

AK 0915

Juvanportin asemakaava ja asemakaavan muutos

9. (Kartanomäki) kaupunginosa

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, 30.11.2022, tark. 21.11.2023



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
30.11.2022 päivättyä ja 21.11.2023 tarkistettua 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 7.9.2022 alkaen.**

Valmisteluvaiheen kuuleminen (luonnos ja tark. OAS)

7.9.-10.10.2022

Ehdotus nähtävillä

20.1.-20.2.2023

Kaupunginvaltuusto hyväksyi

11.12.2023

Lainvoimainen

12.2.2024

Loimaalla 12.2.2024

Kaavoittaja Arttu Salonen

Sisällysluettelo

	Sisällysluettelo.....	2
	Liitteet	3
	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
1	TIIVISTELMÄ.....	4
1.1	Kaava-alueen kuvaus.....	4
1.2	Tavoitteet 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
2	LÄHTÖKOHDAT.....	9
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	18
2.1.5	Liikenne.....	18
2.1.6	Tekninen huolto.....	20
2.1.7	Muinaismuistot.....	20
2.1.8	Sosiaalinen ympäristö.....	20
2.1.9	Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat	20
2.1.10	Maanomistus.....	22
2.2	Suunnittelutilanne	22
2.2.1	Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	22
2.2.2	Liikenne-ennuste ja melumallinnus.....	25
2.2.3	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	26
2.3	Tonttijako ja kiinteistörekisterinpito.....	26
2.4	Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	26
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	26
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	26
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	27
3.3.1	Osalliset	27
3.3.2	Kaavan vireilletulo (MRL 6 § 2 mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	27
3.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	27
3.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	30
3.4	Asemakaavan tavoitteet	30
3.4.1	Kaupungin tavoitteet.....	30
3.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	30
3.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	31
3.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	31
3.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	31
3.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	39
4	ASEMAKAAVAN KUVAAUS.....	39
4.1	Kaavan rakenne ja korttelialueiden aluevaraukset.....	39

4.1.1	Tonttimaat (AO, AR, AP, AL, AH, EMT)	39
4.1.2	Viheralueet (VP, VL, VL-1, VK, VU, EV, SL)	40
4.1.3	Yleiset alueet (kadut, aukio)	41
4.1.4	Muut (RP, RV, W)	42
4.1.5	Mitoitus	43
4.1.6	Palvelut	43
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	43
4.3	Kaavan vaikutukset	43
4.3.1	Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen	43
4.3.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	44
4.3.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	44
4.3.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	45
4.3.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	45
4.3.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	49
4.3.7	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittymiseen	55
4.3.8	Muut vaikutukset	55
4.4	Ympäristön häiriötekijät	55
4.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	55
4.6	Nimistö	55
4.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomiointi	55
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	56
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus	56
5.1.1	Toteutuksen seuranta	57

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vastineraportti
4. Liikenne-ennuste 14.3.2022, Ramboll
5. Meluselvitys 31.3.2022, Ramboll
6. Viranomaisneuvottelun 29.6.2022 muistio
7. Tasohavainnekuva, 30.11.2022
8. Yleisötilaisuuden muistio, 13.9.2022

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

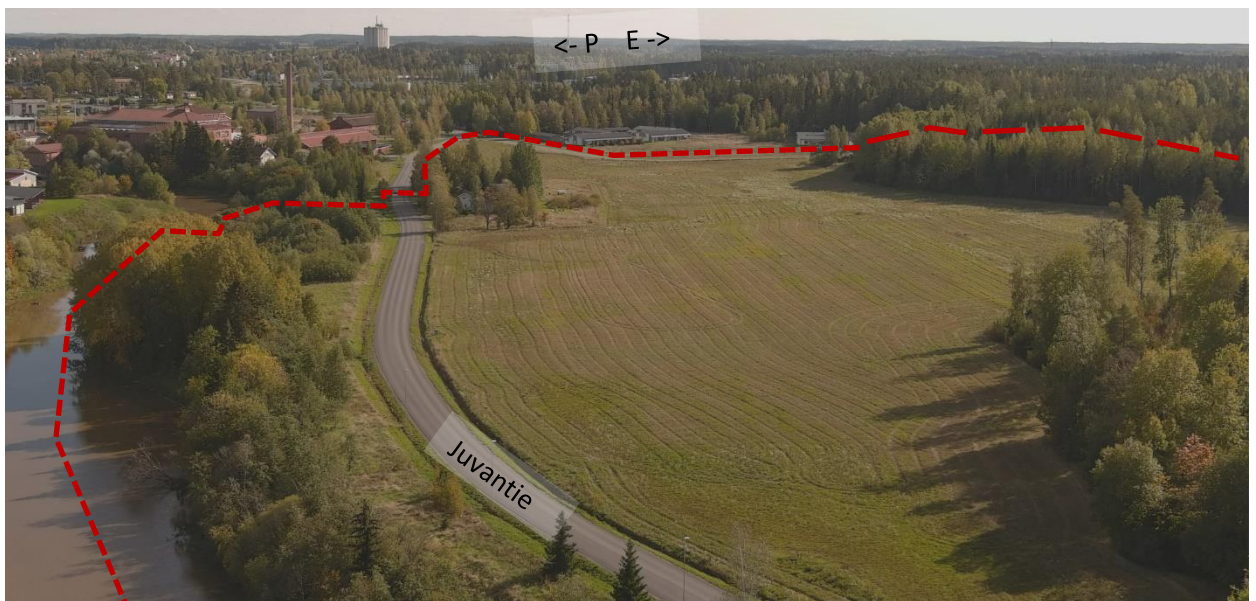
- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa varten tehty perus- ja erillisselvitykset. mm. luontoselvitys 2003.
- Liito-oravan esiintyminen Loimaan keskustaaajan länsi- ja eteläosissa, Tmi Jyrki Lehtinen 23.6.2019
- Nahkatehtaan alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Ramboll, 8.6.2016
- 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 suunnittelualueella 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 Lähtenmäentien 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 7.9.-10.10.2022, joista jätettiin kahdeksan lausuntoa/kommenttia. Mielipiteitä jätettiin 2 kpl. Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus järjestettiin nähtävillä oloaikana 13.9.2022.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 20.1.-20.2.2023. Ehdotuksesta jätettiin 5 lausuntoa ja yksi muistutus/kommentti.

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 keskustaan. 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. Pintalatoiveet 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 kokonaisnäkökulma. 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 m² (keskiarvo n. 1450 m²) ja rivitalotonttien keskiarvo on n. 2300 m². Vuonna 2016 asemakaavoitetun Nahinlahden asuinalueen omakotitontit ovat n. 1000-1300 m² (keskiarvo n. 1150 m²) ja rivitalotonttien osalta n. 2200 m² 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 (Ulkoilijankaari). 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 kuntosadalle 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 turvallista, 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 (RV), joka on tarkoitettu lyhytaikaiseen käyttöön, eikä ns. camping-alueeksi. RV-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/VP-alueita ympäröi ja suojaa myös tontit, joilta on sinne erinomainen saavutettavuus ja näkyvyys.

Suojelualueet:

Rantaosuus osoitettiin asemakaavassa yleiskaavan mukaisesti luonnonsuojelualueeksi (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 (RP), joka on liitettävissä vesijohtoverkostoon 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-, katuaukio-, vesi-, virkistys-, suojelu- ja erityisalueita.

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

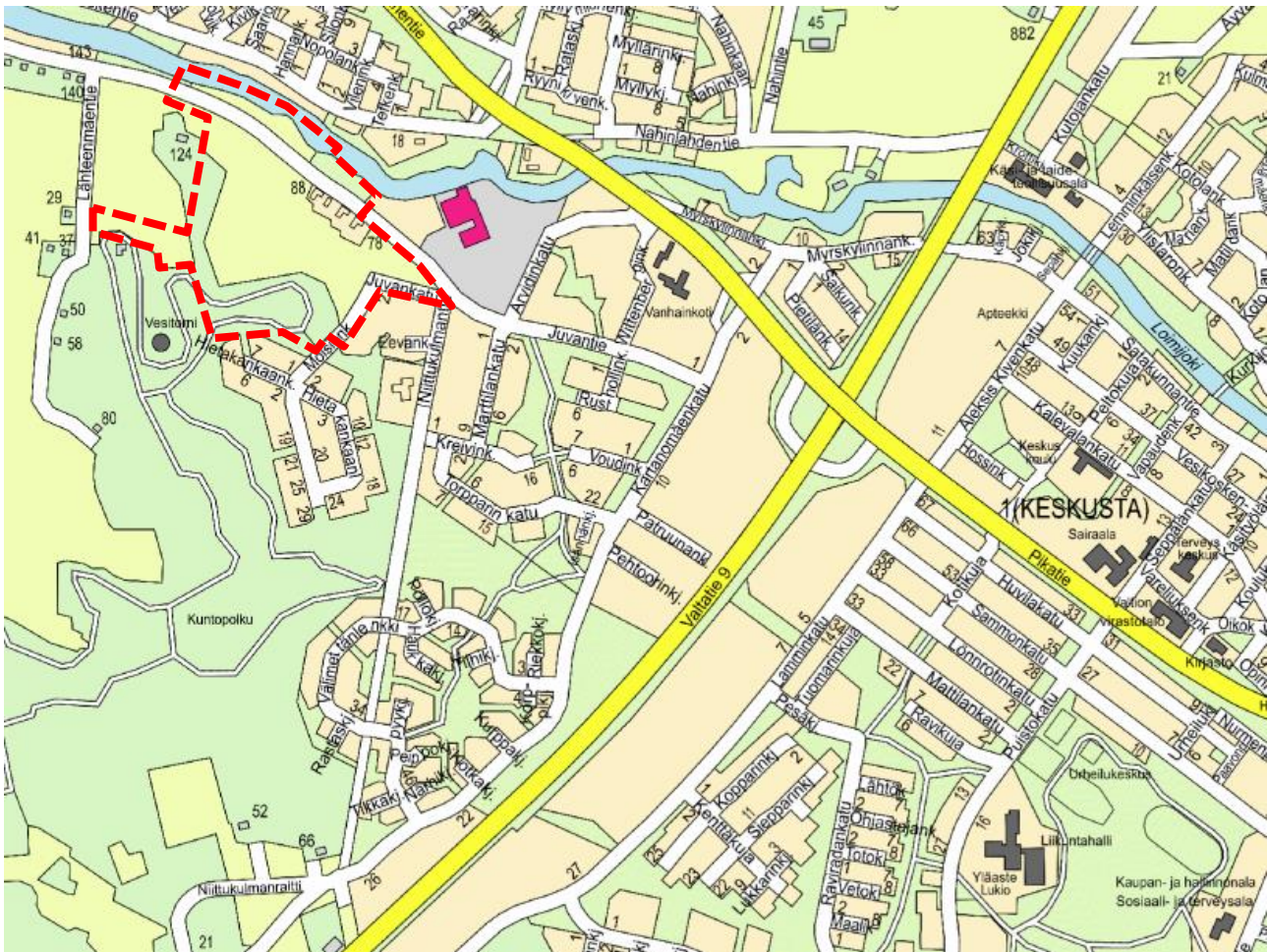
Kaavasuunnittelu: Kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk)

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	7.9.-10.10.2022
Kaavaluonnoksen esittely yleisötilaisuudessa.	13.9.2022
Kaupunginhallitus on käsitellyt ehdotuksen nähtäville asettamisen	
Asemakaavan ehdotus on ollut nähtävillä	20.1.-20.2023
Kaupunginhallitus on ehdottanut valtuustolle kaavan hyväksymistä	27.11.2023
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan	11.12.2023

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.

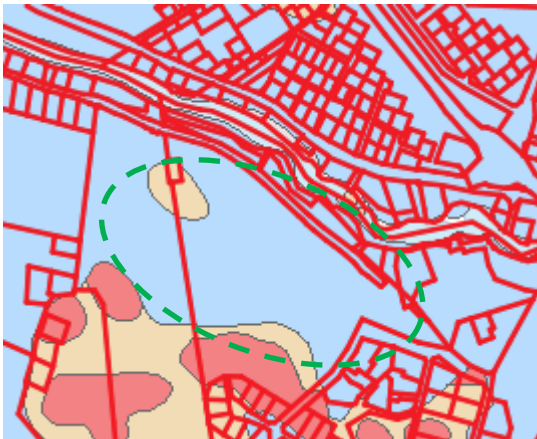


Kuva 4 Alueen maisemalliset ja rakennetun ympäristön kohteet

Maaperä, pohjavesi:

Kaava-alueen maaperä on yleispiirteisen maaperäkartan perusteella savipainotteista, joka on tavanomaista Loimaan seudulla. Kaava-alueen lähialueella on kallio- ja moreenisäärekköitä (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 yleistystöjä tulkittavissa. Maaperä tarkentuu rakentamisen yhteydessä tehtävillä tarkemmilla selvityksillä.

Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

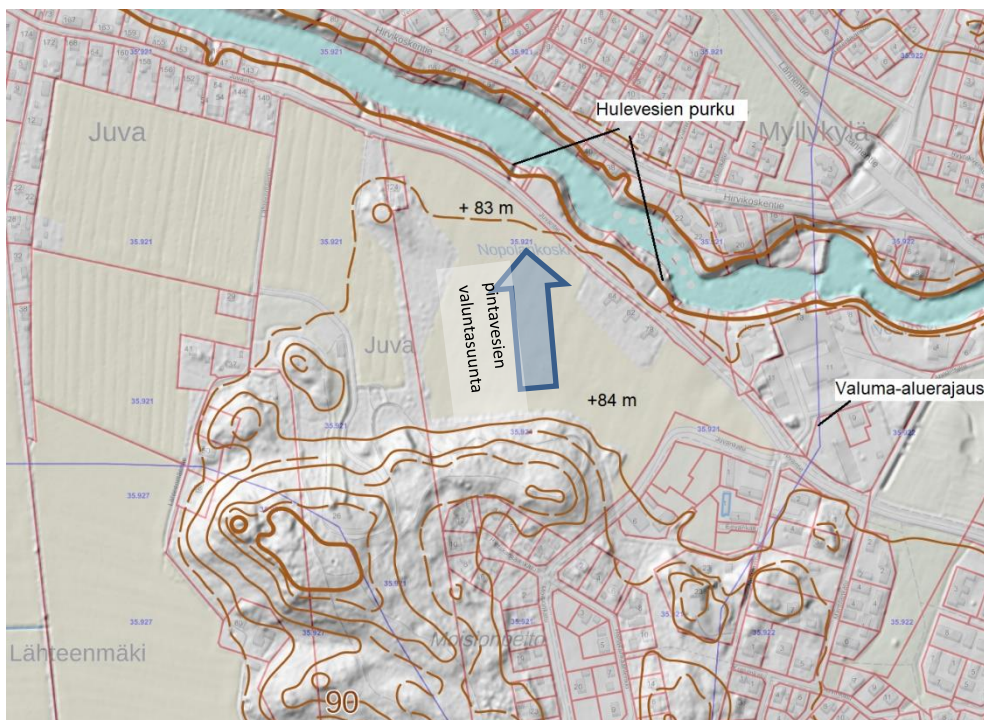


Kuva 5 - GTK:n yleispiirteinen Maaperäkartta, luettu 7.6.2022, (sininen= savi, vaalean ruskea= hiekkamoreeni, punainen=kalliomaa), kiinteistörajat MML 6/2022

Kaava-alueen kaakkoiskulmassa on maaperää, joka on puhdistettava ennen toteutusta.

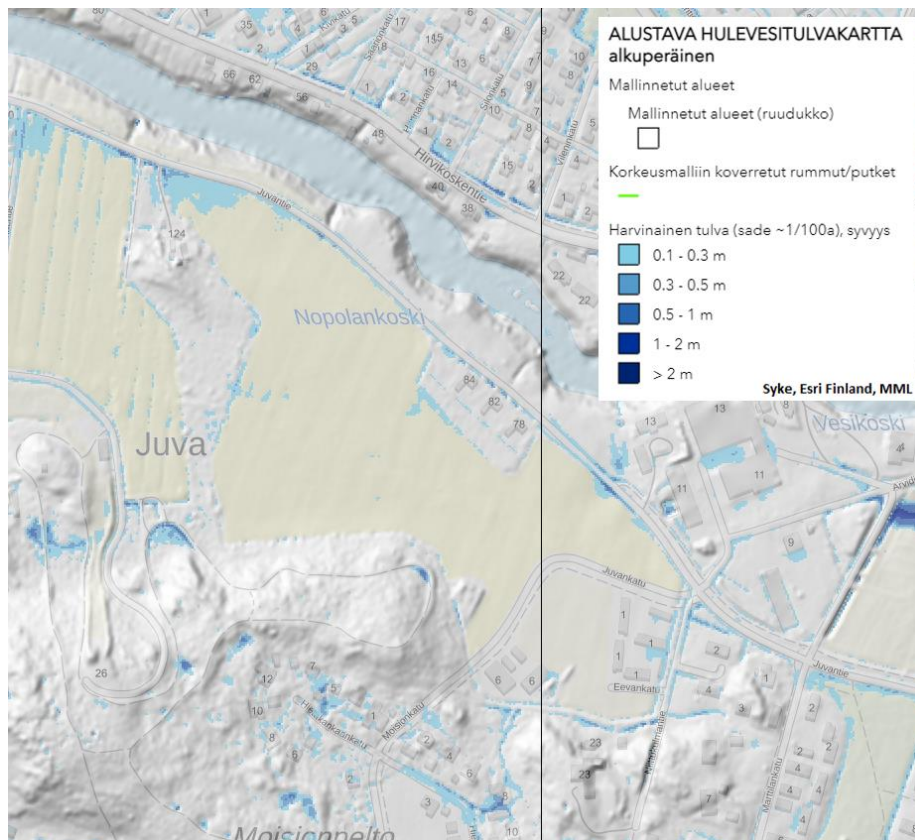
Hulevedet:

Suunnittelualue kuuluu eteläpuoleisen Moisio Pellon asuinalueen ja osin Juvan kuntoreitin kanssa samaan valuma-alueeseen. Moisio Pellolta 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).



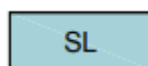
Kuva 7 - Alustava hulevesitulvakartta kerran sadassa vuodessa sattuvassa rankkasadetilanteessa, luettu 7.6.2022

Luonnonsuojelu:

Suunniteltavaa asuinalueita etelä- ja länsiosassa kiertävä metsikköosuutta on liito-oravien käytössä (Liito-oravan esiintyminen Loimaan keskustaajaman 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 kaavaselvityksen liitteeseen 5.

Osayleiskaavan liite 5: "Loimijoen etelärannalla Nopankosken kohdalla on säilynyt rehevä harmaaleppälehto-kaistale. Alue on rinteiden jyrkkyyden ja monien paikoin erittäin tiheän pensaikkojen vuoksi vaikeakulkuinen. Puusto koostuu harmaaleppälehden ohella raidoista ja pihlajista. Lehtojen keskivaiheilla on nuorehko haavikko. Pesimälinnustoon kuuluu lehtokerttu ja pensaskerttu (2 paria). Lehto on jonkin verran roskaantunut ja kesällä 1989 rinteille valui täytemaata Juvantien parannustöissä. Itäosassa on aikoinaan ollut rakennuksia, ja sitä on käytetty täytemaan kaatopaik-

kana. 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. Lehtoindikaattoreina 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

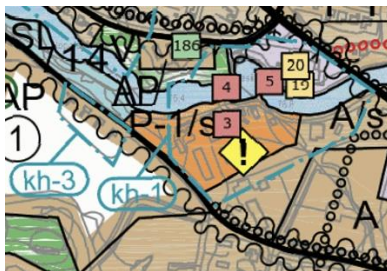


Kuva 9 Näkymä yleiskaavan luo/6 -merkinnän suuntaan

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, 16), 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). Historiallisessa ilmakuvassa vuodelta 1948 näkyy silloinen rakennettu ympäristö (kuva 16). Suunniteltava asuinalue oli tuolloin viljelykäytössä olevaa peltoa sekä Juvantien varrella näkyy rakenteilla oleva asuinrakennus ja metsän reunassa rakennus ja maakasa.



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 länsiosasta kohti itää ja lähialueen rakennuskantaa



Kuva 15 Ilmakuva 9/2021 kohti länttä



Kuva 16 Historiallinen ilmakuva v. 1948, (c) Maanmittauslaitos, luettu Paikkatietoikkuna 30.11.2022

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 keskipääloikka 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.

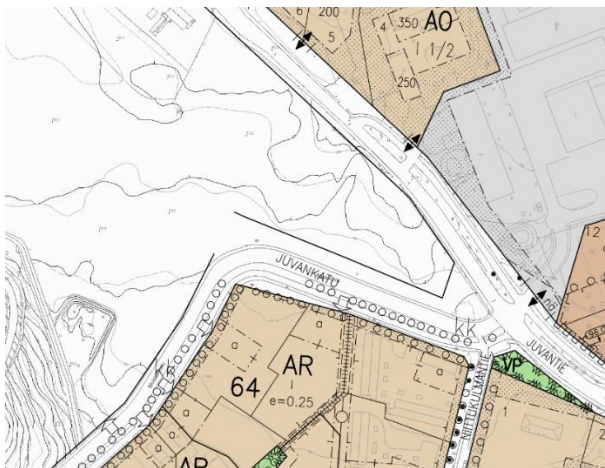
Juvantien liikennemäärien osalta teetettiin liikenne-ennuste (Ramboll, 14.3.2022, liite 4). Ennusteessa arvioitiin osayleiskaavan toteutuksen maankäytön muutosten aiheuttamat liikennemäärämuutokset vuoden 2045 tilanteessa. Ennusteessa otettiin huomioon asuinalueiden laajeneminen ja uuden kokoojakadun (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 Juvantielle, 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 17 - Liittymä Juvantielle

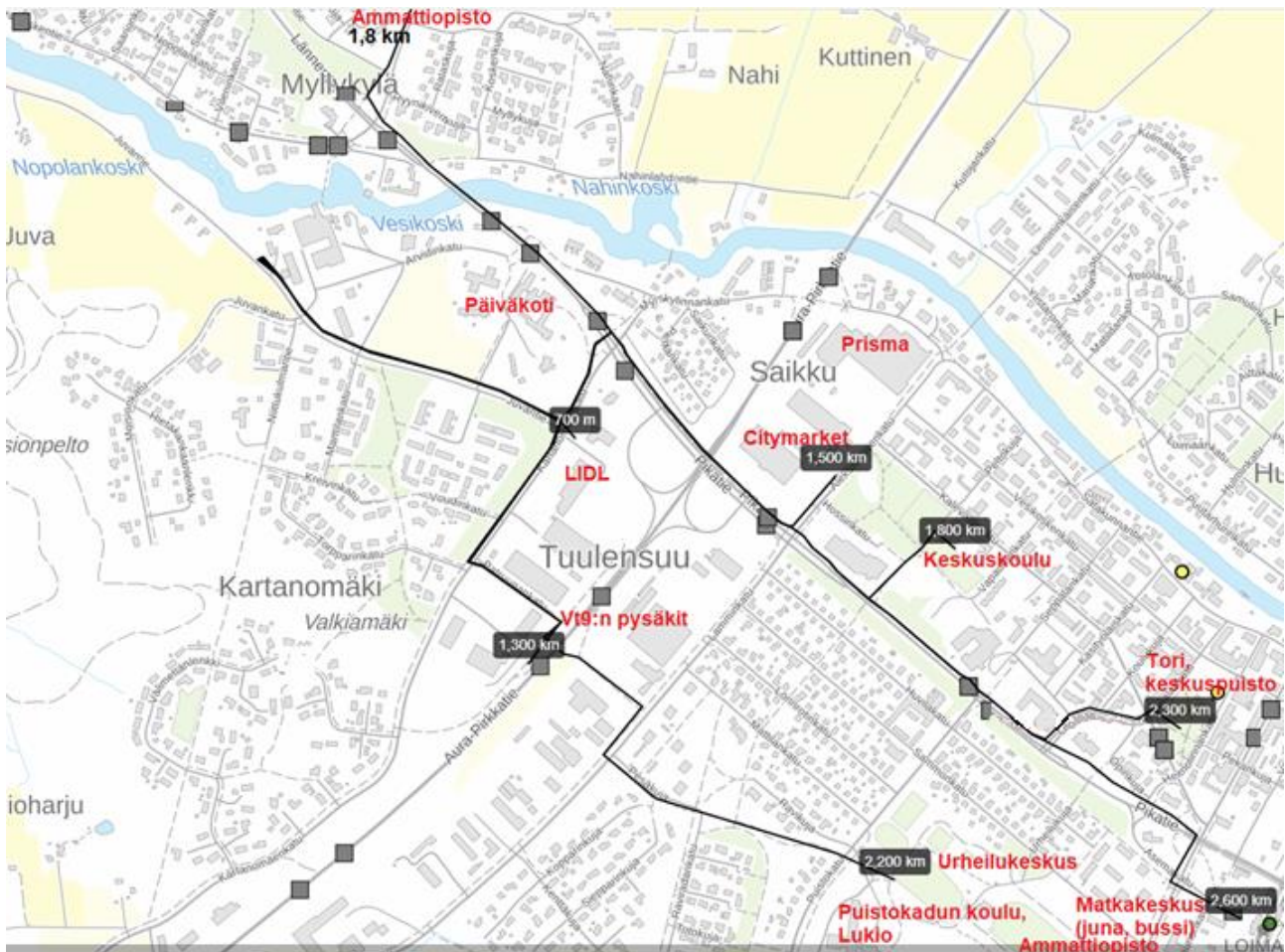


Kuva 18 - Asemakaavaote (6/2022) Juvankadun/Juvantien risteysalueesta

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 korjauskertoimen 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 myymättä 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.

Kevyen liikenteen yhteydet laajemmin keskustan palveluihin:



Kuva 19 - Kevyen liikenteen yhteyksiä palveluihin, kuvalähde: Maanmittauslaitos, Digiroad, paikkatietoikkuna.fi, luettu 14.10.2022

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.

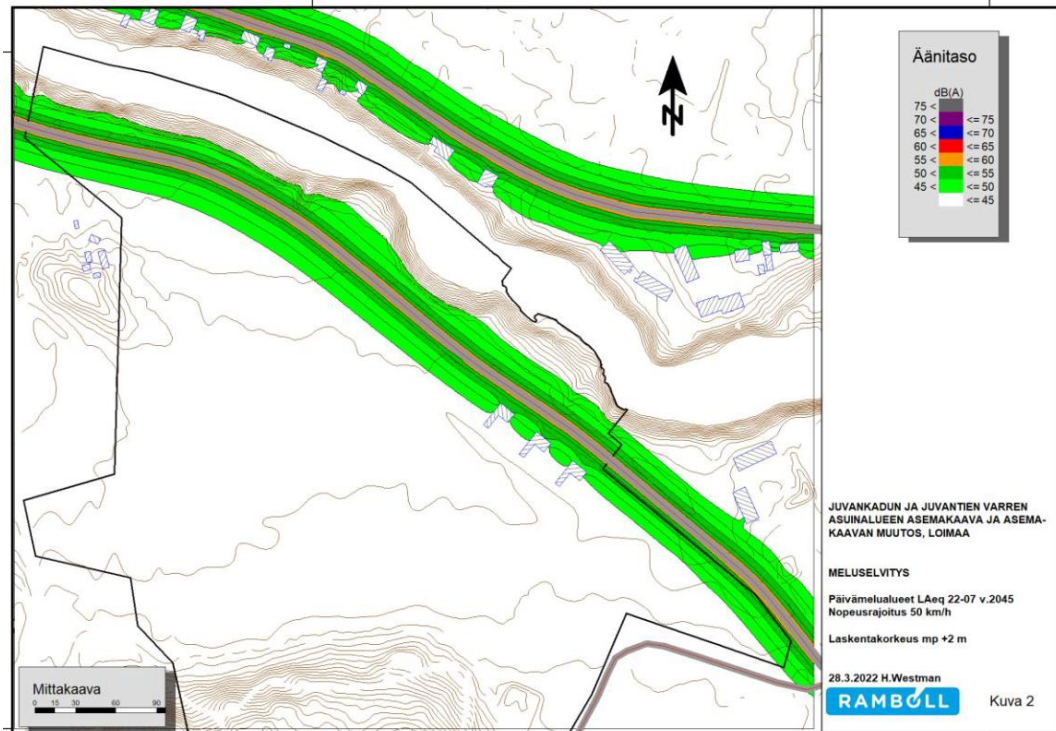
2.1.8 Sosiaalinen ympäristö

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

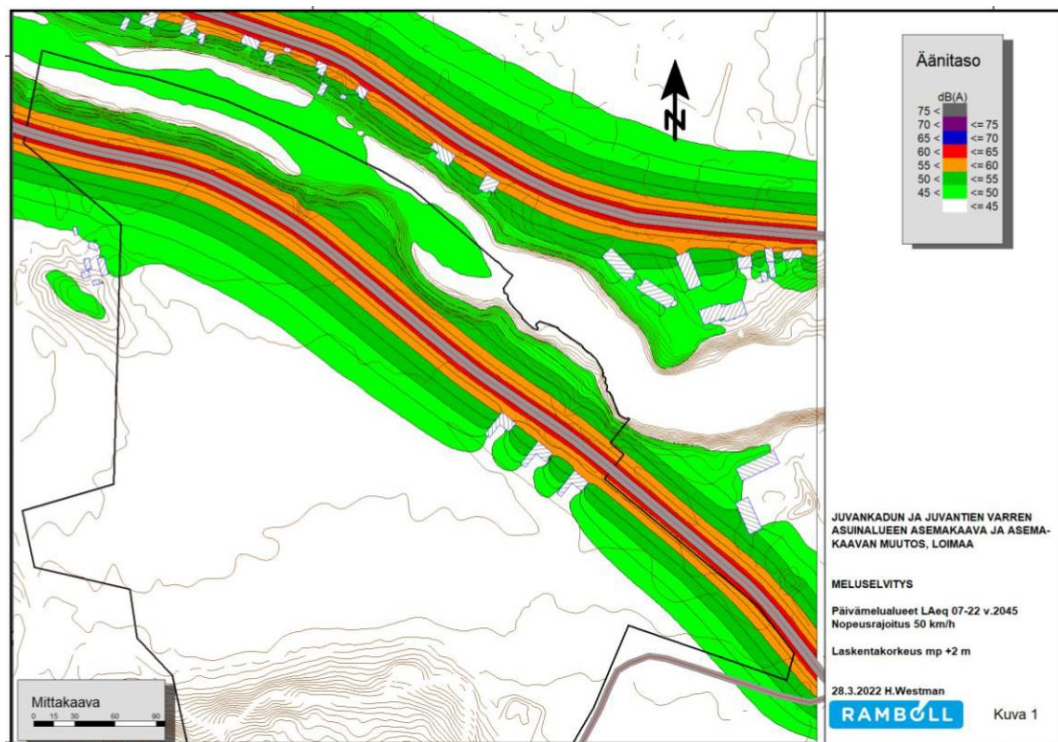
2.1.9 Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat

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 20 - yömelukäyrät v. 2045, Ramboll 31.3.2022



Kuva 21 - 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 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.

teet 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.sivuilla (www.ymparisto.fi)

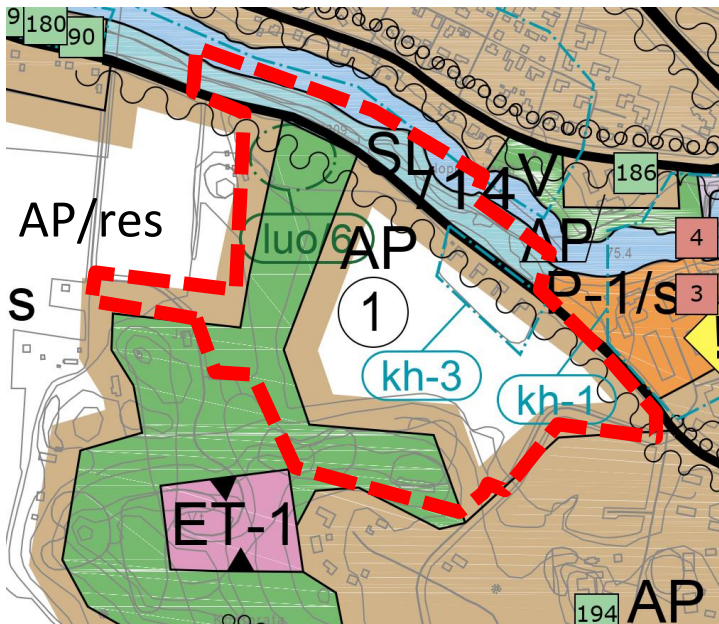
2.2.1.2 Maakuntakaava



Kuva 22 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 taajamatointojen alueeksi (A) sekä kaupunkikehittämisen kohdealueeksi ja Loimijokeen on osoitettu melonta- tai vesiretkelyreitti.

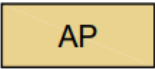
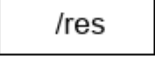
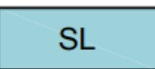
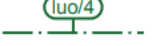
2.2.1.3 Yleiskaava



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 -aluerajausmerkinnöin. Lisäksi alutta koskee yhdistysten/kokoojakadun, meluntorjuntatarpeen, kh-3 ja luo/6 -merkinnät.

Kuva 23 Ote osayleiskaavasta likimääräisellä suunnittelualuerajauksella (punainen katkoviiva, ei mittakaavassa)

Yleiskaavan käyttötarkoituserkinnät:

	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Tavoitteellinen kerrosluku I-II.
	UUDET JA OLENNAISESTI MUUTTUVAT ALUEET, JOTKA ON TARKOITETTU ASEMAKAAVOITETTAVAKSI. (Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja reunaväri).
	RESERVIALUE. Merkinnällä on osoitettu myöhemmin asemakaavoitettavat ja toteutettavat alueet.
	VIRKISTYSALUE.
	LUONNONSUOJELUALUE. Alueelle ei saa rakentaa (MRL 43.2§). Luonnonsuojelulain nojalla perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu luonnonsuojelualue. Numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteeseen 5.
	MELUNTORJUNTATARVE.
	PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN KOKONAISUUS. Alueella tapahtuvan uudis- ja korjausrakentamisen ja muiden suoritettavien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, maisemallisiin arvoihin ja alueen historialliseen kehitykseen.
	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.

yt/kk

YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.

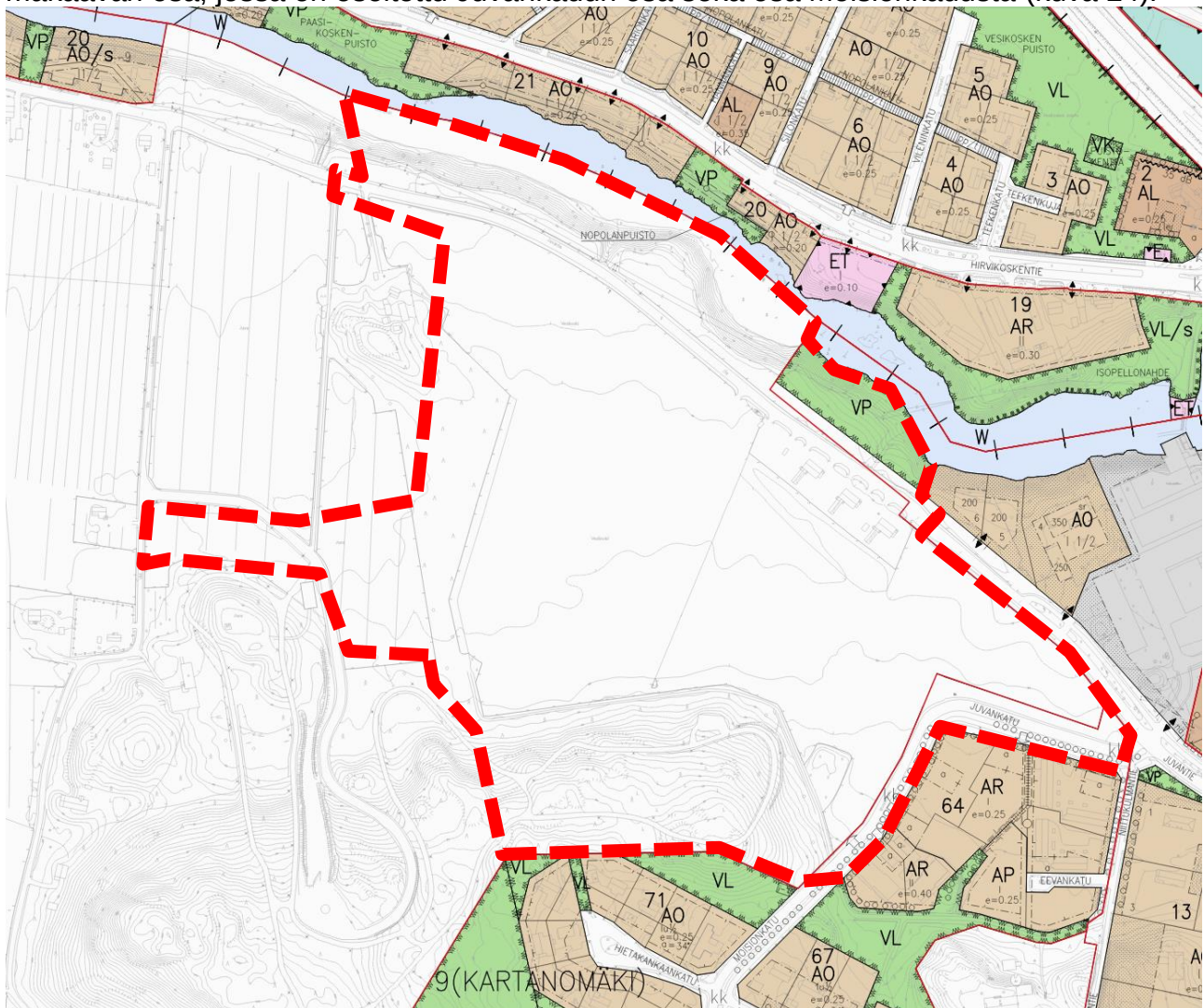
②

TOTEUTUSJÄRJESTYS.

Ympyröity numero osoittaa alueiden tavoitellun toteutusjärjestyksen.

2.2.1.4 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 24).



Kuva 24 Ote ajantasa-asetuksesta 3/2022, likimääräinen suunnittelualue- 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

Suunnittelualueetta 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 ja syksyllä 2023. 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 7.9.2022-10.10.2022.
- Kaupunginhallitus käsitteli luonnosvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunnot sekä hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 19.12.2022 § 369.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotuksesta saadut lausunnot kokouksessaan 27.11.2023 § 312 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 § 2 mom) 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 7.9.2022. OAS oli nähtävillä ehdotuksen nähtävillä olon päättymiseen asti 20.2.2023.

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 (Loimijointie 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 m2 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 suuremmin 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 olivat 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 suuremmin 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 kaavaselistusta 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 7.9.-10.10.2022. Kaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 13.9.2022. Luonnoksesta jätettiin 8 lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausuntojen, mielipiteiden, keskusteluiden ja uudelleentarkastelun perusteella kaavaselistusta täydennettiin ja kaavaehdotukseen tehtiin mm. seuraavat tarkennukset:

- Autopaikkamääräyksiä ja pyöräpysäköinnin ohjausta tarkennettiin.
- Tori/aukio -merkintä lisättiin merkintöjen selityksiin.
- Lisättiin maalämpötuotantoa edistävät määräykset yleisiä alueita hyödyntäen (maa-1 ja yleismääräys).
- Liittymien sijainteja tarkennettiin kortteleissa 64, 76-78 ja 82.
- Istutettavan alueen osa merkittiin korttelin 79 pohjoisreunaan.
- Lisättiin istutettavat puurivit korttelien 78-79 viereisiin EV- ja VL-alueiden e-3 -merkintöjen päälle.
- RV-alueen rakennusala tarkennettiin joustavammaksi ja lisättiin reunalle istutettavan alueen osa.
- VU-alueelle tarkennettiin pysäköintialue (p) ja ajoyhteys (ajo) RV-alueelle.
- Kortteliin 83 lisättiin pima-1 ja e-3 -merkinnät.
- Juvantien varren AP-tonteille osoitettiin julkisivumateriaaliksi vain puumateriaali.
- Rakennusala tarkennettiin hieman etäämmälle Juvantiestä korttelissa 77.
- Lisättiin 100 k-m²:n rakennusoikeus RP-kortteliin, jotta tarvittaessa on mahdollista toteuttaa esimerkiksi toimintaan liittyvää pienimuotoista varastotilaa.
- Tarkennettiin katualueen rajausta korttelin 77 lounaiskulmassa.
- SL-alue nimettiin Oskari Heikkilän rantalehdoksi.
- Lisäksi kaavakartalle ja merkintöihin tehtiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 20.1.-20.2.2023. Ehdotuksesta jätettiin 5 lausuntoa ja yksi kommentti/muistutus. Nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehtiin seuraavat vähäiset tarkistukset, jotka eivät edellytä kaavan uudelleen nähtäville asettamista:

- Korttelin 76 (+7 m²), Paavo Tiitolan aukion (-2 m²) ja Wilhelminkujan (-5 m²) käyttötarkoitussyksiköiden välisen rajan piirtotekninen tarkistus olemassa olevan kiinteistörajan mukaiseksi.
- Kartalle ja määräyksiin lisättiin kaupunginosan rajamerkintä piirtoteknisenä tarkistuksena.
- Merkinnät- ja määräykset -osioon tarkennettiin teknisenä tarkistuksena, että tonttijaot laaditaan myös erillisenä, kuten selostuksessakin on todettu.
- Korttelin 83 osalta poistettiin pima-1 ja e-3 -merkinnät, koska alueen puhdistustyö on suoritettu vuoden 2023 aikana, eikä alueelle jäänyt täytettävää painannetta (Moisionkatu Loimaa, Pilaantuneen maaperän kunnostus, Ramboll, loppuraportti 15.11.2023).
- Korttelin 64 tontin 12 liittymäpaikka siirrettiin Moisionkadulta Wilhelminkujalle, koska se on liikenteeltään rauhallisempi ja ratkaisu vähentää Moisionkadun toisiaan lähellä olevia

rivitalojen tonttiliittymiä ja siten vaikutusta liikenteeseen. Kaupunki omistaa kaavan mukaiset tontit ja aukion Wilhelminkujalla, joihin muutoksella on vähäistä vaikutusta.

- Poistettiin ylimääräinen lyhyt viiva korttelin 78 pohjoispuolen EV-alueelta piirtoteknisenä tarkistuksena.

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

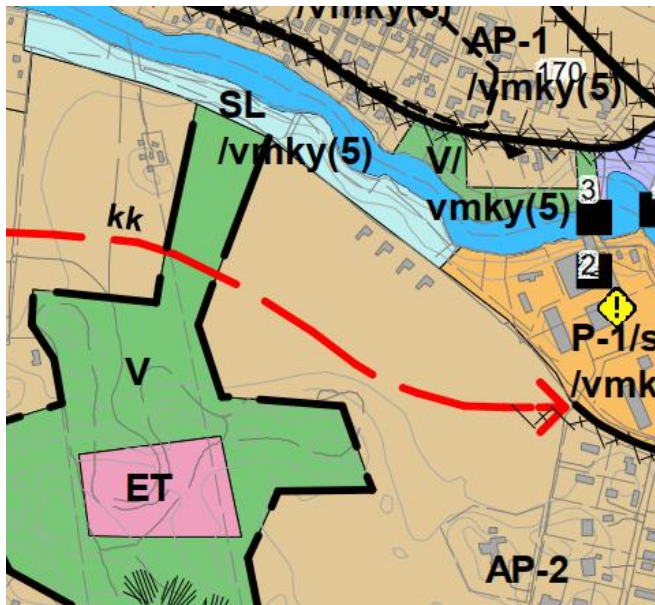
Asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet:

- 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 25). Todennäköisesti yleiskaavatyön perusteella on asemakaavoitettu pieni pätkä Juvankatua ja linjaus on siksi viisto Juvantieltä. Voimaan tullessa yleiskaavassa (2015, kuva 23) 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 17-18). Näkyvyys täyttää kuitenkin laskennan (kuva 32) perusteella liikenne- ja viestintäministeriön asetuksen maantien näkemäalueista (28.1.2011), jota voidaan soveltaa myös katualueella. Myös Juvankadun nimen tarkoituksenmukaisuus on tarpeen arvioida.



Kuva 25 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 palstaviljelyalue.

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

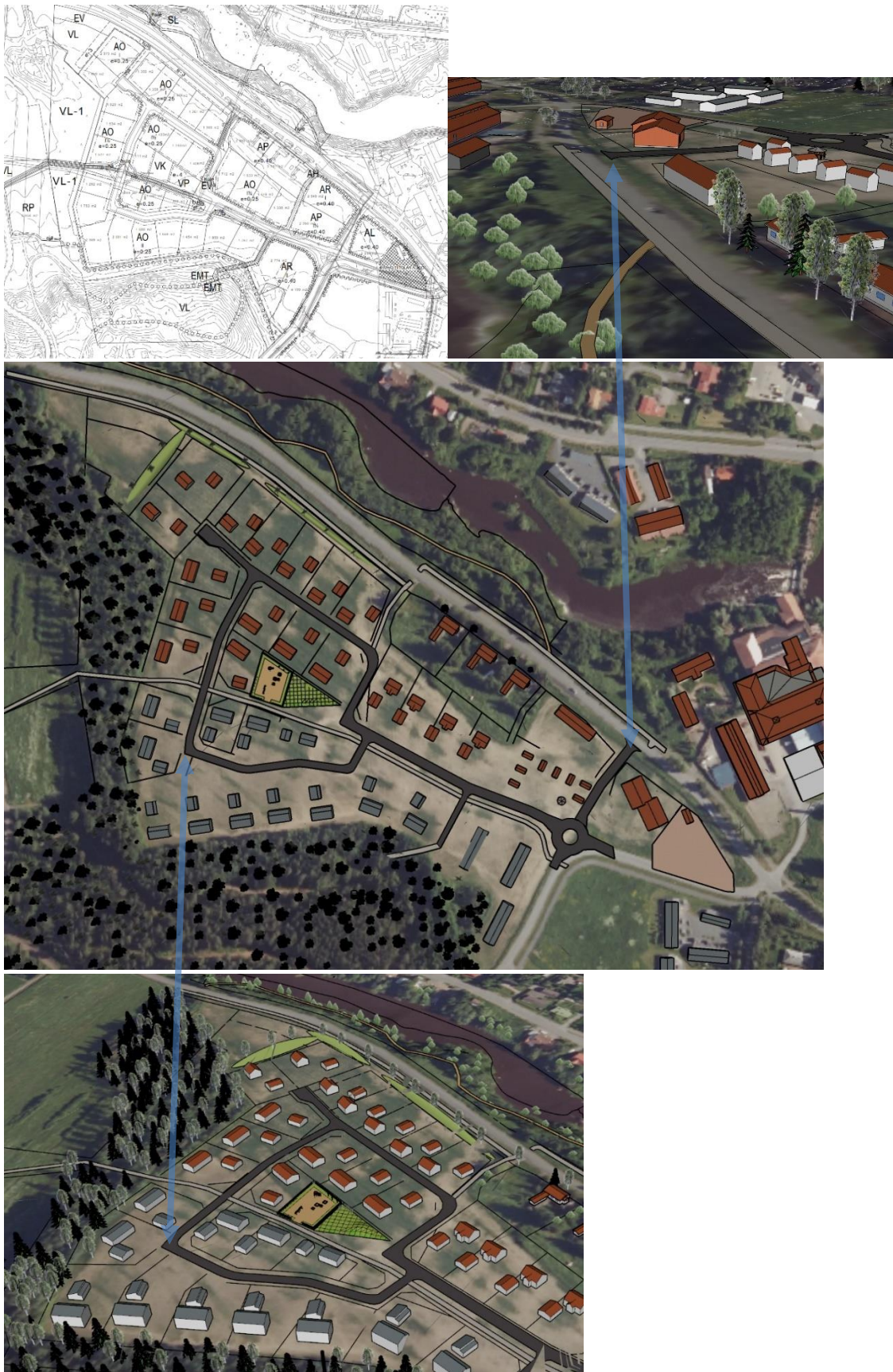
Alustava luonnostelu on aloitettu vuonna 2020 aluerakennetta koskevilla erilaisilla aluerakennemuutosehdotuksilla, joita käytettiin alustavan pohdinnan ja reunaehdojen selvittämisen apuna. Vaihtoehtoisissa tarkasteltiin mm. liittymistä Juvankadun suunnalta, läpiajomahdollisuutta länteen ja liittymistä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

Luonnosteluissa kävi ilmi, että olemassa oleva kulmikas maasto ja liikenneverkko sekä olemassa olevat maanlaiset 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 Juvantiella, 3. alueen länsipuolen metsikössä on liito-oravien tarvitsemia puita, jolloin kokoojakadun tarvitsema tila (noin 25 m) voisi olla hankala toteuttaa tarkoituksenmukaisesta kohdasta.

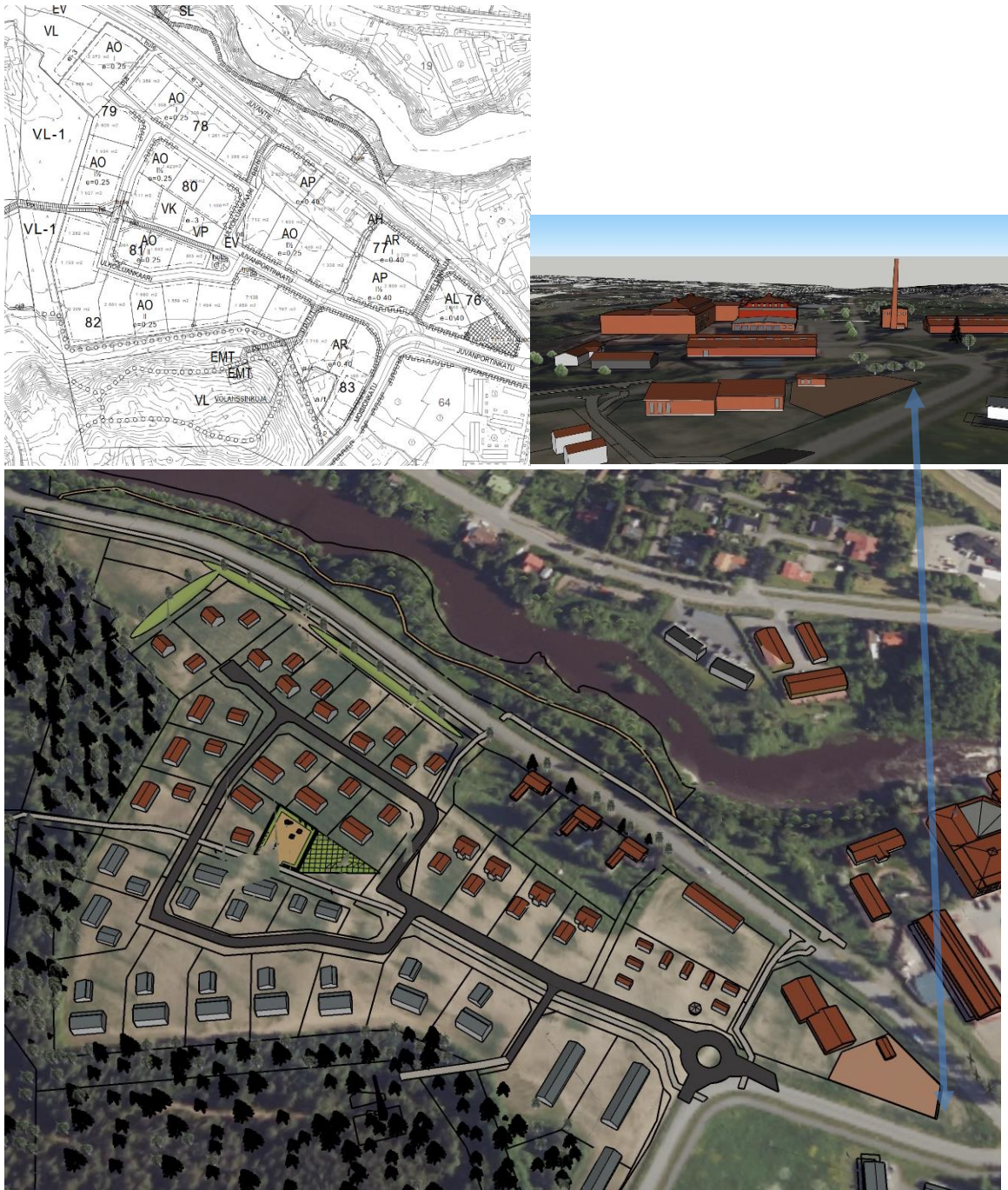
Jatkosuunnitteluun lähdettiin hyödyntämällä osittain alustavan luonnostelun ratkaisuja. Esimerkiksi pienen puiston osoittaminen keskeiselle paikalle siten, että mahdollisimman moni pystyisi

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 Moisionkadun 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 Moisionkatuun nähden. Rivitaloja on myös ennestään Moisionkadun itäpuolella.

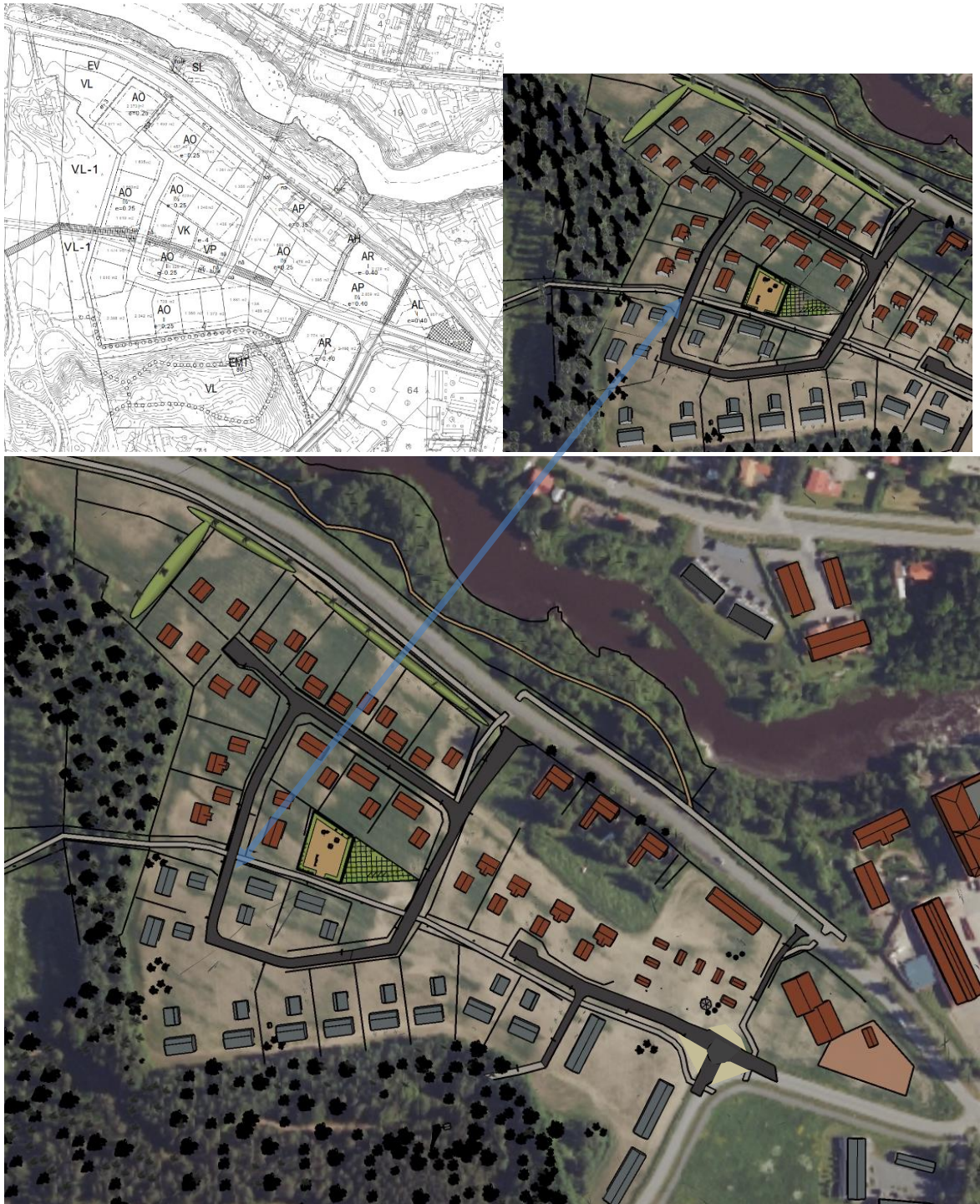
Seuraavat neljä vaihtoehtoista liikenneverkkoa koskevat alustavat luonnokset/mallinnukset laadittiin v. 2022 kevät-kesä ajankohtana arvioitavaksi ennen luonnoksen valmistumista:



Kuvat 26 Vaihtoehto a, Moisionkadun sisääntulon muutos ja yksi suojaisa katuyhteys alueelle



Kuvat 27 Vaihtoehto b, sisääntuloyhteys ennallaan ja yksi suojaisa katuyhteys alueelle



Kuvat 28 Vaihtoehto c, kaksi erillistä ajoneuvoliikenteen sisääntuloyhteyttä alueelle



Kuvat 29 Vaihtoehto d, Moisionkadun sisääntulon muutos, kaksi sisääntuloyhteyttä alueelle ja alueet keskenään yhteydessä

Vaihtoehtojen a-d oleelliset tarkasteltavat keskinäiset erot/vaikutukset:

Vaihtoehdot 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	Moisionkadun suoristaminen mahdollistaa liikenneturvallisuuden kannalta paremmat näkymät Juvankadulle ja suuremman yhteyden Juvantielle (+). Ajoneuvoliikenne ohjautuu hallitusti vain kevyen liikenteen reitillisen sisääntuloväylän kautta (+). 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. (+). Juvankadun alkuosan katurakenteiden muutos muuhun, on toki hyödynnettävissä aukiotilana. (-) Matka yleisimpään suuntaan keskustaan pitenee n. 100 m, mutta Juvan suuntaan lyhenee 200 m. (+/-) = +	Ajoneuvoliikenne ohjautuu hallitusti kevyen liikenteen reitillisen sisääntuloväylän kautta (+). = +	Juvantien sisääntuloväylän kautta kevyen liikenteen yhteys vaajaampi, eikä tarkoituksenmukaista osoittaa (tarvittava tila ja kevyen liikenteen painopiste asuinalueella keskustan suunnasta) (-). Vanhankirkontien suuntaan länteen hieman lyhyempi vaihtoehto alueen länsireunalta (+), mutta liikenne sinne on asuinalueelta arviolta vähäistä ja painottuu keskustan palveluiden ja liikenneverkon suuntaan. = 0	Moisionkadun suoristaminen mahdollistaa liikenneturvallisuuden kannalta paremmat näkymät Juvankadulle ja suuremman yhteyden Juvantielle (+). Vanhankirkontien suuntaan länteen hieman lyhyempi vaihtoehto alueen länsireunalta (+), mutta liikenne sinne on asuinalueelta arviolta vähäistä ja painottuu keskustan palveluiden ja liikenneverkon suuntaan. Oma liittymä Juvantielle voi osittain vähentää tasoltaan paremman reitin käyttämistä (kevyen liikenteen väylä sen varrella ja liikenneympyrän mahdollisuus, -). Juvankadun alkuosan katurakenteiden muutos muuhun, on toki hyödynnettävissä aukiotilana. (-) 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. (+) Matka yleisimpään suuntaan keskustaan pitenee n. 100 m, mutta Juvan suuntaan lyhenee 200 m. (+/-) = +
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)	++++++ (+6)	++++ (+5)	+ (+1)	+++ (+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 17-18, 30), jolloin turvallisuuden kannalta on hyvä reagoida oman tulosuunnan lisäksi neljään eri ajoneuvon kulkuväylään sekä myös kevyen liikenteen ylityksiin samanaikaisesti. Näkyvyystarpeet korostuvat 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 32) perusteella liikenne- ja viestintäministeriön asetuksen maantien näkemäalueista (28.1.2011), jota voidaan soveltaa myös katualueella.



Kuva 30 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 palveleva myös 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 m²-2370 m², keskiarvoltaan n. 1560 m²). 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: 2549-4199 m²). Keskimäärin rivitaloa kohden tonttimaata on 2366 m², 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 oli maakumpare, joka on poistettu alueelta kaavoitusvaiheessa kesän ja syksyn aikana v. 2023 (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 m², keskimäärin 2586 m²). 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 (2414 m²), 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 kaavamääräyksiin, 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-m² 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). Puisto 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.

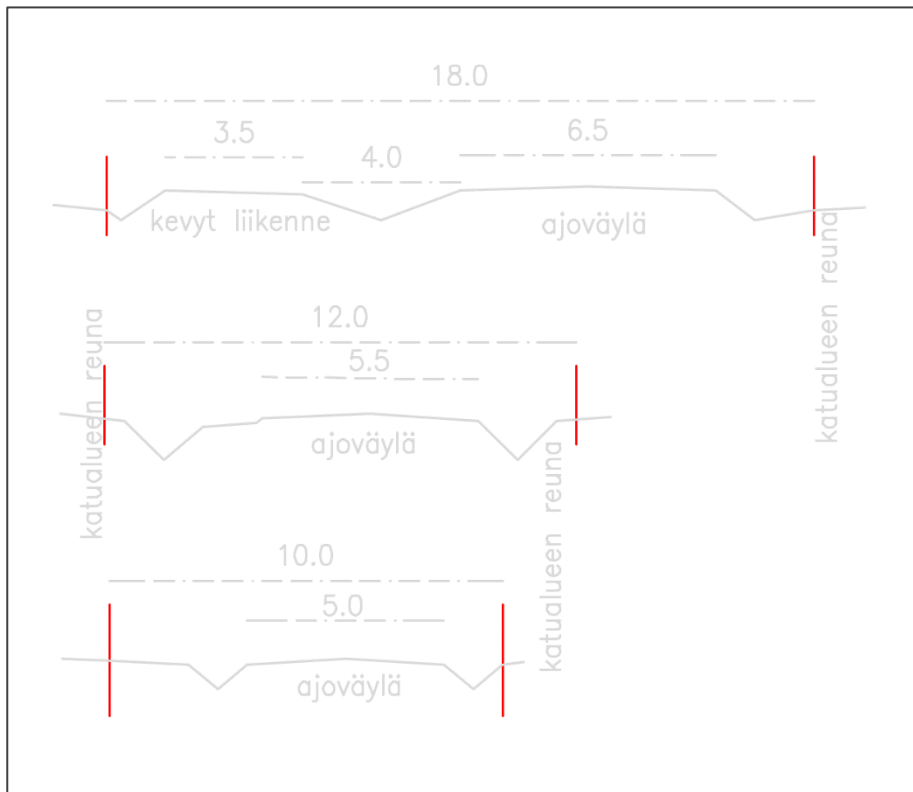
Suojaviheralueeksi (**EV**) osoitettiin viheralueita, jotka eivät ole tarkoitettu virkistyskäyttöön, vaan lähinnä suoja-alueiksi. Juvankadun varrelle osoitettiin kiertotaloutta ja alueen suojaisuutta edistään alueen rakentamisessa yli jäävän maan hyödyntämistä maisema-/suojakumpareena.

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 tilanvaraus, 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 31 alustavat tilanvarausten poikkileikkausluonnokset. Pienliikenneympyrän tilantarvetta on hahmoteltu alustavasti kuvassa 32. Katutilat on tarkasti mitattavissa kaavakartalta.



Kuva 31 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 (2171 m²). 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 m²: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**, 5101 m²). Alue on liitettävissä kunnan vesijohtoverkoston ja ajoneuvoliikenne voi kulkea kaupungin ylläpitämän Lähtenmäentien kautta. RP-alueelle osoitettiin 100 k-m²:ä rakennusoikeutta, joka mahdollistaa esimerkiksi toimintaan liittyvän pienimuotoisen varastotilan toteuttamisen. Kuntoradan viereen osoitettiin myös pieni asuntovaunualue (**RV**, 2360 m²), 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. RV-alueelle osoitettiin 100 k-m²:ä rakennusoikeutta toimintaan liittyvien rakennusten rakentamiseksi. Loimijoen osuutta osoitettiin vesialueen merkinnällä (**W**, 9033 m²).

4.1.5 Mitoitus

Kaavan mitoitus on osoitettu liitteessä 2 ja kaavamerkinnät ja -määräykset löytyvät 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 -ratkaisuilla pyritään tukemaan sosiaalisesti, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja omaleimaisen alueen / naapuruston toteutumista.

Alueelle suunniteltiin sisääntulokatu, 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 ratkaisuilla. 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 selvitetäväksi, 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 käyttööän 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 m²) 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 edistämisestä 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. Ilmastonmuutoksen edetessä on arvioitu, että kaupungeissa lisääntyy lämpösaarekeilmiöt, mutta aluetta ympäröi hyvin olemassa olevat viheralueet sekä kaavassa osoitetaan sitä lisää myös luoteiskulmaan, jotka vähentävät kaupunkien lämpötilasaarekeilmiön vaikutusta paikalliseen lämpötilan nousuun. Tässä auttavat myös melko väljästi kaavoitetut tontit (lämpöä keräävää päällystettä vähemmän). Ilmastonmuutos huomioitiin myös maalämpöä edistävin kaavamääräyksin ja osittain puurakentamisen edistämällä. Asuinkorttelien muotoilussa huomioitiin myös metsän säästäminen. Korttelissa 83 oli pilaantunutta maa-ainesta, joka poistettiin kaavatyön aikana vuonna 2023. Maa-aineskasa on havaittavissa vanhassa ilmakuvassa vuodelta 1948 (kuva 16), jossa on havaittavissa, että muutoin peltoalue on viljelykäytössä.

4.3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia lajeihin tai luonnonvaroihin. Liito-oravien tarvitsemat puustoalueet osoitettiin liito-oravat huomioivalla VL-1 -merkinnällä. Ranta-alue osoitettiin yleiskaavan mukaisesti luonnonsuojelualueeksi ja kevyen liikenteen ohjeellisen sijaintivaruksen 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

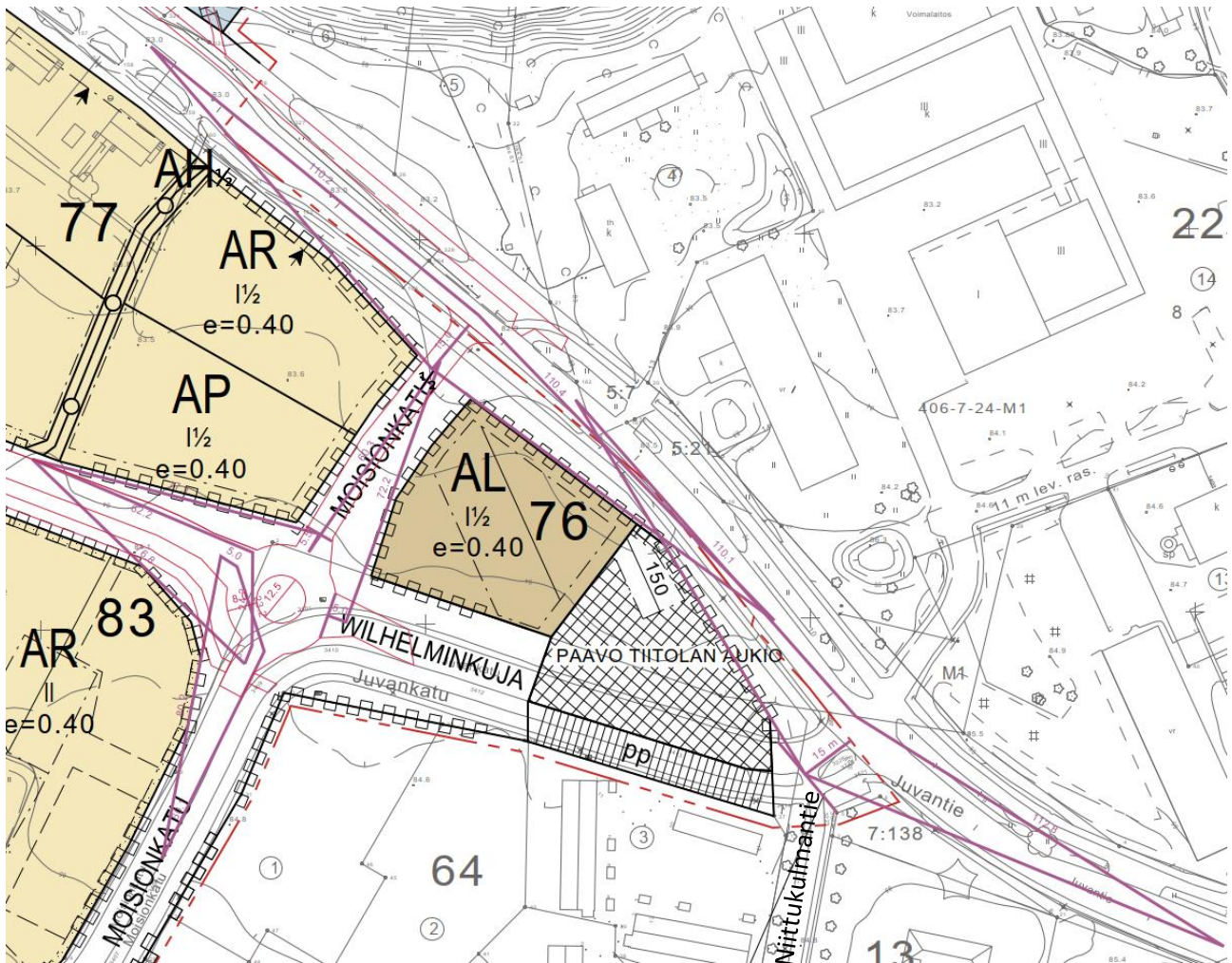
Kaavoitus jatkaa järjestelmällisesti keskusta-alueen rakennetta sen palveluihin tukevalla asuinalueella. Alue sijoittuu rakennetun yhdyskuntarakenteen sisään. Alueen länsipuolella on Juvan kaupunginosan tiiviisti rakennettuja omakotialueita.

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 viemäriverkostoon painovoimaisesti ilman jätevesipumppuja (alus-tava kaltevuuslaskenta tehtiin 1 %:n kaltevuudella olemassa olevaan viemäriverkostoon).

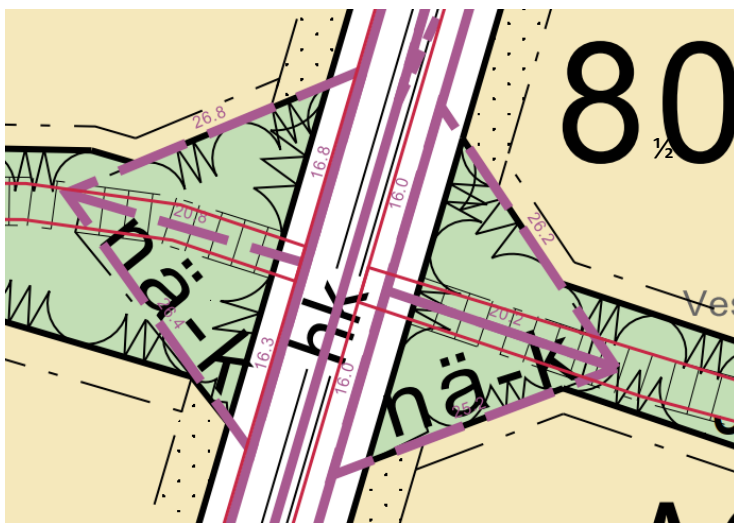
Katujen ja kevyen liikenteen risteysalueilla tilavarauksissa osoitettiin näkemäalueita yleisille katu- ja viheralueille. Korttelien 79-82 välistä risteävän kevyen liikenteen reitin osalta osoitettiin katu-osuus myös hidaskaduksi, joka lisää kevyen liikenteen turvallisuutta.

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

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



Kuva 32 Näkemälaskenta liikenneympyrän, Moisionkadun ja Niittukulmantien risteyksistä (luonnos 5.8.2022)



Kuva 33 Näkemäalueelaskenta 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. 100 m (pääasiallinen liikennöintisuunta) ja Juvan suuntaan ajaessa matka lyhenee n. 200 m (harvinaisempi suunta).



Kuva 34 Havainnekuva alueen liikennejärjestelyistä

Juvanportin asemakaavan viitteellinen kaavatalouslaskelma:

Kunnallistekniikka:

Kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia on kokonaiskustannusten likimääräiseen hahmottamiseen hyvin suuntaa-antavasti arvioitu aiempien vuosien kustannusarvioiden ja toteutuneiden kustannusten mukaan (mm. Moisionpelto, Nahinkaari) ja kustannuksia on korotettu kustannustason noustessa (Tilastokeskus, Maanrakennuskustannusindeksi 2015=100, josta helmikuu 2022=117,6). Laskentaa perustuu yksinkertaistettuun metriperusteiseen arviointiin. Jokainen hinta määräytyy tarkemmin mm. tarkemman suunnittelun, markkinatilanteen, kustannustason ja tapauskohtaisten olosuhteiden perusteella. Lopulliset kustannukset voivat olla merkittävästi erilaiset, mutta viitteellisen laskennan avulla pyritään edistämään päätöksenteon arviointia ja teknistaloudellista suunnittelun vaikutusarviointia.

Viitteellisessä arvioinnissa käytetään seuraavia muuttujia: kokoojakatu 355 €/m, tonttikatu 190 €/m, kevyen liikenteen väylä 145€/m, vesijohto 110€/m, jätevesiviemäri 110 €/m, hulevesiviemäri 145 €/m.

Olemassa olevat kunnallistekniset rakenteet otettiin kaavasunnittelussa mahdollisimman hyvin huomioon ja olemassa olevia kunnallistekniikoita voidaan arviolta hyödyntää (säästöt/olemassa olevien rakenteiden hyödyntäminen kiertotalouden näkökulmasta): hulevesiviemäriverkostoa n. 250 m, vesijohtoa n. 250 m, jätevesiviemäriä n. 370 m, kokoojakatuja = n. 300 m, tonttikatua n. 50 m. Hyödynnettäessä ko. rakenteita, niiden likimääräinen kustannussäästö olisi:
 $250 \cdot 145 + 250 \cdot 110 + 370 \cdot 110 + 355 \cdot 300 + 190 \cdot 50 = \text{n. } 220\,000 \text{ €}.$

Vanhon hyödynnettävien kunnallistekniikoiden tulevaisuuden saneerauskuluja ei ole huomioitu, koska ne tulisivat likimäärin vastaavalla ajanjaksolla muutenkin korjattavaksi. Esim. alueella olemassa olevaa viemäriverkostoa on muutoinkin arviolta tarkoitus saneerata, mutta ei siirtää toisaalle. Se ei siis nosta tämän alueen toteuttamiskuluja.

Alueen olemassa oleva vanha vesijohtoverkosto (1970-1980 -lukujen osuudet) muuttuu pääosin tarpeettomaksi, koska alueelle tulee muutoinkin tehdä uudet vesijohdot. Niille ei varattu kaavassa tilaa, koska vesijohtoverkosto siirtyy yleisten alueiden puolelle.

Laskelmassa ei ole arvioitu mm. liikenneympyrän, aukiotilan, hulepainanteiden, maisemointipenkereiden tai viheralueiden (mm. leikkikenttä) toteuttamiskustannuksia. Näistä hyötyvät myös monet muutkin kuin uudet asukkaat. Eikä myöskään laskettu 580 m kevyen liikenteen väylän osuutta Juvantielle, koska se palvelee enimmäkseen muuta liikennettä, eikä lasketa tämän asuinalueen kokonaiskustannuksiin. Maisemointipenkereiden arvioidaan mahdollisesti laskevan kunnallistekniikan toteuttamiskuluja, koska kaivuutöistä ylijäävän maan kuljetuskustannukset vähenevät.

Uudelle kaava-alueelle arvioidaan tarvittavan noin: 450 m jätevesiviemäriä, 780 m vesijohtoa, 590 m hulevesiviemäriä, 610 m kevyen liikenteen väylää, 280 m kokoojakatua ja 520 m tonttikatua.

Likimäärin yhteensä: $450 \cdot 110 + 780 \cdot 110 + 590 \cdot 145 + 610 \cdot 145 + 280 \cdot 355 + 520 \cdot 190 = 507\,500$ €. Lisätään vielä yleiskulut 10 % ja työmaanhallinto, suunnittelu, tutkimukset ym. n. 40 000 €.

$= 507\,500 \cdot 1,1 + 40\,000 = \text{kunnallistekniikka noin } 600\,000$ €.

Maapohjan arvo ennen kaavoitusta:

Suunnittelualueetta pääosin koskevan maapohjan kirjanpitoarvo n. 340 000 € ja sen pinta ala on 27,11 ha $\rightarrow$ n. 1,25 €/m². Ko. maapohjaa menee tonttien ja yleisten alueiden toteutukseen noin 90 500 m² (jotka palvelevat pääosin uutta aluetta, välit Juvantie-Ulkoilijanmetsä-rakennettu Mois-ionkatu-Wilhelminkj). *Vanha maapohjan arvo on siten noin $1,25 \cdot 90\,500 = \text{n. } 113\,000$ €.* Kaupunki on saanut pellosta pientä vuokratuloa, jota ei arvioida tähän.

Suunnittelu- ja hallinnointikulut:

Kaavoitus- (työaikakulut, tiedotukset, lisäselvitykset ym.) arvioidaan suuntaa antavasti olevan yhteensä n. 30 000 €.

Viitteelliset kokonaiskulut tonttien muodostamiseksi:

Likimääräiset kokonaiskulut alueen valmistumiseen: maanhankinta n. 113 000 €, kaavoitus/suunnittelu ym. 30 000 €, kunnallistekniikka n. 600 000 €, jotka yhteensä pyöristettynä olisivat **noin 750 000 €**.

Tonttien myyntitulot:

AO-tontteja osoitetaan yhteensä 45 266 m². Mois-ionpellon AO-tontit ovat 7-9 €/m². Jos uudella alueella keskimäärin 8 €/m² $\rightarrow 45\,266 \text{ m}^2 \cdot 8 \text{ €} = \text{n. } 360\,000$ € tuloja. Mois-ionpellon rivitalot 12 €/m² $\rightarrow 19\,645 \text{ m}^2 \cdot 12 \text{ €} = \text{n. } 236\,000$ € (tuloja AP/AR/AL, joista kaksi tonttia on rakennettuja, eivätkä ole myyntisuunnitelmissa). Vanhan hintatason mukaan kaavoitettavat tontit voisi pitkällä aikavälillä **tuottaa myyntituloina likimäärin noin 600 000 €**.

Lisäksi esimerkiksi vesi- ja viemäriiliitoksista peritään liittymismaksut (Loimaan Vesi), jolla katetaan osa toteutuskustannuksista.

Aloiltaan pieniä EMT ja RV-kortteleita ei ole huomioitu ja ne voivat olla tarkoituksenmukaista vuokrata myynnin sijaan. RP on arvioitu säilyvän kaupungin maana.

Kaavan valmistuttua kaupungille tulee alueen pysyvät ylläpitokulut ja aikanaan saneeraus- ja kunnossapitokulut. Tuloina kaupunki saa eri muodoissa veroja sekä uudet asukkaat edistävät yksityisen ja julkisen palveluntarjonnan ja työpaikkojen toimintaedellytyksiä Loimaalla.

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 34-35).

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 35 Havainnekuva lännestä itään

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 36).



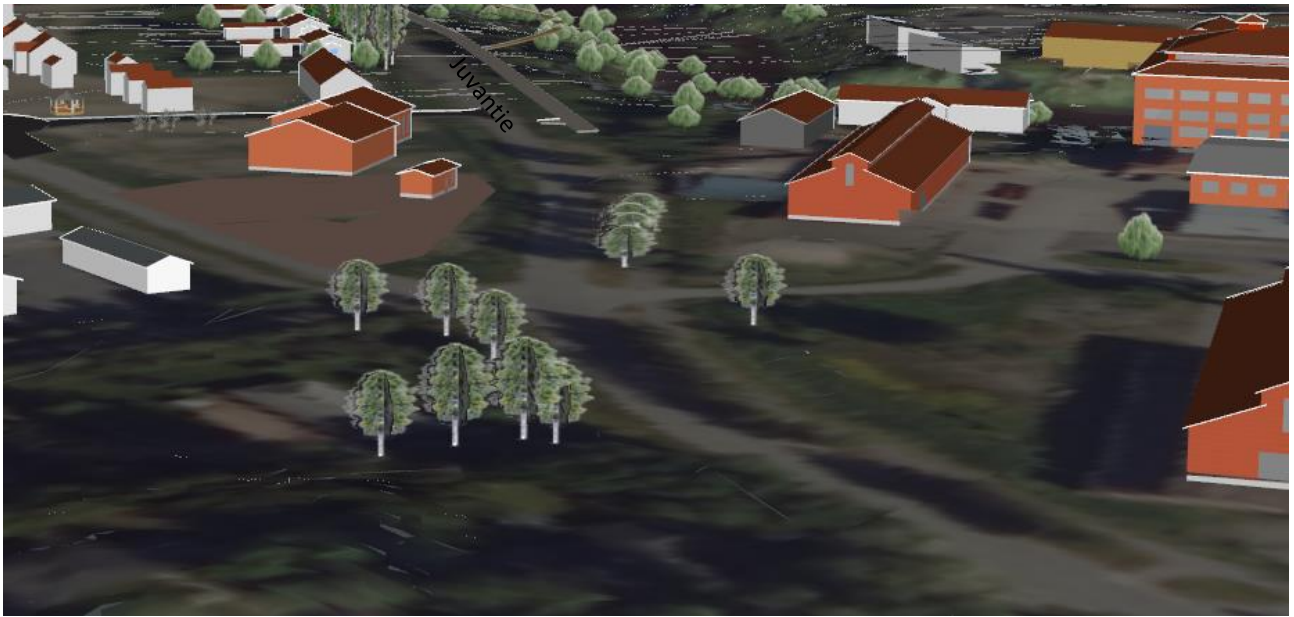
Kuva 36 Havainnekuva korttelin 76 ja Paavo Tiitolan aukion suuntaan



Kuva 37 Havainnekuva korttelin ja 76 ja Paavo Tiitolan aukion suuntaan lännestä



Kuva 38 Ilmakuva 2021 lännestä itään

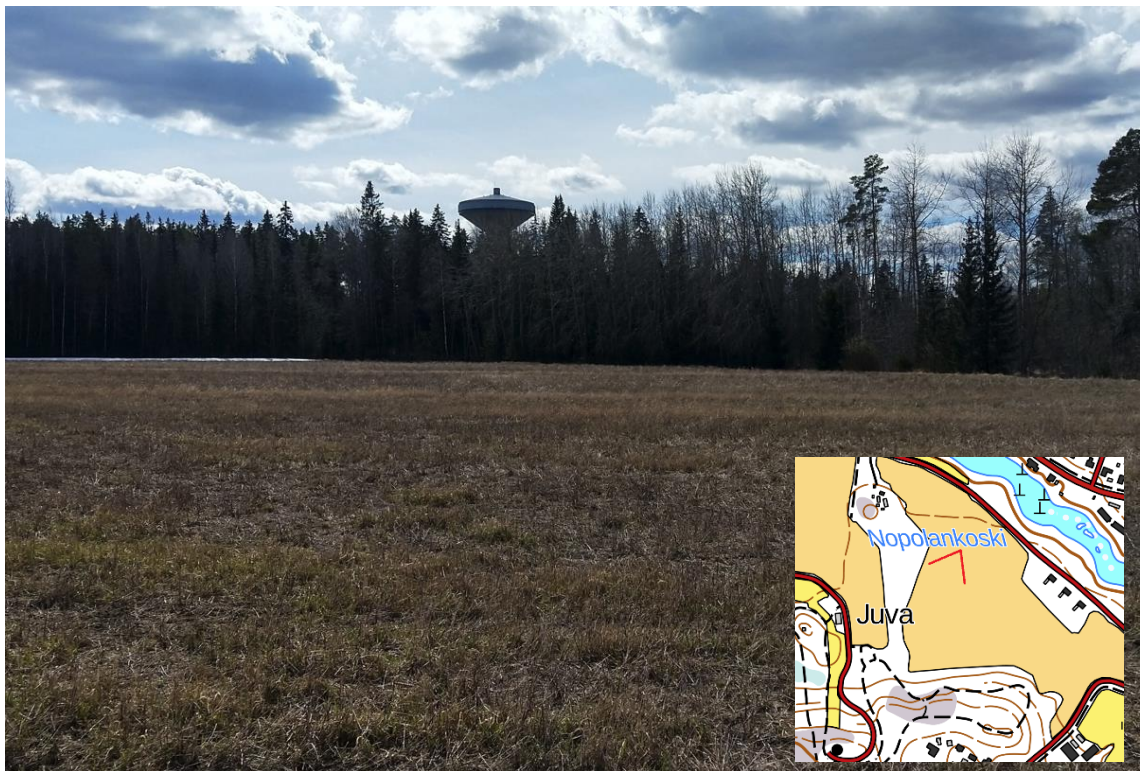


Kuva 39 Havainnekuva korttelin 76 ja Paavo Tiitolan aukion suuntaan idästä

Ulkoilijankaaren linjauksessa huomioitiin se, että vesitorni on luoteiskulmasta kohti vesitornia nähtävissä (kuvat 40-41). Lähempänä metsän rajaa vesitorni ei ole hyvin havaittavissa puuston takia (kuva 42).



Kuva 40 Havainnekuva kohti vesitornia



Kuva 41 Valokuva kohti vesitornia 4.5.2022



Kuva 42 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 43).



Kuva 43 - Havainnekuva maston mahdollisesta toteuttamisesta

Asuinalueen lounaispuolelle, metsikön taakse, osoitettiin palstaviljelyalue (RP), jolle on kevyen liikenteen yhteys keskustasta ja Juvanportin asuinalueelta. Alue on maastollisesti suojaisessa paikassa (kuva 44).



Kuva 44 - Havainnekuva palstaviljelyalueesta

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. Kaava mahdollistaa myös pienen asuntovaunualueen (RV), jolla arvioidaan olevan virkistyspalveluita edistävä vaikutus sekä myös pienessä mittakaavassa laajemmin koko keskustan palveluita hyödyntävä vaikutus matkailua edistävänä aluevarauksena.

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 teemoina käytettiin ulkoilualuetta 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).

Oskari Heikkilä on ollut perustamassa Nahka Oy:tä v. 1930 ja toimi pitkään tehtaan johtokunnan puheenjohtajana (SL/Oskari Heikkilän rantalehto).

4.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomiointi

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
 - Uusi asuinalue edistää kysynnän mukaista tonttitarjontaa olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa palveluiden, työpaikkojen ja joukkoliikenteen lähelle vahvistaen myös niiden toimintaa käyttäjien lisääntyessä.
 - Kevyen liikenteen ratkaisuja edistettiin kaavassa.
2. tehokas liikennejärjestelmä
 - Kevyen liikenteen ratkaisuja edistettiin kaavassa, joka edistää eri liikennejärjestelmien saavutettavuutta.

3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 - Rakentaminen osoitettiin tulvavaara-alueen ulkopuolelle.
 - Rakentamista ja tonttien käyttöä ohjattiin siten, että huomioitiin tehty meluselvitys.
 - Aluetta rajaa metsikkö, joka parantaa alueen mikroilmastoa, kun ilmastonmuutoksen edetessä sään ääri-ilmiöt lisääntyvät.
 - Alueelle mahdollistettiin pienliikenneympyrä edistämään liikenneturvallisuutta.
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
 - Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö huomioitiin kaavassa rakentamisen ohjauksessa.
 - Huomioitiin liito-oravien tarvitsemat viheralueet ja -yhteydet (VL-1), jotka edistävät myös muiden lajien siirtymistä ja monimuotoisuutta.
 - Huomioitiin virkistyskäytön tarvitsemat alueet ja viheralueverkoston jatkuvuus (mm. VP, VK, VL, VL-1, RP).
 - Edistettiin kiertotaloutta ja luonnonvarojen kestäväää käyttöä alueen sisäistä massatasapainoa ohjaamalla (e-3).
 - Rakentaminen osoitettiin nykyiselle peltoalueelle, joka edistää metsien säilymistä ja niiden hiilivarastojen säilymistä. Alueen toteutuessa myös peltoalueelle tulee istutuksia ja pihapuustoa, jotka edistävät hiilen varastointia.
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto
 - Edistettiin maalämpötuotannon mahdollisuuksia kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Kunnallistekniikan ja hulerakenteiden suunnittelussa ja toteuttamisessa kannattaa huomioida kaavan mahdollistamat maa-ainesten sijoittamiset (e-3), jolla säästyy kuljetuskustannuksia (ja päästöjä) sekä sijoitettavat maa-ainekset maisemoituna edistävät asuinalueen viihtyisyyttä ja suojaisuutta. Jos Juvantien varren kevyen liikenteen reitti toteutetaan ranta-alueen kautta, voi suojaavaa/maisemoivaa maavallia toteuttaa isompana e-3 alueen pohjoispuolelle Juvantien katualueen puolelle.

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.

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet, josta on esimerkiksi laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

Juvantien ja Juvanportinkadun välisen pp/h -väylän soveltuminen myös pelastuslaitoksen rakalle ajoneuvokalustolle on hyvä ottaa huoltoyhteyden suunnittelussa huomioon, koska se voi sujuvoittaa pelastuslaitoksen toimia kaava-alueella sammutus- ja pelastustehtävissä.

Kaavassa osoitettu hidaskatuosuus tulee suunnitella siten, että nopeus olisi siinä alle 30 km/h. Koko asuinalueenkin sisäisen liikenteen osalta on hyvä osoittaa alueen nopeusrajoitus mahdollisimman alhaiseksi.

Paavo Tiitolan aukiolle voidaan laatia liikennejärjestelysuunnitelma, jossa osoitetaan alueen jäsentely esimerkiksi istutuksin ja kulkutein.

5.1.1 Toteutuksen seuranta

Loimaan kaupungin rakennusvalvonta vastaa kaava toteuttamisen valvonnasta.

YHTEYSTIEDOT

Loimaan kaupunki

Kaavoittaja Arttu Salonen, arttu.salonen@loimaa.fi, puh. 050 476 8676

Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijointie 74, 32440 Alastaro

kirjaamo@loimaa.fi