



KOSKI TL

SELOSTUS

Kirkonseudun asemakaavan muutos

PAPPILANTÄHTI

EHDOTUS 13.3.2024

MUUTETTU (lausunnot) 2.9.2024, (pohjakartan hyväksyminen) 24.10.2024
(kunnanhallitus) 18.6.2025



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 KAAVAHANKKEEN AIKANA LAADITUISTA ASIAKIRJOISTA	6
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2. ASEMAKAAVA.....	7
2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	7
3. LÄHTOKOHDÄT	7
3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2. Luonnonympäristö	9
3.1.3. Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4. Virkistys ja maisema	10
3.1.5. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	10
3.1.6. Maanomistus.....	10
3.1.7. Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	10
3.1.8. Liikenne	10
3.1.9. Tekninen huolto	11
3.1.10. Ympäristön häiriötekijät.....	11
3.2. SUUNNITTELUTILANNE.....	11
3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
3.2.2. Osayleiskaava	12
3.2.3. Asemakaava.....	13
3.2.4. Rakennusjärjestys.....	14
3.2.5. Maakuntakaava	15
3.2.6. Pohjakartta	15
3.2.7. Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	15
3.2.8. Rakennuskiellot	15
3.2.9. Lähiympäristön kaavatilanne	16
4. ASEMAKAAVA SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	16

4.2.	OSSALISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	16
4.2.1.	Osalliset	16
4.2.2.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.2.3.	Viranomaisyhteistyö.....	17
4.3.	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	17
4.3.1.	Kunnan asettamat tavoitteet	17
4.3.2.	Suunnittelun tilanteesta johdetut tavoitteet	17
4.3.3.	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	17
4.3.4.	Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana.....	17
4.4.	SUUNNITTELUN VAIHEET, VAIHTOEHDOT JA VUOROVAIKUTUS	17
4.4.1.	Käynnistäminen	17
4.4.2.	Vireilletulo	18
4.4.3.	Alkuvaiheen kuuleminen	18
4.4.4.	Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	18
4.4.5.	Luonnoskäsittely.....	26
4.4.6.	Luonnosvaiheen kuuleminen	26
4.4.7.	Lausunnot.....	26
4.4.8.	Nähtävillä olo ja muistutukset.....	26
4.4.9.	Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	26
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1.	KAAVAN RAKENNE.....	27
5.1.1.	Mitoitus	27
5.1.2.	Palvelut.....	28
5.2.	ALUEVARAUKSET	28
5.2.1.	Korttelialueet.....	28
5.2.2.	Muut alueet.....	28
5.3.	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	29
5.4.	NIMISTÖ	31
5.5.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	31
5.5.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
5.5.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	32
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
6.1.	TOTEUTUS OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	36
6.2.	TOTEUTAMINEN AJOITUS.....	36
6.3.	TOTEUTUKSEN SEURANTA	36

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)
Jäkälänpuiston polku

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 TI 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 käsitteli kaavaehdotuksen	15.4.2024 § 97
Kaavaehdotus lausunnoilla julkisesti nähtävillä	17.5.-17.6.2024
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-m² asuinrakennukselle sekä noin 230 k-m² 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-m².

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

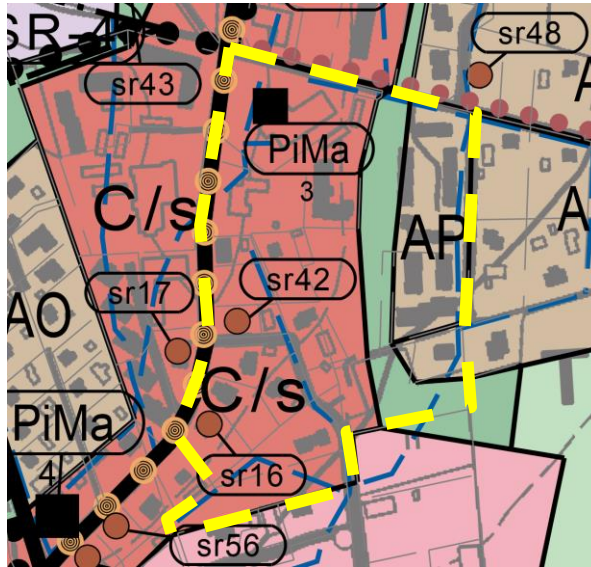
2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

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.

Rakennettavaksi osoitetun alueen nykytila ja luontoarvot

Rakentamiseen suunniteltu alue sijaitsee keskusta-alueella ja on luonteeltaan hoitamaton, pienikokoinen metsikkö, jota ympäröi osittain tiivis kaupunkirakenne. Metsän hoitamattomuus näkyy pääasiassa tiheänä puustona ja paikoin rehevänä kasvillisuutena.

Alueen ekologinen arvo on verrattavissa tyypilliseen kaupunkimetsään sen sijainnin ja koon vuoksi. Metsä koostuu enimmäkseen sekapuustosta, jossa vallitsevat koivu ja kuusi. Aluskasvillisuus on tiheää ja vaihtelevaa, ja siihen kuuluu muun muassa erilaisia sammalia.

Erityisen arvokkaita tai suojeltavia kasvilajeja ei ole havaittu, ja eläimistö edustaa tavallista kaupunkimetsän lajistoa. Yleisimmät lajit ovat pikkulintuja, kuten tiaisia, sekä pieniä nisäkkäitä, kuten oravia ja rusakoita. Alueella on jonkin verran lahoppuuta, mikä tarjoaa elinympäristöjä lahoppuusta riippuvaisille lajeille.

Maaperä on pääosin savista, eikä alueella ole kosteikkoja. Vesi valuu nopeasti pois, eikä se suosi kosteikkokasvillisuuden kehittymistä. Alueella on kuitenkin avo-oja ja joitakin painanteita, jotka keräävät sadevettä ja voivat toimia elinympäristönä sammakkoeläimille ja hyönteisille.

Vaikka metsikkö tarjoaa joitakin elinympäristöjä kaupunkiympäristön lajistolle, sen monimuotoisuus on tavanomaista, eikä alueella ole merkittäviä luonnonsuojelullisia arvoja. Rakentamisen suunnittelussa voidaan kuitenkin pyrkiä säilyttämään osia viheralueista ja parantaa alueen ekologista toimivuutta istutuksilla, osana laajempaa kaupunkivihreää verkostoa.

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.

Keskustaajaman osayleiskaavassa on merkitty koko suunnittelualan kattava arvokas maisema-alue, joka on esitetty vihreällä katkoviivalla. Tämä merkintä korostaa, että maakuntakaavan mukaisesti alueella suunniteltavien toimenpiteiden tulee turvata ja edistää maiseman arvoja. Suunnitelmissa on otettava huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön erityispiirteet. Maisemaan vaikuttavien hankkeiden, kuten korkeiden rakennelmien, yhteydessä on tärkeää arvioida niiden maisemavaikutukset erikseen. Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

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 kautta. Suunnittelualan 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

Kaava-alueelle sijoittuu yksi Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) merkitty kohde. Kyseessä toiminnassa oleva polttonesteiden jakelupiste, joka sijaitsee korttelissa 51. Jakeluaseman alueen maankäyttöön ei ole suunniteltu muutoksia ja oletettavasti jakeluaseman toiminta alueella jatkuu edelleen.

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

Härkätien viereen osoitettua asutusta koskee valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.

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 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

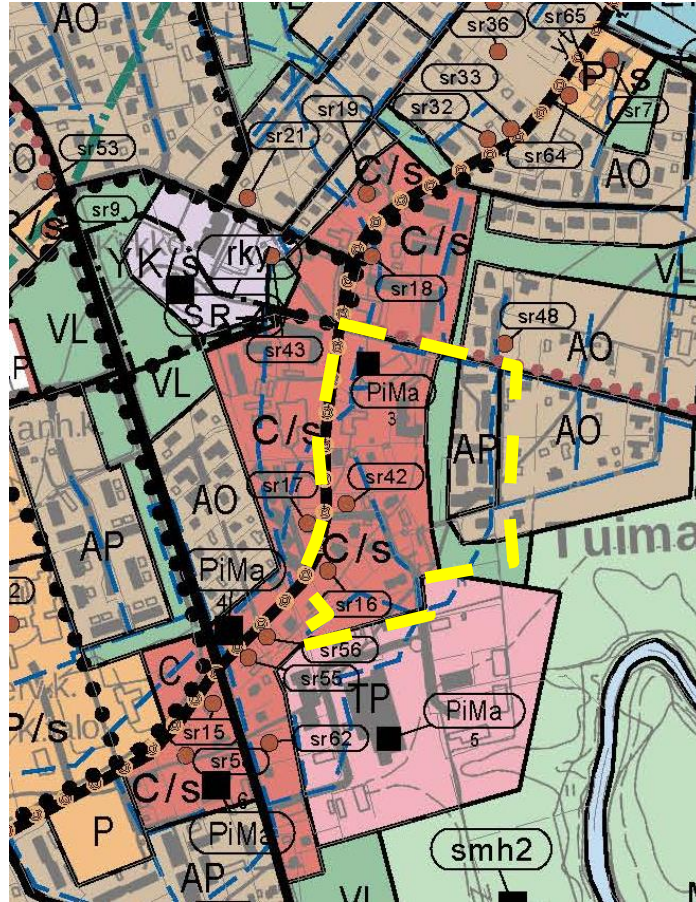
Pyritään parantamaan alueen turvallisuutta ja hyvinvointia erilaisten käyttötarkoitusten sijaintiratkaisuilla sekä muilla varautumisen keinoilla.

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).

Osayleiskaavassa on merkitty koko suunnittelualueen kattava arvokas maisema-alue, joka on esitetty vihreällä katkoviivalla. Tämä merkintä korostaa, että maakuntakaavan mukaisesti alueella suunniteltavien toimenpiteiden tulee turvata ja edistää maiseman arvoja. Suunnitelmissa on otettava huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön erityispiirteet. Maisemaan vaikuttavien hankkeiden, kuten korkeiden rakennelmien, yhteydessä on tärkeää arvioida niiden maisemavaikutukset erikseen. Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

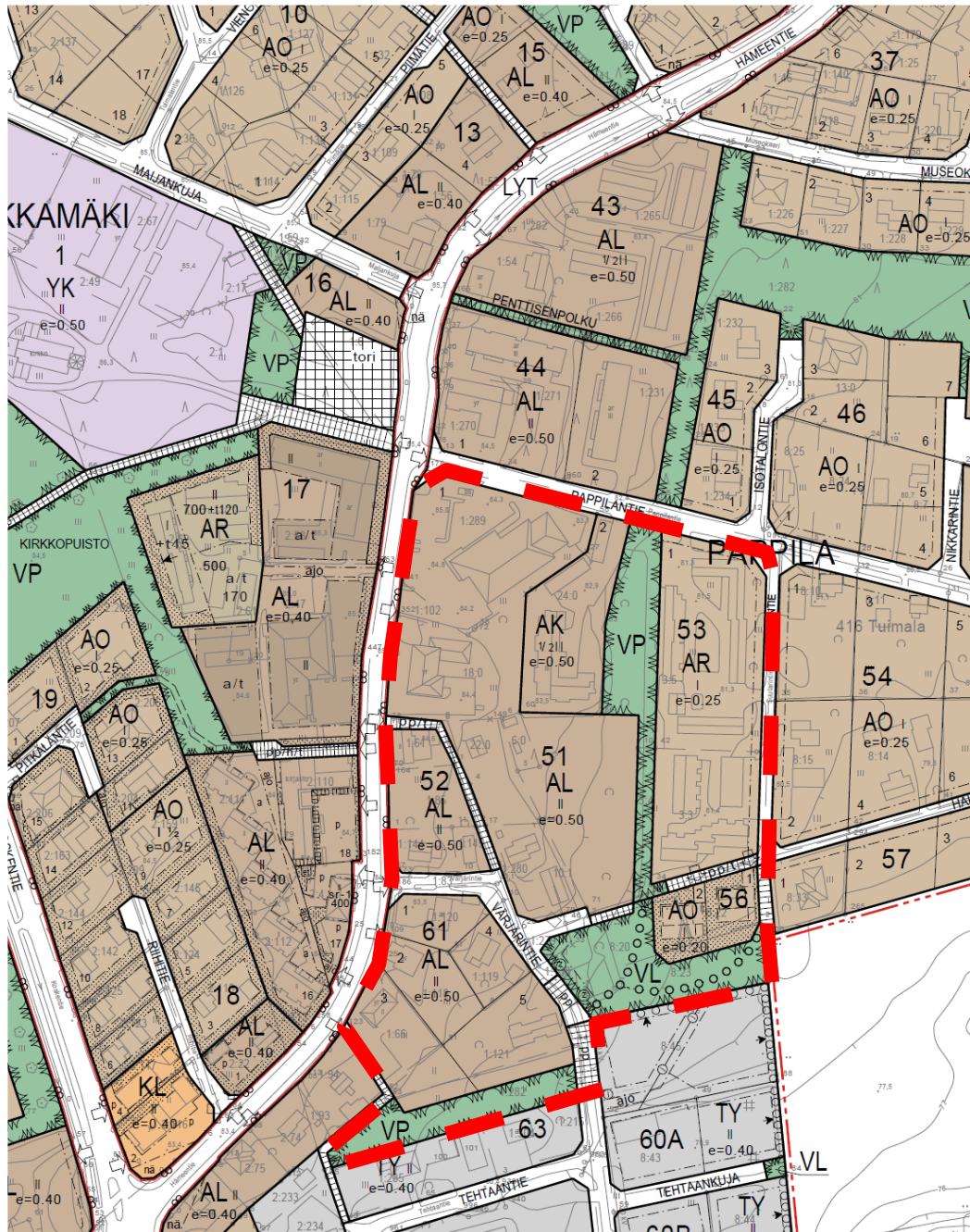


Kuva 4. Ote keskustaajaman osayleiskaavasta (suunnittelualue on rajattu keltaisella).

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 asuinrakennusten alueeksi (AR), osin erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja osin puistoalueeksi (VP) sekä katualueeksi.



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

3.2.4. Rakennusjärjestys

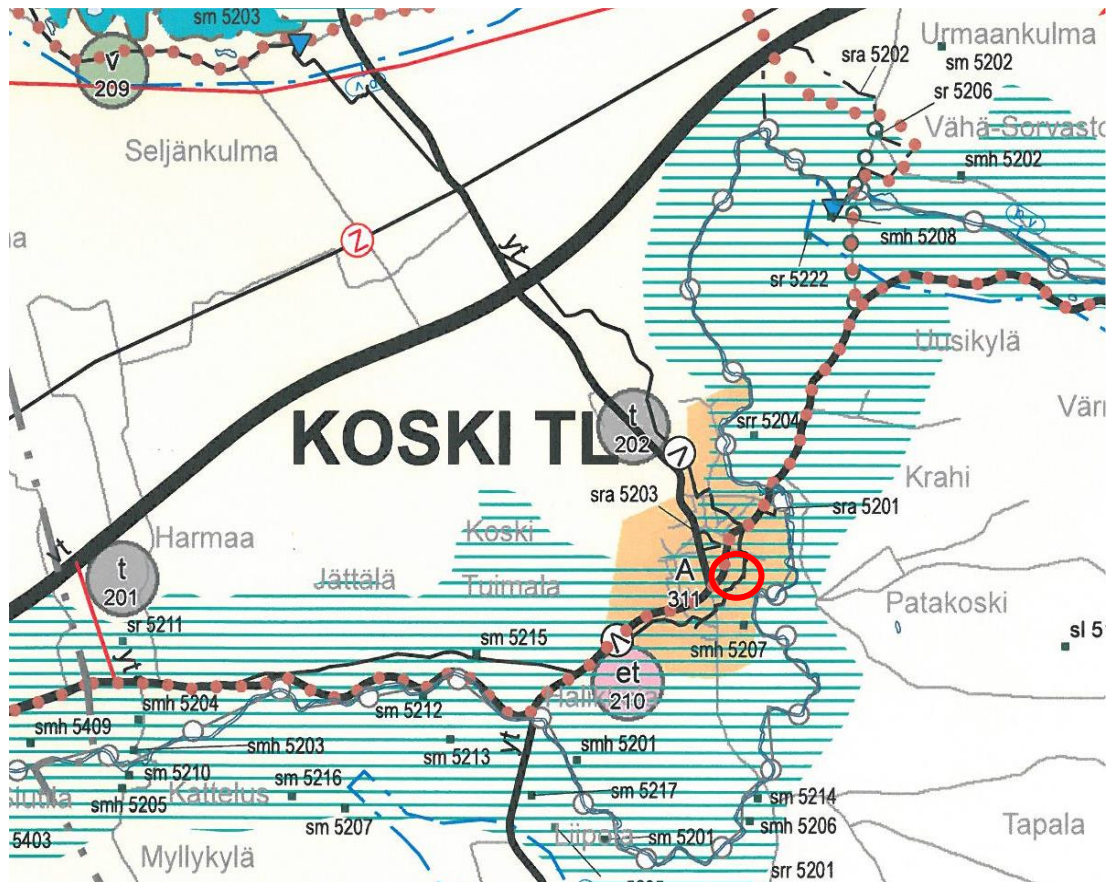
Alueella noudatetaan Kosken Tl kunnan rakennusjärjestystä, mikä on tullut voimaan 12.7.2016.

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 23.10.2024.

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 SUUNNITTELUN VAIHEET**

4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN 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.

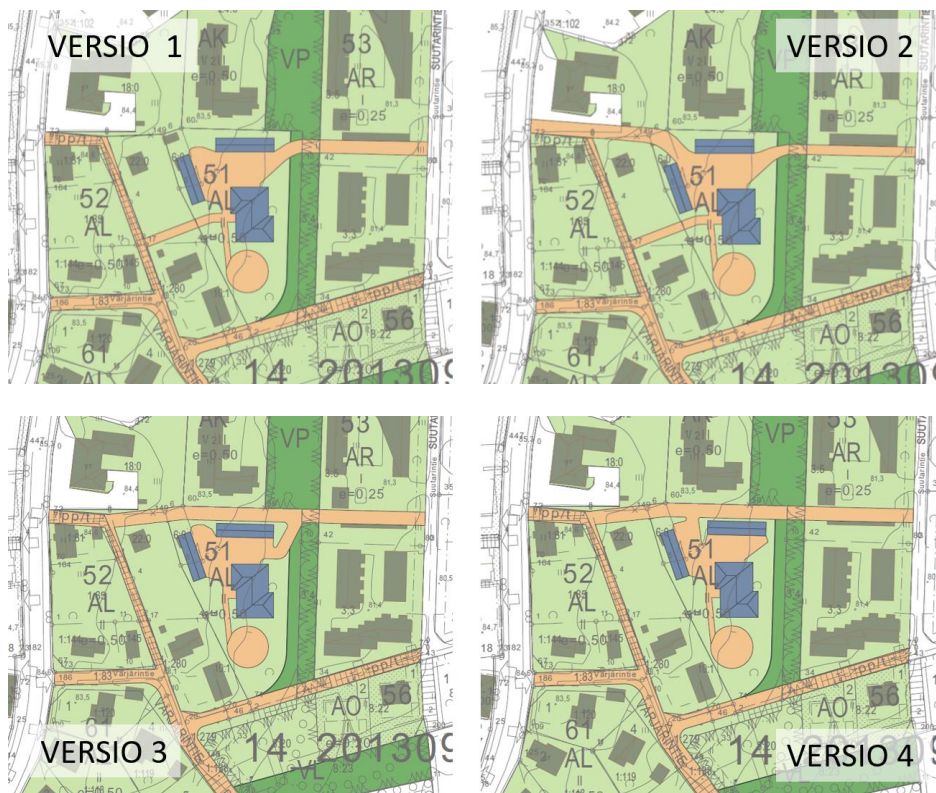
Asemakaavan muutostyön aloittamisesta kuulutettiin kunnan ilmoitustaululla ja kunnan www-sivuilla 29.11.2021 lähtien. Lisäksi kunnanhallitus lähetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi osallisille maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

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.

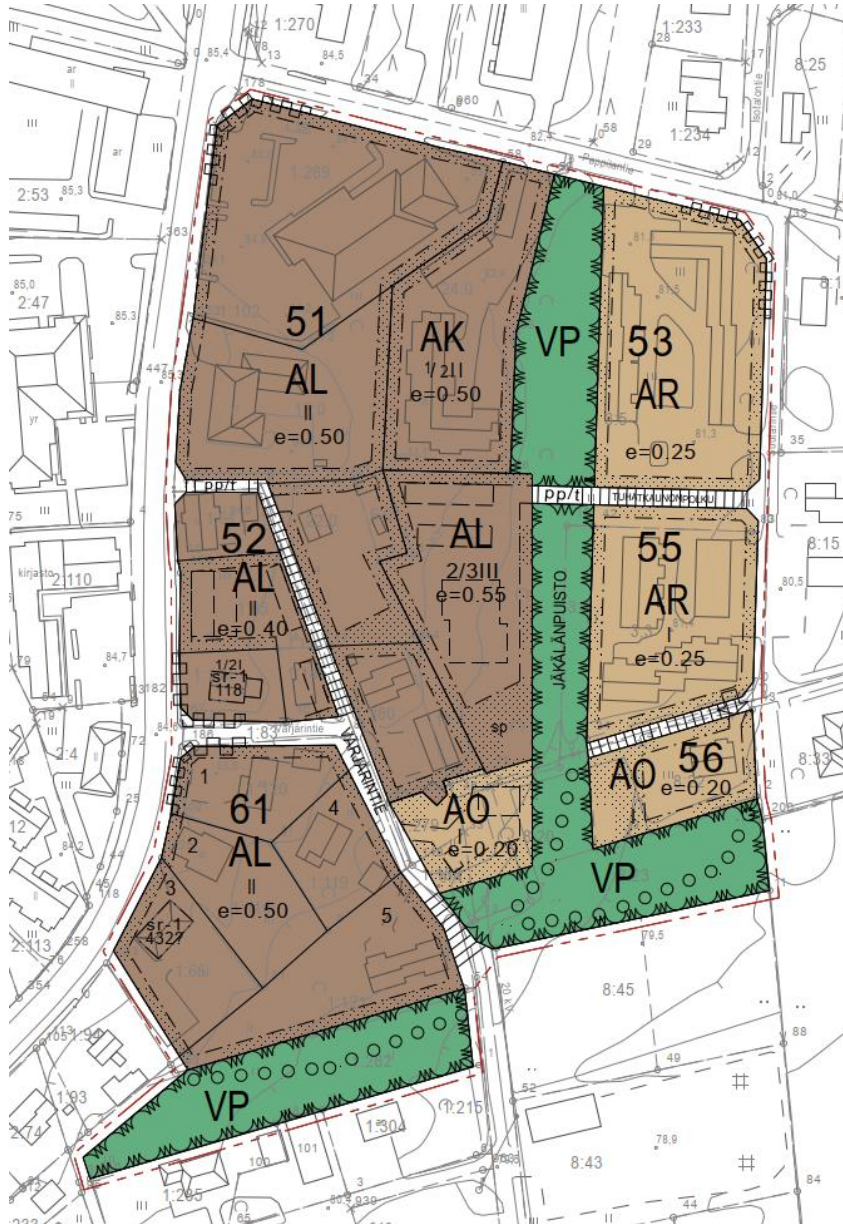
4.4.4. Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

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.



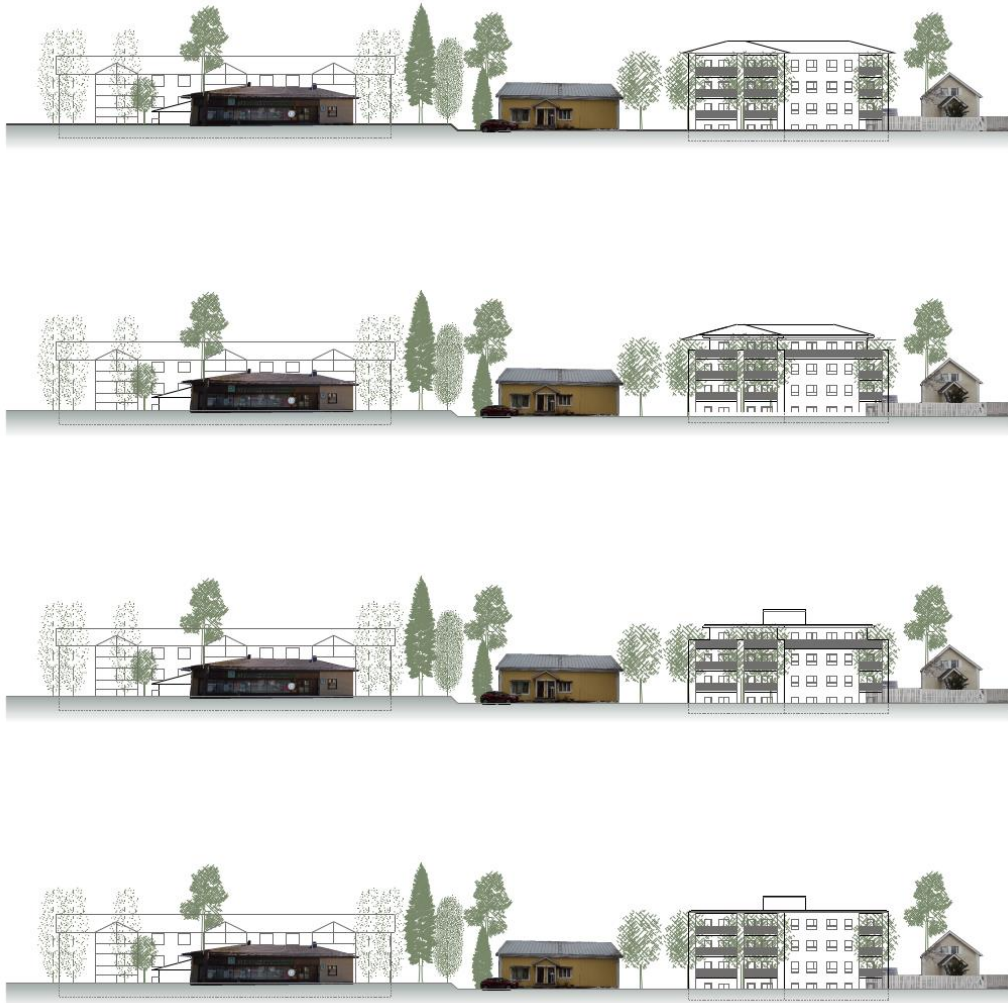
Kuva 8. Yleisötilaisuudessa esitelty kaavaluonnos pvm 28.9.2022.



Kuva 10. Yleisötilaisuudessa esitelty kaavan havainnekuva pvm 28.9.2022.

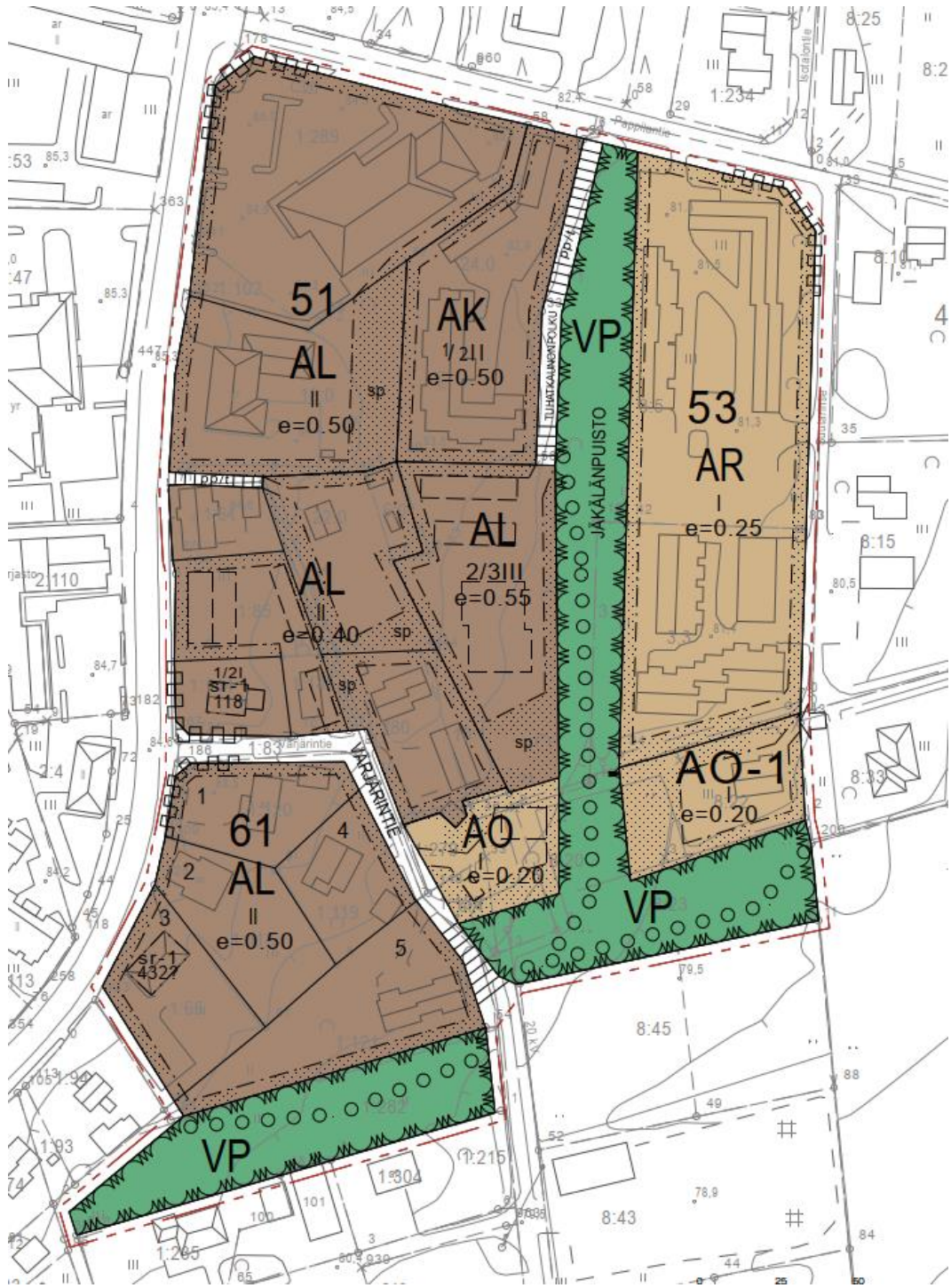
Alustavaa luonnosta, jossa kulkuyhteys kerrostalon tontille on Suutarintieltä, esiteltiin yleisötilaisuudessa 28.9.2022. Paikalla oli 12 henkilöä, suurin osa heistä kaava-alueen naapureita. Yhdessä keskustellen pyrittiin löytämään uusia ratkaisuja kaava-alueelle. Keskustelua käytiin etenkin uuden kerrostalon 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 massoittelemisen vaikutus Härkätielle on tutkittu katujulkisivuprojektioilla:



Kuva 11. Kerrostalon massoitteiden 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



Kuva 15. Yleisötilaisuudessa esitelty kaavan havaainnekuva 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 levennämisen. 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.

17.5.-17.6.2024 nähtävillä ja lausunnoilla olleesta kaavaehdotuksesta annettiin yhteensä 4 lausuntoa (joista 2 määräajan jälkeen):

Caruna (16.5.2024)

Varsinais-Suomen pelastuslaitos (10.6.2024)

Turun museokeskus / Museopalvelut (26.6.2024)

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (28.6.2024)

Varsinais-Suomen liitto (?)

Lausunnot niihin annettuine vastineineen on kuvattu tämän selostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

4.4.8. Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 17.5.–17.6.2024, mutta kyseisenä aikana siitä ei ole annettu muistutuksia.

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-m² asuinrakennukselle sekä noin 230 k-m² 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 k-m².

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 oleskelupihan sijoittuessa 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 k-m², josta talousrakennusten osuus on noin 230 k-m². Uudessa kerrostalossa on noin 22 asuntoa ja asuntojen keskipinta-ala on noin 70 m². Kaavassa osoitetaan rakennuspaikka yhdelle kolme- nelikerroksiselle asuinkehoalalle korttelin 51 tyhjälle tontille.

Lisäksi yksi uusi omakotitontti on osoitettu olevalle lähivirkistysalueen Värjärintielle, jossa asuinrakentamisen määräksi on noin 280 k-m².

Alueelle sijoittuisi arviolta 38 uutta asukasta, kun mitoituslukuna käytetään 50 k-m² per asukas.

Kaavamääräyksen mukaan leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 1 neliometri 10 asuinkehoalaneliometriä kohti.

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

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään yksi paikka 50 asuinkehoalaneliometriä 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), asuinkehoalojen 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

Kaavamuuotosalueelle 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 ullakkokerros

Kerrostalon tontilla ohjataan rakennusoikeuden sijoittamista murtolukumerkinnöin varsinaisten kerrosten lisäksi ullakkokerroksiin (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. Kattolappesta 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.

AO-1

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 ylittää 45 dB päivällä (klo 7-22) ja 40 dB yöllä (klo 22-7).

Suojellut rakennukset

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.

Rakenteiden äänieristävyys

Härkätien varteen suunniteltu asutus kuuluu valtioneuvoston päätöksen 993/1992 piiriin, joka asettaa melutason ohjearvot. Nämä ohjearvot on sisällytetty yleisiin kaavamääräyksiin, jotta ne tulevat huomioituiksi esimerkiksi rakennusvalvonnassa. Härkätien puoleisten rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden on tarjottava vähintään 35 dB(A) ääneneristys liikennemelua vastaan.

Tieliikennemeluun vaikuttavat monet tekijät, kuten ajoneuvojen nopeus, liikennemäärä, ajoneuvokoostumus, ajo-olosuhteet, tien pituuskaltevuus, tien pinnan laatu, renkaiden ominaisuudet, sääolosuhteet ja melun mittauspaikka. Alhaisilla nopeuksilla (alle 50 km/h) moottorin ja pakoputken äänet hallitsevat, kun taas suuremmilla nopeuksilla renkaiden ja ilmanvastuksen aiheuttama melu korostuu. Melutaso kasvaa ajoneuvon nopeuden kasvaessa: yli 40 km/h nopeudessa melutaso nousee noin 1 dB(A) jokaista 10 km/h kohden. Liikenteen määrän kaksinkertaistuminen samalla keskinopeudella nostaa melutasoa noin 3 dB. Raskaiden ja keskiraskaiden ajoneuvojen melu on voimakkaampi kuin kevyiden, ja vaikka raskaita ajoneuvoja olisi vain vähän, ne voivat merkittävästi vaikuttaa kokonaismelutasoon.

Vuonna 2013 laaditun Valtatien 10 meluselvityksen mukaan liittymän lähellä, jossa nopeusrajoitus on 100 km/h ja 80 km/h, maksimimelutaso on päivällä alle 75 dB ja yöllä alle 70 dB. Härkätien kohdalla nopeusrajoitus on 40 km/h, ja raskaan liikenteen määrä on 4–5 kertaa vähäisempi kuin valtatie 10:ä.

Näiden tietojen perusteella on arvioitu, että Härkätien alueella melutaso pysyy päivällä alle 70 dB ja yöllä alle 65 dB. Tämän vuoksi kaavamääräyksissä vaaditaan, että rakennusten ääneneristävyys on oltava vähintään 35 dB(A), mikä on helposti saavutettavissa nykyaikaisilla ikkunoilla. Määräys ei

kuitenkaan koske alueen kahta suojeltua rakennusta, joille on sallittu käyttää perinteisiä ikkunoiden ratkaisuja.

Luonnon monimuotoisuuden säilyminen

Luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi lähivirkistysalueelle (VL) on asetettu kaavamääräyksiä, joilla pyritään edistämään luonnon monimuotoisuutta. Lisäksi korttelissa 51 on istutettava alue, jossa puusto tulee säilyttää mahdollisimman laajasti (sp).

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.

Uuden rakentamisen tapahtuu olemassa olevien rakenteiden läheisyydessä, erityisesti aukeamien reunoilla, jotta peltojen, niittyjen ja muiden avointen maisematilojen eheys voidaan säilyttää.

Kerrostalon vaihtoehtoisten suunnitelmien maisemavaikutukset ja niiden hallinta on tutkittu siten, että varmistetaan niiden vaikutusten olevan sellaisia, ettei alueen visuaalinen laatu tai maiseman eheys heikenny.

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, ja kaavaehdotuksessa on otettu huomioon vesihuoltolinjat, jotka on merkitty kaavakarttaan.

5.5.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueelle sijoittuu yksi Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) merkitty kohde. Kyseessä toiminnassa oleva polttonesteiden jakelupiste, joka sijaitsee korttelissa 51. Jakeluaseman alueen maankäyttöön ei ole suunniteltu muutoksia ja oletettavasti jakeluaseman toiminta alueella jatkuu edelleen.

Kaavalla ei ole muita merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön.

5.5.3. Ilmastovaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutusten arviointi osoittaa, että kaavalla on sekä positiivisia että negatiivisia ilmastovaikutuksia. Kaavan kokonaisvaikutus ilmaston kannalta on kuitenkin todennäköisesti lievästi negatiivinen johtuen uudisrakentamisen aiheuttamasta luonnonvarojen kulutuksesta ja hiilipäästöistä.

Luonnonvarojen käytön minimointi

	Positiivinen	Negatiivinen
<i>Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti</i>	Kaavamuutos ei merkittävästi laajenna yhdyskuntarakennetta, vaan keskittyy olemassa olevan alueen kehittämiseen ja tiivistämiseen. Suunnitelmassa pyritään säilyttämään nykyinen rakennuskanta ja hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria. Lisäksi kaavassa on huolellisesti tarkasteltu alueen korkeusasemia ja rakennettavuutta varmistaen, että ratkaisut ovat toimivia ja alueelle sopivia.	Kaavassa ei ole huomioitu kiertotalouden edellytyksiä eikä esitetty kiertotalousratkaisuja.
<i>Metsien hiilinielujen ja varastojen turvaaminen</i>	Kaava pyrkii säilyttämään osan alueen puustosta, erityisesti korttelissa 5, jonka puustoa on pyritty säilyttämään lisäämällä runsaasti istutettavaa sp-aluetta. Lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä puistolle (VP), jotka edellyttävät olemassa olevan luonnonmukaisen puuston ja aluskasvillisuuden säilyttämistä.	Kaavamuutoksen myötä alueelle mahdollisesti tuleva rakentaminen johtaa metsikön osittaiseen poistamiseen, mikä vähentää alueen hiilinieluja. Alueelle tuleva uusi rakentaminen lisää liikenteen määrää ja energiankulutusta, mikä voi kasvattaa kasvihuonekaasupäästöjä.
<i>Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa</i>		Kaavassa ei aseteta tavoitteita rakennetun ympäristön viherryttämiselle tai hiilensidonnan maksimoimiselle.

Kestävän elämäntavan mahdollistaminen.

	Positiivinen	Negatiivinen
<i>Liikkumisen tarpeen vähentäminen resurssiviisaasti</i>	Kaava tavoittelee elinvoimaisen keskuksen kehittämistä Härkätien varrelle, jossa asuminen, työpaikat ja palvelut integroituvat sujuvasti. Tämä vähentää liikkumisen tarvetta.	
<i>Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi</i>	Kaava parantaa alueen kävely- ja pyöräilyolosuhteita. Esimerkiksi Pappilantie ja Värjärintie yhdistetään uudella jalankulku- ja pyöräilyväylällä.	
<i>Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja edistävyyden edistäminen</i>	Kaava-alue tarjoaa vaivattoman pääsyn viheralueille ilman autoa. Alueen puistot (VP) sijoittuvat kortteleiden lomaan ja ovat helposti saavutettavissa jalan tai pyörällä, mikä lisää alueen virkistysmahdollisuuksia. Ympäristöhaittoja, kuten Härkätien melua ja pienyritystoiminnan vaikutuksia, on pyritty rajoittamaan kaavamääräyksin. Kaava myös säilyttää alueen luonteenpiirteitä, kuten kasvillisuutta ja puustoa, sekä edistää luonnon monimuotoisuutta erityisillä määräyksillä.	

Kulutuksen päästöjen minimointi

	Positiivinen	Negatiivinen
<i>Uusiutuvan energian tuotanto-potentiaali</i>		Kaavassa ei ole selvitetty uusiutuvan energian tuotannon tai käytön mahdollisuuksia.
<i>Uusiutuvan energian tuotanto mahdollistaminen</i>	Kaava mahdollista aurinkoenergian tai muiden uusiutuvien energialähteiden käyttöä.	
<i>Alueen energiatehokkuuden huomioiminen</i>		Kaavassa ei ole erityisiä mainintoja aluevarauksista, jotka mahdollistaisivat energijärjestelmässä tapahtuvat muutokset tai rakennusten massoittelemisen ohjauksesta passiivien energiaratkaisujen huomioimiseksi.
<i>Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuus</i>	Kaava hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, mikä on positiivista resurssitehokkuuden kannalta.	

Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

	Positiivinen	Negatiivinen
<i>Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen</i>	Kaavassa on huomioitu hulevesistä aiheutuvat tulvariskit, ja niiden hallintaan on varattu riittävästi tilaa puistoalueelle. Hulevesiä hallitaan hyödyntämällä alueen olemassa olevia avo-ojia ja luonnollisia painanteita.	
<i>Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen</i>	Kaavassa on kartoitettu alueen arvot ilmastomuutokseen sopeutumisen ja haavoittuvuuden näkökulmasta. Lisäksi on huomioitu ekologisten yhteyksien jatkuvuus. Puistoalueelle (VP) on asetettu kaavamääräyksiä, joilla edistetään luonnon monimuotoisuutta ja varmistetaan riittävä tila hulevesien hallintaan.	
<i>Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen</i>	Kaavassa on tarkasteltu sääriskejä tunnistettujen arvojen ja alueen ominaispiirteiden pohjalta. Erityistä huomiota on kiinnitetty sääriskien tihentymiseen kaavan elinkaaren aikana. Lisäksi kaavassa esitetään ratkaisuja lisääntyneen sateisuuden ja kuumuuden hallitsemiseksi sekä muiden sään aiheuttamien vaaratekijöiden hillintään ja hallintaan.	

5.5.4. Ilmastovaikutukset

Kaavamutoksen alue on hoitamaton metsikkö, joka tarjoaa tällä hetkellä jonkin verran hiilinielua ja ekosysteemipalveluja, kuten ilman puhdistamista ja tulvien hillintää. Alueella kasvava metsä sitoo hiilidioksidia, ja metsän

pohjakaasvillisuus sekä maaperä varastoivat hiiltä, mikä vaikuttaa myönteisesti ilmastonmuutoksen hillintään. Kaavamuutos, joka muuttaa hoitamattoman metsikön rakennetuksi ympäristöksi, voi heikentää alueen kykyä toimia hiilinieluna ja vähentää luonnollisia tulvasuojelu- ja viilennystoimintoja.

Ilmastonmuutoksen hillintä

Hiilinielujen menetys:

Kaavamuutoksen myötä alueelle mahdollisesti tuleva rakentaminen johtaa metsikön osittaiseen poistamiseen, mikä vähentää alueen hiilinieluja. Kun metsä kaadetaan ja alue muutetaan rakennetuksi ympäristöksi, hiilinielujen määrä pienenee, ja maaperään ja kasvillisuuteen varastoitunut hiili vapautuu ilmakehään, mikä lisää alueen hiilipäästöjä. Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi on tärkeää minimoida metsän poistamisen vaikutuksia esimerkiksi säilyttämällä osa metsiköstä tai istuttamalla uusia puita.

Liikenteen ja energian kulutuksen kasvu:

Alueelle tuleva uusi rakentaminen lisää liikenteen määrää ja energiankulutusta, mikä voi kasvattaa kasvihuonekaasupäästöjä.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Tulvien hallinta ja sään ääri-ilmiöt:

Alueen metsikkö ja sen maaperä toimivat tällä hetkellä vedenpidättäjinä ja auttavat hallitsemaan hulevesiä, mikä voi lieventää rankkasateiden aiheuttamia tulvia. Jos alue rakennetaan ja sen läpäisemätöntä pintaa (esim. asfaltoituja alueita) lisätään, tulvariskit voivat kasvaa. Ilmastonmuutoksen myötä rankkasateet ja sään ääri-ilmiöt yleistyvät, joten on tärkeää suunnitella hulevesijärjestelmät huolellisesti ja varmistaa, että maaperän vedenpidätyskyky säilyy osittain esimerkiksi hulevesipainanteiden avulla.

Viherrakenteet ja lämpösaarekeilmiö:

Metsän poistaminen voi myös lisätä alueen lämpötilaa kesäisin, koska luonnonkasvillisuus viilentää ympäristöä. Rakentaminen ilman riittävää viheralueiden huomioimista voi aiheuttaa lämpösaarekeilmiön, jossa kaupunkialueet ovat huomattavasti lämpimämpiä kuin ympäröivät alueet. Viheralueiden säilyttäminen tai uusien viherrakenteiden, kuten puistojen tai viherseinien, toteuttaminen voi auttaa lieventämään tätä vaikutusta ja parantaa asuinalueen viihtyisyyttä ja sopeutumista ilmastonmuutoksen tuomiin lämpenemisiin.

Rakentamisen suunnittelussa tulisi huomioida hulevesien hallinta ja viheralueiden säilyttäminen tai lisääminen, jotta alue sopeutuu paremmin ilmastonmuutoksen mukanaan tuomiin haasteisiin.

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 selkeyttämällä lähivuosina.

6.3. TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Koskella TI 18.6.2025

Aluearkkitehti Pilar Meseguer
Marttila | Oripää