

Vastaanottaja
Loimaa kaupunki

Asiakirjatyyppi
Kaavaselostus

Päivämäärä
15.9.2023

Asemakaavan selostus

Hirvikosken asemakaavan muutos (ak 2033)



Asemakaavan selostus

Hirvikosken asemakaavan muutos (ak 2033)

Projekti **Hirvikosken asemakaavan muutos, ak 2033**
Projekti nro **1510073027**
Vastaanottaja **Loimaan kaupunki / kaavoittaja Arttu Salonen**
Asiakirjatyyppi **Asemakaavan selostus (luonnosvaihe)**
Päivämäärä **15.9.2023**
Laatija **Kirsikka Siik, Else Luotinen**
Tarkastaja **Minna Lehtonen**
Hyväksyjä **Arttu Salonen**

Ramboll
Kansikatu 5B
33100 TAMPERE

P +358 20 755 611

Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Perustiedot	3
1.2	Tunnistetiedot	3
2.	Tiivistelmä	4
2.1	Kaava-alueen kuvaus	4
2.2	Tavoitteet	4
2.3	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.4	Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset	4
2.5	Asemakaavan keskeinen sisältö	4
3.	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Topografia, maaperä ja rakennettavuus	5
3.1.4	Maisema	5
3.1.5	Vesistöt ja vesitalous	6
3.1.6	Rakennettu ympäristö	6
3.1.7	Väestö, elinkeinot ja palvelut	8
3.1.8	Liikenne	8
3.1.9	Tekninen huolto	9
3.1.10	Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat	9
3.1.11	Maanomistus	9
4.	Suunnittelutilanne	10
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	10
4.2	Maakuntakaava	10
4.3	Yleiskaava	11
4.4	Asemakaava	11
4.5	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	12
4.6	Tonttijako	12
4.7	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	12
5.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	12
5.2	Osallistuminen ja yhteistyö	13
5.2.1	Osalliset	13
5.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
5.2.3	Viranomaisyhteistyö	13
6.	Asemakaavan kuvaus	13
6.1	Kaavan rakenne	13
6.2	Mitoitus	14
6.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
6.4	Aluevaraukset	15
6.4.1	Yleismääräykset	15
6.4.2	Korttelialueet	16
6.4.3	Muut alueet	17

6.5	Kaavan vaikutukset	18
6.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
6.5.2	Vaikutukset liikenteeseen	18
6.5.3	Sosiaaliset vaikutukset	18
6.5.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
6.5.5	Muut vaikutukset	19
7.	Asemakaavan toteutus	19

Kaavan asiakirjat:

- Luonnosvaiheen kaavakartta 1:1000 15.9.2023
- Kaavaselostus (tämä asiakirja)

Selostuksen liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.9.2023 (liite 1)
- Asemakaavan seurantalomake 12.9.2023 (liite 2)
- Hirvikosken asemakaavan liikennejärjestelyt, Ramboll 18.9.2023 (liite 3)
- Asemakaavamuutoksen meluselvitys, Ramboll 8.9.2023 (liite 4)
- Loimaan entisen kunnantalon rakennushistoriallinen selvitys, Ramboll 11.9.2023 (liite 5)

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Perustiedot

Asemakaavamuutos koskee:

Loimaan kaupungin 20. kaupunginosan (Hirvikoski) korttelit 157-161, 163-171, 237 (osa), 273 (osa), 311 (osa) sekä viher-, katu- ja tiealuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Loimaan kaupungin 20. kaupunginosan (Hirvikoski) korttelit 157, 158, 160, 163-169, 171, 237 (osa), 273 tontti (osa), 311 (osa) sekä viher-, katu- ja tiealuetta.

Tonttijako laaditaan ohjeellisena.

Asemakaava-alue sijaitsee Loimaan keskustan luoteispuolella Hirvikoskella. Alue rajautuu etelässä Hirvikoskentiehen ja asuinkortteleihin, lännessä Loimijokeen, pohjoisessa pelto- ja metsäalueeseen, Opintiehen ja Metsontiehen sekä idässä asuintonttiin ja Kanta-Loimaantiehen etusivun kuvissa esitetyn rajauksen mukaisesti. Alue on kooltaan 28,2 hehtaaria.



Kuva 1. Kaava-alueen rajausta opaskartalla.

1.2 Tunnistetiedot

Alueen nimi	Hirvikoski
Kunta	Loimaan kaupunki
Kaavan nimi	Hirvikosken asemakaavan muutos, ak 2033
Kaavalaji/toimenpide	Asemakaavan muutos
Yhteystiedot	
Kaavoittaja:	Loimaan kaupunki
Yhteyshenkilö:	kaavoittaja Arttu Salonen
Konsultti:	Ramboll Finland Oy Kansikatu 5B 33100 Tampere
Kaavan laatija:	Kirsikka Siik, arkkitehti SAFA (YKS 476)

Vireilletulo- ja hyväksymispäivämäärät:	Vireilletulo	19.11.2021
	Kaupunginhallitus	___.___.202_ §__
	Kaupunginvaltuusto	___.___.202_ §__

2. Tiivistelmä

2.1 Kaava-alueen kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustasta luoteeseen, Hirvikosken koulun ympäristössä.

Kaavaan kuuluu osa Hirvikoskentietä, Kanta-Loimaantietä ja Loimijoenrantatietä sekä erillispientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten, julkisten rakennusten, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita sekä puisto- ja lähivirkistysalueita.

Alueella sijaitsee Hirvikosken yhtenäiskoulu, päiväkotia, Hirvikosken kirjasto, Loimaan vanha kunnantalo, vesilaitoksen entinen toimistorakennus sekä Loimaan evankelinen kansanopisto. Muu alue on asuinkäytössä tai viher- ja peltoalueena.

Loimaan keskustaan on alueelta matkaa noin neljä kilometriä. Alue on kooltaan 28,2 hehtaaria.

2.2 Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on selkeyttää Vesikontien asuinalueen katuverkkoa ja korttelirakennetta, selvittää alueen liikenne- ja viestintätoimintojen toimimaa turvallisesti sekä tarkistaa kaavoitettujen yleisten rakennusten käyttötarkoituksien ajantasaisuus sekä arvioida ja tarkistaa rakennetun kulttuuriympäristön asemakaavallinen ohjaustarve. Lisäksi kaavatyön yhteydessä päivitetään ja ajantasaistetaan kaava-alueen kortteli- ja tonttirajauksia tarvittavilta osin.

2.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos tehdään Loimaan kaupungin aloitteesta. Kaava on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksen 2022 yhteydessä 19.11.2021.

2.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Kaavan laatijana toimii valmistelu- ja luonnosvaiheessa Ramboll Finland Oy. Konsultin työtä ohjaa kaupungin taholta kaavoittaja Arttu Salonen. Kun luonnosvaiheen aineisto on luovutettu kaupungille viimeistelyä ja nähtäville asettamista varten, kaavan laatiminen siirtyy kaupungin omalle vastuulle.

Ramboll Finland Oy on toteuttanut kaavan luonnosvaiheen aineiston laatimisen yhteydessä laaditut selvitykset, joita ovat liikenteellisen selvitys, meluseelvitys sekä rakennushistoriallinen selvitys.

2.5 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksella kaavoitetaan uudelleen Vesikontien asuinalue katuverkkoa ja korttelirakennetta selkeyttäen ja yksinkertaistaen. Lisäksi tarkistetaan em. alueen ja Loimijoen rannan välisen kortteleiden tonttijakoa ja rakennusoikeuksia sekä Hirvikoskentien, Kanta-Loimaantien ja Opintien välisen alueen julkisten toimintojen korttelialueiden kaavatilanne ja liikenne- ja viestintätoimintojen sekä osoitetaan täydennysrakentamista ja rakennushistoriallisissa selvityksissä arvokkaiksi todettujen rakennusten suojelumerkinnot Hirvikosken entisen kunnantalon tontille.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Hirvikosken kaupunginosassa Loimaan keskustasta luoteeseen. Kaava-alueeseen kuuluu ennestään asuinalueeksi kaavoitettua, mutta rakentamatta jäänyttä peltoaluetta, Loimijoen rannan toteutuneita asuinkortteleita, viheraluetta, julkisten toimintojen kortteleita sekä katu- ja liikennealueita. Alueella sijaitsee Hirvikosken yhtenäiskoulu, päiväkotiki, kirjasto, Loimaan kunnan entinen kunnantalo sekä Loimaan evankelinen kansanopisto.

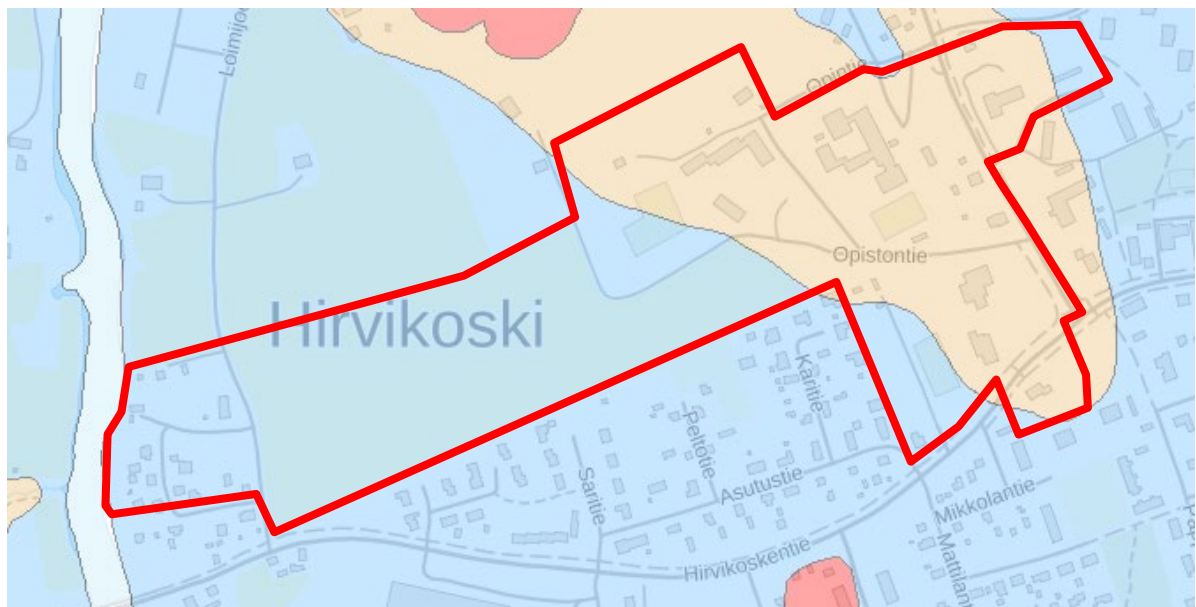
3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen pohjoisosissa ja Opistontien varressa sijaitsee metsikköisiä alueita. Koulu- ja opistoalueen sekä Loimijoen rannan asuinalueen väliin rajautuu laaja peltoaukea. Peltoalue on kaavoitettu ennestään Vesikontien asuinalueeksi, mutta alue ei ole rakentunut. Loimijoen rannassa on lähivirkistysalueeksi kaavoitettu kapea alue, jolla kasvaa matalaa rantakasvillisuutta. Kaava-alueelta ei ole tiedossa merkittäviä luontoarvoja.

3.1.3 Topografia, maaperä ja rakennettavuus

Topografialtaan alueen länsiosat ovat melko tasaisia. Korkeimmat kohdat sijaitsevat koillisosissa, Kanta-Loimaantien varressa. Matalimmat osat sijaitsevat Loimijoen rannassa. Suunnittelualueen korkeusasema on noin 70–90 mpy (N2000).

Alueen maaperä on pääosin savea ja hiekkamoreenia.



Kuva 2. Maaperäkarta, jolla kaava-alueen likimääräinen raja on osoitettu punaisella viivalla. Sinisellä sävyllä osoitettuja alueita maaperä on savea ja oranssivärisillä alueilla hiekkamoreenia. (Lähde: Geologian tutkimuskeskus, Maankamara-karttapalvelu, 2022)

3.1.4 Maisema

Suunnittelualue kuuluu maisemamaakuntajaossa Lounaismaahan ja tarkemmassa seutuajaossa Lounaismaahan viljelyseutuun. Sille tunnusperäistä on laajat, pelloiksi raivatut savipohjaiset jokilaaksot,

joita jäsentävät pienet moreeniselänteet. Perinteiset kylät ovat jokilaaksoja myötäileviä nauhakyliä tai kumpareiden ryhmäkyliä. (Ympäristöministeriö, 1992)

Kaava-alue on pienimittakaavaista rakennettua taajamaa, jonka keskiosassa rakentamaton pelto-alue muodostaa laajan avoimen maisematilan. Alueen länsilaidalla virkistysalueelta avautuvat Loimijoen vesistönäkymät. Kanta-Loimaantien raitti muodostaa myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaine rakennuksineen oman maisemallisen kokonaisuuden, jonka kaupunkikuvallisten ominaispiirteiden säilymistä on tärkeä vaalia. Arvokkaaksi tunnistettu entinen kunnanvirastotalo sijaitsee maisemallisesti merkittävällä paikalla mäen päällä.



Kuva 3. (vasemmalla) Kaava-alueelle sijoittuu muun muassa avointa peltomaisemaa.
Kuva 4. (oikalla) Loimijoen rantamaisemaa kaava-alueen kohdalla.

3.1.5 Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue länsiosa sijaitsee Loimijoen rannalla. Alue ei ole pohjavesialuetta. Peltoalue on ojitettu. Alueen vesitaloudesta ei muutoin ole erityistä mainittavaa.

3.1.6 Rakennettu ympäristö

Rakentumatonta peltoaluetta lukuun ottamatta kaava-alue on ennestään rakennettua taajamaympäristöä. Kaava-alueella sijaitsee Hirvikosken yhtenäiskoulu, Loimaan evankelinen kansanopisto, Hirvimetsän päiväkotia, Hirvikosken kirjasto, Hirvikosken entinen kunnantalo, vesilaitoksen toimisto ja asuinrakennuksia.

Alueen rakennuskanta on matalaa, rakennukset pääasiassa I-II kerroksisia julkisia ja asuinrakennuksia. Kansanopiston päärakennus on kolmikerroksinen. Iältään rakennuskanta on vaihtelevaa. Vanhin rakennuskanta sijoittuu Kanta-Loimaantien varrelle, opiston alueelle sekä Hirvikoskentien ja Kanta-Loimaantien risteykseen. Entinen kunnantalo on maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltu rakennus, jonka suojelutilanteen tarkistamiseksi ja tulevan käytön mahdollisuuksien kartoittamiseksi on asemakaavoituksen yhteydessä laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Kaava-alueella niin ikään Kanta-Loimaantien varressa sijaitsee myös arvokkaaksi tunnistettu ja ennestään asemakaavassa /s-merkinnällä ympäristöltään säilytettäväksi osoitettu asuinrakennus, jonka ympäristöä tai suojelustatusta ei ole tarkoitus kaavoituksessa muuttaa, mutta joka sijaintinsa vuoksi on osana kaava-aluetta.

Kanta-Loimaantien varrella on useita kaupunkikuvallisesti arvokkaita rakennuksia, jotka muodostavat raitin varrelle ajallisesti kerroksellisen kokonaisuuden. Myös Hirvikoskentien ja Kanta-Loimaantien risteuksen lähetyvillä sijaitseva entinen koulurakennus ja osa Loimaan evankelisen opiston rakennuksista edustavat alueen vanhempaa rakennuskantaa. Muuten rakennuskanta kaava-alueella on uudempaa. Päiväkotia on alueen julkisista rakennuksista uusinta, rakennettu 2022.



Kuva 5. Hirvikosken entinen kunnantalo on ennestään asemakaavalla suojeltu ja maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltu kohde. Kohteesta on laadittu erillinen rakennushistoriallinen selvitys asemakaavaprosessin aikana.



Kuva 6. (vasemmalla) Kunnantalolta katsoen lounaaseen Kanta-Loimaantien vastapuolella sijaitsee arvokkaaksi tunnistettu ja ennestään asemakaavassa käyttötarkoituksmerkinnän lisämäärällä ”/s” säilytettäväksi osoitettu asuinrakennus.



Kuva 7. (oikealla) Rakennuksella on entisen kunnantalon ohella merkittävä rooli Kanta-Loimaantien varren kaupunkikuvassa.



Kuva 8. (vasemmalla) Kanta-Loimaantien varren rakennuskantaa: entinen paloasema. Vanhat rakennukset elävöittävät taajamakuva ja muodostavat tärkeän ajallisen kerrostuman raitin varrelle.



Kuva 9. (oikealla) Kanta-Loimaantien varren rakennuskantaa: vesilaitoksen konttori.



Kuva 10. (vasemmalla) Kaava-alueelle sijoittuu useampia opetustoimintaa varten rakennettuja rakennuksia.

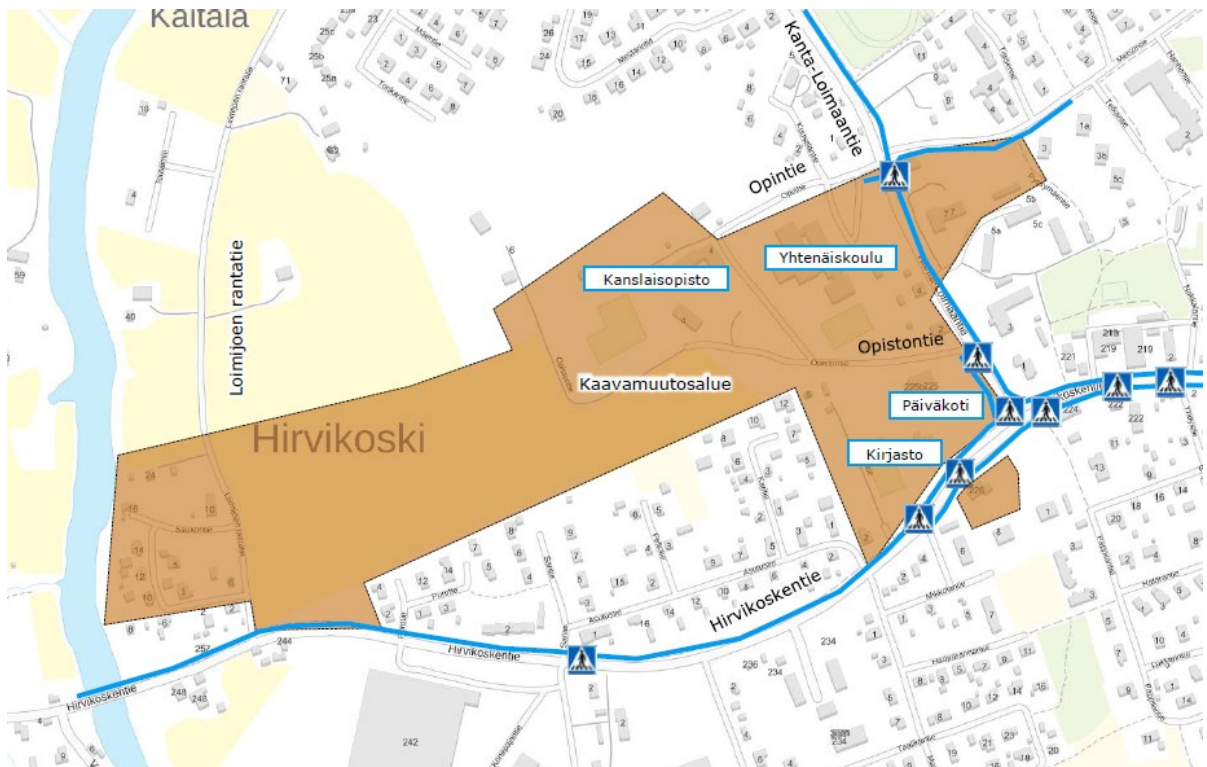
Kuva 11. (oikealla) Kuten edellinen.

3.1.7 Väestö, elinkeinot ja palvelut

Kaava-alueen sisällä jäävällä alueella asuu nykyisin arviolta kymmenisen kotitaloutta, ympäristössä asumista on runsaamminkin.

Alueella sijaitsee Hirvikosken yhtenäiskoulu, Loimaan evankelinen kansanopisto, Hirvimetsän päiväkotiki sekä Hirvikosken kirjasto. Välittömästi kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Hirvikosken terveyskeskus. Opiston alueella toimii perhekeskus.

3.1.8 Liikenne



Kuva 12. Alueen liikennejärjestelyjen pääpiirteet nykytilanteessa. (Lähde: liikenneselvitys, Ramboll 8.9.2023)

Kaava-alueen eteläpuolitse ja kaakkoisosan läpi kulkee itä-länsisuunnassa Hirvikoskentie (Seututie 210), joka yhdistää Hirvikosken Loimaan keskusta-alueeseen ja lännessä Oripäähän. Pohjois-etelä-

Kaava-alue on yksityisiä asuintontteja ja kansanopiston tonttia lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa.

4. Suunnittelutilanne

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa asetetaan maamme alueidenkäytölle pitkän aikavälin linjaukset ja tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Yleiskaavoitustyötä ohjaa aina ylemmät suunnittelutasot eli maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä näiden toteutumista valvovat valtion viranomaiset. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat siis oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön [www.sivuilta \(www.ymparisto.fi\)](http://www.sivuilta(www.ymparisto.fi))

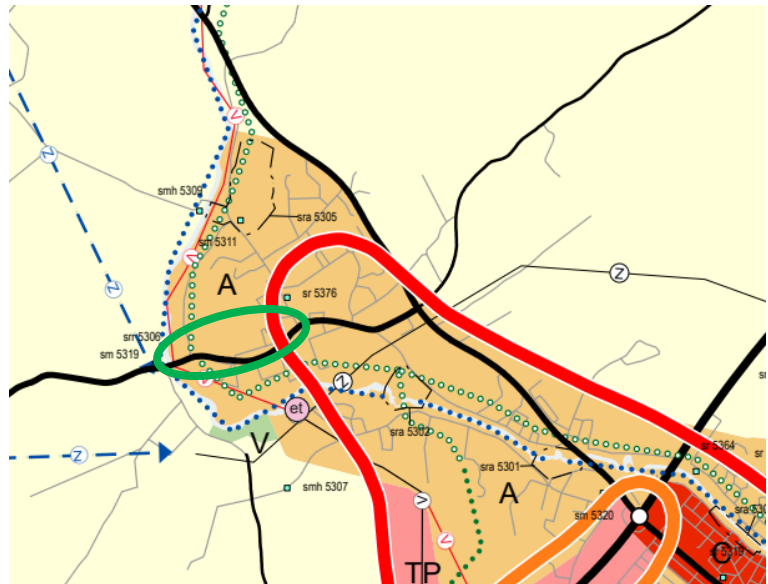
4.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Voimassa ovat myös seuraavat vaihemaakuntakaavat:

- Tuulivoimavaihemaakuntakaava, hyv. 9.9.2014
- Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava, hyv. 14.6.2021
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, hyv. 11.6.2018

Maakuntakaavassa alue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Alueen laidalla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti (palloviiva), uusi vesihuoltolinja (punainen viiva). Alueen reunamalla on merkitty myös seudullisesti merkittävä vaalittava rakennettu ympäristön inventoitu kokonaisuus (sr 5376), jossa suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Maakuntakaavan liitetaulukossa 1B kuvaillaan kohde seuraavasti: *”Entinen Loimaan kunnan kunnanvirasto raitin varressa mäen päällä maisemallisesti merkittävällä paikalla. Kuntaliitoksen jälkeen Loimaan kaupungin virastoja. Vanhempi osa v. 1928, arkkitehti Harald Smedberg. Laajennus 1988, taakse uusvanha lisäsiipi. Vanha osa säilynyt 1920-l. ulkoasussa.”*

Taajamien maankäytön vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee lähellä valtatiötä (musta viiva) ja lähellä kaupunkikehittämisen kohdealuetta (punainen rajaustaajamatoimintojen aluetta (keltaoranssi A-alue). Muissa maakuntakaavoissa suunnittelualueeseen ei kohdistu merkintöjä.

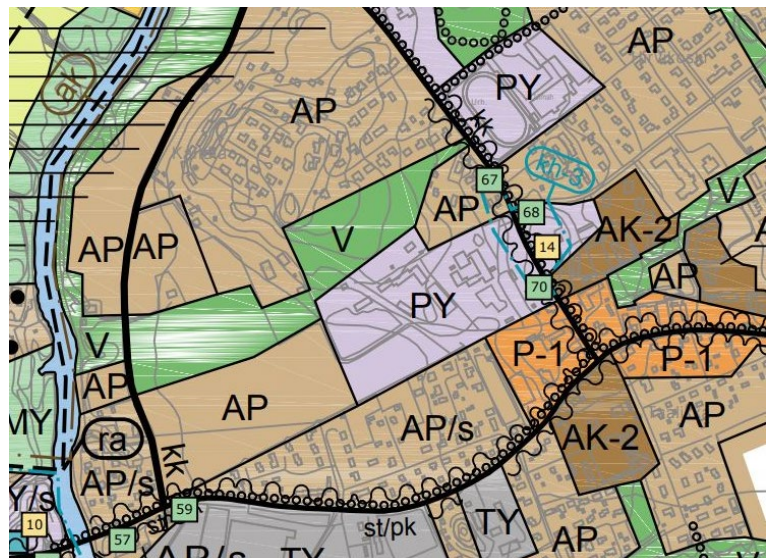


Kuva 14. Ote maakuntakaavayhdistelmästä Hirvikosken kohdalta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalle vihreällä soikiolla.

4.3 Yleiskaava

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa **keskeisten alueiden osayleiskaavassa** suunnittelualueen itäosa on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY) ja kaakkoisosa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P-1). Alueen länsiosat on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s).

Hirvikoskentien ja Kanta-Loimaantien varteen on osoitettu meluntorjuntatarve -merkintä ja ohjeellinen ulkoilureitti. Kaava-alueen itäreunaan, Kanta-Loimaantien varteen on kaavassa osoitettu paikallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus kh-3 rajauksella. Rajauksen sisäpuolelle on osoitettu seudullisesti merkittävä suojeltava rakennus.

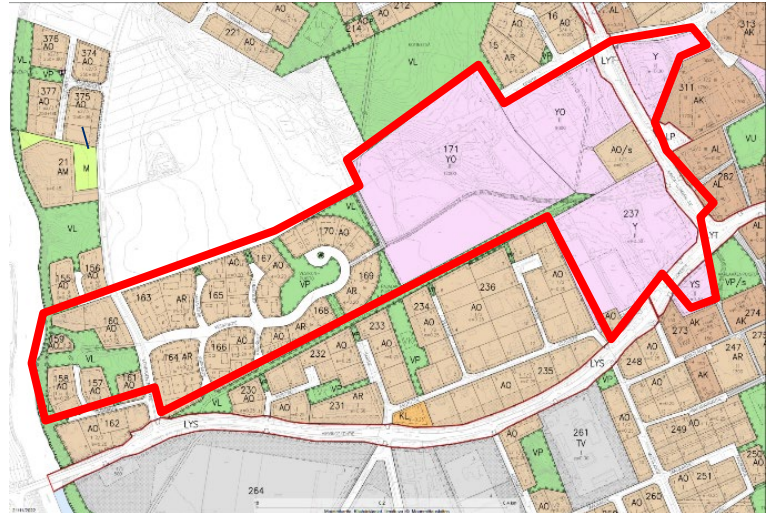


Kuva 15. Ote Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavasta asemakaavamuutosalueen kohdalta.

4.4 Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa asemakaavoja vuosilta 1984, 1995, 1997 ja 2002. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), puistiksi (VP) ja lähivirkistysalueeksi (VL).

Kerrosluku suunnittelualueen kortteleissa on I-III, ja tehokkuusluku alueella on $e=0,20-0,30$. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen rakennusoikeudet ovat 9000 ja 12 000 kerrosneliometriä.



Kuva 16. Ote asemakaavayhdistelmästä. Likimääräinen kaavamuutosalueen likimääräinen raja on osoitettu kuvaan punaisella viivalla.

4.5 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualueetta koskevia aiempia selvityksiä ja suunnitelmia ovat mm. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa ja Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe- ja maankäytön varten tehdyt perus- ja erillisselvitykset.

Ramboll Finland Oy on tehnyt vuosina 2022-2023 alueelle liikenteellisen selvityksen, meluselvityksen sekä Hirvikosken entisen kunnantalon rakennushistoriaselvityksen.

4.6 Tonttijako

Tonttijako laaditaan ohjeellisena.

4.7 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja tullut voimaan 1.10.2017.

Pohjakartta on Loimaan kaupungin laatima.

5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan muutos on käynnistetty Loimaan kaupungin omasta aloitteesta. Kaavoituksen tavoitteena on selkeyttää Vesikontien asuinalueen katuverkkoa ja korttelirakennetta, selvittää alueen liikenne- ja viikkotien toimimaan turvallisesti sekä tarkistaa kaavoitettujen yleisten rakennusten käyttötarkoituksien ajantasaisuus sekä arvioida ja tarkistaa rakennetun kulttuuriympäristön asemakaavallinen ohjaustarve. Lisäksi kaavatyön yhteydessä päivitetään ja ajantasaistetaan kaava-alueen kortteli- ja tonttirajauksia tarvittavilta osin.

5.2 Osallistuminen ja yhteistyö

5.2.1 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. Tämän kaavan osalliset on tarkemmin mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (selostuksen liite 1).

5.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

[Tähän kohtaan täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa tiedot vireilletulo- ja luonnosvaiheessa toteutuneesta osallistumisesta ja vuorovaikutusmenettelyistä.]

[Edelleen täydennetään hyväksymisvaiheessa tiedot ehdotusvaiheen osallistumisesta ja vuorovaikutusmenettelyistä.]

5.2.3 Viranomaisyhteistyö

[Tähän kohtaan täydennetään tiedot kaavoitusprosessien kuluessa tehdystä viranomaisyhteistyöstä.]

6. Asemakaavan kuvaus

6.1 Kaavan rakenne

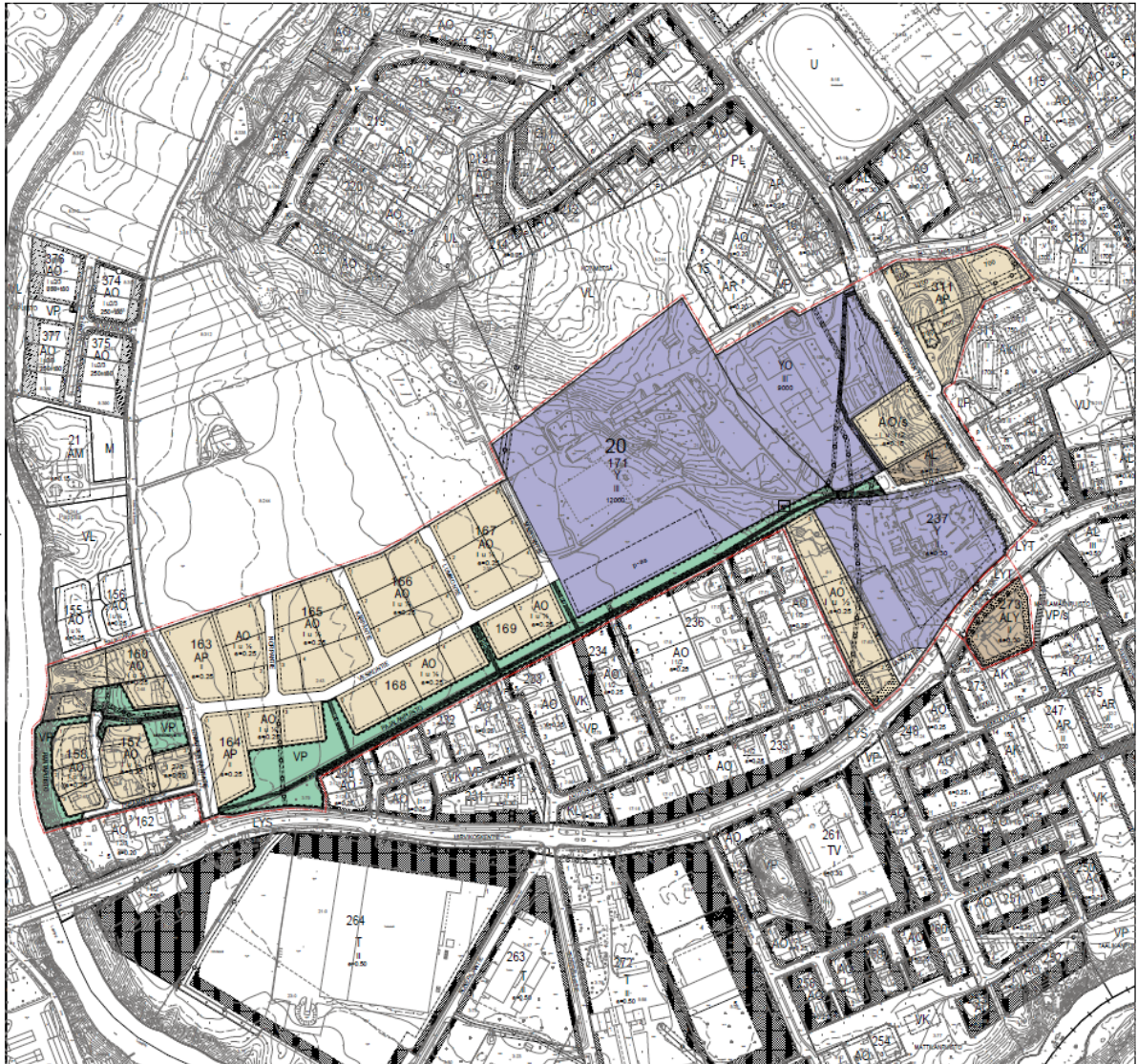
Asemakaavan muutoksella osoitetaan Vesikontien toistaiseksi toteutumattomalle pientaloalueelle uusi selkeämpi aluerakenne ja muutetaan muilla osilla aluetta kaava vastaamaan toteutunutta tilannetta mahdollistaen samalla vähäinen alueen kehittäminen ja täydennysrakentaminen. Kaavalla tuetaan alueella tällä hetkellä toimivien julkisten palveluiden toimintaa ja mahdollistetaan uuden liikennetoiminnan kehittäminen AL- ja ALY-tonteille.

Vesikontien alueen korttelirakenne on muotoiltu siten, että alue on luontevasti laajennettavissa pohjoiseen, mikäli sille tulee tulevaisuudessa tarvetta.

Tarkemmin kuvattuna kaavalla

- laajennetaan tontteja ja yhdistetään kortteleita Loimaan rantatien ja Loimijoen rannan välisellä alueella kaava-alueen länsiosassa,
- osoitetaan poistuvan kaavan toteutumatta jäänyttä ratkaisua selkeämpilinjainen erillispientalojen (ja Loimaan rantatien varressa myös rivi- ja paritalot mahdollistaen asuinpientalojen) asuinalue Loimaan rantatien ja opiston väliselle alueelle,
- muutetaan opiston käyttötarkoitus opetustoiminnan YO-korttelialueesta julkisten rakennusten Y-korttelialueeksi ja mahdollistetaan palveluasumiseen tarkoitettu lisärakentaminen opiston tontilla sekä muutoin opistoalueen toiminnan jatkuminen entisellään,
- osoitetaan vesilaitoksen konttorille oma AL-korttelialue Kanta-Loimaantien varressa,
- muutetaan yksityisessä maanomistuksessa oleva osa kortteli 237 entisestä Y-korttelialueesta erillispientalojen AO- tonteiksi ja osoitetaan tonteille kulku rasiitteena Lassentieltä,
- säilytetään muutoin Kanta-Loimaantien länsipuolen julkiset toiminnot ja suojeltu asuintontti koulun kerrosluvun muutosta (II → III), päiväkodin sekä kirjaston tontin rakennusalarajan tarkistamista lukuun ottamatta entisellään kaava-alueen itäosassa
- suojellaan entisen kunnantalon vanhin osa sekä entinen paloasema ja mahdollistetaan korttelialueen kehittäminen ja täydentäminen asuinpientalojen alueena

- tarkistetaan korttelialueen rajaukset erityisesti em. kohdalla ja muuallakin kiinteistörajojen mukaisiksi,
- muutetaan terveydenhuoltoa palveleva YS-korttelialue Hirvikoskentien eteläpuolella asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten rakennusten korttelialueeksi mahdollistamaan nykyistä monipuolisemmat käyttötarkoitukset
- muutetaan Kanta-Loimaantie kaava-alueen kohdalta kaupungin katualueeksi ja selkiytetään alueen liikennejärjestelyjä.



Kuva 17. Ote kaavaluonnoskartasta 11.0.2023.

6.2 Mitoitus

Kaavan mitoitus tiedot on esitetty seuraavassa taulukossa:

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	28,2472	100,0	56017	0,20	0,0612	6364
A yhteensä	10,5591	37,4	27707	0,26	3,8227	13915
P yhteensä						
Y yhteensä	11,4681	40,6	28310	0,25	-2,5412	-7551
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,7510	9,7			-0,6051	
R yhteensä						
L yhteensä	3,4690	12,3			-0,6152	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kuva 18. Mitoitustaulukko kuvakaappauksena asemakaavan seurantalomakkeelta (kaavaluonnosvaihe, lomake 12.9.2023)

6.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan mahdollistamia ja toteutumaan edesauttamia ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. alueen palveluiden ja muiden toimintojen säilyttäminen ja monipuolistaminen, alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen sekä aluetta täydentävä uudisrakentaminen kaupunkivallisesti korkealaatuisella ja ympäristön vetovoimaa vahvistavalla tavalla.

6.4 Aluevaraukset

6.4.1 Yleismääräykset

Kaavan kaikkia alueita koskevat seuraavat yleismääräykset:

RAKENTAMINEN:

Ellei kaavassa ole toisin osoitettu, on rakennukset sijoitettava vähintään 4 m etäisyydelle tontin rajasta. Etäisyysvaatimuksesta voidaan poiketa naapurin suostumuksella.

Rakennukset on rakennettava kattomuodon ja -kaltevuuden sekä julkisivujen pääasiallisen materiaalin ja värin suhteen kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Tontin osat, joita ei rakenneta tai käytetä tontin sisäisinä kulkuteinä, tulee istuttaa.

Autojen säilytys tulee toteuttaa siten, että kääntyminen on mahdollista tontin puolella. Autotallin oviaukon tai autokatoksen ajoaukon ja tontin kadunpuoleisen rajan välissä on oltava vähintään 6 m vapaata piha-aluetta.

AP-korttelialueilla leikkipaikat ja oleskelualueet sekä autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksin. Istutettavat puurivit on muodostettava niin, että puiden väli on enintään 8 metriä. Riveihin istutettavien puulajit on valittava siten, että kaava-alueelle muodostuu mahdollisimman yhtenäisiä puurivikokonaisuuksia.

PYSÄKÖINTI:

Autopaikkoja (ap) ja polkupyörien pysäköintipaikkoja (pp) tulee toteuttaa alueella seuraavasti:

- 1 ap / 75 k-m² ja 1 pp / 50 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 1 ap ja 4 pp / as
- 1 ap / 125 k-m² ja 1 pp / 60 k-m² liike- ja toimistotilaa
- 1 ap / 150 k-m² ja 1 pp / 60 k-m² päivähoito- ja opetustilaa
- 1 ap / 200 k-m² ja 1 pp / 70 k-m² muiden yleisten toimintojen tilaa

6.4.2 Korttelialueet

Pääkäyttötarkoitukseltaan asumiseen varatut korttelialueet (AP, AO, AO/s, AL ja ALY)

Opiston ja Loimijoen välinen alue osoitetaan pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Loimijoen rantatien varren tontit Vesikontien liittymän molemmin puolin (tontit 163-1 ja 164-1) osoitetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) ja muut kortteleiden 157, 158, 160 sekä 163-169 tontit erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Rakennusoikeus tonteilla määräytyy tehokkuusluvun $e=0,25$ mukaisesti.

Samoin korttelissa 237 korttelin Y-korttelialueen länsipuolelle osoitetaan neljä erillispientalojen tonttia (tontit 237-9, -10, -11 ja -12). Kulku tontille 11 tapahtuu ajorasitteella tontille 10 osoitetun kulkutien kautta ja kulku tontille 12 edelleen MRA 37 § 3. momentin mahdollistamalla ajorasitteella tontin 11 kautta.

Kerrosluku on em. kortteleissa AO-tonteilla I u ½ ja AP-tonteilla II. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi eli tässä tapauksessa asuintilaksi.

Rakentamiselle sallitut rakennusalat on osoitettu kortteleissa rakennusalan rajaviivan merkinnällä, joko 4 metrin etäisyydelle korttelialueen rajasta (uudet korttelit) tai aiemmin voimassa olleen kaavan mukaisina (jo aiemmin rakentuneet korttelit).

Kortteleiden 157, 164 ja 237 poikki kulkee rasiitteena johtolinja. Korttelin 237 tontin 9 reunoille on osoitettu myös aiemman kaavatilanteen mukaiset istutusalueet.

Kanta-Loimaantien varressa korttelissa 311 Hirvikosken entisen kunnantalon tontti osoitetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) ja jaetaan kolmeksi erilliseksi tontiksi (korttelin 311 tontit 1, 4 ja 5). Kunnantalon vanhempi rakennusosa tontilla 311-4 ja korttelialueen pohjoisreunan entinen paloasema tontilla 311-5 suojellaan merkinnällä "sr-1", jonka määräys kuuluu:

Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyömenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen kulttuurihistorian tai kaupunkikuvan kannalta merkittävää luonnetta. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja merkittävästi muuttavista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Suojeltujen rakennusten lisäksi kortteliin osoitetaan rakennusalat ja rakennusalaakohtaiset rakennusoikeudet täydentävälle asuinrakentamiselle. Korttelin kerrosluku on II.

Edellä mainitun korttelin lounaispuolella vinosti vastapäätä entistä kunnantaloa korttelin 171 tontilla 3 sijaitseva vanha asuinrakennus pihapiireineen säilytetään määräyksiltään entisellään. Korttelialueen käyttötarkoitukseltaan on AO/s eli erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Kerrosluku korttelialueella on I u ½ ja rakennusoikeuden osoittava tehokkuusluku $e=0,15$.

Edellä mainitun tontin eteläpuolelle muodostetaan olemassa olevalle rakennukselle uusi tontti 171-4 ja osoitetaan sen käyttötarkoitukseksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Tontilla sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeuden osoittava tehokkuusluku $e=0,20$. Tontin kautta kulkee johtolinjoja, joiden sijainnit on osoitettu ao. rasitemerkinnöin.

Kaava-alueen eteläosassa Hirvikoskentien eteläpuolella muutetaan korttelin 273 tontin 1 käyttötarkoitus uuden käytön löytymisen nykyistä käyttötarkoitusta (YS) joustavammin sallivaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten toimintojen korttelialueeksi (ALY). Muilta osin tontin määräykset ja merkinnät säilytetään ennallaan: kerrosluku II ja tehokkuusluku $e=0,30$, tontin kaidilla reuna-alueilla istutettavat tontinosat ja pohjoisreunalla Hirvikoskentien varressa lisäksi istutettava puurivi.

Yleisten rakennusten korttelialueet (Y ja YO)

Kaava-alueen keskiosan julkiset toiminnot säilytetään nykyisellään, mutta mahdollistetaan samalla toimintojen edelleen kehittäminen ja monipuolistaminen.

Hirvikosken koulun tontti 171-1 Opintien ja Kanta-Loimaantien kulmauksessa osoitetaan edelleen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Tontille osoitetaan rasittein olemassa olevat johtolinjat ja jalankulun sekä pyöräilyn yhteys. Tontin eteläosaan osoitetaan ao. merkinnällä olemassa oleva opettajien pysäköintialue. Kerroslukua korotetaan yhdellä kerroksella aiemmasta, uusi kerrosluku siis III. Rakennusoikeus säilyy entisellään (9000 k-m²).

Kansanopisto tontti 171-2 kaava-alueen keskiosassa osoitetaan julkisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin kerrosluku (III) ja rakennusoikeus (12000 k-m²) säilytetään ennallaan; rakennusoikeudesta on vielä paljon käyttämättä. Tontin eteläosaan osoitetaan ohjeellinen sijainti palveluasumiseen tarkoitettuja rakennuksia varten. Tontille osoitetaan rasitemerkinnöin olemassa olevat johtolinjat. Aiemmin tontin poikki rasitemerkinnällä osoitettu velvoite tarjota ja ylläpitää tontin läpi kulkeva julkinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys poistetaan nyt kaavamuutoksen yhteydessä. Opiston tontin eteläreunaan, osin tontille ja osin Pajalanpuiston puistoalueelle sijoittuu olemassa oleva muuntamo (aluevarausmerkintä en), jolle ajo tapahtuu käytännössä Opintieltä opiston pysäköintialueen ja tontin sisäisten kulkureittien kautta.

Päiväkodin ja kirjaston korttelialueella eli korttelin 237 tontilla 13 osoitetaan edelleen käyttötarkoitukseltaan julkisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin käyttö jatkuu muutoinkin entisellään. Tontin rajauksia tarkistetaan kauttaaltaan (korttelin länsiosasta erotettavat omakotitontit, pohjoisosasta erotettava katualue ja AL-tontti, Kanta-Loimaantien katualueen rajauksen tarkistaminen kiinteistörajojen mukaiseksi...), samoin rakennusalarajoja tontille rasitemerkinnöin osoitettavien olemassa olevien johtolinjojen edellyttämällä tavalla. Korttelialueen tehokkuuslukumerkintä säilytetään ennallaan ($e=0,30$), mutta samalla korttelialueelle jäävä rakennusoikeus toki pienenee tontin koon muutosta vastaavasti.

6.4.3 Muut alueet

Viheralueet (VP)

Alueelle osoitetaan kolme puistoaluetta: Pajalanpuisto Vesikontien uuden asuinalueen eteläpuolelle, Mursunpuisto Loimijoen rantatien varteen ja Rantapuisto Loimijoen rantaan. Pajalanpuiston ja Mursupuiston alueille osoitetaan julkisen jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sekä olemassa olevat johtolinjat sekä Mursupuiston alueella sähkölinjan varaus. Mursupuiston kävelyreitillä myös huoltoajo on sallittu.

Liikenne ja katualueet

Kaava-alueen kohta Hirvikoskentiestä säilyy ennallaan yleisen tien alueena (LYT), jolle osoitetaan edelleen myös nykyiset liittymät nuolimerkinnöin.

Kanta-Loimaantie muutetaan kaava-alueen kohdalta kaupungin katualueeksi ja sen varteen osoitetaan liittymäkiellot vastaavasti kuin aiemmin tiealueella on osoitettu liittymien sijainnit.

Entinen Opistontie (ei aiemmassa kaavassa katualueena) nimetään uudelleen ja osoitetaan kaavassa päättyväksi kaduksi, joka palvelee vain päiväkodin huoltoajon, koulun opettajien pysäköinnin ja AL-tontin moottoriajoneuvoliikennettä. Kadun jatkeella kulkee jalankulun ja pyöräilyn reitti toisaalta koulutontilla pohjoiseen ja toisaalta puistoalueella länteen – näitä yhteyksiä ei osoiteta kaavassa katualueiksi, vaan ne ovat siis osana tonttia ja puistoaluetta. Ajoyhteys kansalaisopiston pysäköintialueelle ja muuntamolle katkaistaan ja ko. liikenne ohjataan kulkemaan Opintien kautta.

Kaava-alueen länsiosassa Piisamintien katualueutta jatketaan pohjoiseen korttelille 160 asti. Vesikonttien asuinalueelle osoitetaan uusina katualueina Vesikontie, Norpantie, Kärpantie, Lumikontie ja Majavatie. Majavantie jatkuu Vesikonttien päästä pohjoiseen ja kaava-alueen ulkopuolelle, muut kolme uutta katu päättyvät kaava-alueen pohjoisreunaan kääntöpaikoin.

6.5 Kaavan vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa alueella nykyisten pientaloalueiden vähäisen täydentämisen sekä ennestään rakentumattoman peltoalueen rakentamisen suuremmilla tonteilla ja suuremmilla katuyhteyksillä. Kaava mahdollistaa myös Kanta-Loimaantien varren rakennuskannan täydentämisen. Alueen rakennuskanta muodostaa kaupunkikuvallisesti merkittävän kokonaisuuden, jonka merkittävimmät kohteet suojellaan. Opiston alueelle kaava mahdollistaa täydennysrakentamisen ja ohjaa erityisesti palveluasumisen toteuttamiseen tontin eteläosaan.

Pääosin ympäristö kuitenkin säilyy nykyisellään ja kaava päivitetään vastaamaan jo toteutunutta tilannetta.

6.5.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaa varten laaditun liikenteellisen selvityksen osana arvioitiin myös alueen liikennemäärien kehitystä. Liikenne-ennuste laadittiin ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa”-oppaan mukaisesti. Tonttikatujen liikenne-ennusteet ovat enintään 60 ajon/vrk. Vesikonttien liikennemäärän Loimijoenrantatien liittymän päässä arvioidaan olevan alueen täysin toteuduttua suuruusluokassa 360 ajon/vrk. Olemassa olevalle tie- ja katuverkolle ei oleteta liikenteen kasvua, sillä liikennemäärät eivät ole muuttuneet 2010-luvulla, eikä tiedossa ole tekijöitä, jotka muuttaisivat tilannetta tulevaisuudessa.

Kaava-alueen maankäytön synnyttämällä liikenteellä ei ole vaikutusta liikenneverkon sujuvuuteen tai turvallisuuteen. Loimijoen suunnan pyöräily-yhteydet Y-alueille parantuvat uuden jalankulun ja pyöräliikenteen reitin myötä.

6.5.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asukkaiden muuttamisen alueella. Mahdollisilla uusilla uusilla asukkailla voidaan arvioida olevan positiivisia sosiaalisia vaikutuksia alueen yhteisöllisyyteen sekä erilaisten toimintojen ja palveluiden tarjontaan ja pysyvyyteen alueella.

6.5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan toteutumisen myötä ennestään rakentumaton peltoalue kaava-alueen keskiosassa muuttuisi rakennetuksi pientaloalueeksi. Rannan puoleisilla korttelialueilla tonttien rajauksiin osoitetaan muutoksia, joissa jonkin verran periaatteessa luonnontilaista aluetta siirtyy tonttimaaksi. Käytännössä asukkaat ovat jo vallanneet kyseiset alueet käyttöönsä, joten muutosta luonnonympäristöön ei juurikaan ole.

Rakentamisen myötä vettä läpäisemättömien pintojen määrä alueella kasvaa jossakin määrin.

6.5.5 Muut vaikutukset

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistikohteita. Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Rakentaminen aiheuttaa tarvetta maansiirtoihin sekä materiaalin kulutukseen. Alueen käyttö ja käyttäjät aiheuttavat energiankulutusta ja sitä kautta päästöjä. Kaiken kaikkiaan alueen toteutumisen päästövaikutukset ovat siis negatiiviset, päästöjä syntyy enemmän kuin alueen hiilinielut sitovat hiiltä ilmakehästä. Mikäli vertailukohtana pidetään kuitenkin vastaavan rakentamisen sijoittamista neitseelliselle metsäalueelle ja olemassa olevien infrastruktuurin verkostojen ulkopuolelle, ovat vaikutukset kuitenkin positiiviset.

7. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Asemakaavan toteutumista ja alueen rakentamista valvoo Loimaan kaupungin rakennusvalvonta.