



ASEMAKAAVA 1403

MÄENPÄÄN ASUINALUEEN LAAJENNUS, 14. (MÄENPÄÄ) KAUPUNGINOSA

Kuvaus

Asemakaavaselostusluonnos, joka koskee 19.6.2019 päivättyä kaavakarttaa

Kaavan laatija

Arkkitehti Kalle Rautavuori laati alustavan OAS:n, kaavaluonnoksen ja selostuksen 16.10.2018 sekä havainnepiirrustuksen 16.10.2018.

Arttu Salonen (ins. YAMK) toimii kaavan laatijana 19.6.2019 tarkistetusta luonnoksesta alkaen.

Vireilletulo

14.4.2016 (Kaavoituskatsaus 2016)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

19.6.2019

Valmisteluvaiheen kuuleminen

xx.xx-xx.xx.201x

Ehdotus nähtävillä

xx.xx-xx.xx.201x

Lainvoimainen

xx.xx.20xx

Loimaalla 19.6.2019

Arttu Salonen

Sisällysluettelo

	Sisällysluettelo	1-3
	Liitteet	1-4
	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	1-4
1	TIIVISTELMÄ	1-5
	1.1 Kaava-alueen kuvaus.....	1-5
	1.2 Tavoitteet	1-5
	1.3 Kaavaprosessin vaiheet	1-5
	1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset.....	1-5
	1.5 Asemakaavan keskeinen sisältö.....	1-5
	1.6 Mitoitus	1-6
2	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2-7
	2.1 Tunnistetiedot	2-7
	2.2 Kaava-alueen sijainti	2-7
3	LÄHTÖKOHDAT.....	3-8
	3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	3-8
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	3-8
	3.1.2 Luonnonympäristö	3-10
	3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	3-12
	3.1.4 Asuminen ja väestö	3-15
	3.1.5 Palvelut	3-15
	3.1.6 Liikenne	3-15
	3.1.7 Tekninen huolto	3-16
	3.1.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	3-16
	3.1.9 Suunnittelualueen historiaa	3-17
	3.1.10 Sosiaalinen ympäristö	3-18
	3.1.11 Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat	3-18
	3.1.12 Maanomistus	3-18
	3.2 Suunnittelutilanne	3-18
	3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	3-18
	3.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	3-20
	3.3 Tonttijako	3-20
	3.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	3-20
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	4-21
	4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	4-21
	4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	4-21
	4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	4-21
	4.3.1 Osalliset	4-21
	4.3.2 Kaavan vireilletulo (MRL 6§ 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	4-21
	4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	4-22
	4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	4-22
	4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	4-22
	4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	4-22
	4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	4-22
	4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	4-22
	4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	4-22
	4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	4-22

5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	5-24
5.1	Kaavan rakenne	5-24
5.1.1	Mitoitus	5-24
5.1.2	Palvelut	5-25
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	5-25
5.3	Aluevaraukset	5-25
5.3.1	Korttelialueet	5-25
5.4	Kaavan vaikutukset	5-26
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	5-26
5.4.2	Vaikutukset liikenteeseen.....	5-26
5.4.3	Sosiaaliset vaikutukset	5-27
5.4.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	5-28
5.4.5	Muut vaikutukset	5-28
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	5-28
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	5-29
5.7	Nimistö	5-31
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	6-31
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	6-31
6.1.1	Toteutuksen seura	6-31

Liitteet

1. Seurantalomakkeet
2. Asemakaava ja asemakaavan muutos, pienennös
3. Havainnepiirustus
4. Vastineraportti

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava ja siihen liittyvät perus- ja erityisselvitykset 2006-2014 (FCG Finnish Consulting Group Oy ym.)
- Katutilan mitoitus (Ramboll Finland Oy, 2018)

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Noin 5,2 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan itäpuolella. Alue rajautuu etelässä Loimijokeen, idässä peltoalueeseen, pohjoisessa Sieppalantien pohjoisreunaan ja lännessä Sieppalankadun varren asuinalueeseen. Alue on pääosin avointa peltoa. Kaava-alueen pohjoisosassa on kaksi asuinkiinteistöä ja eteläosassa yksi asuinkiinteistö.

1.2 Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Sieppalankadun varren asuinaluetta itään päin. Tämä lisäisi Loimijoen läheisyydessä sijaitsevien pientalotonttien tarjontaa.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava tehdään Loimaan kaupungin aloitteesta.

Kaavoitustyön käynnistämisestä on kuulutettu kaavoituskatsauksen 2016 yhteydessä. Loimaan kaupungin kaavatoimikunta on käsitellyt alustavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä alustavaa kaavaluonnosta kokouksessaan 1.2.2018, 8.11.2018 sekä 18.6.2019.

Kaavatyötä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä xx.xx-xx.xx.2019.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä xx.xx.201x – xx.xx.201x.

1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Asemakaavamuutos perustuu alueella voimassa olevaan Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan. Kaavan alustavan luonnoksen ja kaavarakenteen pääratkaisut laati Loimaan kaupungin aiempi kaava-arkkitehti Kalle Rautavuori 16.10.2018. Kaavaprosessin osalta kaavoittajana jatkaa 19.6.2019 tarkistetusta luonnoksesta alkaen Arttu Salonen.

Kaavan valmisteluvaiheessa v. 2018 Ramboll Finland Oy laati Sieppalankadun katulinjauksesta vaihtoehtoisia tarkasteluja.

1.5 Asemakaavan keskeinen sisältö

Kaava-alue on kokonaan uutta asemakaavaa. Alueen ensimmäisellä asemakaavalla osoitetaan olemassa olevien asuinrakennusten kiinteistöt AO-kortteleiksi. Alueen pohjoisosaan muodostetaan kortteli numero 27 (AO/s-2), joka muodostuu kahdesta tontista, ja kaakkoisosaan muodostetaan kortteli numero 29 (AO), joka muodostuu yhdestä tontista. Korttelin 27 tontin 1 asuinrakennus sekä luhtiaitta osoitetaan suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-3). Koko kortteli 27 osoitetaan alueen osaksi, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-1). Korttelin 29 pohjoisen puoleinen osa osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) ja siihen merkitään ajoyhteys kortteliin 29.

Alueen länsipuolella olevan asuinalueen läpi kulkevaa Sieppalankatua jatketaan Sieppalantielle asti. Kaava-alueen itäosassa olemassa oleva Sieppalantie nimetään Sieppalankaduksi. Aliskyläntien katualue jatketaan Sieppalankadulle asti.

Sieppalankadun eteläpuolelle muodostuu uusi erillispientalojen korttelialue (A0) korttelinumero 28. Kortteli muodostuu kahdeksasta omarantaisesta tontista. Kolmelle idän puoleiselle tontille kulku tapahtuu Sieppalankujaksi nimettävän kadun kautta. Katualueiden väliin jäävät alueet osoitetaan puistoiksi, jotka nimetään Sieppalanpuistoksi ja Mäki-Pietilänpuistoksi. Mäki-Pietilänpuisto ulottuu Loimijoen rantaan asti.

1.6 Mitoitus

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	e=
AO	23 377	4 675	0,20
<u>A yht.</u>	<u>23 377 44 %</u>	<u>4 675</u>	<u>0,20</u>
M	2 666		
<u>M yht.</u>	<u>2 666 5 %</u>		
VP	11 785	-	-
<u>V yht.</u>	<u>11 785 23 %</u>		
Kadut	9 586	-	-
<u>Kadut/tiet yht.</u>	<u>9 586 18 %</u>		
<u>W</u>	<u>5 315 10 %</u>	-	-
<u>yht.</u>	<u>52 729</u>	<u>4 675</u>	<u>0,09</u>

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

430 Loimaan kaupunki
14. (Mäenpää) kaupunginosa
Mäenpään asuinalueen laajennus
AK 1403

Asemakaavalla muodostuu: Loimaan Mäenpään kaupunginosan korttelit 27-29 sekä katu-, virkistys- ja vesialuetta.

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä

Kaavasuunnittelu: Arttu Salonen, Loimaan kaupunki

Asemakaavan käsittelyt

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu

14.4.2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville

xx.xx.2019

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä

xx.xx. - xx.xx.2019

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä

xx.xx.201x – xx.xx.201x

Kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavan

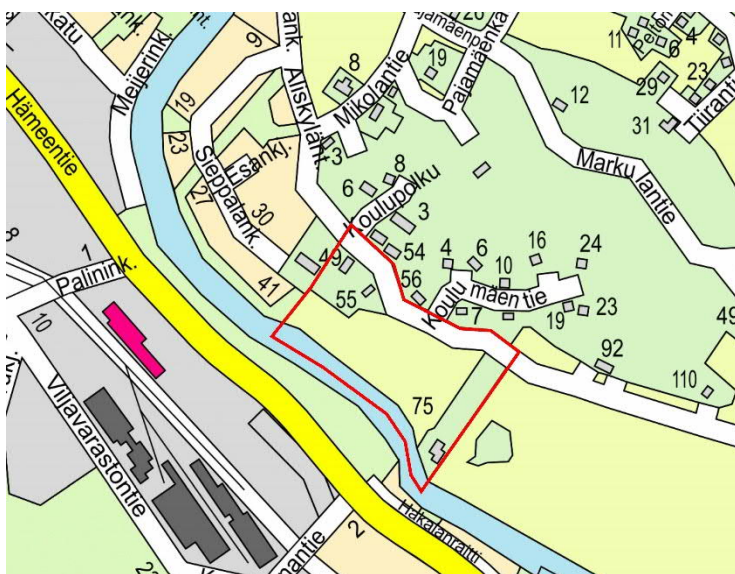
___.___.-___.___.20xx

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan

___.___.-___.___.20xx

2.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan itäpuolella. Alue rajautuu etelässä Loimijokeen, idässä peltoalueeseen, pohjoisessa Sieppalantien pohjoisreunaan ja lännessä Sieppalankadun asuinalueeseen.



Kaava-alueen rajausta osoitekartalla

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 5,2 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan itä puolella. Alue rajautuu etelässä Loimijokeen, idässä peltoalueeseen, pohjoisessa Sieppalan tien pohjoisreunaan ja lännessä Sieppalankadun asuinalueeseen. Alue on pääosin avointa peltoa. Kaava-alueen pohjoisosassa on kaksi asuinkiinteistöä ja eteläosassa yksi asuinkiinteistö.

Alue tukeutuu Loimaan keskustan palveluihin. Palveluiden saavutettavuus on hyvä sekä autolla, polkupyörällä että kävellen.

Avoin peltoalue on kaupungin omistuksessa. Rakennetut kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.



Kaava-alueen rajausta ilmakuvassa.



Ilmakuvia suunnittelualueelta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on pääosin viljelykäytössä olevaa salaojitettua peltoa.

Loimijoen pohjoisranta on osoitettu yleiskaavassa virkistysalueeksi. Alueen virkistyskäyttöpotentiaalia ei kuitenkaan ole hyödynnetty.



Kuva Loimijoelta: kaava-alueen luoteispuolen rakennettuja erillispientalotontteja.



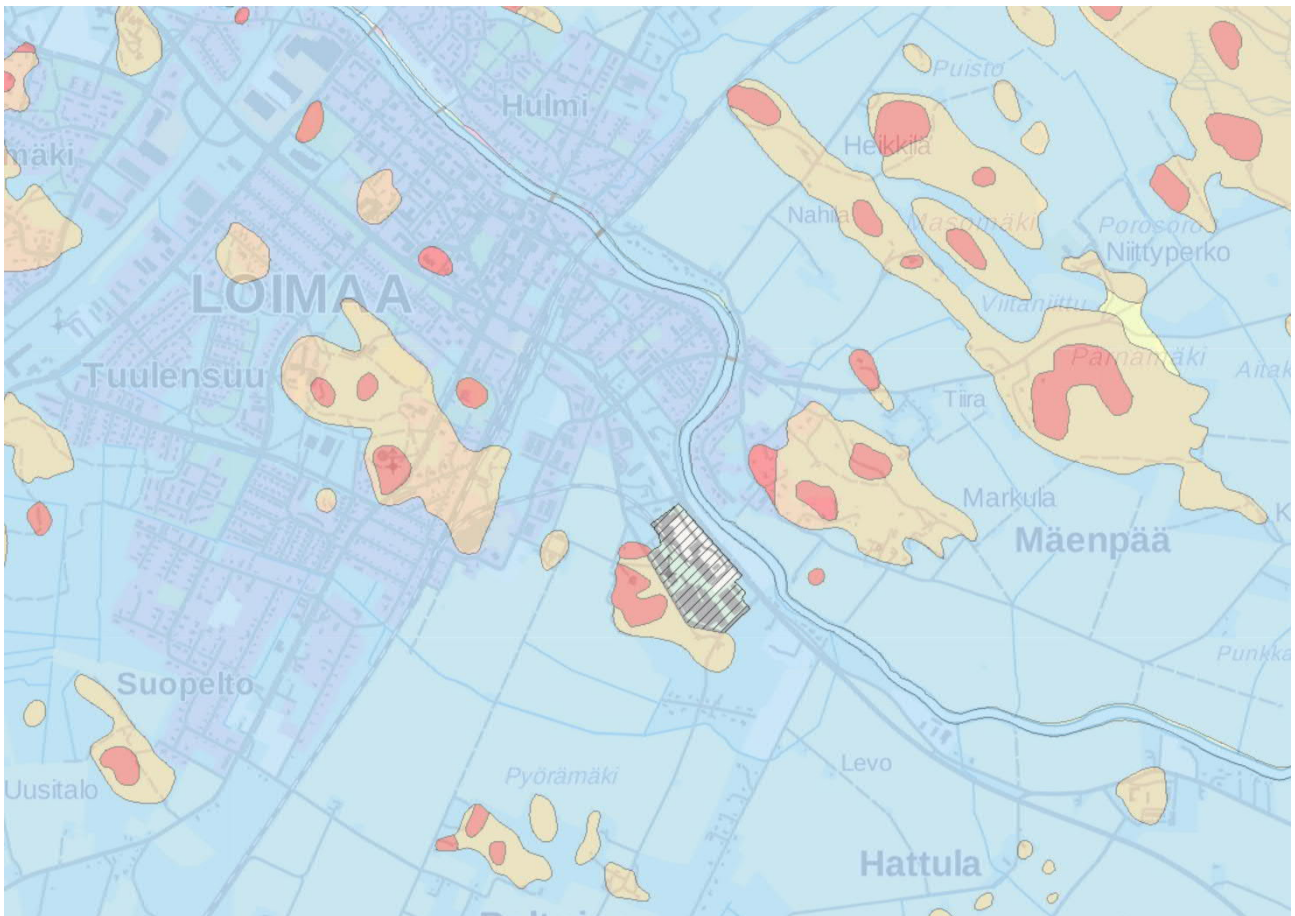
Kuva Loimijoelta: kaava-alueen Loimijokeen rajautuva eteläosa näkyy kuvan keskellä.



Kuva Loimijoelta: rakentamatonta kaava-aluetta.



Kuva Loimijoelta: rakentamatonta kaava-aluetta.



Maaperäkartta: sininen= savi, vaalean ruskea= hiekkamoreeni, punainen=kallioma

Koko kaava-alueen maaperä on savea. Alueen pohjoispuolella olevan kumpareen maaperä on moreenia ja kalliota. Kaava-alueen kaakkoispuolella on pieni kallioalue.

Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on kolme vanhaa pihapiiriä. Luoteiskulmassa sijaitseva Tupa-Pietilän kiinteistö on keskeisten alueiden osayleiskaavassa osoitettu paikallisesti merkittäväksi suojeltavaksi kohteeksi. Pietilän kantatalon talouskeskus on isojaonaikaisella kyläontilla. Satulakattoinen ja pitkärunkoinen päärakennus on vuodelta 1888 ja sitä on jatkettu vuonna 1927. Osa alkuperäisistä ikkunoista on korvattu yksiruutuisilla ikkunoilla. Sulkanurkkainen luhtiaitta on vuodelta 1760. Lisäksi pihapiirissä on navetta ja kalustovaja. Tupa-Pietilän kaakkoispuolella on vuonna 1957 rakennettu jälleenrakentamiskaudelle ominainen erillispientalo. Kaava-alueen kaakkoiskulmassa on 1993 valmistunut erillispientalo. Tämä kiinteistö ulottuu Loimijokeen asti ja aivan rannan tuntumassa on saunarakennus.

Kaava-alue rajautuu luoteispuoleltaan vuonna 2000 kaavoitettuun erillispientaloalueeseen. Alueen rannanpuolelle sijoittuvat tontit ovat pääosin rakennettuja, mutta Sieppalan kadun ja Aliskyläntien välinen kaava-alue on vielä suurimmaksi osaksi toteutumatta.

Suunnittelualan pohjoispuolella olevalla mäenrinteellä on monen aikakauden rakentamista 1920-2010 lukujen väliseltä ajalta. Alue on rajattu osayleiskaavassa kh-3 merkinnällä (Paikallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus).



Kaava-alueen rakennuskanta

Kartan kohde 1 Pietilän kantatalon talouskeskus Isojaonaikaisella kylätontilla. Satulakattoinen ja pitkärunkoinen Päärakennus 1888, jatkettu 1927. Osa alkup. Ikkunoista korvattu yksiruutuisilla ikkunoilla. Pihan puoleisella julkisivulla on kaksi aumakattoista umpikuistia. Alkuperäinen pohjakaava on muistuttanut keskeissalipohjakaavaa, mutta siihen on myöhemmin tehty muutoksia. Rakennusta on jatkettu ja sisälle mm. on tehty sauna. Sulkanurkkainen luhtiaitta 1760, navetta ja kalustovaja. Kiint.tunnus: 430-404-1-56	
Kartan kohde 2 Asuinrakennus rakennettu 1957. Sauna- ja talousrakennusten rakennusvuodet eivät tiedossa. Kiint.tunnus: 430-404-6-11	

Kartan kohde 3 Asuinrakennus rakennettu 1993, autotalli 1994 ja erillinen vapaa-ajan rakennus 1991. Kiint.tuunus: 430-404-6-15	
---	--

Kaava-alueelle sijoittuvat rakennukset.

3.1.4 Asuminen ja väestö

Asuntokuntien määrä Loimaalla oli vuoden 2013 lopussa 8191 ja samaan aikaan perheiden lukumäärä 4504. Vuokra-asunnossa asuvien osuus oli 19,7 %, kun se koko maassa oli samaan aikaan 30,6 %. Rivi- ja pientaloissa asuvien asuntokuntien osuus oli Loimaalla 74,2 %, kun se koko maassa oli 54,0 % asuntokunnista. Loimaalla asutaan pientalovaltaisesti.

Kunnan sisäinen muuttoliike haja-asutusalueilta keskustaajamaan ja pientasuntokuntien määrän kasvu lisää asuntotarvetta keskustan asemakaava-alueella. Keskustan osayleiskaavassa onkin varauduttu monipuolisten asumismahdollisuuksien toteuttamiseen. Loimaan taajama-aste vuonna 2012 oli 65,9.

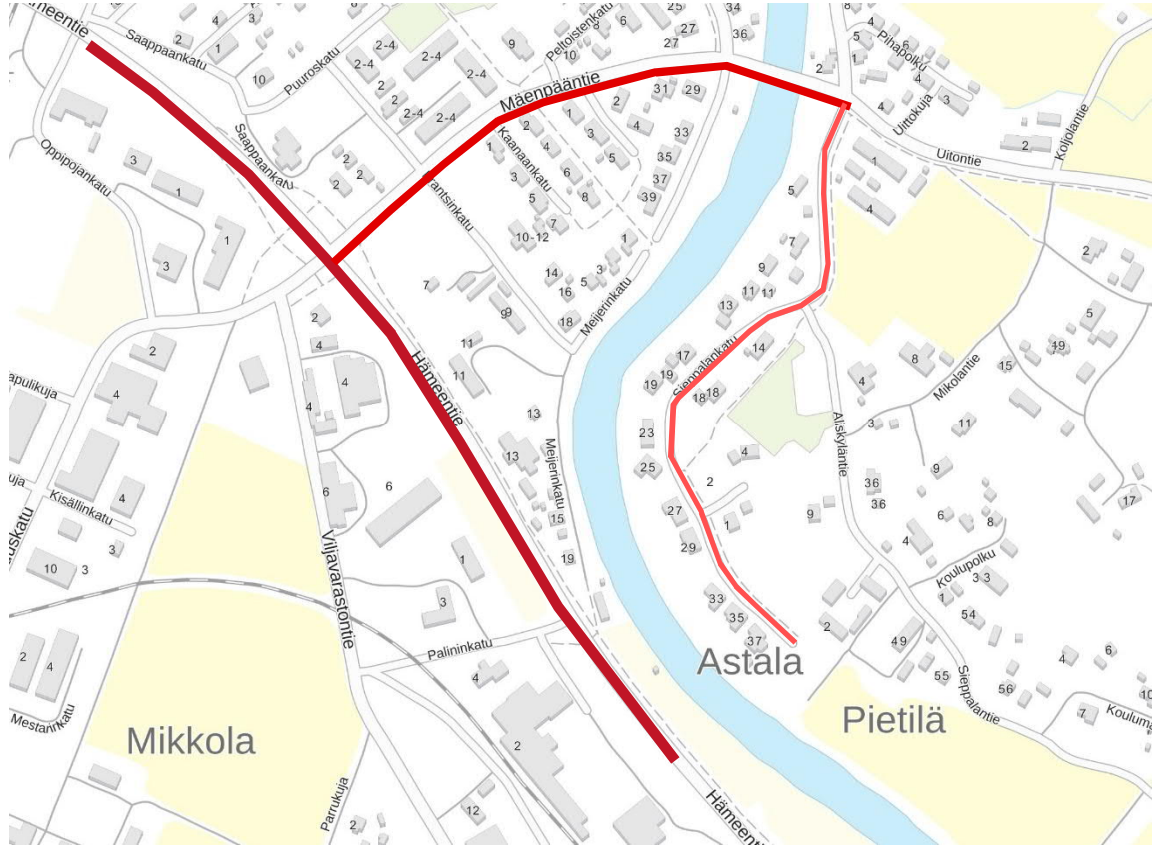
3.1.5 Palvelut

Kaupalliset palvelut sijaitsevat Loimaan keskustan alueella. Loimaan torille on matkaa noin 1,5 km. Aleksis Kiven kadun market-alueelle on suunnittelualueelta autolla matkaa noin 2,5 km. Lähin alakoulu sijaitsee noin 2,4 km päässä kaava-alueelta ja yläkoulu noin 2,5 km etäisyydellä. Lähimpään päiväkotiin on matkaa alle kilometri.

3.1.6 Liikenne

Kaava-alueelta liitytään Hämeentiehen (213) Mäenpääntietä/Uitontietä pitkin. Uitontieltä suunnittelualueelle saavutaan Sieppalankatua pitkin. Sieppalankatu on tällä hetkellä päättäväkatu ja kulkee 2000-luvulla rakennetun asuinalueen läpi ja tulee olemaan myös nyt kaavoitettavan alueen liittymiskatu. Kaava-alueen pohjoisosassa kulkee Sieppalantie, joka muuttuu asemakaavoitetulla alueella Yliskyläntieksi, ennen kuin se liittyy Sieppalankatuun. Sieppalankadun varressa on erillinen kevyen liikenteen väylä. Sieppalantie muuttuu suunnittelualueen kohdalla sorapäälysteiseksi.

Vuonna 2012 valmistuneessa Loimaan seudun liikenneturvallisuuksuunnitelmassa (Varsinais-Suomen ELY-keskus 2012) esitettiin Mäenpääntien Loimijoen ylittävä kapea silta kunnostettavaksi (sis. kevyen liikenteen yhteyden). Toimenpide on osoitettu kiireellisyysluokkaan 2.



Alueen tie/katuverkko

3.1.7 Tekninen huolto

Mäenpään asuinalueella on kattava vesihuoltoverkosto.

3.1.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueen luoteiskulmassa sijaitsevat kaksi pihapiiriä on yleiskaavassa rajattu (sm-2) historiallinen kylätontti rajauksella (merkinnän selitys: Alueella saattaa sijaita muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Vallitseva maankäyttö, maanviljely ja metsätalous ovat sallittuja. Aluetta koskevista uudisrakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava maakuntamuseon kanssa. Metsän äestys ei ole sallittua ilman muinaismuistolain mukaista lupaa.) Kaavaselostuksen liitteessä 7 alueesta on seuraavanlainen kuvaus: "Mäenpään vanha asuinpaikka. Ei ole selvillä, onko paikalla sanottavasti jäljellä säilyneitä maakerroksia mahdollisine tutkimuskelpoisine esinelöydöstöineen." Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä kohde (Mäenpää) on osoitettu kiinteäksi muinaisjäännökseksi. Kohteen tyyppi; asuinpaikat / kyläpaikat ja ajoitus; historiallinen. Rekisterissä kohteesta on seuraavanlainen kuvaus: "Kylätontin paikka sijaitsee Mäenpään kylässä olevan entisen koulun ympäristössä ja alempana pihojen kohdalla, joelle laskeutuvan mäenrinteen juurella ja ylärinteessä. Ei ole selvillä onko paikalla jäljellä kylätontin maakerroksia."



Kiinteän muinaisjäännöksen rajausta museoviraston muinaisjäännösrekisterissä.

Pihapiirit ovat yleiskaavassa osoitettu myös osaksi paikallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuutta (kh-3). Tämä rajausta käsittää Mäenpään alueen asutusta ja maatiloja ja mäkitupia metsäisellä selänteellä.

Tupa-Pietilä on lisäksi yleiskaavassa osoitettu paikallisesti merkittäväksi suojeltavaksi rakennukseksi. (Historiallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Rakennusryhmien ja kokonaisuuk-sien kohdalla suojelun kohdentuminen määritellään tapauskohtaisesti. Muutos- ja korjaustyöt ei-vät saa heikentää kohteen ympäristöllistä, rakennushistoriallista tai historiallista arvoa. Kohdenu-merointi viittaa kaavaselostuksen liitetaulukkaan.)

3.1.9 Suunnittelualueen historiaa

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on kolme vanhaa talouskeskusta Pietilä, Astala sekä vähän kauempana Jussila.

Tupa-Pietilä on Mäenpään Pietilän kantatalon talouskeskus. Pietilä oli augmenttitila, joka maksoi veronsa Vesikosken Hulmin ratsutilalle. Tupa-Pietilän talouskeskus sijaitsee edelleen Mäenpään vanhalla kylätontilla, eli samalla paikalla kuin vuoden 1782 isojakokartassa.

Astalan tila syntyi 1600-luvun lopussa, kun Markulan kantatalo jaettiin kahteen osaan Astalaan ja Markulaan. Astalan talouskeskus sijaitsee edelleen samalla tontilla kuin vuoden 1782 isojakokartassa.

Jussila on kantatalo. Jussila oli augmenttitila, joka maksoi veronsa Loimaan Vesikosken Hulmin rust-hollille. Vielä vuoden 1782 isojakokartan mukaan Jussilan talouskeskus sijaitsi Mäenpään vanhalla kylätontilla lähellä Loimijoen ranta. Nykyiselle tontilleen Jussilan talouskeskus on siirretty vasta myöhemmin. Jussilan talouskeskus sijaitsee Sieppalantien varrella noin 500 metriä vanhalta kylä-tontilta

Vanhan Mäenpään kylätontin pohjoispuolella, mäen rinteessä, on 1800-1900 luvuilla rakentunut mäkitupa-alue. Alueella on useita ns. maattoman väen asumuksia.

3.1.10 Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristössä on sekä erillispientaloja että rivitaloja ja alueen väestön sosiaalisen rakenteen voi kuvitella olevan monipuolinen. Alueelta on lyhyet yhteydet sekä metsään että joen rantaan. Myös Loimaan kaupungin kulttuuripalvelut ovat hyvin saavutettavissa.

3.1.11 Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat

Alueen ympäristössä ei ole erityistä ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Kaava-alueen eteläpuolella, Loimijoen toisella puolella, on teollisuusalue, jossa on mm. viljavarasto ja kivialan yritys.

3.1.12 Maanomistus

Kaavoittamaton peltoalue on kaupungin omistuksessa. Rakennetut kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

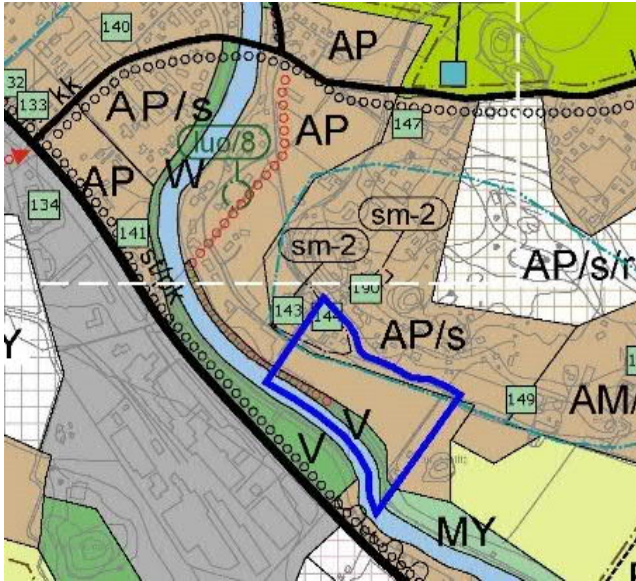


*Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä.
Kaava-alueen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla.*

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

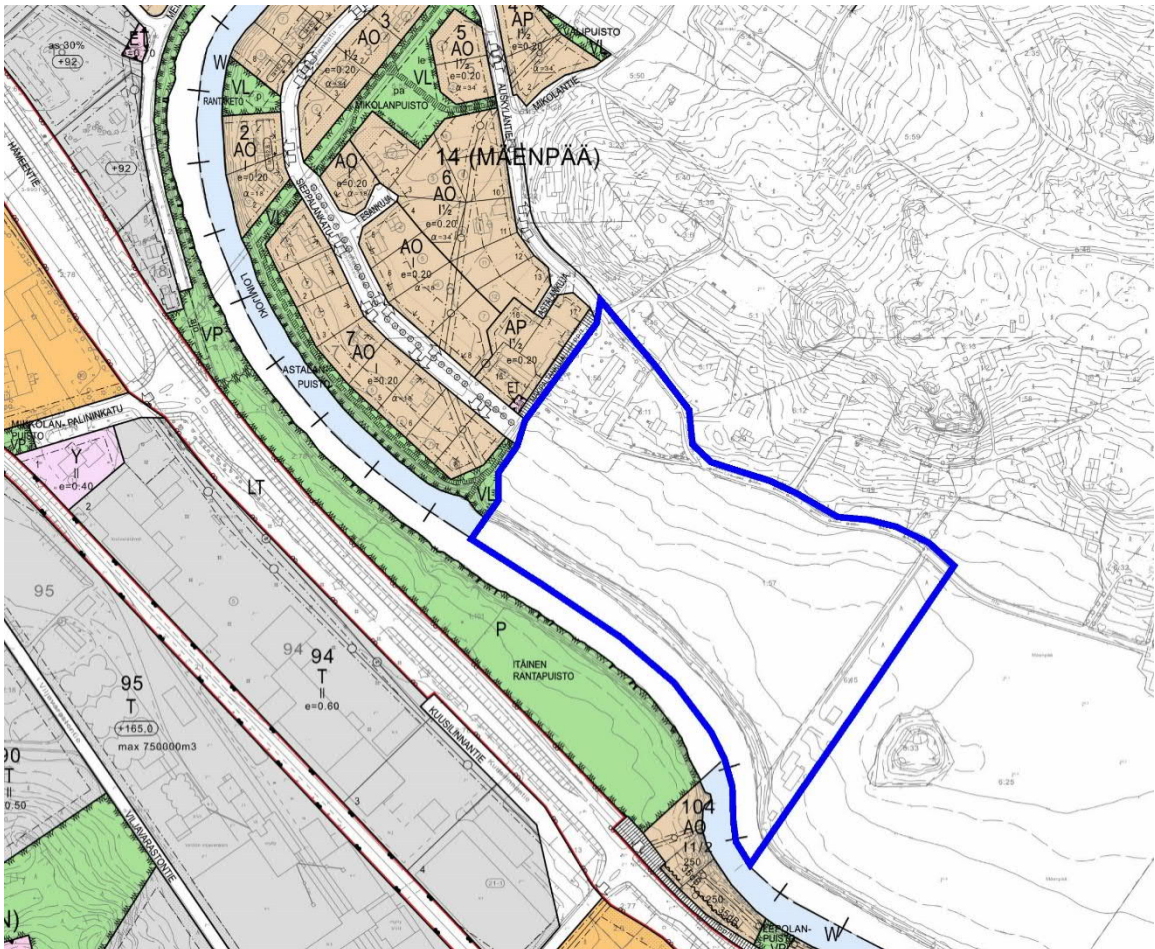
Lisäksi kaava-alue on osoitettu osaksi kaupunkikehittämisen kohdealuetta. "Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue. Suunnittelumääräys: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaylät on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus."

3.2.1.2 Yleiskaava



Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Loimijoen varsi on osoitettu virkistysalueeksi (V) ja kaava-alueen länsiosaan on rantaan osoitettu uusi kevyen liikenteen yhteys- merkintä. Alueen pohjoisosassa on rakennusryhmä soitettu paikallisesti arvokas suojeltava rakennus -kohdemarkintä (144). Rakennusryhmä kuuluu myös historiallinen kylätontti aluerajaukseen (sm-2) sekä paikallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus aluerajaukseen (kh-3).

3.2.1.3 Asemakaava



Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue rajautuu länsipuoleltaan erillispientaloalueeksi kaavoitettuun alueeseen.

3.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä ovat mm. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan liittyvät perus- ja erillisselvitykset.

Keskeisten alueiden osayleiskaavaan liittyy useita selvityksiä, jotka koskevat myös kaavamuutoksen kohteena olevaa aluetta. Näitä ovat mm. maisema- ja liikenneselvitykset sekä arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi. Maakäytön kehityskuvissa (Suunnittelukeskus Oy 2006) esitetään keskustan rakenteen tiivistämistä ja vetovoimaisuuden parantamiseen tähtääviä toimenpiteitä. Myös kaupunkikuvaa ja vetovoimaisuutta tulisi kehittää. Loimaan kaupungin keskusta on myös ns. kaupungin ikkuna, jonka kautta vierailijat peilaavat helposti koko kaupunkia. Keskustakuvalla ja sen viihtyvyydellä on siten merkittävä osuus kaupungin imagon muodostumisessa. Uusilla ympäristöltään houkuttelevilla pientaloalueilla houkutellaan alueelle lapsiperheitä, mikä virkistää alueen sosiaalista rakennetta ja edesauttaa huoltosuhteen parantamista. Rakentamista pyritään ohjaamaan olemassa olevan asutusrakenteen ja kylien yhteyteen. Yleiskaavassa esitetyt maankäyttöratkaisut mahdollistavat palvelutason parantamisen, nykyisten asuin- ja työympäristöjen säilymisen ja kehittämisen sekä virkistytymismahdollisuuksien lisäämisen kaupungin taajamassa, mikä edesauttaa nykyisten sosiaalisten olojen parantamismahdollisuuksia.

3.3 Tonttijako

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen ja sitova tonttijako.

3.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2017. Loimaan kaupunki pitää itse ajan tasalla kaavoituksen pohjakarttoja. Tämän asemakaava-alueen pohjakartta on laadittu mitta-kaavassa 1:500. Kaavan pohjakartan hyväksyy mittausteknikko Esa Kosonen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava ja asemakaavamuutos tehdään Loimaan kaupungin aloitteesta. Alueelle on tarkoitus mahdollistaa erillispientalojen rakentaminen ja vastata näin keskusta-alueen pientalojen rakentamisaikojen kysyntään. Lisäksi tavoitteena on jatkaa Mäenpääkatu Sieppalantielle asti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kaava on tullut vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksen yhteydessä.
- Kaavatoimikunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä alustavaa kaavaluonnosta kokouksessaan 1.2.2018 (3 §), 8.11.2018 (14 §) ja 18.6.2019.
- Kaavatoimikunta käsitteli luonnosvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunnot sekä alustavaa kaavaehdotusta kokouksessaan xx.xx.201x (§ xx).
- Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan xx.xx.201x (§ xxx).
- Kaavatoimikunta käsitteli kaavaehdotuksesta saadut muistutukset kokouksessaan xx.xx.20xx (§ xx).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 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 alueella toimivat yritykset
- Varsinais-Suomen ELY –keskus, Maakuntamuseo
- Kaupungin eri toimialat; Elinympäristövaliokunta, Ympäristöterveydenhuolto
- Loimaan Kaukolämpö Oy, Loimaan Vesi liikelaitos, Sallila Sähkönsiirto Oy, Telia, Lounea, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turun Lintutieteellinen Yhdistys.
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luettelo voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

4.3.2 Kaavan vireilletulo (MRL 6§ 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 21.3.2016 (§ 81).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuulutettu julkisesti nähtäville samaan aikaan kaavaluonnoksen kanssa xx.xx.2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
Täydentyy luonnosvaiheen jälkeen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö
Täydentyy luonnosvaiheen jälkeen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet
Kaupungin asettamat tavoitteet
Kaupungin tavoitteena on lisätä keskustan omakotitonttien tarjontaa ja näin tiivistää yhdyskuntarakennetta olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen. Lisäksi tavoitteena on selkiyttää alueen katuverkkoa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet
Kaupungin tavoitteena on edistää yleiskaavan asuinrakentamisen lisäämisen tavoitetta alueelle.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet
Kaupungin tavoitteena on toteuttaa omarantaiset tontit, koska se on alueen ominaispiirteet huomioiden tarkoituksenmukaisin ja toimivin ratkaisu.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen
Osallisten tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta
Kaavasuunnittelun alussa on alueelle luonnosteltu useita erilaisia ratkaisuja. Näistä vaihtoehtoista on virkamiestyönä sekä kaavatoimikunnassa valittu aluetta parhaiten palveleva ratkaisu. Alueen pienehkö koko huomioon ottaen ei ole tarkoituksenmukaista esittää vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet
Valitussa vaihtoehdossa alueelle laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa suunnittelun lähtökoh-
tana olevien tavoitteiden mukaisen rakentamisen. Kaavaprosessin yhteydessä hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja riittävä osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämässä laajuudessa.

Kaavaratkaisun valinnan perustana on luoda viihtyisiä ja vehreä asuinalue joka rakentuu tehok-
kaan ja taloudellisen katuverkon varaan. Alustavien luonnosten karsinnassa päädyttiin ratkaisuun,

jossa uudet erillispientalojen tontit ulottuvat joen rantaan asti. Kaava-alueen länsipuolen asuin-alueella tonttien ja rannan väliin on osoitettu kapea lähivirkistysalue (VL) sekä ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Myös yleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu kapea viherkäytävä. Käytännössä kaupungilla ei ole ollut resursseja hoitaa aluetta puistomaisena virkistysalueena ja alueen asukkaat ovat ottaneet alueen monin paikoin hoitoonsa. Loimijoen rantatöyräs on tällä kohtaa jyrkkä, kymmenen metrin matkalla on noin kolmen metrin korkeusero. Maaperä on pehmeää savea, savi-kerros on paikoin jopa yli kymmenen metrin syvyinen. Näistä lähtökohdista johtuen rantaan on vaikeaa ja kallista rakentaa kulkuväylää. Myös kapean viherkaistaleen hoito on vaikeaa. Sieppalankadun pohjoisosassa tontit ulottuvat rantaan saakka, jolloin viheryhteys katkeaa joka tapauksessa jo kyseisellä kohdalla. Valitun ratkaisun perusteena pidettiin sitä, että Loimijoen hyödyntäminen ja alueen siisti ja viihtyisä kaupunkikuva toteutuvat tällä kohdalla parhaiten mahdollistamalla omarantaisten tonttien muodostaminen. Jokirantaa halutaan silti hyödyntää myös yleisenä virkistysalueena. Tämä toteutuu parhaiten niin, että rantaan kaavoitetaan erillisiä kohtia, jotka ovat kaikkien käytettävissä. Virkistysreitti voi kulkea välillä rannassa ja välillä ylempänä kadun varressa. Lisäksi kaupungin tavoitteena on kehittää Loimijoen rantaa julkisena virkistysalueena erityisesti keskustan kohdalla sekä Nahinlahden alueella. Koko Loimijoen asemakaavoitetun alueen pituinen rantareitti, joen rantaa pitkin, ei ole realistinen eikä myöskään tarkoituksenmukainen.

Katuverkon osalta Sieppalankadun jatkaminen Sieppalantielle asti on ollut lähtökohtana jo kaava-alueen länsipuolen asemakaavatyön aikana. Sieppalankadun rakentamisen jälkeen Aliskyläntien ja Sieppalankadun ristitys on rakennettu niin, että Sieppalankadulla on alueella etuajo-oikeus. Nyt vaihtoehtojen vertailussa päädyttiin ratkaisuun, että Aliskyläntien läpiajoa ei estetä, jolloin liikenne voi kulkea Sieppalantielta sekä Aliskyläntietä että Sieppalankatua pitkin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue on kokonaan uutta asemakaavaa. Alueen ensimmäisellä asemakaavalla osoitetaan olemassa olevien asuinrakennusten kiinteistöt AO-kortteleiksi. Alueen pohjoisosaan muodostetaan kortteli numero 27 (AO/s-2), joka muodostuu kahdesta tontista, ja kaakkoisosaan muodostetaan kortteli numero 29 (AO), joka muodostuu yhdestä tontista. Korttelin 27 tontin 1 asuinrakennus sekä luhtiaitta osoitetaan suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-3). Koko kortteli 27 osoitetaan alueen osaksi, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-1). Korttelin 29 pohjoisen puoleinen osa osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) ja siihen merkitään ajoyhteys kortteliin 29.

Alueen länsipuolella olevan asuinalueen läpi kulkevaa Sieppalankatua jatketaan Sieppalantielle asti. Kaava-alueen itäosassa olemassa oleva Sieppalantie nimetään Sieppalankaduksi. Aliskyläntien katualue jatketaan Sieppalankadulle asti.

Sieppalankadun eteläpuolelle muodostuu uusi erillispientalojen korttelialue (AO) korttelinumero 28. Kortteli muodostuu kahdeksasta omarantaisesta tontista. Kolmelle idän puoleiselle tontille kulku tapahtuu Sieppalankujaksi nimettävän kadun kautta. Katualueiden väliin jäävät alueet osoitetaan puistoiksi, jotka nimetään Sieppalanpuistoksi ja Mäki-Pietilänpuistoksi. Mäki-Pietilänpuisto ulottuu Loimijoen rantaan asti.

5.1.1 Mitoitus

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	e=
AO	23 377	4 675	0,20
<u>A yht.</u>	<u>23 377 44 %</u>	<u>4 675</u>	<u>0,20</u>
M	2 666		
<u>M yht.</u>	<u>2 666 5 %</u>		
VP	11 785	-	-
<u>V yht.</u>	<u>11 785 23 %</u>		
Kadut	9 586	-	-
<u>Kadut/tiet yht.</u>	<u>9 586 18 %</u>		
<u>W</u>	<u>5 315 10 %</u>	-	-
yht.	52 729	4 675	0,09

5.1.2 Palvelut

Uusi alue tukeutuu Loimaan keskustan palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. alueen uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti korkealaatuisella ja viihtyisää asuinympäristöä vahvistavalla tavalla. Kun tontit ulottuvat rantaan asti, voivat tontin omistajat pitää myös jokirannan jyrkän törmän huolitellussa kunnossa.

Asemakaavan ohella rakentamista ohjataan myös rakentamista koskevan lainsäädännön ja kaupungin rakennusjärjestyksen avulla, joiden sisältöä ei ole kaavamääräysten muodossa tarpeen kerrata. Ympäristön laatua koskevia tavoitteita käsitellään myös kohdan 5.4.1, Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, yhteydessä. Kaavakartalla on yleismääräyksiä, joilla ohjataan uusien erillispientalojen rakentamista. Ohjeiden tavoitteena on, että uusia rakentaminen muodostaisi yhtenäisen aluekokonaisuuden.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaava-alueelle muodostuu kolme erillispientalojen korttelialuetta (korttelit 27, 28 ja 29). Uusia erillispientalotontteja muodostuu kahdeksan. Puistoaluetta (VP) muodostuu 11 785 m² ja maa- ja metsätalousaluetta (M) 2 666 m². Katualuetta muodostuu yhteensä 9 586 m² ja vesialuetta (W) 5 315 m².

Kaikkien kaava-alueen kortteleiden kerrosluvuksi on osoitettu lu ½. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,20.

Rantaan sijoittuvalle erillispientalojen korttelialueelle (AO kortteli nro 28) on määrätty, asemakaavan yleismääräyksissä, alimmaksi lattiakoroksi +82,80 (korkeusjärjestelmä N60 -20 cm) ja kellarin rakentaminen on kielletty. Alin lattiakorko on johdettu viereisten alueiden asemakaavoista, joiden yhteydessä tulvariskiä on tutkittu.

Katemateriaaliksi on viereisten alueiden tapaan määrätty punainen tiilikate tai saumapeltikate.

Tonttien kadunpuoleiset sivut voidaan aidata yleisilmeeltään pelkistetyllä, pystyrima-aidalla, jonka korkeus voi olla 1,2 -1,4 metriä. Aidat on peittomaalattava valkoisiksi tai tummansävyisiksi (musta, harmaa, ruskea). Tontin muilla sivuilla suositellaan pihan rajaamista ensisijaisesti vapaasti kasvavin puu- ja pensasistutuksin tai pensasaidoin.

Autotallin tai -katoksen ajoaukon ja tontin kadunpuoleisen rajan välissä on oltava vähintään kuusi metriä vapaata piha-aluetta.

Erillisten talousrakennusten tulee olla tyyliltään ja arkkitehtuuriltaan asuinrakennusten kanssa yhteneviä.

Kattokaltevuuden on oltava 0,20°-0,34°.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuminen täydentää yhdyskuntarakennetta kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Ratkaisu tukee myös Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavan esitettyjen täydennysrakentamista sekä pientalotonttitarjontaa koskevien tavoitteiden toteutumista.

Viljelty peltoalue aivan kaupungin ydinkeskustan kupeessa muuttuu rakennetuksi alueeksi. Uusi alue rakentuu kiinni vanhaan asuinalueeseen joka pienentää maisemallista muutosta alueella. Hoitamaton jokitörmä tulee siistiytymään, kun se tulee osaksi omakotitalojen piha-alueita.

Kaava mahdollistaa alueelle 8 uuden erillispientalon (AO) rakentamisen. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2013 erillispientalossa asuvan asutokunnan keskikoko oli 2,57 henkilöä/asunto. Kaavan mahdollistaa alueelle näin ollen uusia asukkaita noin 20. Uudella asuinalueella määrä on todennäköisesti jonkin verran suurempi.

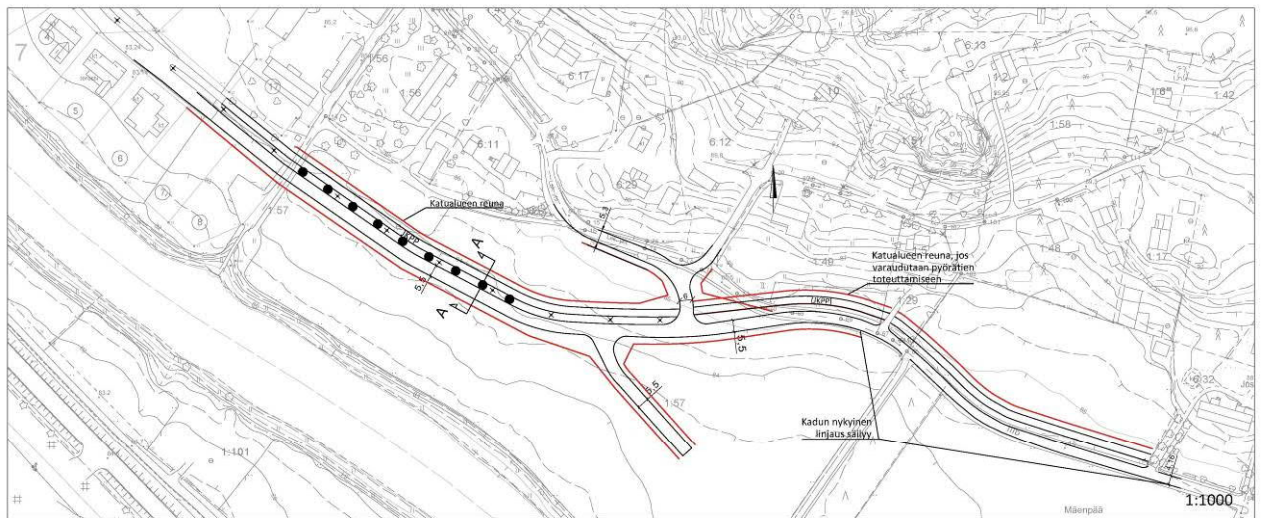
	tontin pinta-ala m ²	asemakaavassa osoitettu rak.oikeus k-m ²
tontti 27-1 AO	3 500	700
tontti 27-2 AO	1 734	349
tontti 28-1 AO	1 479	296
tontti 28-2 AO	1 650	330
tontti 28-3 AO	1 655	331
tontti 28-4 AO	1 947	389
tontti 28-5 AO	2 072	414
tontti 28-6 AO	2 089	418
tontti 28-7 AO	2 084	417
tontti 28-8 AO	2 610	522
tontti 29-1 AO	2 549	310
yhteensä	33 377	4 675

5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

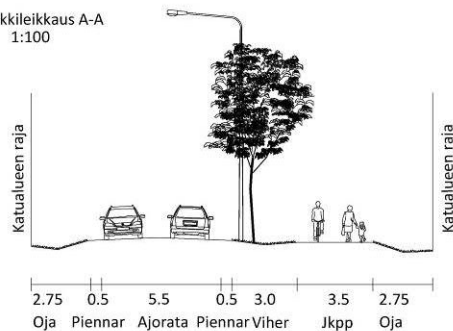
Sieppalankatu toimii tällä hetkellä 2000-luvun alussa rakennetun asuinalueen tonttikatuna. Katu päättyy itäpäässä asuinalueen reunaan. Uuden asemakaavan myötä Sieppalankatu jatketaan Sieppalankatu

palankadulle asti, jolloin se muodostaa alueen pääkulkuväylän. Asemakaavan toteuduttua Sieppalantien käyttäjät voivat kulkea joko vanhaa Aliskyläntietä pitkin tai vaihtoehtoisesti uutta Sieppalankatua pitkin. Sieppalankadun varteen rakennetaan kevyen liikenteen väylä.

Edellä arvioidusta asukasmäärän kasvusta johtuva liikennemäärän lisäys olisi noin 25 - 30 ajoneuvoa vuorokaudessa (1,2 matkaa/asukas).



Poikkileikkaus A-A
1:100



SIEPPALANKATU
KATUTILAN MITOITUS VE2
LUONNOS 27.6.2018
RAMBOLL

Luonnos katujen linjauksesta.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan toteutumisella on positiivisia vaikutuksia alueen asukkaiden elinympäristöön. Kun kaava-alueen rakentamaton aluetta kehitetään ja yleinen ympäristökuva siistiyty ja viihtyisyys kasvaa, saattaa kaavan toteutumisella olla myös lähialueen kiinteistöjen arvoa nostavia vaikutuksia.

Rakentamisen aikana naapurikiinteistöjen asukkaille voi aiheutua tilapäistä elinympäristön laadun heikentymistä. Uudisrakentamisen myötä alue kuitenkin tiivistyy ja sen toistaiseksi rakentamattomat osat tulevat osaksi jo olemassa olevaa asuinympäristöä. Uusien asukkaiden ikärakenteen odotetaan olevan monipuolinen.

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Viljelykäytössä oleva peltoalue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Rakentamisen myötä alueen luonnonympäristö tulee siistiytymään.

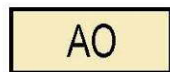
5.4.5 Muut vaikutukset

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä olemassa olevaan tekniseen verkostoon kohdistuvia vaikutuksia. Uusi alue on mahdollista liittää jo olemassa olevaan vesihuolto- ja tietoliikenneverkkoon.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle ei sijoitu olemassa olevaa tai uutta ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset



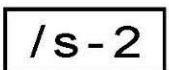
Erillispientalojen korttelialue.



Puisto.



Maa- ja metsätalousalue.

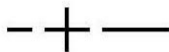


Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueella on erityisiä ympäristöarvoja ja arvokasta rakennuskantaa, jota tulee vaalia. Pihapiirien rakentaminen tulee erityisesti mittakaavaltaan ja sijoitukseltaan toteuttaa perinteistä rakentamistapaa noudattaen siten, että arvokas kokonaisuus ja rakennusten keskinäinen hierarkia säilyvät. Alueelle saa rakentaa korkeintaan kaksi asuntoa käsittäviä rakennuksia.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Ohjeellinen tontin raja.

29

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

SIEPPA

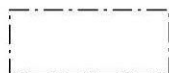
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

lu½

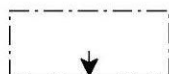
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.20

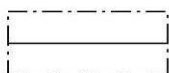
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



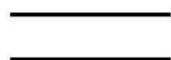
Rakennusala.



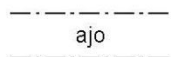
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



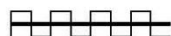
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



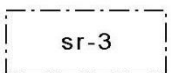
Katu.



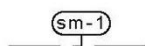
Ajoyhteys.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostöimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävää luonnetta. Korjaus- ja muutostöissä on käytettävä rakennuksen alkuperäisen rakennusperinteen mukaisia mittasuhteita, aukotusta, materiaaleja ja pintakäsittelyä. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja merkittävästi muuttavista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Alueen osa, jolla on muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

$\alpha = 20^{\circ}-34^{\circ}$

Kattokaltevuus.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB.

Alin sallittu lattiakorko on +82,80 (korkeusjärjestelmä N60 -20cm).

AO-kortteli nro 28

Kellarin rakentaminen on kielletty.

Tontilla on ennen rakentamistoimenpiteitä tehtävä maaperätutkimus ja se on liitettävä perustamissuunnitelmineen rakennuslupa-asiakirjoihin.

Katemateriaalina käytetään punaista tiilikatetta tai saumapeltikatetta.

Tonttien kadunpuoleiset sivut voidaan aidata yleisilmeeltään pelkistetyllä, pystyrima-aidalla, jonka korkeus voi olla 1,2 -1,4 metriä. Aidat on peittomaalattava valkoisiksi tai tummansävyisiksi (musta, harmaa, ruskea). Tontin muilla sivuilla suositellaan pihan rajaamista ensisijaisesti vapaasti kasvavin puu- ja pensasistutuksin tai pensasaidoin.

Autotallin tai -katoksen ajoaukon ja tontin kadunpuoleisen rajan välissä on oltava vähintään kuusi metriä vapaata piha-aluetta.

Erillisten talousrakennusten tulee olla tyyliltään ja arkkitehtuuriltaan asuinrakennusten kanssa yhteneviä.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla muodostuu kaksi uutta puistoa, jotka nimetään Sieppalanpuistoksi ja Mäki-Pietilänpuistoksi. Sieppalankadusta haarautuva uusi katu nimetään Sieppalankujaksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Asemakaavan suunnittelun pohjana on käytetty tässä kaavaselostuksessa esitettyä havainnemateriaalia, jonka tarkoituksena on havainnollistaa alueen rakentamisen tapaa ja kaava-alueen ympäristössä tapahtuvia muutoksia.

6.1.1 Toteutuksen seura

Loimaan kaupungin rakennusvalvonta vastaa kaava toteuttamisen valvonnasta.

YHTEYSTIEDOT

Loimaan kaupunki

Arttu Salonen (Loimaan kaavoittaja), arttu.salonen@loimaa.fi, puh. 02 761 42 43

Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijointie 74, 32440 Alastaro

Keskushallinto, Kauppalankatu 3, PL 9, 32201 Loimaa

kirjaamo@loimaa.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	430 Loimaa	Täyttämispvm	14.09.2018
Kaavan nimi	Mäenpään asuinalueen laajennus		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		AK 1403
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,2729	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	5,2729
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,2729	100,0	4675	0,09	5,2729	
A yhteensä	2,3377	44,3	4675	0,20	2,3377	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1785	22,4			1,1785	
R yhteensä						
L yhteensä	0,9586	18,2			0,9586	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,2666	5,1			0,2666	
W yhteensä	0,5315	10,1			0,5315	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2		2	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	5,2729	100,0	4675	0,09	5,2729	
A yhteensä	2,3377	44,3	4675	0,20	2,3377	
AO	2,3377	100,0	4675	0,20	2,3377	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1785	22,4			1,1785	
VP	1,1785	100,0			1,1785	
R yhteensä						
L yhteensä	0,9586	18,2			0,9586	
Kadut	0,9586	100,0			0,9586	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,2666	5,1			0,2666	
M	0,2666	100,0			0,2666	
W yhteensä	0,5315	10,1			0,5315	
W	0,5315	100,0			0,5315	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2		2	
Asemakaava	2		2	

