



**KOSKI TL**

SELOSTUS

Kirkonseudun asemakaavan muutos

**PAPPILANTÄHTI**

EHDOTUS 13.3.2024



Aluearkkitehti Pilar Meseguer



# Sisällysluettelo

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	6
1.1. TUNNISTETIEDOT.....	6
1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	7
1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	8
1.4. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	8
1.5. LUETTELO MUISTA KAAVAHANKKEEN AIKANA LAADITUISTA ASIAKIRJOISTA.....	8
<b>2. TIIVISTELMÄ</b> .....	8
2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	8
2.2. ASEMAKAAVA.....	9
2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	9
<b>3. LÄHTOKOHDÄT</b> .....	9
3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	9
3.1.1. Alueen yleiskuvaus.....	9
3.1.2. Luonnonympäristö.....	11
3.1.3. Rakennettu ympäristö.....	11
3.1.4. Virkistys ja maisema.....	11
3.1.5. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	11
3.1.6. Maanomistus.....	11
3.1.7. Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut.....	11
3.1.8. Liikenne.....	11
3.1.9. Tekninen huolto.....	12
3.1.10. Ympäristön häiriötekijät.....	12
3.2. SUUNNITTELUTILANNE.....	12
3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
3.2.2. Osayleiskaava.....	13
3.2.3. Asemakaava.....	14
3.2.4. Rakennusjärjestys.....	15
3.2.5. Maakuntakaava.....	16
3.2.6. Pohjakartta.....	16
3.2.7. Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	16
3.2.8. Rakennuskiellot.....	16
3.2.9. Lähiympäristön kaavatilanne.....	17
<b>4. ASEMAKAAVA SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	17
4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	17

4.2.	OSSALISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	17
4.2.1.	Osalliset.....	17
4.2.2.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
4.2.3.	Viranomaisyhteistyö.....	18
4.3.	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	18
4.3.1.	Kunnan asettamat tavoitteet.....	18
4.3.2.	Suunnittelun tilanteesta johdetut tavoitteet.....	18
4.3.3.	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.....	18
4.3.4.	Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana.....	18
4.4.	SUUNNITTELUN VAIHEET, VAIHTOEHDOT JA VUOROVAIKUTUS.....	18
4.4.1.	Käynnistäminen.....	19
4.4.2.	Vireilletulo.....	19
4.4.3.	Alkuvaiheen kuuleminen.....	19
4.4.4.	Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	19
4.4.5.	Luonnoskäsittely.....	28
4.4.6.	Luonnosvaiheen kuuleminen.....	28
4.4.7.	Lausunnot.....	28
4.4.8.	Nähtävillä olo ja muistutukset.....	28
4.4.9.	Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	28
5.	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	29
5.1.	KAAVAN RAKENNE.....	29
5.1.1.	Mitoitus.....	29
5.1.2.	Palvelut.....	30
5.2.	ALUEVARAUKSET.....	30
5.2.1.	Korttelialueet.....	30
5.2.2.	Muut alueet.....	30
5.3.	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET.....	30
5.4.	NIMISTÖ.....	32
5.5.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	32
5.5.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	32
5.5.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	33
6.	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	33
6.1.	TOTEUTUS OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT.....	33
6.2.	TOTEUTAMINEN AJOITUS.....	33
6.3.	TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	33



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. TUNNISTETIEDOT

**Kaavan nimi:** Asemakaavan muutos  
”Pappilantähden alue”

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kylä: 416 KIRKONSEUTU  
Korttelit: 51, 52, 53, 56 ja 61

Kadut: Hämeentie (osa)  
Värjärintie (osa)  
Suutarintie (osa)  
Pappilantie (osa)

Virkistysalueet: korttelien 51 ja 53 välillä oleva VP-alue  
ja korttelin 56 vieressä oleva VL-alue

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kylä: 416 KIRKONSEUTU  
Korttelit: 51, ~~52~~, 53, 56 ja 61

Kadut: Hämeentie (osa)  
Värjärintie (osa)  
Suutarintie (osa)  
Pappilantie (osa)  
**Tuhatkaunonpolku**

Virkistysalueet: korttelien 51, 53 ja 56 välillä oleva VP-alue, **Jäkälänpuisto**

#### Asemakaavan muutoksen laatija:

Pilar Meseguer  
aluearkkitehti Marttila | Koski TI | Oripää  
Härkätie 773, 21490 MARTTILA  
pilar.meseguer(at)marttila.fi  
puh. 044 7405088

## 1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alue sijaitsee Kosken Tl kunnan keskustaajaman itäosassa Hämeentien itäpuolella. Asemakaavan muutos laaditaan kuvan 1 kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Kaava-alue käsittää kirkonseudun korttelit 51, 52, 53, 56 ja 61 Värjärintien katualueen, osia Hämeentien, Suutarintie ja Pappilantien katualueista sekä kaava-alueella sijaitsevia VP- ja VL-virkistysalueet.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

### 1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

**Kaavan nimi:**

Asemakaavan muutos  
"Pappilantähden alue"

**Kaavan tarkoitus:**

Tavoitteena on mahdollistaa kolme- nelikerroksisen rakennuksen toteuttaminen voimassa olevan kaavan tyhjällä tontilla AL-korttelissa 51. Samalla tutkitaan myös korttelit 52, 53, 56 ja 61 sekä tarkastellaan muuta päivitystarvetta alueella rakennussuojeluasioiden, kevyen liikenteen reittien ja viheralueiden jatkuvuuden huomioimiseksi.

### 1.4. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Asemakaavakartta
- Liite 3. Asemakaavan havainnekuva
- Liite 4. Vuorovaikutusraportti
- Liite 5. Seurantalomake

### 1.5. LUETTELO MUISTA KAAVAHANKKEEN AIKANA LAADITUISTA ASIAKIRJOISTA

Selostukseen ei liity muita aineistoja.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kosken TI kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavamuutoksen valmistelun	7.6.2021 § 121
Ilmoitus vireille tulosta kuulutuksella	29.11.2021
Ilmoitus vireille tulosta kirjeitse osallisille	5.9.2022
Kosken TI kunnanhallitus hyväksyi osallistumis- ja arviointi suunnitelman (OAS) ja merkitsi sen tiedoksi	11.10.2021 § 194
Yleisötilaisuus	28.9.2022
Kosken TI kunnanhallitus hyväksyi kaavaluonnoksen	7.11.2021 § 225
Kaavaluonnos julkisesti nähtävillä	29.11.- 31.12.2021
Yleisötilaisuus	2.10.2023
Kosken TI kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaavaehdotus lausunnoilla julkisesti nähtävillä	



---

Kosken TI kunnanhallitus hyväksyi muistutusten vastineet

Kosken TI kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

---

### *Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet*

## 2.2. ASEMAKAAVA

Kaavassa osoitetaan rakennuspaikka yhdelle kolme- nelikerroksiselle asuinkerrostalolle korttelin 51 tyhjällä tontilla. Alueen AL-kaavamerkintä sallii sekä kerrostalojen että muiden talotyyppien rakentaminen. Rakennuksen korkeus on rajattu korkoon +96m ja sen länsi- ja eteläpuolille jää maanvarainen piha-alue säilytettävine puineen. Kyseiselle tontille osoitettavan rakennusoikeuden määrä on noin 1640 k-m<sup>2</sup> asuinrakennukselle sekä noin 230 k-m<sup>2</sup> talousrakennukselle, joten tonttitehokkuus nostetaan asemakaavan muutoksella arvosta  $et = 0,50$  arvoon  $et = 0,55$ .

Korttelien 51 ja 53 välillä olevan puiston leveyttä on laajennettu ja yksi uusi omakotitontti on osoitettu nykyiselle lähivirkistysalueelle Värjärintielle. Tonttitehokkuus on 0,20 ja rakennusoikeus on noin 280 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksella tarkastellaan myös muuta päivitystarvetta alueella rakennussuojeluasioiden, kevyen liikenteen reittien ja viheralueiden jatkuvuuden huomioimiseksi.

## 2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttaminen ei edellytä maankäyttösopimusta ja kiinteistökauppaa yksityisen maanomistajan ja Kosken TI kunnan välillä. Alueen toteuttaminen voi edellyttää nykyisten katualueiden alla sijaitsevien johtojen siirtämistä hankkeeseen ryhtyvän kustannuksella sekä Tuhatkaunonpolun rakenteiden luomista erikseen laadittavien suunnitelmien mukaisesti.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

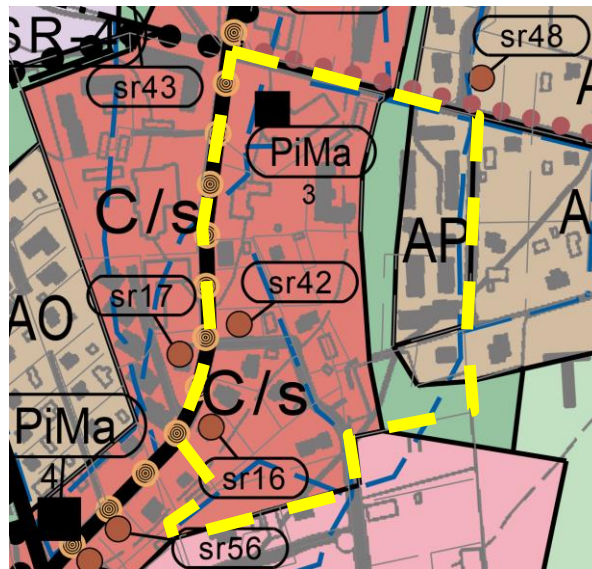
### 3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Alue on asemakaavoitettu Kirkonseudun rakennuskaavalla (1989) ja Hakapolun asemakaavan muutoksella (2003). Nykyään alueella on omakotitonttien lisäksi kerrostalo, liikerakennuksia ja metsikköä. Alue on pääosin jo rakentunut, kaava-alueella on nyt 2 rakentamatonta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tonttia.

Keskustan osayleiskaavassa (2017) alue on osoitettu osin keskustatoimintojen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (C/s) ja osin lähivirkistysalueeksi (VL).

Lisäksi osayleiskaavan mukaan alueella on kaksi suojeltua rakennusta, sr-42 ja sr16.



Kuva 2. Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta

Asemakaavanmuutosalue käsittää myös osia Hämeentien, Pappilantien ja Suutarintien katualueista. Nämä katualueet on otettu mukaan kaavateknisistä syistä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,1 ha.



Kuva 3. Ilmakuva kaava-alueesta. Lähde: Maanmittauslaitos

### 3.1.2. Luonnonympäristö

Alue on rakennettua katualuetta sekä piha- ja puistomaata. Rakennetut omakotitontit luovat puutarhamaisen leiman ja kaava-alueen keskellä sijaitsee kookkaita puita.

Vuonna 2014 on laadittu luontoselvitys keskustaajaman osayleiskaavalle. Luontoselvityksen mukaan alueella ja sen lähiympäristöllä ei ole säilytettäviä kohteita.

### 3.1.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Kosken TI kunnan keskustaajamassa melko tiiviisti rakennetulla alueella ja viihtyisässä ympäristössä, jossa omakotiasutus on sopusuhtaista. Alueelta on lyhyet yhteydet keskustan palveluihin.

### 3.1.4. Virkistys ja maisema

Suunnittelualueella on lähivirkistysalue ja puistoja, jotka yhdistyvät kaakossa laajaan Paimionjoen maisema-alueeseen.

### 3.1.5. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue rajoittuu kulttuurihistoriallisesti merkittävään Hämeen Härkätiehen (RKY-kohde) ja alueen läheisyydessä on vanhan kirkon alue (RKY-kohde).

### 3.1.6. Maanomistus

Alue on osin yksityisessä ja osin Kosken TI kunnan omistuksessa.

### 3.1.7. Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella on ollut melko muuttumatonta. Suunnittelualueella toimii supermarket ja toimistotiloja sekä lähiympäristössä Hämeentien varrella runsaasti liike- ja palvelutoimintaa.

### 3.1.8. Liikenne

Alue sijaitsee liikenteellisesti hyvässä paikassa. Autoliikenne asemakaavanmuutosalueelle tapahtuu Härkätieltä Pappilan-, Suutarin- ja Värjärintien käytä. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Koskentie, jonka kautta alue saa suorat yhteydet valtakunnallisille Turuntielle ja Somerontielle.

### 3.1.9. Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Vesihuollon, energihuollon ja tietoliikenteen verkostot ulottuvat suunnittelualueelle.

### 3.1.10. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

## 3.2. SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energihuolto

Tähän asemakaavaan soveltuvia tavoitteita ovat:

#### **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla keskustaajaman itäosassa. Alueelta on lyhyet matkat keskustan palveluihin ja alue rajautuu Härkätien varressa kulkevaan kevyen liikenteen reittiin. Alueen liikennejärjestelmää kehitetään asumismukavuuden kannalta toimivammaksi. Luodaan edellytykset resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

### **Tehokas liikennejärjestelmä**

Alueen sijainti mahdollistaa olemassa olevien liikenneyhteyksien ja -verkkojen tehokkaan hyödyntämisen.

### **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

Hämeen Härkätie on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita, muodostavat tietopohjan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisten kulttuuriympäristön arvojen huomioimiselle.

Lisäksi Kosken TI keskustan taajaman rakennetun ympäristön suojelulla pyritään edistämään kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta, jolla on merkitystä kunnan identiteetille ja vahvuuksiin perustuvalla elinkeinoelämälle sekä asukkaiden viihtyisyydelle.

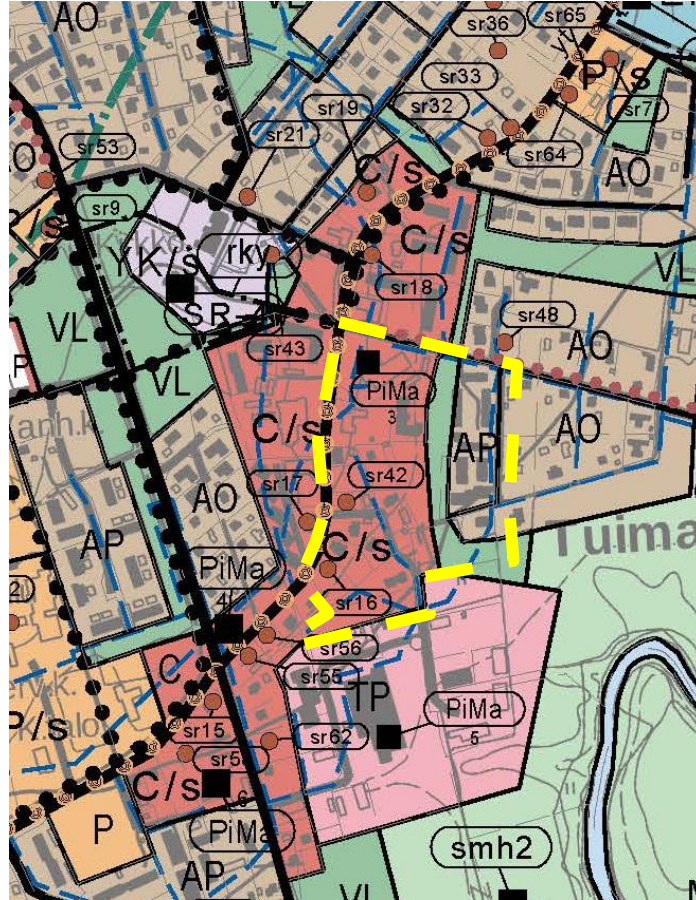
### **Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

Pyritään parantamaan alueen turvallisuutta ja hyvinvointia erilaisten käyttötarkoitusten sijaintiratkaisuilla sekä muilla varautumisen keinoilla.

## 3.2.2. Osayleiskaava

Alueelle on laadittu kunnanvaltuuston 29.5.2017 hyväksymä, oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Suunnittelualue on siinä osoitettu osin keskustatoimintojen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (C/s), osin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), ja osin lähivirkistysalueeksi (VL).

Alue rajoittuu itäpuolella pientalovaltaiseksi erillispientalojen asuntoalueeksi (AO) osoitettuun alueeseen. Länsi- ja pohjoispuolella se rajoittuu keskustatoimintojen alueeksi (C/s) osoitettuun alueeseen, jolla ympäristö säilytetään. Eteläpuolella alue rajoittuu työpaikka-alueeseen (TP).

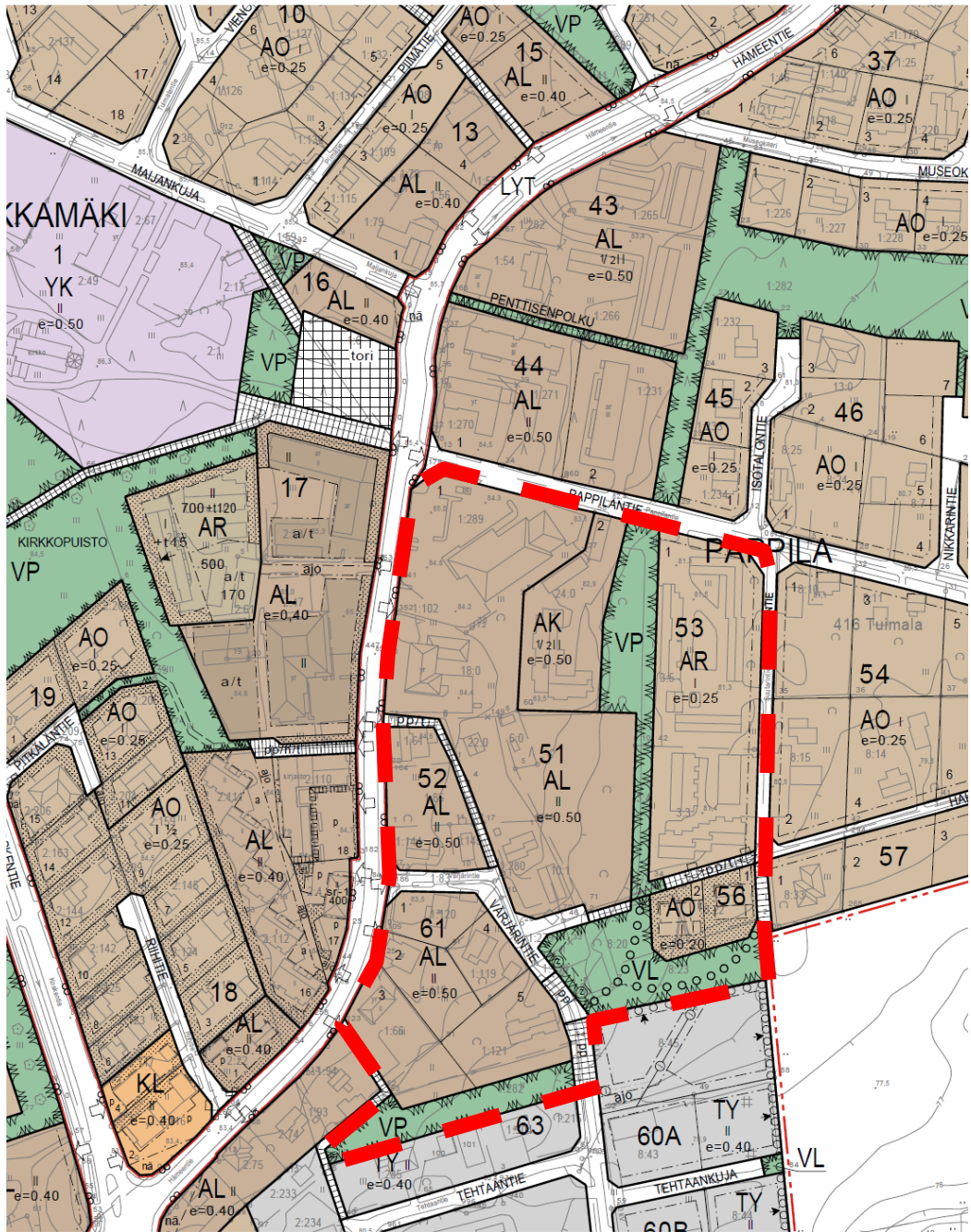


Kuva 4. Ote keskustaajaman osayleiskaavasta (suunnittelualue on rajattu keltaisella).

### 3.2.3. Asemakaava

Alue on asemakaavoitettu Kirkonseudun rakennuskaavalla 22.12.1989 ja Hakapolun asemakaavan muutoksella 16.09.2003.

Alue on niissä osoitettu osin asuin-, liike, ja toimistorakennusten alueeksi (AL), osin asuinkerrostalojen alueeksi (AK), osin rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueeksi (AR), osin erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja osin puistoalueeksi (VP) sekä katualueeksi.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualan rajaus sinisellä pisteiviivalla.

### 3.2.4. Rakennusjärjestys

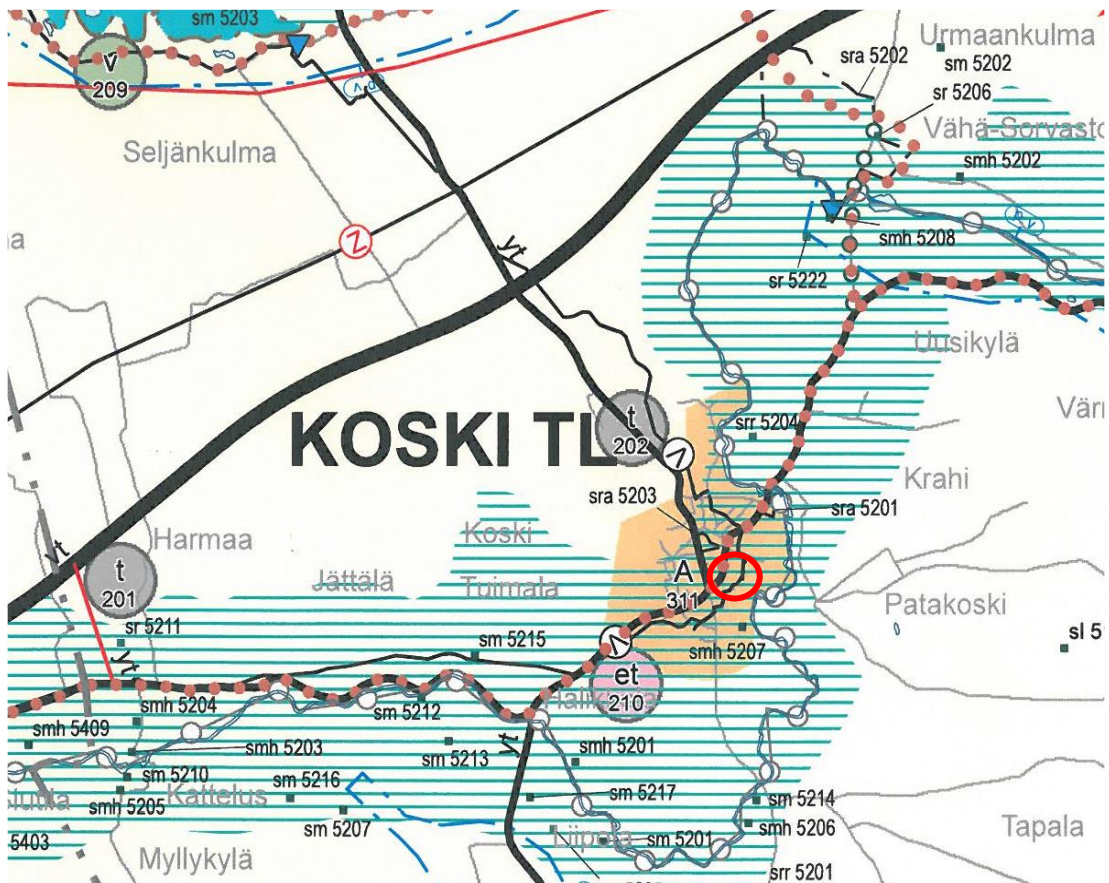
Alueella noudatetaan Kosken Tl kunnan rakennusjärjestystä, mikä on tullut voimaan 12.7.2016.

### 3.2.5. Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa (vahvistettu 20.3.2013) alue sijoittuu taajamatoimintojen alueeksi osoitetulle alueelle.

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen (vaakaviivoitus).

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Hämeen Härkätie (RKY-kohde).



Kuva 6. Ote maakuntakaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä)

### 3.2.6. Pohjakartta

Alueen pohjakartta on Suomen Kartoitus ja Mittaus SKM Oy:n laatima **ja se hyväksyttiin X.X.2024.**

### 3.2.7. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

### 3.2.8. Rakennuskiellot



Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

### 3.2.9. Lähiympäristön kaavatilanne

Alue on asemakaavoitettu Kirkonseudun rakennuskaavalla 22.12.1989 ja Tehtaantien asemakaavan muutoksella 19.06.2017.

## 4. **ASEMAKAAVA SUUNNITELUN VAIHEET**

### 4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITELUN TARVE

Aloite asemakaavan muuttamiseen on tullut Kosken TI kunnan taholta.

Tavoitteena on mahdollistaa kolme- nelikerroksisen rakennuksen toteuttaminen kunnan omistamalle Pappilantähden tontille AL-korttelissa 51.

### 4.2. OSSALISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 4.2.1. Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osalliset on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. (Liite 1)

#### 4.2.2. 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 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 TI kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan, minkä jälkeen kaavaan tyytymätön voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

#### 4.2.3. Viranomaisyhteistyö

Hanke ei edellytä viranomaisneuvottelun järjestämistä.

### 4.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 4.3.1. Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus muuttaa rakentamattomana olevan asuinrakennustontin (284-416-3-6 ”Pappilantähti”) osan määräykset niin, että alueelle voitaisiin rakentaa kolme- nelikerroksinen rakennus.

#### 4.3.2. Suunnittelun tilanteesta johdetut tavoitteet

Hanke on maakuntakaavan ja osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Rakennuskaavan digitalisointiprosessissa ilmenneiden virheiden vuoksi osa rakennuksista on jäänyt osittain omien tonttiensa ulkopuolelle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on myös näiden digitalisoinnin yhteydessä syntyneiden virheiden korjaaminen.

#### 4.3.3. Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Hämeen Härkätie on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), mikä huomioidaan kaavoituksessa.

Kosken TI keskustan taajaman rakennetun ympäristön suojelulla pyritään edistämään kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta, jolla on merkitystä kunnan identiteetille ja vahvuuksiin perustuvalla elinkeinoelämälle sekä asukkaiden viihtyisyydelle.

#### 4.3.4. Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Osallisilta saatiin kaavan aloitusvaiheessa useampi mielipide, joiden perusteella tavoitteeksi nousi uuden kerrostalon kulkuyhteyksien välttäminen Härkätieltä tai Värjärintieltä.

### 4.4. SUUNNITTELUN VAIHEET, VAIHTOEHDOT JA VUOROVAIKUTUS

#### 4.4.1. Käynnistäminen

Kosken TI kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavan muutoksen valmistelun 7.6.2021.

#### 4.4.2. Vireilletulo

11.10.2021 kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti kuuluttaa kaavan vireille. Asemakaavan muutustyön aloittamisesta kuulutettiin kunnan ilmoitustaululla ja kunnan www-sivuilla 29.11.2021 lähtien. Lisäksi kunnanhallitus lähetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi osallisille maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

#### 4.4.3. Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta saatiin kaavan aloitusvaiheessa 4 mielipidettä ja viranomaisilta 1 lausunto. Lisäksi ELY-keskus antoi palautetta kehittämiskeskustelussa. Esitetyt palautteet niihin annettuine vastineineen on kuvattu tämän selostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

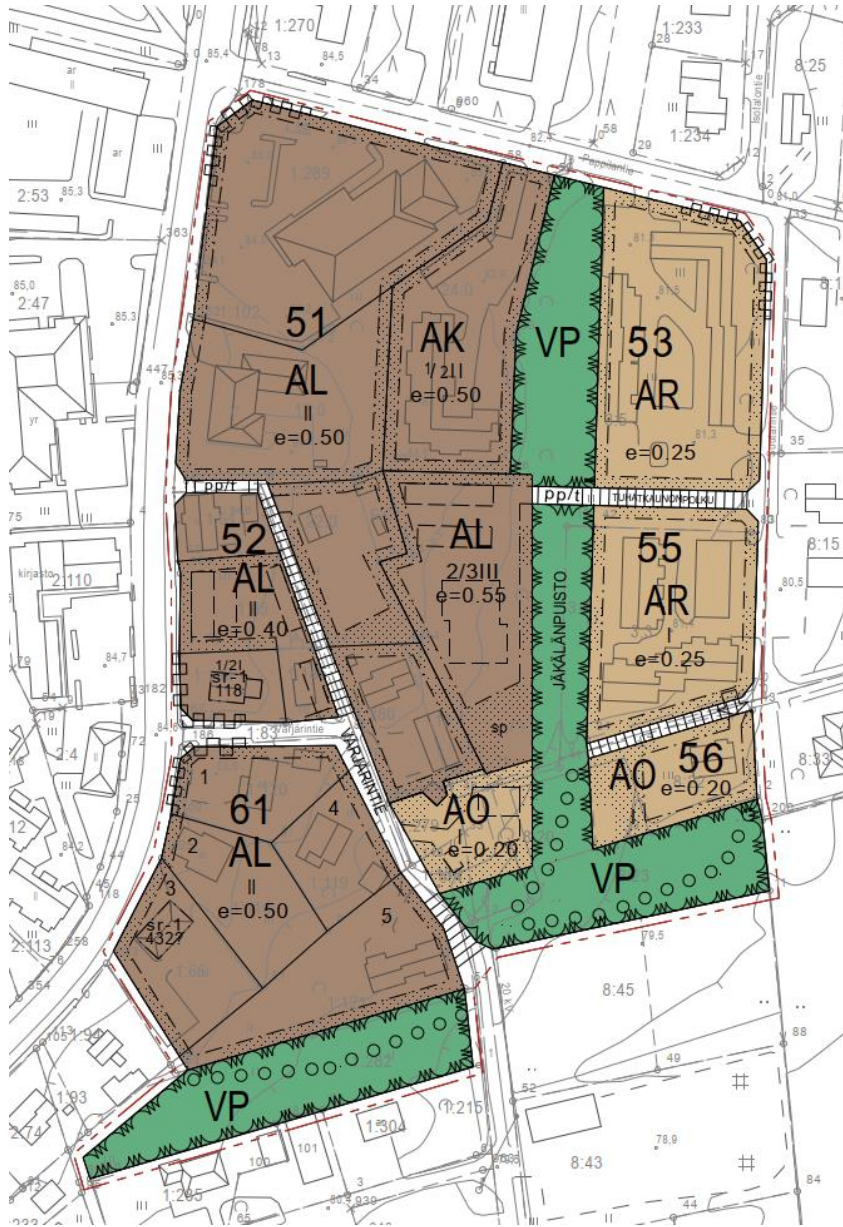
#### 4.4.4. Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavan vaihtoehtotarkasteluissa etsittiin eri ratkaisuja rakentamisen määrään ja sen sijoitteluun tontilla. Alussa nähtiin vaihtoehtoina uuden kerrostalon kulkuyhteys Härkätieltä ja Värjärintieltä.



Kuva 7. Alustavat luonnokset. Neljä vaihtoehtoa kulkuyhteyksistä tontille.

Valmistelun aikana osallisilta saatiin kaavan aloitusvaiheessa useampi mielipide, joiden perusteella tavoitteeksi nousi uuden kerrostalon kulkuyhteyksien välttäminen Härkätieltä tai Värjärintieltä.



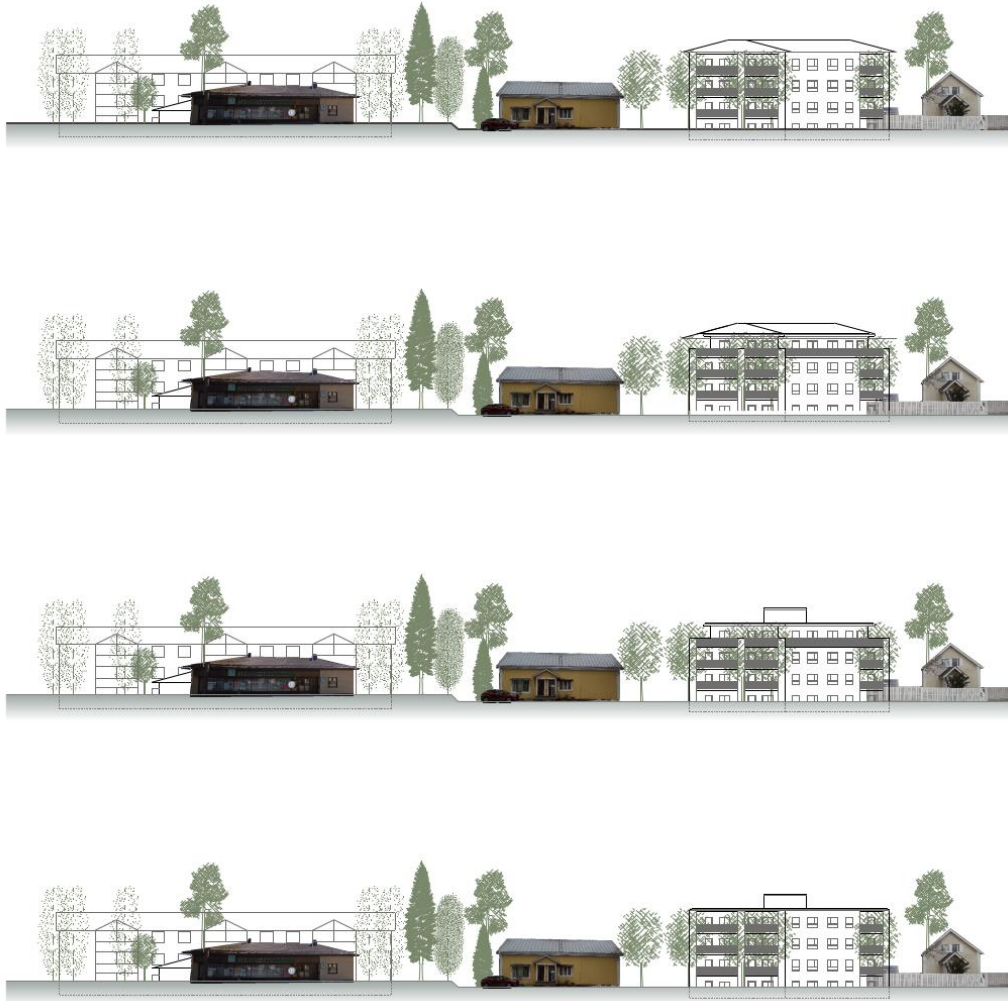
Kuva 8. Yleisötilaisuudessa esitelty kaavaluonnos pvm 28.9.2022.



Kuva 10. Yleisötilaisuudessa esitelty kaavan havainnekuva pvm 28.9.2022.

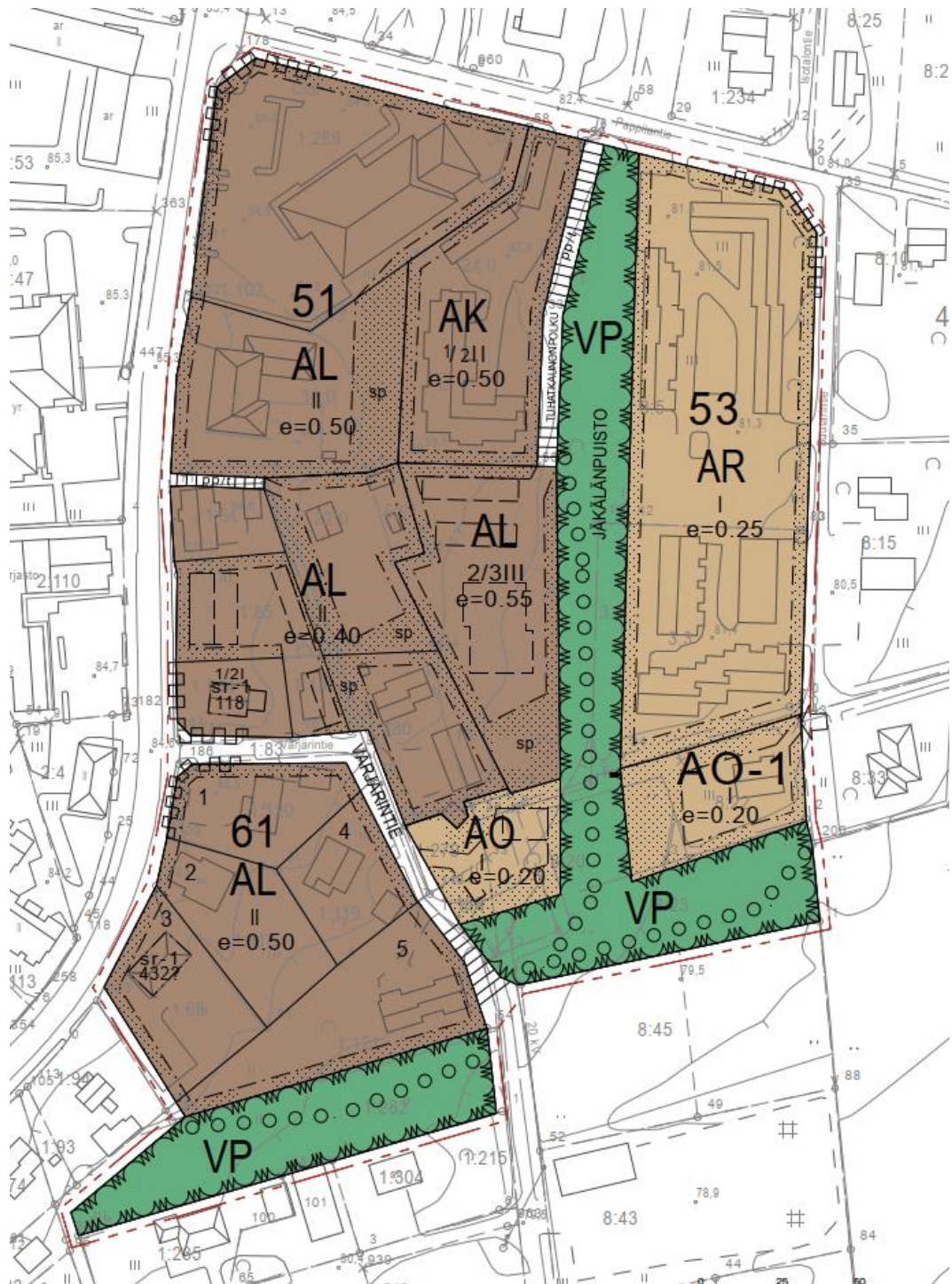
Alustavaa luonnosta, jossa kulkuyhteys kerrostalon tontille on Suutarintieltä, esiteltiin yleisötilaisuudessa 28.9.2022. Paikalla oli 12 henkilöä, suurin osa heistä kaava-alueen naapureita. Yhdessä keskustellen pyrittiin löytämään uusia ratkaisuja kaava-alueelle. Keskustelua käytiin etenkin uuden kerrostalon tontin kulkuyhteyksistä ja alueella olevien polkujen tarpeellisuudesta. Vaihtoehtona esitettiin pihatien rakentaminen Pappilantieltä Pappilantähteen sekä ehdotettiin Värjärintien ja Hakapolun jatkeena olevien polkujen poistamista.

Asuinkerrostalon korkeuden ja massoittelemuksen vaikutus Härkätielle on tutkittu katujulkisivuprojektioilla:



*Kuva 11. Kerrostalon massoittelem vaihtoehtoja Härkätieltä nähtynä.*

Yleisötilaisuuden keskustelun pohjalta tehtiin muutoksia asemakaavakarttaan niin, että kulkuyhteys Pappilantähden tontille on Pappilantieltä käsin. Uusi kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 21.11.-20.12.2022. Tällöin kaavaluonnoksesta saatiin 7 mielipidettä, jotka on kuvattu niihin annettuine vastineineen selostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.



Kuva 12. Kaavaluonnos julkisesti nähtävillä 21.11.-20.12.2022.



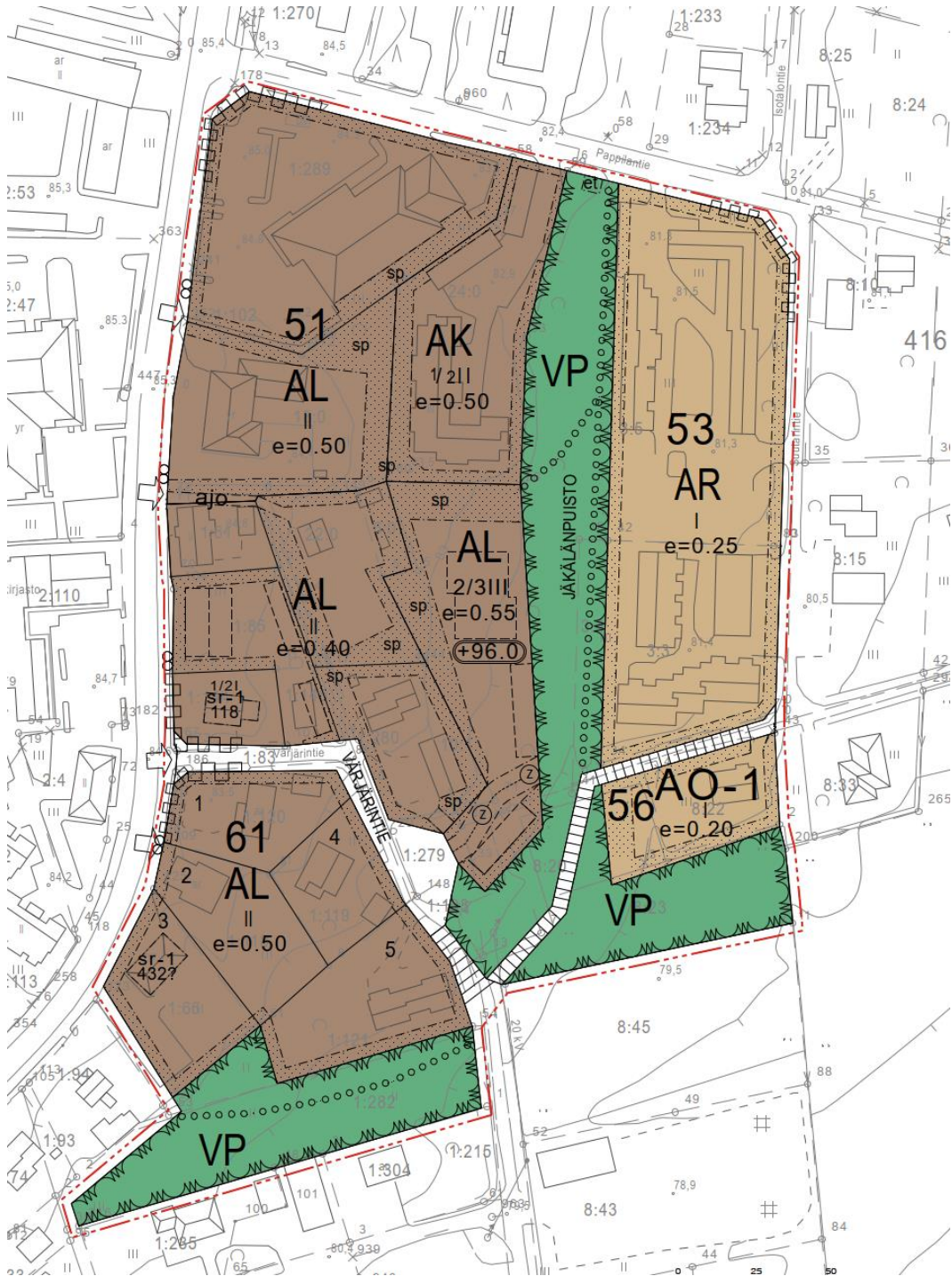


Kuva 13. Kaavan havainnekuva julkisesti nähtävillä 21.11.-20.12.2022.

Uuden Tuhatkaunnonpolun reitin suhteen saatiin paljon palautetta mm. kevyen liikenteen turvallisuuden näkökulmasta. Tästä syystä päätettiin laatia

uusi versio, jossa polku on poistettu, ja kerrostalon tontin kulkuyhteys on ehdotettu kulkeväksi Värjärintietä pitkin, kuten nykyisessä asemakaavassa on esitetty.

Toisessa yleisötilaisuudessa 2.10.2023 esiteltiin kaavaluonnoksen uusi versio.



Kuva 14. Yleisötilaisuudessa esitelty kaavaluonnos pvm 2.10.2023.



Kuva 15. Yleisötilaisuudessa esitelty kaavan havainnekuva pvm 2.10.2023.

Tilaisuudessa oli läsnä 16 henkilöä, joista suurin osa oli kaava-alueen naapureita. Keskustelua käytiin erityisesti uuden kerrostalon tontin kulkuyhteyksistä. Todettiin, että Värjärintie on liian kapea eikä sen kautta voida lisätä liikennettä. Lisäksi tiealueen läheisyydessä on talousrakennus, mikä estää tien levenyttämisen. Suutarintien kautta tulevaa kulkua oli toivottu, mutta se veisi yhden rakennuspaikan (Pappilantie 7 kiinteistöltä) ja kiertäisi tarpeettoman pitkän lenkin päätieltä.

Pappilantieltä tulevaa liittymää harkittiin uudelleen ja ehdotettiin liittymien yhdistämistä siten, että ne olisivat turvallisia kevyelle liikenteelle.

Lopullisessa vaihtoehdossa kulkuyhteys Pappilantähden tontille on Pappilantieltä käsin ja rakennuksen korkeus on rajoitettu korkoon +96 m alueen viihtyisyyden ja ympäristön omaleimaisuuden säilyttämiseksi.

#### 4.4.5. Luonnoskäsittely

Kunnanhallitus päättyi 7.11.2022 asettaa nähtäville kaavaluonnoksen, jonka aluearkkitehti Pilar Meseguer laati yleisötilaisuudessa (28.9.2022) saadun palautteen perusteella.

#### 4.4.6. Luonnosvaiheen kuuleminen

21.11.-20.12.2022 nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta annettiin yhteensä kuusi mielipidettä määräajassa ja yksi etukäteen (20.9.2022). Mielipiteet niihin annettuine vastineineen on kuvattu tämän selostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Luonnosvaiheessa on pidetty kaksi yleisötilaisuutta, ensimmäinen 28.9.2022 ja toinen 2.10.2023.

#### 4.4.7. Lausunnot

30.9.2022 Caruna antoi alustavavaiheen lausunnon.

**Täydennetään myöhemmin.**

#### 4.4.8. Nähtävillä olo ja muistutukset

**Täydennetään myöhemmin.**

#### 4.4.9. Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Ehdotus pohjautuu luonnosvaiheessa esitettyyn kulkuyhteyteen Pappilantieltä käsin kerrostalon tontille. Kaavassa osoitetaan rakennuspaikka yhdelle kolmenkerroksiselle asuinkerrostalolle korttelin 51 tyhjälle tontille. Alueen AL-kaavamerkintä sallii sekä kerrostalojen että muiden talotyyppien rakentaminen. Rakennuksen korkeus on rajattu korkoon +96m ja sen länsi- ja eteläpuolille jää maanvarainen piha-alue säilytettävine puineen alueen viihtyisyyden ja ympäristön omaleimaisuuden säilyttämiseksi. Kyseiselle tontille osoitettavan rakennusoikeuden määrä on noin 1640 k-m<sup>2</sup> asuinrakennukselle sekä noin 230 k-m<sup>2</sup> talousrakennukselle, joten

tonttitehokkuus nostetaan asemakaavan muutoksella arvosta  $et = 0,50$  arvoon  $et = 0,55$ .

Korttelien 51 ja 53 välillä olevaa puistoa on levennetty ja yksi uusi omakotitontti on osoitettu nykyiselle lähivirkistysalueelle Värjärintielle. Tonttitehokkuus on  $0,20$  ja rakennusoikeus on noin  $280 \text{ k-m}^2$ .

Asemakaavan muutoksella tarkastellaan myös muuta päivitystarvetta alueella rakennussuojeluasioiden, kevyen liikenteen reittien ja viheralueiden jatkuvuuden huomioimiseksi.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. KAAVAN RAKENNE

Uudisrakentamisen sijoittelu perustuu alueen ominaispiirteisiin; topografiaan ja maisemaan yleensä. Sijoittelulla ja massoittelulla on pyritty viihtyisään alueympäristöön. Korttelissa 51 osoitetaan rakennuspaikka yhdelle kolmenkerroksiselle kerrostalolle sekä talousrakennuksille, joihin voi sijoittaa autojen pysäköintipaikkoja. Rakennuksen vesikaton ylin maksimikorkotaso on rajoitettu  $+96$  metriin.

Rakennusten sijoittelulla luodaan mittakaavaltaan miellyttäviä ulkotiloja: Uudet rakennuksen sijoitetaan niin, että matalat talousrakennukset sijoittuvat tontin pohjoisosaan leikki- ja oleskelupihaan sijoitessa eteläkulmaan.

Korttelien 51 ja 53 välillä olevaa puistoa on levennetty ja yksi uusi omakotitontti osoitettu olevalle lähivirkistysalueelle Värjärintielle. Näillä ratkaisulla yritetään säilyttää mahdollisimman paljon alueen olevaa puistoa.

#### 5.1.1. Mitoitus

Tavoite uuden kerrostalon asuinrakentamisen määräksi on noin  $1870 \text{ k-m}^2$ , josta talousrakennusten osuus on noin  $230 \text{ k-m}^2$ . Uudessa kerrostalossa on noin 22 asuntoa ja asuntojen keskipinta-ala on noin  $70 \text{ m}^2$ . Kaavassa osoitetaan rakennuspaikka yhdelle kolmenkerroksiselle asuinkerrostalolle korttelin 51 tyhjälle tontille.

Lisäksi yksi uusi omakotitontti on osoitettu olevalle lähivirkistysalueen Värjärintielle, jossa asuinrakentamisen määräksi on noin  $280 \text{ k-m}^2$ .

Alueelle sijoittuisi arviolta 38 uutta asukasta, kun mitoituslukuna käytetään 50 k-m<sup>2</sup> per asukas.

Kaavamääräyksen mukaan leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 1 neliömetri 10 asuinkerrosneliömetriä kohti.

Pysäköintipaikkoja on varattava vähintään yksi autopaikka 75 asuin- liike ja toimistokerrosalaneliömetriä.

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään yksi paikka 50 asuinkerrosalaneliömetriä kohti. Pyöräpaikat voivat sijaita joko asuinrakennusten yhteydessä tai erillisessä piharakennuksessa tai katoksessa.

### 5.1.2. Palvelut

Asemakaava-alue tukeutuu Kosken TI keskustan palveluihin.

## 5.2. ALUEVARAUKSET

### 5.2.1. Korttelialueet

Asemakaavan muutoksen jälkeen alueella on seuraavat käyttötarkoitukset: asuin-, liike, ja toimistorakennusten korttelialue (AL), asuinkerrostalojen korttelialue (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), erillispientalojen korttelialue (AO), ja puistoalue (VP) sekä katualue.

Alueella nostetaan tehokkuusluku kerrostalotontilla lukuun  $e=0.55$  ja lasketaan korttelissa 52 lukuun  $e=0.40$ . Lisäksi olevalle lähivirkistysalueelle Värjärintielle osoitetaan yksi uusi omakotitontti, jonka tehokkuus on  $e=0.20$ , joten rakennusoikeus pysyy suuri pirtein ennallaan koko asemakaavan alueella.

### 5.2.2. Muut alueet

Kaavamuutosalueelle on lisätty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu reitti (Tuhatkaunonpolku), jolla tontille ja rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t). Korttelien 51 ja 53 välillä olevaa puistoa on levennetty ja entinen lähivirkistysalue (VL) muutettu puistoalueeksi (VP).

## 5.3. KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kerrostalon tontilla ohjataan rakennusoikeuden sijoittamista murtolukumerkinnöin varsinaisten kerrosten lisäksi ullakkokerrokseen (III u2/3).

Tällöin ullakoille voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja harjakaton alle. Näihin tiloihin voi liittyä kattolapteen linjasta poikkeavia sisään- tai ulosvetoja kuten parvekkeita, terasseja, erkereitä ja kattolyhtyjä. Kattolapteen poikkeavat elementit eivät voi olla keskenään kytkettyjä ja niiden yhteenlaskettu kokonaismäärä räystäslinjan pituudesta laskettuna voi olla enintään 45 % rakennuksen Härkätien puolella ja 60 % Jäkäläpuiston puolella.



*Kuva 16. Esimerkit kattoerkeristä.*

Korttelin 56 nykyistä käyttötarkoitusta (AO) laajennetaan siten, että korttelialueelle voidaan rakentaa ympäristöhäiriöttömiä työtiloja (AO-1). Kyseisten työtilojen käyttöä rajoitetaan siten, että niistä aiheuttava melutaso virkistys- ja asuinalueilla ei saa olla ylittävää 45 dB päivällä (klo 7-22) ja 40 dB yöllä (klo 22-7).

Osayleiskaavan mukaan alueella olevat suojellut rakennukset, sr-42 ja sr16, suojellaan asemakaavan muutoksessa. Suojelumerkinnällä varustettua rakennusta ei saa purkaa eikä rakennukseen saa tehdä sen

rakennushistoriallista tai kulttuurihistoriallista arvoa turmelevia julkisivumuutoksia. Rakennuksen korjaus-, muutos- ja laajennustöissä on otettava sen ominaispiirteet ja rakennustaiteellinen arvo huomioon. Korjaus- ja muutostöihin on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Muut asemakaavassa käytetyt kaavamerkinnot ja määräykset ovat tavanomaisia.

#### 5.4. NIMISTÖ

Asemakaavassa esitetään nimeä uudelle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle reitille (Tuhatkaunonpolku) ja alueen keskellä olevalle puistolle (Jäkäläpuisto).

#### 5.5. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

##### 5.5.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

###### **Taajamakuva**

Taajamakuva on pyritty säilyttämään mahdollisimman maaseutumaisena, mikä on saavutettu muun muassa laajentamalla viheraluetta, vahvistamalla kunnan identiteettiä suojelemalla rakennettua ympäristöä ja parantamalla taajamakuvan yhtenäisyyttä selkeyttämällä korttelin liikennejärjestelyjä.

###### **Asuminen**

Hanke parantaa mahdollisuuksia olevien asuinalueiden ympäristön kohentamiseen ja kulkuyhteyksien parantamiseen.

###### **Palvelut**

Alueen palvelut voidaan säilyttää.

###### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Alueen työpaikat voidaan säilyttää.

###### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Osayleiskaavan mukaan alueella olevat suojelut rakennukset, sr-42 ja sr16, suojellaan asemakaavan muutoksessa. Rakennuksia ja niiden piharakennuksia voidaan säilyttää, kunnostaa ja rakennuksia laajentaa säilyttämällä niiden historiallinen tai kulttuurihistoriallinen arvo.

###### **Virkistys**

Korttelien 51 ja 53 välillä olevaa puistoa on levennetty ja entinen lähivirkistysalue (VL) muutettu puistoalueeksi (VP). Tällä tavoin alueen keskelle



on yhdistetty laaja puistoalue, joka liittyy pohjoisessa Pappilankatuun ja etelässä Värjärintiehen.

### **Liikenne**

Kaavamuuotosalueelle on lisätty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu reitti (Tuhatkaunonpolku). Polku kulkee koko puistoalueen poikki ja ajo on sallittu Pappilantieltä kerrostalotontille asti (pp/t).

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittävää muutosta alueen liikennemeluun eikä kaavassa osoiteta sellaisia toimintoja, joista aiheutuisi merkittäviä ympäristövaikutuksia.

### **Tekninen huolto**

Alue on liitetty yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

#### 5.5.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### 6.1. TOTEUTUS OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Alueesta on laadittu ehdotusvaiheessa havainnekuva.

### 6.2. TOTEUTAMINEN AJOITUS

Asemakaavan toteutuminen jatkuu alueen täydennysrakentamisena ja liikennejärjestelyjen selkeyttämisellä lähivuosina.

### 6.3. TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Koskella TI 13.3.2024

Aluearkkitehti Pilar Meseguer  
Marttila | Koski TI | Oripää