

---

# KAAVASELOSTUS

---

## JOKIOISTEN KUNTA

VETURIAUKION ASEMAKAAVAN MUUTOS  
EHDOTUS  
18.03.2022, TEKN. TARK. 11.05.2022



Kaava-alueen rajaus ortokuvalla (keltainen katkoviiva).

**TYÖNUMERO: 23703009**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 04.02.2022 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos koskee Jokioisten keskustan korttelin 96 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, sekä siihen rajautuvia tori-, katu- ja liikennealueita.

## 2. ALOITE JA KAAVAHANKKEEN KÄYNNISTÄMISEEN LIITTYVÄT PÄÄTÖKSET

Kaavahankkeen käynnistäminen perustuu kaava-alueen pohjoisosalle aiemmin laadittuun katusuunnitelmaan. Jokioisten kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavahankkeen 10.01.2022 (§ 2). Linkki kunnanhallituksen pöytäkirjaan:

<https://www.jokioinen.fi/client/jokioinen/userfiles/kh1-10012022-1-11-liitteinen.pdf>

## 3. HANKKEELLE ASETETUT TAVOITTEET

Jokioisten kunnan tavoitteena on laatia kaava-alueita koskeva asemakaavan muutos, joka mahdollistaa kaava-alueen pohjoisosalle aiemmin laaditussa katusuunnitelmassa osoitettujen pysäköinti-, liikenne- ja torijärjestelyjen, sekä alueelle entuudestaan sijoittuvien toimintojen ja aluevarausten yhteensovittamisen ja kehittämisen kaava-alueella. Kaavahankkeen aloitusvaiheen aikana on sovittu, että hankkeesta käytetään työnimeä Veturiaukion asemakaavan muutos.

## 4. KAAVA-ALUE

Asemakaavan muutos koskee Jokioisten keskustan korttelin 96 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, sekä siihen rajautuvia tori-, katu- ja liikennealueita. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Keskuskadun yleisen tien alueeseen (LYT), koillisessa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K) ja Ajokujan katualueeseen, idässä yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y), etelässä asuinpientalojen korttelialueeseen (AP), lounaassa Kotaniityntien katualueeseen, ja luoteessa huoltoaseman korttelialueeseen (LH). Kaava-alueen pinta-ala on 11666 m<sup>2</sup>.

Kaava-alueeseen kuuluvat seuraavat kiinteistöt tai niiden osat:

- 169-408-1-10 (Koulutie 5, asuin- ja liikekiinteistö)
- 169-408-1-254, osa (Ajokujan katualuetta)
- 169-408-1-589 (Kotaniityntien katualueeseen rajautuva asuin- ja liikekiinteistö)
- 169-408-1-1074 (Koulutie 3, asuin- ja liikekiinteistö)
- 169-408-1-1687, osa (mm. Koulutien katualuetta)

Edellä viitatut kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa olevaa kiinteistöä (169-408-1-10, Koulutie 5) lukuunottamatta Jokioisten kunnan omistuksessa.

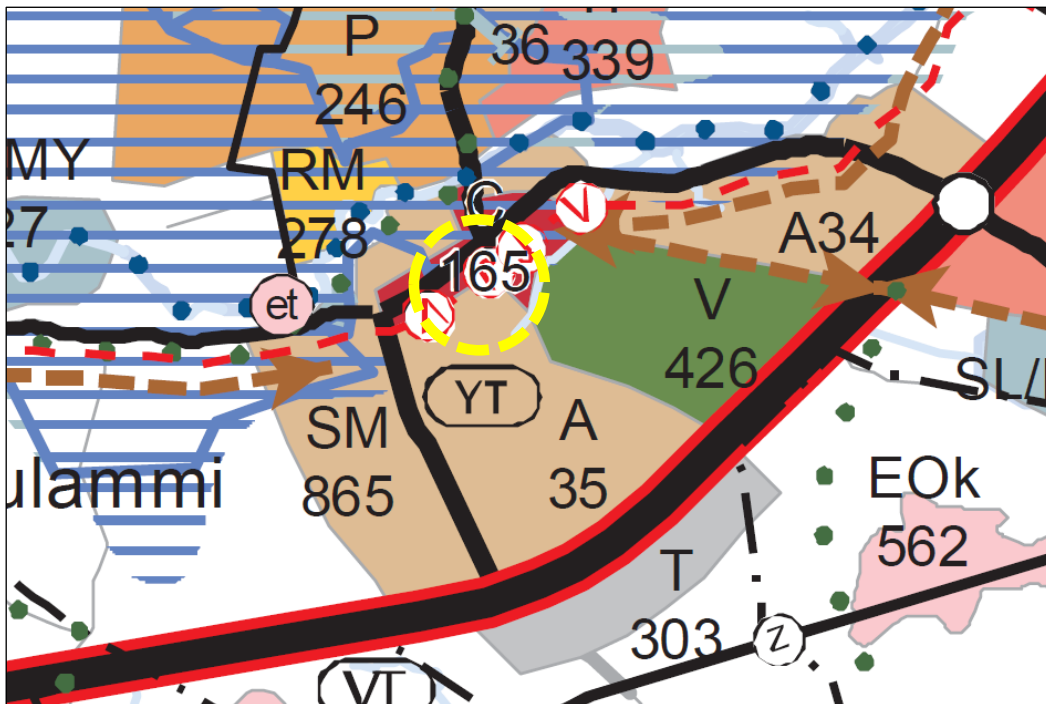


Kaava-alueen alustava rajaus ortokuvalla (keltainen katkoviiva).

## 5. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 5.1. Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa maakuntavaltuuston 27.05.2019 hyväksymä, 12.09.2019 voimaan tullut, 21.10.2021 lainvoiman saanut Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C) ja taajamatoimintojen alueeksi (A) osoitettujen alueiden rajapintaan.



Kaava-alueen sijainti Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:n kaavakarttaotteella (keltainen katkoviiva).

Linkki Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:n kaava-aineistoon:

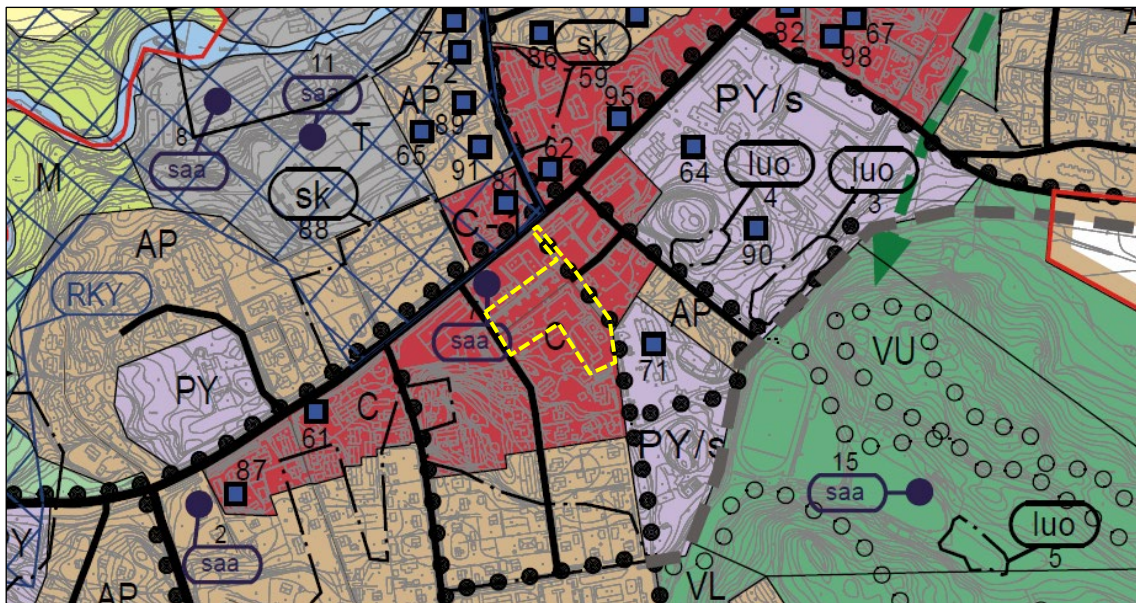
<https://www.hameenliitto.fi/alueidenkaytto-ja-saavutettavuus/aluesuunnittelu/maakuntakaava-2040/>

## 5.2. Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa Jokioisten kunnanvaltuuston 17.12.2015 § 55 hyväksymä, 27.01.2016 lainvoiman saanut Jokioisten keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava. Kaava-alue sijoittuu osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C) osoitetulle alueelle. Alue on asemakaavoitettu. Asemakaavaa muutettaessa alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, ja myymälätiloja. Alueelle saa sijoittaa korkeintaan kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä, joiden yhteismitoitus ei voi ylittää 10 000 kerrosneliometriä.

Kaava-alueen itäpuolelle, kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuu osayleiskaavassa kulttuuri-historiallisesti arvokkaaksi julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi osoitettu alue (PY/s). Kaava-alueen itä- ja koillisosalle on osoitettu Koulutien katualueen kautta kulkeva kevyenliikenteen pääreitti (musta palloviiva).

Kaava-alueen luoteispuolelle, kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuu osayleiskaavassa osoitettu saastunut maa-alue (saa). Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Saastuneet maa-alueet eivät saa heikentää pohjaveden laatua eivätkä aiheuttaa riskejä pohjaveden ottamiselle. Kohteen numerointi viittaa osayleiskaavan kaavaselostukseen.



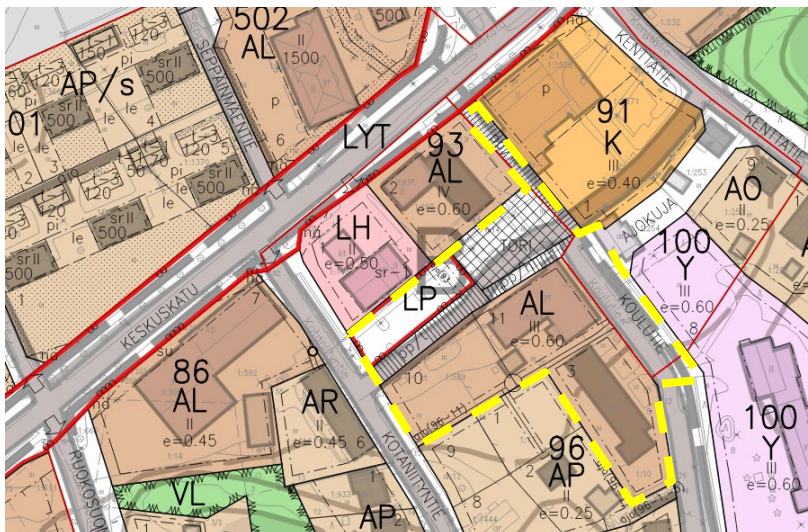
Kaava-alueen sijainti Jokioisten keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavan kaavakarttaotteella (keltainen katkoviiva).

Linkki Kanta-Hämeen Jokioisten keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavan kaava-aineistoon:  
<https://www.jokioinen.fi/asukas/kaavoitus-ja-maankaytto/voimassa-olevia-kaavoja/>

### 5.3. Asemakaavat

Kaava-alueella ovat voimassa 16.05.2018 hyväksytty ja 09.04.2019 voimaan tullut asemakaava 105, sekä 10.10.2019 hyväksytty ja 26.11.2019 voimaan tullut asemakaava 106. Kaava-alue sijoittuu em. asemakaavoissa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP), torialueeksi, sekä katualueeksi osoitetuille alueille. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu III ja tonttitehokkuusluvuksi  $e=0,60$ . Kaavatonteille 96-10 ja -11 on osoitettu yksi yhtenäinen rakennusala. Kaavatontille 96-3 on osoitettu oma kaavatonttikohtainen rakennusala. Koulutien katualueen päätteeltä on osoitettu Keskuskadun yleisen tien alueelle (LYT) ja Kotaniitytien katualueelle ulottuvat kevyenliikenteen väylät, joilla huoltoajo (pp/h) ja/tai tontille ajo (pp/t) on sallittu. Yleisen pysäköintialueen (LP) alueelle on osoitettu sitovalla aluevarauksessa ajorasite kaava-alueen ulkopuolisille kaavatonteille 93-1 ja -2. Kaavatontin 96-10 eteläreunan kautta on osoitettu ajorasite kaavatontille 96-11. Kaavatonttien 96-10 ja -11 eteläreunalle on osoitettu maa-alaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Keskuskadun yleisen tien alueeseen (LYT), koillisessa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K) ja Ajokujan katualueeseen, idässä yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y), etelässä asuinpientalojen korttelialueeseen (AP), lounaassa Kotaniityntien katualueeseen, ja luoteessa huoltoaseman korttelialueeseen (LH).



Kaava-alueen alustava rajaus asemakaavayhdistelmällä (keltainen katkoviiva).

Linkki Jokioisten asemakaavayhdistelmään ja karttapalveluun:

<https://paikkatieto.sweco.fi/maps/jokioinen/kartta?startExtent=24468387.864798%2C6741903.0993975%2C24476464.914386%2C6746703.9358353&visibleBackgroundLayer=&visibleLayers=Asemakaava-alueiden%20m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4ykset%2CAsemakaavayhdistelm%C3%A4%2CMAstokarttaHarmaa>

#### 5.4. Kaava-alueen luonnonympäristö

Kaava-alueen rakentamiselta vapaat alueet ovat ihmisen aiemmin muokkaamia, eikä kaava-alueelle sijoitu luonnontilaista ympäristöä. Kaava-alueen rakentamiselta vapaat alueet ovat kaava-alueen eteläosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella pääasiallisesti nurmetetut. Korttelialueen kasvillisuus muodostuu istutusperäisistä puista ja pensaista. Kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuva, voimassa olevassa asemakaavassa yleiseksi pysäköintialueeksi ja torialueeksi osoitettu alue on nurmetetuilla saarekkeilla jäsenneiltyä murskepintaista kenttää. Kaava-alue on topografialtaan erittäin loivapiirteinen ja luoteeseen viettävä.

#### 5.5. Muinaisjäännökset ja muu arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-alueelle ei sijoitu tiedossa olevia, muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä (Muinaisjäännösrekisteri, kypfi.fi, 24.03.2022).

#### 5.6. Kaava-alueen rakennettu ympäristö

Kaava-alueelle sijoittuva rakennuskanta muodostuu kahdesta kaavaselostuksessa eritellystä, kahdelle eri kaavatontille sijoittuvasta rakennuksesta. Kaavatontilla 96-11 (169-408-1-1074, Koulutie 3) sijaitsee kunnan omistukseen siirtynyt, 1980-luvulla valmistunut, yksikerroksinen, teräsbetonirakenteinen, vähittäiskaupan käytössä ollut liikerakennus, jolle on myönnetty purkulupa 13/2022. Rakennus on tarkoitus purkaa kevään 2022 aikana. Rakennukseen ei kohdistu aluetta koskien laadituissa rakennusinventoinneissa esille tuotuja erityisarvoja.

Kaavatontilla 96-3 (169-408-1-10, Koulutie 5) sijaitsee yksityisessä omistuksessa oleva, 1960-luvulla valmistunut, kolmikerroksinen, teräsbetonirunkoinen, asuin- ja toimitilakäytössä oleva kerrostalo, jossa sijaitsee mm. seurakunnan tiloja. Rakennukseen ei kohdistu aluetta koskien laadituissa rakennusinventoinneissa esille tuotuja erityisarvoja.

Kaava-alueen lähiympäristön rakennuskanta muodostuu keskeisiltä osiltaan 1960-70-luvuilla valmistuneista, Keskuskadun vartta jäsentävistä, 2-3 kerroksisista, punatiilisistä asuin-, liike- ja toimistorakennuksista.

Keskuskadun varteen, nyt laadittavan asemakaavan luoteiskulmalle, kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi sr-1-kaavamerkinnällä osoitettu, Otto Janhosen suunnittelema, vuonna 1951 käyttöön otettu, alkuperäisessä asussaan funktionalismia edustanut huoltoasemarakennus, joka on kuvattu yksityiskohtaisemmin vuonna 2009 laaditussa Jokioisten kunnan rakennusinventoinnissa.

Koulutien katualueen itäpuolelle, kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuu alueella voimassa olevassa asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi sr-kaavamerkinnällä osoitettu, Jouko Ylihannun suunnittelema, vuonna 1951 käyttöön otettu, Miinan koulu (ent. Jokioisten keskuskansakoulu), joka on niin ikään kuvattu yksityiskohtaisemmin vuonna 2009 laaditussa Jokioisten kunnan rakennusinventoinnissa.

Rakennus edusti inventoinnissa esitetyn kuvauksen perusteella valmistuessaan uudenlaista koulurakennustyyppiä. Rakennus koostui kahdesta siivestä, joista toiseen sijoittui koulun juhla- ja liikuntasali ja toiseen luokkatilat. Juhlasalia voitiin käyttää myös konserttisalina. Rakennusta luonnehtii aukotukseltaan monotoninen, mutta muodoltaan polveileva pitkä pääjulkisivu, johon elävyyttä tuovat veistokselliset katokset. Vuonna 2002 valmistunut laajennusosa on sovitettu kokonaisuuteen. Inventoinnin kuvauksen perusteella rakennus on maisemallisesti vahva elementti.

Historiallisten ilmakuvien tarkastelun perusteella ko. koulurakennuksen kaupunkikuvallinen asema ja ympäröivä rakennuskanta on säilynyt 1950-60-luvuilta lähtien tähän päivään asti hyvin samankaltaisena. Rakennus asemoituu etelään viettävään rinteeseen väljästi, ympäröivän puustoon yhteensovittaessa rakennusta luontevasti ympäröivään rakennuskantaan. Miinan koulun rakennukset sijoittuvat Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi määritellyn Kirkonkylän vanhan keskustan alueelle.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (Jokioisten kartano ja Loimijokilaakson viljelymaisema, RKY 2009) aluerajaus ulottuu muutaman korttelin matkalla kaava-alueen luoteispuolella kulkevan Keskuskadun liikennealueeseen. Em. RKY-alueen ja nyt laadittavan asemakaavan kaava-alueen väliselle alueelle, Keskuskadun kaakkoisreunaan vyöhykkeenomaisesti sijoittuvan rakennuskannan vuoksi nyt laadittavan asemakaavan kaava-alueelta ei ole visuaalista yhteyttä RKY-alueen suuntaan.

### **5.7. Kaava-alueen pohjoisosalle laadittu katusuunnitelma**

Kaavahankkeessa tukeudutaan kaava-alueen pohjoisosalle Destia Oy:n toimesta vuoden 2021 aikana laadittuun, Jokioisten teknisen lautakunnan päätöksellä (15.12.2021 § 65) nähtäville asetettuun katusuunnitelmaan, jossa on tarkasteltu alueen pysäköinti-, liikenne- ja torijärjestelyjen yhteensovitusta ja kehitettävyyttä Kotaniityntien ja Ajokujan/Koulutien katualueen välisellä alueella. Katusuunnitelma-aineisto on lisätty kaavaselostuksen liitteiksi kaavahankkeen valmisteluvaiheessa saatujen lausuntojen perusteella. Katusuunnitelman keskeinen sisältö on kuvattu Jokioisten teknisen lautakunnan listatekstissä:

<https://www.jokioinen.fi/client/jokioinen/userfiles/tela-11-v-2021.pdf>

### **5.8. Kaavahankkeen yhteydessä laadittavat selvitykset**

Kaavahankkeen yhteydessä ei laadita erillisselvityksiä.

### **5.9. Kaava-aluetta tai sen lähiympäristöä koskien aiemmin laaditut selvitykset ja suunnitelmat**

Kaavahankkeessa voidaan hyödyntää soveltuvilta osin seuraavia alueelle aiemmin laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia:

- Jokioisten kunnan rakennusinventointi, Hämeen Ympäristökeskus 2009
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, päivitysselvitys, Hämeen liitto, 2019
- Veturiaukion katusuunnitelma, Destia, 02.12.2021



## 5.10. Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Blom Kartta Oy vuoden 2020 aikana. Pohjakartan on tarkastanut ja hyväksynyt Forssan kaupungingeodeetti Aki Härmä Jokioisten kunnan toimeksiannosta 04.12.2020 § 49/2020 tekemällään viranhaltijapäöksellä.

## 6. OSALLISET

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Määritelmän mukaisesti hankkeen osallisuusluettelo on merkitty seuraavat tahot:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen asukkaat, työntekijät, omistajat, vuokralaiset, yritykset ja yhdistykset
- Hämeen ELY-keskus (liikenne, maankäyttö)
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo
- Hämeen liitto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Kunnan hallintokunnat: Tarvittavat lautakunnat
- Verkostonhaltijat: Elenia Oy, Lounea Palvelut Oy, DNA Oy, Elisa Oyj, Telia Finlad Oyj, Nevel Oy, Jokioisten vesihuoltolaitos

Osallisuusluettelo täydennetään hankkeen aikana tulleiden ilmoitusten mukaan.

## **7. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **7.1. Aloitus- ja valmisteluvaihe**

Kunnanhallitus päätti kaavahankkeen käynnistämisestä 10.01.2022 § 2. Tekninen lautakunta käsittelee aloitus- ja valmisteluvaiheessa laaditun kaava-aineiston, päättää kaavahankkeen vireilletulosta, kaava-aineiston (OAS, kaavaluonnos) asettamisesta julkisesti nähtäville, sekä tarvittavien lausuntojen pyytämisestä. Kunta tiedotti kaavahankkeen vireilletulosta ja kaava-aineiston nähtäville asettamisesta virallisissa ilmoituslehdissä ja kunnan ilmoitustaululla julkaistuin kuulutuksin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, sekä kaavaluonnos asetettiin julkisesti nähtäville 14 vrk:n ajaksi kunnan ilmoitustaululla ja kaavoituksen Internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin nähtävilläoloaikana tiedoksi osallisille. Nähtäville asetettuun aineistoon liittyen oli mahdollista jättää aloitus- ja valmisteluvaiheessa mielipiteitä. Nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen ei jätetty mielipiteitä.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot tarvittavilta kunnan sisäisiltä tahoilta, sekä osallisuusluettelon merkityiltä viranomaistahoilta. Kaavaluonnoksesta annettiin seitsemän lausuntoa, joissa kiinnitettiin huomiota mm. kaava-alueen rakennetun ympäristön kuvauksen tarkentamistarpeeseen, sekä tarpeeseen liittää kaava-alueelle laadittu katusuunnitelma kaavaselostuksen liitteeksi. Kaava-aineistoa täydennettiin ja tarkistettiin tarpeelliseksi katsotuilta osin lausuntojen perusteella aloitus- ja valmisteluvaiheen jälkeen. Lausunnot ja niihin annetut vastineet käyvät ilmi kaavaselostuksen liitteenä olevasta vastineluettelosta.

### **7.2. Ehdotusvaihe**

Kunnanhallitus käsittelee ehdotusvaiheessa laaditun kaava-aineiston 04.04.2022 ja päätti kaava-aineiston (kaavaehdotus) asettamisesta julkisesti nähtäville, sekä tarvittavien lausuntojen pyytämisestä. Kunta tiedotti kaava-aineiston nähtäville asettamisesta virallisissa ilmoituslehdissä ja kunnan ilmoitustaululla julkaistuin kuulutuksin. Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi kunnan ilmoitustaululla ja kaavoituksen Internet-sivuilla. Nähtäville asetettavaan aineistoon liittyen oli mahdollista jättää ehdotusvaiheessa muistutuksia. Muistutukset tuli toimittaa nähtävilläoloaikana kirjallisesti Jokioisten kunnan kirjaamoon. Nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen ei jätetty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot tarvittavilta kunnan sisäisiltä tahoilta, sekä osallisuusluettelon merkityiltä viranomaistahoilta. Kaavaehdotukseen liittyen saatiin seitsemän lausuntoa, joissa kiinnitettiin huomiota mm. kaava-aineistoon aiemmin annettujen lausuntojen perusteella tehtyihin tarkistuksiin, kaava-alueelle sijoittuvien verkostojen huomioimiseen, kaavamääräysten tarkkuustasoon ja ohjausvaikutukseen, havainnekuviin, sekä kaava-alueen yhteensovitukseen, sekä purkamislupapäätösten yhteydessä sovellettuihin menettelytapoihin. Kaava-aineistoon ei tehty ehdotusvaiheessa saatujen lausuntojen perusteella tarkistuksia. Kaavakarttaan lisättiin ehdotusvaiheen jälkeen teknisenä tarkistuksena rakennusalan rajaviivan tulkittavuutta helpottavat hakaviivat. Lausunnot ja niihin annetut vastineet käyvät ilmi kaavaselostuksen liitteenä olevasta vastineluettelosta.

### 7.3. Hyväksymisvaihe

Kunnanhallitus käsittelee kaavahankkeen aikana laaditut vastineet ja päättää esittää kaavan hyväksymistä kunnanvaltuustolle. Kaavan hyväksymisestä päättäminen kuuluu kunnanvaltuuston toimivaltaan. Kunnanvaltuuston tekemään päätökseen voi hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen tehdyllä kunnallisvalituksella. Asemakaava saa lainvoiman kunnan virallisissa ilmoituslehdissä ja kunnan ilmoitustaululla julkaistavalla voimaantulo-kuulutuksella.

## 8. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 8.1. Kaavan rakenne, aluevaraukset, kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan muutoksen jälkeen kaava-alue säilyy keskeisten aluevarausten ja kaavamääräysten osalta ennallaan, mutta pysäköinti-, liikenne- ja toritoimintojen, sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden aluevarauksia on tarkistettu tarvittavilta osin.

Kaava-alueen luoteisosalle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP), jolle ajo tapahtuu Kotaniityntien katualueen kautta. Pysäköintialueen koillispuolelle on osoitettu katuaukio/torialue, jonka huoltoliikenne tapahtuu Koulutien laajennetun katualueen kautta. Pysäköinti- ja torialueiden aluevaraukset perustuvat alueelle aiemmin laadittuun katusuunnitelmaan.

Pysäköinti- ja torialueiden eteläpuolelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp, kevyenliikenteen väylä). Koulutien katualueen aluevaraus mahdollistaa Keskuskadun suunnasta Koulutien kautta etelään suuntautuvan kevyen liikenteen pääreitit yhtenäisen toteutustavan ja mitoituksen nyt laadittavan asemakaavan kaava-alueella. Kaava-alueelle osoitetuilta kevyenliikenteen väyliltä (pp) on poistettu liikenneturvallisuuksiin heikentävät ajorasitteet. Tonteille ajo tapahtuu kaavamutoksen jälkeen uudelleentarkasteltujen katualueiden kautta.

Korttelin 96 pohjoisosa säilyy käyttötarkoituksen, tonttitehokkuuden ja suurimman sallitun kerrosluvun osalta ennallaan. Alueen käyttötarkoitukseksi on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaan kolme ohjeelliseen tonttijakoon perustuvaa kaavatonttia. Torialueen varteen jäsenyviin tonttien rakennusala on osoitettu alueen yksityiskohtaisemman suunnittelun helpottamiseksi yhtenäisenä.

Kaavatontin 96-3 rajaa ja rakennusalan rajaa on tarkistettu ehdotusvaiheen aikana siten, että kaavatontin pohjoisosalle sijoittuva tonttiliittymä sijoittuu kaavan vahvistuessa kokonaan ko. kaavatontille. Kaavatonttiin 96-3 on liitetty edellä kuvatuin perustein noin 50 m<sup>2</sup> ala kaavatontista 96-11. Kaavatontin 96-3 koillisreunasta on liitetty Koulutien katualueeseen vastaava ala. Koulutien katualueen ja korttelin 96 rajausta on tarkistettu ehdotusvaiheen aikana siten, että rajausta on yhtenäinen koko korttelin 96 matkalla. Kaavatontin 96-3 rakennusalan rajaa on tarkistettu valmisteluvaiheen jälkeen siten, että tontilla oleva asuinkerrostalo sijoittuu kaavan voimaan tultua kokonaan rakennusosalalle.

Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tonttitehokkuusluvuksi on osoitettu  $e=0,60$ . Korttelialueelle osoitettujen rakennusalojen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu III. Kaavatonttien 96-10 ja -11 eteläreunaan, osin myös kaavatontin 96-3 tonttiliittymän kohdalle on osoitettu 5 metrin levyinen, maanalaisia johtoja varten varattu alue sitovalla merkinnällä. Alueelle sijoittuu olemassa olevaa maanalaista kunnallistekniikkaa.

## **9. TARKASTELTAVAT VAIHTOEHDOT**

Kaavahankkeen aikana laaditaan yksi varsinainen asemakaavas suunnitelma (VE1), jota tarkastellaan suhteessa kaava-alueen lähtötilanteeseen (VE0).

### **9.1. Suunnitelmavaihtoehto (VE0)**

Vaihtoehdon toteutuessa kaava-alue säilyy asemakaavallisessa, aluevarauksellisessa ja kehitettävyydellisessä mielessä ennallaan. Alueelle suunniteltuja pysäköinti-, liikenne- ja toritoimintoja, katurakenteita, liikenneturvallisuutta, sekä eri toiminnoille osoitettuja aluevarauksia ei voida kehittää ja yhteensovittaa alueelle laaditun katusuunnitelman ja Jokioisten kunnan tavoitteiden mukaisesti.

Kaava-alueen pohjoisosa säilyy yleisenä pysäköintialueena (LP) ja katuaukiona/torina. Pysäköintialueelle ja kevyenliikenteen väylille osoitetut ajorasitteet säilyvät ennallaan, mikä heikentää olennaisella tavalla alueelle suunniteltujen ja entuudestaan sijoittuvien toimintojen eriyttämistä ja alueen eri kulkumuotoja palvelevan liikenneverkon liikenneturvallisuudellista kehitettävyyttä. Kaava-alueen eteläosa säilyy asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena. Korttelialueen tonttitehokkuudeksi on osoitettu  $e=0,60$  ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi III.

### **9.2. Suunnitelmavaihtoehto (VE1)**

Vaihtoehdon toteutuessa kaava-alue muuttuu asemakaavallisessa, aluevarauksellisessa ja kehitettävyydellisessä mielessä. Kaava-alueelle osoitettujen keskeisten käyttötarkoitusten osalta muutokset ovat vähäisiä, mutta aluvarausten keskinäisen yhteensovituksen ja alueen kehitettävyyden kannalta erittäin olennaisia. Alueelle suunniteltuja pysäköinti-, liikenne- ja toritoimintoja, katurakenteita, liikenneturvallisuutta, sekä eri toiminnoille osoitettuja aluevarauksia voidaan kehittää ja yhteensovittaa alueelle laaditun katusuunnitelman ja Jokioisten kunnan tavoitteiden mukaisesti.

Kaava-alueen pohjoisosa säilyy yleisenä pysäköintialueena (LP) ja katuaukiona/torina. Pysäköintialueelle ja kevyenliikenteen väylille osoitetut ajorasitteet poistetaan, mikä parantaa olennaisella tavalla alueelle suunniteltujen ja entuudestaan sijoittuvien toimintojen eriyttämistä ja alueen eri kulkumuotoja palvelevan liikenneverkon liikenneturvallisuudellista kehitettävyyttä. Kaava-alueen eteläosa säilyy asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena. Korttelialueen rajausta tarkistetaan tarvittavilta osin. Korttelialueen tonttitehokkuutena säilyy  $e=0,60$  ja suurimpana sallittuna kerroslukuna III.



## **10. KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **10.1. Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat myönteiset. Asemakaava mahdollistaa Jokioisten keskustaan, erittäin keskeiselle paikalle sijoittuvan kaava-alueen luontevan, suunnitelmallisen, pitkäjänteisen ja kokonaisvaltaisen kehittämisen mm. alueelle laaditun katusuunnitelman pohjalta. Kaava-alueelle sijoittuvien pysäköinti-, liikenne- ja toritoimintojen kehittäminen luo edellytykset alueen aiempaa monipuolisemmalle, eri käyttäjäryhmiä huomioivalle hyödyntämiselle osa Jokioisten elävää ja elinvoimaista kuntakeskusta. Asemakaavan muutos luo edellytykset alueen fyysiseen ympäristöön kohdistuville investoinneille ja asemakaavan muutoksella voidaan katsoa tältä osin olevan myös välillisiä myönteisiä vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuteen, käytettävyyteen, huollettavuuteen, sekä elinympäristön laatuun.

Kaavaratkaisu huomioi kaavatontin 96-3 asemakaavallisia tarpeita voimassa olevaa asemakaavaa paremmin. Kaavatontin rajaa ja rakennusalan rajaa on tarkistettu ehdotusvaiheen aikana siten, että kaavatontin pohjoisosalle sijoittuva tonttiliittymä sijoittuu kaavan vahvistuessa kokonaan ko. kaavatontille. Kaavatonttiin 96-3 on liitetty edellä kuvatuin perustein noin 50 m<sup>2</sup> ala kaavatontista 96-11. Kaavatontin 96-3 koillisreunasta on liitetty Koulutien katualueeseen vastaava ala. Koulutien katualueen ja korttelin 96 rajausta on tarkistettu ehdotusvaiheen aikana siten, että raja on yhtenäinen koko korttelin 96 matkalla. Kaavatontin 96-3 rakennusalan rajaa on tarkistettu valmisteluvaiheen jälkeen siten, että tontilla oleva asuinkerrostalo sijoittuu kaavan voimaan tultua kokonaan rakennusosalalle.

### **10.2. Kaavan vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Kaavan vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon jäävät vähäisiksi. Kaava-alue säilyy keskeisten käyttötarkoitusten, aluevarausten ja kaavamääräysten osalta ennallaan. Kaava-alueen pohjoisosalle suunniteltujen pysäköinti- ja torialueiden pinnoittaminen voi vähentää kaava-alueelta syntyvää, vesistöihin ja ilmaan kohdistuvaa kiintoainekuormitusta. Katualueiden pinnoittaminen mahdollistaa kaava-alueelta tulevien hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan tämänhetkistä murskepinnoitettua katurakennetta paremmin. Kaava-alue on topografialtaan erittäin loivapiirteinen ja luoteeseen viettävä. Kaava-alueen maaperäolosuhteet mahdollistavat asemakaavan mahdollistaman täydennysrakentamisen ilman raskaita maa- ja kallioperään kohdistuvia töitä. Kaava-alueen maankäytön tehostuminen mahdollistaa kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuvien kunnallisteknisten järjestelmien, sekä mm. julkisen liikenteen nykyistä tehokkaamman hyödyntämisen ja kehittämisen, millä voi olla välillisiä myönteisiä vaikutuksia ilmastoon. Kaava-alueen välittömään läheisyyteen ei sijoitu vesistöjä, eikä kaava-alueelle tai sen lähiympäristöön sijoitu pohjavesialueita.

### **10.3. Kaavan vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Kaavan vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin jäävät vähäisiksi. Kaava-alueen rakentamiselta vapaat alueet ovat ihmisen aiemmin muokkaamia, eikä

kaava-alueelle sijoitu luonnontilaista ympäristöä. Kaava-alueen rakentamiselta vapaat alueet ovat kaava-alueen eteläosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella pääasiallisesti nurmetetut. Kaava-alueen eteläosalle sijoittuvan korttelialueen kasvillisuus muodostuu istutusperäisistä puista ja pensaista. Kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuva, voimassa olevassa asemakaavassa yleiseksi pysäköintialueeksi ja torialueeksi osoitettu alue on nurmetetuilla saarekkeilla jäsenneltyä murskepintaista kenttää. Kaava-alueen maankäytön yleisellä kehitymisellä ja alueen täydennysrakentamisella voi olla hyvin suunniteltuna välillisiä myönteisiä vaikutuksia kaava-alueen istutettujen alueiden kasvillisuuden monimuotoisuuteen. Asemakaavan muutoksella ei vaikuteta olennaisella tavalla kaava-alueelle tai sen lähiympäristöön sijoittuvien luonnonvarojen hyödyntämiseen tai hyödynnettävyyteen.

#### **10.4. Kaavan vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Asemakaavan muutoksella on myönteisiä välillisiä vaikutuksia kaava-alueen ja sen lähiympäristön alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä liikenteeseen. Asemakaavan muutos luo luontevat edellytykset aiemmin vajaakäytöllä olleen, keskeiselle paikalle sijoittuvan torialueen aiempaa monipuolisemmalle ja tehokkaammalle hyödyntämiselle, sekä kaava-alueen eteläosalle sijoittuvan korttelialueen uudistamiselle ja täydennysrakentamiselle. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan mm. eri kulkumuotojen edellyttämien aluevarausten selkiyttäminen ja eriyttäminen, sekä kevyen liikenteen väyliin kohdistuvien ajorasitteiden poistaminen, joilla on suoraa ja välillisiä myönteisiä vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuteen ja käytettävyyteen. Kaava-alueen maankäytön tehostuminen mahdollistaa kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuvien kunnallisteknisten järjestelmien, sekä mm. linja-autoliikenteen nykyistä tehokkaamman hyödyntämisen ja kehittämisen. Asemakaava, alueelle laadittu katusuunnitelma, sekä alueen pysäköinti-, tori- ja katualueiden kehitystoimenpiteet selkeyttävät alueen liikenneympäristöä ja parantavat olennaisella tavalla alueen liikenneturvallisuutta.

#### **10.5. Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavan muutoksella on myönteisiä välillisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Asemakaavan muutos luo luontevat edellytykset aiemmin vajaakäytöllä olleen, keskeiselle paikalle sijoittuvan torialueen aiempaa monipuolisemmalle ja tehokkaammalle hyödyntämiselle, sekä kaava-alueen eteläosalle sijoittuvan korttelialueen uudistamiselle ja täydennysrakentamiselle. Asemakaavan muutoksessa alueen keskeiset käyttötarkoitukset, sekä kaava-alueelle sijoittuvan korttelialueen keskeiset kaavamääräykset säilyvät ennallaan, joten asemakaavan vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan ovat välillisiä ja liittyvät alueen yleiseen uudistumiseen ja siistitymiseen. Keskeiselle paikalle sijoittuvan torialueen systemaattisella, suunnitelmallisella ja pitkäjänteisellä kehittämisellä voi olla merkittäviä välillisiä vaikutuksia Jokioisten keskustan rakennetun ympäristön kehittämiseen ja kaava-alueen merkitykseen osana elävää kulttuuriperintöä.

## **10.6. Kaavan vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Asemakaavan muutoksella on myönteisiä suoria ja välillisiä vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Asemakaavan muutos luo edellytykset kaava-alueen täydennysrakentamiselle, keskusta-alueen asukaspuhjan vahvistamiselle, sekä yritysten sijoittumiselle kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön. Kaava-alueelle suunnitellut pysäköinti-, liikenne- ja toritoiminnot lisäävät alueen liikennöintiä ja luovat luontevia kohtaamisia ihmisten ja eri käyttäjäryhmille suunnattujen palveluiden kehittämiseksi.

## **11. KAAVASELOSTUKSEN LIITTEET**

Kaavaselostuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Sweco, 15.02.2022
- Asemakaavan seurantalomake, Sweco, 18.03.2022
- Vastineluettelo, Sweco, 18.03.2022
- Katusuunnitelma, Destia, 02.12.2021

## **12. KAAVAN TOTEUTUS**

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.



### **13. LISÄ- JA YHTEYSTIEDOT**

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat:

#### **Jokioisten kunta (kaavasuunnittelun ohjaus)**

kunnaninsinööri Kari Tasala

puhelin: 050 5925 850

osoite: Keskuskatu 29 A, 31600 Jokioinen

sähköposti: etunimi.sukunimi@jokioinen.fi

kehitysinsinööri Emilia Naatula

puhelin: 050 382 3016

osoite: Keskuskatu 29 A, 31600 Jokioinen

sähköposti: etunimi.sukunimi@jokioinen.fi

#### **Kaavan laativa konsultti**

Timo Rysä

suunnittelupäällikkö, arkkitehti, YKS-530

Sweco Infra & Rail Oy

Hatanpään valtatie 11

33101 Tampere

puhelin: 040 593 9917

sähköposti: etunimi.sukunimi@sweco.fi