



KOSKI TL

SELOSTUS

Jokimetsän alueen asemakaavan muutos

JALLIN MÖKKI

EHDOTUS 24.10.2024



Aluearkkitehti Pilar Meseguer

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1. TUNNISTETIEDOT	4
1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	5
1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	6
1.4. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	6
1.5. LUETTELO MUISTA KAAVANHANKKEEN AIKANA LAADITUISTA ASIAKIRJOISTA	6
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2. ASEMAKAAVA	7
2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3. LÄHTOKOHDAT	7
3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2. Luonnonympäristö	8
3.1.3. Rakennettu ympäristö	9
3.1.4. Virkistys ja maisema	9
3.1.5. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	9
3.1.6. Maanomistus	9
3.1.7. Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	10
3.1.8. Liikenne	10
3.1.9. Tekninen huolto	10
3.1.10. Ympäristön häiriötekijät	10
3.2. SUUNNITTELUTILANNE	10
3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.2. Osayleiskaava	11
3.2.3. Asemakaava	12
3.2.4. Rakennusjärjestys	13
3.2.5. Maakuntakaava	14
3.2.6. Pohjakartta	14
3.2.7. Tonttijako ja kiinteistörekisteri	14
3.2.8. Rakennuskiellot	14
3.2.9. Lähiympäristön kaavatilanne	15
4. ASEMAKAAVA SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1. ASEMAKAAVA SUUNNITTELUN TARVE	15
4.2. OSSALISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	15

4.2.1.	Osalliset.....	15
4.2.2.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.2.3.	Viranomaisyhteistyö	16
4.3.	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
4.3.1.	Kunnan asettamat tavoitteet	16
4.3.2.	Suunnittelun tilanteesta johdetut tavoitteet	16
4.3.3.	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	16
4.3.4.	Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	16
4.4.	SUUNNITTELUN VAIHEET, VAIHTOEHDOT JA VUOROVAIKUTUS	16
4.4.1.	Käynnistäminen	16
4.4.2.	Vireilletulo	16
4.4.3.	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
4.4.4.	Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	17
4.4.5.	Luonnoskäsittely	18
4.4.6.	Luonnosvaiheen kuuleminen	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
4.4.7.	Lausunnot	18
4.4.8.	Nähtävillä olo ja muistutukset.....	20
4.4.9.	Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	20
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
5.1.	KAAVAN RAKENNE.....	20
5.1.1.	Mitoitus	20
5.1.2.	Palvelut.....	20
5.2.	ALUEVARAUKSET	21
5.2.1.	Korttelialueet.....	21
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
7.	KAARVOITUSAIKATAULU	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
8.	LISÄTIEDOT	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Asemakaavan muutos
"Jallin mökki"

Asemakaavanmuutos koskee:

Kylä: 416 JOKIMETSÄ
Korttelit: 212 ja 213

Kadut: Rantakuja
Tuimalantie (osa)
Jokitie (osa)

Virkistysalueet: korttelien 212 ja 213 vieressä oleva VL- ja VU-alueet

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kylä: 416 JOKIMETSÄ
Korttelit: ~~212~~ ja 213

Kadut: Rantakuja
Tuimalantie (osa)
Jokitie (osa)

Virkistysalueet: korttelin 213 vieressä oleva VL-alue

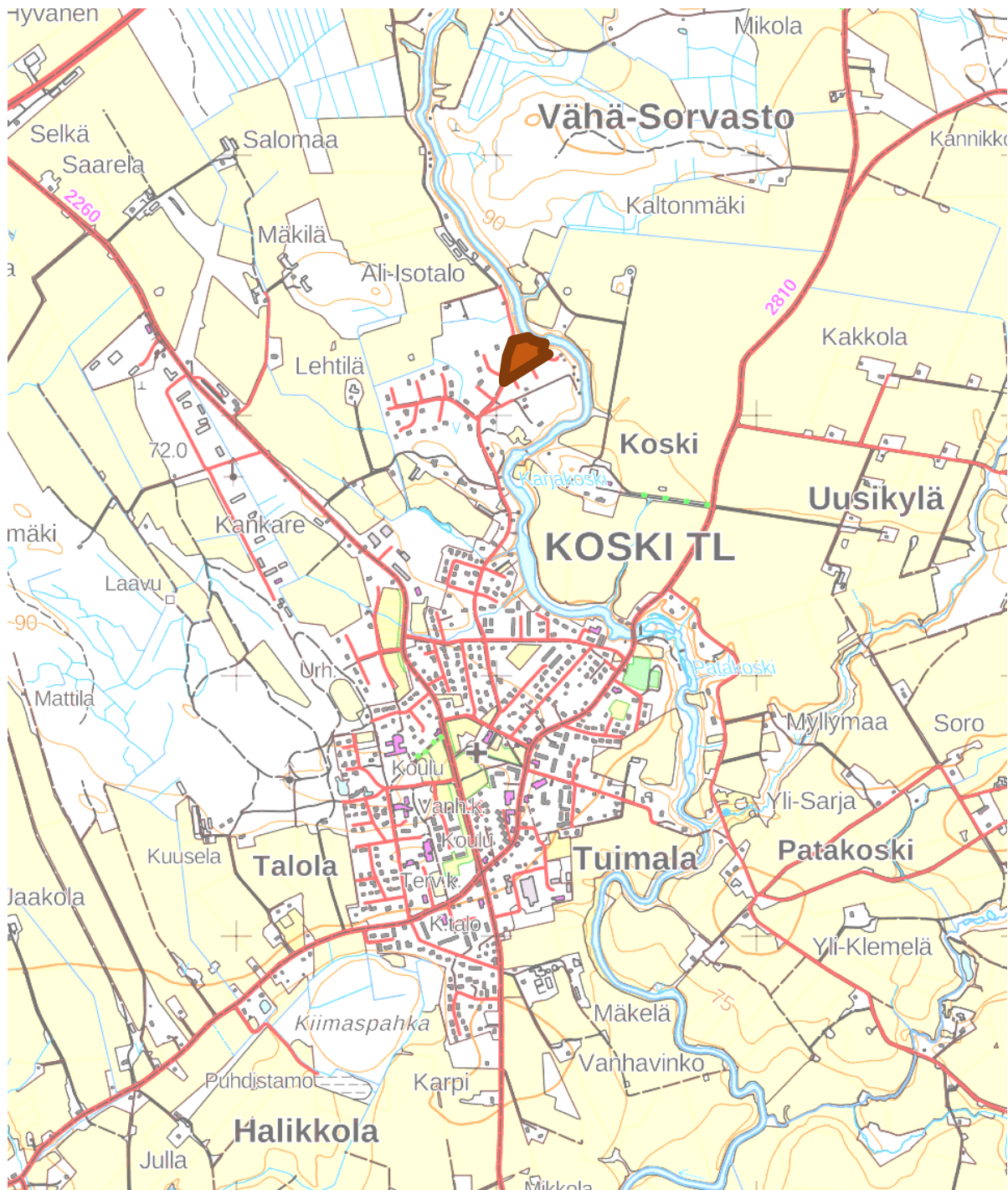
Asemakaavan muutoksen laatija:

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 kunnan keskustaajaman pohjoispuolella, Paimionjoen rannalla.

Asemakaavan muutos laaditaan kuvan 1 kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Kaava-alue käsittää kirkonseudun korttelit 212 ja 213 Rantakujan katualueen, osia Tuimalantien ja Jokitien katualueista sekä kaava-alueella sijaitsevia VU- ja VL-virkistysalueet.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:

Asemakaavan muutos
"Jallin möki"

Kaavan tarkoitus:

Tavoitteena on suunnitella uudelleen alueen tontteja ja tarkistaa nykyisille viheralueille kulkemista. Samalla tarkastellaan myös lähiympäristöä kokonaisuutena.

1.4. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2. Asemakaavakartta
Liite 3. 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	5.9.2022 § 167
Ilmoitus vireille tulosta kuulutuksella	5.9.2022
Ilmoitus vireille tulosta kirjeitse osallisille	5.9.2022
Kosken TI kunnanhallitus hyväksyi osallistumis- ja arviointi suunnitelman (OAS) ja merkitsi sen tiedoksi	25.3.2024 § 98
Kosken TI kunnanhallitus hyväksyi kaavaluonnoksen	25.3.2024 § 98
Kaavaluonnos julkisesti nähtävillä	17.5.-16.6.2024
Kaavaehdotus lausunnoilla julkisesti nähtävillä	
Kosken TI kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kosken TI kunnanhallitus hyväksyi muistutusten vastineet	
Kosken TI kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen	

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet

2.2. ASEMAKAAVA

Kaavassa osoitetaan yksi uusi omakotitontti nykyiselle lähivirkistysalueelle siten, että se kytkeytyy Rantakujaan. Uuden tonttitehokkuus on 0,20 ja rakennusoikeus on 302 k-m². Lisäksi kortteli 212 on poistettu kaavasta ja sen ainoa tontti on liitetty kortteliin 213.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) on poistettu kokonaan yhdistämällä sen alue lähivirkistysalueeseen (VL). Lisäksi osa lähivirkistysalueesta, joka sijaitsi tonttien 6 ja 7 välittömässä läheisyydessä, on nyt yhdistetty näihin tontteihin. Tämä alue on merkitty istutettavaksi alueen osaksi, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Tällä tavoin tontin 7 rakennusoikeus kasvaa 88 neliömetrillä.

2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

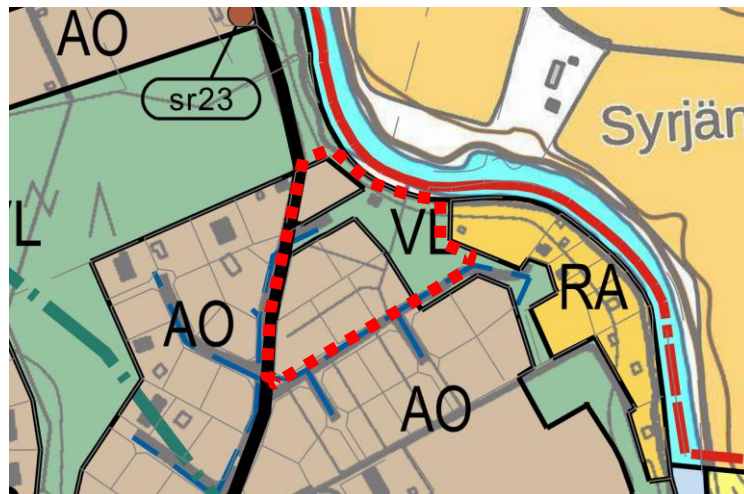
Kaavan toteuttaminen ei edellytä maankäyttösopimusta ja kiinteistökauppaa yksityisen maanomistajan ja Kosken Tl kunnan välillä. Alueen toteuttaminen voi edellyttää nykyisten katualueiden alla sijaitsevien johtojen siirtämistä hankkeeseen ryhtyvän kustannuksella.

3. LÄHTOKOHDÄT

3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

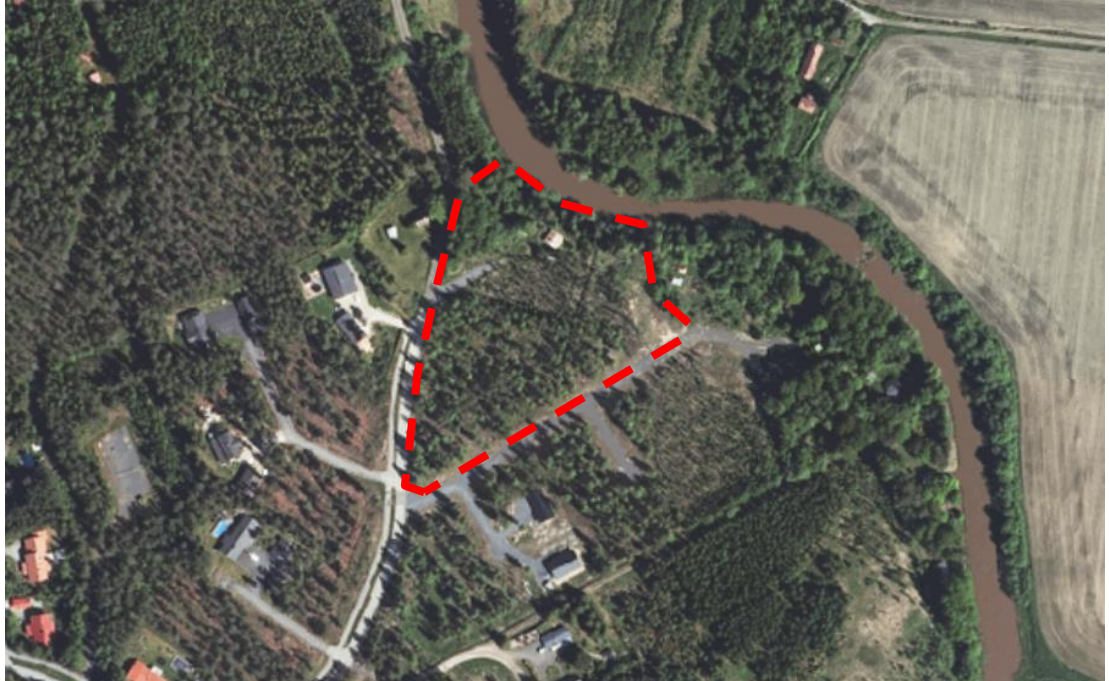
3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Alue on asemakaavoitettu Jokimetsän alueen rakennuskaavalla (1993) ja nykyään alue on osittain rakennettu. Keskustan osayleiskaavassa (2017) alue on osoitettu osin erillispientalojen asuntoalueeksi (AO) ja osin lähivirkistysalueeksi (VL).



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.

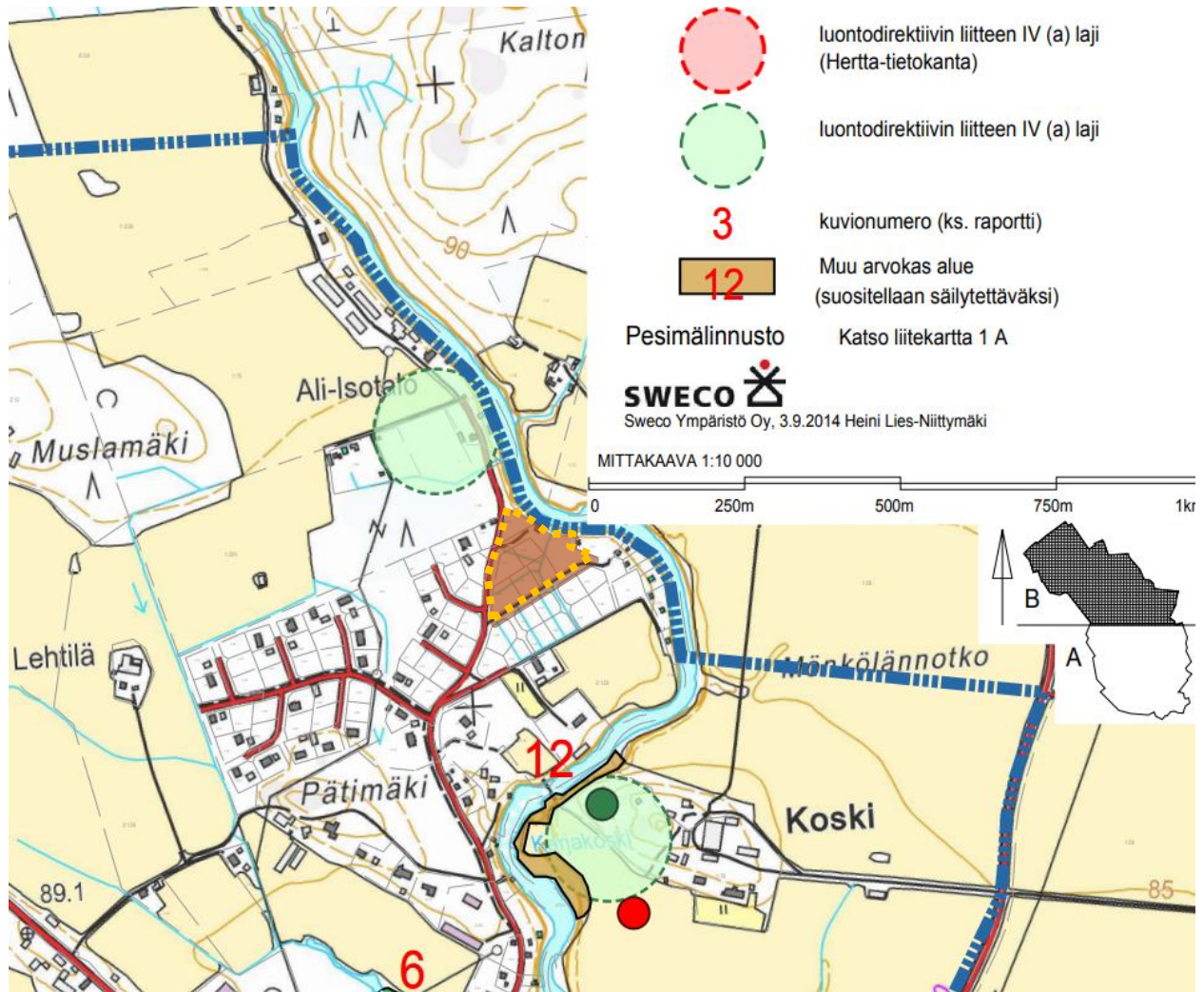


Kuva 3. Ilmakuva kaava-alueesta. Lähde: Maanmittauslaitos

3.1.2. Luonnonympäristö

Alue on rakennettua katualuetta sekä piha- ja puistomaata. Aluetta ei ole rakennettu lukuun ottamatta "Jällin mökki" -nimistä taloa. Alue on pääosin luonnontilassa, ja joen varrella kasvaa runsaasti rantakasvillisuutta.

Vuonna 2014 on laadittu luontoselvitys keskustaajaman osayleiskaavalle. Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole säilytettäviä kohteita. Sen lähiympäristöllä on lepakkojen havaintopaikat.



Kuva 4. Ote luontoselvityksen liitekartasta A. Lepakkojen havaintopaikat on esitetty vihreillä ympyröillä.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Kosken TI kunnan keskusta pohjoispuolella melko harvasti rakennetulla alueella ja viihtyisässä ympäristössä, jossa omakotiasutus on sopusuhtaista. Alueelta on hyvät yhteydet keskustan palveluihin.

3.1.4. Virkistys ja maisema

Suunnittelualueella on lähivirkistysalue Paimionjoen rannalla, josta avautuu maisemallisesti hieno näkymä Paimionjoelle.

3.1.5. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue sijaitsee Härkätien kulttuurimaisemassa Paimionjoen rannalla.

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.

3.1.8. Liikenne

Tonttiliikenne suuntautuu Tuimalantien ja Kasperintien kautta Koskentielle ja Härkätielle.

3.1.9. Tekninen huolto

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

3.1.10. Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

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 energiahuolto

Tähän asemakaavaan soveltuvia tavoitteita ovat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Alue sijaitsee keskustaajaman pohjoispuolella. Alueelta on lyhyet matkat keskustan palveluihin.

Tehokas liikennejärjestelmä

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

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

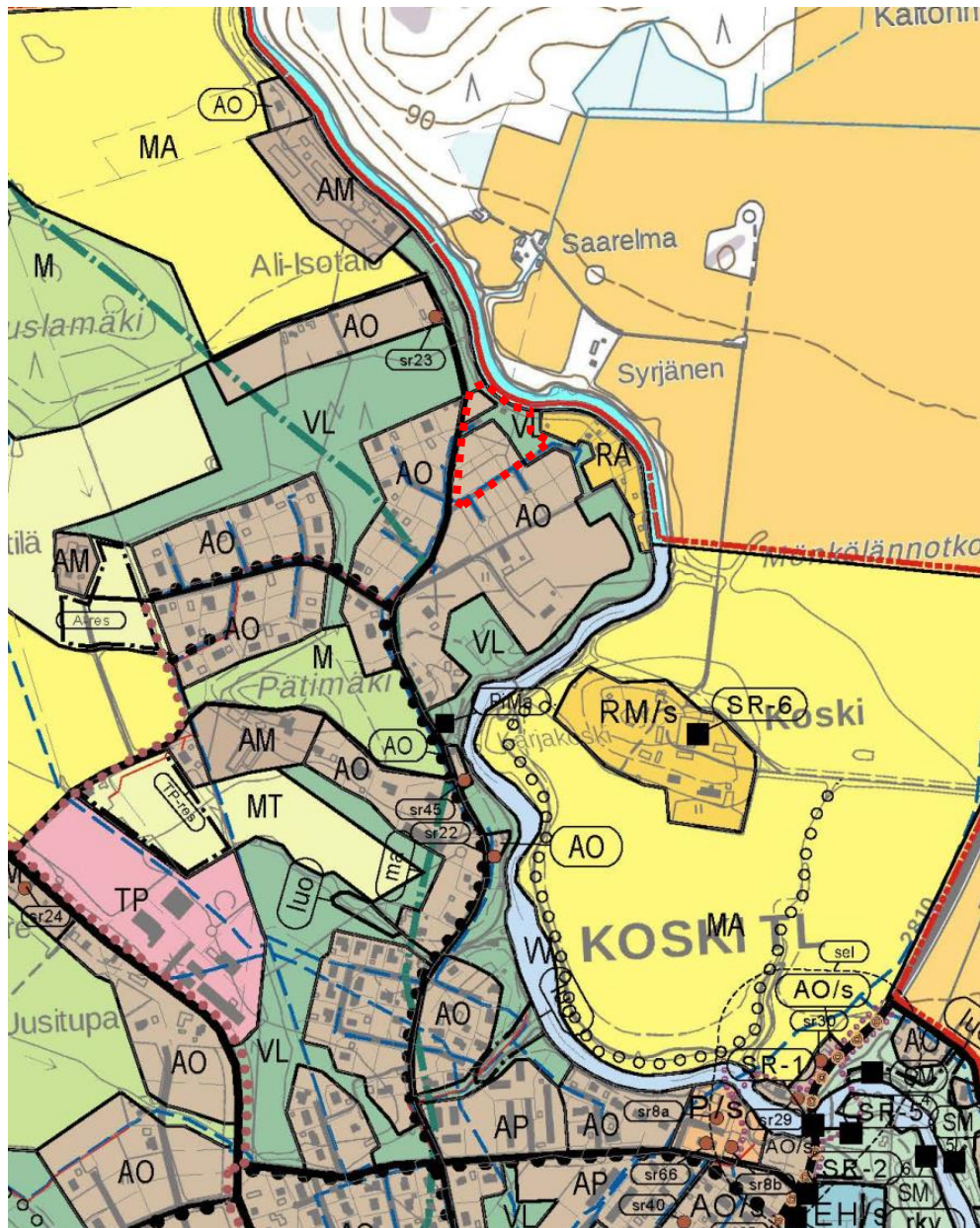
Alue sijaitsee Paimionjoen rannalla. Tämän asemakaavan yhtenä tehtävänä on ennaltaehkäistä terveys- ja ympäristöhaittoja kaavan alueella ja sen lähiympäristössä.

Elinympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyviä häirtatekijöitä ovat erityisesti liikenteen ja tuotantotoiminnan päästöt maaperään, veteen ja ilmaan, altistuminen melulle sekä ympäristöön vaikuttavat onnettomuudet.

3.2.2. Osayleiskaava

Alueelle on laadittu kunnanvaltuuston 29.5.2017 hyväksymä, oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Suunnittelualue on siinä osoitettu osin erillispientalojen asuntoalueeksi (AO) ja osin lähivirkistysalueeksi (VL).

Alue rajoittuu Pohjoispuolella Paimionjokeen ja itäpuolella loma-asuntoalueeksi (RA) osoitettuun alueeseen. Länsi- ja etäpuolella alue rajoittuu erillispientalojen asuntoalueeksi (AO) osoitettuun alueeseen.



Kuva 5. Ote keskustaajaman osayleiskaavasta (suunnittelualue on rajattu keltaisella).

3.2.3. Asemakaava

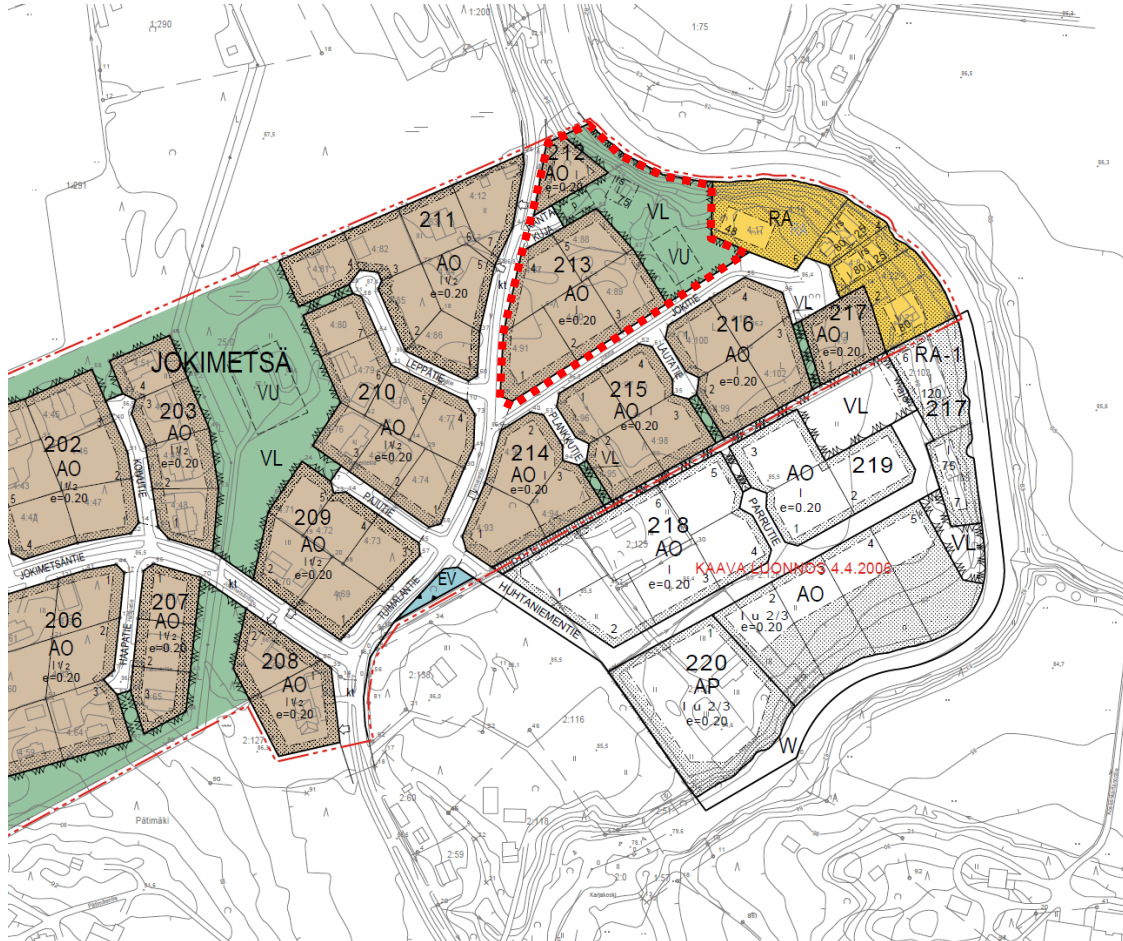
Alue on asemakaavoitettu Jokimetsän alueen rakennuskaavalla (1993).

Alue on siinä osoitettu osin loma-asuntoalueeksi (RA), osin erillispientalojen alueeksi (AO), osin suojaviheralueeksi (EV) ja osin lähivirkistysalueeksi (VL) sekä katualueeksi.

Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen rajausta sinisellä pisteiviivalla.

3.2.4. Rakennusjärjestys

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



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen rajaus sinisellä pisteviivalla.

3.2.5. Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä (2022) alue sijoittuu taajamatoimintojen alueeksi osoitetulle alueelle ja se kuuluu kokonaisuudessaan Härkätien kulttuurimaisema-alueeseen (vaakaviivoitus). Suunnittelualueen itäpuolitse kulkee Paimionjoki, joka on maakunnallisesti merkittävät melonta- ja vesiretkeilyreitti.



Kuva 7. Ote maakuntakaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä)

3.2.6. Pohjakartta

Alueen pohjakartta on Suomen Karttoitus ja Mittaus SKM Oy:n laatima ja se hyväksyttiin 23.10.2024.

3.2.7. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

3.2.8. Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

3.2.9. Lähiympäristön kaavatilanne

Alue on asemakaavoitettu Jokimetsän alueen rakennuskaavalla (1993).

4. **ASEMAKAAVA SUUNNITTELUN VAIHEET**

4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Aloite asemakaavan muuttamiseen on tullut Kosken TI kunnan taholta.

Tavoitteena on suunnitella uudelleen alueen tontteja ja tarkistaa nykyisille viheralueille kulkemista. Samalla tarkastellaan myös lähiympäristöä kokonaisuutena.

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 osoittaa yksi uusi omakotitontti nykyiselle lähivirkistysalueelle siten, että se kytkeytyy Rantakujaan.

4.3.2. Suunnittelun tilanteesta johdetut tavoitteet

Hanke on maakuntakaavan ja osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Osa lähivirkistysalueesta, joka sijaitsee tonttien 6 ja 7 välittömässä läheisyydessä Paimiojoen rannalla, on hyvin jyrkkä ja vaikeasti hyödynnettävissä virkistyskäyttöön. Tämän vuoksi päätettiin yhdistää kyseinen alue tontteihin 6 ja 7, ja merkitä se istutettavaksi alueeksi, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Näin kaavamuutoksessa pyritään huomioimaan sekä rakennetun ympäristön että luonnonvarojen kestävä käyttö.

4.3.3. Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

4.3.4. Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Omistajat halusivat, että uusien tonttien rajat yhtyvät nykyisten kiinteistöjen rajoihin.

4.4. SUUNNITTELUN VAIHEET, VAIHTOEHDOT JA VUOROVAIKUTUS

4.4.1. Käynnistäminen

Kosken TI kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavan muutoksen valmistelun 5.9.2022.

4.4.2. Vireilletulo

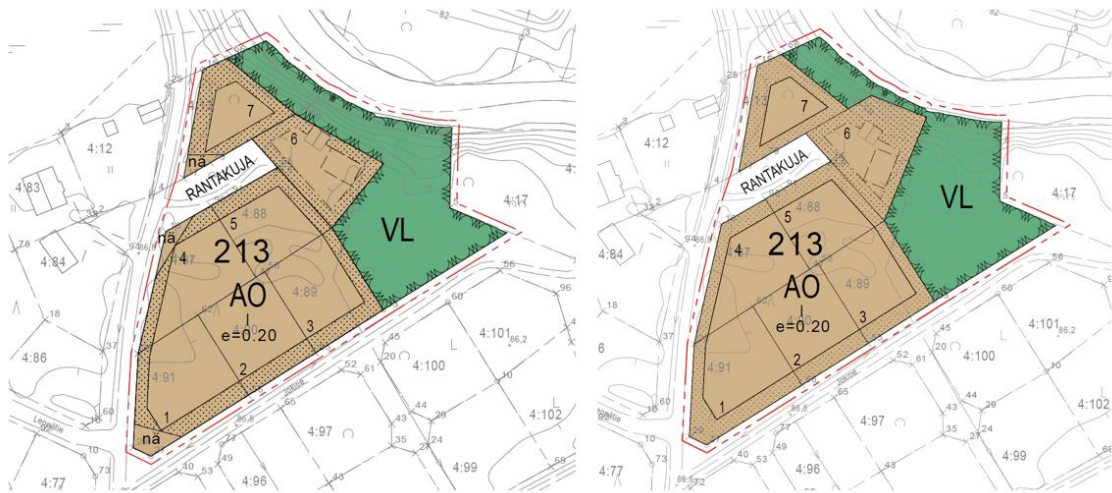
25.3.2024 kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti kuuluttaa kaavan vireille. Asemakaavan muutostyön aloittamisesta kuulutettiin kunnan ilmoitustaululla ja kunnan www-sivuilla 17.5.2024 lähtien. Lisäksi kunnanhallitus lähetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi osallisille maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

4.4.3. Alkuvaiheen kuuleminen

Kaavasta ei saatu palautetta aloitusvaiheessa.

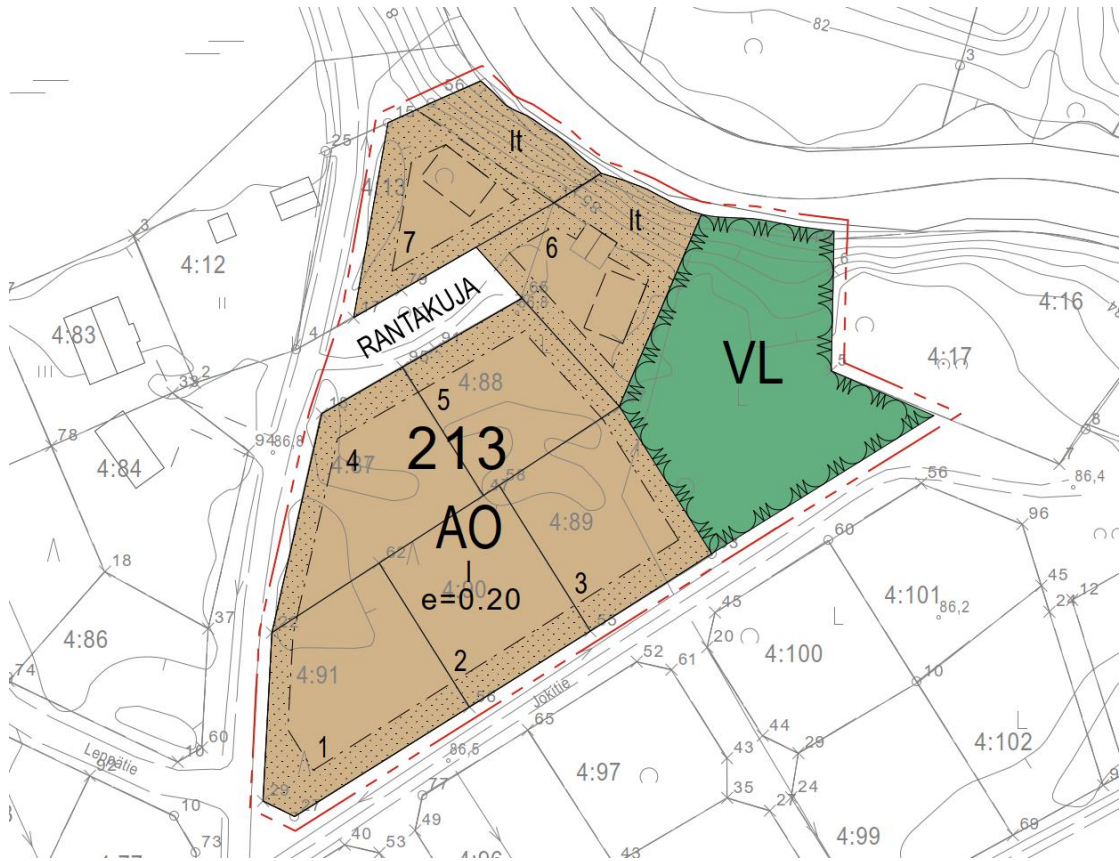
4.4.4. Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavan vaihtoehtotarkasteluissa tutkittiin erilaisia ratkaisuja tonttien rajoille ja virkistysalueen muodolle.



Kuva 8. Alustavat luonnokset. Kaksi vaihtoehtoja tontille.

Lopullisessa vaihtoehdossa osa lähivirkistysalueesta, joka sijaitsi tonttien 6 ja 7 välittömässä läheisyydessä, on nyt yhdistetty näihin tontteihin. Tämä alue on merkitty istutettavaksi alueen osaksi, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Tällä tavoin kaavaluonnoksessa pyritään ottamaan huomioon sekä rakennettu ympäristö että luonnonvarojen kestävä käyttö.



Kuva 9. Kaavaluonnos hyväksytty 25.3.2024.

4.4.5. Luonnoskäsittely

Kunnanhallitus päätti 25.3.2024 asettaa nähtäville kaavaluonnoksen, jonka aluearkkitehti Pilar Meseguer laati.

15.5.-17.6.2024 nähtävillä ja lausunnoilla olleesta kaavaluonnoksesta annettiin yhteensä 2 lausuntoa (joista 1 määräajan jälkeen):

1. Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (11.6.2024)
2. Turun museokeskus / Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo (19.6.2024)

4.4.6. Lausunnot

PVM	LAUSUNTO	VASTINE
11.6.2024	Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus <u>Virkistysalue</u> Lähivirkistysalueen (VL) määrä pienenee aavamuutoksen myötä ja alue muuttuu tältä osin yleisestä yksityiseksi. Lähivirkistysalue ei enää jatkossa jatku joenvartta pitkin pohjoiseen, vaan jokivarsi on osoitettu korttelin 213	

tonttien 6 ja 7 kohdalla AO-kortteliin kuuluvaksi istutettavaksi alueen osaksi, joka on säilytettävä luonnontilaisena.

Lisäksi kulkuyhteys lähivirkistysalueelle Rantakujan kautta katkeaa. Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa, että suunnittelussa on varmistettava riittävät kulkuyhteydet muutoksessa jäljelle jäävälle lähivirkistysalueelle.

Merkitään tiedoksi

Luonnonsuojelu

Yleisesti luontoarvojen paremmalle huomioimiselle on tarvetta kaavoitustoiminnassa, sillä Suomi on hyväksynyt EU:n biodiversiteettistrategian, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuus elpyvään suuntaan vuoteen 2030 mennessä. Tämä edellyttää strategian mukaisesti luontoarvojen säilymisen parempaa huomiointia kaikessa toiminnassa. Kaava-alueen luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta jokivarren rantakaistale on osoitettu säilytettäväksi luonnontilaisena, mitä Varsinais-Suomen ELY-keskus pitää hyvänä ja tarpeellisena ratkaisuna. Rannan vyöhyke turvaa/ylläpitää lajistollista monimuotoisuutta sekä rantametsässä, että vesiluonnossa.

Reunavyöhykkeellä on monimuotoisuuden ohella usein merkittäviä maisemallisia arvoja.

Myös rakennetussa ympäristössä on tarve arvioida ja tunnistaa mahdollisuuksia luontokadon pysäyttämiseen ja luontoarvojen tilan parantamiseen. Erityisesti virkistykseen tarkoitettulla alueella (VL) tulee tarkastella mahdollisuutta kaavamääräyksiin ohjata monimuotoisuuden säilyttämistä/lisäämistä sekä sallia ainoastaan maisemanhoidon kannalta välttämätön puuston harventaminen. Määräyksien osalta olisi hyvä harkita luonnontilaisen ympäristön tuomista vaihtoehdoksi ja mahdollisuutta antaa vanhan puuston kehittyä alueella lahoppuiksi turvallisuusnäkökohdat huomioiden (esim. tarvittaessa lahopuiden latvojen katkaisu). Vastaavasti istutetuilla alueilla tulisi pohtia kasvivalintoja; voisiko istutuksissa käyttää vain kotimaisia kasvi- ja puulajeja.

VL- ja yleismääräyksiä on täydennetty ehdotetulla tavalla.

19.6.2024

Turun museokeskus / Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Alueellisella vastuumuseolla ei ole asiaan huomautettavaa arkeologisen ja rakennetun kulttuuriperinnön osalta.

Merkitään tiedoksi

4.4.7. Nähtävillä olo ja muistutukset

Täydennetään myöhemmin.

4.4.8. Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Täydennetään myöhemmin.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutos käsittää erillispientalojen korttelialuetta (AO), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) ja lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO), ja lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.

Kaavassa osoitetaan yksi uusi omakotitontti nykyiselle lähivirkistysalueelle siten, että se kytkeytyy Rantakujaan. Lisäksi kortteli 212 on poistettu kaavasta ja sen ainoa tontti on liitetty kortteliin 213.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) on poistettu kokonaan yhdistämällä sen alue lähivirkistysalueeseen (VL). Lisäksi osa lähivirkistysalueesta, joka sijaitsee tonttien 6 ja 7 välittömässä läheisyydessä, on nyt yhdistetty näihin tontteihin. Tämä alue on merkitty istutettavaksi alueen osaksi, joka tulee säilyttää luonnontilaisena.

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavamuutoksella uuden tonttitehokkuus on 0,20 ja rakennusoikeus on 302 k-m². Lisäksi lähivirkistysalue, jonka on yhdistetty tonttiin 7 kasvaa tämän tontin rakennusoikeus 88 neliömetrillä.

Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 390 neliömetrillä, ja alueelle arvioidaan sijoittuvan noin 7 uutta asukasta, kun mitoituslukuna käytetään 50 k-m² per asukas.

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: erillispientalojen korttelialue (AO), ja lähivirkistysalue (VL) sekä katualuetta. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 390 neliömetrillä

5.2.2. Muut alueet

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) on poistettu kokonaan yhdistämällä sen alue lähivirkistysalueeseen (VL). Lisäksi osa lähivirkistysalueesta, joka sijaitsi tonttien 6 ja 7 välittömässä läheisyydessä, on nyt yhdistetty näihin tontteihin.

5.3. KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

lähivirkistysalue, jonka on yhdistetty tontteihin 6 ja 7 on merkitty istutettavaksi alueen osaksi, joka tulee säilyttää luonnontilaisena (lt). Muut asemakaavassa käytetyt kaavamerkinnot ja määräykset ovat tavanomaisia.

5.4. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Taajamakuva

Taajamakuva on pyritty säilyttämään mahdollisimman maaseutumaisena, ja Paimionjoen maisema-alue on pyritty pitämään avarana.

Asuminen

Olevan asuinalueen viihtyisyyttä voidaan vahvistaa.

Palvelut

Asemakaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi työpaikkoihin tai elinkeinotoimintaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavan toteuttaminen ei merkittävästi vaikuta rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Virkistys

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU) poistaminen ja sen yhdistäminen lähivirkistysalueeseen (VL) edistää virkistyskäyttöä Paimionjoen rannalla.

Liikenne

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittävä muutosta liikennemeluun alueella eikä kaavassa osoiteta toimintoja, joista aiheutuisi merkittäviä ympäristövaikutuksia.

Tekninen huolto

Alue on liitetty yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava tukee luonnonympäristön säilymistä asumisen vieressä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. TOTEUTUS OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavan pienten muutosten vuoksi ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia toteutusta ohjaavaa tai havainnollista suunnitelmaa.

6.2. TOTEUTAMINEN AJOITUS

Asemakaavan toteutuminen jatkuu alueen täydennysrakentamisella ja lähivuosien infrajärjestelyjen selkeyttämisellä.

6.3. TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Marttilassa 24.10.2024

Aluearkkitehti Pilar Meseguer
Marttila – Koski TI – Oripää aluearkkitehti