KOSKI TL KUNTA

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELIT 18 JA 19

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

30.10.2017

Selostus koskee 30.10.2017 päivättyä kaavakarttaa

1.4 SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 3

1.1 TUNNISTETIEDOT 3
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 3
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS 4
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA 4
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA 4

2 TIIVISTELMÄ 5

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 5
2.2 ASEMAKAAVA 5

3 LÄHTÖKOHDAT 6

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 6
3.1.3 Rakennettu ympäristö 6
3.1.4 Maanomistus 7
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 8

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 13

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE 13
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 13
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 13
4.3.1 Osalliset 13
4.3.2 Vireilletulo 13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 13
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 13
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 14
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 14
4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET 14
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 14
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 14
4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta 14
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 15
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 15

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 17

5.1 KAAVAN RAKENNE 17
5.1.1 Mitoitus 17
5.1.2 Palvelut 17
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN 17
5.3 ALUEVARAUKSET 18
5.3.1 Korttelialueet 18
5.3.2 Muut alueet 18
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 19
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 19
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 20
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 20
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET 20
5.7 NIMISTÖ 20

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 20

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVATJA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT 20
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS 20
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA 20

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kunta: Kosken Tl kunta
Kaavan nimi: ”Korttelit 18 ja 19”

Kirkonseudun asemakaavan muutos, muutos koskee kortteleita 18 ja 19 sekä katualuetta, torialuetta ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 18 ja 19 sekä katualuetta, torialuetta ja puistoaluetta.

Asemakaavan laatija
Seppo Pärnä / aluearkkitehti / Marttila – Koski Tl – Oripää
Härkätie 773, 21490 MARTTILA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.11.2016

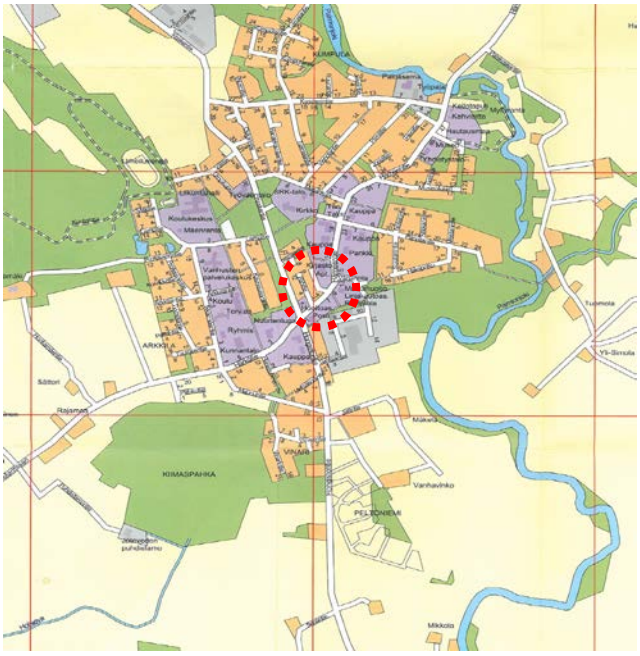
Asemakaavan vireilletulo
Kuulutus kunnan www-sivuilla
ja kunnan ilmoitustaululla 28.11.2016

Asemakaavan käsittely
Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 30.10.2017

Asemakaavan hyväksyminen
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 13.11.2017

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alue sijaitsee Kosken Tl kunnan keskustaajamassa Koskentien ja Härkätien risteyksen pohjoispuolella.



Muutettavan alueen pinta-ala on noin 4,5 ha.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:

”Korttelit 18 ja 19”
Kirkonseudun asemakaavan muutos

Kaavan tarkoitus:

Tavoitteena on tutkia kortteleiden 17 ja 18 väliin osoitetun kevyen liikenteen reitin tarpeellisuus ja samalla tarkistaa korttelien 18 ja 19 rakennussuojelullinen ajantasaisuus sekä yleisesti korttelien asemakaavan ajantasaisuus.

Kaava-alueen rajausta voidaan tarvittaessa tarkentaa.
Alue on asemakaavoitettu / Kirkonseudun asemakaava 22.12.1989.
Aloite asemakaavan muuttamiseen on tullut Kosken Tl kunnan taholta.

Alue on voimassa olevassa kaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoitta huoltoasemarakennuksen (KL) ja erillispientalojen korttelialueeksi (AO) sekä katu- ja torialueeksi. Länsireunalla alue rajautuu Koskentiehen, jonka länsipuoli alueen kohdalla on myös osoitettu rivitalojen korttelialueeksi (AR). Eteläreunalla ja itä/kaakkoisreunalla alue rajautuu Härkätien toisella puolella asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) osoitettuun alueeseen.

Alue on pääosin rakentunut. Alueen itälaidassa on osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyssä inventoinnissa paikallisesti arvokkaaksi merkitty entinen Säästöpankin talo vuodelta 1938. Korttelien 17 ja 18 väliin osoitettu kevyen liikenteen reitti on rakentamaton. Reitin tuntumassa tapahtuva kauttakulku on osin koettu haitallisena.

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, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Selostukseen ei liity muita aineistoja.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kosken Tl kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavamuutoksen valmistelun 28.11.2016.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin 24.11.2016.

Kosken Tl kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaluonnoksen ja OAS:n 28.11.2016

Asemakaavaluonnos ja OAS MRL 62 §:n mukaisessa tarkoituksessa osallisten nähtävänä 13.12.2016 – 08.01.2017.

Kosken Tl kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen 12.06.2017

Asemakaavaehdotus MRL 65 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävänä 05.07.2017 – 30.08.2017

Kosken Tl kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 13.11.2017

2.2 ASEMAKAAVA

Alue on asemakaavoitettu / Kirkonseudun asemakaava 22.12.1989.

Kaavamuutoksella poistetaan osin kevyen liikenteen reitti korttelien 18 ja 19 koillispuoleiselta puistoalueelta.
Korttelissa 18 yksi erillispientaloalueen (AO) tontti muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL) olevan KL-alueen pohjoispuolella, koska tontti on jo käytännössä liikerakennuskäytössä.
Kummassakin korttelissa rakennusalueen rajoja tarkennetaan sekä osoitetaan auton säilytyspaikan rakennusalat ja pysäköimispaikat.
Osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyssä inventoinnissa paikallisesti arvokkaaksi merkitty entinen Säästöpankin talo vuodelta 1938 osoitetaan suojelluksi rakennukseksi (sr-1).
Korttelissa 18 AL-alueella on osoitettu tonttien väliset ajo-yhteydet (ajo), koska nykyisellään ei ole kaikilta osin (Asunto Oy Koskenpirtti ja Asunto Oy Kulmakunta sekä entinen Säästöpankin talo) osoitettu virallista kulkuyhteyttä Härkätielle.

Voimassa olevassa kaavassa Riihitien nykyinen eteläpää on osoitettu hyvin kapeana ja ilman minkäänlaisia näkemälueita. Myös käytännössä liittymä on nykyisellään hyvin epämääräinen. Kaavamuutoksella Riihitien eteläpään katualuetta laajennetaan muun katualueen levyiseksi, käännetään kohtisuoraan Härkätietä vastaan ja osoitetaan risteyksen edellyttämät näkemävaraukset.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alue on pääosin rakentunut. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen lisärakentamisen aiempaa tarkempi määrittely, osoitetaan liiketonttien väliset kulkuyhteydet ja –rasitteet sekä pyritään mahdollistamaan Härkätien nykyisellään jäsentymättömän liikennealueen selkeyttäminen alueen kohdalla.
Eteläkulman KL-korttelialueen pääosin käytännössä toteutunut tilanne osoitetaan hiukan täsmennetyin aluerajauksin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on pääosin rakentunut (AO-alue, KL-alue ja AL-alue). Alueilla on jonkin verran rakennusoikeutta lisärakentamiseen.
KL-tontilla on vanha useampaan kertaan laajennettu huoltoasema/kahvilarakennus, jonka aiempina aikoina hyvin toimineet liikennejärjestelyt ovat nykyään hiukan ongelmalliset ja jäsentymättömät.
Al-alueella on myös 1980-luvulla toteutettu pienkerrostaloalue, jonka liikenne/pysäköinti/huoltoratkaisut ovat myös ongelmalliset.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella ei ole varsinaisesti luonnonympäristöä, vaan alue on pääosin puistomaista rakennettua ympäristöä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella on ollut melko muuttumatonta.

Yhdyskuntarakenne
Suunnittelualue sijaitsee Kosken Tl kunnan keskustaajamassa pääristeyksen pohjoispuolella melko tiiviisti rakennetulla alueella.

Kaupunki/taajamakuva
Alue on osa Härkätien kulttuurimiljöötä.

Asuminen
Alueella on omakotitalo- ja pienkerrostaloasumista.

Palvelut
Alueella on keskustapalveluita ja alue tukeutuu Kosken Tl keskustan palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta
Alueella on jonkin verran työpaikkoja.

Virkistys
Alueen pohjoispuolella on laaja puistoalue, joka liittyy kirkkopuistoon.

Liikenne
Pitkäläntien tonttiliikenne suuntautuu suoraan Koskentielle, samoin Pitkäläntien eteläpuolisten tonttien kulku tapahtuu käytännössä suoraan Koskentielle, vaikka teoriassa kulku voisi tapahtua Riihitien kautta Härkätielle.
Näiden eteläpuolella olevan olevan rengasliikkeen liikenne tapahtuu suoraan Koskentielle.
Aivan eteläkärjessä olevan KL-tontilla olevan huoltoasema/kahvilarakennuksen kulku tapahtuu suoraan Koskentielle aivan ison risteyksen tuntumassa ja toisaalta suoraan Härkätielle Riihitien alkupään tuntumassa epämääräisenä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot
Osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyssä inventoinnissa paikallisesti arvokkaaksi merkitty entinen Säästöpankin talo vuodelta 1938 on hyvässä kunnossa, mutta piha osin jäsentymätön.

Tekninen huolto
Alue on liitetty yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

Erityistoiminnat
Alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

Sosiaalinen ympäristö
Hankkeella ei ole vaikutuksia alueen sosiaaliseen ympäristöön.

3.1.4 Maanomistus

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

Entinen säästöpankin talo vuodelta 1938 pihan puolelta katsottuna.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

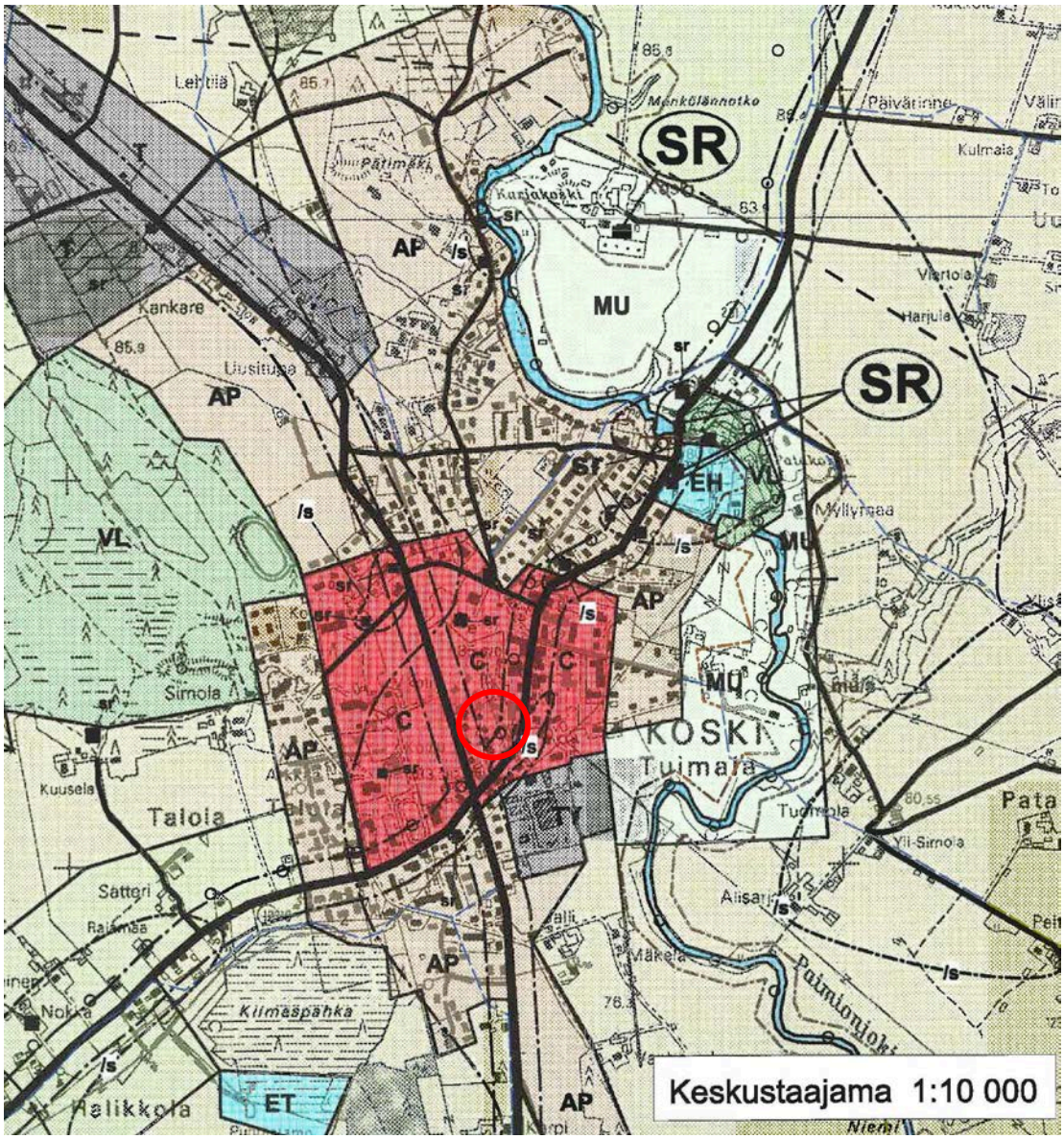
Varsinais-Suomen maakuntakaavassa (vahvistettu 20.3.2013) alue sijoittuu taajamatoimintojen alueeksi osoitetulle alueelle.
Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeälle alueelle (vaakaviivoitus).
Suunnittelualueen kaakkoispuolella kulkee kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi osoitettu Hämeen Härkätie (RKY-kohde).

Ote maakuntakaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä)

Yleiskaava

Alueelle on laadittu kunnanvaltuuston 25.5.1994 hyväksymä, oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Suunnittelualue on siinä merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).

Alue rajoittuu länsi-, pohjois- ja itäpuolella keskustatoimintojen alueeksi (C) osoitettuun alueeseen.
Alue rajoittuu eteläpuolella pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) osoitettuun alueeseen sekä keskustatoimintojen alueeksi (C) osoitettuun alueeseen.

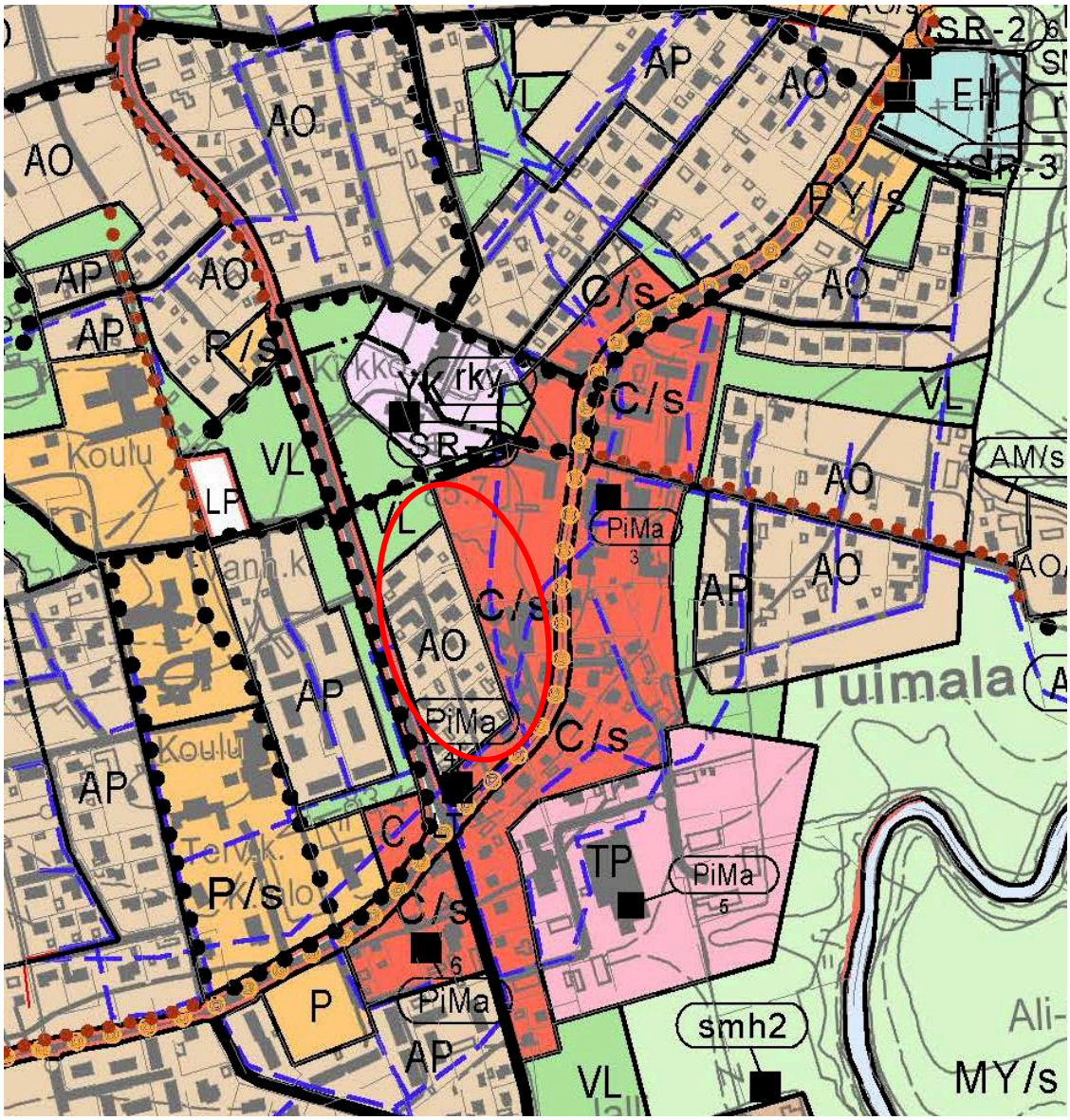


Ote osayleiskaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä)

Osayleiskaava (ehdotus)

Alueelle ollaan laatimassa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Suunnittelualue on siinä osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (C/s) sekä erillispientalojen asuntoalueeksi (AO).

Alue rajoittuu länsipuolella pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) osoitettuun alueeseen ja eteläpuolella keskustatoimintojen alueeksi ja alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (C/s) osoitettuun alueeseen. Alue rajautuu itäpuolella keskustatoimintojen alueeksi ja alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (C/s) osoitettuun alueeseen. Alue rajoittuu pohjoispuolella lähivirkistysalueeksi (VL) osoitettuun alueeseen.

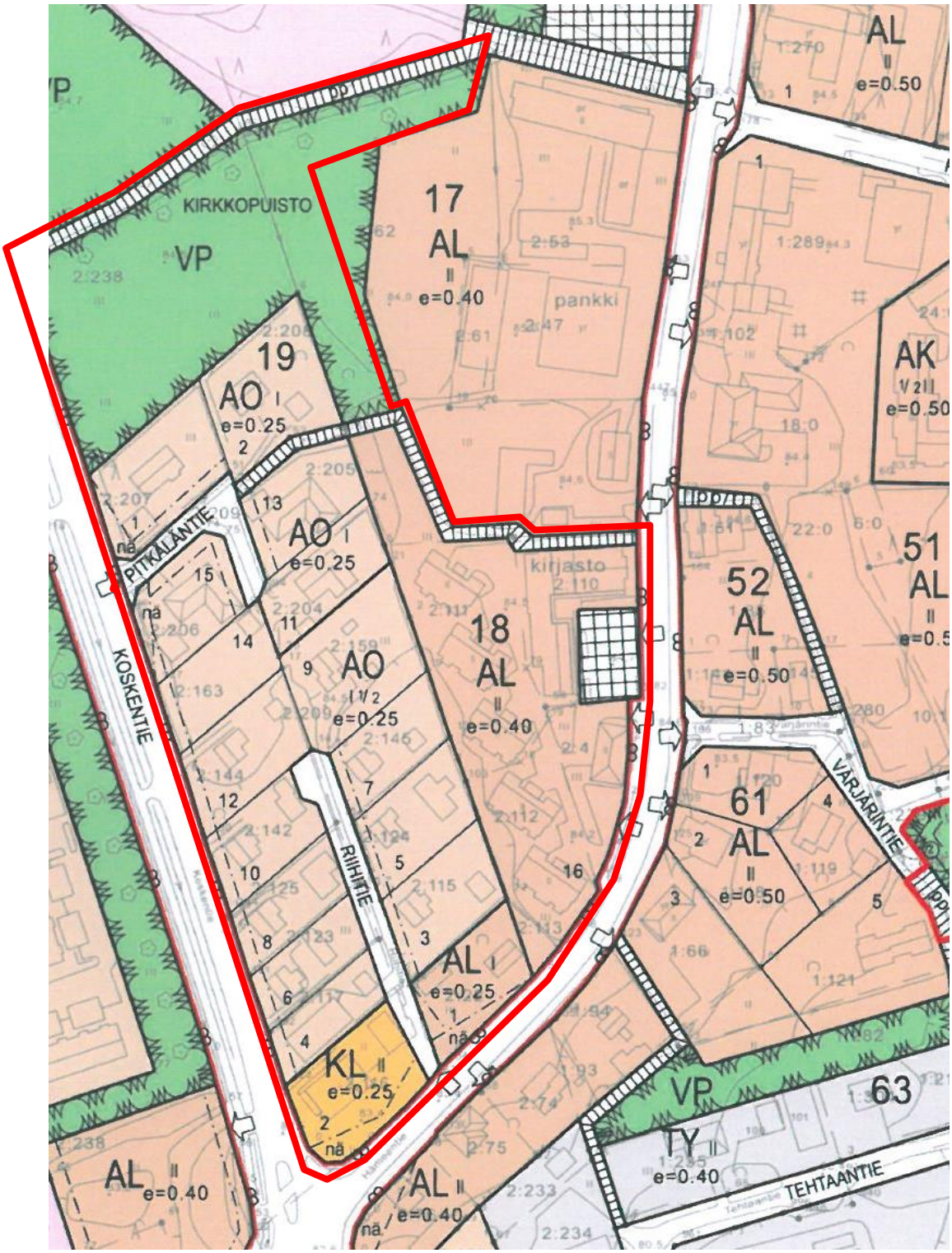


Ote keskustaajaman osayleiskaavaehdotuksesta.

Asemakaava

Alue on asemakaavoitettu / Kirkonseudun asemakaava 22.12.1989.

Alue on siinä osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), liike-rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoitta huoltoasemarakennuksen (KL) ja erillispientalojen korttelialueeksi (AO) sekä katu- ja torialueeksi.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja suunnittelualueen rajaus punaisella viivalla.

Rakennusjärjestys
Alueella noudatetaan Kosken Tl kunnan rakennusjärjestystä, mikä on tullut voimaan 4.3.2002

Pohjakartta
Alueen pohjakartta on Suomen Kartoitus 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
Alue on asemakaavoitettu / Kirkonseudun asemakaava 22.12.1989.

Entinen säästöpankin talo vuodelta 1938 koillisesta katsottuna Härkätien puolelta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Aloite asemakaavan muuttamiseen on tullut Kosken Tl kunnan taholta.

Tavoitteena on tutkia kortteleiden 17 ja 18 väliin osoitetun kevyen liikenteen reitin tarpeellisuus ja samalla tarkistaa korttelien 18 ja 19 rakennussuojelullinen ajantasaisuus sekä yleisesti korttelien asemakaavan ajantasaisuus.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kosken Tl kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavamuutoksen valmistelun 24.11.2016.

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 13.12.2016 – 08.01.2017.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavissa Kosken Tl 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 arviointisuunnitelmasta 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 Tl 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 tutkia korttelien 18 ja 19 rakennussuojelullinen ajantasaisuus sekä yleisesti korttelien asemakaavan ajantasaisuus.
Tavoitteena on tutkia kortteleiden 17 ja 18 väliin osoitetun kevyen liikenteen reitin tarpeellisuus.
Tavoitteena on nykyisten puutteellisten kulkuyhteyksien osoittaminen virallisesti.
Tavoitteena on alueen kohdalla olevan Härkätien jäsentymättömän liikennealueen selkeyttäminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Hanke on maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Hanke on alueen oloista ja ominaisuuksista johdettujen tavoitteiden mukainen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Aloite asemakaavan muuttamiseen on tullut Kosken Tl kunnan taholta.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaava mahdollistaa tonttien tulevan lisärakentamisen tarkemman määrittelyn sekä liikennejärjestelyjen ja Härkätien liikennealueen selkeyttämisen.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehtoina nähtiin
1. Asemakaavan ajantasaisuuden tarkastelu ja puistoon osoitetun kevyen liikenteen yhteyden säilyttäminen
2. Asemakaavan ajantasaisuuden tarkastelu ja puistoon osoitetun kevyen liikenteen yhteyden poistaminen.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Valmistelun aikana selvitetään naapuruston asukkaiden näkemykset eri vaihtoehdoista.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Valmistelun aikana todettiin vaihtoehdon 1 vastaavan parhaiten asetettuja tavoitteita.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kunnanhallituksessa 24.11.2016 arvioitiin vaihtoehto 2 toteuttamiskelpoiseksi. Luonnosvaiheen palautteen pohjalta on todettu vaihtoehto 1 paremmaksi.

Vaikutusselvitysten ja -arvioinnin tulokset

Asemakaavamuutoksen eri vaihtoehtoja on arvioitu Kosken Tl kunnassa käydyissä keskusteluissa.

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

Asemakaavaluonnoksesta oli mahdollisuus esittää mielipide.
Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 13.12.2016 - 08.01.2017
Asemakaavaluonnoksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus	04.01.2017	
Varsinais-Suomen liitto	30.01.2017	Ei huom.
Varsinais-Suomen maakuntamuseo	03.01.2017	
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos	XX.XX.2017	
Lieto, Ympäristöterveyspalvelut	XX:XX.2017	
Kosken Aluelämpö Oy	XX.XX.2017	
Kosken Tl ympäristönsuojelulautakunta	XX.XX.2017	
Caruna Oy	XX.XX.2017	
Härkätien Puhelin	XX.XX.2017	

Asemakaavaluonnoksesta saatiin mielipide seuraavilta tahoilta:

Asunto Oy Koskenpirtti ja Asunto Oy Kulmakoski	03.01.2017
Pertti Kujala	28.02.2017

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että korttelin 17 kaavamuutosta ei ole vielä hyväksytty. ELY-keskus pitää tarpeellisena, että kaavamuutosalue laajennetaan koskemaan käsittämään korttelit 17-19 sekä pohjoispuolella oleva kevyen liikenteen väylä (pp), jotta yhtenäinen korttelikokonaisuus saadaan asianmukaisesti päivitettyä. Lisäksi todetaan, että asemakaavan pohjakartan tulee MRL 54a §:n mukaisesti vastata nykyistä rakentamistilannetta, tässä tapauksessa myös kaava-alueen viereisten alueiden osalta (muun muassa uusi rivitalo).

Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausunnossa todetaan vanhan pankkirakennuksen esittämistä kaavaluonnoksessa suojeltavaksi rakennukseksi tärkeänä. Lisäksi lausunnossa mainitaan alueella olevan toinen paikallisesti merkittävä vanha liikerakennus, puinen yksikerroksinen rakennus 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä, jota ei ole huomioitu sr-merkinnällä.

Asunto Oy Koskenpirtin ja Asunto Oy Kulmakosken mielipiteessä todetaan, että Asunto Oy Koskenpirtin kiinteistölle ei ole koskaan osoitettu virallista kulkuoikeutta Hämeentielle. Käytännössä kiinteistölle on kuljettu Asunto Oy Kulmakosken pihan läpi tai Hämeentie 12 kiinteistön takaa (kevyen liikenteen tietä pitkin). Mielipiteessä esitetään, että virallinen kulkuyhteys Hämeentielle tulisi vahvistaa Hämeentie 12 kiinteistön takana olevalle tielle ja osoittaa tielle kääntymispaikka. Lisäksi todetaan, että Asunto Oy Kulmakosken kiinteistön piha-alue on ruuhkautunut taloyhtiön omien asukkaiden ja vieraiden autoista sekä läpiajoliikenteestä.

Pertti Kujalan mielipiteessä toivotaan hänen tontilleen tehokkuusluvuksi e=0.50.

Luonnosvaiheen jälkeen korttelin 17 asemakaava on hyväksytty.
Luonnosvaiheen jälkeen kaavakarttaa ollaan tarkistamassa.

Luonnosvaiheen jälkeen laaditussa havainnekuvassa osoitetaan jo suojeltavaksi osoitetun entisen pankkirakennuksen lisäksi mahdollisuus maakuntamuseon tärkeänä pitämän pienen liikerakennuksen säilyttämiseen ja mahdolliseen laajentamiseen. Tämä olisikin Härkätien miljöön kannalta ensisijainen vaihtoehto.

Luonnosvaiheen jälkeen liikekiinteistön (Kiinteistö Oy Liikekoski) pohjoispuoleinen kevyen liikenteen reitti (pp) on muutettu kevyen liikenteen reitiksi, jolla huoltoajo ja tonteille ajo on sallittu (pp/h/t). Näin As Oy Koskipirtille voidaan osoittaa virallisesti (nytkin osin käytössä oleva) kulkuyhteys Härkätielle.
Reitin päähän on osoitettu laajempi osa-alue kääntöpaikaksi huoltoajoa varten.
Luonnosvaiheen jälkeen As Oy Kulmakoskelle on osoitettu (nytkin käytössä oleva) kulkuyhteys Härkätielle suojellun liiketalon tontin eteläkärjen kautta ajoyhteytenä (ajo).
Suojellun liiketalon kellariin pääsyä varten on osoitettu ajoyhteys (ajo) As Oy Kulmakosken tontin kautta.
Tämä on osa laajempaa As Oy Kulmakosken ja As Oy Koskipirtin tonttien itäreunalle osoitettua ajoyhteyttä (ajo) kiinteistöjen huoltoajoa ja pelastustietä varten.

Luonnosvaiheessa Pertti Kujalan AL-tontin voimassa oleva tehokkuusluku e=0.25 oli nostettu tehokkuusluvuksi e=0.30. Luonnosvaiheen jälkeen tehokkuutta on nostettu niin, että tehokkuusluku on e=0.40. Samalla viereisen KL-korttelialueen tehokkuuslukua on nostettu luonnoksen e=0.30 > ehdotuksen tehokkuusluvuksi e=0.40.

Luonnosvaiheen jälkeen selostuksen tekstiin on tehty pieniä tarkennuksia.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavakarttaan on tehty myös pieniä teknisluonteisia tarkennuksia.

Luonnosvaiheen jälkeen pidettiin kaava-alueen pohjoispuolella olevan naapurikiinteistön (Kosken osuuspankki) edustajien kanssa palaveri, jossa käsiteltiin rajalla olevan puiston kevyen liikenteen väylän ratkaisumalleja.

Luonnosvaiheen jälkeen - palaverin perusteella puistoon on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.

Muistutukset ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on mahdollisuus tehdä muistutus.
Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 05.07.2017 – 30.08.2017
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 Tl ympäristönsuojelulautakunta	XX.XX.2017
Caruna Oy	XX.XX.2017
Härkätien Puhelin	XX.XX.2017

Asemakaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia eikä lausuntoja.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kosken Tl kunnanhallituksen päätökset

- asemakaavan muutoksen laadinnan aloittaminen 28.11.2016 (KH 241 §).
- asemakaavaluonnoksen asettaminen julkisesti nähtäville 28.11.2016 (KH 241 §).
- asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville 12.06.2017 (KH 153 §).
- esitys asemakaavan muutoksen hyväksymisestä kunnanvaltuustolle 30.10.2017 (KH 249§).

Kosken Tl kunnanvaltuuston päätökset

- asemakaavan muutoksen hyväksyminen 13.11.2017 (KV X §).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutos käsittää korttelit 18 ja 19, jossa on AO-aluetta, AL-aluetta ja KL-aluetta sekä katualuetta, puistoaluetta ja torialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 18 ja 19, jossa on AO-aluetta, AL-aluetta ja KL-aluetta sekä katualuetta, puistoaluetta ja torialuetta.

5.1.1 Mitoitus

Mitoitustiedot esitetään asemakaavan seurantalomakkeella (liitteenä).

5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alue tukeutuu Kosken Tl keskustan palveluihin.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavalla määritellään ajoyhteyksinä (ajo) tai kevyenliikenteen väylänä, jolla huoltoajo ja tonteille ajo on sallittu (pp/h/t) AL-tonteilta Härkätielle nykyisellään viral-lisesti puuttuvat ja osin käytännössäkin epäselvät kulkuyhteydet ja huoltoyhteydet.

AL-tonteilla osoitetaan alueet autopaikoitukseen ja pysäköintiin. Näin pyritään mah-dollistamaan liikenteen sujuvuus ja Härkätien katutilan selkeyttäminen.
Rakennusalojen tarkemmalla määrittelyllä pyritään tulevan lisärakentamisen parem-paan ohjaamiseen.

Riihitien eteläpään ja olevan huoltoasema/kahvilarakennuksen tontin liikenneturval-lisuutta ja sujuvuutta pyritään parantamaan.
Riihitien itäpuolella olevalla tontilla on hyvin miljööseen sopiva vanha liikerakennus 1900-luvun alkupuolelta piharakennuksineen. Asemakaavamuutoksella mahdollisteetaan nykyisten rakennusten säilyttäminen ja laajentaminen tai toisaalta myös niiden korvaaminen uudisrakentamisella.

Osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyssä inventoinnissa paikallisesti arvokkaaksi merkitty entinen Säästöpankin talo vuodelta 1938 osoitetaan suojelluksi rakennukseksi (sr-1). Rakennus on nykyiselläänkin hyväkuntoinen ja käytössä.

V-S maakuntamuseon lausunnossa mainittua alueella olevaa toista paikallisesti merkittävää vanhaa liikerakennusta (puinen yksikerroksinen rakennus 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä) ei ole varsinaisesti osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi, mutta miljöön kannalta sen säilyminen olisi suotavaa.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Alueella olevissa kortteleissa rakennustehokkuudet säilyvät ennallaan lukuun ottamatta pääristeyksen pohjoispuolisia tontteja, joiden nykyinen tehokkuusluku e=0.25 muutetaan tehokkuusluvuksi e=0.40 osin kompensoimaan tonttialueista otettavaa osaa Riihitien eteläosan katualueen leventämiseen.

Pääristeyksen pohjoispuolisella AL-korttelialueella kerrosluku I muutetaan kerrosluvuksi II. KL-korttelialueen ja AL-korttelialueen tehokkuuslukua suurennetaan siis voimassaolevan kaavan tehokkuusluvusta e=0.25 ja luonnosvaiheen tehokkuusluvusta e=0.30 ehdotusvaiheen tehokkuusluvuksi e=0.40, kerrosluvuksi osoitetaan II. Rakennusalat määritellään nyt tarkemmin.

Alueella olevissa muissa kortteleissa tehokkuusluvut ja kerrosluvut säilyvät ennallaan

KL-korttelialuetta laajennetaan pohjoiseen yhden omakotitontin verran toteutunutta tilannetta vastaavaksi (AO-tontilla on nyt hallimainen rengashuoltorakennus).

Itäisen puolen AL-alueella tehokkuuslukuna säilyy e=0.40, kerroslukuna säilyy II. Rakennusalat määritellään nyt tarkemmin. Ajoyhteydet määritellään, samoin autopaikat ja pysäköintipaikat.
Entinen Säästöpankin talo osoitetaan suojelluksi rakennukseksi (sr-1).

AO-alueilla rakennusalat määritellään nyt tarkemmin.

5.3.2 Muut alueet

Puistoalueen kirkkomaan rajalla olevan kevyen liikenteen reitin paikka on tarkistettu rakennetun reitin mukaiselle kohdalle.

Torin aluevaraus poistetaan, koska sille olevassa kaavassa varattu alue on rakennettu pysäköintipaikaksi istutuksineen ja toisaalta torilla on nykyisellään hyvin toimiva alue suunnittelualueen pohjoispuolella. Alue osoitetaan pysäköintipaikaksi.

Kosken Tl kunnan omistuksessa oleva pieni AL-alueen osa muutetaan puistoalueeksi VP ja sen kautta osoitetaan ohjeellinen kevyen liikenteen reitti tarkentamaan voimassa olevassa kaavassa idemmäksi osoitettua kevyen liikenteen reittiä.

Asemakaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi yhdyskuntarakenteeseen.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Taajamakuva
Liikennejärjestelyjen selkeyttäminen voi eheyttää taajamakuvaa. Entinen Säästöpankin talo suojellaan. Riihitien alkupään kääntäminen ja huoltoaseman liikenteen ohjaaminen vain sen ja Koskentien kautta selkeyttää risteysalueen ilmettä ja parantaa Härkätien maisemakuvaa.

Asuminen
Hanke parantaa mahdollisuuksia olevien asuinalueiden ympäristön kohentamiseen ja kulkuyhteyksien parantamiseen.

Palvelut
Alueen palvelut voidaan säilyttää. Tori toimii nykyäänkin hyvin eri paikassa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta
Alueen työpaikat voidaan säilyttää.

Rakennettu kulttuuriympäristö
Entinen Säästöpankin talo suojellaan. Riihitien itäpuolella olevan 1900-luvun alkupuolella rakennettu rakennus piharakennuksineen voidaan säilyttää, kunnostaa ja rakennuksia voidaan laajentaa.

Virkistys
Alueen pohjoispuolella on laaja puistoalue, joka liittyy kirkkopuistoon. Yhteydet sille säilyvät.

Liikenne

Riihitien eteläpään suuntaa käännetään hiukan ja katualuetta levennetään.

KL-korttelialueen liittymät on osoitettu Koskentielle ja Riihitielle niin, että epämääräinen liittymä Härkätielle jää kokonaan pois. Ylipäätään Riihitien eteläpään ja olevan huoltoasema/kahvilarakennuksen tontin liikenneturvallisuutta, selkeyttä ja sujuvuutta pyritään parantamaan.

Asemakaavalla liikekiinteistön pohjoispuoleinen kevyen liikenteen reitti (pp) muutetaan kevyen liikenteen reitiksi, jolla huoltoajo ja tonteille ajo on sallittu (pp/h/t) ja osoitetaan sen päähän leveämpi alue huoltoajoon liittyvää kääntymispaikkaa varten. Näin saadaan osoitettua AL-tontille (As Oy Koskipirtille) virallisesti puutuva kulkuyhteys Härkätielle ja samalla sen ja liikekiinteistön jätehuollon ja tavarahuollon järjestäminen.

Asemakaavalla määritellään ajoyhteytenä (ajo) AL-tonteilta (As Oy Kulmakoski ja As Oy Koskipirtti) Härkätielle nykyisellään virallisesti puuttuvat ja osin käytännössäkin epäselvät kulkuyhteydet ja huoltoyhteydet suojellun liiketalon tontin eteläkärjen kautta.
Asemakaavalla määritellään ajoyhteytenä (ajo) kulkuyhteys As Oy Kulmakosken tontin kautta suojellun liiketalon kellariin.

AL-tonteilla osoitetaan alueet autopaikoitukseen ja pysäköintiin. Näin pyritään mahdollistamaan liikenteen sujuvuus ja Härkätien katutilan selkeyttäminen.

Tekninen huolto
Alue on liitetty yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

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 nimistö 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 kuluttua (MRL 60 §).

Marttilassa 30.10.2017

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