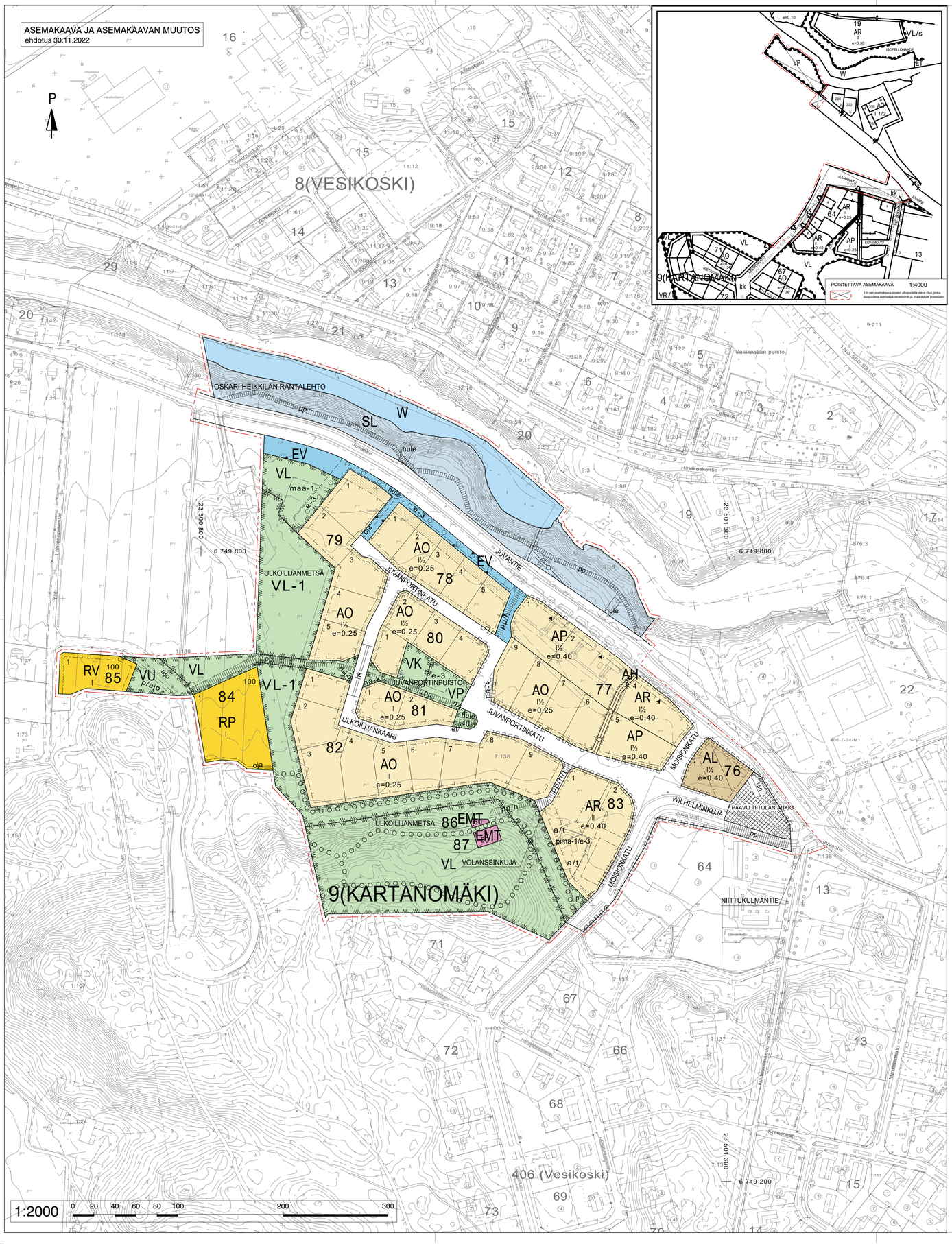
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
ehdotus 30.11.2022



AP	Asuinpientalojen korttelialue.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
AH	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
VP	Puisto.
VL	Lähivirkistysalue.
VK	Leikkipuisto.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
RV	Asuntovaunualue.
RP	Palstaviljelyalue.
EMT	Mastoalue.
EV	Suojaviheralue.
SL	Luonnonsuojelualue.
W	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
3	Ohjeellisen tontin numero.
83	Korttelin numero.
MOISIO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
50	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
9	Kaupunginosan numero.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Katu.
	Jalankululle varattu katu.
hk	Hidaskatu.
	Katuaukio/tori.
ajo	Ajoyhteys.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
p	Pysäköimispaikka.
nä-k	Katualueen näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
/ t	Tontille ajo on sallittu.
/ h	Huoltoajo on sallittu.
pp	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
maa-1	Asumista palvelevaan maalämpötuotantoon varattu alueen osa. Alueen toteutus siten, että pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ei esty.
hule	Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn varattu alueen osa.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
oja	Sijainniltaan ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa.
	Rakennusala.
	Ulkoilureitti.
e-3	Alue, jolle voi sijoittaa ja maisemoida puhdasta maa-ainesta.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
VL-1	Lähivirkistysalue Alueen metsiä ei saa hakata avohakkuuna. Lisäksi alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto sekä liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto säilyy.
et	Alue, jolle voi sijoittaa puistomuuntamon.
	Istutettava alueen osa.
pima-1	Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja mahdolliset pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti AL-, AR- ja AP-korttelin osissa:
- 1 autopaikka / asunto
- 1 autopaikka / 150 k-m2 liike- ja toimistotilaa

Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

AL-, AR- ja AP-korttelin osissa tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta huoneistoalasta ja korttelialue tulee rakentaa niin, että alueen sisään muodostuu yhteinen leikki- ja oleskelupiha.

Rakennuksten tulee julkisivun suhteen muodostaa saman korttelin rakennusten kanssa yhtenäiinen kokonaisuus. 1-kerroksisissa rakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai murrettua harjakattoa. 1½ ja 2 -kerroksisissa voidaan käyttää myös pulpettikattoa. Katemateriaalina käytetään tummaa tai punaista tiilikatetta tai tummaa, sileää peltikatetta.

Julkisivumateriaalina käytetään puuverhousta tai kiviainespintaa. Alueelle voidaan rakentaa myös ns. "citynurkkaisia" hirsirakennuksia. Samaa julkisivumateriaalia pitää käyttää selkeänä, yhtenäisenä pintana. Laudoitussuunnan pitää olla sama koko rakennuksen julkisivujen osalla.

Jos kaavassa ei ole toisin osoitettu, rakennukset on ilman naapurin suostumusta sijoitettava vähintään 4 m etäisyydelle rajasta.

Autotallin tai -katoksen ajoaukon ja tontin kadunpuoleisen rajan välissä on oltava vähintään kuusi metriä vapaata piha-aluetta ja toteuttaa autojen säilytys siten, että kääntyminen on mahdollista tontin puolella.

Yli 20 metrin pituisia asuinrakennusmassoja on jäsennettävä porrastuksin tai nivelosin.

Erillisen talousrakennuksen pohjapinta-ala saa olla enintään puolet varsinaisen asuinrakennuksen pinta-alasta.

Hulerumpujen purkautumiskohdat on kivetettävä tai muutoin estettävä eroosiota.
Asuinalueen hulevesiä suositellaan viivytettävän ennen Juvantien alitusta hule- ja ojarakenteissa sekä suosimaan mm. liikenteen näkemäaluiden hyödyntämistä myös hulepainanteina.

Alueen aukio-, katu- ja pp-alueita saadaan käyttää myös maalämpötuotannon tarpeisiin, jos rakenteet suunnitellaan muun tekniikan ja rakenteiden kanssa yhteensopivaksi kunnan hyväksymällä tavalla. Energiantuotannosta ei saa jäädä näkyvää jälkeä alueelle, eikä se saa haitata alueen pääasiallista käyttötarkoitusta.

Alue-/korttelikohtaiset tarkennukset:
Kortteli 76, Paavo Tiitolan aukio ja korttelin 77 AP/AR -korttelialueet:
Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä liikenteeseen tms., on istutettava tai kivettävä. Asumisen oleskelun piha-alueet tulee toteuttaa Juvantiehen nähden rakennusten toiselle puolen tai suojata melulta 30 metrin etäisyydellä Juvantiestä.

Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.
Kulkuväylät ja pysäköintiin tarkoitetut tontin osat käsitellään ja/tai rajataan tontin muista osista erottuvalla tavalla esimerkiksi kiveyksin ja istutuksin.

Uudisrakennusten sijoittelun, mittasuhteiden, kattomuodon ja pintamateriaalien osalta tulee huomioida alueen liittyminen sen koillispuolelle sijoittuvaan historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen Vesikosken tehdasalueen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Korttelitasolla tulee kiinnittää huomiota kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, toimivan ja viihtyisän ympäristön muodostamiseen.
Yli 20 metrin pituisia rakennusmassoja tulee jäsentää ja rytmittää päämassan ulkoseinälinjasta ja korkeudesta poikkeavin porrastuksin ja nivelosin.
Asuinrakennusten kattomuotona käytetään keskeistä harjakattoa. Kattopintaa ja räystäslinjaa voidaan jäsennellä esimerkiksi sisäänvedoilla (parvekkeiden kohdat), kattolyhdyillä tai kattoikkunoilla.
Korttelitasolla tulee kuitenkin pyrkiä kattomaiseman selkeyteen ja yhtenäisyyteen.
Kattomateriaalina käytetään sävyltään punaista, kiiltämätöntä materiaalia.
Aitaaminen on sallittua aidalla, joka muodostaa rakennusten kanssa yhtenäisen arkkitehtonisen kokonaisuuden.
Korttelin 77 Juvantiehen rajoittuvat AP-tontit tulee olla julkisivultaan puumateriaalia.

AH-korttelialue:
Rajoittuvat tontit voivat keskiviivaan tai naapurin suostumuksella naapuritonttiin asti hoitaa ja käyttää aluetta, mutta siihen ei saa sijoittaa pysyviä rakenteita tai istutuksia.

SL-alue:
Sijainniltaan ohjeellisen pp:n rakentaminen tai aluetta koskevat hoitotoimenpiteet tulee tehdä siten, että alueen lehtomaisuus säilyy ja mahdollisesti suojeltavat luontoarvot on tarkistettu selvityksin.

LOIMAAN KAUPUNKI

JUVANPORTIN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

AK 0915

KARTANOMÄKI, 9. kaupunginosa

ASEMAKAAVA KOSKEE:
Kiinteistöjä: 430-406-7-138, 430-402-1-130, 430-895-1-2609
430-406-5-14, 430-406-5-15, 430-406-876-4, 430-406-876-3

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
Kartanomäen kaupunginosan katu- ja puistoalueita.

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
Kartanomäen kaupunginosan korttelit 76-87 sekä katu-, katuaukio-, vesi-, virkistys-, suojelu- ja erityisalueita.

MUUTETAAN 1.9.1982 ja 25.2.2008
HYVÄKSYTTYJÄ/VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA.

TÄHÄN ASEMAKAAVAKARTTAAN LIITTYY ASEMAKAAVAN SELOSTUS.
TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLA TONTTIJAKO LAADITAAN SITOVANA.

Tasokoordinaatti- / korkeusjärjestelmä ETRS-GK23 / N2000

LOIMAAN KAUPUNGIN ELINKEINO- JA KAUPUNKIKEHITYSPALVELUT

LOIMIJOENTIE 74, 32440 ALASTARO

KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT: __.__.202_ ___ §	KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT: __.__.202___ §	LUONNOS: 5.8.2022
KAAVAN LAATIJA: Kaavoittaja Arttu Salonen ins. (yamk)	ASEMAKAAVA TULLUT VOIMAAN: __.__.202__	EHDOTUS: 30.11.2022
Asemakaavan pohjankartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Mittausteknikko Esa Kosonen	Tämä kartta on yllä mainitun Loimaan kaupunginvaltuuston päätöksen mukainen	MITTAKAAVA: 1:2000
		KAAVATUNNUS: AK 0915