

Vastaanottaja
Loimaan kaupunki

Asiakirjatyyppi
17.11.2020 päivättyä kaavaa koskeva selostus, tarkistettu 8.3.2021

AK1404 PÄRNÄMÄENRAITIN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

14. (MÄENPÄÄ) KAUPUNGINOSA

KAAVASELOSTUS



AK 1404 PÄRNÄMÄENRAITIN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kuvaus	Asemakaavan selostus, joka koskee 17.11.2020 päivättyä kaavakarttaa
Kaavan laatija	Ramboll Finland Oy Projektipäällikkö FM Minna Lehtonen (YKS 575)
Suunnittelija	Tanja Konstari
Tarkastanut	Minna Lehtonen
Vireilletulo	13.8.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	3.8.2020 (nähtävillä 14.8.-14.9.2020)
Valmisteluvaiheen kuuleminen	9.10.-10.11.2020
Ehdotus nähtävillä	15.1.-15.2.2021
Kaavan hyväksyminen	Kaupunginhallitus __.__.20__ §
Lainvoimainen	__.__.20__

Loimaalla __.__.20__

Kaavoittaja Arttu Salonen

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	1
1.5	Asemakaavan keskeinen sisältö	1
2.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
2.1	Tunnistetiedot	2
2.2	Kaava-alueen sijainti	2
3.	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Luonnonympäristö	3
3.1.3	Rakennettu ympäristö	4
3.1.4	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	6
3.1.5	Maanomistus	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
3.3	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	8
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1	Osalliset	9
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus	9
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	10
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	10
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
5.3	Aluevaraukset	11
5.3.1	Korttelialueet	11
5.3.2	Muut alueet	11
5.4	Kaavan vaikutukset	11
5.4.1	Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen	11
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
5.4.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	12
5.4.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	12
5.5	Ympäristön häiriötekijät	12
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	12
5.7	Nimistö	13
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (13.8.2020, tark. 28.9.2020)
2. Asemakaavan seurantalomake

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTA-SELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava ja siihen liittyvät perus- ja erityisselvitykset 2006-2014 (FCG Finnish Consulting Group Oy ym.)
- Suomen Luontotieto (2003). Loimaan kaupungin luontoselvitys.

Internet-lähteet:

- GTK, Maankamara. <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/> . Viitattu 28.9.2020

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Asemakaavan laajennus koskee osaa määräalasta 430-404-3-26-M606 ja osaa kiinteistöstä 430-404-3-43. Asemakaavan muutos koskee maa- ja metsätalousaluetta.

Noin 1,3 hehtaarin suuruinen, rakentamaton suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustan kaakkoispuolella Mäenpään kaupunginosassa. Alue rajoittuu asemakaavoitettuun asuinalueeseen Pärnämäenraitilla. Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta ja pääosin yksityisessä omistuksessa.

1.2 Tavoitteet

Tavoitteena on laatia asemakaavoitetun pientaloalueen viereen asemakaava, joka mahdollistaa uuden asuinrakennuksen toteuttamisen. Tavoitteena on osoittaa kaavassa asuinrakennuksen rakennuspaikan lisäksi tarpeelliset kulkuyhteydet tontille sekä kaavoituksen kannalta tarpeelliset lähialueet, jotka osoitetaan maa- ja metsätalous-, virkistys- tai muuhun vastaavaan tarkoitukseenmukaiseen käyttöön.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään suunnittelualueen maanomistajan aloitteesta. Kaupunginhallitus päätti kaavoituksen käynnistämisestä 1.6.2020 § 181. Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutettiin 13.8.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.8.-14.9.2020 välisen ajan. Kaavaluonnos oli nähtävillä 9.10.-10.11.2020 välisen ajan. Luonnoksesta ei annettu mielipiteitä eikä lausuntoja. Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.1.-15.2.2021 välisen ajan.

1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään maanomistajan aloitteesta. Kaavan laatijana toimii Ramboll Finland Oy. Konsultin työtä ohjaa kaupungin taholta kaavoittaja Arttu Salonen.

Kaavaa valmistellessa otetaan huomioon aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset kuten Loimaan keskustan osayleiskaava taustaselvityksineen.

1.5 Asemakaavan keskeinen sisältö

Kaavassa osoitetaan yksi uusi pientalotontti sekä maa- ja metsätalousaluetta.

2. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaava nro 1404.

Asemakaava koskee:

Osaa määräalasta 430-404-3-26-M606 ja osaa kiinteistöstä 430-404-3-43.

Asemakaavan muutos koskee:

Maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Mäenpään kaupunginosan kortteli 30 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kaavan tilaaja:

yksityinen maanomistaja

Kaavan laatija:

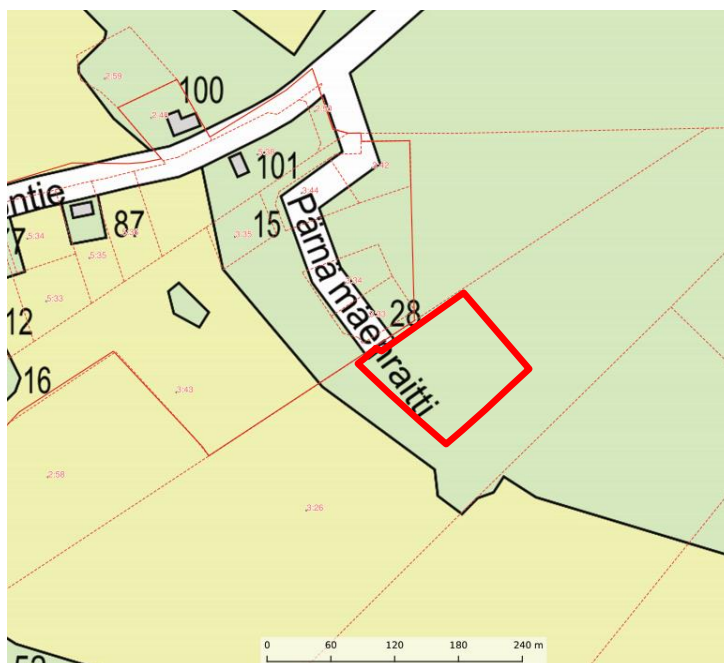
Ramboll Finland Oy, Projektipäällikkö, FM Minna Lehtonen (YKS 575)

Vireilletulo:

Asemakaava ja asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 13.8.2020.

2.2 Kaava-alueen sijainti

Noin 1,3 hehtaarin suuruinen, rakentamaton suunnittelualue sijaitsee Loimaan keskustan kaakkoispuolella Mäenpään kaupunginosassa. Alue rajoittuu asemakaavoitettuun asuinalueeseen Pärnämäenraitilla.



Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen rajaus osoitekartalla.

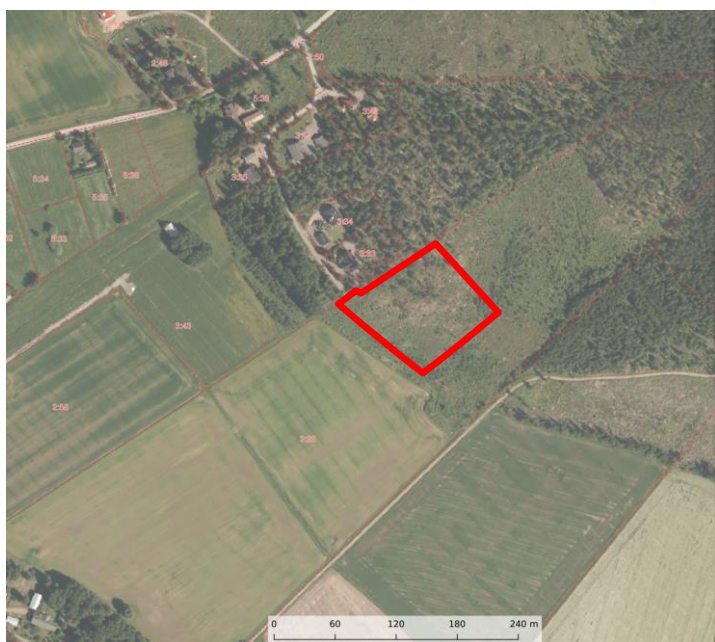
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 1,3 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan Mäenpään kaupunginosassa. Kaava-alue rajoittuu luoteispuolella Pärnämäenraitin varren asemakaavoitettuun asuinalueeseen. Alueen lounais- ja eteläpuolella on laajaa peltoaluetta ja koillis- sekä itäpuolella on mäkistä metsäaluetta.

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa olevaa, asemakaavoittamatonta aluetta. Kaavoitettava alue koskee osaa määräalasta 430-404-3-26-M606 ja vähäisesti kaupungin omistaman kiinteistön 430-404-3-43 aluetta.

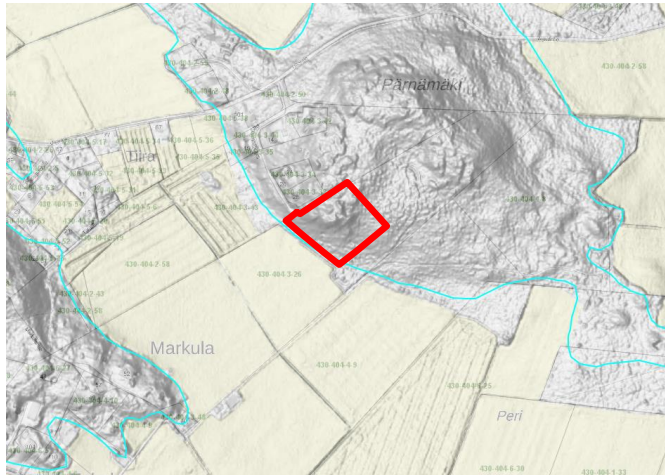


Kuva 2. Kaava-alueen likimääräinen rajaus ilmakuvassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakentamatonta, maastonmuodoltaan mäkistä ja paikoin jyrkkääkin metsämaata. Suunnittelualueen korkeuskäyrät vaihtelevat välillä 87-105 m merenpinnan yläpuolella. Alueen korkein kohta on alueen pohjoisosassa. Mäkeä rajaa etelä- ja lounaispuolella avoin ja tasainen peltoalue.

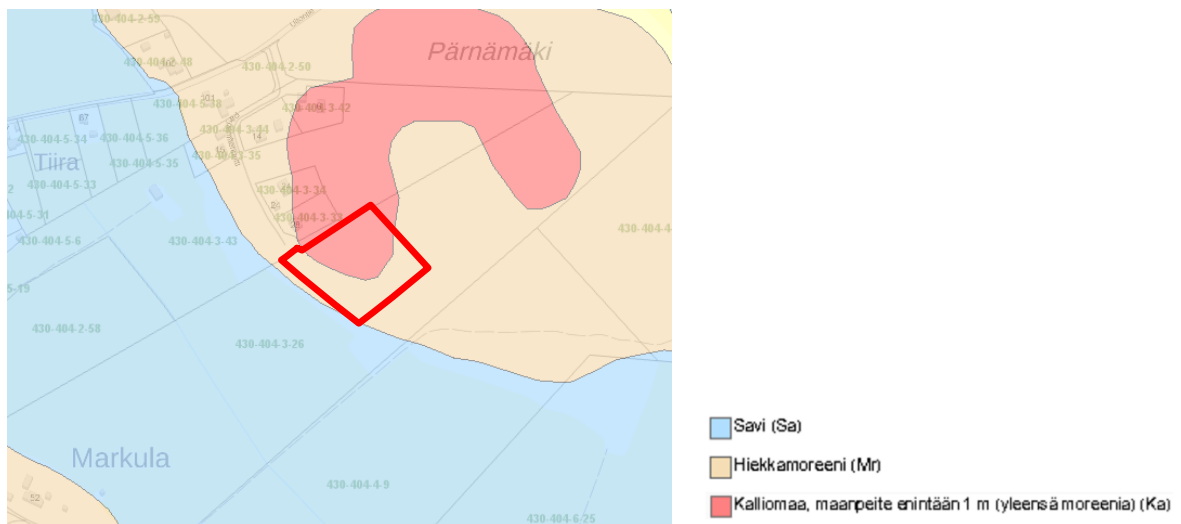
Alueen luontoarvoja on tutkittu aiemmin mm. koko kaupungin kattavan luontoselvityksen yhteydessä vuonna 2003 (Suomen Luontotieto Oy), Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaa varten tehdyssä erillisessä luontoselvityksessä (FCG Oy 2012) sekä Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavan luontotietojen täydennyksessä vuonna 2014 (Suomen Luontotieto Oy). Suunnittelualueelta ei ole laadittujen selvitysten perusteella tiedossa arvokkaita luonnonympäristön kokonaisuuksia tai kohteita, jotka tulisi huomioida kaavoituksessa.



Kuva 3. Kaava-alueen likimääräinen raja- ja varjostetussa korkeusmallissa (Lähde: GTK 2020).

Maaperä alueella on kalliomaata ja hiekkamoreenia. Suunnittelualueen lounais- ja eteläpuolella on laajaa savikkoa.

Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei sijaitse pohjavesialueita.



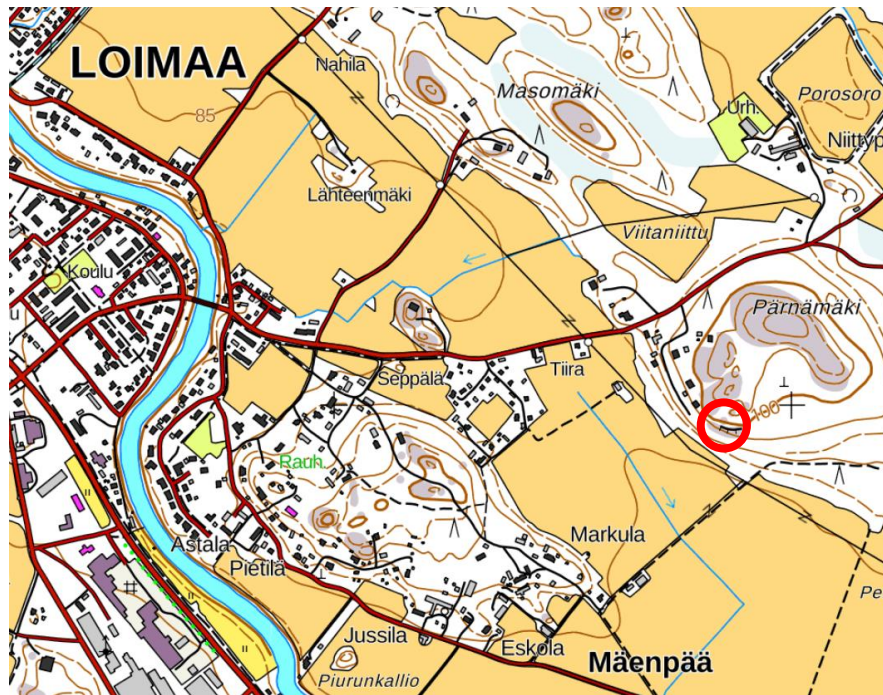
Kuva 4. Kaava-alueen likimääräinen raja- ja varjostetussa maaperäkartalla (Lähde: GTK 2020).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan Mäenpään kaupunginosassa parin kilometrin päässä kaupungin keskustasta. Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sijoituessaan nykyisen pientaloalueen välittömään läheisyyteen. Alueen läheinen pientaloalue on osittain vielä toteutumaton, asemakaavassa ja yleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi osoitettua aluetta. Toteutuessaan kaavojen mukaisesti alueesta muodostuu entistä yhtenäisempi pientalo-alue.

Alueen maiseman hallitsevia piirteitä ovat laajalle alueelle levittäytyvät loivasti viettävät savipellot metsäsaarekkeineen ja metsäisine selänneineen. Selänneiden suuntautuneisuus on melko vahvasti luoteesta kaakkoon. Avoimien peltojen ja metsäsaarekkeiden muodostama maisemakuva on ehyt lukuun ottamatta peltoalueita halkovia voimajohtolinjoja.



Kuva 5. Kaava-alueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä maastokartalla.



Kuva 6. Näkymä suunnittelualueelta kohti lounaista.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Loimaan ydinkeskustasta, jossa sijaitsee esimerkiksi eri palvelualojen kivijalkaliikkeitä, ravintoloita, pankkeja, sairaala, kaupungintalo ja kirjasto. Merkittävä osa keskustassa aikaisemmin toimineista kaupallisista palveluista on siirtynyt valtatie 9 ja Aleksis Kiven kadun yhteyteen kasvaneelle marketalueelle.

Lähin päiväkotij sijaitsee alle kahden kilometrin päässä ja lähimmät koulut noin kolmen kilometrin päässä suunnittelualueelta.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Pärnämäenraitin katualueen jatkeena. Liikennemäärät alueella ovat vähäisiä.

Tekninen huolto

Alue on vesi- ja sähköverkoston piirissä. Alueelle ei tule nykyisin jätevesiviemäriä.

3.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa ympäristönsuojelua vaativia kohteita. Alueen ympäristössä ei ole erityistä ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueen länsiosassa on vähäisesti kaupungin omistamaa maata.

3.2 Suunnittelutilanne

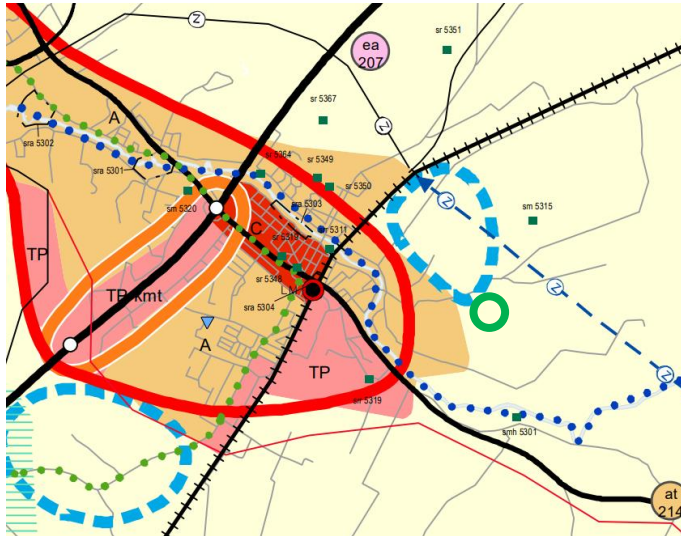
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

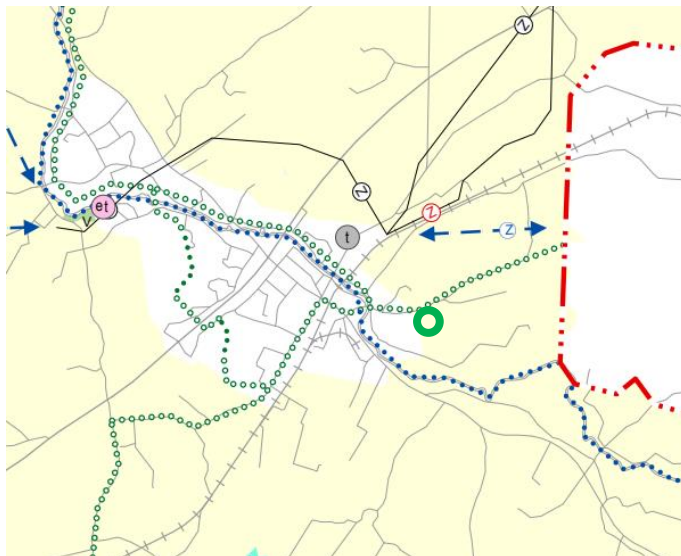
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Voimassa on myös maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava.

Suunnittelualue sijaitsee lähellä yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalueita (vaaleansininen katkoviiva). Alue on pitkällä aikavälillä tapahtuvalle suunnitellulle kehitykselle turvattavaa aluetta. *SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Mahdollinen alueiden käyttöönotto tulee ajoittaa aikaan, jolloin seudun yhdyskuntarakenteen kestävä kehitys sen mahdollistaa. Suunnittelulla voidaan tutkia alueen pitkän aikavälin kehittämisedellytyksiä arvioimalla vaikutukset ensisijaisten kaupunkikehittämisen kohdealueiden toteuttamiseen. Rakentaminen alueella ei saa laadullaan ja määrällään heikentää kaupunkikehittämisalueiden ja taajamatoimintojen alueiden toteuttamista. Alueen suunnittelun tulee tukea kestävästä liikennejärjestelmän tavoitteita. Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavassa muita merkintöjä.*

Valmistelussa on Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä 3.9.–2.10.2020 välisenä aikana. Kaava-alueelle ei kohdistu kaavaehdotuksessa merkintöjä. Kaava-alueen pohjoispuolelle Uitontielle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti (Loimaa-Ypäjä).



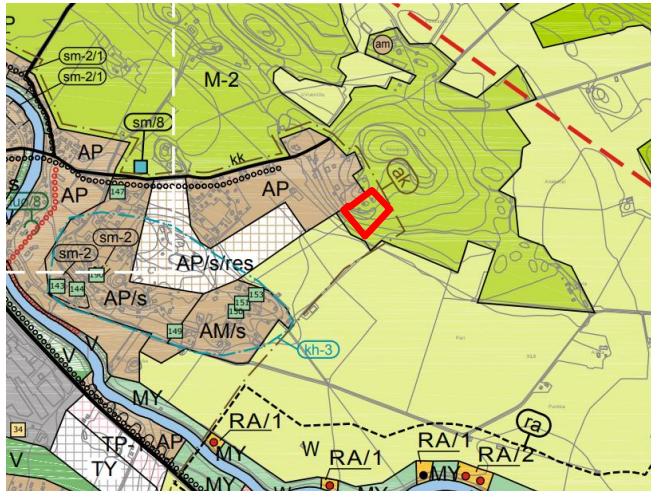
Kuva 7. Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu vihreällä ympyrällä.



Kuva 8. Ote Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu vihreällä ympyrällä.

Yleiskaava

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-2). Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Aluetta voidaan käyttää lisäksi ulkoiluun ja virkistykseen pääasiallista käyttötarkoitusta vaikeuttamatta. Suunnittelualue on yleiskaavassa osa asemakaavoitettavaksi tarkoitettua aluetta (ak). Suunnittelualue rajoittuu luoteessa pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP).

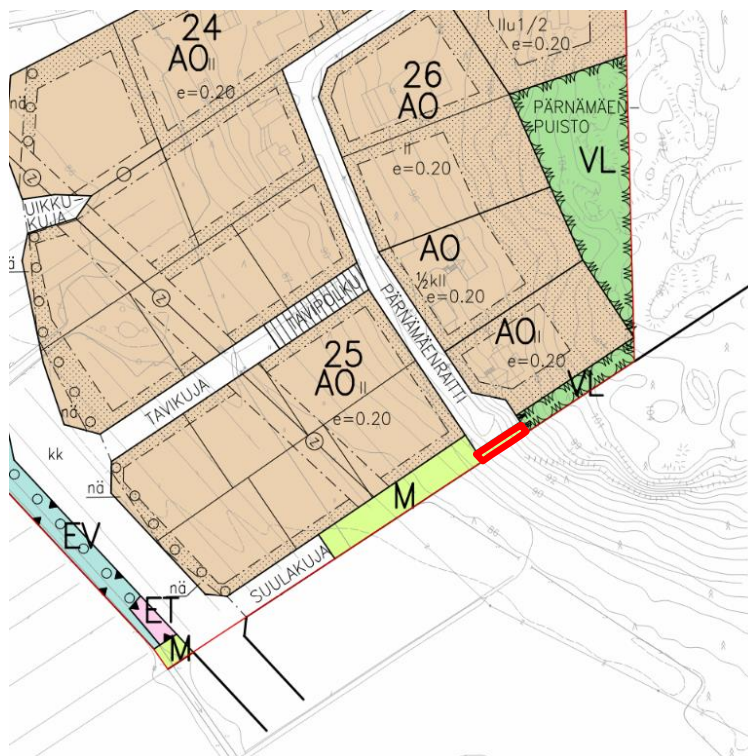


Kuva 9. Ote Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

Asemakaava

Suunnittelualueeseen kuuluu vähäisesti asemakaavoitettua aluetta, jolla on voimassa 26.3.2007 hyväksytty asemakaava. Suunnittelualue on kaavassa maa- ja metsätalousaluetta (M).

Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen on osoitettu viereisessä asemakaavassa erillispientalotontteja (AO). Suunnittelualue rajautuu kapeaan lähivirkistysalueeseen (VL) sekä Pärnämäenraitin katualueeseen.



Kuva 10. Ote asemakaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella viivalla.

3.3 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2017.

Asemakaavan pohjakartta on Loimaan kaupungin laatima ja se on tarkastettu syyskuussa 2020.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on laatia asemakaavoitetun pientaloalueen viereen asemakaava, joka mahdollistaa uuden asuinrakennuksen toteuttamisen. Tavoitteena on osoittaa kaavassa asuinrakennuksen rakennuspaikan lisäksi tarpeelliset kulkuyhteydet tontille sekä kaavoituksen kannalta tarpeelliset lähialueet, jotka osoitetaan maa- ja metsätalous-, virkistys- tai muuhun vastaavaan tarkoituksenmukaiseen käyttöön.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava tehdään maanomistajan aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 1.6.2020 § 181 asemakaavatyön aloittamisesta. Asemakaava ja asemakaavan muutos on kuuluttu vireille 13.8.2020.

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 liitto
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristövaliokunta
- Loimaan Kaukolämpö Oy, Loimaan Vesi -liikelaitos, Sallila Sähkönsiirto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Telia Oyj, Lounea Palvelut Oy
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luettelo voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.8.-14.9.2020 välisen ajan Loimaan kaupungin teknisessä ja ympäristöpalvelukeskuksessa (Loimijoentie 74, 32440 Alastaro) sekä kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi osallisen mielipide. Mielipiteessä todettiin, ettei Pärnämäenraitti sovellu nykykuntoisena lisäliikenteelle. Tien leveyden ei nähty täyttävän autoliikenteelle asetettuja ehtoja ja tien hoitoa pidettiin riittämättömänä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu lausuntoja. Varsinais-Suomen Pelastuslaitos ilmoitti, ettei sillä ole kommentoitavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavan suunnittelulle asetettujen tavoitteiden ja valmisteluvaiheessa saatujen kommenttien pohjalta laadittu kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 9.10.-10.11.2020 välisen ajan. Nähtävilläolosta julkaistiin sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä ja siitä tiedotettiin kaupungin internetsivuilla. Kaava-asiakirjat olivat nähtävillä Teknisessä ja ympäristöpalvelukeskuksessa (Loimijoentie 74, Alastaro) ja kaupungin internetsivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus. Maanomistajia tiedotettiin lisäksi kirjeitse.

Nähtävilläoloaikana ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Loimaan Kaukolämpö Oy:ltä, Loimaan Vesi -liikelaitokselta, Loimaan elinympäristövaliokunnalta, Lounealta, Sallila Energia Oy:ltä, Telia

Finland Oyj:ltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta. Varsinais-Suomen pelastuslaitos ilmoitti antavansa kaavahankkeeseen mahdollisen lausunnon vasta kaavaehdotusvaiheessa. Muut tahot ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnokseen ei siten ollut tarvetta tehdä muutoksia vaan kaavaehdotus vastasi luonnosvaiheen kaavaratkaisua.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.1.–15.2.2021 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskuksesta, Varsinais-Suomen liitolta, Loimaan Kaukolämpö Oy:ltä, Loimaan Vesi -liikelaitokselta, Loimaan elinympäristövaliokunnalta, Lounealta, Sallila Energia Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta. Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos ilmoittivat, ettei näillä ole lausuttavaa kaavasta. Muut tahot eivät myöskään antaneet lausuntoa. Kaavaehdotukseen ei siten ollut tarvetta tehdä muutoksia.

Kaava asetetaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi kevään 2021 aikana.

HUOM! Koronaepidemia saattaa vaikuttaa materiaalien tutustumiseen esim. siten, että niihin tutustutaan vain erillisellä ajanvarauksella. Tällaisessa tilanteessa toivotaan ensisijaisesti materiaaleihin tutustumista kaupungin internetsivuilla sekä lisätietojen kysymistä puhelimitse. Neuvotteluja voidaan järjestää myös etäyhteyksien avulla.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön yhteydessä ei järjestetty viranomaisneuvottelua. Kaavasta pyydettiin tarvittavat viranomaislausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinrakennuksen toteuttaminen kaava-alueelle. Kaavassa on osoitettu yksi erillispientalojen korttelialue (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Kaavaratkaisussa muutetaan vähäisiltä osin voimassa olevan asemakaavan M-alueita siten, että uusi pientalotontti ulottuu katualueeseen.

Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 1,33 hehtaaria. Muutettavan asemakaava-alueen koko on noin 0,01 hehtaaria. Uutta asemakaavaa syntyy 1,32 hehtaaria.

Kaava-alueen pinta-aliatiedot on esitetty seuraavassa taulukossa:

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rakennusoikeus k-m ²	tehokkuusluku e=
AO	3655	731	0,20
M	9608	-	-
yhteensä	13263	731	0,06

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

Asemakaavalla muodostettava kortteli on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), joka muodostuu yhdestä tontista. Korttelin tehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0,20$, ja rakennusoikeutta muodostuu noin 730 k-m^2 .

5.3.2 Muut alueet

Voimassa olevassa asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi (M) osoitettu alue on osoitettu myös kaavaratkaisussa osittain maa- ja metsätalousalueeksi (M). Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys viereiseltä katualueelta uudelle korttelialueelle.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa esitetty ratkaisu poikkeaa vähäisesti osayleiskaavasta, sillä osayleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi osoitetulle alueelle osoitetaan kaavaratkaisussa erillispientalojen aluetta. Kaavassa osoitettava uusi pientalotontti kuitenkin tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja täydentää yhdyskuntarakennetta rajoituksensa asemakaavoitettuun pientaloalueeseen sekä osayleiskaavassakin osoitettuun pientalovaltaiseen asuntoalueeseen. Kaava-alue on osayleiskaavassa osa asemakaavoitettavaksi tarkoitettua aluetta, joten asemakaavoitetun alueen laajentaminen alueelle on osayleiskaavankin tavoitteen mukaista. Suunnittelualueelle ei myöskään kohdistu osayleiskaavassa muita erityisiä kaavamerkintöjä.

Kaavalla mahdollistettava uusi pientalotontti laajentaa vähäisesti nykyistä asuinalueita ja rajoittuu olemassa olevaan katuyhteyteen sekä tukeutuu nykyiseen kunnallistekniikkaan. Kaavaratkaisu laajentaa vähäisesti osayleiskaavassa osoitettua asumisen aluetta, eikä kaavaratkaisun nähdä olevan ristiriidassa osayleiskaavan tavoitteiden kanssa.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteutuessa rakennetun alueen määrä kasvaa alueella vähäisesti. Rakentamisesta aiheutuu alueen maisemaan jossain määrin muutoksia metsäisen alueen muuttuessa rakennetuksi ympäristöksi. Erillispientalojen korttelin kerrosluvuksi osoitetaan II vastaavasti kuin viereisilläkin asemakaavoitetuilla tonteilla. Kaavaratkaisusta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia maisemarakenteeseen.

Kaavan toteutumisella ei ole mainittavia liikenteen järjestämiseen kohdistuvia vaikutuksia alueen nykyisiin liikennemääriin ja liikenneverkon toimivuuteen verrattuna.

Kaavaratkaisu pohjautuu ja tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavan toteutuminen täydentää vähäisesti alueen yhdyskuntarakennetta. Kaavasta ei arvioida aiheutuvan haitallisia yhdyskuntarakennetta hajauttavia vaikutuksia.

5.4.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Alueen asukasmäärä sekä Pärnämäenraitin liikennemäärä kasvavat kaavan toteutumisen myötä vähäisesti. Rakentamisen aikana lähialueen asukkaille ja muille alueen käyttäjille saattaa aiheutua tilapäistä elinympäristön laadun heikentymistä, mutta alueelle ei kohdistu mittavaa uudisrakentamista ja rakentamisen aikainen elinympäristön laadun heikentyminen on melko vähäistä.

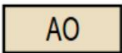
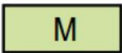





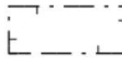

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueelta ei ole tiedossa luonnon tai luonnonympäristön arvokohteita, eikä kaavan toteuttamisesta arvioida aiheutuvan merkittäviä luontoon tai luonnonympäristöön kohdistuvia vaikutuksia. Kasvillisuuteen kohdistuu muutoksia pääsääntöisesti niillä alueilla, joille kaavassa esitetty rakentaminen toteutuu. Alueella on jo entuudestaan tapahtunut ihmisen toiminnasta aiheutuneita muutoksia maa- ja metsätaloustuotannon johdosta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

	Erillispientalojen korttelialue.
	Maa- ja metsätalousalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
30	Korttelin numero.
$e=0.20$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostuvun.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen ajoyhteys.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Alueella syntyvät hulevedet on käsiteltävä tontilla.

Ajoyhteydet (ajyo) tulee toteuttaa pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle soveltuvana.

Kuva 11. Ote kaavakartalla esitetyistä kaavamerkinnoista ja -määräyksistä.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Loimaan kaupungin rakennusvalvonta vastaa kaavan toteuttamisen valvonnasta.

YHTEYSTIEDOT

Loimaan kaupunki
Arttu Salonen, Loimaan kaavoittaja
arttu.salonen@loimaa.fi
puh. 02 761 4243

Palautteen vastaanotto:
Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijoentie 74, 32440 Alastaro
kirjaamo@loimaa.fi

Ramboll Finland Oy
Projektipäällikkö, FM Minna Lehtonen
minna.lehtonen@ramboll.fi
Pakkahuoneenaukio 2, PL 718, 33101 Tampere