

Vastaanottaja
Loimaan kaupunki

Asiakirjatyyppi
Kaavaselostus 19.6.2018, tark. 13.2.2019

AK0333 PELTOISTEN ASUINALUE, 3. (PELTOI- NEN) KAUPUNGINOSA KAAVASELOSTUS



**AK0333 PELTOISTEN ASUINALUE, 3. (PELTOINEN)
KAUPUNGINOSA
KAAVASELOSTUS**

Kuvaus **Asemakaavan selostus, joka koskee 19.6.2018 päivättyä ja
13.2.2019 tarkistettua kaavakarttaa**

Kaavan laatija **Ramboll Finland Oy
Projektipäällikkö
Arkkitehti SAFA Mikko Siitonen (YKS 463)**

Kirjoittanut **Laura Kömi, Mikko Siitonen ja Tanja Konstari**
Tarkastanut **Kirsikka Siik**

Vireilletulo	Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksen yhteydessä, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 21.3.2016, § 81.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	18.10.2016 (17.11. – 19.12.2016), tark. 14.2.2018
Valmisteluvaiheen kuuleminen	29.3.-2.5.2018
Ehdotus nähtävillä	20.9.-22.10.2018
Kaavan hyväksyminen	Valtuusto 4.3.2019 16§
Lainvoimainen	15.5.2019
Document ID	
Version	

Loimaalla __.__.2019

SISÄLLYS

1.	TIIVISTELMÄ	1
1.1	Kaava-alueen kuvaus	1
1.2	Tavoitteet	1
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	1
1.4	Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset	2
1.5	Asemakaavan keskeinen sisältö	2
1.6	Mitoitus	2
2.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2.1	Tunnistetiedot	3
2.2	Kaava-alueen sijainti	3
3.	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	12
3.1.5	Maanomistus	13
3.2	Suunnittelutilanne	13
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
3.3	Tonttijako	15
3.4	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	15
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus	16
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.5	Asemakaavan perusteet	17
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.1.1	Mitoitus	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3	Aluevaraukset	19
5.3.1	Korttelialueet	19
5.3.2	Muut alueet	20
5.4	Kaavan vaikutukset	20
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
5.5	Ympäristön häiriötekijät	21
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
5.7	Nimistö	24
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.10.2016, tark. 14.2.2018
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Havainnemateriaali
4. Rakennusinventoinnin koontitaulukko
5. Vastineraportit (luonnos- ja ehdotusvaiheet)
6. Peltöisten alueen asemakaavamuutos – meluselvitys, 10.1.2018 (Ramboll Finland Oy)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTA-SELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

1. Rakennusinventointikartat (Loimaan kaupunki)
2. Loimaan keskustan asemakaavoitus – selvitys liikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksista, 11.6.2014 (Ramboll Finland Oy)
3. Keskustan asemakaavoitus – meluselvitys, 30.5.2014 (Ramboll Finland Oy)

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Asemakaavan muutos koskee Peltösten asuinaluetta, 3. kaupunginosaa, kortteleita 1-5, 7, 9, 11-14, 16-18, 80-84, 86-87 sekä katu-, liikenne-, puisto- ja erityisaluetta. Asemakaavan laajennus koskee kaavoittamatonta Loimijoen vesialuetta (yhteinen vesialue 430-405-876-1).

Noin 27 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan itäpuolella. Alue rajautuu etelässä Hämeentiehen, idässä ja pohjoisessa Loimijokeen ja lännessä rautatiehen. Alue on pääosin pientalovaltaista asuinaluetta, mutta radan ja Hämeentien varressa on myös varasto- sekä tuotantorakennuksia. Alueen keskellä on Peltösten vuoropäiväkoti.

1.2 Tavoitteet

Voimassa oleva asemakaava on monin paikoin vanhentunut eikä vastaa alueen nykyistä käyttöä. Kaavamutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava nykyisten tarpeiden mukaiseksi. Asemakaavalla tutkitaan myös alueen suojelutarpeet. Uusi asemakaava käsittää ainoastaan Loimijoen vesialuetta, jolla ei ennestään ole ollut asemakaavaa.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos tehdään useiden maanomistajien aloitteesta. Koska kaavan muutostarpeet sijoittuvat eri puolille Peltösten asuinaluetta, on kaava-alueeksi päätetty ottaa laaja yhtenäinen alue. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 21.3.2016 § 81.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.11. – 19.12.2016 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin viisi palautetta. Palautteista ja niihin annetuista vastineista on laadittu palauteraportti, joka on kaava-aineiston liitteenä. Valmisteluvaiheessa Loimaan Taidetallolla pidettiin asukaspäivä 2.10.2017. Päivän aikana alueen asukkaat saivat vapaasti käydä esittämässä toiveitaan asemakaavoituksen suhteen.

Kaavan suunnittelulle asetettujen tavoitteiden ja valmisteluvaiheessa saatujen kommenttien ja käydyin vuoropuhelun pohjalta laadittiin kaavaluonnos. 19.3.2018 päivätty kaavaluonnosaineisto oli nähtävillä 29.3.-2.5.2018 välisen ajan. Luonnoksesta jätettiin kymmenen viranomaislausuntoa ja kaksi mielipidettä. Palautteen perusteella luonnoksena nähtävillä olleeseen kaavakarttaan tehtiin pieniä muutoksia ja tarkennuksia määräyksiin mm. suojeltavien alueiden uudisrakentamisesta ja mahdollisten pilaantuneiden maiden kunnostamisesta. Lisäksi kaavakartalle merkittiin rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.

Luonnosvaiheessa saadun palautteen pohjalta laadittiin 19.6.2018 päivätty kaavaehdotus, joka oli nähtävillä 20.9.-22.10.2018 välisen ajan. Ehdotuksesta jätettiin kolme viranomaislausuntoa. Kooste luonnos- ja ehdotusvaiheiden palautteista ja kaavanlaatijan vastineet ovat liitteessä 5. Kaavaehdotuksesta annettujen lausuntojen perusteella kaavaan tehtiin vähäisiä tarkistuksia: kaava-alueeseen kuuluva maantien tiealue muutettiin yleisen tien alueeksi (LT) ja jäljelle jäävä kapea suojaviheralue (EV) muutettiin osaksi katualuetta.

Ehdotusta tarkistettiin lisäksi siten, että Vanhantorinkatua jatkettiin korttelin 12 pohjoisreunaan asti korttelin pohjoisimman tontin kulkuyhteyden varmistamiseksi. Saunalahdenpolun kaavamääräystä (pp/t/s) täydennettiin alueelta laaditun rakennuskannan täydennysinventoinnin suositusten perusteella lisäämällä kaavamääräykseen, ettei katualuetta saa päällystää eikä sen linjausta saa muuttaa. Kaavaan tehtiin myös muita vähäisiä teknisiä tarkistuksia.

Korjattu kaava-aineisto asetetaan Loimaan kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksyttäväksi.

1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Asemakaavamuutos tehdään useiden maanomistajien aloitteesta. Kaavan laatijana toimii Ramboll Finland Oy. Konsultin työtä on ohjannut kaupungin taholta kaava-arkkitehti Kalle Rautavuori.

Kaavan suunnittelun aikana on laadittu päivitetty meluselvitys kaava-alueesta. Kaavaa valmistellessa otetaan huomioon myös muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset, kuten Loimaan keskustan asemakaavoituksen meluselvitys, Loimaan keskustan selvitys liikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksista, Loimaan keskustan osayleiskaava taustaselvityksineen sekä Varsinais-Suomen vaihemaakuntakaavan aineisto.

1.5 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavassa suurin osa kortteleista on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi. Joitain tontteja on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten, rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen sekä asuinpientalojen korttelialueiksi. Jonkin verran on erityisesti rautatien ja Hämeentien varrella teollisuusrakennusten korttelialueita, joilla ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia toiminnan laadulle. Keskellä aluetta on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jossa sijaitsee Pelttoisten päiväkotia. Tämän lisäksi on kaksi muuta yleisten rakennusten korttelialuetta.

Kerrosluvut alueella on lähes kaikilla alueilla I u1/2. Joillain alueilla on myös I tai II. Tehokkuudet ovat pieniä, pientaloalueelle tyypillisiä lukuja. Suurimmalla osalla alueesta tehokkuusluku on välillä $e = 0,2-0,3$. Teollisuustonteilla tehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 0,25-1,00$, yleisillä alueilla tehokkuus on $e = 0,50$, lukuun ottamatta korttelin 1 Y-alueita, jossa rakennusoikeus on asetettu kerrosneliömetreinä.

Yleiskaavassa suojeltuja rakennuksia on merkattu suojeltavaksi myös asemakaavaan. Lisäksi asemakaavalla suojellaan uusina kohteina suurin osa aiemmissa inventoinneissa arvokkaaksi todetuista kohteista.

1.6 Mitoitus

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	e=
AP	20823	5699	0,27
AR	24227	7817	0,32
AO	77386	18387	0,24
AL	14547	4600	0,32
AO/s	11102	3355	0,30
Y	7824	2100	0,27
YO	6376	3188	0,50
TY	20772	13874	0,67
TY-23	3672	2938	0,80
VP	24670	-	-
VK	1803	-	-
VU	2524	-	-
ET	519	237	0,46
LP	1573	47	0,03
LT	1277	-	-
Kadut	42622	-	-
Kevyen liikenteen kadut	321	-	-
W	9601	-	-
yht.	271639	62242	0,23

2. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos nro 0333.

Asemakaavan muutos koskee:

Peltöisten kaupunginosan kortteleita 1-5, 7, 9, 10-14, 16-18, 82-84 ja 86-87 sekä katu-, liikenne-, puisto- ja erityisaluetta.

Asemakaavan laajennus koskee:

Yhteistä vesialuetta 430-405-876-1.

Asemakaavalla muodostuu:

Peltöisten kaupunginosan korttelit 1-5, 7, 9, 10-14, 16-18, 79, 82-84, 86-87 ja 105 sekä katu-, liikenne-, puisto-, erityis- ja vesialuetta.

Kaavan tilaaja:

Loimaan kaupunki, Kaava-arkkitehti Kalle Rautavuori

Kaavan laatija:

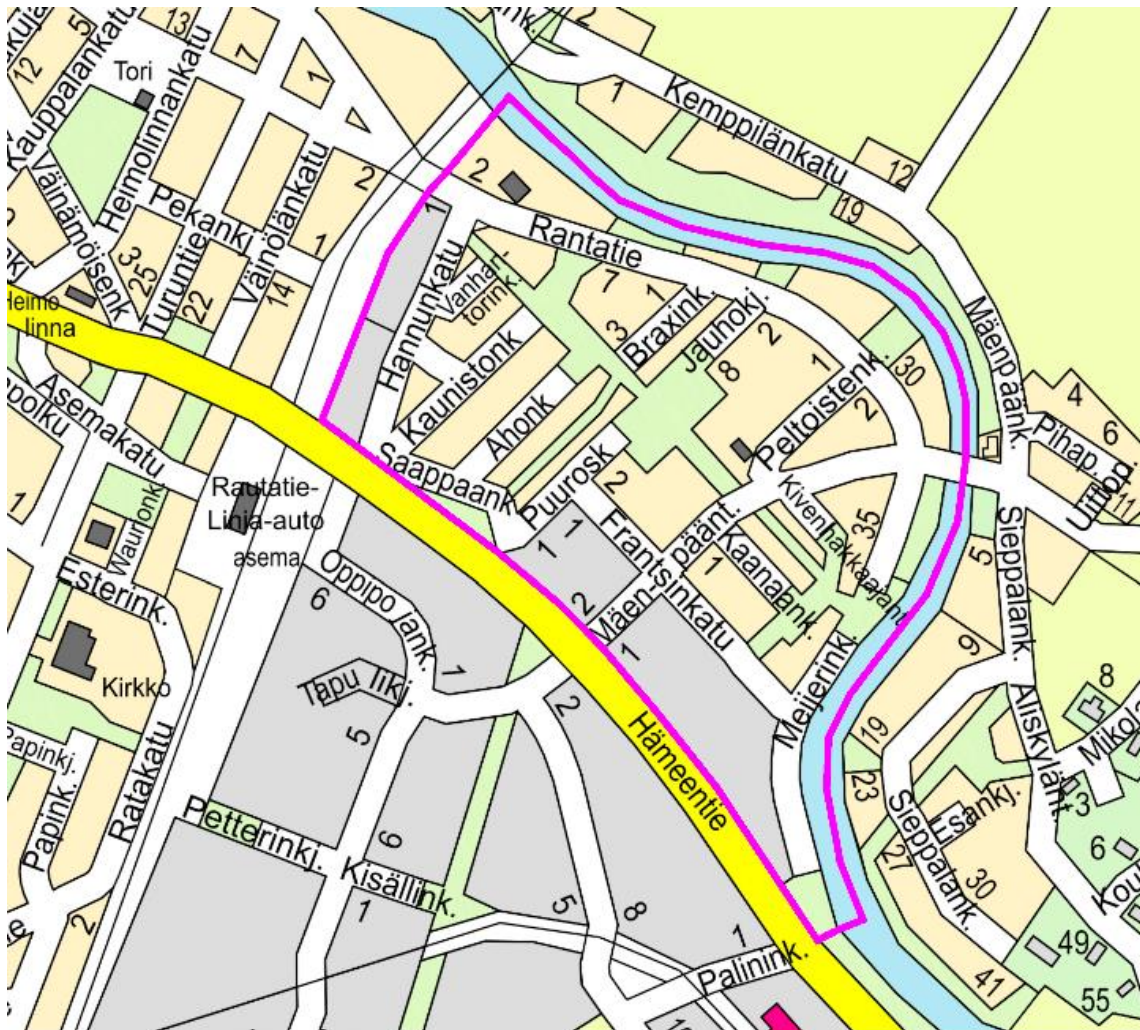
Ramboll Finland Oy, Projektipäällikkö, arkkitehti SAFA Mikko Siitonen (YKS 463)

Vireilletulo:

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksen yhteydessä, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 21.3.2016, § 81.

2.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan itäpuolella. Alue rajautuu etelässä Hämeentiehen, idässä ja pohjoisessa Loimijokeen ja lännessä rautatiehen. Alue on pääosin pientalovaltaista asuin-aluetta, mutta radan ja Hämeentien varressa on myös varasto sekä tuotantorakennuksia. Alueen keskellä on Peltöisten vuoropäiväkotina.



Kaava-alueen likimääräinen rajausta osoitekartalla.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 27 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan itäpuolella. Alue rajautuu etelässä Hämeentiehen, idässä ja pohjoisessa Loimijokeen ja lännessä rautatiehen. Alue on pääosin pientalovaltaista asuinalueutta, mutta radan ja Hämeentien varressa on myös varasto sekä tuotantorakennuksia. Alueen keskellä on Peltöisten vuoropäiväkoti.

Suunnittelualueen korttelit ovat pääosin asuinpienalojen, erillispientalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kortteleita. Muutama kortteli on asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteleita. Keskellä aluetta on opetustoimintaa palveleva korttelialue, jossa toimii Peltöisten päiväkoti. Suunnittelualueen läntistä ja eteläistä reunaa kiertää teollisuusalue.

Alue sijaitsee Loimaan keskustassa, joten palvelutarjonta ja saavutettavuus alueella on hyvä. Suunnittelualueen länsikulman välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Loimaan rautatie- ja linja-autoasemat. Alueella on kattavat liikenne- ja teknisen huollon verkostot.

Suunnittelualueen korttelialueiden kiinteistöt ovat suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa.



Kaava-alueen likimääräinen rajausta ilmakuvassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua pientaloaluetta. Korttelialueiden piha-alueet ovat kasvillisuudeltaan pääosin perinteisiä pientalojen piha-alueita, eli pihassa on hoidettua nurmea, jonkin verran puustoa sekä muuta kasvillisuutta. Useita piha-alueita rajaa pensasaita. Suunnittelualueen itäistä reunaa kiertää Loimijoki, jonka varrella on muutama puistoalue. Suunnittelualueen keskellä sijaitsevat Peltösten urheilu- ja leikkikentät, joista leikkikenttä on hoidettua nurmialuetta ja urheilukenttä hiekkakenttä. Maaperä alueella on savikkoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä. Etäisyys Kauppatorille ja Keskuspuistoon on suunnittelualueelta noin 0,5-1,5 kilometriä. Lounas-koillinen-akselilla kulkeva rautatie erottaa suunnittelualueen Loimaan ydinkeskustasta. Loimaan rautatie- ja linja-autoasema sijaitsee aivan suunnittelualueen läntisen nurkan vieressä. Itäisellä puolella suunnittelualueen rajaa Loimijoki. Loimijoen yli on suunnittelualueelta yksi ylityskohta, Mäenpäätie. Ranta-alueet ovat suurelta osin virkistyskäytössä, mutta jonkin verran on myös yksityisiä rantatontteja.

Suurin osa suunnittelualueesta on pientalovaltaista aluetta. Loimaan osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyssä rakennuskannan täydennysinventoinnissa inventoidun alueen rakennuksista iso osa on

merkitty joko paikallisesti tai maisemallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi. Alueella on mainittu merkittävinä kokonaisuuksina Saunalahden pientaloalue, jossa sijaitsee eri ikäistä rakennuskantaa 1800-luvulta nykypäivään, sekä Ahonkadun 1930-luvun miljö. Kaupunkikuva alueella yleisesti on pienimittakaavainen. Tonttikoot vaihtelevat Saunalahden hyvinkin pienistä tonteista Peltösten keski- ja itäosan väljempiin omakotitontteihin. Pihoissa on paljon nurmialuetta, puita ja pensaita. Kaikki pihöjen rakennukset eivät välttämättä edes näy julkisille katutiloille puiden takaa.

Saunalahden pientaloalue sijaitsee suunnittelualan luoteisreunalla. Pientaloalan ja rautatien väliin jää muutamia tiiliverhoiltuja useampikerroksisia vanhoja tehdasrakennuksia. Pientaloalue on hyvin yksityinen, eri värisistä ja tyylisistä puuverhoilluista omakotitaloista koostuva alue. Alueelta on löydetävissä 1900-luvun alkupuolen eri vuosikymmenille ominaisia piirteitä.

Ahonkadulla on pitkälti säilynyt alueen 1930-luvun miljö. Rakennuksista suurin osa sijoittuu kiinni katulinjaan muodostaen suljettuja ja yksityisiä sisäpihoja. Piharakennukset eivät juurikaan näy kadulle. Katot ovat harjakattoja. monessa rakennuksessa lisäksi kattolyhtyjä. Katutila Ahonkadulla on kapea, ja koska rakennukset sijaitsevat aivan tonttien rajalla kiinni katulinjassa, tulee kadusta vähän pihakatunomainen vaikutelma. 6- ja 9-ruutuinen ikkunajako ovat nähtävissä monessa rakennuksessa.

Kaava-alueen keskellä, Peltöstenkatu 9:ssä, sijaitsee vanha, vuonna 1911 rakennettu kansakoulu, jossa nykyään toimii Peltösten päiväkodti. Rakennusta on korjattu 1920- ja 1990-luvuilla ja se on säilyttänyt pääosin alkuperäisen ulkoasunsa. Päiväkodin ympäristö on hyvin lapsiystävällinen. Päiväkodin ympärillä on paljon puustoa, hiekkakenttä sekä leikkikenttä. Kadut ovat joko hyvin kapeita autoilla ajettavia katuja tai kevyelle liikenteelle tarkoitettuja väyliä. Päiväkodin koillisella ja lounaisella puolen sijaitsevat suunnittelualan harvat rivitalot.

Mäenpääntien ja päiväkodin eteläinen puoli on selkeästi uudempaa rakennuskantaa, kuin esimerkiksi Saunalahden pientaloalue. Julkisivumateriaalina on 60-80-luvuilla pientaloissa yleisesti käytetty tiili. Rakennusten koot ja sijoittuminen tontille ovat paljon järjestelmällisempiä ja yhdenmukaisempia kuin Saunalahden alueella.

Rakennuskanta, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueen rakennuskanta on vaihtelevan ikäistä. Pääosa siitä on peräisin 1900-luvulta. Joitain rakennuksia on säilynyt 1800-luvun puolelta ja joitain rakennettu 2000-luvulla.



Viistoilmakuva Peltöisten alueesta vuonna 1929. (lähde: Loimaan kaupunki)



Saha toiminnassa nykyisen Taidetalon vieressä Rantatien varressa. Kuva on vuodelta 1950. (lähde: Loimaan kaupunki)



Vuoden 1966 kuvan alareunassa on Loimaan Mylly ja kuvassa näkymä sen yli tiiviisti rakentuneen Saunalahden alueen ja radan toisella puolen olevan keskustan suuntaan. (lähde: Loimaan kaupunki)

Loimaan osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyssä rakennuskannan täydennysinventoinnissa on inventoitu osa suunnittelualueen rakennuksista. Inventoidut kohteet on osoitettu oheisessa kuvassa.



Loimaan rakennuskannan täydennysinventoinnissa inventoidut kohteet (huom! osan kohteista sijainti osoitettu tuolloin kartalla väärin). Suunnittelualueen likimääräinen raja on lisätty kuvaan sinisellä.

Inventoinnissa suunnittelualueella todettiin rakennustaiteellisia, maisemallisia ja historiallisia arvoja. Inventointitietokannan koontitaulukko on asemakaavan liitteenä.

Yhdeksän alueen rakennuskohdetta on osayleiskaavassa osoitettu paikallisesti merkittävän suojelun rakennuksen merkinnällä (vihreä neliö ja selostuksen liitteeseen viittaava kohdenumerointi). Merkintään liittyvä määräys kuuluu:

”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 liitetaulukkoon.”

Merkintää koskee lisäksi sekä valtakunnallisesti, seudullisesti että paikallisesti merkittäväksi merkinnöin osoitettujen kohteiden yhteinen seliteteksti:

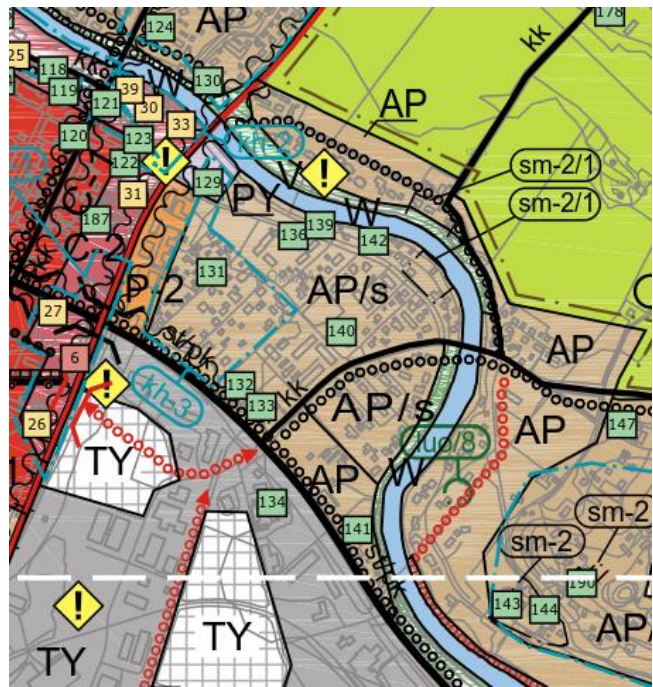
”Yleiskaavassa on osoitettu valtakunnallisesti, seudullisesti ja paikallisesti merkittävät suojeltavat rakennukset värisymbolein, numeroituna juoksevalla numerolla, joissa numerointi viittaa suojelukohteita koskevassa taulukossa (liitteessä 7) esitettyyn kohdenumerointiin. Rakennuksia ei saa purkaa (MRL 127 §). Muutos- ja korjaustyöt eivät saa heikentää kohteen ympäristöllistä, rakennushistoriallista tai historiallista arvoa. Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä suojeltavia rakennuksia koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Ennen vuotta 1917 rakennetut kirkolliset rakennukset ovat kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltu.

Rakennussuojelukohteet on esitetty kaavakartalla ja keskeisten alueiden rakennetun kulttuuriympäristön suojelua koskevissa erillisissä otteissa (1:6000) luettavuuden varmistamiseksi. Yleiskaavassa esitettyjen suojelumerkintöjen ja -määräysten tarkoituksena on osoittaa alueet ja kohteet, joilla tiedetään olevan selkeitä kulttuurihistoriallisia, rakennustaiteellisia tai maisemallisia arvoja. Kohteiden ja niiden lähiympäristön täsmällinen arvo tulee selvittää asemakaavoituksen tai haja-asutusalueella erilaisten lupahakemusten käsittelyn yhteydessä.”

Yleiskaavalla asemakaavoituksen yhteydessä tarkemmin selvitettäväksi paikallisia arvoja omaaviksi rakennuksiksi esitetyt kohteet nyt asemakaavoitettavalla alueella ovat:

- 129 Rantatie 2 (Loimaan Taidetalo)
- 131 Raitala
- 132 Mäenpääntie 2
- 133 Myllyn asuintalo
- 136 Loimaan Höyrysaha Oy
- 139 Sahala
- 140 Peltöisten koulu
- 141 Meijeri
- 142 Mattila

Arvokkaiksi todetut kohteet on osoitettu yleiskaavakartalla vihrein numeroruuduin.



Em. yhdeksän yksittäisen rakennuskohteen lisäksi Loimaan oikeusvaikutteisessa keskeisten alueiden osayleiskaavassa on osoitettu kaava-alueelle paikallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus (kh-3), jonka aluerajaus kattaa Saunalahden pientaloalueen.

Suunnittelualueen koillisreunalla Loimijoen varrella on kiinteä muinaisjäännös (Pelttoisten historiallinen kylätontti) sm-2/1.

Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella on yhteensä noin 170 asukasta. Aukkaista 0-16-vuotiaiden osuus on 5%, 17-36-vuotiaiden osuus 31%, 37-66-vuotiaiden osuus 35% ja yli 66-vuotiaiden osuus 29%. (lähde: Loimaan kaupunki 2016)

Loimaan kaupungin asukasmäärä oli vuonna 2016 n. 16 400. Väkiluvun muutos edellisestä vuodesta oli noin -0,7%.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä. Etäisyys Kauppatorille ja Keskuspuistoon on suunnittelualueelta noin 0,5-1,5 kilometriä. Lounas-koillinen-akselilla kulkeva rautatie erottaa suunnittelualueen Loimaan ydinkeskustasta. Loimaan rautatie- ja linja-autoasema sijaitsevat aivan suunnittelualueen länsikulman välittömässä läheisyydessä. Keskustan palvelut, kuten esimerkiksi eri palvelualojen kivijalkaliikkeet, ravintolat, pankit, sairaala, kaupungintalo ja kirjasto sijaitsevat kaikki korkeintaan kahden kilometrin päässä alueesta. Merkittävä osa keskustassa aikaisemmin toimineista kaupallisista palveluista on siirtynyt valtatie 9 ja Aleksis Kiven kadun yhteyteen kasvaneelle marketaluueelle.

Liikenne

Suunnittelualueen rajaava Hämeentie on suunnittelualueelle tärkein johtava tie. Suunnittelualueen pääverkoston muodostaa Hämeentien lisäksi Rantatie ja Mäenpääntie. Nämä kolme ovat alueen kokoojakadut. Muut tiet suunnittelualueella johtavat lähinnä vain teiden varsien kiinteistöille. Tiet ovat keskimäärin hyvin kapeita. Mäenpääntien ja Rantatien vierellä kulkee teistä istutuskastaleella erotettu kevyen liikenteen väylä, muuten kevyt liikenne on teillä tai omilla vain kevyen liikenteen

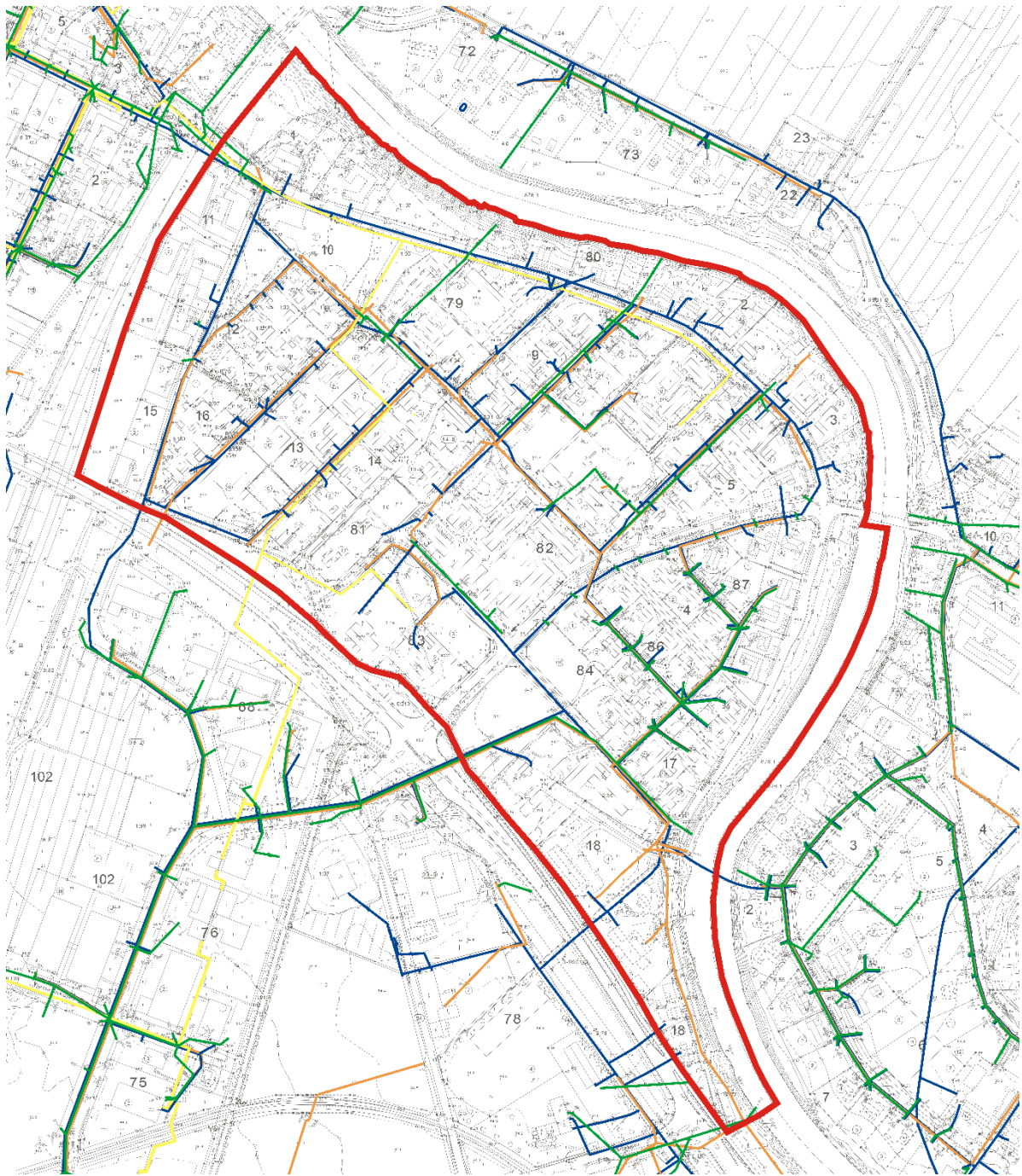
kujillaan. Nopeusrajoitus alueella on 40km/h. Monin paikoin teiden varsilla näkee varoitusmerkkejä lapsista.



Kuva Ahonkadulta. (lähde: Google maps, kuva otettu: elokuu 2009)

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty alueellisiin vesihuolto-, energia- ja tietoliikenneverkostoihin. Tonttien sisäisten vesihuoltoverkostojen ja liittymäjohtojen lisäksi alueella on useita maakaapeleita.



Teknisen huollon verkostot. Kuvassa on osoitettu kaukolämpö keltaisella, jätevesiverkosto oranssilla, sadevesiverkosto vihreällä ja vesijohdot sinisellä. Likimääräinen kaavarajaus on osoitettu punaisella viivalla. (lähde: Loimaan kaupunki)

3.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sisältyy Turuntiehen rajautuvien kortteleiden osalta vuonna 2014 laaditun meluselvityksen (Ramboll Finland Oy) tarkastelualueeseen. Suunnittelualue sisältyy myös vuonna 2014 laadittuun raideliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutusten selvitykseen (Ramboll Finland Oy). Aiempia selvityksiä täydentävä meluselvitys alueelle laadittiin vuonna 2018.

Tärinää käsittelevässä raportissa tehdyt arviot perustuvat vuonna 2014 tehtyihin värähtelymittauksiin. Tutkimuksen perusteella junaliikenteen aiheuttamat tärinät ylittävät suositusarvot ihmisen häiriöksi kokemalle tärinälle alle 30 m etäisyydellä radasta (olemassa olevat rakennukset, <

0,6 mm/s). Uusia rakennuksia koskeva ohjearvo 0,3 mm/s alittuu yli 50 m etäisyydellä radasta, joten asutuksen uudisrakentamista ei suositella 50 m lähemmäksi rataa.

50...80 m etäisyydellä radasta lattian ominaistajuuden ei tulisi sijoittua 10 Hz taajuusalueelle. Lisäksi 1,5-2 kerroksisten asuinrakennusten sijoittamista alle 75 m etäisyydelle radasta suositellaan välttämään. Mikäli asuinrakennuksia halutaan tehdä lähemmäs rataa kuin edellä suositeltu 50 metrin etäisyys, on joko rakennukseen tai rakennuksen ja radan väliin tehtävä erityinen tärinänvaimennusrakenne, jotta esitettyihin ohjearvoihin on mahdollista päästä. Tällöin suositellaan myös tehtäväksi tarkentavat mittaukset tältä lähialueelta.

Raideliikenteestä aiheutuva keskimääräinen melu ei ylitä sen varrella olevien teollisuusrakennusten kadunpuoleisilla julkisivuilla raja-arvoa 65 dB. Sen sijaan raideliikenteen enimmäisäänitaso Hannunkadun teollisuusrakennuksilla on jopa yli 85 dB ja osalla pientaloistakin jopa 75dB. Raideliikenteen osalta julkisivun eristävyystarve muodostuu usein enimmäistason perusteella. Kaavaan merkittävä eristävyystarve määritetään lasketun meluarvon ja sisäpuolen tavoitearvon 45 dB erotuksena. Esimerkiksi laskettu 79 dB enimmäistaso edellyttää 34 dB eristävyyttä. Yleisesti kun julkisivuun kohdistuva taso ylittää 75 dB on viimeistään määritettävä kaavamääräys suhteessa 45 dB suositusarvoon sisätiloissa.

Meluselvityksessä todetaan, että 2 metrin korkeudella ohjearvon mukainen keskiäänitason meluvyöhyke ulottuu enimmillään noin 100 metrin etäisyydelle Hämeentiestä. Tällä etäisyydellä tulee täydennysrakennettavilla tonteilla varautua leikki- ja oleskelualueiden melusuojaukseen.

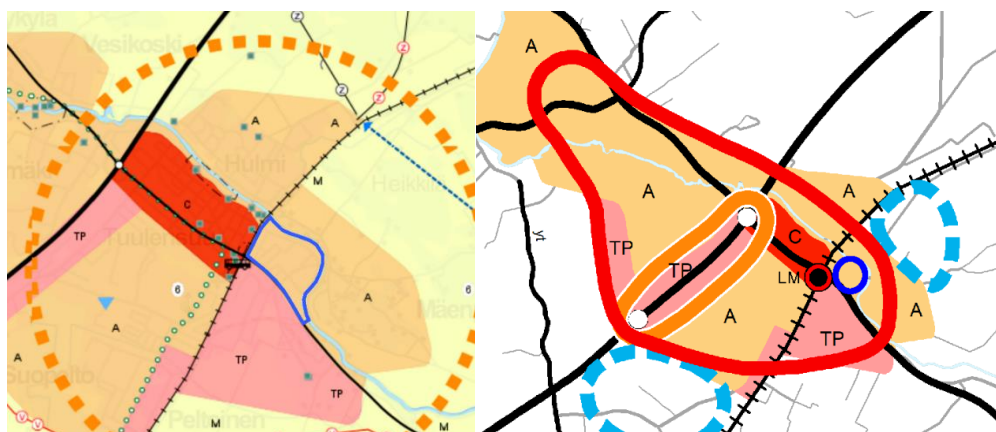
3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta puisto- ja katualueita sekä julkisia rakennuksia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



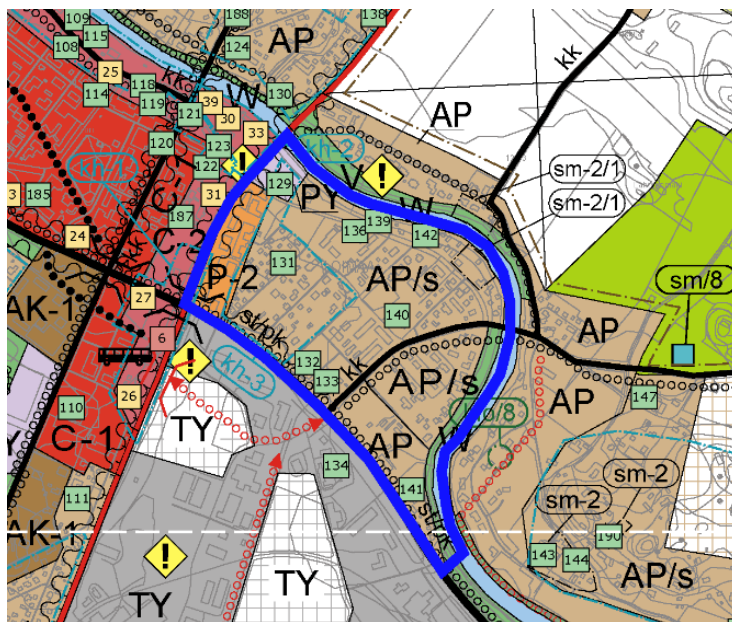
Vasemmalla ote maakuntakaavasta. Oikealla ote vireillä olevan vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta. Kaava-alueen sijainti on osoitettu vasemmalla kartalla sinisellä viivalla ja oikealla sinisellä ympyrällä.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen (A) alueelle. Kaava-alue sijaitsee myös raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueen sisäpuolella.

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2013 käynnistää Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Lisäksi keskusta-alue on osoitettu osaksi kaupunkikehittämisen kohdealuetta. *”Ensijainen alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saatavuutta ja turvaamista. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.”*

Yleiskaava

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Rautatien varsi on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Rautatiehen ja osaan Hämeentiehen rajautuvien kortteleiden reunaan on osoitettu meluntorjuntatarvermerkintä. Yleiskaavassa on kaava-alueelle osoitettu yhdeksän paikallisesti merkittävää rakennusta sekä paikallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus (kh-3,). Alueen pohjoisosassa, Loimijoen rannassa, on historiallinen kylä-tontti-alerajaus (sm-2/1).

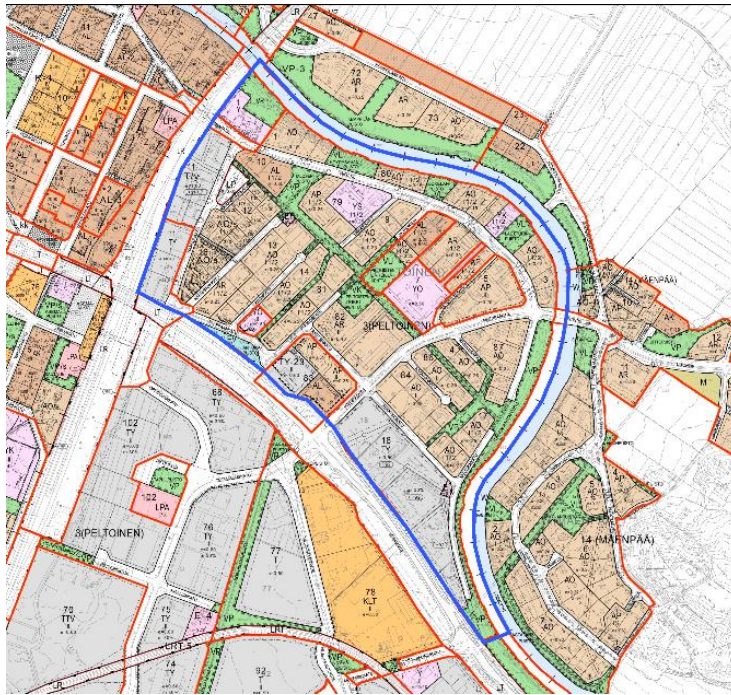


Ote Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavasta. Kaava-alue on rajattu sinisellä viivalla.

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa 6.8.1981, 23.2.1989, 27.11.1990, 9.3.1999, 11.11.1999, 5.9.1995, 29.9.2014 vahvistuneet/hyväksytyt asemakaavat.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu mm. asuinrakennusten, teollisuus- ja varistorakennusten, opetustoimintaa palvelevien rakennusten, sekä yleisten rakennusten korttelialueita. Erityisesti yleisten rakennusten korttelialueita koskevat merkinnät ovat monin paikoin vanhentuneita. Myös Hämeentien varren teollisuusalue sekä puistoverkko vaativat ajanmukaistamista. Osayleiskaavassa osoitetut suojelukohteet ovat pääosin huomioimatta asemakaavoissa.



Ote asemakaavayhdistelmästä. Likimääräinen kaava-alue on rajattu sinisellä viivalla.

3.3 Tonttijako

Pääosa suunnittelualueen kiinteistöistä on muodostettu tonteiksi asemakaavasta erillisellä tonttijakolla.

3.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja tullut voimaan 15.5.2012.

Pohjakartta on Loimaan kaupungin laatima ja se on tarkastettu vuonna 2016.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa oleva asemakaava on monin paikoin vanhentunut eikä vastaa alueen nykyistä käyttöä. Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava nykyisten tarpeiden mukaiseksi. Asemakaavalla tutkitaan myös alueen suojelutarpeet.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos tehdään useiden maanomistajien aloitteesta. Asemakaavamuutos on kuultu vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 21.3.2016, § 81.

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
 - mm. Pelttoisten alueen kyläyhdistys ry
- Varsinais-Suomen ELY-keskus, Museovirasto, Liikennevirasto
- Kaupungin eri toimialat; ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, ympäristöterveydenhuolto, vanhusneuvosto
- Loimaan Kaukolämpö Oy, Loimaan Vesi liikelaitos, Sallila energia Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Sonera, Lounea
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.11. – 19.12.2016 välisen ajan Loimaan kaupungin teknisessä ja ympäristöpalvelukeskuksessa (Loimijoentie 74, 32440 Alastaro) sekä kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yhteensä viisi viranomaislausuntoa tai osallisten mielipidettä ja niihin on laadittu vastineet.

Valmisteluvaiheessa Loimaan Taidetalolla pidettiin asukaspäivä 2.10.2017. Päivän aikana alueen asukkaat saivat vapaasti käydä esittämässä toiveitaan asemakaavoituksen suhteen.

Kaavan suunnittelulle asetettujen tavoitteiden ja valmisteluvaiheessa saatujen kommenttien ja käydyn vuoropuhelun pohjalta laadittiin kaavaluonnos. 19.3.2018 päivätty kaavaluonnosaineisto oli nähtävillä 29.3.-2.5.2018 välisen ajan. Luonnoksesta jätettiin kymmenen viranomaislausuntoa ja kaksi mielipidettä. Palautteen perusteella luonnoksena nähtävillä olleeseen kaavakarttaan tehtiin pieniä muutoksia ja tarkennuksia määräyksiin mm. suojeltavien alueiden uudisrakentamisesta ja mahdollisten pilaantuneiden maiden kunnostamisesta. Lisäksi kaavakartalle merkittiin rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

Luonnosvaiheessa saadun palautteen pohjalta laaditusta 19.6.2018 päivätystä kaavaehdotuksesta julkaistiin luonnosvaiheen tapaan nähtävilläolokuulutus, ja kaavaehdotus oli nähtävillä 20.9.-22.10.2018 välisen ajan. Ehdotuksesta jätettiin kolme viranomaislausuntoa. Tiivistelmät luonnos- sekä ehdotusvaiheen lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet niihin ovat liitteessä 5.

Ehdotuksesta annettujen lausuntojen perusteella kaavaan tehtiin vähäinen tarkistus: kaava-alueeseen kuuluva maantien tiealue muutettiin LT-alueeksi ja jäljelle jäävä kapea EV-alue muutettiin osaksi katualuetta.

Ehdotusta tarkistettiin lisäksi siten, että Vanhantorinkatua jatkettiin korttelin 12 pohjoisreunaan asti korttelin pohjoisimman tontin kulkuyhteyden varmistamiseksi. Saunalahdenpolun kaavamääräystä (pp/t/s) täydennettiin alueelta laaditun rakennuskannan täydennysinventoinnin suositusten perusteella lisäämällä kaavamääräykseen, ettei katualuetta saa päällystää eikä sen linjausta saa muuttaa. Kaavaan tehtiin myös muita vähäisiä teknisiä tarkistuksia.

Tarkistettu kaava asetetaan kaupunginhallituksen ja Loimaan valtuuston hyväksyttäväksi (arvioitu aikataulu kevät 2019).

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaa koskevan viranomaisneuvottelun järjestämiselle ei ole katsottu erityistä tarvetta. Kaupunki on käynyt viranomaistahojen kanssa keskusteluja kaavaprosessin etenemisestä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Voimassa oleva asemakaava on monin paikoin vanhentunut eikä vastaa alueen nykyistä käyttöä. Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava nykyisten tarpeiden mukaiseksi. Asemakaavalla tutkitaan myös alueen suojelutarpeet. Uusi asemakaava käsittää ainoastaan Loimijoen vesialuetta, jolla ei ennestään ole ollut asemakaavaa.

4.5 Asemakaavan perusteet

Asemakaavaratkaisussa alueelle laaditaan asemakaava, joka kuvaa alueen nykyistä käyttöä mahdollisimman hyvin. Asemakaavassa tutkitaan suojeltavat kohteet, joita on yleiskaavassakin osoitettu kaava-alueelle useita. Kaavaprosessin yhteydessä hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja riittävän osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämässä laajuudessa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Isoimmat muutokset kaavassa tapahtuvat kortteleissa 2, 14, 18 ja 79. Korttelista 2 poistetaan YK-tontti ja Jokelanpuisto, joiden tilalle kaavoitetaan pientalojen AO-tontteja. Korttelista 14 YO-tontti muutetaan Y-tontiksi. Kortteliin 18 tulee TY-alueen lisäksi AP, AO- ja AR-aluetta ja korttelin 79 YS-tontti vaihdetaan AR-tontiksi. Lisäksi osan kortteleiden tonttirajoja ja rakennusaloja yksinkertaistetaan ja yhdenmukaistetaan. Yksittäisille rakennuksille lisätään suojelumerkintöjä sekä mahdollisten pilaantuneiden maiden kunnostustarvemääräys.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava on pinta-alaltaan 27,1639 ha. Muutettavan asemakaava-alueen koko on 26,2016 ha. Uutta asemakaavaa syntyy 0,9623 ha.

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	27,1639	100,0	62242	0,23	0,9623	-1076
A yhteensä	14,8085	54,5	39858	0,27	2,7085	7608
AP	2,0823	14,1	5699	0,27	0,3626	924
AR	2,4227	16,4	7817	0,32	0,6369	1592
AO	7,7386	52,3	18387	0,24	1,1360	3419
AL	1,4547	9,8	4600	0,32	0,5730	1673
AO/s	1,1102	7,5	3355	0,30	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä	1,4200	5,2	5288	0,37	-0,3269	-1455
Y	0,7824	55,1	2100	0,27	0,4609	900
YO	0,6376	44,9	3188	0,50	-0,2121	-1061
YS	0,0000		0		-0,4299	-1075
YK	0,0000		0		-0,1458	-219
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,4444	9,0	16812	0,69	-1,6213	-7222
TY	2,0772	85,0	13874	0,67	-0,8348	-75
T/y					-0,7906	-7906
TY-23	0,3672	15,0	2938	0,80	0,0041	759
V yhteensä	2,8997	10,7	0		-0,7930	0
VP	2,4670	85,1	0		-0,2434	0
VL	0,0000		0		-0,5496	0
VK	0,1803	6,2	0		0,0000	0
VU	0,2524	8,7	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,5793	16,9	47	0,00	0,1888	0
Kadut	4,2622	93,1	0		0,0760	0
Kev.liik.kadut	0,0321	0,7	0		-0,0149	0
LT	0,1277	2,8	0		0,1277	0
LP	0,1573	3,4	47	0,03	0,0000	0
E yhteensä	0,0519	0,2	237	0,46	-0,1539	-7
ET	0,0519	100,0	237	0,46	-0,0009	-7
EV	0,0000		0		-0,1530	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,9601	3,5	0		0,9601	0
W	0,9601	100,0	0		0,9601	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	36		34	
Asemakaava	36		34	

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kortteli 1:ssä on osoitettuna sekä erillispientalojen korttelialuetta (AO) että yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). AO-alueen kerrosluvuksi on osoitettu I ja tehokkuudeksi $e=0,20$. Y-tontilla sijaitsee suojeltu rakennus (sr-5, Rantatie 2). Suojellun rakennuksen kerrosluku on osoitettu II:ksi ja rakennusoikeus 1200:ksi. Y-tontille osoitetaan lisäksi rakennusoikeutta 200m² kerrosluvulla I.

Korttelit 2, 3, 4, 9, 17, 84, 86 ja 87 on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Kerrosluvuksi on osoitettu joko I tai I u 1/2. Tehokkuusluku kortteleissa vaihtelee välillä 0,2-0,25. Korttelissa 2 on neljä suojeltua rakennusta (sr-5) ja korttelissa 9 yksi suojeltu rakennus (sr-5).

Kortteli 5 on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Kerrosluku on II ja tehokkuus $e=0,25$. Korttelissa on yksi suojeltu rakennus (sr-5).

Kortteli 7:ssä on osoitettuna opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), erillispientalojen korttelialue (AO), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) sekä asuinpientalojen korttelialue (AP). Kerrosluvuksi AO-, AL-, AR-tonteilla on osoitettu I u 1/2, AP-tonteilla I u 1/2 tai II sekä YO-tontilla II. Tehokkuuksiksi on osoitettu joko $e=0,25$; $e=0,30$ tai $e=0,50$. YO-tontilla sijaitsee suojeltu rakennus, Pelttoisten päiväkotia (sr-5).

Kortteli 11 on teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Tehokkuus korttelialueella vaihtelee välillä $e=0,70-1,00$. Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on osassa korttelialuetta +113.7 ja osassa +93. Rakennusten kerrosalasta voidaan 30 % käyttää myymälätiloja varten.

Korttelit 12 ja 16 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jossa ympäristö tulee säilyttää (AO/s-1). Kerrosluvuksi on osoitettu I u 1/2. Rakennusoikeus on osoitettuna tonteittain. Kortteleissa on suojeltuja rakennuksia (sr-5) yhteensä 15 kappaletta. Korttelissa 16 tulee joillain kiinteistöillä ottaa huomioon rautatiestä aiheutuva melu, minkä vuoksi osalle kiinteistöjä on osoitettu melunsuojaustarve sekä pihan melunsuojaustarve. Olemassa olevien rakennusten sekä uudisrakennusten rakennus- ja korjaustavasta on määräys osana AO/s-1-merkintää.

Kortteliin 13 on osoitettu sekä erillispientalojen korttelialuetta (AO) että asuinpientalojen korttelialuetta (AP). Sekä AP- että AO-alueella on osoitettu kerrosluvuksi I u 1/2 ja tehokkuudeksi $e=0,25$. Saappaankadun puoleisilla tonteilla on osoitettu melunsuojaustarve sekä pihan melunsuojaustarve. Korttelissa on yhteensä neljä suojeltua rakennusta (sr-5).

Kortteliin 14 on osoitettu sekä erillispientalojen korttelialuetta (AO) että yleisten rakennusten aluetta (Y). Kerrosluvuksi AO-alueella on osoitettu I u 1/2 ja tehokkuudeksi $e=0,25$. Y-alueen kerrosluvuksi osoitetaan II ja tehokkuudeksi $e=0,50$. Saappaankadun puolella on Y-tontilla osoitettu melunsuojaustarve sekä pihan melunsuojaustarve. Korttelissa on yhteensä neljä suojeltua rakennusta (sr-5).

Kortteliin 18 osoitetaan yksi tontti asuin-, liike- ja toimistorakennuksia (AL) varten sekä kaksi aluetta teollisuusrakennuksille, joille ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia (TY). Lisäksi kortteliin osoitetaan kaksi tonttia erillispientaloja varten (AO) ja yksi tontti rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia (AR) varten. AL-, AO- ja AR-alueille osoitetaan kerrosluvuksi II. AL-alueen tehokkuudeksi osoitetaan $e=0,30$ ja AO- ja AR-alueille $e=0,25$. TY-alueille on osoitettu tehokkuudeksi $e=0,25$. Hämeentien varren TY-alueella vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema +92. Frantsinkadun TY-alueella on kerrosluku II. Korttelissa on yhteensä kaksi suojeltua rakennusta (sr-5).

Kortteliin 79 on osoitettu kaavamuutoksessa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) sekä asuinpientalojen korttelialuetta (AP). Kerrosluvuksi on osoitettu korttelissa I u 1/2 ja tehokkuudeksi $e=0,25$. Kortteliin 82 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Kerrosluvuksi on osoitettu II ja tehokkuudeksi $e=0,40$.

Kortteliin 83 on osoitettu asuinpientalojen korttelialuetta (AP), asuin-, liike- ja toimistorakennusten aluetta (AL) sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-23). Sekä AP- että AL-alueella on osoitettu kerrosluvuksi II. Tehokkuus vaihtelee $e=0,35-0,40$. TY-23 -tontin tehokkuus on $e=0,8$. AL- ja TY-23-tonteilla on pihan melusuojaustarve. Korttelissa on yksi suojeltu rakennus (sr-5).

Kortteliin 105 osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Kerrosluku on II ja tehokkuus 0,25.

Seitsemälle ympäristöhallinnon Maaperän tilan -tietojärjestelmän kohteelle on osoitettu historia-tietojen perusteella mahdollisten pilaantuneiden maiden kunnostustarve pima-1. Tämän lisäksi osaan korttelialueita on osoitettu sama määräys muuhun historiatietoon perustuen.

5.3.2 Muut alueet

Kaava-alueen läpi kulkee luode-kaakko-akselilla pitkä puistoalue. Puistoalue katkeaa vain kerran Mäenpääntien kohdalla. Puistoalue yhdistää Talosenpuiston, Peltöisten urheilukentän, Peltöisten leikkikentän sekä Itäisen rantapuiston. Muita puistoalueita kaava-alueella ovat Höyrysaahanpuisto sekä Lautturinpuisto. Lautturinpuistossa sijaitsee yleiskaavaan merkitty historiallinen kylä-tontti-aluearajaus.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi erityisaluetta (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, ET), jotka molemmat ovat muuntajia varten. Kiinteistöllä 430-405-1-41 sijaitseva muuntajarakennus osoitetaan kaavassa suojeltavaksi (sr-5).

Alueen länsiosassa osoitetaan maantien tiealuetta liikennealueeksi (LT). Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy Loimijoen aikaisemmin kaavoittamattomana ollut osa, joka osoitetaan vesialueeksi (W).

Alueelta laaditun rakennuskannan täydennysinventoinnin yhteydessä esitettiin suositus Saunalahdenpolun ilmeen suojelemisesta. Katualue on osoitettu kaavassa merkinnällä pp/t/s, ja määräyksen mukaisesti katualueella ei saa päällystää eikä sen linjausta saa muuttaa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuminen päivittää Peltöisten asuinalueen ajan tasalle. Ratkaisu tukee Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa (2015). Yleiskaavassa suojelluksi esitettyjä rakennuksia merkitään myös asemakaavaan suojeltavaksi, joten ratkaisu tukee osayleiskaavan tavoitteita. Kaava-alueelle sijoittuu myös muita inventoinneissa arvokkaiksi todettuja rakennuksia, joita ei osayleiskaavassa ole esitetty suojeltavaksi. Osa inventoiduista rakennuksista esitetään asemakaavassa suojeltavaksi. Asemakaavalla osoitetaan myös kiinteä muinaisjäänös (Peltöisten kylätontti).

Kaavalla päivitetään kaavallinen tilanne vastaamaan alueen nykyistä tilannetta. Lisäksi kaavalla otetaan huomioon maankäytölliset muutostarpeet, jotka koostuvat yksittäisistä pienistä muutostarpeista tai käyttötarkoituksimuutoksista. Uudisrakentaminen on luonteeltaan täydentävää eikä sillä ole alueen ominaispiirteitä heikentäviä vaikutuksia.

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna noin 3 % (noin 1 900 kerrosneliömetriä). Vähennys johtuu lähinnä teollisuusrakennusten rakennusoikeuden vähenemisestä nykyisiä toteutumattomia varauksia vähentämällä ja muuntamisella asu-
miselle.

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä olemassa olevaan tekniseen verkostoon kohdistuvia vaikutuksia. Alueella hyödynnetään jo olemassa olevia vesihuolto-, energia- ja tietoliikenneverko-
toja, eikä uusien verkostojen rakentamiselle tai olemassa olevan verkoston kapasiteetin kasvatta-
miselle arvioida olevan tarvetta.

5.4.2 Sosiaaliset vaikutukset

Alueen asukasmäärään ei kaavan toteutumisen myötä kohdistu merkittävää kasvua. Alueen asuk-
kaiden päivittäiset palvelut ovat helposti saavutettavissa Loimaan keskustasta, joka sijoittuu noin
0,5-1,5 kilometrin etäisyydelle Peltösten alueesta.

Rakentamisen aikainen elinympäristön laadun heikentyminen on melko tilapäistä, koska alueelle ei
kohdistu mittavaa uudisrakentamista. Uudisrakentamisen vaikutuksesta alue tiivistyy jonkin verran
mutta muutos nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ei ole kovin suuri.

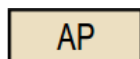
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan toteuttamisesta ei aiheudu merkittäviä luontoon tai luonnonympäristöön kohdistuvia vai-
kutuksia. Alue on suurelta osin rakentunutta kaupunkiympäristöä, missä luonnontilassa olevien
alueiden määrä on melko vähäinen. Alueella sijaitsee useita lähivirkistysalueita, joista Peltösten
urheilukenttä ja leikkikenttä ovat keskeisimmät lähivirkistysalueet. Kaava-alueen läpi on puisto- ja
kevyenliikenteen yhteydet myös luoteisosaan Talosenpuistoon ja Loimijoen rannassa sijaitsevalle
Höyrysaahanpuistoon. Kaava-alueen kaakkoisosaan sijoittuu Itäinen Rantapuisto. Kaavan mahdol-
listama asukasmäärän kasvu ei oleellisesti lisää näiden virkistysalueiden käyttäjämääriä. Loimijoen
ranta on tällä alueella ainoastaan pieneltä osin luonnontilaista ja joissakin kohdin rantavyöhyke on
osa yksityisten kiinteistöjen piha-aluetta.

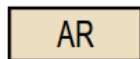
5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle ei sijoitu olemassa olevaa tai uutta ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa. Lä-
hiympäristön ajoneuvo- ja rataliikenteestä aiheutuvia haitallisia ympäristövaikutuksia pyritään vä-
hentämään ja ehkäisemään mm. kaavassa osoitettujen melumääräysten avulla. Osalle korttelialu-
eita on osoitettu mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistustarve, joka osaltaan parantaa alu-
een tilannetta ympäristölle haitallisten aineiden osalta.

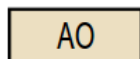
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset



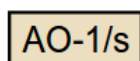
Asuinpienalojen korttelialue.



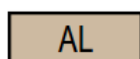
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



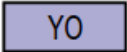
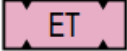
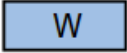
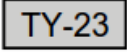
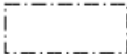
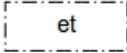
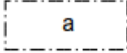
Erillispientalojen korttelialue.

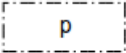
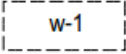
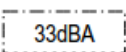
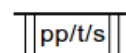
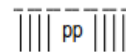
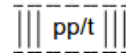
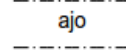
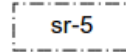
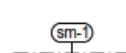
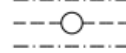
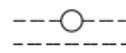


Erillispientalojen korttelialue, jolla rakennettu ympäristö säilytetään. Korjattaessa
olemassa olevaa asuinrakennusta tulee ikkunoiden ja katon muoto säilyttää
alkuperäisinä. Rakennuksen vesikate ja ulkoverhous on säilytettävä alkuperäisen
kaltaisina. Alueen uudisrakentamisessa ja arkkitehtuurissa tulee huomioida
alueella tavoiteltava yhtenäinen kaupunkikuvallinen ilme. Rakennusten tulee olla
mittakaavaltaan, massoitteiltaan, materiaaleiltaan, aukotuksiltaan ja
rakentamisen tavaltaan alueen vanhoja rakennuksia vastaavia. Uudisrakennusten
julkisivuverhouksen tulee olla peittomaalattu pystysuuntainen rimalautaverhous,
piharakennuksissa sallitaan lisäksi vaaleasävyinen rappaus.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Leikkipuisto.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Yleisen tien alue.
	Yleinen pysäköintialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Vesialue.
	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liike-, ravintola-, kerho- ja harrastetiloja.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
PELT	Kaupunginosan nimi.
10	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
RANTATIE	Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Iu1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Muuntamon rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.

	Pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saadaan rakentaa laitureita. Laiturien yhteyteen saadaan rakentaa vesivirkistystoimintojen vaatimia rakennelmia. Alueella ei saa säilyttää veneitä.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dBA.
piha-1	Korttelin ulkotiloja tulee osoittaa liikennemelulta suojatun pihan puolelta.
m 30%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusallalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.
as 30%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusallalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.
pima-1	Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja mahdolliset pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Katualueita ei saa päällystää eikä sen linjausta saa muuttaa.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.
	Ajoyhteys.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Säilytettävä/ istutettava puurivi.
	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 pintakäsittelyjä. Tonttia koskevista suunnitelmista ja merkittävästi muuttavista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
	Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Sijainniltaan ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

RAKENNUKSET:

Rakennusalan näin salliessa, voi naapurin suostumuksella rakennuksen, talous- tai autosuojarakennuksen rakentaa 4 metriä lähemmäs tontin rajaa.

PIHA-ALUEET:

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä liikenteeseen tms., on istutettava.

PYSÄKÖINTI:

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka asuntoa kohti (AO, AP, AR)

Kulkuväylät ja pysäköintiin tarkoitetut tontin osat käsitellään ja/tai rajataan tontin muista osista erottuvalla tavalla esimerkiksi kiveyksin ja istutuksin.

HULEVEDET:

Hulevesiä suositellaan viivytettävän kaava-alueen tonteilla siten, että 100 m² päällystettyä pintaa tai kattoa kohden viivytyspainanteiden, -alaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1.0 m³.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lain voiman. Rakentamisen aikatauluun vaikuttaa yksityisten toteuttajatahojen tilanne. Asemakaava mahdollistaa myös viitesuunnitelmasta poikkeavan ratkaisun. Tarkempi toteutussuunnittelu tehdään rakennussuunnitteluvaiheessa.

YHTEYSTIEDOT

Loimaan kaupunki

Kaavoitus, etunimi.sukunimi@loimaa.fi, puh. 02 761 4243

Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijoentie 74, 32440 Alastaro

Keskushallinto, Kauppalankatu 3, PL 9, 32201 Loimaa

kirjaamo@loimaa.fi

Ramboll Finland Oy

Projektipäällikkö, arkkitehti SAFA Mikko Siitonen (YKS 463), mikko.siitonen@ramboll.fi

Pakkahuoneenaukio 2, PL 718, 33101 Tampere