

KOSKI TL KUNTA



RITARIN ALUEEN ASEMAKAAVA ”RITARIN ALUE”



EHDOTUSVAIHE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

22.11.2017 (PÄIVITETTY 25.4.2018)

Selostus koskee 25.4.2018 päivättyä kaavakarttaa

1.4	SISÄLLYSLUETTELO	
1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	TUNNISTETIEDOT	3
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	5
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2	ASEMAKAAVA	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	8
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	9
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	14
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	14
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	14
4.3.1	Osalliset	14
4.3.2	Vireilletulo	14
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	15
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	16
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	16
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	16
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	16
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	16
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	18
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1	KAAVAN RAKENNE	19
5.1.1	Mitoitus	19
5.1.2	Palvelut	19
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN	19
5.3	ALUEVARAUKSET	17
5.3.1	Korttelialueet	19
5.3.2	Muut alueet	19
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	20
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	21
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	21
5.7	NIMISTÖ	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	21
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	21
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	21

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kunta: Kosken TI kunta
Kaavan nimi: "Ritarin alue"

Kosken TI kunnan Koivukylään laadittava asemakaava.

Asemakaavalla muodostuu kortteli 500, katualuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavan laatija

Seppo Pärnä / aluearkkitehti / Marttila – Koski TI – Oripää
Härkätie 773, 21490 MARTTILA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

01.09.2017

Asemakaavan vireilletulo

Kuulutus kunnan www-sivuilla
ja kunnan ilmoitustaululla

22.09.2017

Asemakaavan käsittely

Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutoksen

XX.XX.2017

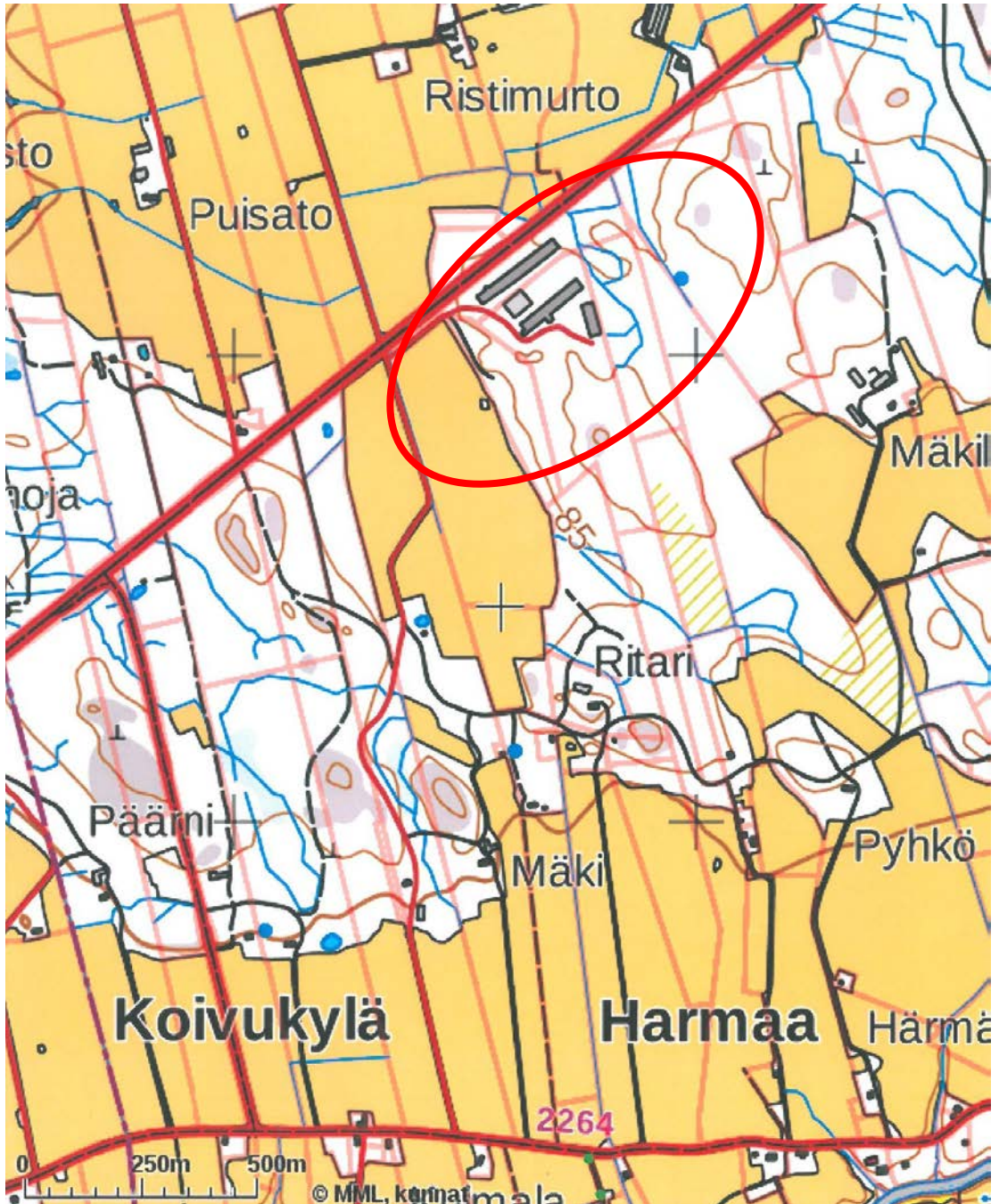
Asemakaavan hyväksyminen

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen

XX.XX.2017

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Kosken TI kunnan Koivukylässä Sahatieltä n. 1 km itään 10-tien eteläpuolella.



Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 35 ha.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:

”Ritarin alue”

Kaavan tarkoitus:

Tavoitteena on asemakaavoittaa Koivukylässä Sahatieltä n. 1 km itään päin 10-tien eteläpuolelle alueita työpaikka- sekä teollisuus- ja varastointitoimintaa sekä kotieläintalouden suuryksikköä varten.

Kaava-alueen rajausta voidaan tarvittaessa tarkentaa.

Alue ei edellytä erillisen luontoselvityksen laatimista.

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

Ks. kansisivun taustapuoli

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1 osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 asemakaavan seurantalomake

Liite 3 muutettava kaava

Liite 4 havainnekuva

Liite 5 luonnosvaiheen lausunnot

Liite 6 ehdotusvaiheen lausunnot

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVI- TYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Selostukseen ei liity muita aineistoja.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kosken TI kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavamuutoksen valmistelun 11.9.2017.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin 1.9.2017.

Kosken TI kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaluonnoksen ja OAS:n 05.02.2018.

Asemakaavaluonnos ja OAS MRL 62 §:n mukaisessa tarkoituksessa osallisten nähtävänä 16.02.2018-17.03.2018.

Kosken TI kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen XX.XX.2017

Asemakaavaehdotus MRL 65 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävänä XX.XX.2017–XX.XX.2017

Kosken TI kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen XX.XX.2017

2.2 ASEMAKAAVA

Aluetta ei ole aiemmin asemakaavoitettu.

Asemakaavalla osoitetaan jo osin rakentunut raskaan teollisuuden alue teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Alueen itäosaan osoitetaan kotieläintalouden suuryksikön alue (ME). Alueen länsi/luoteiskulmaukseen osoitetaan jo olemassa olevat tiet. 10-tien suuntainen tie nimetään Markuntieksi ja Koivukyläntien nimi muutetaan myöhemmin Ritarintieksi.

Muu alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M).

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alue on suurelta osin rakentunut. Olevilla teollisuustoiminnoilla on olemassa selvää laajentumistarvetta. Myös uusille teollisuuden toimijoilla on kiinnostusta sijoittua alueelle. 10-tien pohjoispuolella olemassa olevan kotieläintalouden suuryksiköllä on laajentumistarvetta, joka ei enää mahdu 10-tien pohjoispuoleisille alueille, joten on tarvetta sijoittaa toiminnan laajentuminen tälle kaava-alueelle. Hankkeen suunnittelu on käynnissä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Aloite asemakaavan laatimiseen on tullut Kosken TI kunnan taholta.

Voimassa olevassa osayleiskaavassa alueelle on osoitettu Teollisuusaluetta (T), Teollisuusalueen pitkän aikavälin laajentumisaluetta (T-res), Teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia laajentumisaluetta (TY-res), Teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia pitkän aikavälin laajentumisaluetta (TY-res) ja Kotieläintalouden suuryksikön aluetta (ME) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Suunnittelualueella on jo useampia teollisuus- ja varastorakennuksia. Teollisuusaluetta ympäröivät alueet ovat pääosin metsää (osa hiljattain avohakattua aluetta). Suunnittelualueen länsiosa on avointa viljelyksessä olevaa peltoa.

Alueen eteläpuolella n. 500 m - 1 km etäisyydellä on peltoaukean reunaan ja/tai kylätiehen tukeutuvaa asutusta ja maatilojen talouskeskuksia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen länsiosa on viljelyksessä olevaa peltoa. Alueen keski- ja itäosa ovat vaihtelevamaastoista metsää. Alueen keskiosan pohjoisosassa on metsän tilalle rakentunut raskaan teollisuuden teollisuusaluetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella ei ole asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Kosken TI kunnan Koivukylän kylän pohjois/koillisosassa valtatie 10 eteläpuolella.

Kaupunki/taajamakuva

Alueen pelto- ja metsäalueet ovat seudulle tavanomaisia. Alueelle syntynyt teollisuusalue on tavanomaisen raskaan teollisuuden teollisuusalueen olinen.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asutusta. Alueen ympäristössä on maaseutumaista asutusta – suurelta osin maatilojen talouskeskuksia.

Palvelut

Alueella ei ole palveluita.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella on teollisuuden (kattotuolitehdas, betonielementtitehdas ja betoniasema) palveluksessa n. 50 henkeä.

Virkistys

Alueen pohjoispuolella on valtatie 10 ja sen pohjoispuolella laajat maa- ja metsätalousalueet.

Liikenne

Liikenne suuntautuu tällä hetkellä alueen luoteiskulmauksesta valtatielle 10. Pitkän tähtäimen suunnitelmissa on nykyisen risteuksen sulkeminen ja liikenteen osoittaminen yhdystien kautta Sahatielle ja siltä edelleen valtatielle 10 tai Hämeen Härkätielle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyssä inventoinnissa ei kaava-alueella ole kohteita. Peltoalueella on n. 60...100 vuoden ikäinen alueelle tyypillinen vaatimaton mäkasiinirakennus.

Tekninen huolto

Alue on liitetty yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

Erityistoiminnat

Alueella ei ole normaalin teollisuusympäristön lisäksi erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole normaalin teollisuusympäristön aiheuttamien häiriöiden lisäksi muita ympäristöhäiriöitä.

Sosiaalinen ympäristö

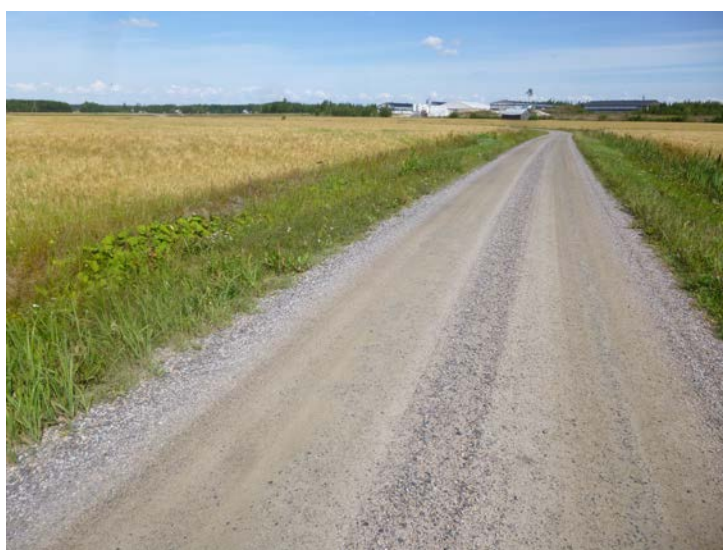
Hankkeella ei ole olennaisia vaikutuksia alueen sosiaaliseen ympäristöön.

3.1.4

Maanomistus

Alue on osin Kosken TI kunnan omistuksessa ja pääosin yksityisessä omistuksessa.

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.



Näkymä olevalle teollisuusalueelle lounaasta Koivukyläntieltä.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaava edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista.

Tähän asemakaavaan soveltuvia tavoitteita ovat mm. 1) toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 2) tehokas liikennejärjestelmä, 3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö, 4) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja 5) uusiutumiskykyinen energianhuolto

1)

Keskeiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat kaavassa. Kaava ja sen teollisuuspainotteinen maankäyttö vastaa elinkeinotoiminnan ja työpaikkakehityksen edellyttämiin tarpeisiin.

2)

Kaava ja sen teollisuuspainotteinen maankäyttö sijoittuu liikenteellisesti edullisesti valtatie 10 varteen suurelta osin jo olemassa olevalle teollisuusalueelle.

3)

Kaava ja sen teollisuuspainotteinen maankäyttö sijoittuu kauas asutuskeskuksista harvaan asutulle maaseutualueelle, joten ympäristöhäiriöt aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa.

4)

Teollisuusrakentamispainotteiselle kaava-alueelle on osoitettu alueita myös maa- ja metsätalouskäyttöön. Aluetta ympäröivät laajat maa- ja metsätalousalueet. Alueen eteläpuolella oleva Paimionjokeen ja Härkätiehen liittyvä maisema-alue säilyy ennallaan. Maisema-alueen (ma) raja on lähimmilläänkin yli 600 m etäisyydellä.

5)

Alueen teollisuuslaitokset voivat jo nyt ja myös jatkossa käyttää toiminnan tuottamaa hukkalämpöä ja / tai sivutuotetta energiantuotantoon tällä alueella.

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa (vahvistettu 20.3.2013) alue sijoittuu teollisuustoimintojen kohdealueeksi (t 201) osoitetulle alueelle.

Suunnittelualueen eteläpuolelle n. 0,5...1 km päähän sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue (vaakaviivoitus).

Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi osoitettu Hämeen Härkätie (RKY-kohde).



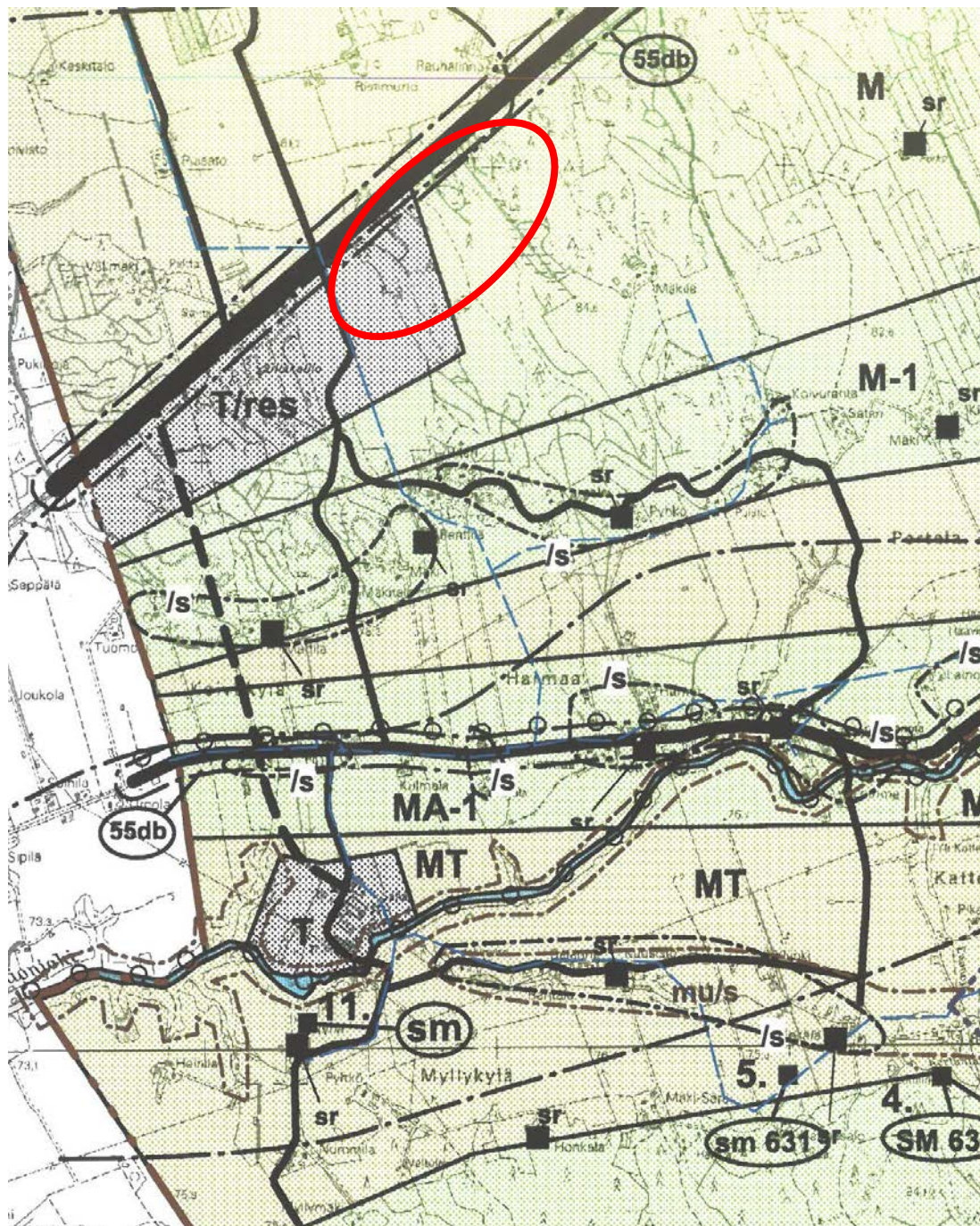
Ote maakuntakaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä)

Yleiskaava

Alueelle on laadittu kunnanvaltuuston 20.12.1999 hyväksymä, oikeusvaikutukseton yleiskaava. Suunnittelualue on siinä merkitty osin Teollisuusrakentamisen reservi-alueeksi (T/res) ja osin Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Alue rajoittuu eteläpuolella maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M), joka rajoittuu valtakunnallisesti merkittävään kulttuurimaisemaan (M-1).

Alueen eteläpuolelle n. 1 km etäisyydelle on osoitettu alueita, joilla ympäristö säilytetään (/s) Näiden alueiden sisäpuolelle on osoitettu paikallisesti arvokkaita rakennuksia (sr).



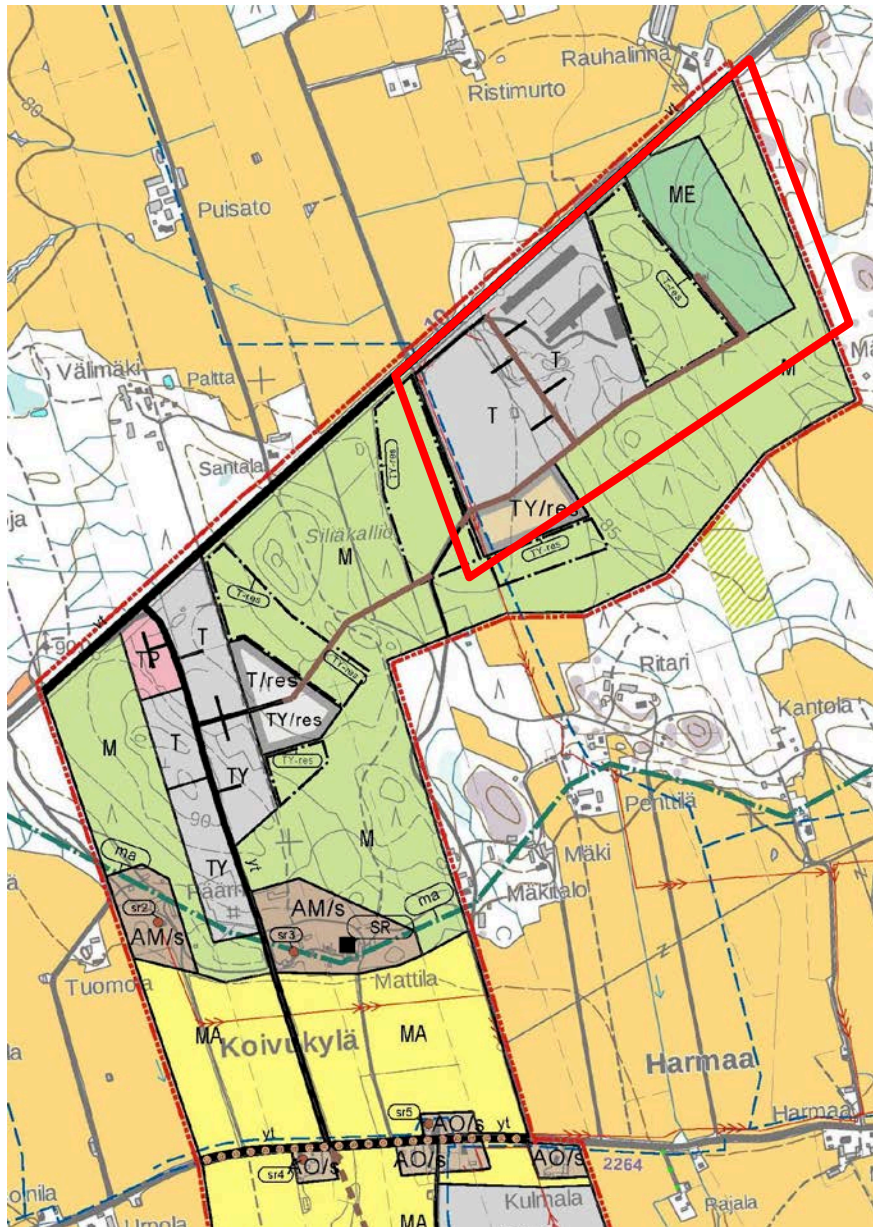
Ote yleiskaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä)

Osayleiskaava

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 29.5.2017 § 25 hyväksymä Koivukylän osayleiskaava. Suunnittelualueelle on siinä osoitettu Teollisuusaluetta (T), Teollisuusaluetta (T) ja sille pitkän aikavälin laajentumisaluetta (T-res), Teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia laajentumisaluetta (TY-res) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Alue rajoittuu länsi-, etelä- ja itäpuolella maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) osoitettuun alueeseen. Eteläpuolelle on osoitettu myös pitkän aikavälin laajentumisaluetta edellä mainituille teollisuustoiminnoille (TY/res). Alue rajoittuu pohjoispuolella 10-tiehen, jonka pohjoispuoli on maa- ja metsätalousaluetta.

Alueen lounaispuolelle n. 1 kilometrin päähän on osoitettu 2 Maatilojen talouskeskusten aluetta, jolla ympäristö säilytetään (AM/s). Kummankin talouskeskuksen alueella on Paikallisesti arvokas kohde (sr) ja itäpuolisella alueella lisäksi Rakennus- ja /tai kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus tai alue (SR).



Ote Koivukylän osayleiskaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella).

Asemakaava

Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Alueella noudatetaan Kosken TI kunnan rakennusjärjestystä, mikä on tullut voimaan 4.3.2002

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on Suomen Karttoitus ja Mittaus SKM Oy:n laatima ja se hyväksyttiin 2.8.2010.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Lähiympäristön kaavatilanne

Alueella eikä alueen ympäristössä ole asemakaava-alueita.



Olevaa teollisuusaluetta 10-tieltä katsottuna.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Aloite asemakaavan muuttamiseen on tullut Kosken TI kunnan taholta.

Alueen yrittäjien ja mahdollisten uusien yrittäjien kesken on pidetty suunnittelupalaveriä vuoden 2017 aikana. Tavoitteena on osoittaa alueiden maankäyttö yrittäjien ja kunnan toiveiden mukaisesti juuri hyväksytyn Koivukylän osayleiskaavan periaatteita noudattaen.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kosken TI kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavan laatimisen 11.9.2017.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Osalliset on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. (Liite 1)

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutostyön aloittamisesta kuulutettiin kunnan ilmoitustaululla ja kunnan www-sivuilla sekä Auranmaan Viikkolehdessä 22.9.2017 lähtien.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavissa Kosken TI kunnassa koko työn ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnitteluprosessin aikana.

Osallisilla on kaavaa valmisteltaessa mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen ollessa julkisesti nähtävillä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmas- ta koko kaavatyön ajan.

Saadun palautteen pohjalta laadittu asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus asemakaavasta sen nähtävilläolon aikana (MRA 27 §).

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet ja asemakaavaa tarvittaessa tarkistetaan. Kosken TI kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan, minkä jälkeen kaavaan tyytymätön voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

Katso myös kohta 4.5.4.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Hanke ei edellytä viranomaisneuvottelun järjestämistä.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa kaava-alueen yrittäjien toiminnan laajentumiselle mahdollisuudet ja samalla osoittaa alueita myös uuden yritystoiminnan muodostumiselle alueelle aluetta kohtaan osoitetun lisääntyneen kiinnostuksen perusteella. Alueen osoittaminen selkeästi raskaamman teollisen toiminnan ja/tai paljon tilaa ja raskasta liikennettä vaativan yritystoiminnan tarpeisiin antaa kunnalle hyvät mahdollisuudet osoittaa luontevasti kunnan keskustaaajamassa olevat teollisuusalueet pienimuotoisempaan, enemmän asiakashakuiseseen ja toimitilamaiseen yritystoimintaan.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Hanke on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Hanke on myös periaatteeltaan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Vasta hyväksytystä osayleiskaavasta poiketen teollisuusalueen ja kotieläintalouden suuryksikön välisestä siinä nyt maa- ja metsätalousalueeksi ja vasta 2035 jälkeen teollisuuskäyttöön otettavaksi tarkoitettua teollisuuden reservialueesta osoitetaan tässä asemakaavassa jo nyt osa teollisuuskäyttöön. Perusteluna on se, että kyseisen alueen omistavat sen länsipuolella olevat/toimivat yritykset (kattotuolitehdas ja betonielementtitehdas) ja näiden luontevin laajentumien on olevien rakennusten linjastojen pidentäminen, mikä ei onnistu nykyisillä alueilla ilman tätä uutta aluetta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alue sijoittuu liikenteellisesti edullisesti 10-tien varteen. Alueen eteläpuolella lähimmät maatalojen talouskeskukset tai asuinrakennukset ovat n. 500 metrin päässä metsäisen mäkimaaston takana. Peltoaukean ja metsän rajakohdassa olevat maatalojen talouskeskukset muodostavat arvokkaan rakennetun ympäristön, jonka siis pääosin metsäinen alue erottaa luontevasti uudesta kaava-alueesta. Tilakeskukset ovat osa noin 700 m päässä kaava-alueen eteläpuolelle osoitetusta Paimionjokilaakson maisema-aluetta. Härkätielle on matkaa linnuntietä n. 1,5 km.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Aloite asemakaavan muuttamiseen on tullut Kosken TI kunnan taholta.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavalla pyritään mahdollistamaan liikenteellisesti hyvin tavoitettavan, 10-tielle hyvin näkyvän, korkealuokkaisesti rakennettavan, maisemaan luontuvan ja suurehkojen mäkien lännessä, etelässä ja idässä suojaaman kunnan elinvoimaisuutta palvelevan teollisuusalueen kehittyminen.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ensimmäisenä vaihtoehtona osoitettiin teollisuusalueelle varatuksi alueeksi osayleiskaavan mukainen alue.

Yrittäjäpalaverien perusteella osoitettiin välttämättömäksi osoittaa osa 2035 reservialueesta jo nyt teollisuusalueeksi.

10-tien liittymästä lähtee tällä hetkellä etelään Koivukyläntie (jonka nimi alkupäässä muutettaisiin Ritarintieksi) ja itään asemakaavassa Markuntieksi nimetty tie.

Kulkuyhteytenä kotieläintalouden suuryksikön alueelle tutkittiin aluksi yhteyttä Ritarintien eteläpäästä suoraan itään kohti ME-alueetta. Tämä edellyttäisi kokonaan uuden tien rakentamista pellon ja metsän läpi. Toisena vaihtoehtona tutkittiin yhteyden osoittamista ajoyhteytenä Markuntien itäpäästä suoraan itään kattotuolitehtaan ja 10-tien välissä niiden suuntaisena. Tämä yhteys olisi jo suurimmaksi osaksi olemassa ja edellyttäisi vain lyhyttä lisäosaa. Tämä ratkaisu sopii myös kattotuolitehtaan ja betonielementtitehtaan yrittäjille.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Luonnosvaiheen valmistelun aikana on päädytty nyt esillä olevaan vaihtoehtoon..

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Valmistelun aikana jatketaan saadun palautteen pohjalta eri vaihtoehtojen vertailua.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamutoksen eri vaihtoehtoja on arvioitu Kosken TI kunnassa käydyissä keskusteluissa.

Vaikutusselvitysten ja -arvioinnin tulokset

Kunnanhallituksessa 24.11.2017 arvioitiin esillä oleva vaihtoehto toteuttamiskelpoiseksi.

Mielipiteet ja muistutukset

Osallisten mielipiteet ja muistutukset pyritään ottamaan huomioon valintoja tehtäessä ja asemakaavaratkaisua kehitettäessä. Prosessin aikana tehdään luonnokseen ja ehdotukseen tarvittaessa muutoksia.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaaluonnoksesta oli mahdollisuus esittää mielipide.

Asemakaavaaluonnos oli nähtävillä **16.02.2018 – 17.03.2018**

Asemakaavaaluonnoksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus	09.04.2018
Varsinais-Suomen liitto	XX.XX.2017
Varsinais-Suomen maakuntamuseo	XX.XX.2017
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos	27.02.2018
Lieto, Ympäristöterveyspalvelut	XX:XX.2017
Kosken Aluelämpö Oy	XX.XX.2017
Kosken TI ympäristönsuojelulautakunta	XX.XX.2017
Caruna Oy	XX.XX.2017
Härkätien Puhelin	XX.XX.2017

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa edellytetään, että selostuksessa esitetään valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja miten kaavahanke edistää näiden tavoitteiden toteuttamista.

Lisäksi selostuksessa tulee esittää erityiset mitoitukselliset perustelut sille, että Koivukylän osayleiskaavassa osoitettuja pitkän aikavälin mahdollisia laajentumisalueita (T-res) jo nyt kaavoitetaan teollisuusalueiksi.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa edellytetään, että valtatieliittymän läheisyydessä (n. 50 m etäisyydeltä) tulee kieltää liittymät kaduilta korttelialueille.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa edellytetään, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) kohtaa 7 tarkennetaan ELY-keskukseen tiedoksi lähetettävillä asiakirjoilla.

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunnossa edellytetään, että kaava-alueelle osoitetulla ajo-yhteydessä (kantavuus / leveys) on huomioitava pelastuslaitoksen raskaan kaluston pääsy ME-alueelle.

Luonnosvaiheen jälkeen suunnitelmaa on tarkennettu seuraavasti:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja miten kaavahanke edistää näiden tavoitteiden toteuttamista. on lisätty selostukseen Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa edellyttämällä tavalla.

Havainnekuvassa on mitoituksellisena perusteluna osoitettu olevien teollisuushallien jatkotoiminnan kannalta välttämättömät ja jo suunnitelmissa olevat laajennusosat, jotka sijoittuvat osayleiskaavan reservialueille.

Valtatieliittymän läheisyyteen on merkitty liittymäkiellot kaduilta korttelialueille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty.

Ajoyhteys (kantavuus ja leveys) ME-alueelle toteutetaan Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunnossa edellyttämällä tavalla pelastuslaitoksen raskaan kaluston vaatimusten mukaan.

Muistutukset ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on mahdollisuus tehdä muistutus.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä XX.XX.2017 – XX.XX.2017

Asemakaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus	XX.XX.2017
Varsinais-Suomen liitto	XX.XX.2017
Varsinais-Suomen maakuntamuseo	XX.XX.2017
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos	XX.XX.2017
Lieto, Ympäristöterveyspalvelut	XX.XX.2017
Kosken Aluelämpö Oy	XX.XX.2017
Kosken TI ympäristönsuojelulautakunta	XX.XX.2017
Caruna Oy	XX.XX.2017
Härkätien Puhelin	XX.XX.2017

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kosken TI kunnanhallituksen päätökset

- asemakaavan muutoksen laadinnan aloittaminen 11.09.2017 (KH 214 §).
- asemakaavaluonnoksen asettaminen julkisesti nähtäville 05.02.2018 (KH 23 §).
- asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville XX.XX.2017 (KH X §).
- esitys asemakaavan muutoksen hyväksymisestä kunnanvaltuustolle XX.XX.2017 (KH X §).

Kosken TI kunnanvaltuuston päätökset

- asemakaavan muutoksen hyväksyminen XX.XX.2017 (KV X §).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muodostuu kortteli 500, kotieläintalouden suuryksikön alue, maa- ja metsätalousaluetta sekä katualueita. Kaava mahdollistaa edullisesti sijaitsevan teollisuusalueen luontevan laajentumisen.

5.1.1 Mitoitus

Mitoitustiedot esitetään asemakaavan seurantalomakkeella (liitteenä). Kaava mahdollistaa uusien teollisuuden työpaikkojen syntymisen Kosken TL kuntaan.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alue tukeutuu Kosken TI keskustan palveluihin.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaava mahdollistaa olevan ympäristöön soveltuvan teollisuusalueen laajentumisen. Samalla selkeytetään ajoyhteyksiä.

Kotieläintalouden suuryksikön ympärille osoitetaan suojaviheralueenakin toimivat laajat maa- ja metsätalousalueet.

Avoimelle pellolle Ritarintien / Koivukyläntien ja valtaojan itäpuolelle osoitetulle teollisuusalueelle edellytetään valtaojan varteen puurivin istuttamista maiseman ryhdistämiseksi ja vehreyttämiseksi.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuusalueelle (T) on osoitettu tehokkuusluvuksi $e=0.40$ ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II.

Kotieläintalouden suuryksikön (ME) alueelle on osoitettu tehokkuusluvuksi $e=0.40$ ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II.

Markintien itäpäästä on osoitettu teollisuusalueen (T) läpi ajoyhteys (ajo) kotieläintalouden suuryksikön alueelle.

10-tiehen rajoittuvan teollisuusalueen osan pohjoisreunaan on varattu johtorasite sähköjohtoja sekä vesi- ja viemärijohtoja ja lämpökanavia varten.

Rakennusalat määritellään niin, että mahdollisille uusille ajoyhteyksille jää tilaa.

5.3.2 Muut alueet

10-tien suuntaisen tien parantamiseksi on sille varattu laaja aluevaraus.

Maa- ja metsätalousalueet muodostavat myös suojaviheraluetta teollisuuden ja kotieläintalouden suuryksikön ympärille. Kaava-alueen länsi-, etelä ja itäpuolelle jää kaava-alueen ulkopuolelle laajat maa- ja metsätalousalueet ennen asutusta tai Paimionjoen maisema-aluetta ja Hämeen Härkätietä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi yhdyskuntarakenteeseen.

Taajamakuva

Liikennejärjestelyjen selkeyttäminen ja Valtaojan varteen istutettava puurivi voivat eheyttää näkymää 10-tieltä. Koivukyläntien varren ympäristö säilyttää etelämpänä maaseutumaisen luonteensa.

Ritarin alue mahdollistaa raskasta liikennettä edellyttävien suurempien yritysten sijoittumisen Kosken TI keskustaajaman ulkopuolelle ja näin turvaamaan Kosken TI pienimuotoisen keskustaajaman luonteen säilymisen.

Asuminen

Asemakaavahanke ei vaikuta merkittävästi ympäröivien alueiden olevan asutuksen asumisviihtyvyyteen.

Palvelut

Alueella ei ole tällä hetkellä palveluja, mutta työpaikkojen lisääntyminen saattaa jatkossa synnyttää alueelle uusia palvelujakin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen työpaikat voidaan säilyttää ja jatkossa myös lisätä työpaikkoja.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Alueen eteläpuolella oleva maatilojen talouskeskusten muodostama arvokas ympäristökokonaisuus jää vähimmilläänkin yli 0,5 kilometrin päähän metsäisen mäkimäaston taakse.

Virkistys

Alueen pohjoispuolella 10-tien toisella puolella on maa- ja metsätalousaluetta ja samoin länsi-, etelä- ja itäpuolella. Nämä soveltuvat virkistykseen esimerkiksi retkeilyn, lenkkeilyn tai marjastuksen muodossa.

Liikenne

Alueen liikenne suuntautuu Koivukyläntien kautta suoraan 10-tielle. Jatkossa on tarkoitus osoittaa alueen liikenne uuden Ritarintien kautta Sahatielle ja sieltä edelleen 10-tielle tai Hämeen Härkätielle. Sahatie on hiljattain rakennettu Paimionjoen varressa olevan suursahan (Westas) runsaan raskaan liikenteen tarpeisiin ja soveltuu näin ollen myös uuden alueen liikenteen tarpeisiin.

Tekninen huolto

Alue on liitetty yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Alueen laajentumisen myötä verkostoissa voidaan joutua tekemään muutostöitä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Esitetään selostuksen liitteessä.

5.7 NIMISTÖ

Alueen 10-tien suuntainen yhdystie nimetään Markunktieksi. Koivukyläntien pohjois-osa nimetään Ritarintieksi, kun uusi yhdystie Sahatielle valmistuu. Koivukyläntien eteläosan nimi säilyy ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Alueesta on laadittu ehdotusvaiheessa havainnekuva.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan toteutuminen jatkuu alueen täydennysrakentamisena ja liikennejärjestelyjen selkeyttämisellä lähivuosina.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Asemakaavan ajanmukaisuutta tulee arvioida viimeistään kolmentoista vuoden kulluttua (MRL 60 §).

Marttilassa 25.4.2018

Aluearkkitehti Seppo Pärnä
FISE YKS 485
Marttila – Koski TI – Oripää aluearkkitehti