

AK 1403

Mäenpään asuinalueen laajennus 14. (Mäenpää) kaupunginosa

ASEMAKAAVASELOSTUS



ASEMAKAAVA 1403

MÄENPÄÄN ASUINALUEEN LAAJENNUS, 14. (MÄENPÄÄ) KAUPUNGINOSA

Kuvaus

Asemakaavaselostusluonnos, joka koskee 17.11.2020 päivättyä kaavakarttaa

Kaavan laatija

Arttu Salonen (ins. yamk)

Vireilletulo

14.4.2016 (Kaavoituskatsaus 2016)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

19.6.2019, tark. 17.11.2020

Valmisteluvaiheen kuuleminen

27.6.-19.8.2019

Ehdotus nähtävillä

xx.xx-xx.xx.201x

Lainvoimainen

xx.xx.20xx

Loimaalla 17.11.2020

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.....	1-6
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 suunnittelualan oloista	3-8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3-8
3.1.2	Luonnonympäristö	3-10
3.1.3	Rakennettu ympäristö	3-13
3.1.4	Asuminen ja väestö	3-16
3.1.5	Palvelut	3-17
3.1.6	Liikenne.....	3-17
3.1.7	Tekninen huolto.....	3-18
3.1.8	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	3-18
3.1.9	Suunnittelualan historiaa	3-19
3.1.10	Sosiaalinen ympäristö.....	3-20
3.1.11	Ympäristön suojelu ja ympäristöhaitat	3-20
3.1.12	Maanomistus.....	3-20
3.2	Suunnittelutilanne	3-20
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	3-20
3.2.2	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	3-22
3.3	Tonttijako ja kiinteistörekisteri	3-23
3.4	Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	3-23
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	4-24
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	4-24
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	4-24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	4-24
4.3.1	Osalliset	4-24
4.3.2	Kaavan vireilletulo (MRL 6§ 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4-25
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	4-25
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	4-25
4.4	Asemakaavan tavoitteet	4-25
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	4-25
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	4-25
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	4-26
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	4-26
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	4-26

5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	5-27
5.1	Kaavan rakenne.....	5-27
5.1.1	Palvelut	5-27
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	5-27
5.3	Aluevaraukset	5-28
5.3.1	Korttelialueet.....	5-28
5.3.2	Virkistysalueet	5-29
5.3.3	Katu-, liikenne- ja vesialueet.	5-29
5.4	Kaavan vaikutukset	5-29
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	5-29
5.4.2	Vaikutukset liikenteeseen	5-32
5.4.3	Sosiaaliset vaikutukset.....	5-33
5.4.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	5-34
5.4.5	Muut vaikutukset.....	5-35
5.5	Ympäristön häiriötekijät	5-35
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	5-35
5.7	Nimistö.....	5-36
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	6-36
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	6-36
6.1.1	Toteutuksen seura	6-36

Liitteet

1. OAS
2. Seurantalomake
3. Havainnepiirustus
4. Vastineraportti
5. Meluselvitys, Promethor Oy

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.)
- Mäenpään alueen asemakaavamateriaalit, 14.2.2000 (mm. maaperäselvitys)
- Katutilan mitoitus (Ramboll Finland Oy, 2018)

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Noin 4,4 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan itäpuolella. Alue rajautuu etelässä Loimijokeen, idässä rakennuspaikkaan sekä sen takaiseen peltoalueeseen, pohjoisessa Sieppalantien pohjoisreunaan ja lännessä Sieppalankadun varren asuinalueeseen. Alue on pääosin avointa peltoa. Kaava-alueen pohjoisosassa on kaksi asuinkiinteistöä.

1.2 Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Sieppalankadun varren asuinluetta 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.

Arkkitehti Kalle Rautavuori laati alustavan OAS:n, kaavaluonnoksen ja selostuksen sekä havainnepiirrustuksen 16.10.2018. Arttu Salonen toimi kaavan laatijana 19.6.2019 tarkistusta luonnoksesta alkaen.

Kaavatyötä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 27.6.-19.8.2019.

Kaavatoimikunta linjasi kokouksessaan 23.10.2019 suunnittelua jatkettavan siten, että Sieppalankatu suunnitellaan päättäväksi kaduksi laajentuvalle asuinalueelle, eikä sitä yhdistetä Sieppalantien ajoneuvoliikenteen käyttöön.

Kaavatoimikunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan xx.xx.2020 ja kaupunginhallitus päätti asettaa sen nähtäville kokouksessaan xx.xx.202x

Asemakaavan ehdotus oli nähtävillä xx.xx.202x – xx.xx.202x.

1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Asemakaavamuutos perustuu alueella voimassa olevaan Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan.

Kaavan valmisteluvaiheessa v. 2018 Ramboll Finland Oy laati Sieppalankadun katulinjauksesta vaihtoehtoisia tarkasteluja. Katuverkkoa tarkastettiin luonnosvaiheen jälkeen vielä siten, ettei Sieppalankatua yhdistetä Sieppalantielle.

1.5 Asemakaavan keskeinen sisältö

Kaava-alue on kokonaan uutta asemakaavaa. Alueen ensimmäisellä asemakaavalla osoitetaan olemassa olevien asuinrakennusten kiinteistöt AO-kortteleiksi. Alueen pohjois-osaan muodostetaan kortteli numero 27 (AO/s-2), joka muodostuu kahdesta tontista. Korttelin 27 tontin 1 asuinrakennus sekä luhtiaitta osoitetaan suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-3). Koko kortteli 27 osoitetaan alueen osaksi, jolla mahdollisesti sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-3). Sieppalankadun eteläpuolelle muodostuu uusi erillispientalojen korttelialue (AO) korttelinumero 28. Kortteli muodostuu kahdeksasta omarantaisesta tontista. Sieppalankadun kääntöpaikan pohjoispuolelle muodostetaan uusi kahden tontin kortteli 29.

Alueen länsipuolella olevan asuinalueen läpi kulkevaa Sieppalankatua jatketaan suunnittelualueen tonteille asti. Aliskyläntien katualue jatketaan korttelin 27 jälkeiseen mutkaan asti olemassa olevaa tietä pitkin hieman sitä laajentaen. Sieppalankadun varteen rakennettua kevyen liikenteen väylää jatketaan laajentuvalla Aliskyläntielle asti, jolla ohjataan Sieppalantien varren kevyt liikenne hyödyntämään olemassa olevaa kevyen liikenteen verkostoa.

Aiemmin kaavoitetun Mäenpään asuinalueen rantaan rajoittuvaa Astalanpuistoa laajennetaan, jolla muodostetaan Mäenpään yhteinen virkistykseen käytettävissä oleva ranta-alue. Alueen keskelle osoitetaan Jussilanpuisto, joka muodostaa koko Mäenpään alueelle keskeisen yhteisen virkistysalueen. Sieppalankadun päästä osoitetaan myös rantaan asti ulottuva Erlandinpuiston lähivirkistysalue, jolla asuinaluetta sovitetaan ympäristöön ja sitä voidaan myös hyödyntää hulevesien ohjaamisessa/käsittelyssä.

1.6 Mitoitus

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	e=
AO	24 189	4 838	0,20
A yht.	24 189 55 %	4 838	0,20
LPA-3	94		
L yht.	94 0 %		
VL	9 455	-	-
V yht.	9 455 21 %		
Kadut	5 151	-	-
Kadut/tiet yht.	5 151 12 %		
W	5 139 12 %	-	-
yht.	44 028	4 838	0,11

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-, liikenne- ja vesialuetta.

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Kaavasuunnittelu: Kaavoittaja Arttu Salonen (ins. yamk), Loimaan kaupunki

Asemakaavan käsittelyt

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu

14.4.2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville

27.6.2019

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä

27.6. – 19.8.2019

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä

xx.xx.201x – xx.xx.201x

Kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavan

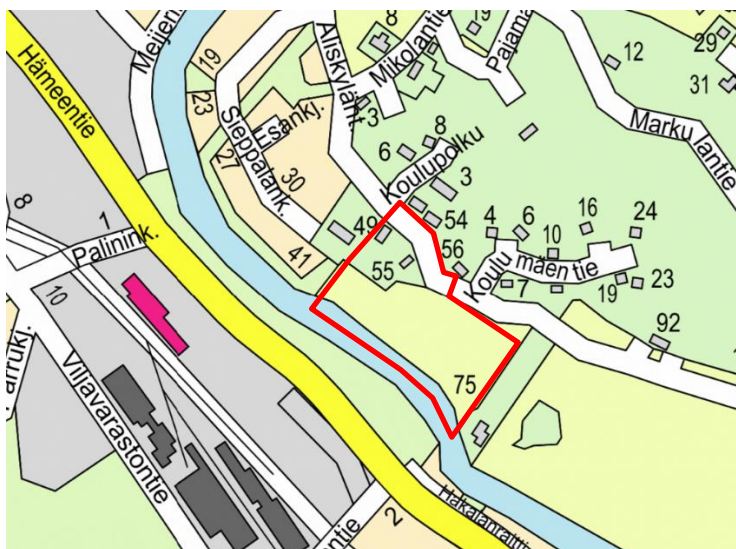
___.___.20xx

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan

___.___.20xx

2.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan itäpuolella. Alue rajautuu etelässä Loimijokeen, idässä puustokaistaleeseen ja yhteen rakennuspaikkaan, joiden takana on peltoaukea, pohjoisessa Sieppalantien pohjoisreunaan ja lännessä Sieppalankadun asuinalueeseen.



Kaava-alueen raja osoitekartalla

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 4,4 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan itäpuolella. Alue rajautuu etelässä Loimijokeen, idässä puustokaistaleeseen ja yhteen rakennuspaikkaan, joiden takana on peltoaukea, pohjoisessa Sieppalantiehen ja lännessä Sieppalankadun asuinalueeseen. Alue on pääosin avointa peltoa. Kaava-alueen pohjoisosassa on kaksi asuinkiinteistöä.

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 likimääräinen rajaus ilmakuvassa (MML 2017).



Ilmakuvia suunnittelualueelta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on pääosin viljelykäytössä olevaa salaojitettua peltoa.

Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

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



Kuva Loimijoelta: kaava-alueen luoteispuolen rakennettuja erillispientalotontteja.



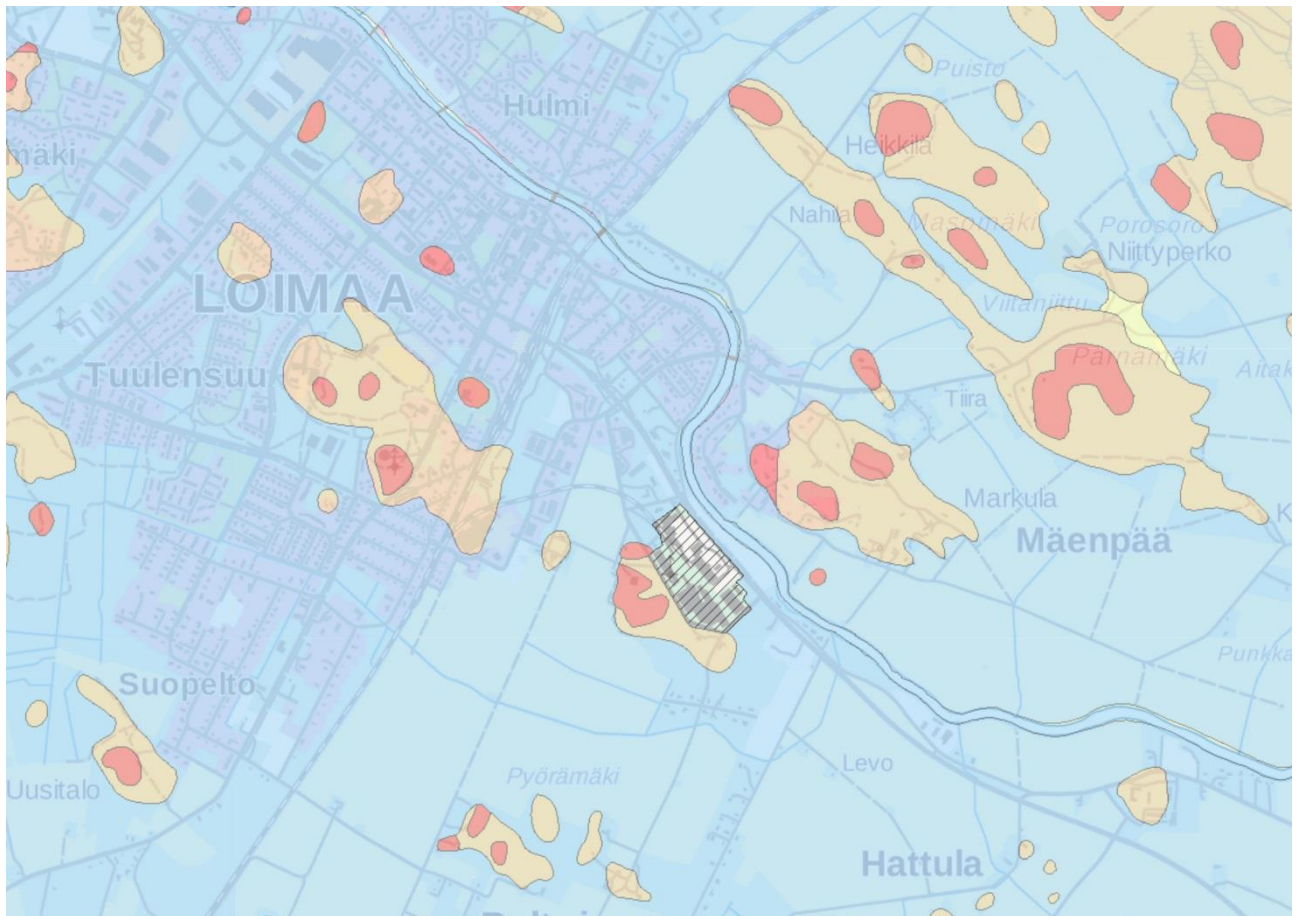
Kuva Loimijoelta: kaava-alueen Loimijokeen rajautuva eteläosa näkyy kuvan keskellä.



Kuva Loimijoelta: rakentamatonta kaava-aluetta.



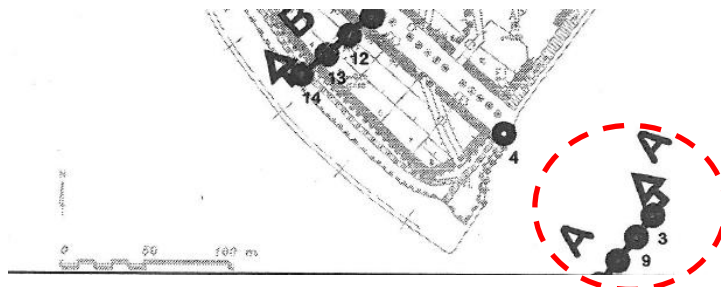
Kuva Loimijoelta: rakentamatonta kaava-aluetta.



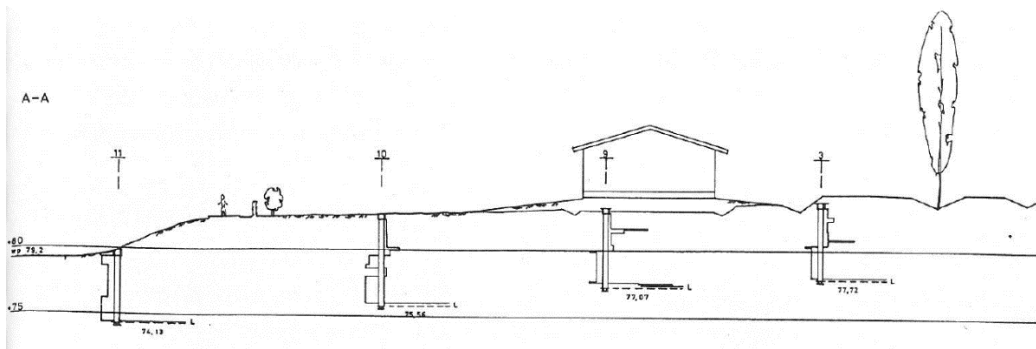
Maaperäkartta: sininen= savi, vaalean ruskea= hiekkamoreeni, punainen=kallioma (lähde: GTK)

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

Mäenpään ensimmäisen osan asemakaavoituksen yhteydessä alueelta on tehty alustavia maaperäselvityksiä, joista yksi leikkaus koski myös nyt asemakaavoitettavana olevan asuinalueen laajennusalueetta. Selvitysajankohtana korkeustasona on ollut Loimaan järjestelmä N60 -20 cm.



Ote maaperäselvityksestä 25.11.1999



Ote maaperäselvityksestä 25.11.1999

Selvityksessä on todettu, että alue viettää loivasti Loimijokeen tasossa +81...+85. Kuiva-kuori ulottuu noin vesipinnan tasoon +79. Pehmeän saven paksuus on ranta-alueen kairauksissa ollut alle 6 metriä ja savikerros on ollut suhteellisen loivapiirteinen. Syvemmillä on tiivistä moreenia. Saven lujuutta ei ole määritetty.

Rakennettavuuden osalta on mainittu, että savialueelle pientalot suositellaan pääsääntöisesti perustettavaksi paaluilla. Painumia sietävien savenvaraisten rakennusten osalta on tehtävä yksityiskohtainen painuma-arvio.

Kunnallistekniikka on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei tontteja tarvitse korottaa ylimääräisillä täytöillä. Paksut täytöt kuormittavat savea ja aiheuttavat painumia. Tarkka vakavuustarkastelu edellyttää saven lujuuden selvittämistä siipikairauksin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on kaksi vanhaa pihapiiriä. Luoteiskulmassa sijaitseva Tupa-Pietilän kiinteistö on keskeisten alueiden osayleiskaavassa osoitettu paikallisesti merkittäväksi suojeltavaksi kohteeksi. Pietilän kantatalon talouskeskus on isojaonaikaisella kylätontilla. 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 vieressä kaakkoiskulmassa on 1993 valmistunut erillispientalo. Tämä kiinteistö ulottuu Loimijokeen asti ja aivan rannan tuntumassa on saunarakennus.

Kaava-alue rajautuu luoteispuoleltaan vuonna 2000 kaavoitettuun erillispientaloalueeseen (kuva alla). Alueen rannan puolelle sijoittuvat tontit ovat pääosin rakennettuja, mutta Siepalankadun ja Aliskyläntien välinen kaava-alue on vielä osittain toteutumatta.



Näkymä 12.8.2019 Esankujalta kohti suunnittelualueetta



Näkymä 12.8.2019 vastarannalta kohti suunnittelualueen länsireunaa ja aiempaa asuinaluetta.

Suunnittelualueen 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 (nrot 1-2)

Kartan kohde 1 Pietilän kantatalon talouskeskus Isojaonaikaisella kylätontilla. Sattulakattoinen 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	

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.

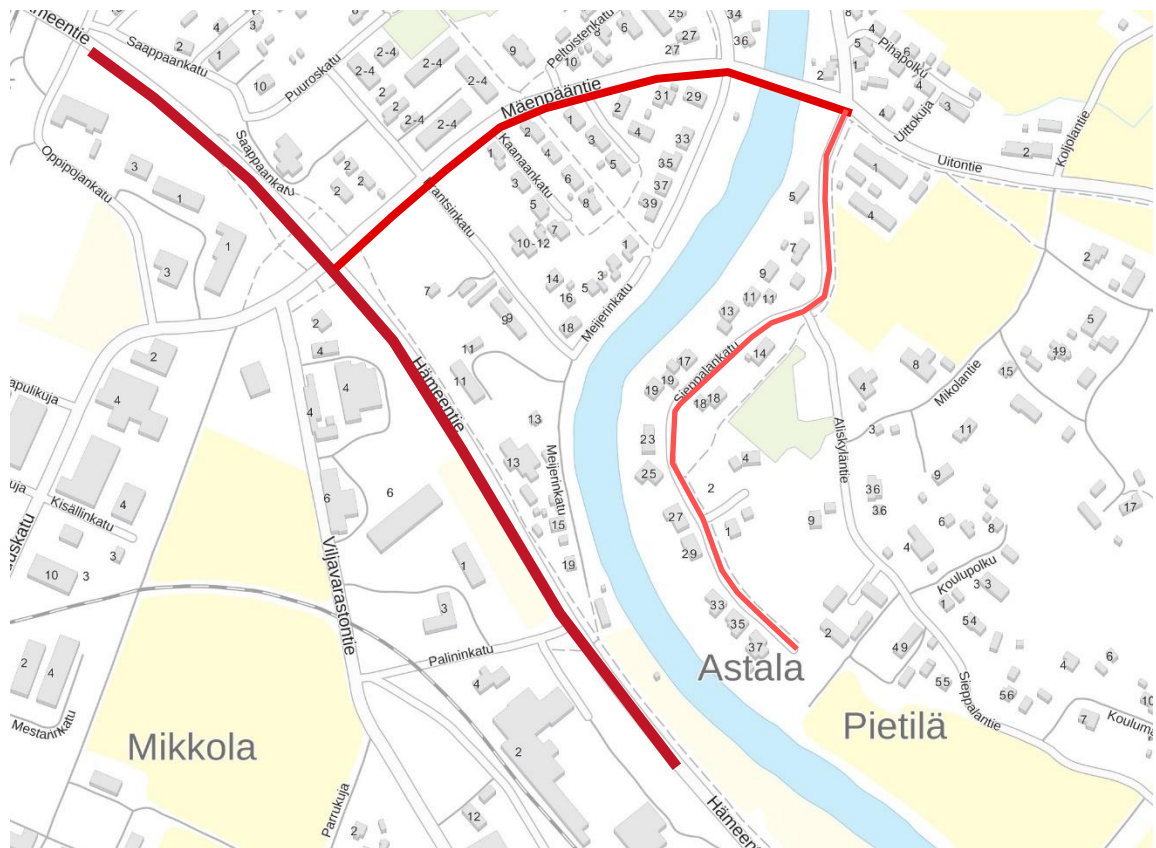
3.1.5 Palvelut

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 Aliskyläntieksi, ennen kuin se liittyy Sieppalankatuun. Sieppalankadun varressa on erillinen kevyen liikenteen väylä. Sieppalantie muuttuu suunnittelualueen jälkeen sorapäällysteiseksi.

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

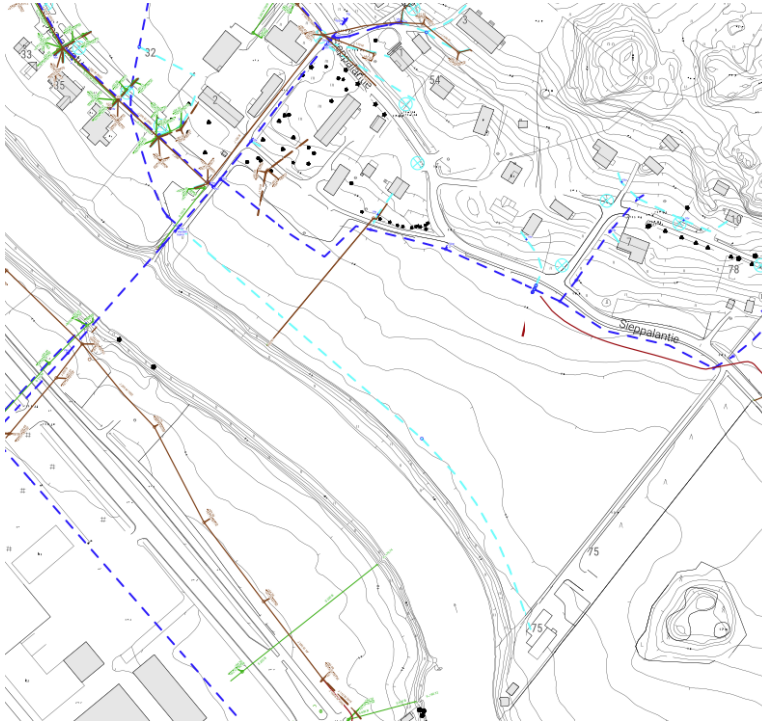


Alueen tie/katuverkko

Aliskyläntien/Sieppalantien kautta on asuinalueiden liikenteen lisäksi maatalousliikennettä pelto-alueille ja pienelle munalalle sekä pienelle sahalle. Sieppalankadun liikenne on kokonaisuudessaan tonttiliikennettä. Hämeentien liikennemäärät olivat vuonna 2019 Väylän liikennemäärätietokartan mukaan 4072 ajon./vrk, josta raskasta liikennettä oli 297.

3.1.7 Tekninen huolto

Mäenpään asuinalueella on kattava vesihuoltoverkosto.



Ote Loimaan kaupungin ja Vesihuoltolaitoksen johtokartasta 18.11.2020. Sininen ja vaalean sininen=vesijohto, ruskea=jätevesi, vihreä=hulevesi, vaalea ympyrä=katuvalo.

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.*) Osayleiskaavan kaavaselostuksen liitteessä 7 alueesta on seuraavanlainen kuvaus: ”Mäenpään vanha asuinpaikka. Ei ole selvillä, onko paikalla sanottavasti jäljellä säilyneitä maakerroksia mahdollisine tutkimuskelpoisine esinelöydöstöineen.” Museoviraston muinaisjäänösrekisterissä 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 rajaus 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 kokonaisuuksien kohdalla suojelun kohdentuminen määritellään tapauskohtaisesti. Muutos- ja korjaustyöt eivät saa heikentää kohteen ympäristöllistä, rakennushistoriallista tai historiallista arvoa. Kohdennointi 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 rusthollille. Vielä vuoden 1782 isojakokartan mukaan Jussilan talouskeskus sijaitsi Mäenpään vanhalla kylätontilla lähellä Loimijoen rantaa. Nykyiselle tontilleen Jussilan talouskeskus on siirretty vasta myöhemmin. Jussilan talouskeskus sijaitsee Sieppalantien varrella noin 500 metriä vanhalta kylätontilta

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 merkittävästi ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Kaava-alueen eteläpuolella, Loimijoen toisella puolella, on teollisuusalue, jossa on mm. viljavarasto ja kivialan yritys sekä Hämeentien liikenneväylä. Teollisuusalueen ja liikenteen osalta tehtiin erillinen meluselvitys (Promethor Oy 5.11.2020), jonka perusteella melutasot mahdollistavat alueen osoittamisen asuinrakentamiseen. Selvitys on kaavan liitteenä.

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

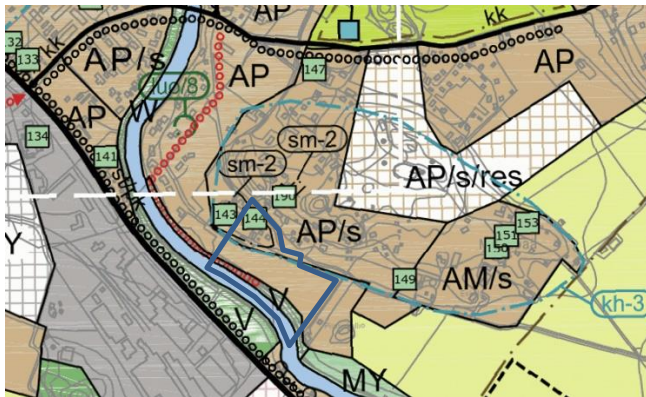
3.2.1.1 Maakuntakaava



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

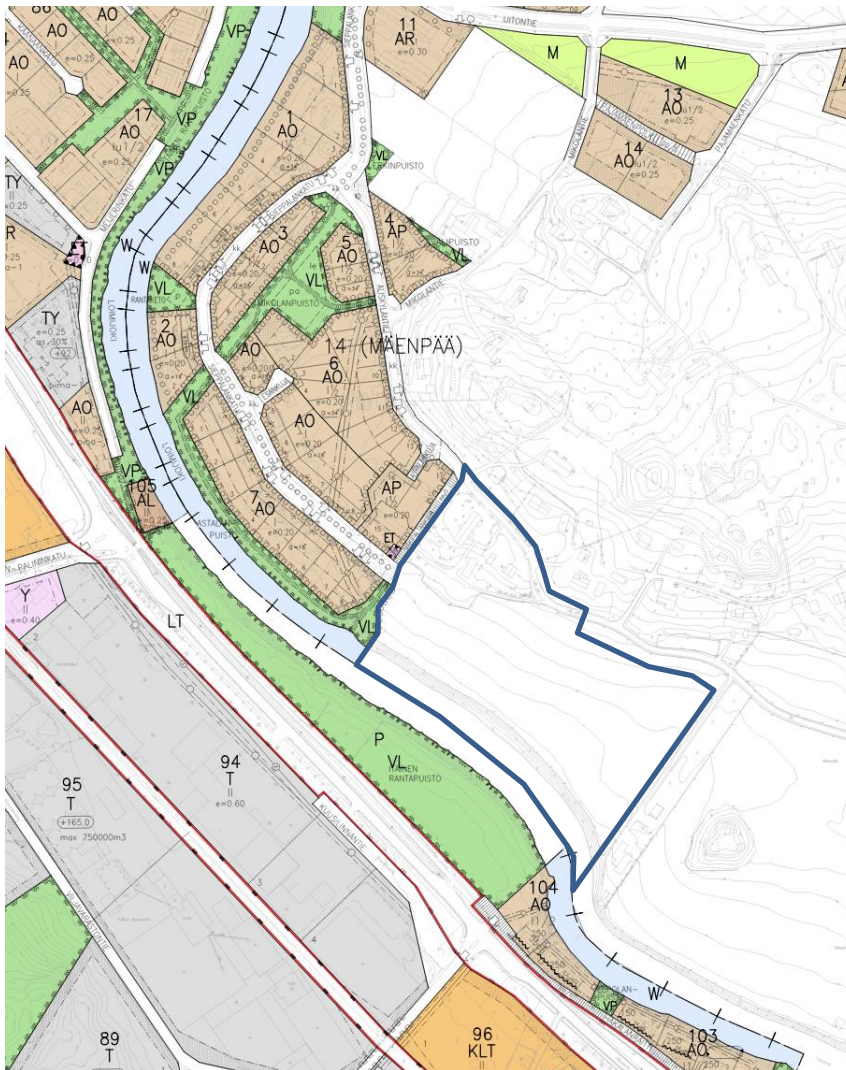
Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Lisäksi kaava-alue on osoitettu osaksi kaupunkikehittämisen kohdealuetta. ”Kansainvälisesti, 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 -kohdemerkintä (144). Rakennusryhmä kuuluu myös historiallinen kylätontti aluerajaukseen (sm-2) sekä paikallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus aluerajaukseen (kh-3). Suunnittelualueen luoteiskulma on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, jonka ympäristö säilytetään (AP/s).

3.2.1.3 Asemakaava



Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue rajautuu länsipuoleltaan ja vastarannalla joen eteläpuolen kulmassa erillispientaloalueiksi kaavoitettuihin alueisiin.

3.2.1.4 Meluselvitys

Kaavatyön yhteydessä alueelta laadittiin meluselvitys Promethor Oy:n toimesta. Selvityksessä tarkasteltiin teollisuustoiminnan ja liikenteen aiheuttamaa melutasoa ja sen vaikutuksia asemakaavoitettavalle alueelle. Liikenteen aiheuttamaa melutasoa tarkasteltiin laskennallisesti nyky- ja ennustetilanteessa. Lisäksi melulaskennassa huomioitiin Hämeentien eteläpuolen yritysalueen melulähteitä melumittausten perusteella. Selvityksessä selvitettiin ulkoalueiden melutaso sekä melun torjunnan tarve.

Selvityksessä melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvoja, jotka ovat päiväaikaan $L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22-7} \leq 50$ dB(A). Laskennan perusteella melutaso alittaa ohjearvot pääosalla suunniteltujen asuinrakennusten piha-alueita. Suurimmillaan päiväajan keskiäänitaso on likimain ohjearvon suuruisen muutamilla jokirannan suunnitelluilla tonteilla (painottuen rantatörmään). Kaava-alueen asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat äänitasot ovat kaikki melulähteet huomioidenkin sellaisia, ettei asemakaavassa ole tarpeen esittää julkisivun ääneneristävyysvaatimuksia.

Meluselvitys on kaavan liitteenä.

3.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualuetta 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 veto-voimaisuutta 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.

Mäenpään asuinalueen ensimmäisen osan tulvakorkeus on saadun tiedon mukaan määritelty kokemuseräisen arvion perusteella viereisessä vuonna 2000 hyväksytyssä asemakaavassa. Tuolloin on määritelty alin sallittu lattian korkeustaso +82,5 m (N60- 20cm). Jos esimerkiksi rakennuksen alimmat eristeet on 0,5 m lattiatason alapuolella, on niiden taso +82,0 m (N60-20 cm), joka on N2000-tasossa 82,5 m. SYKE on laatinut suunnittelualueen kohdalta uuden tulvamallinnuksen,

jonka perusteella ELY-keskuksen vesitalousasiantuntija on 16.8.2019 todennut, että kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan vedenkorkeudeksi kaavoittavan alueen kohdalla on laskettu +81,69 N2000. Kun lisätään vesistön ominaisuudesta johtuva olosuhdelisä vähäjärviselle virtavedelle, +1,5 m, alimmaksi rakentamiskorkeudeksi saadaan +83,19 N2000. Jos lisäkorkeutena käytetään minimiarvoa 1,0 m, alin rakentamiskorkeus on +82,69 N2000.



Ote tulvakarttapalvelusta 1/100a tulvatoistuvuudella (<https://www.ymparisto.fi/tulvakartat>, luettu 24.7.2019, ©SYKE ja ELY-keskukset, ©MML, ©LIV/Digiroad)

3.3 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen ja sitova tonttijako. Alue on Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterialuetta ennen kaavan valmistumista.

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 mittakaavassa 1:500 ja se on tarkistettu vuonna 2019. Kaavan pohjakartan hyväksyy kaupungin mittausteknikko.

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.

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 (9 §).
- Kaavatoimikunta käsitteli kaavaa 23.10.2019 ja linjasi suunnittelua jatkettavan siten, että Sieppalankatu suunnitellaan päättyväksi kaduksi laajentuvalle asuinalueelle, eikä sitä yhdistetä Sieppalantien ajoneuvoliikenteen käyttöön.
- Kaavatoimikunta käsitteli luonnosvaiheeseen nähden tarkistettua kaavaehdotusta 2.12.2020 (§ xx).
- Kaupunginhallitus hyväksyi luonnosvaiheessa annettujen palautteiden vastineet ja päätti asettaa kaavaehdotuksen liitteineen nähtäville kokouksessaan xx.xx.202x (§ xxx).
- Kaupunginhallitus ehdotti kaupunginvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä xx.xx.xxxx (§ xx) ja kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan xx.xx.xxxx (§ 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, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristövaliokunta, ympäristöterveydenhuolto, vanhusneuvosto
Loimaan Kaukolämpö Oy, Loimaan Vesi liikelaitos, Sallila Sähkönsiirto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Telia, Lounea
- Loimaan seudun omakotiyhdistys
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luettelo voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

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

Asemakaavamuuotos on tullut vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaupungin-hallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 21.3.2016 (§ 81).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuulutettu julkisesti nähtäville samaan aikaan kaavaluon-noksen kanssa 27.6.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin ja se asetettiin nähtä-ville xx.xx.2020 kaavaehdotuksen kanssa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistaminen on tapahtunut kirjallisen palautemenettelyin ja osallisten kanssa käydyin keskuste-luin.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on tapahtunut lausuntopyyntömenettelyin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on lisätä keskustan omakotitonttien tarjontaa ja näin tiivistää yhdyskunta-rakennetta olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen. Lisäksi tavoitteena on ratkaista alueen katuverkko.

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 huo-mioiden tarkoituksenmukaisin ja toimivin ratkaisu.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Katuverkon osalta uudelleenarvioitiin alueen katuverkon luonne ja tarkoituksenmukaisuus luon-nosvaiheen nähtävilläolon jälkeen. Katuverkko osoitettiin siten, että Sieppalankatua ei yhdistetä Sieppalantielle. Kaava-alueita koskeva osuus Sieppalantiestä (kaavalla osoitetaan Aliskyläntieksi) levennettiin hieman nykyisestä tiealueesta, jolla parannettiin mahdollisuutta toteuttaa katuosuus leveämpänä, joka parantaa turvallisuutta ja näkyvyyttä.

Kaava-alueita pienennettiin, kun Sieppalankatua ei yhdistetty Sieppalantiehen, eikä katuverkkoa ollut tarpeen tarkastella Sieppalantien varrella niin pitkälle, kuin kaavan luonnosvaiheessa. Siep-palantien osalta tietä osoitettiin Aliskyläntien katualueeksi sen verran, että: 1. korttelin 27 kulke-miset ratkaistiin, 2. kevyen liikenteen yhteys osoitettiin katuverkkoon asti Sieppalankadulta ja 3. mutkaista osuutta tiestä laajennettiin katualueena turvallisemmaksi. Jussilanpuistoa ja korttelia 29 ei osoitettu Sieppalantiehen asti kiinni, koska sen osalta katuverkon tarkoituksenmukainen lin-jaus ja liittyminen esimerkiksi Koulumäntielle on tarkoituksenmukaista ratkaista erillisenä koko-naisuutena omana asemakaavatyönään, jossa käsitellään mäen alueen asemakaavaratkaisut.

Kun katuverkkoa muutettiin, niin kaavan ehdotukseen lisättiin kaksi uutta tonttia, jotka edistävät päättävää tonttikatua hyödyntäen yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tarvetta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavasuunnittelun alussa on alueelle luonnosteltu useita erilaisia ratkaisuja. Näistä vaihtoehdoista on virkamiestyönä sekä kaavatoimikunnassa valittu aluetta parhaiten palveleva ratkaisu. Aluksi arvioitiin vaihtoehtona Aliskyläntien katkaisemisella ajoneuvoliikenteeltä, mutta se päätettiin jättää ajoneuvoliikenteelle. Kaavan luonnoksessa Sieppalankatu osoitettiin yhdistymään Sieppalantiehen, mutta luonnosvaiheen jälkeen Sieppalankatu osoitettiin päättyväksi kaduksi ja luovuttiin sen yhdistämisestä Sieppalantielle.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa vaihtoehdossa alueelle laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa suunnittelun lähtökohdista 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 viihtyisä ja vihreä asuinalue joka rakentuu tehokkaan ja taloudellisen katuverkon varaan. Alustavien luonnosten karsinnassa päädyttiin ratkaisuun, jossa uudet erillispientalojen tontit ulottuvat joen rantaan asti. Kaava-alueen länsipuolen asuinalueella 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. Asemakaavaratkaisussa laajennetaan viereisen asemakaava-alueen Astalanpuiston virkistysaluetta, jolla muodostuu kokonaisuudessaan noin 35-60 metriä leveä yhteiseen käyttöön tarkoitettu ranta-alue, joka on Mäenpään alueen asukkaiden 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. Yleiskaavan rajausten vähäisestä poikkeamisen osalta myös viher- ja kevyen liikenteen yhteyksien tavoitteiden toteutumista on kuvattu kohdissa 5.4.2 (Vaikutukset liikenteeseen) ja 5.4.4 (Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön).

Katuverkon osalta Sieppalankatu osoitettiin päättyväksi kaduksi, eikä sinne ohjata Sieppalantien läpikulkuliikennettä. Aliskyläntien varrella on vähemmän suorita tonttiliittymiä, kuin laajentuvan

Sieppalankadun varrella. Aliskyläntien varrella on aiemman ja nyt kaavoitettavan asemakaavan osalta asemakaavoissa osoitettu 13 suoraa tonttiliittymää ja 3 pistokatua/tietä ja Sieppalankadun varrella 33 suoraa tonttiliittymää ja yksi pistokatu. Aliskyläntien katualueetta laajennettiin hieman luonnosvaiheeseen nähden, jolla mahdollistetaan liikenneturvallisuuden kannalta paremman katu-tilan mitoitus. Kokonaistarkastelussa tämä katuverkkoratkaisu katsottiin liikenneturvallisuuden ja toimivuuden kannalta parhaaksi vaihtoehdoksi.

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 itäosaan muodostetaan kortteli numero 29 (AO), joka muodostuu kahdesta tontista. Korttelin 27 tontin 1 asuinrakennus sekä luh-tiaitta osoitetaan suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-3). Koko kortteli 27 osoitetaan alueen osaksi, jolla mahdollisesti sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-3).

Alueen länsipuolella olevan asuinalueen läpi kulkevaa Sieppalankatua jatketaan alueen tonttika-duksi ja kevyen liikenteen väylä ohjataan jatkumaan Aliskyläntielle. Kaava-alueetta koskeva osuus Sieppalantiesta osoitetaan Aliskyläntieksi.

Sieppalankadun eteläpuolelle muodostuu uusi erillispientalojen korttelialue (A0) korttelinnumero 28. Kortteli muodostuu kahdeksasta omarantaisesta tontista. Sieppalankadun päähän osoitetaan uusi kortteli 29, johon on mahdollista toteuttaa kaksi hieman pienempää rakennuspaikkaa. Alueelle osoitetaan kaksi uutta lähivirkistysaluetta (VL), Jussilanpuisto ja Erlandinpuisto sekä rantaan rajoittuvaa Astalanpuiston VL-alueetta laajennetaan alueen länsireunalla. Kaavan mitoitus on kirjattu kohdassa 1.6.

Alueelle osoitettiin myös autopaikkojen korttelialue yhteiskäyttöautoille (LPA-3) sekä Loimijoen vesialuetta (W).

5.1.1 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 raken-

nettuun 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 kymmenen ja kaksi vanhaa osoitetaan asemakaavalla.

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 $e=0,20$. Korttelin 27 tontin 1 eteläreunaan varattiin olemassa olevien johtojen perusteella maanalaisten johtojen merkintä (tarkkuudet epävarmat).

Rakentamisen kestävyysjoen lähellä maaperäolosuhteiden osalta kiinnitettiin huomiota yleismääräyksen pohjatutkimusveloitteella sekä myös osoittamalla asuinrakennus kadunpuoleiseen reunaan etäämmälle joesta. Kadunpuoleiselle reunalle rakentamisella on myös kaupunkikuvallinen yhtenäinen vaikutus, sekä parempi ulottuvuus kunnallistekniikan piiriin. Korttelin 28 viimeisen tontin nro 8 osalta rakennusta ei osoitettu määräyksellä kadun rajaan kiinni tontin muodosta johtuen, sekä myös naapurirakennus idässä on sijainniltaan lähempänä jokea.

Korttelin 28 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 kasvavien puu- ja pensasistutuksin tai pensasaidoin.

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

Rakennusten tulee muodoiltaan ja materiaaleiltaan muodostaa yhtenäinen ja ympäristöön sopiva kokonaisuus.

Erillisten talousrakennusten tulee olla tyyliltään ja arkkitehtuuriltaan asuinrakennusten kanssa yhteneviä.

Kattokaltevuuksien on oltava 20°-34°.

Kellarin rakentaminen on kielletty, johtuen rakentamisen alimman tulvatason määrittelystä.

Korttelien 28 ja 29 jätevesihuolto järjestetään pääosin kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla, joiden tonttikohtainen tarve selviää kunnallisteknisen suunnittelun perusteella. Alustavan arvion perusteella länsireunan tontit korttelissa 28 olisivat liitettävissä painovoimaisen viemäroinnin piiriin.

5.3.2 Virkistysalueet

Lähivirkistysaluetta (VL) muodostuu 9 455 m²: uusina Erlandinpuisto ja Jussilanpuisto sekä laajentuvana Astalanpuisto. Alueiden virkistyskäyttö suunnitellaan erikseen. Astalanpuiston osalta on suosteltavaa kiinnittää huomiota ranta-alueen virkistyskäytön edistämiseen. Jussilanpuisto muodostaa laajan virkistysalueen, joka on Mäenpään alueella laajemmin hyödynnettävissä. Alueelle voisi toteuttaa virkistyskäyttörakenteita, jotka ovat saavutettavissa esimerkiksi alueen läpi osoitetun kevyen liikenteen reitin kautta. Jussilanpuiston ja Erlandinpuiston alueille osoitettiin myös maalämmön hyödyntämismahdollisuus asuinrakentamisen tonteille (maa-1). Maalämmön rakenteiden päälle voidaan jatkossakin toteuttaa virkistystoimintoja ja käyttää yleiseen virkistykseen. Maalämpö on tavanomaisesti edullisempaa toteuttaa pintaan verrattuna syvälle poraamiseen. Tällä pyritään edistämään vähäpäästöisempää asumista. Loimaa kuuluu Hinku-verkostoon.

5.3.3 Katu-, liikenne- ja vesialueet.

Sieppalankadun ja Aliskyläntien laajentuvia katualueita muodostuu yhteensä 5 151 m².

Sieppalankadulta osoitettiin kevyen liikenteen väylä (ohjeellinen sijainti) Jussilanpuiston läpi Aliskyläntielle.

Autopaikkojen korttelialuetta, joka on varattu yhteiskäyttöaitoille (LPA-3), muodostui 94 m². Aluetta voidaan käyttää myös tavanomaiseen pysäköintiin tai viheralueena, mikäli kaavassa osoitettua tarvetta ei ilmene.

Vesialuetta (W) osoitettiin 5 139 m².

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.

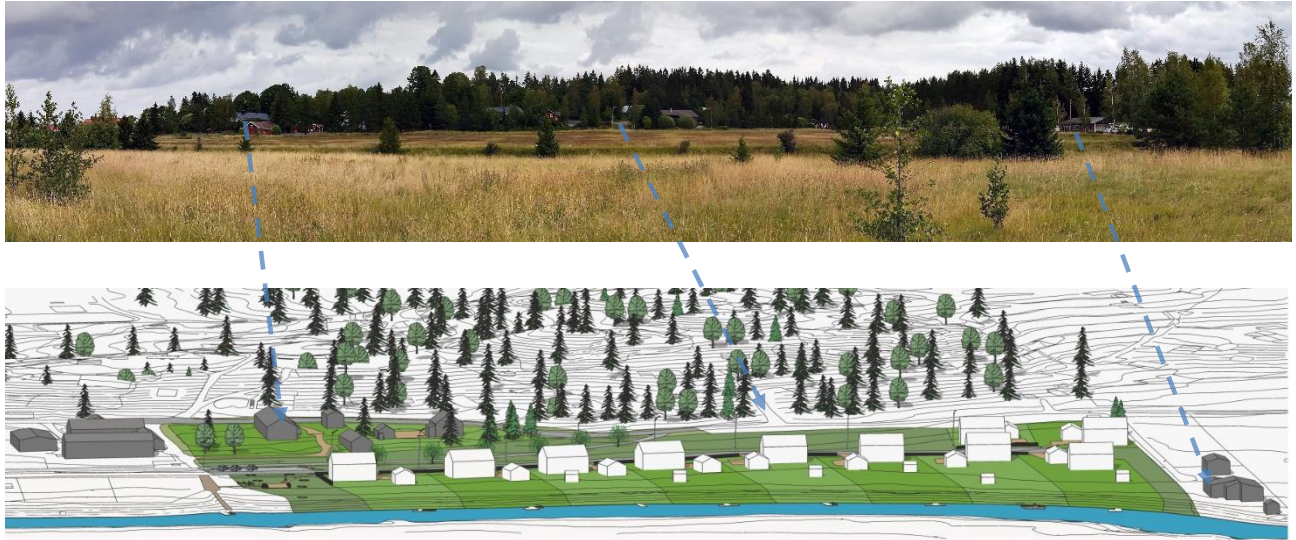
Viljelty peltoalue aivan kaupungin ydinkeskustan kupeessa muuttuu rakennetuksi alueeksi. Uusi alue rakentuu kiinni vanhaan asuinalueeseen joka pienentää maisemallista muutosta alueella. Hoitamaton jokitörmä tulee siistiytymään, kun se tulee osaksi omakotitalojen piha-aluetta.

Uudisrakentamisen massat ja istutukset vähentänevät suunnittelualueen ja lähialueen tuulisuutta sekä Hämeentien liikenneääniä.

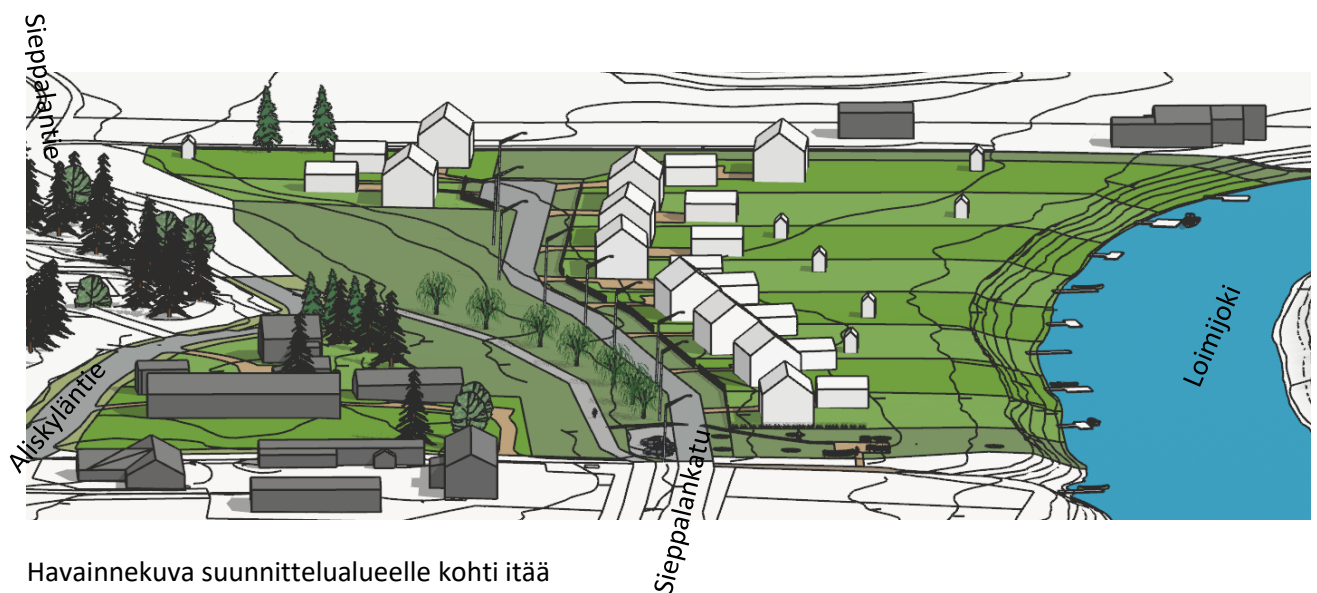
Kaavamääräyksiin ohjattiin uudisrakentamista sopimaan rakennettuun ympäristöön mm. istutettavalla puurivillä ja rakennuspaikkoja koskevilla määräyksillä. Kaava-alueen vanhempi rakennuskanta ei myöskään juuri näy joen käyttäjille tai Hämeentiellä ajajille kasvillisuuden, etäisyyksien ja maastonmuotojen johdosta, jolloin uudisrakentamisella ei ole niihin merkittäviä vaikutuksia. Korttelin 27 kohdalta on myös aiemmassa kaavassa osoitettu viheryhteys rantaan asti, jota tällä asemakaavalla laajennetaan ja siten edistetään näkyvyyttä.

Kaava mahdollistaa alueelle 10 uuden erillispientalon (AO) rakentamisen. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2013 erillispientalossa asuvan asuntokunnan keskikoko oli 2,57 henkilöä/asunto.

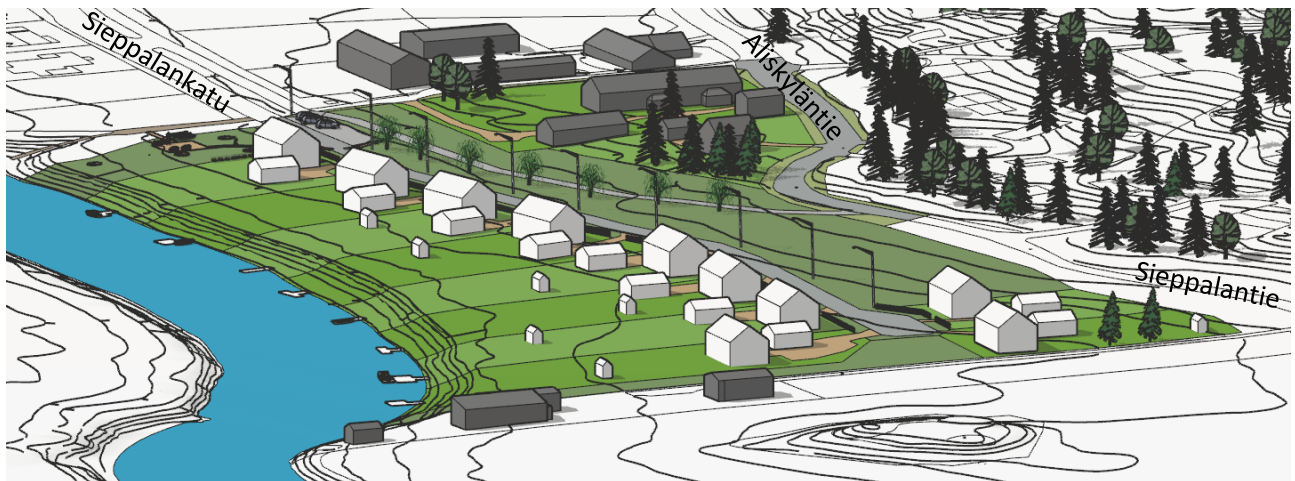
Kaavan mahdollistaa alueelle näin ollen uusia asukkaita noin 26. Uudella asuinalueella määrä on todennäköisesti jonkin verran suurempi, kun uusilla alueilla talouksissa asuu keskimäärin enemmän lapsia.



Panoraamakuva 12.8.2019 Loimijoen vastarannalta ja karkea 3D-malli kaava-alueen mahdollisesta toteutuksesta.



Havainnekuva suunnittelualueelle kohti itää



Havainnekuva suunnittelualueelle kohti luodetta



Havainnekuva kohti etelää

	tontin pinta-ala m ²	asemakaavassa osoi- tettu rak.oikeus k-m ²
tontti 27-1 AO	3 500	700
tontti 27-2 AO	1 747	349
tontti 28-1 AO	1 604	321
tontti 28-2 AO	1 628	325
tontti 28-3 AO	1713	343
tontti 28-4 AO	1966	393
tontti 28-5 AO	2169	434
tontti 28-6 AO	2 312	462
tontti 28-7 AO	2 432	486

tontti 28-8 AO	2 645	529
tontti 29-1 AO	1 016	203
tontti 29-2 AO	1458	292
yhteensä	24 190	4 838

5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Sieppalankatu toimii tällä hetkellä 2000-luvun alussa rakennetun asuinalueen tonttikatuna. Katu päättyy idän päässä asuinalueen reunaan. Uuden asemakaavan myötä Sieppalankatu jatketaan tonttikatuna. Edellä arvioidusta asukasmäärän kasvusta johtuva liikennemäärän lisäys Sieppalankadulla olisi noin 30-35 ajoneuvoa vuorokaudessa (1,2 matkaa/asukas).

Sieppalantietä osoitetaan kaavalla Aliskyläntien katuna, ja samalla sitä levennetään hieman, jolloin se voidaan toteuttaa nykyistä yksityistiealuetta laajempaan ja siten turvallisempaan katutilaan.

Sieppalankadulle rakennettu kevyen liikenteen väylä ohjataan liittymään Aliskyläntielle, josta ohjataan Sieppalantien kevyttä liikennettä asuinalueen läpi. Linjaus valittiin siten, että se ohjaa Koulumäentien kohdalta alkaen kevyttä liikennettä. Linjaus on ohjeellinen ja sitä voidaan tarkentaa toteutusvaiheessa.

Sieppalankatu yhdistyy viereisellä kaava-alueella Mäkipaltankujan kautta Aliskyläntielle kevyen liikenteen väylänä, jolla tonteille ajo on sallittu. Tämän väylän arvioidaan hyödyntävän uuden kaava-alueen saavutettavuutta Mäenpään sisäisen kevyen liikenteen osalta tonttien ja virkistysalueiden välillä liikuttaessa. Mäkipaltankujan arvioidaan myös edistävän alueella pelastuslaitoksen operointimahdollisuuksia.

Kevyen liikenteen yhteysverkosto/virkistysreitistö nyt ja kaavan toteutuksen jälkeen on havainnollistettu alla olevassa kuvassa.



Olemassa olevat kevyen liikenteen reitit/virkistysreitit oranssilla ja punaisella katkoviivalla kaavan toteutuksen jälkeen laajentuva. Maastokartta MML.

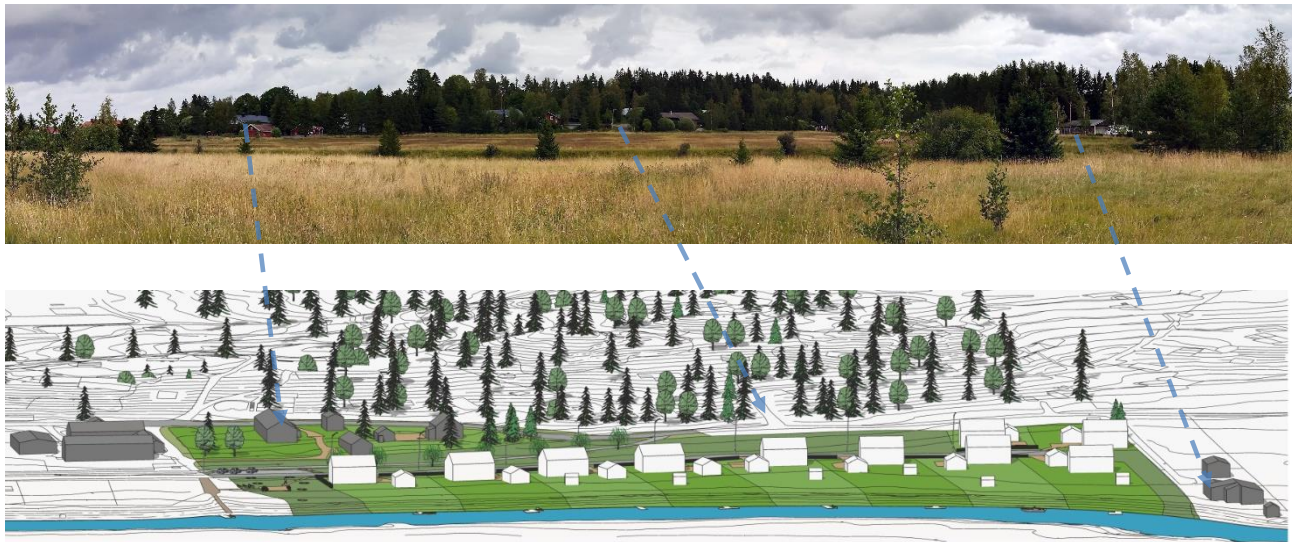
5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan toteutumisella on positiivisia vaikutuksia alueen asukkaiden elinympäristöön. Kun kaava-alueen rakentamatonta aluetta kehitetään ja yleinen ympäristökuva siistyy ja viihtyisyys kasvaa, saattaa kaavan toteutumisella olla myös lähialueen kiinteistöjen arvoa nostavia vaikutuksia. Mäenpäähän muodostuu myös yleinen rantavirkistysalue, kun Astalanpuistoa laajennetaan, jolloin rannan saavutettavuus paranee aiempienkin Mäenpään alueen asukkaiden osalta.

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 asuin ympäristöä. 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. Hämeentieltä katsottaessa nykyinen rakennuskanta uppoaa metsä- ja puusaarekkeisiin ja uudisrakentamisen jälkeen piha-alueisiin. Uudisrakentaminen sopii Hämeentieltä katsottaessa maisemallisesti hyvin Loimijoen vastarannalle, luoden edustavan näkymän.



Panoraamakuva 12.8.2019 Loimijoen vastarannalta ja karkea 3D-malli kaava-alueen mahdollisesta toteutuksesta.

Kaava luo alueelle nykyisen pellon kohdalle viheryhteydet, jotka yhdistävät mäkialueen metsäiset alueet ja rakennuspaikkojen puustot rantaan asti jatkuvaksi viheryhteydeksi.



Muodostuvat viherkaistat. Vuoden 2017 ilmakuvan lähde: MML.

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-alueella ei ole eikä sinne sijoitu ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa. Alueen rakentaminen voi vähentää Hämeentien ja sen länsipuolen yritysalueelta kantautuvia ääniä Mäenpäässä. Kaavatyön yhteydessä laadittiin meluselvitys, jonka perusteella asuinrakentamisen laajentamisella suunnittelualueelle ei ole estettä. Korkeimmillaan melutasot olivat korttelin 28 länsireunalla rantatörmässä, joka osoitettiin kaavassa istutettavan alueen osaksi.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset ovat esitettynä kaavakartalla ja niillä ohjattiin alueesta toimiva ja kaupunkikuvallisesti tasapainoinen kokonaisuus.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla muodostuu kaksi uutta puistoa, jotka nimetään Jussilanpuistoksi ja Erlandinpuistoksi. Aiemmin kaavoitettuja Astalanpuistoa, Sieppalankatua ja Aliskyläntietä jatketaan kaava-alueelle.

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

Kaavoittaja Arttu Salonen, arttu.salonen@loimaa.fi, puh. 02 761 42 43

Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijoen tie 74, 32440 Alastaro
kirjaamo@loimaa.fi