matemaattisesti hyvin tonttivarantoa, mutta varanto ei ole riittävän monipuolinen lähivuosien tarpeeseen. Muissa asemakaavoitetuissa taajamissa on runsaasti tonttivarantoa.

Alueen eteläpuolella sijaitseva Moisionpellon asuinalue asemakaavoitettiin v. 2008 ja 37:stä ok-tontista on 2022 alkuun mennessä myyty 34 kpl. Tavoitteena on vastata alueen kysyntätarpeisiin noin 10 vuoden toteutussyklissä kaavoittamalla noin 30 uutta omakotitonttia sekä muutama rivitalotontti. Huomioidaan myös mahdollisuus monipuoliseen asumisen toteutukseen esimerkiksi muut kytketyt asuinrakennukset ja yhtiömuotoiset minitaloalueet mahdollistamalla.

Omakotitonttien pinta-aloihin on kiinnitetty huomiota viime vuosien keskusteluissa. Pinta-alatoiveet ovat yksilöllisiä, osa haluaa enemmän omaa alaa ja osa haluaa vähemmän hoidettavaa piha-alaa. Tarkoituksenmukaista on kaavoittaa vaihtelevia tontteja. Pinta-alat tulee ratkaista kaavoitusvaiheessa, jolloin optimoidaan mm. tulevien vuosien tonttitarjonnan tarpeisiin vastaaminen riittävällä asuintonttitarjonnalla, kunnallistekniikan ja kiinteistönmuodostuksen tarkoituksenmukainen resurssointi sekä alueen tavoiteltu kokonaisnäkymä. Tärkeää on myös osoittaa tontteja, jotka ovat kunnallisten ja yksityisten palveluiden osalta



saavutettavissa, joka lisää tonttien houkuttelevuutta. Pinta-aloilla on vaikutusta siihen, kuinka monta tonttia osoitetaan palveluiden yhteyteen.

*Taustatietoa: Vuonna 2008 asemakaavoitetun Moisio Pellon asuinalueen omakotitonttien pinta-alat vaihtelevat n. 1200-1950 m<sup>2</sup> (keskiarvo n. 1450 m<sup>2</sup>) ja rivitalotonttien keskiarvo on n. 2300 m<sup>2</sup>. Vuonna 2016 asemakaavoitetun Nahinlahden asuinalueen omakotitontit ovat n. 1000-1300 m<sup>2</sup> (keskiarvo n. 1150 m<sup>2</sup>) ja rivitalotonttien osalta n. 2200 m<sup>2</sup> rivitalon rakennusala kohti (kolmella tontilla kuusi rakennusala). Molemmat Moisio Pellon ja Nahinlahden alueet ovat toteutuneet jo hyvin pitkälle.*

Tehdyt selvitykset:

Kaavatyötä varten on laadittu Juvantien liikenne-ennuste ja meluselvitys. Aiemmat selvitykset on lueteltu sivulla 3-4.

## 1.5 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö

### Liikenneverkko:

Juvantien alue on osoitettu yleiskaavassa (kv. 2015) alueen kokoojakaduksi. Alueen liikenneverkko osoitettiin pääosin samasta sisääntulotiestä, josta kuljetaan Moisio Pellon asuinalueellekin. Alueen liikennöintiä sujuvoitettiin tekemällä alueen kiertävä lenkki (Ulkoliijankaari). Liikenneverkkoa muotoiltiin myös siten, että siinä olisi liikennenopeuksia hillitseviä mutkia. Katuverkon tavoitteena on tehdä alueesta yhtenäinen, suojaisa ja ajoneuvo-liikenteen osalta vain tonttialueen tarpeita palveleva sekä mahdollisimman hyvin kevyen liikenteen ratkaisuja hyödyntävä. Korttelien 77 ja 78 välistä osoitetun kevyen liikenteen väylän kautta sallitaan myös huoltoajo, joka edistää myös esimerkiksi pelastuslaitoksen toimintamahdollisuuksia.

Alueen läpi osoitettiin kevyen liikenteen yhteys, joka johtaa alueen sisäiselle leikkikentälle, viereiselle Juvan kutoradalle sekä kaavassa osoitetuille palstaviljely- ja asuntovaunualueille. Juvantien varteen osoitettiin kaksi vaihtoehtoista kevyen liikenteen toteutustapaa: 1. katutilaa varattiin siten, että väylän voi osoittaa Juvantien varteen tai 2. reitin voi osoittaa ranta-alueen kautta, jos toteutusvaiheen luontoselvitys ja tarkemmat maaperäolosuhteet sen mahdollistavat.

Moisio Pellon asuinalueen ja uuden Juvanportin asuinalueen osalta liikenneratkaisuksi mahdollistettiin liikennelympyrän toteuttaminen, jolloin liikennöinti on sujuvaa ja turvallisempaa, vaikkakin liikennemäärät ovat maltillisia. Moisio Kadun liittyminen Juvantielle siirrettiin myös suorakulmaisemmaksi yhteydeksi, joka edistää liikenneturvallisuutta.

### Tontit:

Kaavatyöllä osoitetaan asuintarkoituksiin 29 erillispientalotonttia (AO, omakotitontteja), 3 rivitalotonttia (AR) ja 3 asuinpientalojen tonttia (AP, rivitalot, kytketyt pientalot ja erillispientalot). Lisäksi osoitettiin yksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti.

### Asuntovaunualue:

Juvan kuntoradan yhteyteen osoitettiin pieni asuntovaunualue (RP), joka on tarkoitettu lyhytaikaiseen käyttöön, eikä ns. camping-alueeksi. RP-alueen vieressä sijaitsee vesi- ja viemärijohdot sekä kaavassa osoitettava kevyen liikenteen reitti keskustan suuntaan.

#### Viheralueet:

Alueelle eriteltiin tavanomainen lähivirkistysalue (VL) sekä liito-oravan tarpeet huomioivat osuudet (VL-1). Suojaviheralueen (EV) merkinnällä osoitettiin viherkaistaleet, jotka eivät ole varsinaisesti virkistyskäyttöön tarkoitettuja. Suunnittelualueen keskelle, kevyen liikenteen reitin varrelle, osoitettiin leikkikenttä (VK) ja puistoa (VP). VK/P-alueita ympäröi ja suojaa myös tontit, joilta on sinne erinomainen saavutettavuus ja näkyvyys.

#### Suojelualueet:

Rantaosuus osoitettiin asemakaavassa yleiskaavan mukaisesti suojelualueeksi (SL) ja alueen läpi osoitettiin ohjeellinen kevyen liikenteen reitti, jonka toteuttaminen edellyttää ympäristön huomioimista, tarkempaa suunnittelua ja toteutusvaiheessa luontoarvojen tarkistamista.

#### Palstaviljelualue:

Juvan kuntoradan viereen osoitettiin palstaviljelyalue, joka on liitettävissä vesijohtoverkoston ja alueelle on kaavassa osoitettu kevyen liikenteen yhteys.

#### Muut:

Mastolle (EMT) osoitettiin sijoittamispaikka metsän suojaan, jonne on huoltoajon salliva yhteys Volanssinkujalta.

Kiertotalous otettiin huomioon siten, että alueen rakentamisessa yli jäävää puhdasta maainesta voidaan sijoittaa suojaamaan/maisemoimaan asuinalueita Juvantieltä ja puistoon voidaan tehdä leikki-/maisemointikumpare (e-3).

Asemakaavan tarkempi kuvaus löytyy kohdasta 4.

## **1.6 Tunnistetiedot**

### **430 Loimaan kaupunki**

#### **9. (Kartanomäki) kaupunginosa**

#### ***Juvanportin asemakaava ja asemakaavan muutos***

#### **AK 0915**

**Asemakaava koskee:** Kiinteistöjä: 430-406-7-138, 430-402-1-130, 430-895-1-2609, 430-406-5-14, 430-406-5-15, 430-406-876-4, 430-406-876-3

**Asemakaavan muutos koskee:** 9. kaupunginosan viher- ja katualueita.

**Asemakaavalla ja asemaavan muutoksella muodostuu:** 9. kaupunginosan korttelit 76-87 sekä katu-, virkistys-, suojelu- ja erityisalueita.

**Tonttijako laaditaan sitovana.**

**Kaavasuunnittelu:** Kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk)

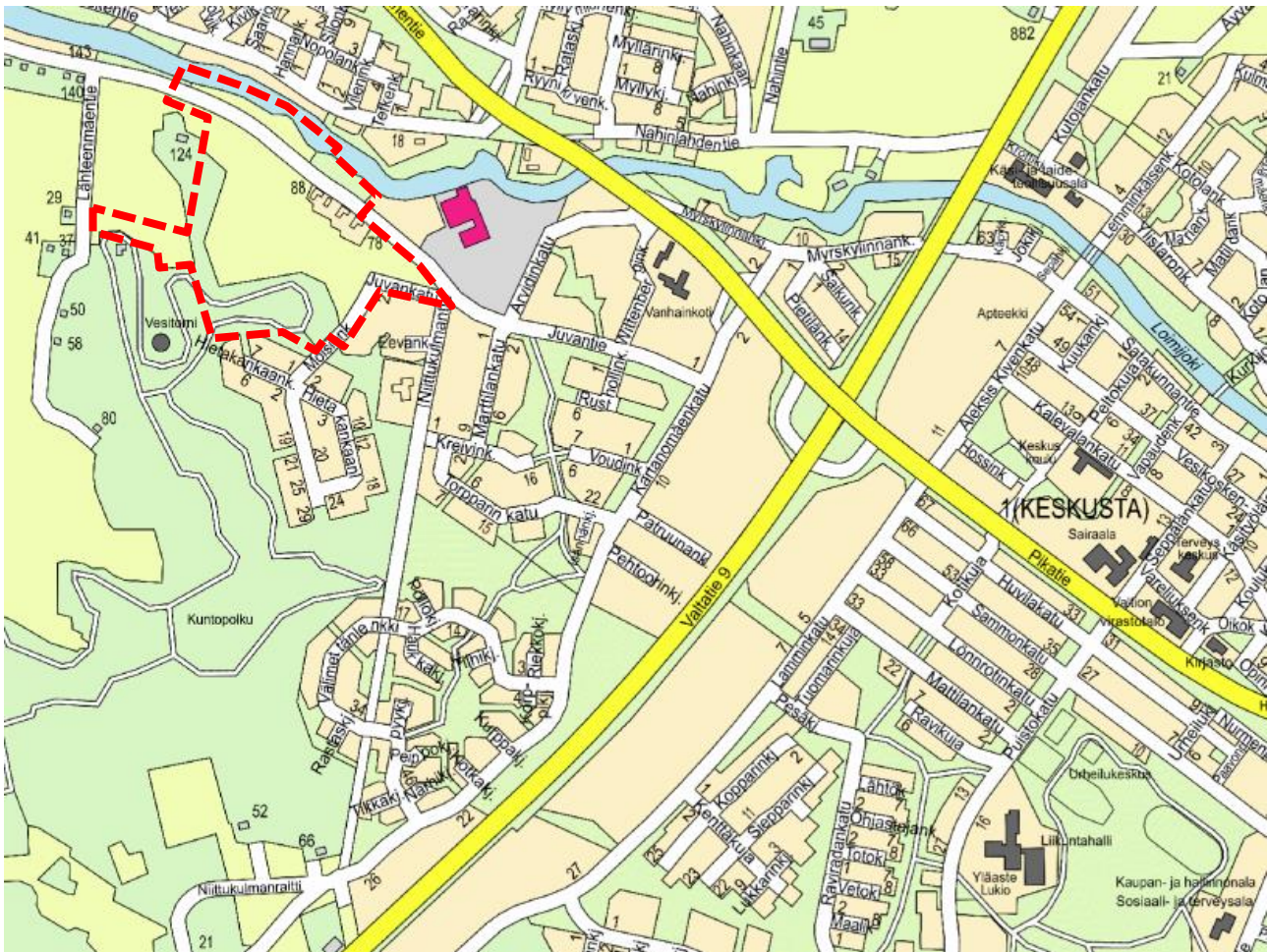


**Asemakaavan muutoksen käsittelyt**

|                                                                   |               |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|
| Asemakaavan on kuulutettu vireille                                | 15.1.2021     |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville      | 22.12.2021    |
| Kaavatoimikunta ohjasi alustavan luonnoksen laadintaa             | 21.6.2022     |
| Viranomaisneuvottelu alustavasta luonnoksesta                     | 29.6.2022     |
| Asemakaavan luonnos ja tark. OAS on ollut nähtävillä              | xx            |
| Kaupunginhallitus on käsitellyt ehdotuksen nähtäville asettamisen |               |
| Asemakaavan ehdotus on ollut nähtävillä                           | xx            |
| Kaupunginhallitus on ehdottanut valtuustolle kaavan hyväksymistä  | ___. ___.202x |
| Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan                      | ___. ___.202x |

**1.7 Kaava-alueen sijainti**

Suunnittelualue sijaitsee Juvankadun sekä Juvantien varrella kuntoreitin läheisyydessä Loimaan keskustan länsipuolella. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus entisen nahkatehtaan ympäristössä (Vesikosken historiallinen tehdasalue). Pohjoisosassa suunnittelualueita sijaitsee Loimijoki. Alueen ympäristössä on myös lähivirkistysaluetta ja tiivistä asuinrakentamista.



Kuva 3 Kaava-alueen likimääräinen sijainti Loimaan keskustan länsipuolella, opaskartta © Loimaan kaupunki

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 18,7 ha:n suunnittelualue sijaitsee Juvankadun sekä Juvantien varrella kuntoreitin läheisyydessä Loimaan keskustan länsipuolella. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus entisen nahka-tehtaan ympäristössä (Vesikosken historiallinen tehdasalue). Pohjoisosassa suunnittelu-alueella sijaitsee Loimijoki. Alueen ympäristössä on myös lähivirkistysaluetta ja tiivistä asuinrakentamista. Alue on hyvin palveluiden saavutettavissa.

Luonnonympäristö

*Maisemarakenne, maisemakuva:*

Alue on suurelta osin avointa ja tasaista peltoa sekä myös mm. virkistysmetsikköä, liikennealueita, rantalehtoa ja jokea. Syvällä uomassa oleva Loimijoki on vaikeasti havaittavissa



jopa Juvantieltä. Maasto nousee joen suunnasta kohti Juvan kuntoreitin aluetta. Kuvassa 4 on esitetty alueen oleelliset maisemat.

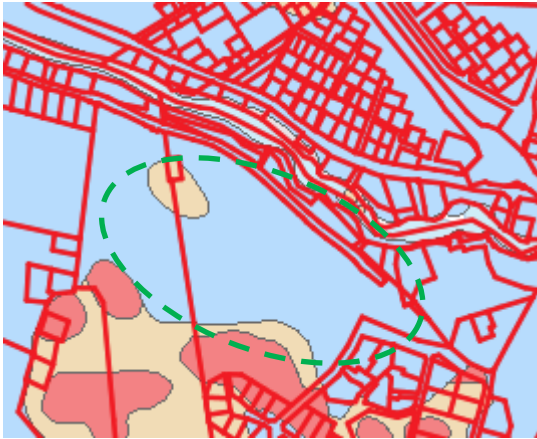


Kuva 4 Alueen maisemalliset ja rakennetun ympäristön kohteet

#### *Maaperä, pohjavesi:*

Kaava-alueen maaperä on yleispiirteisen maaperäkartan perusteella savipainotteista, joka on tavanomaista Loimaan seudulla. Kaava-alueen lähialueella on kallio- ja moreenisaa-  
rekkeita (kuva 5). Alueelta on tehty viitteellisiä maaperän painokairauksia 1970-luvulla, jotka eivät ole riittäviä rakentamiseen, mutta kaavoitusta varten voidaan käyttää taustatietona. Aluetta koskevissa satunnaisissa kairaushavainnoissa kova maa alkaa pääosin n. 3-9 metrin syvyydellä ja enimmillään noin 10-13 m syvyydessä aivan pellon lounais- ja luoteiskulmissa. Moreenin korkeustasosta saven ja kovan tason väliltä ei ollut koko aluetta kattavia yleistystsiä tulkittavissa. Maaperä tarkentuu rakentamisen yhteydessä tehtävillä tarkemmilla selvityksillä.

Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

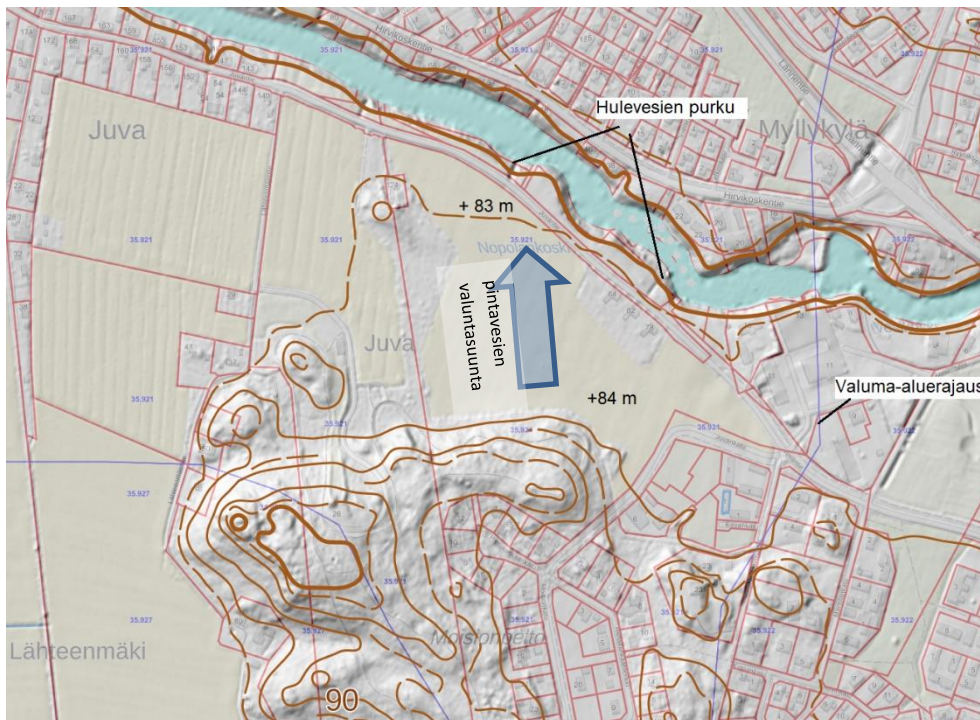


Kuva 5 - GTK:n yleispiirteinen Maaperäkartta, luettu 7.6.2022, (sininen= savi, vaalean ruskea= hiekkamoreeni, punainen=kalliomaa), kiinteistörajat MML 6/2022

Kaava-alueen kaakkoiskulmassa on maaperää, joka on puhdistettava ennen toteutusta (tavoite jo kaavatyön aikana).

#### Hulevedet:

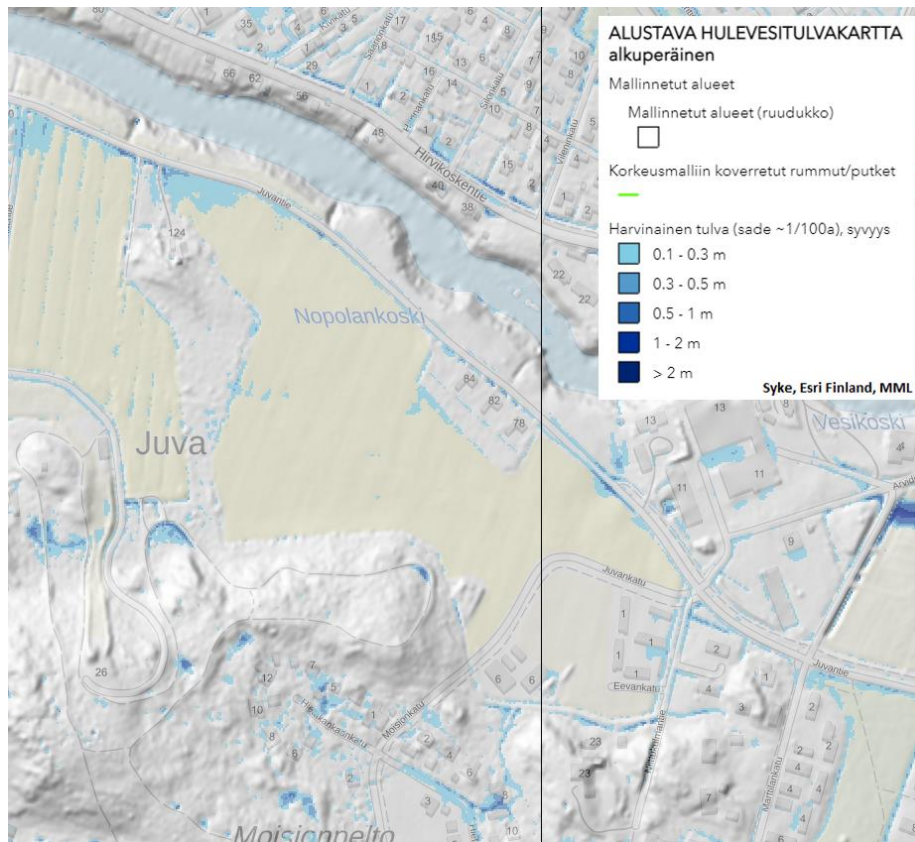
Suunnittelualue kuuluu etelänpuoleisen Moisionpellon asuinalueen ja osin Juvan kuntoreitin kanssa samaan valuma-alueeseen. Moisionpellolta on hulevesiverkosto kohti Loimijokea, joka ohjautuu suunnittelualueen kautta. Suunnittelualueelta vedet ohjautuvat metsän reunoja ja teiden varsia pitkin kohti Loimijokea. Peltoaukea on tasainen, korkeuseron ollessa noin 1 m etelä- ja pohjoisreunojen välillä. Suunnittelualueella on kaksi pääasiallista hulevesien purkukohtaa Loimijokeen Juvantien alitse.



Kuva 6 - Valuma-alue, peruskartta, kiinteistöjaotus, rinnevarjostus, luettu paikkatietoikkuna 7.6.2022, MML, Syke



Suunnittelualue ei ole huletulvien kannalta riskialuetta (kuva 7).



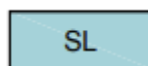
Kuva 7 - Alustava hulevesitulvakartta kerran sadassa vuodessa sattuvassa rankkasadetilanteessa, luettu 7.6.2022

### Luonnonsuojelu:

Suunniteltavaa asuinalueita etelä- ja länsiosassa kiertävä metsikköosuutta on liito-oravien käytössä (Liito-oravan esiintyminen Loimaan keskustaaajaman länsi- ja eteläosissa, Tmi Jyrki Lehtinen 23.6.2019).

Osayleiskaavan merkinnät:

- Pohjoisosan ranta-alue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL/14), Nopankoski:

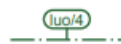


**LUONNONSUOJELUALUE.**  
 Alueelle ei saa rakentaa (MRL 43.2§).  
 Luonnonsuojelulain nojalla perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu luonnonsuojelualue.  
 Numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteeseen 5.

Osayleiskaavan liite 5: "Loimijoen etelärannalla Nopankosken kohdalla on säilynyt rehevä harmaaleppälehto-kaistale. Alue on rinteiden jyrkkyyden ja monin paikoin erittäin tiheän pensaikun vuoksi vaikeakulkuinen. Puusto koostuu harmaaleppälehden ohella raidoista ja pihlajista. Lehdon keskivaiheilla on nuorehko haavikko. Pesimälinnustoon kuuluu lehtokerttu ja pensaskerttu (2 paria). Lehto on jonkin verran roskaantunut ja kesällä 1989 rinteille valui täytemaata Juvantien parannustöissä. Itä-

osassa on aikoinaan ollut rakennuksia, ja sitä on käytetty täytemaan kaatopaikana. Nämä seikat ovat heikentäneet alueen luonnontilaa, mutta kohde täyttää kuitenkin metsälain mukaisen erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit. Nopankoski on myös luonnon monimuotoisuuden kannalta paikallisesti merkittävä kohde. Maankäyttösuositus: Ei rakentamista.”

- Rannan lähellä on luo/6 -merkintä, Vesikosken ympäristö. Merkintä sijaitsee avoimella pellolla (kuvat 8-9) ja alla oleva kohdekuvaus ei viittaa peltoon. Asemakaavavaiheen tulkinta on, että luo/6 -merkintä tarkoittaa rantaa, eikä peltoa.



**LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.**

Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja lajiesiintymien säilyttämisedellytykset. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksessa olevan arvokkaiden luontoaluekokonaisuuksien luetteloon.

Osayleiskaavan liite 5: ”Sijaitsee Loimijoen varressa. Pieni koski ja Loimijoen jyrkkää etelärantaa, jossa alkuperäistä kasvillisuutta jäljellä. Nopolankosken lehto on ainoa luonnontilaisena säilynyt Loimijoen rinnelehto. Harmaaleppä, raita, tuomi, haapa ja pihlaja. Aluskasvillisuutena mm. rönsyleinikki, mesiangervo, metsäkorte ja karhunputki. Lehtoindikaatoreina lehtokuusama, punainen viinimarja ja vaahtera. Runsas varpuslinnusto, mm. satakieli, mustapääkerttu ja luhtakerttunen. Maisemallisesti arvokas. IV lk, kulutuskestävyys 3, toimenpide 3. Nopolankoski on myös luonnon monimuotoisuuden kannalta paikallisesti merkittävä kohde.”





Kuva 8 Yleiskaavan (kv 2015) luo/6 ja SL kohteet ilmakuvassa



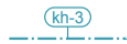
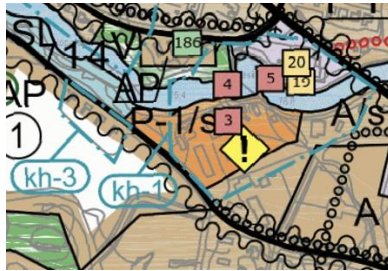
Kuva 9 Näkymä yleiskaavan luo/6 -merkinnän suuntaan

### 2.1.2 Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan Kartanomäen alueella. Alueen naapurustossa itä-/koillispuolella sijaitsee entisen Nahkatehtaan tehdasmiljöötä. Vesikosken historiallinen tehdasalue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Keskustan suunnasta tultaessa katunäkymää hallitsee Juvantien oikealla puolella olevat entisen Nahkatehtaan tehdas-, lämpökeskus- ja makasiinirakennukset. Vasemmalla puolella sijaitsevat omakoti- ja rivitaloalueet.

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee Juvan vesitorni. Torni ei erotu hyvin pellon eteläreunassa, koska se jää metsän taakse piiloon. Suunnittelualueella Juvantien varrella sijaitsee kolme entisen tehtaan asuinrakennusta vuodelta 1949 (kuvat 10-11, 14-15), jotka on osayleiskaavassa osoitettu kh-3 -aluerajausmerkinnällä. Alun perin identtisiä pientaloja on ollut neljä kappaletta, mutta nykyään jäljellä on kolme. Kohteet on inventoitu paikallisesti arvokkaiksi (historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas).

[lounaistieto.fi, luettu 15.6.2022]



PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN KOKONAISUUS.

Alueella tapahtuvan uudis- ja korjausrakentamisen ja muiden suoritettavien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, maisemallisiin arvoihin ja alueen historialliseen kehitykseen.

*Kuva 10 Ote osayleiskaavasta ja sen määräyksestä, kv 2015*

Rakennettua ympäristöä on havaittavissa mm. kuvissa 2,4,11-16.



*Kuva 11 Näkymä Juvantieltä entisen tehtaan asuinrakennuksen suuntaan (tila Pietilä), kuva 27.10.2021*





Kuva 12 Näkymä entisen Nahkatehtaan suunaan suunnittelualueelta, 4/2022



Kuva 13 Näkymä vesitornin suuntaan suunnittelualueelta



Kuva 14 Ilmakuva 9/2021 suunnittelualueen itäosasta ja lähialueen rakennuskannasta



*Kuva 15 Ilmakuva 9/2021 kohti länttä*

### 2.1.3 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella asutaan kahdessa omakotitalossa.

Vuoden 2020 lopussa Loimaan kokonaisväkilukumäärä oli n. 15 770. Loimaan keskustaajaman väkiluku oli v. 2019 7 158. Kunnan sisäinen muuttoliike keskittää väestöä keskustaajamaan. Loimaan keskustaajaman saamat muuttovoitot muista kunnan alueista pitivät taajaman lähes kasvavana koko 2010-luvun ajan. [Tilastokeskus: Väestörakenne-tietokanta, luettu 10.1.2021, Kuntaliitto: Pieni kaupungistuminen: Etelä-Suomen ja Uudenmaan suuralueet, julkaistu 12.6.2020]

Tilastokeskuksen tilastojen mukaan Loimaalaisista asuu n. 69 % omakoti- ja paritaloissa, kerrostaloissa n. 16 % ja rivitaloissa n. 11 %. Perheiden keskipakko Loimaalla oli vuonna 2010 2,77 henkilöä ja vuonna 2020 2,66 henkilöä. [Tilastokeskus, luettu 10.1.2021]

Keskimäärin omakotitaloja rakennetaan Loimaalla vuodessa 14, rivitaloja kaksi, vapaa-ajan asuinrakennuksia kolme sekä yksi kerrostalo kolmen vuoden välein (2012-2021). [Rakennusrekisterin tiedot 1/2022]

Vuosina 2019-2021 Loimaan kaupunki on asuintonttien osalta myynyt Loimaan keskustassa 13 omakotitonttia ja yhden rivitalotontin. Muissa taajamissa myytiin yhteensä kaksi omakotitonttia ja kaksi rivitalotonttia.

### 2.1.4 Palvelut

Alue tukeutuu keskustan ja lähiympäristön palvelutarjontaan ja on hyvin saavutettavissa autolla, kävellen tai pyörällä. Katuja pitkin lähimpiin marketteihin on matkaa n. 0,7 km, päiväkotiin n. 0,6 km ja keskuskoululle n. 1,8 km.



### 2.1.5 Liikenne

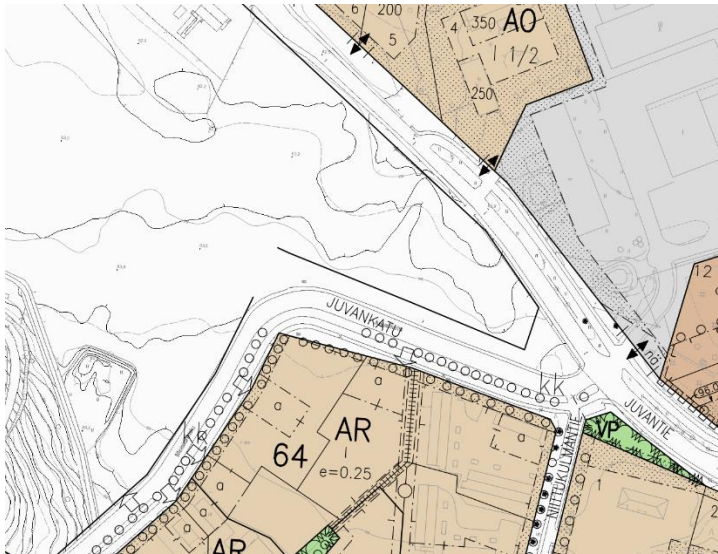
Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee Juvantie, joka toimii kokoojakatuna Juvalta kohti keskustaa. Juvantien liikennemäärät ovat nyt arvion mukaan noin 600-760 ajon/vrk. Nopeusrajoitus Juvantiellä on 50 km/h ja Juvankadulla/Moisionkadulla 40 km/h. Juvankadulta liitytään kolmion takaa Juvantielle.

Juvantien liikennemäärien osalta teetettiin liikenne-ennuste (Ramboll, 14.3.2022, liite 4). Ennusteessa arvioitiin osayleiskaavan toteutuksen maankäytön muutosten aiheuttamat liikennemäärämuutokset vuoden 2045 tilanteessa. Ennusteessa otettiin huomioon asuinalueiden laajeneminen ja uuden kokoojakadun (Niittukulmasta Hirvikosken suuntaan) toteutuminen. Ennusteen mukaan Juvantien kokonaisliikennemäärät ovat arviolta 1190 ajoneuvoa/vrk vuonna 2045. Arvion mukaan 80 % asumisen liikenteestä suuntautuu keskustaan ja 20 % länteen.

Moisionpellon asuinalueelta liitytään Moisionkadun/Juvankadun kautta Juvantelle, joka johtaa keskustan suuntaan (kuva alla). Tilastokeskuksen rekisterin mukaan Juvankadun/Moisionkadun kohdalla on vuosien 2011-2020 aikana tapahtunut yksi tieliikenneonnettomuus vuonna 2014 (loukkaantumiseen johtanut onnettomuus, tieltä suistuminen, luettu 13.6.2022 Tilastokeskus/Paikkatietoikkuna).



Kuva 16 - Liittymä Juvantielle



Kuva 17 - Asemakaavaote (6/2022) Juvankadun/Juvantien risteysalueesta

Moisionpellon asuinalueella on noin 100 asukasta, jonka osalta ajoneuvojen matkatuotoksen lasketaan oppaan ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Suomen ympäristö 27|2008” s. 32 kriteereillä. Asukkaiden matkatuotosluvut= 2,73, henkilöauton kulkutapaosuus 67 %, vierailumatkojen korjauskerroin 1,22 ja autossa on keskimäärin 1,55 hlö/auto. Laskukaava:  $(100 \cdot 2,73 \cdot 0,67 \cdot 1,22) / 1,55 = 144$  ajoneuvoa vrk.

Moisionpellon asuinalueelta on kaavoitusvaiheessa toteutumatta kolme omakotitaloa ja kolme rivitaloa. Näiden toteutuessa Moisionpellon asuinalueen asukasmääräksi arvioidaan noin 130, jolloin ajoneuvoja Moisionkadulla/nyk. Juvankadulla olisi v. 2045 yhteensä  $(130 \cdot 2,73 \cdot 0,67 \cdot 1,22) / 1,55 = 187$  ajon./vrk.

#### 2.1.6 Tekninen huolto

Alue on kattavan kunnallisteknisen huollon piirissä. Alueella tai sen lähistöllä on kunnan tekniikan lisäksi sähkönsiirto-, kaukolämpö- ja tietoliikenneverkostoja, joihin on todennäköisesti mahdollista liittää uusikin alue.

#### 2.1.7 Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

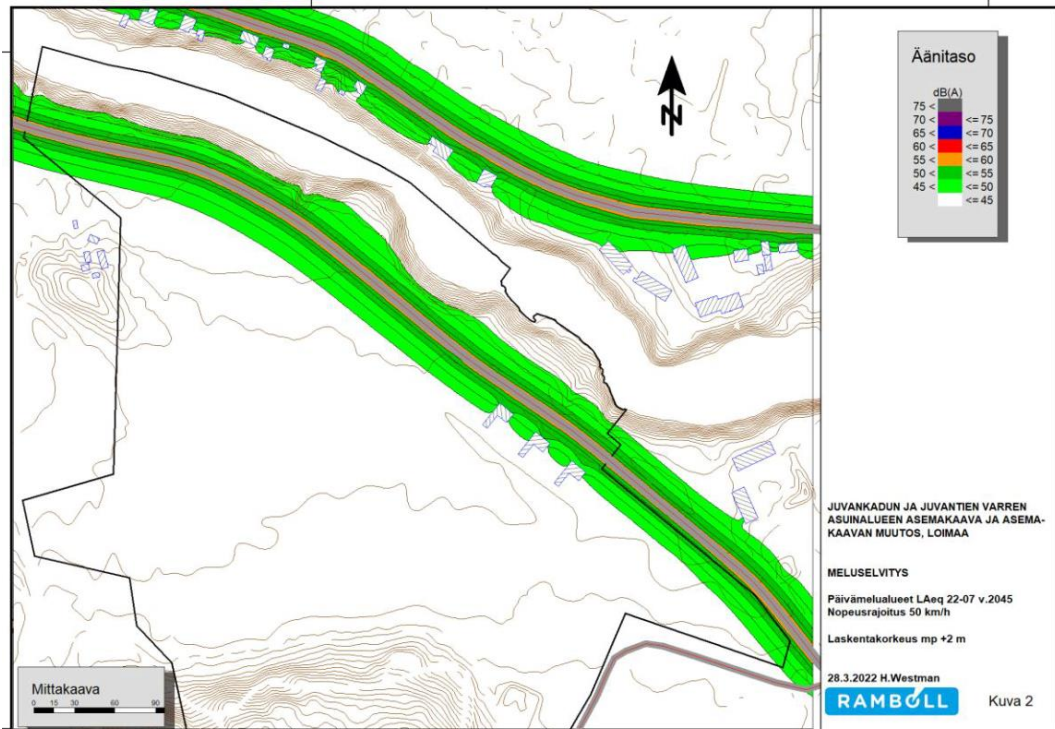
#### 2.1.8 Sosiaalinen ympäristö

Sosiaalinen ympäristö muodostuu lähialueen monipuolisesta asuin-, kulttuuri-, liikunta-, tapahtuma-, vanhainkoti- ja päiväkotitoiminnoista.

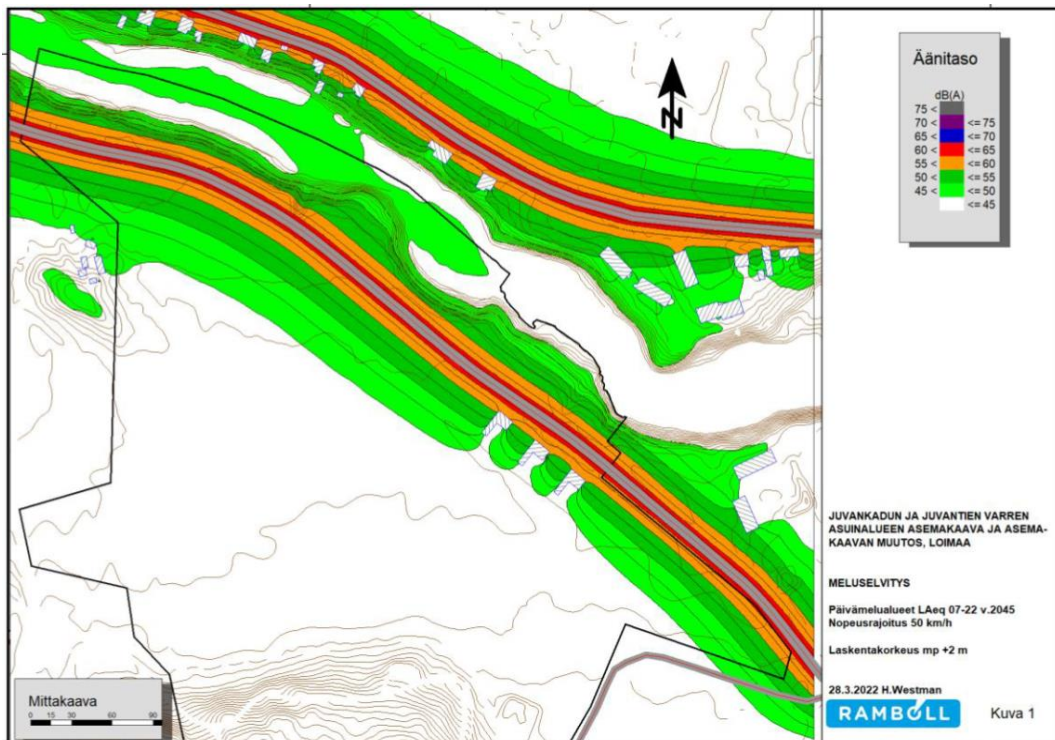
#### 2.1.9 Ympäristön suojele ja ympäristöhaitat

Juvantien osalta teetettiin melumallinnus (Ramboll, liite 5). Mitoittavan ohjearvon (yö) raja on noin 30 m etäisyydellä tiestä eli tämän lähemmäs sijoittuvilla piha- ja oleskelualueilla on varauduttava melusuojaukseen. Lähelle Juvantietä rakennettaessa tulee varmistua, etteivät kiinteistöjen pääasialliset oleskelupihat suuntaudu liikenteen puolelle tai sitten ne on varustettava melusuojin. Rakennukset itsessään toimivat melko hyvinä melusuojina, joten rakennuksien takana sijaitsevia

pihoja tuskin tarvitsee suojata meluestein. Epävarmoissa tapauksissa kannattaa asia varmistaa melulaskelmin rakennuslupavaiheessa.



Kuva 18 - yömelukäyrät v. 2045, Ramboll 31.3.2022



Kuva 19 - päivämelukäyrät v. 2045, Ramboll 31.3.2022

SYKE:n yleispiirteisen hulevesitulvamallin perusteella alue ei ole tulvan riskialuetta (kuva 7).

### 2.1.10 Maanomistus

Pelto, rakennuspaikat ja kuntoradan ympäristö ovat Loimaan kaupungin omistuksessa. Rakennetut omakotitalot ovat vuokralla yksityishenkilöillä. Juvantie on osin kaupungin ja osin valtion omistuksessa. Ranta-alue on osin Loimaan kaupungin (pääosin rantatörmän ja Juvantien välinen alue) ja osin yksityisomistuksessa (pääosin rantatörmä). Vesialueet ovat yksityisten osakaskuntien omistuksessa.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

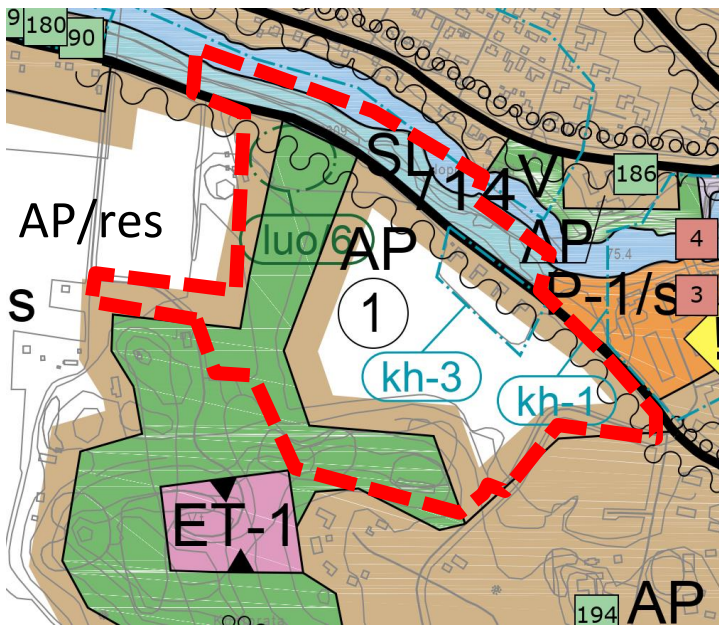
#### 2.2.1.1 Maakuntakaava



Kuva 20 Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (varsinais-suomi.fi), ei mittakaavassa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla (ei mittakaavassa).

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Aluetta koskee myös maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava sekä maakuntavaltuuston 14.6.2021 hyväksymä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavotuksessa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä kaupunkikehittämisen kohdealueeksi ja Loimijokeen on osoitettu melonta- tai vesiretkelyreitti.

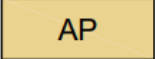
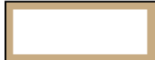
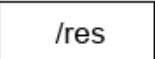
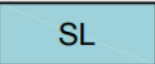
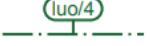




Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 20.4.2015 ja se tuli voimaan kokonaisuudessaan 26.1.2017. Yleiskaava ohjaa asemakaavan muutoksen laadintaa. Ratkaisut tarkentuvat asemakaavaprosessissa. Alue on osoitettu AP (1), AP/res, V ja SL/14 -alue-rajamerkinnein. Lisäksi alutta koskee yhdistysten/kokoojakadun, meluntorjuntatarpeen, kh-3 ja luo/6 -merkinnein.

Kuva 21 Ote osayleiskaavasta likimääräisellä suunnittelualuerajauksella (punainen katkoviiva, ei mittakaavassa)

Yleiskaavan käyttötarkoituserkinnein:

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.</b><br>Tavoitteellinen kerrosluku I-II.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | <b>UUDET JA OLENNaisesti MUUTTUVAT ALUEET, JOTKA ON TARKOITETTU ASEMAKAAVOITETTAVAKSI.</b><br>(Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja reunaväri).                                                                                                                                                                                                       |
|  | <b>RESERVIALUE.</b><br>Merkinnällä on osoitettu myöhemmin asemakaavoitettavat ja toteutettavat alueet.                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | <b>VIRKISTYSAALUE.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | <b>LUONNONSUOJELUALUE.</b><br>Alueelle ei saa rakentaa (MRL 43.2§).<br>Luonnonsuojelulain nojalla perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu luonnonsuojelualue.<br>Numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteeseen 5.                                                                                                                               |
|  | <b>MELUNTORJUNTATARVE.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | <b>PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN KOKONAISUUS.</b><br>Alueella tapahtuvan uudis- ja korjausrakentamisen ja muiden suoritettavien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, maisemallisiin arvoihin ja alueen historialliseen kehitykseen.                                                      |
|  | <b>LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERYTISEN TÄRKEÄ ALUE.</b><br>Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja lajiesiintymien säilyttämisedellytykset. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksessa olevan arvokkaiden luontoaluekokonaisuuksien luetteloon. |

yt/kk

YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.

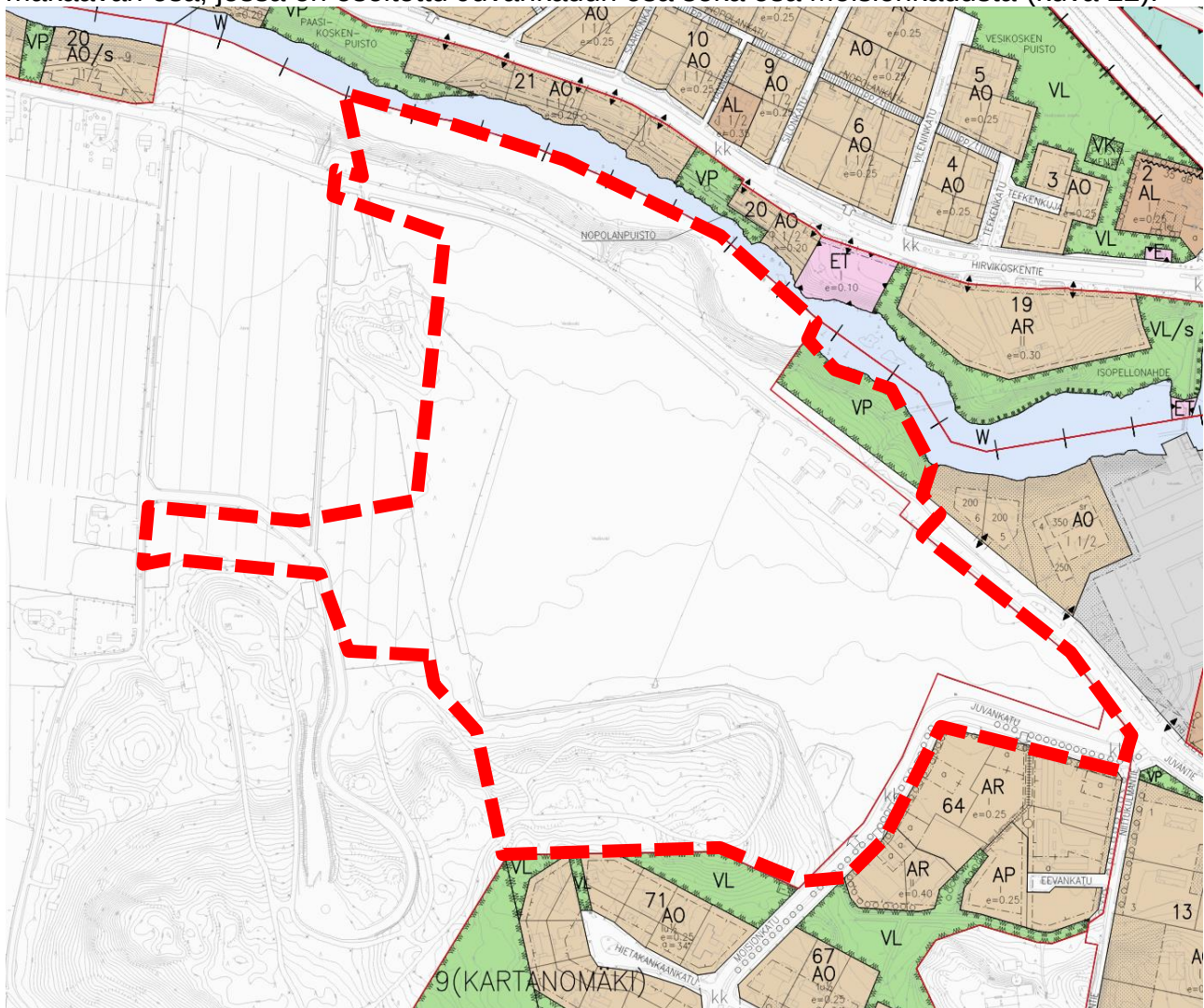
②

**TOTEUTUSJÄRJESTYS.**

Ympyröity numero osoittaa alueiden tavoitellun toteutusjärjestyksen.

**2.2.1.2 Asemakaava**

Suunnittelualueen koilliskulmassa on voimassa 1.9.1982 vahvistetun asemakaavan osa, jossa alue on osoitettu puistoksi (VP) sekä kaakkois-/itäosassa 25.8.2008 hyväksytty asemakaavan osa, jossa on osoitettu Juvankadun osa sekä osa Moisionkadusta (kuva 22).



Kuva 22 Ote ajantasa-asemakaavasta 3/2022, likimääräinen suunnittelualue raja- ja punaisella katkoviivalla (ei mittakaavassa)

### 2.2.2 Liikenne-ennuste ja melumallinnus

Kaavatyötä varten teetettiin liikenne-ennuste vuonna 2045 Juvantien osalta ja sen perusteella melumallinnus, joka huomioidaan alueen suunnittelussa (liitteet 4-5). Ennustemäärät ja meluvaikutuksia on tiivistetty myös kohdissa 2.1.5. ja 2.1.9.

### 2.2.3 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia muita taustaselvityksiä ovat:

- *Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa varten tehdyt perus- ja erillisselvitykset.*
  - *mm. luontoselvitys 2003*
- *Liito-oravan esiintyminen Loimaan keskustaajaman länsi- ja eteläosissa, Tmi J. Lehtinen, 23.6.2019*
- *Nahkatehtaan alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Ramboll, 8.6.2016*
- *Kartanonmäen alue, maaperän haitta-ainetutkimus, Ramboll, 5.4.2017*
- *Lähialueelle on tehty monimuotoisen asumisen pilottisuunnitelma valtakunnallisen Monikko – hankkeen yhteydessä vuonna 2013 (Tampereen teknillinen yliopisto) jossa on tutkittu yleisiä kaupunkikuvallisia konsepteja sekä erilaisia palvelu- ja asumistavoitteita sekä näiden yhdistämistä.*

## 2.3 Tonttijako ja kiinteistörekisterinpito

Asemakaavoitettu osuus on kaupungin kiinteistörekisterinpitoaluetta ja asemakaavoittamaton osa ennen asemakaavaa on Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterinpitoaluetta. Loimaan keskustan alueella tonttijaot laaditaan sitovana.

## 2.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2017. Loimaan kaupunki pitää itse ajan tasalla kaavoituksen pohjakarttoja. Pohjakartta on tarkistettu keväällä 2022. Kaavan pohjakartan hyväksyy kaupungin mittausteknikko.

# 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyö tehdään kaupungin aloitteesta, jotta kaupunki pystyy vastaamaan asuintonttitarpeeseen.

## 3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kaupunginhallitus päätti 14.12.2020 § 419 kaavamuutoksen käynnistämisestä kaavoituskatsauksessa 2021 yhteydessä.

- Kaava on kuulutettu vireille 14.1.2021 Loimaan Lehdessä kuulutetun kaavoituskatsauksen yhteydessä (nähtävillä 15.1.-15.2.2021).
- Kaavan OAS oli nähtävillä 22.12.2021-2.2.2022.
- Kaavatoimikunta ohjasi kaavoitusta kokouksessaan 21.6.2022 § 3
- Kaavasta pidettiin viranomaisneuvottelu 29.6.2022
- Kaavan luonnos ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä xxx.
- Kaupunginhallitus käsitteli luonnosvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunnot sekä hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan xxx.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotuksesta saadut lausunnot kokouksessaan xxx § \_\_\_ ja ehdotti kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä.

### 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.3.1 Osalliset

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

Osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- Yhteisöt ja lähialueella toimivat yritykset
- Varsinais-Suomen ELY –keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristölautakunta, ympäristöterveydenhuolto (Liedon kunnan ympäristöterveyspalvelut)
- Loimaan Kaukolämpö
- Loimaan Vesi
- Sallila Sähkönsiirto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Telia
- Lounea
- Loimaan Seudun Omakotiyhdistys ry
- Tukes
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.



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

Asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaupungin hallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 14.12.2020 § 419 ja siitä kuulutettiin Loimaan Lehdessä 14.1.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 22.12.2021-2.2.2022 ja tarkistettu OAS kaavaluonnoksen kanssa xxx.

### 3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavasta on tiedotettu nähtäville asettamisvaiheissa lehtikuulutuksella Loimaan Lehdessä, kaupungin internetsivuilla ja tiedossa olevien alueen maanomistajien ja rajanaapurimaanomistajien osalta lisäksi kirjeitse. Nähtävillä olovaiheissa materiaalit ovat olleet nähtävillä Loimaan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoentie 74, 32440 Alastaro) sekä kaupungin internetsivuilla.

Ammattirakennuttajien kanssa käytiin vapaamuotoisia keskusteluja rakentajan näkökulmista alkuvuonna 2022. Keskusteluissa korostuneet näkemykset olivat seuraavia:

- Rivitalotontit tulisi muotoilla siten, että tonteille ei jää hankalia kulmia, joita ei voi hyödyntää.
- Rivitalotontit voisi olla hieman nykyistä suurempia.
- Yleensä n. 1200-1300 m<sup>2</sup> tontit ovat usein sopivia omakotikohteissa Loimaalla.
- Suunniteltava alue on houkutteleva myös rivitalorakentamiseen.

Alustaviin luonnosteluihin, mallinnukseen ja käytettävien nimistöjen selvittämiseen ovat osallistuneet myös kaavoitusalan työharjoittelijat, joiden avulla työhön on saatu eri näkökulmia.

Kaavan luonnosteluvaiheessa kaavoittaja piti teknisen toimen asiantuntijoiden kanssa vapaamuotoisen työpalaverin 1.6.2022, jossa käytiin mahdollisia kaavaratkaisuja läpi. Palaverin perusteella selvitettäväksi nousi vaihtoehdot, jossa Moisionkatu jatkettaisiin suoremmin Juvantielle sekä toisenkin liittymän osoittamisen selvittäminen Juvantielle.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 22.12.2021-2.2.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteenjättöpäivään mennessä jätettiin 3 lausuntoa/kommenttia. Mielipiteitä jätettiin kaksi. Palautteet oli osa kaavatoimikunnan kokousmateriaalia 21.6.2022 ja alustavien luonnosratkaisujen katsottiin olevan palautteet huomioiden tarkoituksenmukainen etenemistapa.

Kaavatoimikunta ohjasi kokouksessaan 21.6.2022 kaavoitusta siten, että:

- alueen nimeksi muutettiin ”Juvanportin asemakaava ja asemakaavan muutos”.
- Moisionkatu jatketaan suoremmin Juvantielle ja nykyiseltä Juvankadulta estetään ajoneuvoliikenteen läpiajo poistamalla osa kaavakadusta.
- Kortteliin 81 osoitettiin kaksi tonttia.

Kaavasta järjestettiin viranomaisneuvottelu ennen luonnoksen valmistumista 29.6.2022. Muistio viranomaisneuvottelusta on liitteenä 6. Viranomaisneuvottelun perusteella kaavaselostusta on täydennetty mm. vaikutusarviointien osalta ja kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin seuraavat tarkennukset:

- korttelin 77 AP ja AR-korttelialueen rakentamista ohjattiin tarkemmilla määräyksillä, jotka edistävät toteutuksen sopeutumista koillispuolen RKY-alueeseen sekä alueella olevan yleiskaavan kh-3 -merkinnän huomioimista paremmin asemakaavatasolla.
- Moisionkatua levennettiin sisään tulokohdasta Juvantieltä siten, että se on kapeimmillaan 18 metriä. Leventäminen edistää liittymän ja hulevesien hallintarakenteiden suunnitteluvaraa. Muutoksen takia AL-korttelia levennettiin hieman länteen ja aukiota hieman kavennettiin, jotta lännestä kaventuvan tontin muoto olisi toteutukseltaan parempi.

Kaavatoimikunnan kokouksen ja viranomaisneuvottelun jälkeen ennen kaavaluonnoksen julkaisua kaavamateriaaleja on täydennetty julkaisukuntoon sekä kaavakartalle on lisätty myös istutettavan alueen osia, n. 13 m pitkä ohjeellinen pp-yhteys SL-alueella yhdistämään SL-alueen pp-reitin korttelien 78 ja 77 väliseen pp/h-yhteyteen ja kartalle on tehty myös teknisluonteisia tarkistuksia.

Kaavaluonnos ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä xxx...

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxx...

Liitteessä 3 on esitetty tiivistelmät saapuneista palautteista ja vastineet niihin.

### 3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Lausuntopyyntömenettely ja viranomaisneuvottelu 29.6.2022.

Viranomaisneuvottelun 29.6.2022 perusteella kaavaan tehtiin tarkennuksia, kts. kohdat 3.3.3 ja liite 6.

Kaavaprosessin tiivistetyt lausunnot ja niiden vastineet on esitetty liitteessä 3.

## 3.4 Asemakaavan tavoitteet

### 3.4.1 Kaupungin tavoitteet

*Asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet:*

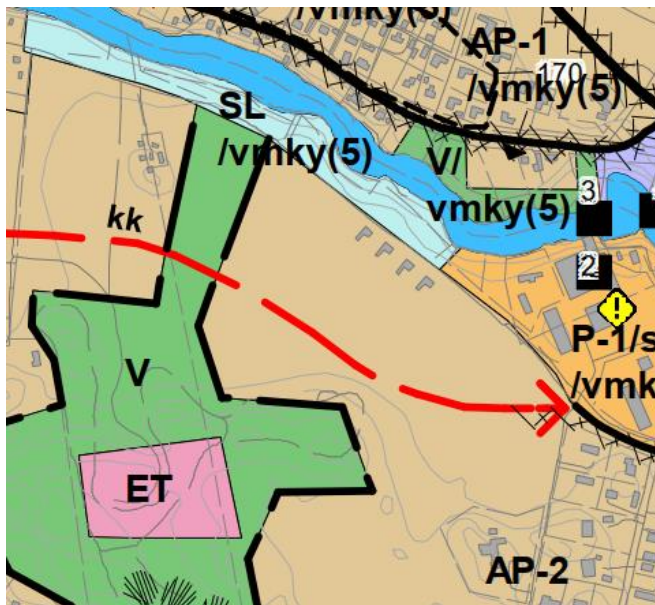
- Asuinalueen ja sitä sekä ympäristöä tukevien toimintojen osoittaminen alueelle.
- Alueen läpi osoitettavien kulkuyhteyksien selvittäminen keskustan suunnasta kohti länttä mm. Juvan kuntoreitille ja asuinrakentamisen tulevaisuuden laajentamisalueelle Lähteenmäentien suunnalla.
- Kaavatyön yhteydessä selvitetään, onko Juvantien ja Loimijoen välille mahdollista osoittaa virkistystä palvelevaa kevyen liikenteen reittiä.

### 3.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

*Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet*

- Moisionpellon asuinalueen asemakaavoittamisen ajankohtana (hyväksytty 25.2.2008) Loimaan keskustaa koskeva yleiskaava on ollut valmisteilla, jossa alueellinen kokoojakatu Juvan

suuntaan oli osoitettu Juvantien sijaan nyt suunniteltavan asuinalueen pelto-osuuden läpi (kuva 23). Todennäköisesti yleiskaavatyön perusteella on asemakaavoitettu pieni pätkä Juvankatua ja linjaus on siksi viisto Juvantieltä. Voimaan tullessa yleiskaavassa (2015, kuva 21) kokoojakatu osoitettiin kuitenkin nykyisen Juvantien kohtaan. Asemakaavatyön yhteydessä on nyt tarpeen tutkia Moisionpellon ja nyt uuden asuinalueen liittymäkohdan sijainti, koska Juvankadun alkuosa on aikanaan asemakaavoitettu muuttuneen kokoojakatulinjausperiaatteen perusteella. Juvankadun liittymä Juvantielle on viisto ennen liittymäaluetta, joka voi heikentää näkyvyyttä vasempaan takaviistoon päin katsoessa Juvankadulta tultaessa (kuvat 16-17). Näkyvyys täyttää kuitenkin laskennan (kuva 30) perusteella liikenne- ja viestintäministeriön asetuksen maantien näkemäalueista (28.1.2011), jota voidaan soveltaa myös katualueella. Myös Juvankadun nimen tarkoituksenmukaisuus on tarpeen arvioida.



Kuva 23 Ote yleiskaavan ehdotuksesta 4.12.2008, jonka kokoojakatulinjaus (kk) vanhentui

#### *Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet*

- Keskustan läheisyyttä ja virkistyskäyttöä palveleva pieni asuntovaunualue katsottiin sopivaksi ulkoilureitin yhteyteen, kuten myös palstaviljelualue.

### **3.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkaisun jälkeen, ennen kaavaluonnoksen valmistumista, ilmeni tarve liikennejärjestelyiden tarkistamiselle siten, että olemassa oleva väylä Moisionpellon suuntaan muutetaan kaavatyön yhteydessä turvallisemmaksi suorakulmaisemmaksi yhteydeksi Juvantielle. kts. kohdat 3.3.3 ja 3.5.1.

## **3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

### **3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

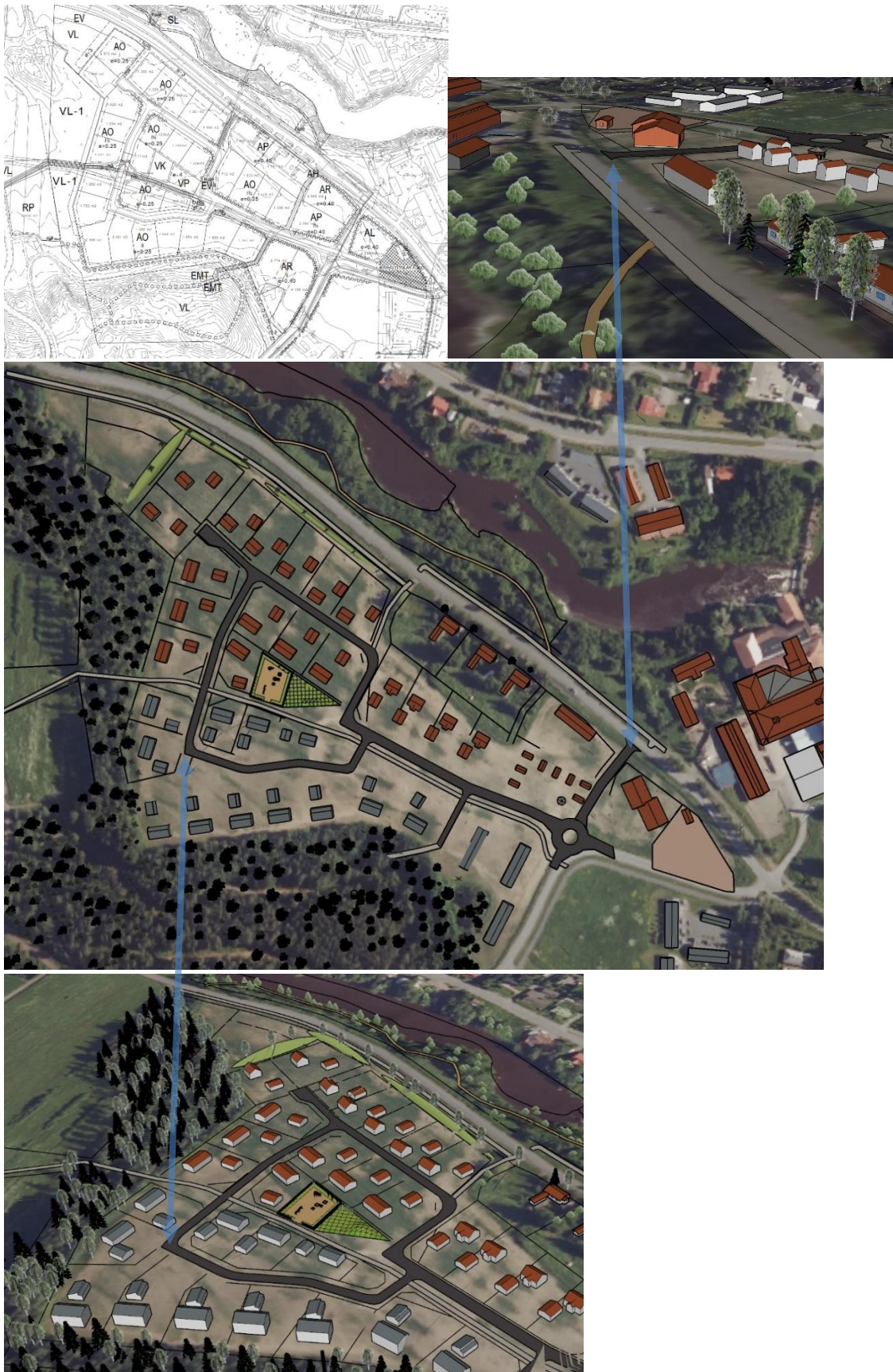
Alustava luonnostelu on aloitettu vuonna 2020 aluerakennetta koskevilla erilaisilla aluerakennemuutosehdotuksilla, joita käytettiin alustavan pohdinnan ja reunaehdojen selvittämisen apuna. Vaihtoehtoisissa tarkasteltiin mm. liittymistä Juvankadun suunnalta, läpiajomahdollisuutta länteen ja liittymistä Juvantieltä.

Luonnosteluissa kävi ilmi, että olemassa oleva kulmikas maasto ja liikenneverkko sekä olemassa olevat maanalaiset johdot asettavat paljon reunaehdoja katuverkon, tonttien ja puistojen sijainneille. Kaavan jatkosuunnittelussa ajoneuvojen läpiajomahdollisuus (kokoojakatu länteen) suljettiin pois seuraavista syistä: 1. olisi merkittävä häiriö asumisen kannalta, 2. oikeusvaikutteisen osayleiskaavan kokoojakatulinjaus on Juvantiellä, 3. alueen länsipuolen metsikössä on liito-oravien tarvitsemia puita, jolloin kokoojakadun tarvitsema tila (noin 25 m) voisi olla hankala toteuttaa tarkoituksenmukaisesta kohdasta.

Jatkosuunnitteluun lähdettiin hyödyntämällä osittain alustavan luonnostelun ratkaisuja. Esimerkiksi pienen puiston osoittaminen keskeiselle paikalle siten, että mahdollisimman moni pystyisi sitä hyödyntämään suoraan tonteilta sekä myös kevyen liikenteen reitin kautta. Monelta kaavoitettavalta tontilta on myös yhteys nykyisiin metsiköihin, joten tarkoituksenmukaista on osoittaa puisto melko keskelle aluetta niiden tonttien sisään, joilla ei ole yhteyttä nykyisille virkistysalueille. Vaihtoehdoissa tarkasteltiin myös erilaisia rivitalojen sijoittamispaikkoja, joista parhaaksi katsottiin luonnosteluja vertaamalla sijainti Moisiekadun ja nykyisen Juvankadun vierestä. Rivitalojen sijoittaminen sisääntulotien alkuosaan katsottiin tarkoituksenmukaiseksi, koska rivitaloihin on liikennettä enemmän kuin omakotitaloille, jolloin liikennettä keskittyy enemmän alkuosaan. Rivitalot myös massoillaan rajaavat aluetta Moisiekatuun nähden. Rivitaloja on myös ennestään Moisiekadun itäpuolella.

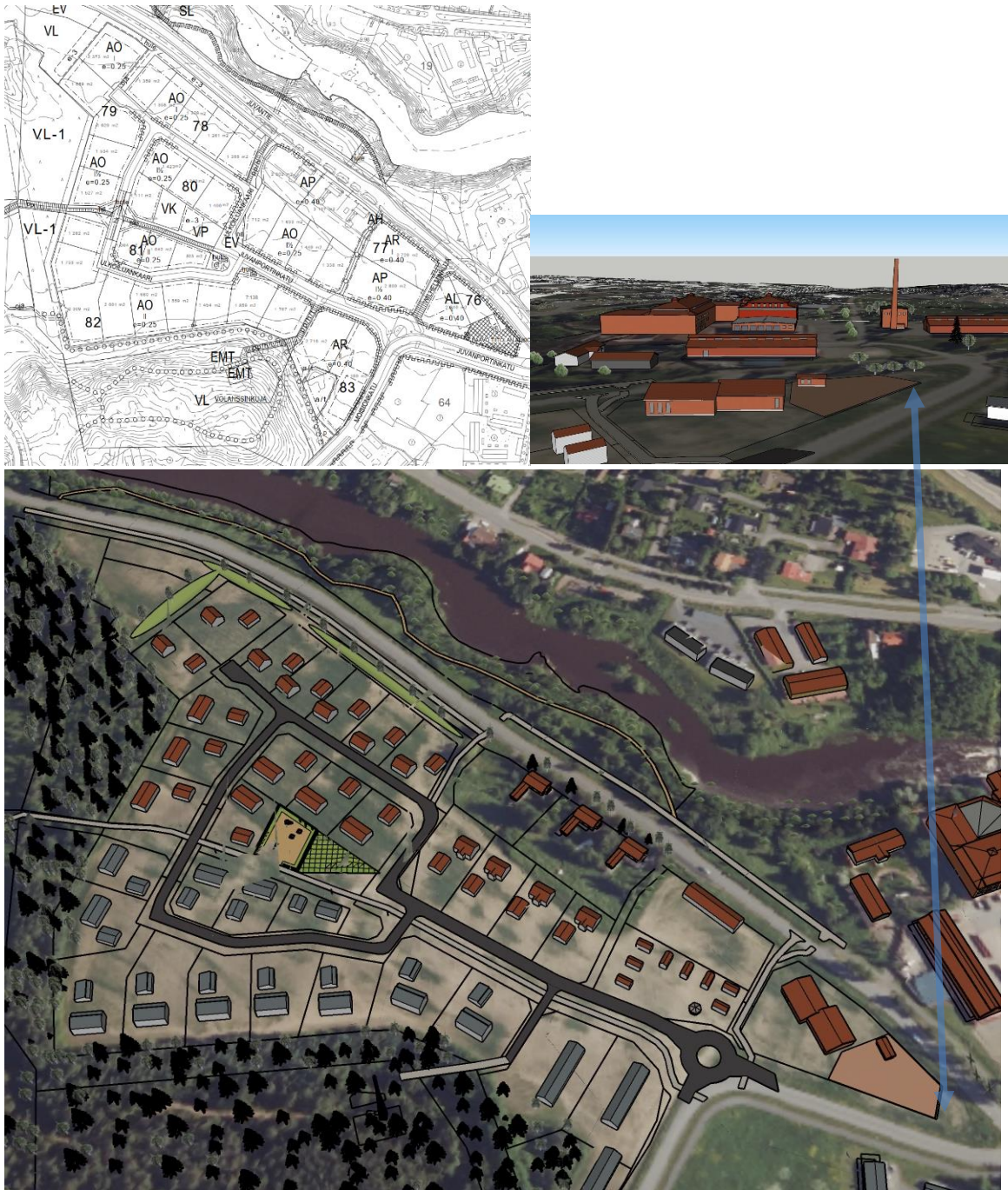
Seuraavat neljä vaihtoehtoista liikenneverkkoa koskevat alustavat luonnokset/mallinnukset laadittiin v. 2022 kevät-kesä ajankohtana arvioitavaksi ennen luonnoksen valmistumista:





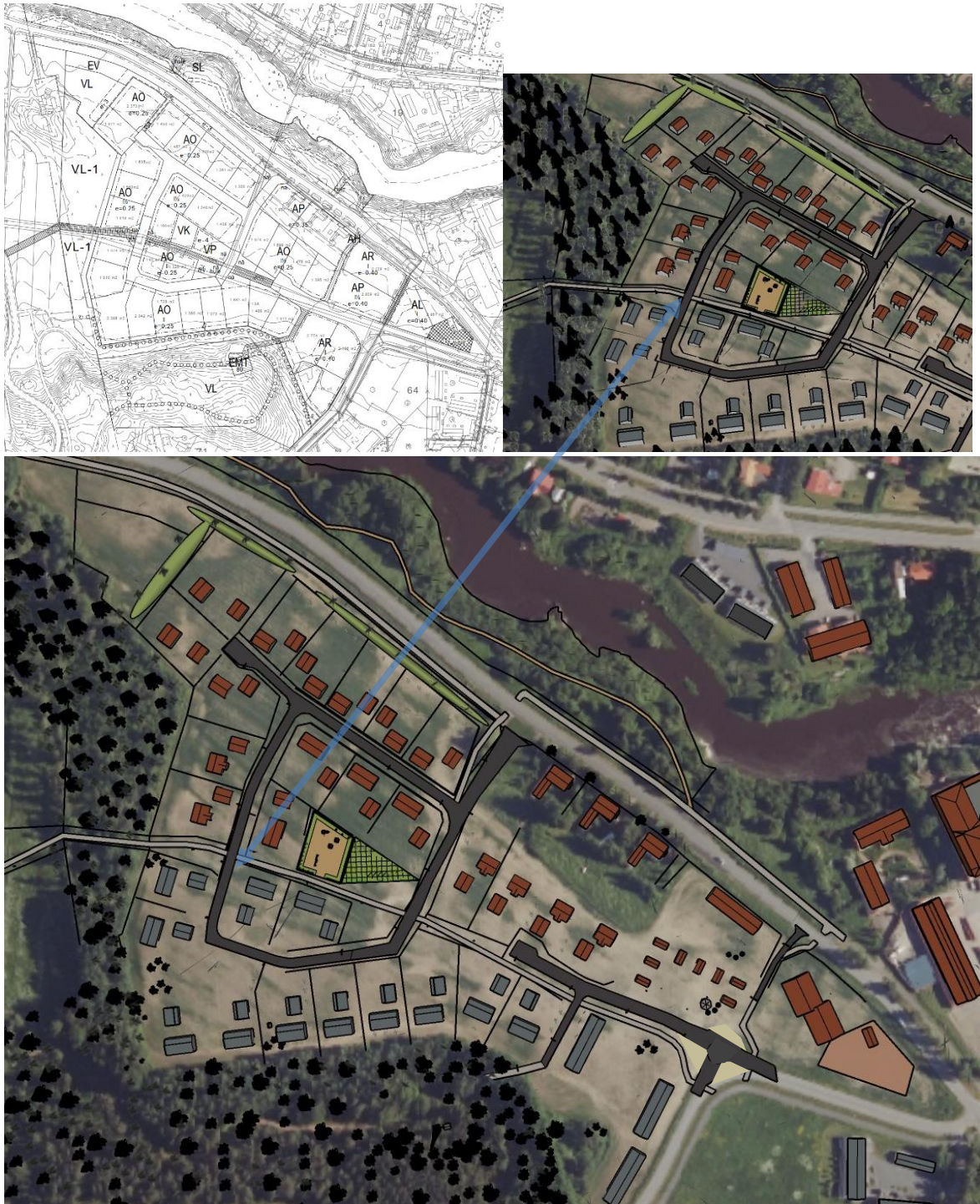
Kuvat 24 Vaihtoehto a, Moisionkadun sisääntulon muutos ja yksi suojaisa katuyhteys alueelle





Kuvat 25 Vaihtoehto b, sisääntuloyhteys ennallaan ja yksi suojaisa katuyhteys alueelle





Kuvat 26 Vaihtoehto c, kaksi erillistä ajoneuvoliikenteen sisääntuloyhteyttä alueelle





Kuvat 27 Vaihtoehto d, Moisionkadun sisääntulon muutos, kaksi sisääntuloyhteyttä alueelle ja alueet keskenään yhteydessä



Vaihtoehtojen a-d oleelliset tarkasteltavat keskinäiset erot/vaikutukset:

| Vaihtoehdot<br>Vaikutukset                                                          | a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | b                                                                                                                                                                  | c                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | d                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ihmisten elinoloihin ja ympäristöön                                                 | Suojaisa kokonaisuus, jossa vain yksi sisääntulotie (+) ja pääväylällä kevyen liikenteen väylä (+). Sosiaalisesti yhtenäinen alue "samaa naapurustoa" (+). = + + +                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Suojaisa kokonaisuus, jossa vain yksi sisääntulotie (+) ja pääväylällä kevyen liikenteen väylä (+). Sosiaalisesti yhtenäinen alue "samaa naapurustoa" (+). = + + + | Melko suojaisat korttelit, joilla omat ajoneuvoliikenteen sisääntulotiet, joten ei läpiajoliikennettä (+). Kevyen liikenteen väylä ei tue Juvankadun liittymää. Sosiaalisesti "kaksi naapurustoa". = +                                                                                                                                                                                                                                     | Kokonaisuus ei aivan yhtä suojaisa, koska kaksi sisääntulotietä ja Juvantien sisääntulotietä ei tue kevyen liikenteen yhteys. Sosiaalisesti yhtenäinen alue "samaa naapurustoa". = +                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen | <p>Moisionkadun suoristaminen mahdollistaa liikenneturvallisuuden kannalta paremmat näkymät Juvankadulle ja suuremman yhteyden Juvantielle (+).</p> <p>Ajoneuvoliikenne ohjautuu hallitusti vain kevyen liikenteen reitillisen sisääntuloväylän kautta (+).</p> <p>Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja aukio ovat paremmin saavutettavissa kevyen liikenteen väylältä, koska rakennetut kevyen liikenteen väylät ovat toisella puolella Juvantietä ja nyk. Juvankatua. Aukiotila on myös mahdollista toteuttaa isompana. (+).</p> <p>Juvankadun alkuosan katurakenteiden muutos muuhun, on toki hyödynnettävissä aukiotilana. (-)</p> <p>Matka yleisimpään suuntaan keskustaan pitenee n. 100 m, mutta Juvan suuntaan lyhenee 200 m. (+/-)</p> <p>= +</p> | <p>Ajoneuvoliikenne ohjautuu hallitusti kevyen liikenteen reitillisen sisääntuloväylän kautta (+).</p> <p>= +</p>                                                  | <p>Juvantien sisääntuloväylän kautta kevyen liikenteen yhteys vaajaampi, eikä tarkoituksenmukaista osoittaa (tarvittava tila ja kevyen liikenteen painopiste asuinalueella keskustan suunnasta) (-).</p> <p>Vanhankirkontien suuntaan länteen hieman lyhyempi vaihtoehto alueen länsireunalta (+), mutta liikenne sinne on asuinalueelta arviolta vähäistä ja painotuu keskustan palveluiden ja liikenneverkoston suuntaan.</p> <p>= 0</p> | <p>Moisionkadun suoristaminen mahdollistaa liikenneturvallisuuden kannalta paremmat näkymät Juvankadulle ja suuremman yhteyden Juvantielle (+).</p> <p>Vanhankirkontien suuntaan länteen hieman lyhyempi vaihtoehto alueen länsireunalta (+), mutta liikenne sinne on asuinalueelta arviolta vähäistä ja painotuu keskustan palveluiden ja liikenneverkoston suuntaan.</p> <p>Oma liittymä Juvantielle voi osittain vähentää tasoltaan paremman reitin käyttämistä (kevyen liikenteen väylä sen varrella ja liikenneympyrän mahdollisuus, -).</p> <p>Juvankadun alkuosan katurakenteiden muutos muuhun, on toki hyödynnettävissä aukiotilana. (-)</p> <p>Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja aukio ovat paremmin saavutettavissa kevyen liikenteen väylältä, koska rakennetut kevyen liikenteen väylät ovat toisella puolella Juvantietä ja nyk. Juvankatua. Aukiotila on myös mahdollista toteuttaa isompana. (+)</p> <p>Matka yleisimpään suuntaan keskustaan pitenee n. 100 m, mutta Juvan suuntaan lyhenee 200 m. (+/-)</p> <p>= +</p> |
| kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön           | Yhtenäinen kokonaisuus. +                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Yhtenäinen kokonaisuus. +                                                                                                                                          | Sisääntulotie ei ole yhtenäinen laajempi katutila, vaan katkaisee alueen kahtia. = 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Yhtenäinen kokonaisuus. = +                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Yhteensä +/- (yksinkertaistettu, ei ole painotettu tarkkaan eri teemoja)            | ++++++<br>(+6)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ++++<br>(+5)                                                                                                                                                       | +<br>(+1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | +++<br>(+3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Taulukko 1 – alustavien rakenteiden keskinäinen vertailu

Vaihtoehdon a etuna on, että se jäsentäisi risteysaluetta ja parantaisi näkyvyyttä liityttäessä Juvantielle. Nykyisellään kaavan mukainen liittymäalue rakentuu Juvankadun, Niittukulmantien, Juvantien ja Vesikoskitalon liittymistä ja katualueista, jotka kaikki sijaitsevat noin 15 metrin etäisyydellä Juvantien keskiviivasta (kuvat 16-17, 28), jolloin turvallisuuden kannalta on hyvä reagoida oman tulosuunnan lisäksi neljään eri ajoneuvon kulkuväylään sekä myös kevyen liikenteen ylityksiin samanaikaisesti. Näkyvyystarpeet korontuvat nykyisestä, kun alue lähtee rakentumaan uuden kaavan myötä (uudet rakennukset luovat näkemäesteitä sekä liikennemäärät lisääntyvät), sekä myös Juvankadun ja Moisionkadun tuntumassa aiempi kaava (2008) on vielä vajaasti toteutunut rivitalotonttien osalta. Näkyvyys täyttää kuitenkin nykyisellään laskennan (kuva 30) perusteella liikenne- ja viestintäministeriön asetuksen maantien näkemäalueista (28.1.2011), jota voidaan soveltaa myös katualueella.



Kuva 28 Juvankadun ja Juvantien risteys, ilmakuva © MML, pohjakartta Loimaan kaupunki

Vaihtoehto b on aluerakenteeltaan muutoin a:ta vastaava, mutta liittymäratkaisu Juvantielle pysyy ennallaan. Muutos nykyisille liikenneväylän käyttäjille on vähäisempi. Tonttimaata vähäisesti enemmän rakentamiseen verrattuna a:han.

Vaihtoehdon c oleellisin heikkous on se, että se muodostaisi kaupunkikuvallisesti ja sosiaalisesti kaksi erillistä aluetta. Ajoneuvoliikenteen logistiikan osalta se olisi toimiva, edellyttäen että Juvantielle jatketaan kevyen liikenteen väylää suunnittelualueen kohdalle.

Vaihtoehto d on a:ta vastaava, mutta luoteiskulmaan tehtäisiin ajoneuvoliikenteelle yhteys Juvantielle. Vaihtoehdon etuna olisi logistisesti ajoneuvoliikenteelle hieman parempi kulku länteen. Liikennemäärät painottuvat kuitenkin keskustan suuntaan (liikenne-ennuste, liite 5). Riskinä yhteydellä on se, että luoteisalue muuttuu hieman rauhattommaksi, kun liikennettä ohjautuu myös sitä kautta, eikä uusi alue olisi enää luonteeltaan suljettu. Tällöin kaikki liikenne ei ohjaudu alueen pääkadulle tarkoitetulle väylälle, jota reunustaa keski-itäosan osuudelta myös kevyen liikenteen

väylä. Reitti voi houkutella myös esimerkiksi ajoittain Moislonpellolle matkaavia vaihtoehtoiseen reittiin tämän alueen läpi, vaikkakin reitti on hitaampi. Toisesta yhteydestä Juvantielle hyötyisivät logistisesti eniten luoteiskulmaan kaavoitettavat tontit, mutta niille olisi siitä myös eniten haittaa liikennevirtojen takia. Läpiajon tarpeetonta käyttöä pyrittiin luonnostelussa estämään mutkikkaalla reitillä, sijoittamalla liittymän Juvantielle aivan luoteiskulmaan (että keskustan suuntaan lähtiessä pääväylä olisi houkuttelevampi vaihtoehto) ja sisään tulokohdan osoittamisella tontti- tai hidaskaduksi. Näiden ei arvioitu kuitenkaan saavuttavan tarvittavaa sisäisen alueen rauhallisuutta. Myös kevyen liikenteen ratkaisut Juvantiella ovat kehitystarpeessa (tilanne 6/2022), jolloin liikennekuorman lisääminen vaihtoehtoisesta liittymästä keskustan suuntaan ei ole toivottavaa ennen kevyen liikenteen yhteyden parantamista. Kokonaisarvioinnissa vaihtoehdon d:n osalta pienen logistisen edun ei katsottu olevan alueen suljettua luonnetta parempi ratkaisu.

Kaavatoimikunnan käsittelyä varten edettäväksi luonnosratkaisuksi valittiin parhaimmat vaihtoehdot a ja b.

**Kaavatoimikunta linjasi kokouksessaan 21.6.2022 3§ luonnosvaiheen katuverkkoratkaisuksi vaihtoehdon a.**

### 3.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa ratkaisussa suunniteltiin suojaisa asuinalue, jonka läpi on osoitettu kevyen liikenteen yhteys palvelevamaan Juvan kuntoreitin ja sen lähialueen toimintoja sekä myöhempää yleiskaavan mukaista asumisen laajentumisaluetta. Kevyen liikenteen tilantarpeet huomioitiin myös Juvantien varrella. Tontteja osoitettiin vaihtelevan kokoisiksi vastaamaan erilaisia asumisen tarpeita.

Keskeiselle paikalle osoitettiin koko lähialueen tarpeita palvelevat asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti sekä yhteisöllisyyttä edistävä aukio. Laajempaa käyttäjäkuntaa palvelevaksi osoitettiin ryhmäpuutarhalle palsta sekä asuntovaunuille pieni alue.

Samassa yhteydessä tarkennettiin Moislonpellon sisään tulotie suorakulmaisempaan sijaintiin Juvantiehen nähden.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset

#### 4.1.1 Tonttimaat (AO, AR, AP, AL, AH, EMT)

Erillispientalojen korttelialueiden (AO) tontteja osoitettiin 29 kpl. Tontteja osoitettiin vaihtelevan kokoisiksi vastaamaan erilaisia asumisen tarpeita (n. 1100 m<sup>2</sup>-2370 m<sup>2</sup>, keskiarvoltaan n. 1560 m<sup>2</sup>). Tontit ovat suurempia alueen eteläosassa, jotta pihat voi suunnitella etelän kasvillisuuden ja rinteiden varjostuksen sekä virkistyskäyttäjien olemassaolo huomioiden. Mahdollisimman monelle tontille osoitettiin yhteys viheralueeseen ja luoteiskulmaan osoitettiin Juvantien liikenteeltä suojavien maa-ainesten sijoittamista. Alueen keskelle suunniteltiin puisto- ja leikkikenttä, johon on



hyvät yhteydet monelta tontilta sekä aluetta halkovalta kevyen liikenteen reitiltä. Rakennusten suurin sallittu kerroslukumäärä nousee (I½ -> II) Juvantien suunnasta kohti Juvan kuntoreitin rinnealuetta. Rakennusoikeus tonteille on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,25$ , joka vastaa lähialueen rakennusoikeuksia.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tarpeisiin tontteja (**AR**) osoitettiin kolme, joista suurimmalle on tavoitteena toteuttaa kaksi rivitaloa (alat: 2549 m<sup>2</sup>-4199 m<sup>2</sup>). Keskimäärin rivitaloa kohden tonttimaata on 2366 m<sup>2</sup>, kun otetaan huomioon että yhdelle tontille on osoitettu kaksi rivitaloa. Rakennusoikeus tonteille on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,40$ , jota on käytetty myös lähialueella. Korttelin 83 eteläosassa on maakumpare, joka on poistettava alueelta ennen rakentamista (Kartanonmäen alue, maaperän haitta-ainetutkimus, Ramboll 5.4.2017). Alue osoitettiin lisäksi varmuuden vuoksi autojen säilytyspaikkojen sekä talousrakennusten rakennuslaksiksi, joihin tarkoituksiin se kohta sopii myös varjoisuudesta johtuen. Korttelin 77 AR-korttelialueiden toteutuksessa ohjataan huomioimaan läheinen RKY-alue.

Asuinpientalojen tarpeisiin tontteja (**AP**) osoitettiin kolme (alat 2302-3107 m<sup>2</sup>, keskimäärin 2586 m<sup>2</sup>). Rakennusoikeus tonteille on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,40$ . AP-alueiden osalta kaksi tonttia on kolmen omakotitalon käytössä, joten kaavalla on tarkoitus ohjata hyvin pitkän aikavälin mahdollista jatkokäyttöä. AP-merkinnän alueille on mahdollista toteuttaa monipuolisesti mm. rivitaloja, omakotitaloja, minitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia. AP-korttelialueiden toteutuksessa ohjataan huomioimaan läheinen RKY-alue.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (**AL**) osoitettiin yksi tontti (2407 m<sup>2</sup>), joka mahdollistaa ympäröivää aluetta palvelevien toimintojen sijoittumista keskeiselle paikalle. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,40$ . AL-korttelialue tukee viereisen Vesikoskitalon palveluita ja toimintoja. Rakentamista ohjataan tarkemmin kaavamääräyksin, jotka huomioivat Juvantien toisella puolella sijaitsevan Vesikoskitalon ympäristön (RKY).

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialueen (**AH**) tarkoitus on se, että siihen rajoittuvat tontit voivat hoitaa/käyttää tonttiinsa rajoittuvaa aluetta, mutta eivät sijoittaa siihen pysyviä rakenteita tai istutuksia. AH-alueella sijaitsee maanalainen johto, jolloin sen huolto tulee olla mahdollista. Ko. aluetta ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa esim. julkiseksi viheralueeksi tai osoittaa tontteihin.

Mastoalueet (EMT) osoitettiin suojaisaan paikkaan kuntoreitin varrelle, tarkoituksena on lähinnä osoittaa vaihtoehtoiset kaksi sijaintia. Huoltoyhteys osoitettiin kevyen liikenteen reitin kautta. Rakennusoikeutta osoitettiin 50 k-m<sup>2</sup> EMT-kortteleille.

#### 4.1.2 Viheralueet (VP, VL, VL-1, VK, VU, EV, SL)

Keskeiselle paikalle aluetta osoitettiin puisto (**VP**), johon voi kiertotaloutta edistäen sijoittaa alueen rakentamisessa ylijäävää maata maisema-/leikkikummaksi (e-3). Puistoon on suunnitellun kevyen liikenteen yhteyden varrella. Puistoalueelle osoitettiin puistomuuntamolle et -merkinnällä rakennusala, jossa on huomioitu sijoittuminen katunäkymässä pääväylän sivuun ja Ulkoilijankaa- ren näkemäalueet.

Lähivirkistysalueiksi (**VL**) osoitettiin kuntoreitin aluetta, yhteysväli Juvan kuntoreitiltä alueelle sekä osa alueen luoteiskulmaa. **VL-1** -merkinnällä osoitettiin lähivirkistysalueet, joissa tulee huomioida liito-oravan tarpeita. VL ja VL-1 alueille osoitettiin olemassa olevat reitit ulkoilureitin merkinnöillä ja maastopyöräkäytössä olevan reitin osaan Moisionkadun varteen osoitettiin pieni kulma (jota on vaikea hyödyntää esim. tonttimaana) pysäköintialueeksi (p).

Keskeiselle paikalle osoitettiin leikkikenttä (**VK**), johon on hyvät yhteydet alueen tonteilta ja pidemmältäkin matkalta, koska se sijaitsee kevyen liikenteen reitin varrella.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (**VU**) osoitettiin Juvan kuntoradan osuutta.

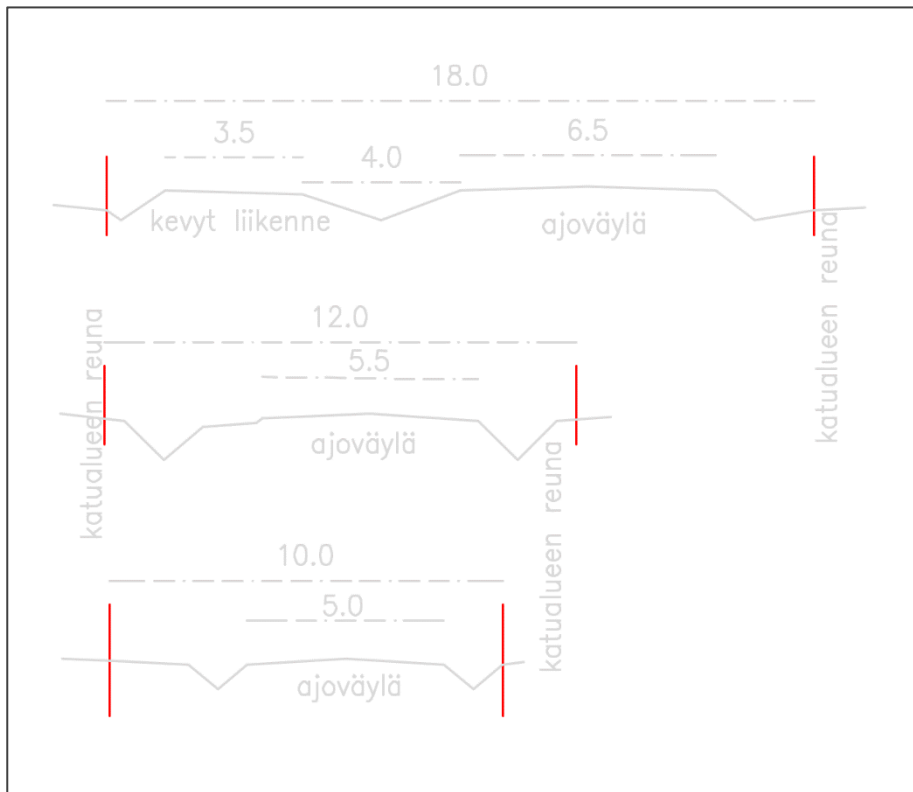
Suojaviheralueeksi (**EV**) osoitettiin viheralueita, jotka eivät ole tarkoitettu virkistyskäyttöön, vaan lähinnä suoja-alueiksi. Juvankadun varrelle osoitettiin kiertotaloutta ja alueen suojaisuutta edistään alueen rakentamisessa yli jäävän maan hyödyntämistä maisema-/suojakumpareena. Juvanportinkadun EV-kulman tarkoitus on näkemäalueen ja kadunrakentamisen ohjaus porrastamalla liittymiä.

Rantaosuus osoitettiin yleiskaavan mukaisesti luonnonsuojelualueeksi (**SL**). Alueen läpi osoitettiin ohjeellinen kevyen liikenteen reitti, joka tulee toteuttaa luontoarvot huomioiden ja tarkistaa ne toteutusvaiheessa. Reitin toteuttaminen edellyttää myös tarkempaa maaperätutkimusta, koska rinne on jyrkkä ja sinne on luontoselvityksen 2003 mukaan viety joskus myös täytemaata. Tarkkaa reitin sijaintia ei voitu kaavoitusvaiheessa suunnitella, koska mm. maaperä ja reitin muut teknistaloudelliset reunaehdot tulee selvittää ja sijainnin tarkennuttua luontoarvot tulee tarkistaa siinä vaiheessa. Kaavoitusvaiheessa laadittava luontoselvitys voisi ehtiä vanhentua, eikä sitä tässä vaiheessa voisi keskittää tarkasti linjauksen arviointiin, vaan koko SL-alueelle hieman yleispiirteisemmin.

#### 4.1.3 Yleiset alueet (kadut, aukio)

Juvantien osuus on nykyiselläänkin kaupungin ylläpidossa ja se osoitetaan kaavassa katualueeksi. Alueelle osoitettiin tilanvaraus pienliikenneympyrälle Moisionkadun ja Juvanportinkadun risteykseen, joka sujuvoittaa ja edistää liikenneturvallisuutta. Katutilat suunniteltiin alueen tonttien saavutettavuus ja turvallisuus huomioiden sekä myös alueen läpi osoitettiin laajempaakin käyttäjäkuntaa palveleva kevyen liikenteen yhteys Juvan ulkoilureitin suuntaan. Alueelle osoitettiin vain yksi ajoneuvoliikenteen sisääntulotie (rauhallinen umpialue) ja toimivuutta edistettiin tekemällä alueelle kiertävä yhteys (mm. logistiikka, postit, auraus, houkutteleva osa lenkkireittiä ym.). Alueen umpinaisuuden osalta huomioitiin pelastuslaitoksen ja muun mahdollisen huoltoliikenteen tarpeet osoittamalla huoltoajon sallimisen kevyen liikenteen väylää pitkin Juvantieltä korttelien 77 ja 78 välistä.

Juvanportinkadun osuus, jossa on kevyen liikenteen tilavaraus, on osoitettu n. 18 m leveänä. Myös Moisionkadun osuus, jolta on alueelle sisäänajo, osoitettiin n. 18 m leveänä, vaikka siihen ei välttämättä ole tarvetta osoittaa kevyen liikenteen osuutta. Muu katutila on pääosin osoitettu n. 12 m leveänä (osa Juvanportinkadusta sekä ulkoilujankaari) sekä pieneltä osin myös n. 10 m leveänä (Juvanportinkadun pääteosuus). Alla kuvassa 29 alustavat tilanvarausten poikkileikkausluonnokset. Pienliikenneympyrän tilantarvetta on hahmoteltu alustavasti kuvissa 30. Katutilat on tarkasti mitattavissa kaavakartalta.



Kuva 29 Alustavat poikkileikkaukset katualueiden tilanvarauksista (kaavoittajan arvio)

Kulmikas alue Juvantien ja nykyisen Juvankadun (uudessa kaavassa Paavo Tiitolan aukiota ja Wilhelminkuja) risteysalueella katsottiin olevan heikosti hyödynnettävissä rakennuspaikaksi. Alue osoitettiin yhteisöllisyyttä edistäväksi aukioksi (2173 m<sup>2</sup>). Monikko -pilottihankkeessa ”Kohtaamisia ja kulttuuria, Loimaa, 2012” on esitetty toteutettavaksi pientä tori-/aukioaluetta, joka palvelisi mm. yhteisharrastuksia Vesikoskitalon itäpuolelle. Alueen pinta-alaa ei ole Monikko-hankkeessa arvioitu, mutta havainnekartasta tulkittuna kyse olisi noin 1000-1500 m<sup>2</sup>:n alueesta. Torialuetta ei ole toteutunut alueelle. Alue voisi palvella myös pieniä tapahtumia.

#### 4.1.4 Muut (RP, RV, W)

Kaavatyön yhteydessä osoitettiin myös Juvan kuntoradalle osoitetun kevyen liikenteen reittiä hyödyntävät palstaviljelyalue (**RP**, 5056 m<sup>2</sup>). Alue on liitettävissä kunnan vesijohtoverkostoon ja ajoneuvoliikenne voi kulkea kaupungin ylläpitämää Lähteenmäentien kautta. Kuntoradan viereen osoitettiin myös pieni asuntovaunualue (**RV**, 2360 m<sup>2</sup>), jonka tavoitteena on palvella lyhytaikaista virkistyskäyttöä sekä keskustan palveluita hyödyntäviä matkustajia. RV-alueelta on kevyen liikenteen yhteys keskustan suuntaan, jota matkustajat voivat käyttää luontevasti kaupungissa kulkemiseen. Loimijoen osuutta osoitettiin vesialueen merkinnällä (**W**, 9033 m<sup>2</sup>).



#### 4.1.5 Mitoitus

| SEURANTALOMAKE    |           |           |           |           |                        |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------------|
|                   | Pinta-ala | Pinta-ala | Pinta-ala | Kerrosala | Kortteli-<br>Tehokkuus |
|                   | ha        | %         | %         | k-m2      | ek                     |
| AL                | 0.2407    | 3.69      |           | 963       | 0.40                   |
| AH                | 0.0446    | 0.68      |           |           |                        |
| AR                | 0.9478    | 14.50     |           | 3791      | 0.40                   |
| AP                | 0.7760    | 11.87     |           | 3104      | 0.40                   |
| AO                | 4.5266    | 69.26     |           | 11317     | 0.25                   |
| A yhteensä        | 6.5357    | 100.00    | 34.91     | 19175     | 0.29                   |
| VU                | 0.1559    | 3.12      |           |           |                        |
| VL                | 0.6153    | 12.30     |           |           |                        |
| VL                | 2.1412    | 42.81     |           | 50        | 0.00                   |
| VL-1              | 1.7800    | 35.58     |           |           |                        |
| VP                | 0.2234    | 4.47      |           |           |                        |
| VK                | 0.0863    | 1.73      |           |           |                        |
| V yhteensä        | 5.0021    | 100.00    | 26.72     | 50        | 0.00                   |
| RP                | 0.5101    | 68.37     |           |           |                        |
| RV                | 0.2360    | 31.63     |           | 100       | 0.04                   |
| R yhteensä        | 0.7461    | 100.00    | 3.99      | 100       | 0.01                   |
| EMT               | 0.0103    | 2.26      |           |           |                        |
| EMT               | 0.0353    | 7.70      |           | 50        | 0.14                   |
| EV                | 0.4121    | 90.04     |           |           |                        |
| E yhteensä        | 0.4577    | 100.00    | 2.44      | 50        | 0.01                   |
| SL                | 1.6762    | 100.00    |           |           |                        |
| S yhteensä        | 1.6762    | 100.00    | 8.95      |           |                        |
| W                 | 0.9033    | 100.00    |           |           |                        |
| W yhteensä        | 0.9033    | 100.00    | 4.83      |           |                        |
| Hidaskadut        | 0.3423    | 10.73     |           |           |                        |
| Kev.liik.kadut    | 0.1042    | 3.27      |           |           |                        |
| Kadut             | 2.7440    | 86.00     |           |           |                        |
| KADUT, TIET       | 3.1905    | 100.00    | 17.04     |           |                        |
| Z                 | 0.2173    | 100.00    |           | 150       | 0.07                   |
| TORIT, KATUAUKIOT | 0.2173    | 100.00    | 1.16      | 150       | 0.07                   |
| KAAVA-ALUE yht.   | 18.7194   |           |           | 19525     | 0.10                   |

Tarkempi kaavan mitoitus liitteestä 2 ja kaavamerkinnot ja -määräykset kaavakartalta.

#### 4.1.6 Palvelut

Alue tukeutuu keskustan palvelurakenteeseen. AL-korttelialueelle voidaan toteuttaa palvelutoimintoja, jotka voivat tukea ympäröiviä asuinalueita. RP-korttelialueelle voidaan toteuttaa laajemmin keskustan asumista palvelevaa palstaviljelyä. RV-korttelialueelle voidaan toteuttaa Juvan virkistysalueen ja keskustan palveluita hyödyntävä pienehkö asuntovaunualue.

### 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. alueen uudisrakentaminen kaupunkikuvaan ja ympäristöön sopivalla rakentamistavalla sekä tukien viihtyisää asuinympäristöä. Kaavarakenteella ja -ratkaisulla pyritään tukemaan sosiaalisesti, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja omaleimaisen alueen / naapuruston toteutumista.

Alueelle suunniteltiin sisään tulokatu, jonka jatkeena on puisto, leikkikenttä sekä kevyen liikenteen reitti Juvan ulkoilualueelle. Kevyen liikenteen näkökulmasta alue on ”portti” Juvan kuntoradan suuntaan. Moisionpellon asuinalueen ja uuden kaava-alueen erottavan liikenteen kohtaan mitoitettiin myös pienliikenneympyrä, joka toteutuessaan olisi nyt kaavoitushetkellä ainoa Loimaalla ja sen keskelle voisi sijoittaa esimerkiksi taidetta tai kasvillisuutta.

Korttelien 76-77 Juvantiehen rajoittuvien tonttien rakennusmassoittelu tulee toteuttaa Juvantien reunan suuntaan, jolloin oleskeluun käytettävälle piha-alueelle ei ulotu melua. Korttelien 78-79 osalta Juvantien puolelle osoitettiin suojaviheraluetta, johon voi sijoittaa maakumpareen suojaamaan liikenneääniltä, sekä korttelien pohjoisreuna osoitettiin istutettavan alueen osaksi siltä osalta, johon (ilman vallia) ulottuu ohjearvojen ylittävä pihan melutaso (30 m Juvantiestä).

Asemakaavan ohella rakentamista ohjataan myös rakentamista koskevan lainsäädännön ja kaupungin rakennusjärjestyksen avulla, joiden sisältöä ei ole kaavamääräysten muodossa tarpeen kerrata. Ympäristön laatua koskevia tavoitteita käsitellään myös kohdassa 4.3.6.

## 4.3 Kaavan vaikutukset

### 4.3.1 Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaratkaisu on pääpiirteissään yleiskaavan mukainen ja toteuttaa yleiskaavan tavoitteita. Yleiskaavan aluevarausten tulkinta on vähäistä ja yleiskaavan tavoitteet on toteutettu asemakaavatason ratkaisulla. Alla on kuvattu yleiskaavan tulkintojen perusteluja.

- Yleiskaavan luo/6 -merkinnän sijaintitulkinta on avattu kohdassa 2.1.1 ”Luonnonsuojelu”.
- Juvankadun varren kolmea omakotitaloa koskeva kh-3 osalta on tulkittu siten, että mahdollisen tulevaisuuden uudisrakentamisen osalta rakentamista ohjataan tarkasti huomioiden läheinen RKY-alue. Merkittävät suojeltavat rakennukset ja rakennusryhmät (rakennusta tai rakennuksia ei saa purkaa) on erikseen osoitettu yleiskaavassa tarkoilla kohdemerkinnöillä, eikä ne kohdistu ko. rakennuksiin. AP-merkintä mahdollistaa tulevaisuudessakin alueen käytön omakotialueenakin, jolloin joskus voi tulla selvittäväksi, että voidaanko vuoden 2045 liikenteen mukaisesti mallinnettu 30 metriin tiestä ulottuva melu (liite 5) torjua teknistaloudellisesti järkevästi ja kaupunkikuvallisesti sopivalla tavalla. AP-merkintä mahdollistaa myös esimerkiksi rakennusten käyttöään päättyessä uudisrakennuskantaa (esim. rivitaloja), joka mahdollistaisi piha-alueen suojaamisen tieliikennemelulta rakennusmassalla.
- Ranta-alueen yleiskaavan SL-merkintään sisältyy määräys:  
*”Alueelle ei saa rakentaa (MRL 43.2 §)”*  
*Ote MRL 43.2 §: ”Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään. Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus)”*  
 Reitin toteuttamisesta on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa (mm. viranomaisneuvottelu 29.6.2022), eikä sen toteuttamisen ole katsottu heikentävän luontoarvoja ja siten yleiskaavan toteutumista, koska kaavamääräys velvoittaa lehtomaisuuden säilyttämisen ja mahdollisesti suojeltavat luontoarvot tulee tarkistaa selvityksin reitin tarkemman suunnittelun yhteydessä.
- Alueelle osoitettiin pieni asuntovaunualue (RV), jonka katsottiin sopivan alueelle, koska se sijoittuu välittömästi Juvan kuntoreitin, ja sen pysäköintialueen, yhteyteen. Alueelle on jo nykyisellään virkistyskäyttöliikennettä. Koska alue on pieni (2360 m<sup>2</sup>) ja se sijoittuu jo nykyisen virkistysalueen yhteyteen, ei sillä katsota olevan laajoja vaikutuksia yleiskaavassa osoitettuun asumisen laajennusalueelle. Kyse ei ole yleisestä leirintäalueesta, jolla olisi laajoja vaikutuksia ympäristöön tai luontoon. Kyse on pienimuotoisesta matkailun ja virkistyskäytön edistämiseksi asuntovaunutoiminnalla, joka sopii tiiviin yhdyskuntarakenteen sisään.

#### 4.3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia lähialueen asutukseen. Aukio-, palvelu- ja paltaviljelytoimintoja mahdollistavat (AL, aukio, RP) toiminnot edistävät lähialueen olemassa olevaa elinympäristöä lähipalveluilla ja -toiminnoilla sekä edistää sosiaalista kanssakäymistä. Pieni asuntovaunualue (RV) osoitettiin olemassa olevan virkistysalueen välittömään läheisyyteen, eikä sitä osoitettu laajemmaksi leirintäalueeksi, josta voisi tulla häiriötä ympäristöön (kts. myös 4.3.1). Liikenneturvallisuutta edistettiin osoittamalla näkyvyydeltään suurempi yhteys Juvantielle.

#### 4.3.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen tai ilmastoon. Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Hulevesien hallintaa edistettiin kaavamääräyksin ja aluevarauksin. Aluerakenteessa huomioitiin loivasti luoteeseen viettävä maasto siten, että katuverkon ja viheralueiden kautta hulevedet ohjautuvat luoteeseen ja vesien viivytystä edistettiin ennen ohjautumista Loimijokeen. Alueen mikroilmaston osalta alueen peltoalueen tuulisuus vähenee rakentamisen vaikutuksesta. Aluetta ympäröi hyvin olemassa olevat viheralueet sekä kaavassa osoitetaan lisää myös luoteiskulmaan, jotka vähentävät kaupunkisaarekeilmiön vaikutusta paikalliseen lämpötilan nousuun.

#### 4.3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia lajeihin tai luonnonarvoihin. Liito-oravien tarvitsemat puustoalueet osoitettiin liito-oravat huomioivalla VL-1 -merkinnällä. Ranta-alue osoitettiin yleiskaavan mukaisesti luonnonsuojelualueeksi ja kevyen liikenteen ohjeellisen sijaintivarausten toteuttaminen edellyttää luontoarvojen tarkistamista toteutusvaiheessa tarkan linjauksen varmistuttua. Asuntovaunualueella (RV) ei arvioida olevan vaikutusta luontoarvoihin, alue on kytkettävissä mm. jätevesiverkostoon ja toiminta on pienimuotoista.

#### 4.3.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

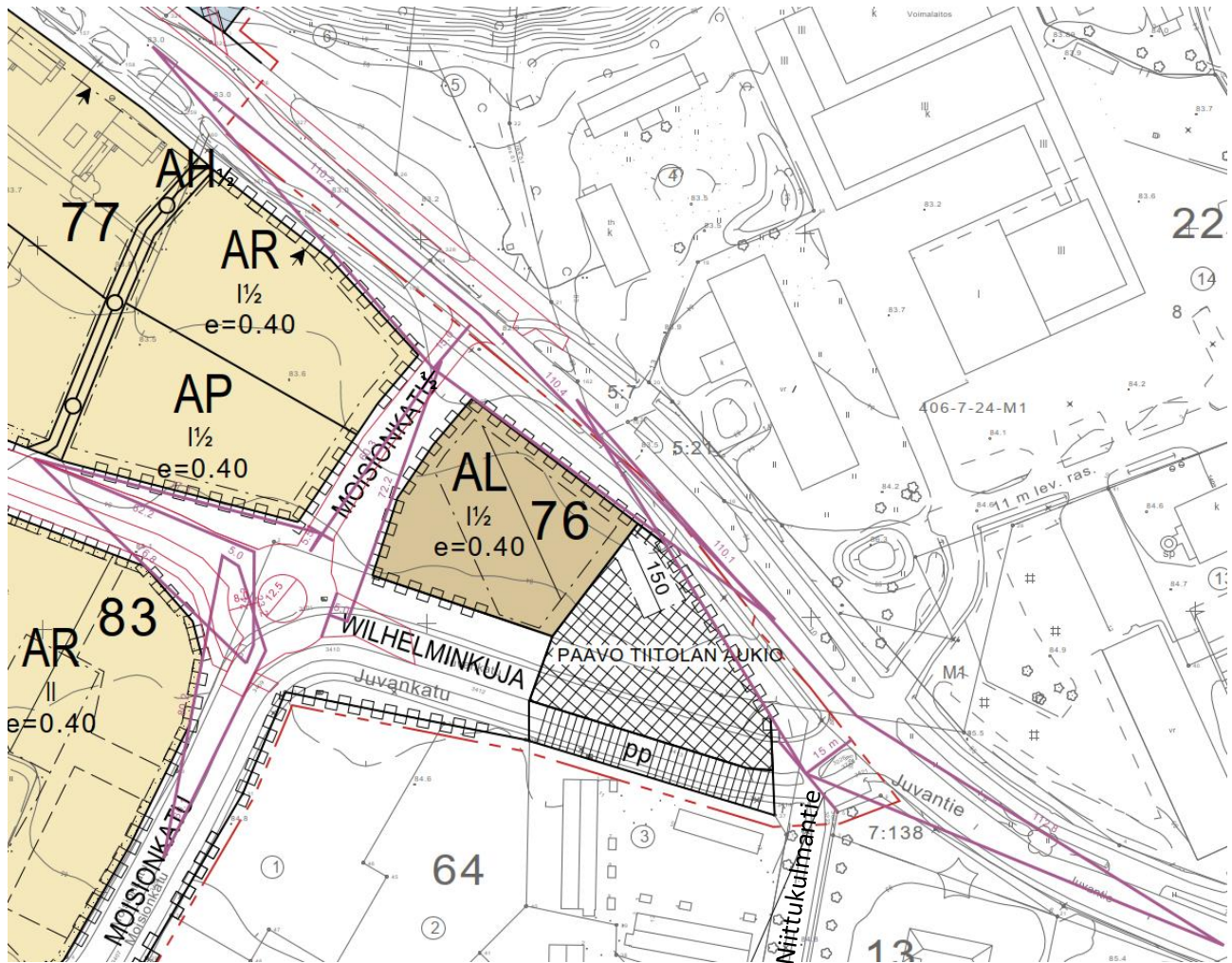
Kaavoitus jatkaa järjestelmällisesti keskusta-alueen rakennetta sen palveluihin tukevalla asuinalueella. Alue sijoittuu rakennetun yhdyskuntarakenteen sisään. Alueen länsipuolella on Juvan kaupunginosan tiiviisti rakennettuja omakotialueita.

Olemassa olevat maanalaiset johdot otettiin tarpeellisin osin huomioon, jotta olemassa olevan kunnallistekniikan toiminnalliset ja taloudelliset tarpeet huomioitiin. Katuverkon suunnittelussa huomioitiin olemassa olevan viemäriverkoston sijainti sekä se, että asuinalueen viemärointi olisi liitettävissä olemassa olevaan viemäriverkoston painovoimaisesti ilman jätevesipumppuja (alustava kaltevuuslaskenta tehtiin 1 %:n kaltevuudella olemassa olevaan viemäriverkoston).

Katujen ja kevyen liikenteen risteysalueilla tilavarauksissa osoitettiin näkemäalueita yleisille katu- ja viheralueille. Korttelien 79-82 välistä risteävän kevyen liikenteen reitin osalta osoitettiin katuosuus myös hidaskaduksi, joka lisää kevyen liikenteen turvallisuutta.

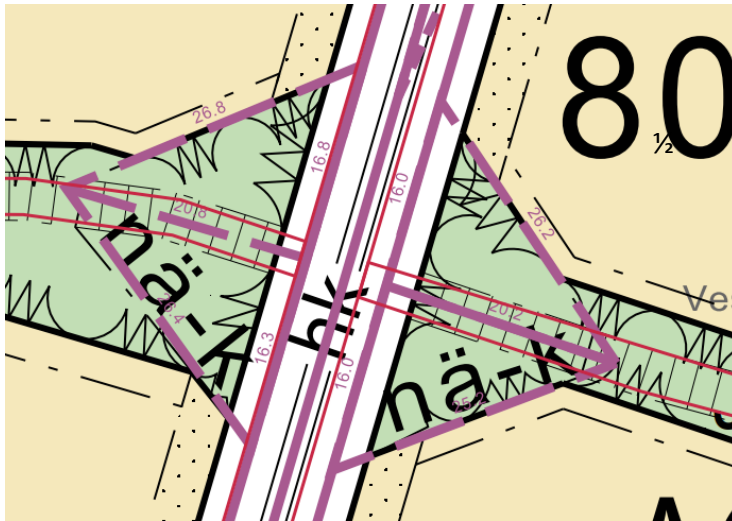
Alueen tontit sijaitsevat noin 1,8-2,3km etäisyydellä keskuskoulusta, jolloin koulu on pääosin saatavutettavissa ilman kuljetustarpeita (pl. erityisen tuen tarpeet).

Lähde, luettu 1.8.2022: <https://www.loimaa.fi/varhaiskasvatus-ja-opetus/perusopetus/koulukuljetukset/>



Kuva 30 Näkemälaskenta liikenneympyrä, Moisionkadun ja Niittukulmantien risteysistä (luonnos 5.8.2022)





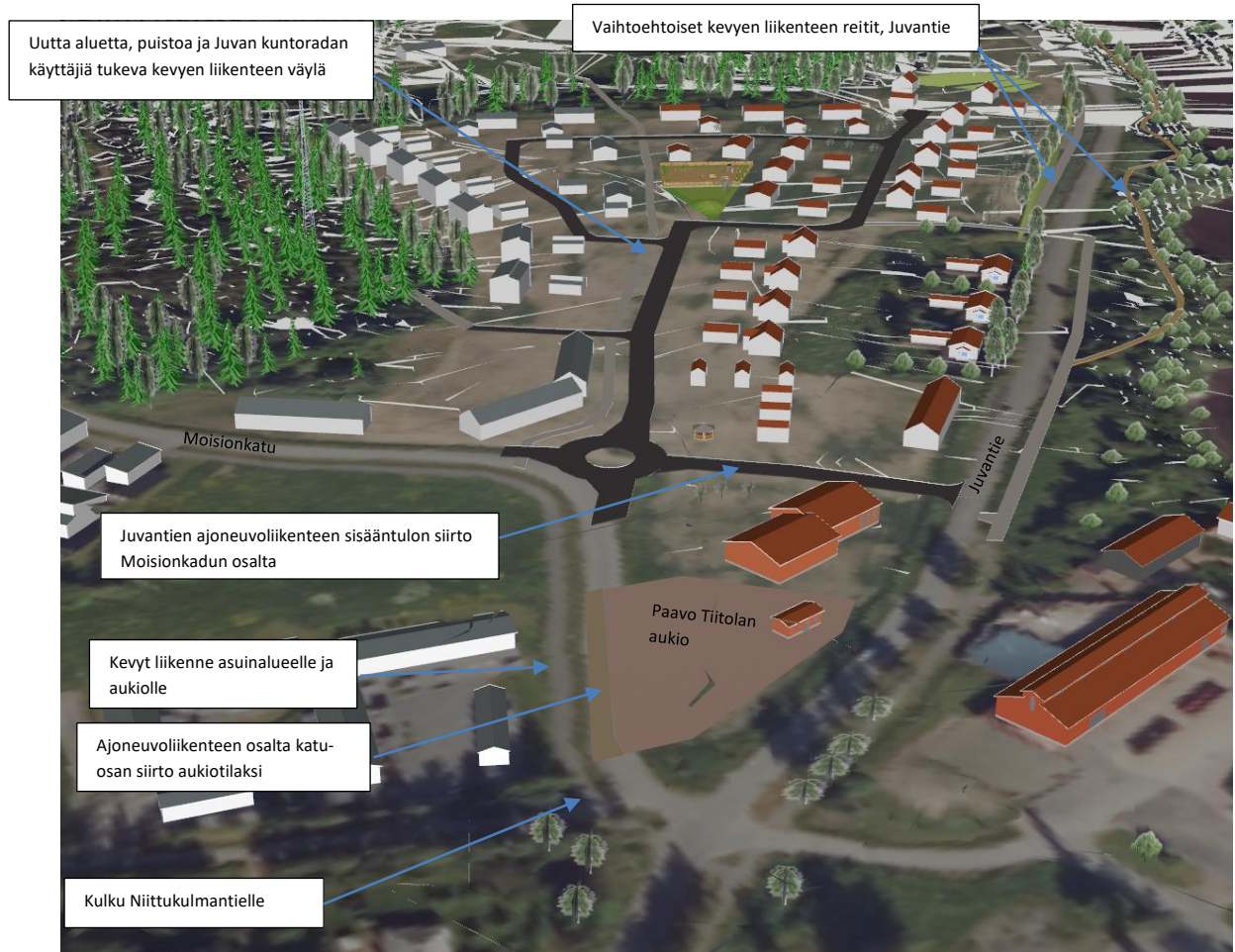
Kuva 31 Näkemäaluelaskenta pp:ltä korttelien 79-82-risteysalueella (luonnos 5.8.2022)

Alueelle osoitettiin mastolle (EMT) ja puistomuuntamolle (et) suunnitelmallisesti parhaiksi katsotut sijainnit. Alue suunniteltiin mahdollisimman yhdyskuntataloudellisesti, ottaen huomioon riittävät virkistysalueet ja tonttien koot.

Liikenne-ennusteen (liite 4) mukaan suunnitteilla olevan asuinalueen osalta on arvioitu, että alueen toteuduttua alueelta keskustaan suuntautuu 89 ajon./vrk ja länteen 22 ajon./vrk.

Alueelle ja sen läpi osoitettiin kattavat kevyen liikenteen verkostot, jotka tukevat uutta asuinaluetta sekä muita väylien käyttäjiä. Alueelle mitoitettiin myös pienliikenneympyrä, joka edistää liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta.

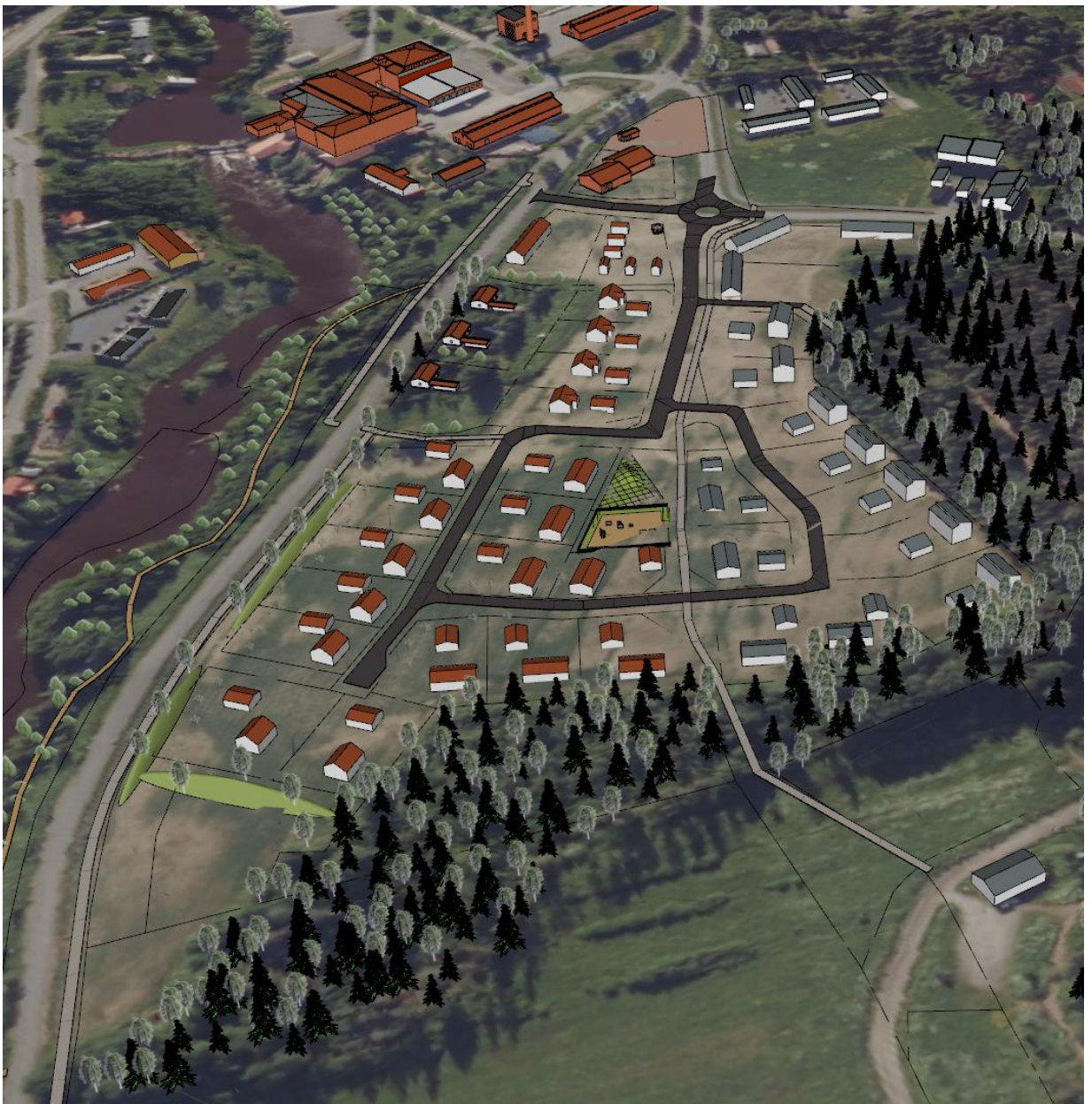
Moisionpellon asukkaiden sisääntulotien sijaintia tarkennettiin siten, että liittyminen Juvantielle on näkyvyydeltään aiempaa parempi. Keskustan suuntaan ajaessa matka pitenee n. 100m (pääasiallinen liikennöintisuunta) ja Juvan suuntaan ajaessa matka lyhenee n. 200 m (harvinaisempi suunta).



Kuva 32 Havainnekuva alueen liikennejärjestelyistä (luonnos 5.8.2022)



- 4.3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**  
 Alueen pääasiallisen kaupunkikuvan muodostaa alueelle johtava avoin tila, joka alkaa aukiosta jatkuen katutilana, puistona ja kevyen liikenteen yhteytenä Juvan kuntoradalle asti (kuvat 32-33). Alueen toteutus myös yhdistää Kartanomäen ja Juvan rakennetut asuinalueet yhtenäisemmäksi kaupunkirakenteeksi. Maisemaan sovittamista ja suojaisuutta edistettiin myös maavallien osoittamisella Juvantien varrelle sekä rakentamisen kerrosalan nostamista lähempänä rinne/metsikkö-alueita.



*Kuva 33 Havainnekuva lännestä itään (luonnos 5.8.2022)*

Alueen koillispuolella sijaitseva Vesikoskitalon valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö huomioitiin korttelien 76, 77 (AP/AR) ja aukiotilan rakentamisen laadun ohjaamisella, kerrosluvulla sekä aukion ja korttelin 77 rakennusmassoittelulla samaan koordinaatistoon. Entisen nahkatehtaan rakennuskantaa suunnitellut arkkitehti Paavo Tiitola huomioitiin aukion nimessä, sekä itse aukiolta ja aukion läpi on hyvät näkymät RKY-alueelle (esim. entisen lämpökeskuksen piippuun, kuva 34).



*Kuva 34 Havainnekuva korttelin 76 ja Paavo Tiitolan aukion suuntaan*



*Kuva 35 Havainnekuva korttelin ja 76 ja Paavo Tiitolan aukion suuntaan lännestä*





*Kuva 36 Ilmakuva 2021 lännestä itään*

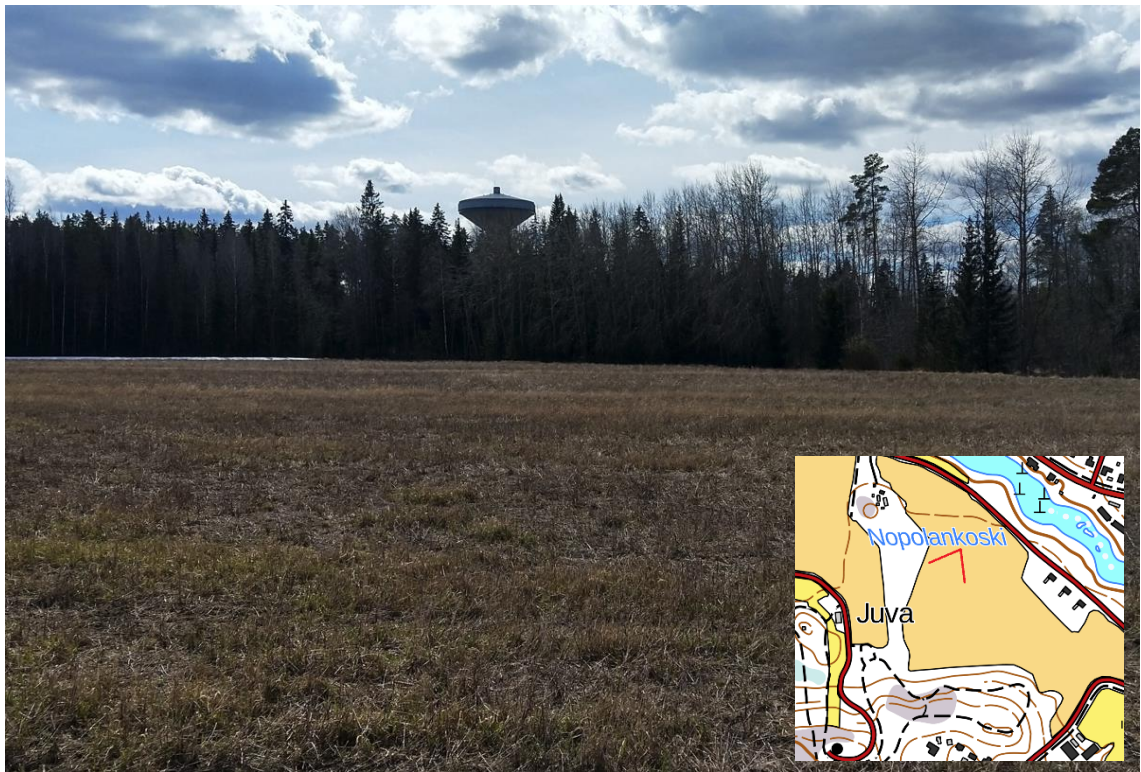


*Kuva 37 Havainnekuva korttelin ja 76 ja Paavo Tiitolan aukion suuntaan idästä*

Ulkoilijankaaren linjauksessa huomioitiin se, että vesitorni on luoteiskulmasta kohti vesitornia nähtävissä (kuvat 38-39). Lähempänä metsän rajaa vesitorni ei ole hyvin havaittavissa puuston takia (kuva 40).



Kuva 38 Havainnekuva kohti vesitornia



Kuva 39 Valokuva kohti vesitornia 4.5.2022





*Kuva 40 Valokuva kohti vesitornia 4.4.2022*

Asemakaavoissa ei yleensä ole tarpeeksi osoitettu mastoille sijainteja, jolloin niiden sijoittumisia on jouduttu käsittelemään poikkeusluvin. Tämän kaavatyön yhteydessä arvioitiin mahdollisimman hyvin maisemaan ja rakennettuun ympäristöön sopiva sijainti mahdolliselle mastolle. Sijoittuminen osoitettiin kuntoreitin varrelle metsän sisään. Masto tulee näkymään maisemassa, mutta sillä ei arvioida olevan merkittävää maisemallista vaikutusta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan (kuva 41).



*Kuva 41 - Havainnekuva maston mahdollisesta toteuttamisesta*

Kaavan arvioidaan sopivan kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriympäristöön sekä rakennettuun ympäristöön.

#### **4.3.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyyn kehittymiseen**

Kaava mahdollistaa asuinalueelle sopivan liikerakentamisen AL-kortteliin, jolla arvioidaan olevan asumisen palveluita edistävä vaikutus.

#### **4.3.8 Muut vaikutukset**

Kaavalla ei arvioida olevan muita merkittäviä vaikutuksia.

### **4.4 Ympäristön häiriötekijät**

Kaava-alueen läpi menevä Juvantien kokoojakadusta aiheutuu vähäisesti melua, joka pystyttiin huomioimaan rakennusmassoittelulla, tonttien sijainneilla ja maa-aineksen sijoittamisen mahdollisuudella vähentämään häiriötä (e-3).

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei ole osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa.

### **4.5 Kaavamerkinnot ja määräykset**

Kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

### **4.6 Nimistö**

Nimistön teemanoina käytettiin ulkoilualueita sekä viereistä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön aluetta.

Bensow Wilhelm oli kauppaneuvos, joka osti tehtaan vuonna 1912 (Wilhelminkatu).

Paavo Tiitola on suunnitellut viereisen entisen Nahkatehtaan rakennuskannan.

Volanssinkuja on johdettu liito-oravien latinankielistä nimestä Pteromys volans (VL-1-alue).

## **5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **5.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Rakentamisen aikatauluun vaikuttaa tonttien luovutuksen tilanne.

Ranta-alueella (SL) kevyen liikenteen reitin toteuttaminen ja sen tarkka sijainti edellyttää tarkemman suunnittelun, jossa selvitetään tekninen toteutus ja tarkistetaan ja huomioidaan luontoarvot. Ranta-alueen kasvillisuutta voi siistiä ja avata näkymiä joelle, kun selvityksin todetut luontoarvot huomioidaan.

#### **5.1.1 Toteutuksen seura**

Loimaan kaupungin rakennusvalvonta vastaa kaava toteuttamisen valvonnasta.

## **YHTEYSTIEDOT**



**Loimaan kaupunki**

Kaavoittaja Arttu Salonen, arttu.salonen@loimaa.fi, puh. 02 761 42 43

Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijoentie 74, 32440 Alastaro  
kirjaamo@loimaa.fi