

Hirvikosken asemakaavan muutos, AK 2033

Kaavaselostus, **ehdotus** 11.8.2025

20. (Hirvikoski) kaupunginosa

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva 1 – Kaavamuutosalueen sijainti v. 2024 ilmakuvasssa (©MML vapaa aineisto).

ASEMAKAAVAN MUUTOS

AK 2033

Hirvikosken asemakaavan muutos

20. kaupunginosa (Hirvikoski)

Sijainti: Kanta-Loimaantien, Opintien, Hirvikoskentien ja Loimijoen rantatien ympäristöt.

Kuvaus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee
11.8.2025 päivättyä kaavakarttaa.

Kaavan laatija

Loimaan kaupunki, kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk), YKS 746

Vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2022, kuulutettu 18.11.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 15.9.2023,

nähtävillä 25.10.2023-x.x.2025, 1.8.2025 tarkistettu OAS nähtävillä x-x. 2025

Valmisteluvaiheen kuuleminen (luonnos ja OAS)

25.10.-23.11.2023

Ehdotus nähtävillä

xx-xx.2025

Kaupunginvaltuusto hyväksyi

xx

Lainvoimainen

xx

Loimaalla xx.x.202x

Kaavoittaja Arttu Salonen

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo.....	2
Liitteet	3
Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
1 TIIVISTELMÄ	4
1.1 Kaava-alueen kuvaus.....	4
1.2 Tavoitteet ja kaavan nimi.....	4
1.3 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset.....	4
1.5 Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö.....	5
1.6 Tunnistetiedot.....	5
1.7 Kaava-alueen sijainti	5
2 LÄHTÖKOHDAT	6
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista	6
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2 Alueen luonnonympäristö	6
2.1.3 Topografia, maaperä ja rakennettavuus	6
2.1.4 Maisema	7
2.1.5 Vesistöt ja vesitalous	7
2.1.6 Rakennettu ympäristö	9
2.1.7 Väestö, elinkeinot ja palvelut	11
2.1.8 Liikenne.....	11
2.1.9 Tekninen huolto.....	12
2.1.10 Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat	12
2.1.11 Maanomistus.....	12
2.2 Suunnittelutilanne	13
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	13
2.2.2 Maakuntakaava	13
2.2.3 Yleiskaava.....	14
2.2.4 Asemakaava	15
2.2.5 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset.....	16
2.3 Tonttijako	17
2.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta	17
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	17

3.3.1	Osalliset	17
3.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
3.3.3	Viranomaisyhteistyö	19
3.4	Asemakaavan tavoitteet	19
3.4.1	Kaupungin tavoitteet	19
3.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
3.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	19
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
4.1	Kaavan rakenne.....	19
4.2	Mitoitus.....	20
4.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
4.4	Aluevaraukset	20
4.4.1	Yleismääräykset	20
4.4.1	Korttelialueet	20
4.4.2	Muut alueet	22
4.5	Kaavan vaikutukset	23
4.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	23
4.5.2	Vaikutukset liikenteeseen.....	23
4.5.3	Sosiaaliset vaikutukset.....	23
4.5.4	Vaikutukset luontoon ja ympäristöön	23
4.5.5	Ilmastovaikutukset.....	23
4.5.6	Muut vaikutukset.....	25
4.6	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	25
4.7	Nimistö.....	25
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25
5.1	Toteuttaminen	25
5.1.1	Toteutuksen seuranta.....	25

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Hirvikosken asemakaavan liikennejärjestelyt, Ramboll 18.9.2023
4. Asemakaavamuutoksen meluselvitys, Ramboll 8.9.2023
5. Loimaan entisen kunnantalon rakennushistoriallinen selvitys, Ramboll 11.9.2023
6. Vastineraportti
7. Tasohavainnekuva
8. Viranomaisneuvottelun muistio

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava ja sen selvitykset.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustasta luoteeseen, Hirvikosken koulun ympäristössä.

Kaavaan kuuluu osa Hirvikoskentietä, Kanta-Loimaantietä ja Loimijoenrantatietä sekä erillispientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten, julkisten rakennusten, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita sekä puisto- ja lähivirkistysalueita.

Alueella sijaitsee Hirvikosken yhtenäiskoulu, päiväkot, Hirvikosken kirjasto, Loimaan vanha kunnantalo, vesilaitoksen entinen toimistorakennus sekä Loimaan evankelinen kansanopisto. Muu alue on asuinkäytössä tai viher- ja peltoalueena.

Loimaan keskustaan on alueelta matkaa noin neljä kilometriä. Alue on kooltaan noin 28,2 hehtaaria.

1.2 Tavoitteet ja kaavan nimi

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on selkeyttää Vesikontien asuinalueen katuverkkoa ja korttelirakennetta, selvittää alueen liikennetarkoituksien toimimaan turvallisesti sekä tarkistaa kaavoitettujen yleisten rakennusten käyttötarkoituksien ajantasaisuus sekä arvioida ja tarkistaa rakennetun kulttuuriympäristön asemakaavallinen ohjaustarve. Lisäksi kaavatyön yhteydessä päivitetään ja ajantasaistetaan kaava-alueen kortteli- ja tonttirajauksia tarvittavilta osin.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos tehdään Loimaan kaupungin aloitteesta. Kaava on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksen 2022 yhteydessä 19.11.2021.

OAS:n nähtävilläolo alkoi 25.10.2023 ja palautetta siitä pyydettiin 23.11.2023 mennessä. Palautteita siitä ei jätetty. Kaavaluonnos oli nähtävillä samaan aikaan 25.10.-23.11.2023, josta jätettiin 8 lausuntoa. Mielipiteitä jätettiin 1 kpl.

Kaavaehdotus ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä x.x.x.2025. Ehdotuksesta jätettiin x lausuntoa. Muistutuksia x kpl.

1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Kaavan laatijana toimi valmistelu- ja luonnosvaiheessa Ramboll Finland Oy. Konsultin työtä ohjasi kaupungin taholta kaavoittaja Arttu Salonen. Kun luonnosvaiheen aineisto luovutettiin kaupungille viimeistelyä ja nähtäville asettamista varten, kaavan laatiminen siirtyi kaupungin omalle vastuulle.

Ramboll Finland Oy on toteuttanut kaavan luonnosvaiheen aineiston laatimisen yhteydessä laaditut selvitykset, joita ovat liikenteellisen selvitys, meluselvitys sekä rakennushistoriallinen selvitys.

Aiemmat taustaselvitykset on lueteltu sivulla 3.

1.5 Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksella kaavoitetaan uudelleen Vesikontien asuinalue katuverkkoa ja korttelirakennetta selkeyttäen ja yksinkertaistaen. Lisäksi tarkistetaan em. alueen ja Loimijoen rannan välisten kortteleiden tonttijakoa ja rakennusoikeuksia sekä Hirvikoskentien, Kanta-Loimaantien ja Opintien välisen alueen julkisten toimintojen korttelialueiden kaavatilanne ja liikennetarkaisut sekä osoitetaan täydennysrakentamista ja rakennushistoriallisessa selvityksessä arvokkaiksi todettujen rakennusten suojelumerkinnot Loimaan kunnan entisen kunnantalon tontille.

Asemakaavan tarkempi kuvaus löytyy kohdasta 4.

1.6 Tunnistetiedot

430 Loimaan kaupunki

20. (Hirvikoski) kaupunginosa

Hirvikosken asemakaavan muutos.

AK 2033

Asemakaavan muutos koskee: 20. kaupunginosan (Hirvikoski) kortteleita 157-161, 163-171, 237 (osa), 273 (osa), 311 (osa) sekä viher-, katu- ja tiealueita.

Asemakaavalla ja asemaavan muutoksella muodostuu: Loimaan kaupungin 20. kaupunginosan (Hirvikoski) korttelit 157, 158, 160, 161, 163-169, 171, 237 (osa), 273 (osa), 311 (osa) sekä viher-, katu- ja tiealuetta.

Tonttijako laaditaan alueella ohjeellisena.

Kaavasuunnittelu: Kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk), YKS 746

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen käsittelyt

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille	18.11.2021
OAS ja kaavaluonnos kaavatoimikunnassa	26.9.2023
Asemakaavan luonnos ja OAS on ollut nähtävillä	25.10.-23.11.2023
Kaavaluonnoksen esittely asukaspäivätilaisuudessa	8.11.2023
Kaupunginhallitus on käsitellyt ehdotuksen nähtäville asettamisen	x.x.2025
Asemakaavan ehdotus ja tark. OAS on ollut nähtävillä	x.x.-x.x.2025
Kaupunginhallitus on ehdottanut valtuustolle kaavan hyväksymistä	___.2025
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan	___.2025

1.7 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Loimaan keskustan luoteispuolella Hirvikoskella. Alue rajautuu etelässä Hirvikoskentiehen ja asuinkortteleihin, lännessä Loimijoen rantatörmään, pohjoisessa pelto- ja metsäalueeseen, Opintiehen ja Metsontiehen sekä idässä asuintonttiin ja Kanta-Loimaantiehen etusivun kuvissa esitetyn rajauksen mukaisesti. Alue on kooltaan 28,2 hehtaaria.



Kuva 2 – Kaava-alueen likimääräinen sijainti Loimaan keskustan lounaispuolella, opaskartta © Loimaan kaupunki

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Hirvikosken kaupunginosassa Loimaan keskustasta luoteeseen. Kaava-alueeseen kuuluu ennestään asuinalueeksi kaavoitettua, mutta rakentamatta jäänyttä peltoaluetta, Loimijoen rannan toteutuneita asuinkortteleita, viheraluetta, julkisten toimintojen kortteleita sekä katu- ja liikennealueita. Alueella sijaitsee Hirvikosken yhtenäiskoulu, päiväkotia, kirjasto, Loimaan kunnan entinen kunnantalo sekä Loimaan evankelinen kansanopisto.

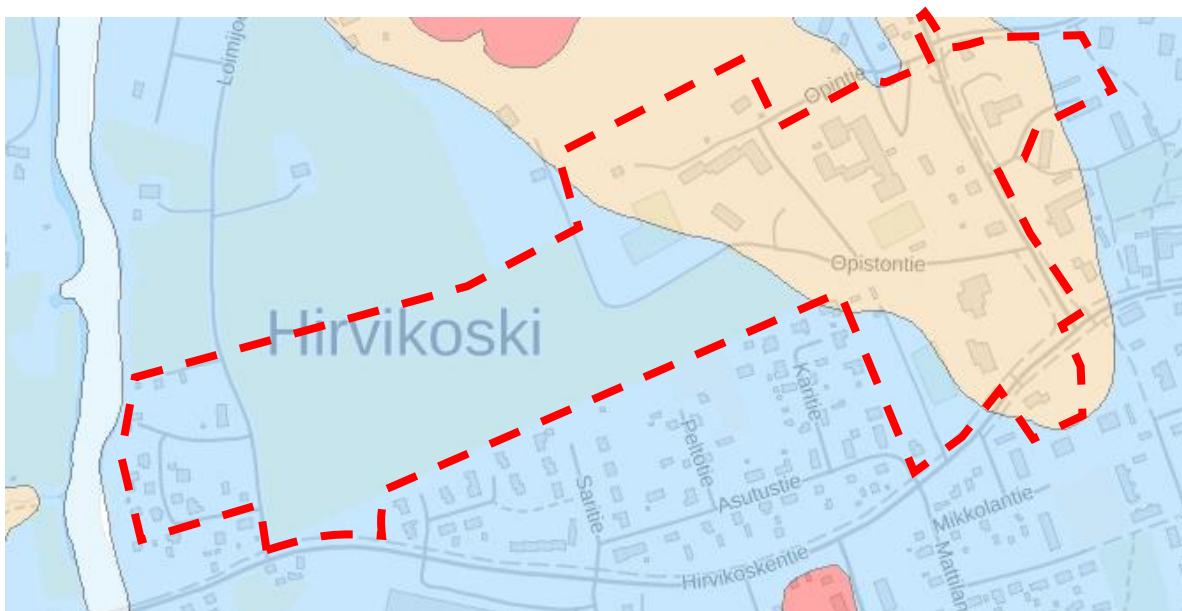
2.1.2 Alueen luonnonympäristö

Suunnittelualueen pohjoisosissa ja Opistontien varressa sijaitsee metsikköisiä alueita. Koulun- ja opistoalueen sekä Loimijoen rannan asuinalueen väliin rajautuu laaja peltoaukea. Peltoalue on kaavoitettu ennestään Vesikontien asuinalueeksi, mutta alue ei ole rakentunut. Kaava-alueelta ei ole tiedossa merkittäviä luontoarvoja.

2.1.3 Topografia, maaperä ja rakennettavuus

Topografialtaan alueen länsiosat ovat melko tasaisia. Korkeimmat kohdat sijaitsevat koillisosissa, Kanta-Loimaantien varressa. Matalimmat osat sijaitsevat Loimijoen rannassa. Suunnittelualueen korkeusasema on noin 70–90 mpy (N2000).

Alueen maaperä on pääosin savea ja hiekkamoreenia.



Kuva 3 – Yleispiirteinen maaperäkartta, jolla kaava-alueen likimääräinen raja on osoitettu punaisella katkoviivalla. Sinisellä sävyllä osoitetuilla alueilla maaperä on savea ja oranssinkeltaisen sävyisellä alueella hiekkamoreenia. (Lähde: Geologian tutkimuskeskus, Maankamara-karttapalvelu, 2022)

2.1.4 Maisema

Suunnittelualue kuuluu maisemamaakuntajaossa Lounaismaahan ja tarkemmassa seutuajaossa Lounaiseen viljelyseutuun. Sille tunnusperäistä on laajat, pelloiksi raivatut savipohjaiset jokilaaksot, joita jäsentävät pienet moreeniselänteet. Perinteiset kylät ovat jokilaaksoja myötäileviä nauhakylä tai kumpareiden ryhmäkyliä. (Ympäristöministeriö, 1992)

Kaava-alue on pienimittakaavaista rakennettua taajamaa, jonka keskiosassa rakentamaton peltoalue muodostaa laajan avoimen maisematilan. Alueen länsilaidalla virkistysalueelta avautuvat Loimijoen vesistönäkymät. Kanta-Loimaantien raitti muodostaa myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaine rakennuksineen oman maisemallisen kokonaisuuden, jonka kaupunkikuvallisten omi-naispiirteiden säilymistä on tärkeä vaalia. Arvokkaaksi tunnistettu entinen kunnanvirastontalo sijaitsee maisemallisesti merkittävällä paikalla mäen päällä.



Kuva 4 (vasemmalla) – Kaava-alueelle sijoittuu muun muassa avointa peltomaisemaa.



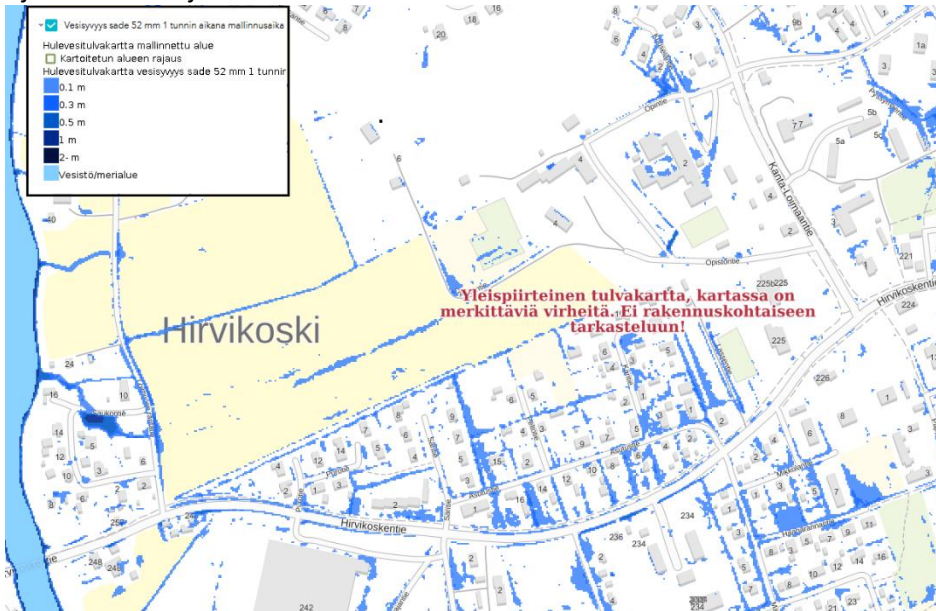
Kuva 5 (oikealla) – Loimijoen rantamaisemaa kaava-alueen länsipuolella.

2.1.5 Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen länsiosa sijaitsee Loimijoen rannan lähellä. Alue ei ole pohjavesialuetta. Peltoalue on ojitettu. Alueen vesitaloudesta ei muutoin ole erityistä mainittavaa.

Hulevedet:

Suomen ympäristökeskus on laatinut alustavan hulevesitulvakartan, joka kattaa suunnittelualueen. Aineisto on suuntaa-antava ja sisältää virheitä, koska siinä ei ole tietoa esimerkiksi pienemmistä putkista. Se ei ole riittävän tarkka rakennuskohtaiseen tarkasteluun. Aineistoa käytetään lähtötietona, samalla tiedostaen sen tarkkuuden olevan viitteellinen. Lähtötiedoksi valittiin rankkasadetilanne, jolloin tunnin aikana sataa 52 mm. Mallinnuksen perusteella kaava-alueella ei nykytilanteessa muodostu suuria laskennallisia hulevesitulva-alueita (kuva alla), kun vedet kerääntyvät hyvin ojarakenteisiin ja niiden tuntumaan.



Kuva 6 – Yleispiirteinen hulevesitulvakartta 2024, Syke

Loimaan alueelta on teetetty pintavalunta-analyysi (Sweco Finland, 27.2.2024), joka ei riitä rakennuspaikkakohtaiseen tarkasteluun, mutta sitä voidaan käyttää aluesuunnittelutasoisena lähtötietona. Pintavedet valuvat kohti Loimijokea.



Kuva 7 – Yleispiirteinen hulevesien valumareitistö 800 m²:n jaotuksella (siniset viivat), 2024 (c) Loimaan kaupunki ja Sweco, taustakartta (c) Maanmittauslaitos

2.1.6 Rakennettu ympäristö

Rakentumatonta peltoaluetta lukuun ottamatta kaava-alue on ennestään rakennettua taajamaympäristöä. Kaava-alueella sijaitsee Hirvikosken yhtenäiskoulu, Loimaan evankelinen kansanopisto, Hirvimetsän päiväkot, Hirvikosken kirjasto, Hirvikosken entinen kunnantalo, liiketila ja asuinrakennuksia.

Alueen rakennuskanta on matalaa, rakennukset pääasiassa I-II kerroksisia julkisia ja asuinrakennuksia. Kansanopiston päärakennus on kolmikerroksinen. Iältään rakennuskanta on vaihtelevaa. Vanhin rakennuskanta sijoittuu Kanta-Loimaantien varrelle, opiston alueelle sekä Hirvikoskentien ja Kanta-Loimaantien risteykseen. Entinen kunnantalo on maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltu rakennus, jonka suojelutilanteen tarkistamiseksi ja tulevan käytön mahdollisuuksien kartoittamiseksi on asemakaavoituksen yhteydessä laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Kaava-alueella niin ikään Kanta-Loimaantien varressa sijaitsee myös arvokkaaksi tunnistettu ja ennestään asemakaavassa /s-merkinnällä ympäristöltään säilytettäväksi osoitettu asuinrakennus.

Kanta-Loimaantien varrella on useita kaupunkikuvallisesti arvokkaita rakennuksia, jotka muodostavat raitin varrelle ajallisesti kerroksellisen kokonaisuuden. Myös Hirvikoskentien ja Kanta-Loimaantien risteyksen lähetyvillä sijaitseva entinen koulurakennus ja osa Loimaan evankelisen opiston rakennuksista edustavat alueen vanhempaa rakennuskantaa. Muuten rakennuskanta kaava-alueella on uudempaa. Päiväkot on alueen julkisista rakennuksista uusin, rakennettu 2022.



Kuva 8 – Hirvikosken entinen kunnantalo on ennestään asemakaavalla suojeltu ja maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltu kohde. Kohteesta on laadittu erillinen rakennushistoriallinen selvitys asemakaavaprosessin aikana.



Kuva 9 – (vasemmalla) Kunnantalolta katsoen lounaaseen Kanta-Loimaantien vastapuolella sijaitsee arvokkaaksi tunnistettu

ja ennestään asemakaavassa käyttötarkoituksmerkinnän lisämääreellä "/s" säilytettäväksi osoitettu asuinrakennus.
 Kuva 10 (oikealla) Rakennuksella on entisen kunnantalon ohella merkittävä rooli Kanta-Loimaantien varren kaupunkikuvassa.



Kuva 11 – (vasemmalla) Kanta-Loimaantien varren rakennuskantaa: entinen paloasema. Vanhat rakennukset elävöittävät taajamakuva ja muodostavat tärkeän ajallisen kerrostuman raitin varrelle.

Kuva 12 – (oikealla) Kanta-Loimaantien varren rakennuskantaa: vesilaitoksen entinen konttori.



Kuva 13 – (vasemmalla) Kaava-alueelle sijoittuu useampia opetustoimintaa varten rakennettuja rakennuksia.

Kuva 14 – (oikealla) Kuten edellinen.



Kuva 15 – Lastensuojelulaitos (kuva 2022)

Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyv. 2015) Loimijoen rantatien ja Loimijoen välistä asuinalueutta on osoitettu /s -merkinnällä (katso kohta 2.2.3). Kyseisellä alueella asemakaavan muutosalueen osalta on vuosina 1952-2015 toteutuneita omakotitaloja. Yleiskaavan /s -alueella, mutta asemakaavan muutosalueen eteläpuolella, on kaksi kohdetta, jotka on inventoitu tärkeinä kohteina. Toinen on rakennushistoriallisesti/ympäristöllisesti arvokas kohde (Rantatörmä) ja toinen (Tammi) on hirsirunkoinen asuinrakennus 1900-luvun alkupuolelta (lähde Museon informaatioportaali, luettu 31.7.2025).



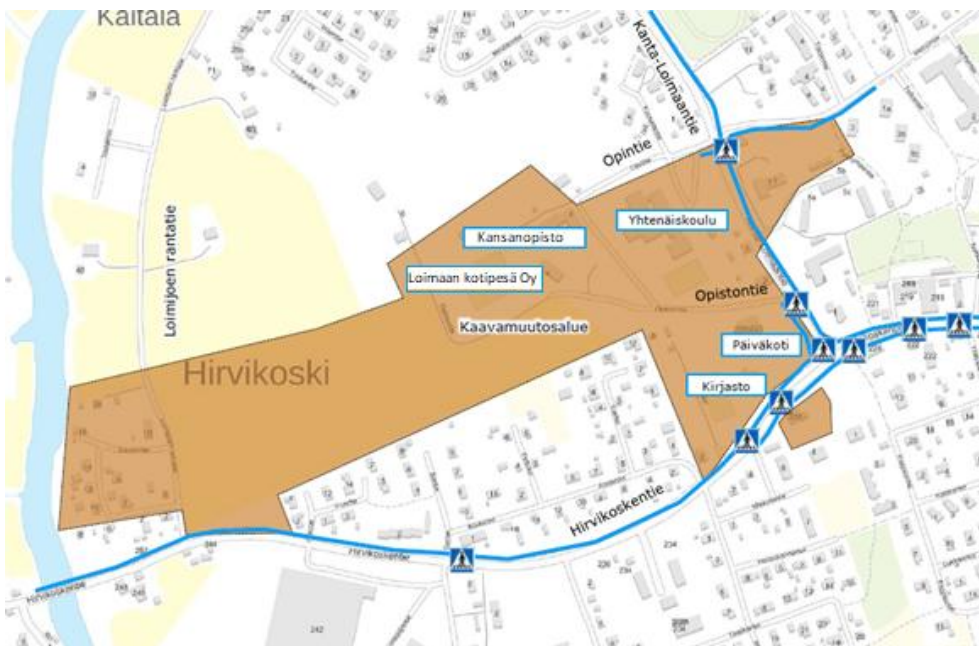
Kuva 16 – Loimijoen rantatien ja Loimijoen rakennettua ympäristöä (kuva 2022)

2.1.7 Väestö, elinkeinot ja palvelut

Kaava-aluerajauksen sisään jäävällä alueella on nykyisin arviolta kymmenisen kotitaloutta, ympäristössä asumista on runsaamminkin.

Alueella sijaitsee Hirvikosken yhtenäiskoulu, Loimaan evankelinen kansanopisto, Hirvimetsän päiväkoti, Hirvikosken kirjasto, lastensuojelulaitos sekä yksityinen liikerakennus. Välittömästi kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Hirvikosken terveyskeskus.

2.1.8 Liikenne



Kuva 17 – Alueen liikennejärjestelyjen pääpiirteet nykytilanteessa, aluerajaus likimääräinen. (Lähde: liikenneselvitys, Ramboll 8.9.2023)

Kaava-alueen eteläpuolitse ja kaakkoisosan läpi kulkee itä-länsisuunnassa Hirvikoskentie (Seututie 210), joka yhdistää Hirvikosken Loimaan keskusta-alueeseen ja lännessä Oripäähän. Pohjois-eteläsuunnassa alueen läpi kulkevat lisäksi sen länsiosassa Loimijoen rantatie ja itäosassa (Kanta-Loimaantie). Hirvikoskentiellä kulkee suunnittelualueen kohdalla n. 2400 ja Kanta-Loimaantiellä n. 1500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärät ovat maltillisia. Liikennemäärien muutos on ollut viimeisen kymmenen vuoden kuluessa vähäinen ja laskusuuntainen.

Alueen katuverkossa Kansanopistolle ja yhtenäiskoululle on osoitettu asemakaavassa ajoyhteys Opintien kautta. Päiväkodin ja Yhtenäiskoulun välissä kulkeva Opistontie ei ole kaavaan merkitty katu, mutta sitä kautta on käytännössä opastettu Kansanopiston pysäköintialueelle ajo.

Hirvikosken keskustan kohdalla Hirvikoskentiellä ja Kanta-Loimaantiellä kulkevat yhdistetyt jalkakäytävät ja pyörätiet teiden molemmin puolin. Opistontien pohjoispuolella ja Mikkolantien länsipuolella kulkevat pyörätiet vain toisella puolella ajorataa. Koululaiset käyttävät Opistontietä koulumatkan osana. Opettajat ajavat myös sen kautta koulutontin eteläosassa sijaitsevalle pysäköintialueelle.

2.1.9 Tekninen huolto

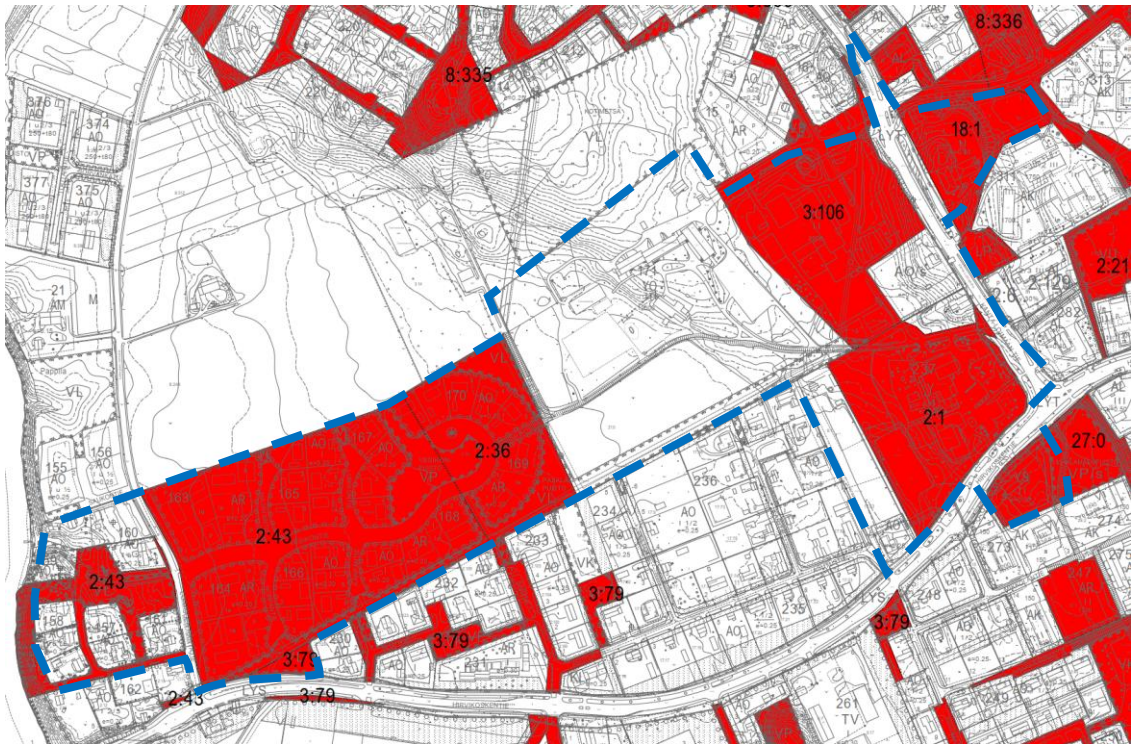
Suunnittelualue on liitetty alueellisiin vesihuolto-, energia- ja tietoliikenneverkostoihin.

2.1.10 Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat

Suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriötä aiheuttavaa teollisuutta tai muuta ympäristönäkökulmasta mainittavaa toimintaa. Alueelta ei tunneta myöskään maaperältään pilaantuneita kohteita.

Hirvikoskentie ja Kanta-Loimaantien liikenne voi aiheuttaa ajoittain liikennemelua, mutta liikennemäärät ovat verraten maltillisia.

2.1.11 Maanomistus



Kaava-alue on yksityisiä asuintontteja, liikerakennusta ja kansanopiston tonttia lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa asetetaan maamme alueidenkäytölle pitkän aikavälin linjaukset ja tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Yleiskaavoitustyötä ohjaa aina ylemmät suunnittelutasot eli maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä näiden toteutumista valvovat valtion viranomaiset. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat siis oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön [www-sivuilta](http://www.sivuilla.fi) (www.ymparisto.fi)

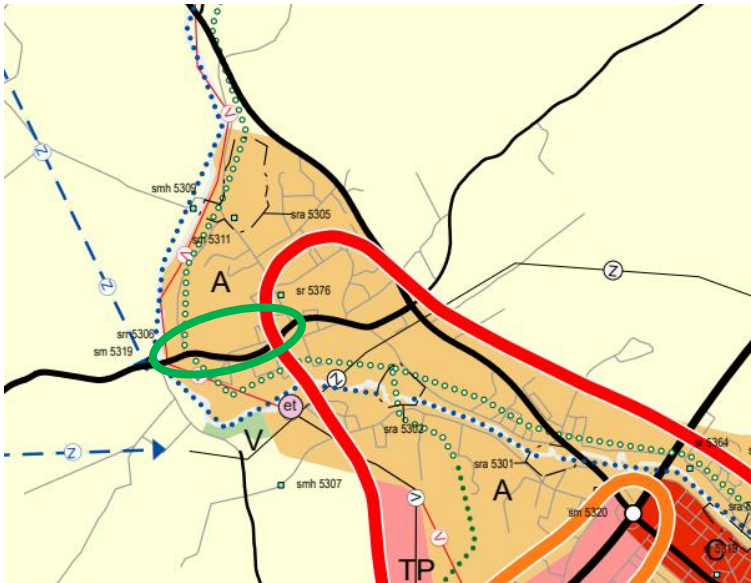
2.2.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Voimassa ovat myös seuraavat vaihemaakuntakaavat:

- Tuulivoimavaihemaakuntakaava, hyväksytty 9.9.2014
- Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava, hyväksytty 14.6.2021
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, hyväksytty 11.6.2018

Maakuntakaavassa alue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Alueen laidalla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti (palloviiva), uusi vesihuoltolinja (punainen viiva). Alueen reunamilla on merkitty myös seudullisesti merkittävä vaalittava rakennettu ympäristön inventoitu kokonaisuus (sr 5376), jossa suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Maakuntakaavan liitetaulukossa 1B kuvaillaan kohde seuraavasti: ”Entinen Loimaan kunnan kunnanvirasto raitin varressa mäen päällä maisemallisesti merkittävällä paikalla. Kuntaliitoksen jälkeen Loimaan kaupungin virastoja. Vanhempi osa v. 1928, arkkitehti Harald Smedberg. Laajennus 1988, taakse uusvanha lisäsiipi. Vanha osa säilynyt 1920-l. ulkoasussa.”

Taajamien maankäytön vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee lähellä valtatieä (musta viiva) ja lähellä kaupunkikehittämisen kohdealuetta (punainen raja) taajamatoimintojen aluetta (keltaoranssi A-alue). Muissa maakuntakaavoissa suunnittelualueeseen ei kohdistu merkintöjä.



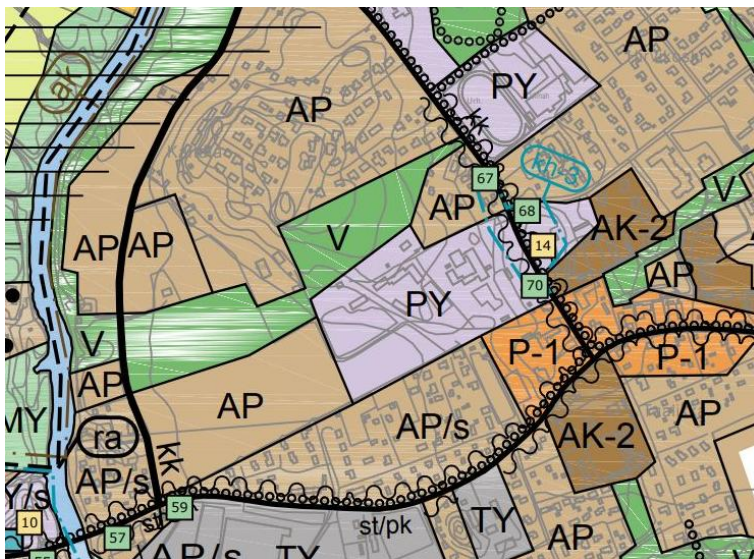
Kuva 19 – ote maakuntakaavayhdistelmästä Hirvikosken kohdalta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalle vihreällä soikiolla.

Maakunnan liitossa on vireillä ”Vesien ja voimien vaihemaakuntakaava”, jonka Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä keväällä 2025.

2.2.3 Yleiskaava

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualueen itäosa on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY) ja kaakkoisosaa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P-1). Alueen länsi- ja osin eteläosia on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s).

Hirvikoskentien ja Kanta-Loimaantien varteen on osoitettu meluntorjuntatarve -merkintä ja ohjeellinen ulkoilureitti. Kaava-alueen itäreunaan, Kanta-Loimaantien varteen on kaavassa osoitettu paikallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus kh-3 rajauksella. Rajauksen sisäpuolelle on osoitettu seudullisesti merkittävä suojeltava rakennus.



Kuva 20 – Ote Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavasta asemakaavamuutosalueen kohdalta.

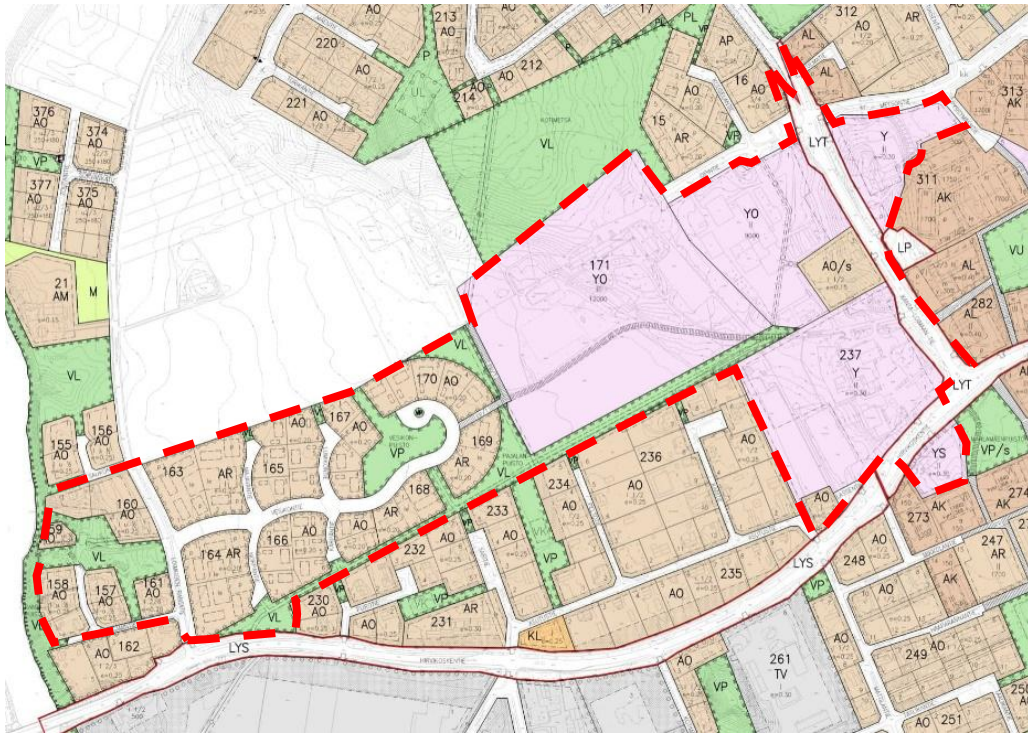
Yleiskaavan oleelliset merkinnät ja määräykset:

AP	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Tavoitteellinen kerrosluku I-II.
----	---

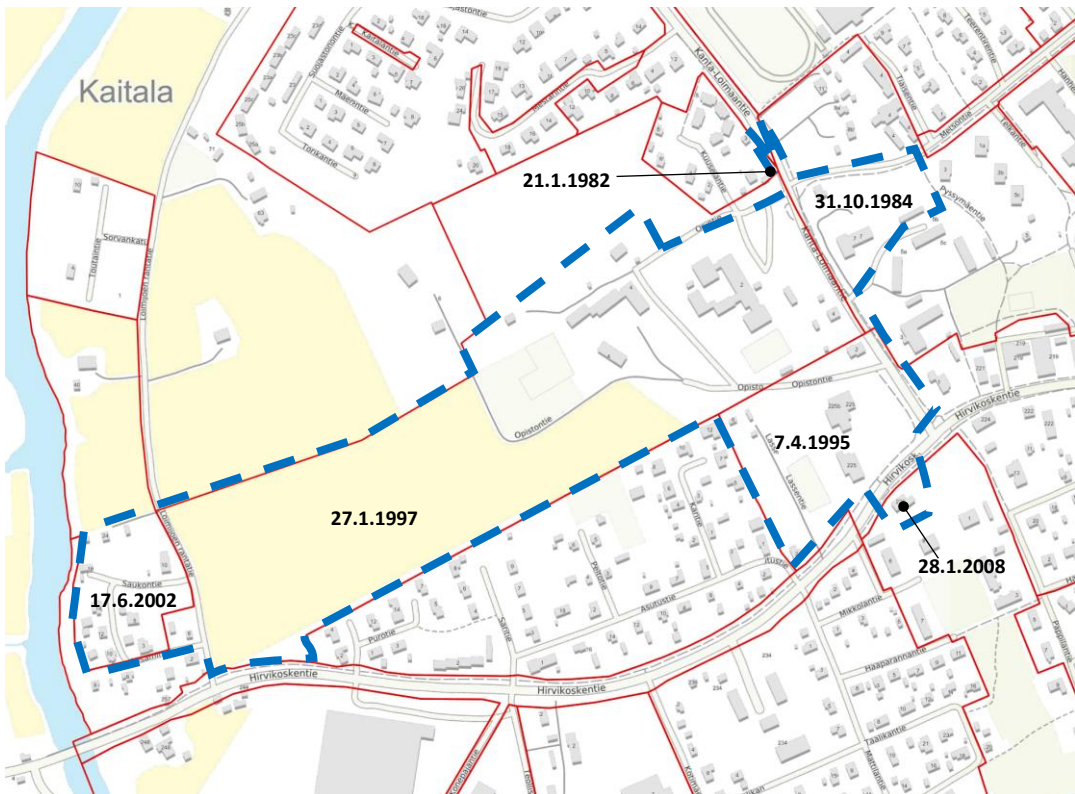
AK-2	KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Tavoitteellinen kerros-luku IV.
PY	JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE. Merkinnällä osoitetaan julkisluonteisten palvelujen alueita, joilla palveluiden toteuttajana voi olla joko julkinen tai yksityinen taho. Alueen kerros-luvut ja tonttitehokkuudet määritellään asemakaavoituksen yhteydessä huomioiden nykyinen rakennuskanta. Ennen vuotta 1917 rakennetut kirkot ja muut seurakunnalliset rakennukset on kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltu.
P-1	PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE. Alueelle saa sijoittaa palveluja, hallintoa ja asumista. Alueelle saa sijoittaa ympäristövaikutuksiltaan asumisen oheen soveltuvia palveluita ja päivittäistavarakaupan tai erikoistavaroiden kaupan myymälöitä, joiden pinta-ala on alle 2 000 k-m ² . Tavoitteellinen kerros-luku I-III.
V	VIRKISTYSALUE.
/s	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta ja ympäristö säilytetään. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa uudis- ja korjausrakentaminen on sopeutettava rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät.
yt/kk	YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.
13	SEUDULLISESTI MERKITTÄVÄ SUOJELTAVA RAKENNUS. Rakennusta ei saa purkaa. Muutos- ja korjaustyöt eivät saa heikentää kohteen ympäristöllistä, rakennushistoriallista tai historiallista arvoa. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen liitetaulukko.
117	PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ SUOJELTAVA RAKENNUS. Historiallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Rakennusryhmien ja kokonaisuuksien kohdalla suojelun kohdentuminen määritellään tapauskohtaisesti. Muutos- ja korjaustyöt eivät saa heikentää kohteen ympäristöllistä, rakennushistoriallista tai historiallista arvoa. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen liitetaulukko.
kh-3	PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN KOKONAISUUS. Alueella tapahtuvan uudis- ja korjausrakentamisen ja muiden suoritettavien toimenpiteiden on sopeutettava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, maisemallisiin arvoihin ja alueen historialliseen kehitykseen.

2.2.4 Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa asemakaavoja vuosilta 1982, 1984, 1995, 1997 ja 2002. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualaue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), puistoksi (VP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja katu- sekä liikennealueiksi. Kerros-luku suunnittelualaueen kortteleissa on I-III, ja tehokkuus-luku alueella on e=0,20–0,30. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen rakennusoikeudet ovat 9000 ja 12 000 kerros-neliömetriä.



Kuva 21 – Ote asemakaavayhdistelmästä, likimääräinen suunnittelualuerajaus punaisella katkoviivalla (ei mittakaavassa), luettu 5/2025.



Kuva 22 – Ote kaavakartasta, johon on merkitty asemakaavojen hyväksymis-/vahvistuspäivämäärät, likimääräinen suunnittelualuerajaus sinisellä katkoviivalla (ei mittakaavassa), lähde: asemakaavat (c) Loimaan kaupungin kartat, taustakartta (c) MML luettu 5/2025.

2.2.5 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia aiempia selvityksiä ja suunnitelmia ovat mm. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa ja Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavaa varten tehdyt perus- ja erillisselvitykset.

Ramboll Finland Oy on tehnyt vuosina 2022-2023 alueelle liikenteellisen selvityksen, meluselvityksen sekä Hirvikosken entisen kunnantalon rakennushistoriaselvityksen.

2.3 Tonttijako

Tonttijako laaditaan ohjeellisena.

2.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2025. Loimaan kaupunki pitää itse ajan tasalla kaavoituksen pohjakarttoja. Pohjakartta on tarkistettu vuonna 2020 ja 2025. Kaavan pohjakartan hyväksyy kaupungin paikkatietoinsinööri.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Loimaan kaupungin omasta aloitteesta. Kaavoituksen tavoitteena on selkeyttää Vesikontien asuinalueen katuverkkoa ja korttelirakennetta, selvittää alueen liikennetarkistukset toimimaan turvallisesti sekä tarkistaa kaavoitettujen yleisten rakennusten käyttötarkoituksimerkintöjen ajantasaisuus sekä arvioida ja tarkistaa rakennetun kulttuuriympäristön asemakaavallinen ohjaustarve. Lisäksi kaavatyön yhteydessä päivitetään ja ajantasaistetaan kaava-alueen kortteli- ja tonttirajauksia tarvittavilta osin.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kaupunginhallitus päätti 8.11.2021 § 465 kaavamutoksen käynnistämisestä kaavoituskatsauksessa 2022.
- Kaava on kuulutettu vireille 18.11.2021 Loimaan Lehdessä kuulutetun kaavoituskatsauksen yhteydessä (nähtävillä 19.11.2021-22.12.2021).

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

AKL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- Yhteisöt ja lähialueella toimivat yritykset
- Varsinais-Suomen ELY –keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristölautakunta, sivistyslautakunta
- Loimaan Kaukolämpö
- Loimaan Vesi
- Sallila Sähkönsiirto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

- Telia
- Lounea
- Loimaan Seudun Omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavasta on tiedotettu nähtäville asettamisvaiheissa lehtikuulutuksella Loimaan Lehdessä, kaupungin internetsivuilla ja tiedossa olevien alueen maanomistajien ja rajanaapurimaanomistajien osalta lisäksi kirjeitse. Nähtävillä oleva vaiheissa materiaalit ovat olleet nähtävillä Loimaan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijointie 74, 32440 Alastaro) sekä kaupungin internetsivuilla.

Kaavaluonnos ja OAS olivat nähtävillä 25.10.-23.11.2023. Luonnoksesta jätettiin 8 lausuntoa ja 1 mielipide. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestettiin asukaspäivä 8.11.2023, jolloin asukkaat ja muut osalliset saivat vapaasti käydä esittelemässä toiveitaan suunnittelutyön suhteen. Kävijöitä oli 22.

Luonnosvaiheen asukaspäivän, saapuneen palautteen, viranomaisneuvottelun, vapaamuotoisten keskustelujen ja lisätarkastelujen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin mm. seuraavia tarkistuksia:

- Kaava-aluetta pienennettiin alueen itäpuolelta Rantapuistosta ja laajennettiin Kanta-Loimaantien osalta pohjoiseen.
- Kortteli 164 jakautui kahdeksi kortteliksi.
- Luonnoksen ”XXkuja” on nimetty Kasvunkujaksi.
- Loimijoen rantatien katualuetta levennetty.
- Puistojen alueilla olevat johtomerkinnot jätettiin selkeyden vuoksi pois kaavakartalta.
- Kortteli 171:
 - i. AL, Y ja YO-tonttien muotoa tarkistettu.
 - ii. AO/s-tontin päärakennukseen lisätty sr-7 -merkintä.
 - iii. Y-tontilla olevaa kevyen liikenteen väylää siirretty hieman koulun kohdalla.
 - iv. Palveluasumiseen tarkoitettua aluetta laajennettu hieman.
 - v. Y- ja YO-merkintöjen välistä rajalinjaa tarkennettiin
- Kortteli 311:
 - i. sr-1 -merkintä muutettu sr-6 -merkinnäksi.
 - ii. Korttelin läntisen osan kaavamerkinnäksi muutettu ALY.
- Pajalanpuisto:
 - i. Muodon tarkistuksia
 - ii. Kevyen liikenteen väylän muotoa muutettu.
 - iii. Puiston itäpuolelle leikkikentän aluevaraus.
 - iv. Istutettavien puiden merkintöjä.
 - v. Hule-merkintöjä
- Kortteliin 160 lisättiin oja-merkintä ja tonttien muotoja tarkistettiin.
- Vesikoskentien, Majavantien, Loimijoen rantatien ja Kasvunkujan muotoja tarkasteltu ja lisätty pieniä puistoalueita Vesikontien/Majavantien ja Kasvunkujan viereen.
- Vesikoskentien asuinalueen tonttien tehokkuutta ja kerrosalaa tarkasteltu
- Lisätty liittymäkieltomerkintöjä.
- kortteli 237:
 - i. ajoyhteyttä jatkettiin korttelin 171 Y-tontille
 - ii. AO-tonttien määrä vähennettiin 4:stä 3:een
 - iii. Y:n ja AO:n välistä rajausta tarkennettiin.
 - iv. Lisättiin yleismääräys omavaraisuuskoulutuksen huomioimisesta.

- Hirvikoskentien kaavamerkintä muutettu LT:ksi.
- Useita tontti- ja korttelirajojen sijainteja tarkistettu.
- Teknisiä tarkistuksia ja kirjoitusvirheitä korjattu.

Liitteessä 6 on esitetty tiivistelmät saapuneista palautteista ja vastineet niihin.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxx...

3.3.3 Viranomaisyhteistyö

Lausuntopyyntömenettely ja viranomaisneuvottelu 25.10.2023. Viranomaisneuvottelun perusteella kaavaan tehtiin tarkennuksia, joita on lueteltu kohdassa 3.3.2.

Kaavaprosessin tiivistetyt lausunnot ja niiden vastineet on esitetty liitteessä 6.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Kaupungin tavoitteet

Asemakaavan muutoksen pääasialliset tavoitteet:

- Selkeyttää Vesikontien asuinalueen katuverkkoa ja korttelirakennetta.
- Alueen liikennetarkistusten turvallisuuden selvittäminen.
- Kaavoitettujen yleisten rakennusten käyttötarkoituksien ajantasaisuuden tarkistaminen.
- Rakennetun kulttuuriympäristön asemakaavallisen ohjaustarpeen arviointi ja tarkistus.
- Kaava-alueen kortteli ja tonttirajausten päivittäminen ja ajantasaistaminen tarvittavilta osin.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alue on pääosin jo rakentunut, jolloin merkittäviä erilaisia alustavia vaihtoehtoja ei ollut.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella osoitetaan Vesikontien toistaiseksi toteutumattomalle pientaloalueelle uusi selkeämpi aluerakenne ja muutetaan muilla osilla aluetta kaava vastaamaan toteutunutta tilannetta mahdollistaen samalla vähäinen alueen kehittäminen ja täydennysrakentaminen. Kaavalla tuetaan alueella tällä hetkellä toimivien julkisten palveluiden toimintaa ja mahdollistetaan uuden liikennetoiminnan kehittäminen AL- ja ALY-tonteille.

Vesikontien alueen korttelirakenne on muotoiltu siten, että alue on luontevasti laajennettavissa pohjoiseen, mikäli sille tulee tulevaisuudessa tarvetta.

Tarkemmin kuvattuna kaavalla

- laajennetaan tontteja ja yhdistetään kortteleita Loimijoen rantatien ja Loimijoen rannan välisellä alueella kaava-alueen länsiosassa,
- osoitetaan poistuvan kaavan toteutumatta jäänyttä ratkaisua selkeämpilinjainen erillispientalojen (ja Loimijoen rantatien varressa myös rivitalot mahdollistava) asuinalue Loimijoen rantatien ja opiston väliselle alueelle,

- muutetaan opiston käyttötarkoitus opetustoiminnan YO-korttelialueesta julkisten rakennusten Y-korttelialueeksi ja mahdollistetaan palveluasumiseen tarkoitettu lisärakentaminen opiston tontilla sekä muutoin opistoalueen toiminnan jatkuminen entisellään,
- osoitetaan entiselle vesilaitoksen konttorille oma AL-korttelialue Kanta-Loimaantien varressa,
- muutetaan yksityisessä maanomistuksessa oleva osa kortteli 237 entisestä Y-korttelialueesta erillispientalojen AO- tonteiksi ja osoitetaan tonteille kulku rasitteena Lassentieltä,
- säilytetään muutoin Kanta-Loimaantien länsipuolen julkiset toiminnot koulun kerrosluvun muutosta (II > III), päiväkodin sekä kirjaston tontin rakennusalarajan tarkistamista lukuun ottamatta samankaltaisena kaava-alueen itäosassa
- suojellaan entisen kunnantalon vanhin osa sekä entinen paloasema ja mahdollistetaan korttelialueen kehittäminen ja täydentäminen asuinpienalojen alueena
- tarkistetaan korttelialueen rajaukset erityisesti em. kohdalla ja muuallakin kiinteistörajajen mukaisiksi,
- muutetaan terveydenhuoltoa palveleva YS-korttelialue Hirvikoskentien eteläpuolella asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten rakennusten korttelialueeksi mahdollistamaan nykyistä monipuolisemmat käyttötarkoitukset
- osoitetaan suojelumerkintä korttelin 171 tontin päärakennukseen
- muutetaan Kanta-Loimaantie kaava-alueen kohdalta kaupungin katualueeksi ja selkiytetään alueen liikennejärjestelyjä.

Tarkat kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä. Kaikkia kaavaratkaisuja ei ole mahdollista osoittaa sanallisesti.

4.2 Mitoitus

Kaavan mitoitus tiedot on esitetty seurantalomakelitteessä.

4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan mahdollistamia ja toteutumaan edesauttamia ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. alueen palveluiden ja muiden toimintojen säilyttäminen ja monipuolistaminen, alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen sekä aluetta täydentävä uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti korkealaatuisella ja ympäristön vetovoimaa vahvistavalla tavalla.

4.4 Aluevaraukset

4.4.1 Yleismääräykset

Kaavan yleismääräykset on kuvattu kaavakartan määräyksissä.

4.4.1 Korttelialueet

Pääkäyttötarkoitukseltaan asumiseen varatut korttelialueet (AP, AO, AO/s, AL ja ALY)

Opiston ja Loimijoen välinen alue osoitetaan pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Loimijoen rantatien varren tontit Vesikonttien liittymän molemmiin puolin (tontit 163-1 ja 164-1) osoitetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) ja muut kortteleiden 157, 158, 160, 161 sekä 163-169 tontit erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Rakennusoikeus kortteleiden 157, 158 ja 160 tonteille määräytyy tehokkuuslukujen $e=0,20$ ja $e=0,25$ mukaan ja kortteleiden 161 sekä 163-169 tonteilla tehokkuusluvun $e=0,30$ mukaisesti.

Loimijoen rantatien ja Loimijoen välisen AO-alueen osalta yleiskaavassa oleva /s -merkintä on tulkittu asemakaavassa siten, että alueelle ei osoitettu uutta rakennuspaikkaa. Tärkeämmät yksittäisten rakennusten mahdolliset arvot sijoittuvat asemakaavan muutosalueen ulkopuolelle.

Korttelin 237 AO/s on huomioitu siten, että siihen osoitettiin pienimittakaavaista omakotiasumista ja rakennuskannan säilymistä edistettiin tonttimuotoilulla (ajoyhteys).

Korttelissa 237 korttelin Y-korttelialueen länsipuolelle osoitetaan kolme erillispientalojen tonttia. Kulku tontille 11 tapahtuu ajorasitteella tontille 10 osoitetun kulkutien kautta ja kulkuyhteys jatkuu edelleen korttelin 171 Y-alueelle MRA 37 §:n mukaisesti.

Kerrosluku on em. kortteleissa AO-tonteilla I u ½-II ja AP-tonteilla II. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi eli tässä tapauksessa asuintilaksi.

Rakentamiselle sallitut rakennusalat on osoitettu kortteleissa rakennusalan rajaviivan merkinnällä, pääosin joko 4 metrin etäisyydelle korttelialueen rajasta (uudet korttelit) tai aiemmin voimassa olleen kaavan mukaisina (jo aiemmin rakentuneet korttelit).

Kortteleiden 157 ja 237 poikki kulkee rasiitteena johtolinja. Korttelin 237 tontin 9 reunoille on osoitettu myös aiemman kaavatilanteen mukaiset istutusalueet.

Kanta-Loimaantien varressa korttelissa 311 Hirvikosken entisen kunnantalon tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (ALY), joka jaetaan kahdeksi erilliseksi tontiksi (korttelin 311 tontit 4 ja 5). ALY-kaavamerkinnällä edistetään monipuolisen uuden käytön ja siten entisen kunnantalon korjauksen edellytyksiä. Kunnantalon vanhempi rakennusosa tontilla 311-4 ja korttelialueen pohjoisreunan entinen paloasema tontilla 311-5 suojellaan merkinnällä "sr-6". Korttelin 311 tontti 1 osoitetaan asuinpientalojen alueeksi (AP). Suojeltujen rakennusten lisäksi kortteliin osoitetaan rakennusalat ja rakennusalohtaiset rakennusoikeudet täydentävälle asuinrakentamiselle. Korttelin kerrosluku on II.

Edellä mainitun korttelin lounaispuolella vinosti vastapäätä entistä kunnantaloa korttelin 171 tontilla 3 sijaitseva vanha asuinrakennus osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-7). Korttelialueen käyttötarkoituksmerkintänä on AO/s eli erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Kerrosluku korttelialueella on I u ½ ja rakennusoikeuden osoittava tehokkuusluku e=0,15.

Edellä mainitun tontin eteläpuolelle muodostetaan olemassa olevalle rakennukselle uusi tontti 171-4 ja osoitetaan sen käyttötarkoitukseksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Tontilla sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeuden osoittava tehokkuusluku e=0,20. Tontin kautta kulkee johtolinjoja, joiden sijainnit on osoitettu ao. rasitemerkinnöin.

Kaava-alueen eteläosassa Hirvikoskentien eteläpuolella muutetaan korttelin 273 tontin 1 käyttötarkoituksen uuden käytön löytymisen nykyistä käyttötarkoitusta (YS) joustavammin sallivaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten toimintojen korttelialueeksi (ALY), mikäli tarpeita ilmenee tulevaisuudessa. Muilta osin tontin määräykset ja merkinnät säilytetään ennallaan: kerrosluku II ja tehokkuusluku e=0,30, tontin kaikilla reuna-alueilla istutettavat tontinosat ja pohjoisreunalla Hirvikoskentien varressa lisäksi istutettava puurivi.

Yleisten rakennusten korttelialueet (Y ja YO)

Kaava-alueen keskiosan julkiset toiminnot säilytetään nykyisellään, mutta mahdollistetaan samalla toimintojen edelleen kehittäminen ja monipuolistaminen.

Hirvikosken yhtenäiskoulun tontti 171-1 Opintien ja Kanta-Loimaantien kulmauksessa osoitetaan edelleen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Tontille osoitetaan rasittein olemassa olevat johtolinjat ja jalankulun sekä pyöräilyn yhteys. Kehitettävänä jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä lisättiin osuus Opintien suuntaan, joka toteutuessaan jatkuu Opintien katualueella. Tontin eteläosaan osoitetaan ao. merkinnällä olemassa oleva opettajien pysäköintialue. Kerroslukua korotetaan yhdellä kerroksella aiemmasta, uusi kerrosluku siis III. Rakennusoikeus säilyy entisellään (9000 k-m²). YO-aluetta laajennetaan hieman länteen, joka mahdollistaa olemassa olevan hiekkakentän ja koulun uusien tarpeiden toteuttamisen oman tontin puolella.

Kansanopiston tontti 171-2 kaava-alueen keskiosassa osoitetaan julkisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin kerrosluku (III) ja rakennusoikeus (12000 k-m²) säilytetään ennallaan; rakennusoikeudesta on vielä paljon käyttämättä. Tontin eteläosaan osoitetaan ohjeellinen sijainti palveluasumiseen tarkoitettuja rakennuksia varten. Tontille osoitetaan rasitemerkinnöin olemassa olevat johtolinjat. Aiemmin tontin poikki rasitemerkinnällä osoitettu velvoite tarjota ja ylläpitää tontin läpi kulkeva julkinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys poistetaan nyt kaavamuutoksen yhteydessä. Opiston tontin eteläreunaan, osin tontille ja osin Pajalanpuiston puistoalueelle sijoittuu olemassa oleva muuntamo (aluevarausmerkintä en), jolle ajo tapahtuu käytännössä Opintieltä opiston pysäköintialueen ja tontin sisäisten kulkureittien kautta. Tontille 171 on kaavassa osoitettu kolme mahdollista kulkuyhteyttä; Opintie, Majavantie sekä ajoyhteys Lassentieltä.

Päiväkodin ja kirjaston korttelialueella eli korttelin 237 tontilla 12 osoitetaan edelleen käyttötarkoitukseltaan julkisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin käyttö jatkuu muutoinkin entisellään. Tontin rajauksia tarkistetaan kauttaaltaan (korttelin länsiosasta erotettavat omakotitontit, pohjoisosasta erotettava katualue ja AL-tontti, Kanta-Loimaantien katualueen rajauksen tarkistaminen kiinteistörajojen mukaiseksi...), samoin rakennusalarajoja tontille rasitemerkinnöin osoitettavien olemassa olevien johtolinjojen edellyttämällä tavalla. Korttelialueen tehokkuuslukumerkintä säilytetään ennallaan (e=0,30), mutta samalla korttelialueelle jäävä rakennusoikeus toki pienenee tontin koon muutosta vastaavasti.

4.4.2 Muut alueet

Viheralueet (VP)

Alueelle osoitetaan kolme puistoaluetta: Pajalanpuisto Vesikontien uuden asuinalueen eteläpuolelle, Mursunpuisto Loimijoen rantatien varteen ja Rantapuisto Loimijoen rantaan. Pajalanpuiston ja Mursupuiston alueille osoitetaan julkisen jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Mursupuiston kävelyreitillä myös huoltoajo on sallittu.

Liikenne ja katualueet

Kaava-alueen kohta Hirvikoskentiestä säilyy ennallaan yleisen tien alueena (LYT muutetaan LT), jolle osoitetaan edelleen myös nykyiset liittymät nuolimerkinnöin.

Kanta-Loimaantie muutetaan kaava-alueen kohdalta kaupungin katualueeksi ja sen varteen osoitetaan liittymäkiellot vastaavasti kuin aiemmin tiealueella on osoitettu liittymien sijainnit.

Entinen Opistontie (ei aiemmassa kaavassa katualueena) nimetään uudelleen ja osoitetaan kaavassa päättyväksi kaduksi, joka palvelee vain päiväkodin huoltoajon, koulun opettajien pysäköinnin ja AL-tontin moottoriajoneuvoliikennettä. Kadun jatkeella kulkee jalankulun ja pyöräilyn reitti toisaalta koulutontilla pohjoiseen ja toisaalta puistoalueella länteen – näitä yhteyksiä ei osoiteta kaavassa katualueiksi, vaan ne ovat siis osana tonttia ja puistoaluetta. Ajoyhteys kansanopiston pysäköintialueelle ja muuntamolle on osoitettu Opintien Majavantien (Vesikontien yhteys) kautta katuja pitkin, sekä opiston omana väylänä ajoyhteysmerkinnällä Lassentieltä.

Kaava-alueen länsiosassa Piisamintien katualuetta jatketaan pohjoiseen korttelille 160 asti. Vesikontien asuinalueelle osoitetaan uusina katualueina Vesikontie, Norpantie, Kärpantie, Lumikontie ja Majanvatie. Majavantieltä on yhteys myös kaava-alueen ulkopuoliselle rakennuspaikalle.

4.5 Kaavan vaikutukset

4.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa alueella nykyisten pientaloalueiden vähäisen täydentämisen sekä ennestään rakentumattoman peltoalueen rakentamisen suuremmilla tonteilla ja suuremmilla katuyhteyksillä. Kaava mahdollistaa myös Kanta-Loimaantien varren rakennuskannan täydentämisen. Alueen rakennuskanta muodostaa kaupunkikuvallisesti merkittävän kokonaisuuden, jonka merkittävimmät kohteet suojellaan. Opiston alueelle kaava mahdollistaa täydennysrakentamisen ja ohjaa erityisesti palveluasumisen toteuttamiseen tontin eteläosaan.

4.5.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaa varten laaditun liikenteellisen selvityksen osana arvioitiin myös alueen liikennemäärien kehitystä. Liikenne-ennuste laadittiin ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa”-oppaan mukaisesti. Tonttikatujen liikenne-ennusteet ovat enintään 60 ajon/vrk. Vesikontien liikennemäärän Loimijoen rantatien liittymän päässä arvioidaan olevan alueen täysin toteuduttua suuruusluokassa 360 ajon/vrk. Olemassa olevalle tie- ja katuverkolle ei oleteta liikenteen kasvua, sillä liikennemäärät eivät ole muuttuneet 2010-luvulla, eikä tiedossa ole tekijöitä, jotka muuttaisivat tilannetta tulevaisuudessa.

Kaava-alueen maankäytön synnyttämällä liikenteellä ei ole vaikutusta liikenneverkon sujuvuuteen tai turvallisuuteen. Loimijoen suunnan pyöräily-yhteydet Y-alueille parantuvat uuden jalankulun ja pyöräliikenteen reitin myötä.

Liikennemäärät siirtyvät hieman Kanta-Loimaantieltä Hirvikoskentielle/Lassentielle ajoyhteyden toteutuessa korttelin 237 ja VP:n läpi tontille 171-2. Kyseinen yhteys on liikenneturvallisuuden (näkyvät sekä lapsipainotteinen toimintaympäristö) kannalta parempi, kuin Opistontie (uusi Kasvunkuja).

4.5.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asukkaiden muuttamisen alueelle. Mahdollisilla uusilla asukkailla voidaan arvioida olevan positiivisia sosiaalisia vaikutuksia alueen yhteisöllisyyteen sekä erilaisten toimintojen ja palveluiden tarjontaan ja pysyvyyteen alueella.

4.5.4 Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Kaavan toteutumisen myötä ennestään rakentumaton peltoalue kaava-alueen keskiosassa muuttuisi rakennetuksi pientaloalueeksi. Rannan puoleisilla korttelialueilla tonttien rajauksiin osoitetaan muutoksia, joissa puistoalueita muuttuu tontin osiksi. Käytännössä asukkaat ovat jo vallanneet kyseiset alueet käyttöönsä, joten muutosta luonnonympäristöön ei juurikaan ole.

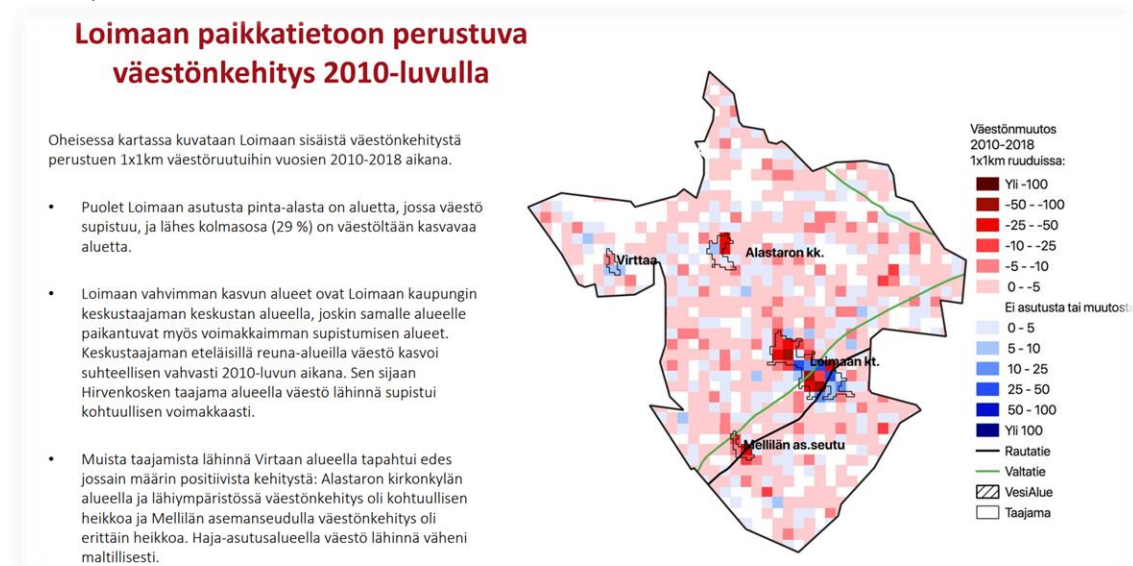
Rakentamisen myötä vettä läpäisemättömien pintojen määrä alueella kasvaa jossakin määrin. Kaavassa hulevesien hallintaa edistettiin kaavamääräyksiin.

4.5.5 Ilmastovaikutukset

Rakentaminen aiheuttaa tarvetta maansiirtoihin sekä materiaalin kulutukseen. Alueen käyttö ja käyttäjät aiheuttavat energiankulutusta ja sitä kautta päästöjä. Kaiken kaikkiaan alueen toteutumisen

päästövaikutukset ovat siis negatiiviset, päästöjä syntyy enemmän kuin alueen hiilinielut sitovat hiiltä ilmakehästä.

Ilmastokestävyyden kannalta on kuitenkin positiivista, että rakentaminen tukeutuu rakennettuun ympäristöön, eikä sijoiteta neitseelliselle metsäalueelle ja olemassa olevien infrastruktuurin verkostojen ulkopuolelle. Suunnitteluala sijaitsee ilmastonäkökulmasta hyvällä paikalla sen tiivistäessä kaupunkirakennetta. Uusien asuintonttien toteutuessa yksityisautoilu lisääntyy ainakin paikallisesti. On myös mahdollista, että ajosuoritteet vähentyvät kokonaisuutena, kun ihmiset sijoittuvat lähemmäs palveluita ja lähipalveluita on mahdollista käyttää myös ilman ajoneuvoa tai koulukyyditystä. Loimaalla ei ole juuri julkista liikennettä, ja etenkin haja-alueella on käytännössä pakollista olla ajoneuvo taloudessa. Loimaan sisäinen muuttoliike on ollut haja-alueilta kohti keskustaa ja tämä kaava mahdollistaa keskustan ohella samaan aluerakenteeseen liittyvän Hirvikosken asumisen lisääntymisen. Kuva väestörakenteen muutoksista alla.



Kuva 23 – Pieni kaupungistuminen: Etelä-Suomen ja Uudenmaan suuralueet, Etelä-Suomen ja Uudenmaan suuralueiden seutukaupunkien sisäisen kehityksen tarkastelu ja kuntakohtaiset tulokset

Hirvikosken väestönmuutoksen luonnetta kuvaa osin se, että siellä on paljon lapsiperheitä ja lapsia muuttaa toisaalle kouluiän jälkeen, jolloin kotitalouksien määrä ei vähene väestön kanssa samassa suhteessa (asuntojen tarve).

Kiertotalous huomioitiin siten, että alueelle osoitettiin monipuolisella ALY-merkinnällä olemassa olevia rakennuspaikkoja, joka edistää rakennusten tai rakennuspaikkojen uusiokäyttöä tulevaisuudessa mahdollisesti erilaisten tarpeiden mukaisesti. Tämä vähentää rakentamistarpeita muualle ja hyödyntää olemassa olevia rakennuksia ja rakenteita. Kiertotalous huomioitiin maanrakennustöissä siten, että olemassa olevat hulevesien reitit huomioitiin aluerakenteessa virtaamien kannalta sopivissa sijainneissa ja osoitettiin maanrakennustöistä muodostuvalle ylimääräiselle maa-ainekselle pieni sijoittamispaikka leikkikentän eteläreunaan, joka vähentää liikenteen häiriöääniä Hirvikoskentieltä ja voi toimia hyvin muotoiltuna myös esimerkiksi pulkkamäkenä.

Alueelta poistuu kaavan toteutuessa peltoaluetta, mutta pientalovaltaiselle alueelle toteutuu myös puutarha- ym. kasvillisuutta, jotka muodostavat pienmittakaavaisia kasvullisia aloja. Alueelle osoitettiin myös istutettavia puurivejä, jotka viihtyisyyden lisäksi edistävät myös kasvullisen alan toteutusta ja myös hulevesien hyödyntämistä paikallisesti.

Kaavalla edistettiin polkupyöräilyä ja kävelyä varaamalla reiteille tilat kaavassa. Pyöräpysäköintiin liittyen annettiin myös määräyksiä.

4.5.6 Muut vaikutukset

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita. Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Peltoalueen tuulisuus alueella voi vähentyä uuden rakennuskannan myötä, mutta kaavalla ei arvioida olevan oleellista vaikutusta pienilmastoon.

4.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartalla ja sen määräyksissä.

4.7 Nimistö

Asuinalueen nimistön teemana käytettiin vesieläimiä. Opistontie vahvistetaan kaavalla Kasvunkujaksi, joka valikoitui päiväkodilta saaduista vaihtoehtoista.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

5.1.1 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista ja alueen rakentumista valvoo Loimaan kaupungin rakennusvalvonta.

YHTEYSTIEDOT

Loimaan kaupunki

Kaavoittaja Arttu Salonen, arttu.salonen@loimaa.fi, puh. 050 476 8676

Kaavoitusassistentti Teija Laine, teija.laine@loimaa.fi, puh. 040 5284214

Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijointie 74, 32440 Alastaro

kirjaamo@loimaa.fi