

Kaavatoimikunta	§ 3	01.02.2018
Kaavatoimikunta	§ 14	08.11.2018
Kaavatoimikunta	§ 9	18.06.2019
Kaavatoimikunta	§ 15	23.10.2019
Kaavatoimikunta	§ 11	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 418	14.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 235	31.05.2021

## **Mäenpään asuinalueen laajennus**

836/10.02.03/2019

Kaavatmk 01.02.2018 § 3

Valmistelija: kaava-arkkitehti Kalle Rautavuori, puh. 02 761 4243

Mäenpään asuinalueen asemakaava on kuulutettu vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksen yhteydessä, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 21.3.2016 § 81.

Noin 5,2 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan itäpuolella. Alue rajautuu etelässä Loimijokeen, idässä peltoalueeseen, pohjoisessa Sieppalantien pohjoisreunaan ja lännessä Sieppalankadun varren asuinalueeseen. Alue on pääosin avointa peltoa. Kaava-alueen luoteisosassa on kaksi ja kaakkoiskulmassa yksi olemassa oleva asuinrakennus pihapiireineen.

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

Listan oheismateriaalina on asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat luonnokset.

Kehittämisjohtajan ehdotus:

Kaavatoimikunta kuulee esittelyn Mäenpään alueen suunnittelusta sekä esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja alustavasta kaavaluonnoksesta.

Käsittely: Toimikunta kuuli kaava-arkkitehdin selvityksen, jossa hän kävi läpi kaksi etenemisvaihtoehtoa.  
Toimikunta kävi keskustelun, joka jälkeen puheenjohtaja tiedusteli voiko toimikunta olla yksimielinen siitä, että jatkovalmisteluun valitaan malli, jossa on valittu omarantaiset rakennuspaikat. Ja edelleen, että kaavoitustyön aikana selvitetään

kaavoitusmenettelyyn sisällyttömänä Sieppalan yksityisten suuntavaihto pohjoiseen, jossa se liittyisi Uitontiehen.

Päätös: Toimikunta hyväksyi päätöksen em. mukaisena.  
Kaavatmk 08.11.2018 § 14

, puh. 02 761 4243

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat valmiina nähtäville asetettavaksi. Valitussa vaihtoehdossa alueelle laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa suunnittelun lähtökohtana olevien tavoitteiden mukaisen rakentamisen.

Kaavaratkaisun valinnan perustana on luoda viihtyisä asuinalue, joka rakentuu tehokkaan ja taloudellisen katuverkon varaan. Alustavien luonnosten karsinnassa päädyttiin ratkaisuun, jossa uudet erillispientalojen tontit ulottuvat joen rantaan asti. Rantatontteja muodostuu yhteensä kahdeksan. 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, savikerros on paikoin jopa yli kymmenen metrin syvyinen. Näistä lähtökohdista johtuen rantaan on vaikeaa ja kallista rakentaa kulkuväylää. Myös kapean viherkaistaleen hoito on vaikeaa. 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 saavutettavissa. Virkistysreitti voi kulkea välillä rannassa ja välillä ylempänä kadun varressa. Lisäksi kaupungin tavoitteena on kehittää Loimijoen rantaa julkisena virkistysalueena erityisesti keskustan kohdalla sekä Nahinlahden alueella. Koko Loimijoen asemakaavoitetun alueen pituinen rantareitti, joen rantaa pitkin, ei ole realistinen eikä myöskään tarkoituksenmukainen.

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

Kaava-aineisto on listan oheismateriaalina.

Kaavatoimikunta käy läpi luonnoksen, jonka nähtäville asettamisesta tehdään erillinen päätös sen jälkeen, kun kaavoittajatilanne on vakiintunut.

Käsittely: Puheenjohtaja Anne Paljakka ilmoitti olevansa asiassa jäävi ja hän poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.  
Puheenjohtajana toimi varapuheenjohtaja Juha Raitala.

Kaava-arkkitehti kävi luonnoksen läpi kaikilta osin. Melun osalta hän toi esille Peltoisten asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdyn meluselvityksen, jossa on tarkasteltu nyt käsittelyssä olevaan asiaan liittyen Seututien 213 liikennemelu.

Kaava-arkkitehti ja kehittämisjohtaja totesivat, että melu ei ole ongelma Mäenpään II-alueella.  
Kehittämisjohtaja totesi Loimaan Kiven kanssa sovitun tapaamisen 21.11.2018

Päätös: Hyväksyttiin.  
Kaavatmk 18.06.2019 § 9

Valmsittelija: Kaava-arkkitehti Arttu Salonen, puh. 02 761 4243

Kaavamateriaaleihin on tehty kaavoittajatilanteen muutoksen edellyttämät tarkennukset sekä pieniä teknisluonteisia tarkistuksia.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnosmateriaalit voidaan asettaa nähtäville.

Listan oheismateriaalina on 21.5.2019 tarkistettut kaava-aineistot.

Kehittämisjohtajan ehdotus:

Kaavatoimikunta kuulee esittelyn kaavaluonnoksen tarkennuksista ja hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen materiaalit nähtäville asetettavaksi (MRL 63, MRA 30 §).  
Materiaaleihin voidaan tarvittaessa tehdä teknisluonteisia tarkistuksia.

Päätös: Hyväksyttiin.  
Kaavatmk 23.10.2019 § 15

Valmistelija: Kaava-arkkitehti Arttu Salonen, puh. 02076104243

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 27.6.-19.8.2019 ja niistä jätettiin kahdeksan (8) lausuntoa. Mielipiteitä jätettiin kuusi (6), joissa on yhteensä 41 allekirjoitusta/tahoa.

Kooste mielipiteistä ja lausunnoista on esitetty oheismateriaalina olevassa vastineraporttiluonnoksessa. Kaavoittaja laatii vastineet tämän kokouksen jälkeen, kun mm. katuverkon linjaus on käsitelty. Sillä on liikennevaikutusten lisäksi kerrannaisvaikutuksia muihin kaavaratkaisuihin, kuten esimerkiksi rakennuspaikkojen ja viheralueiden muotoihin.

Palautteen osalta korostui eniten Mäenpään alueen katuverkon ratkaisut Sieppalankadun, Aliskyläntien ja Sieppalantien alueella. Sieppalankadun vaikutusalueen osalliset esittävät, että Sieppalankatu osoitettaisiin päättyväksi kaduksi, eikä sen kautta osoitettaisi läpiajo-liikennettä.

Kaavaluonnoksen laadinnan lähtökohtana on ollut kaupungin linjaus alueen katuverkosta, joka on tehty vuonna 2000 hyväksytyssä Mäenpään asuinalueella koskevassa asemakaavassa. Tuolloin Sieppalankatu on linjattu alueen kokoojakaduksi asemakaavassa. Erillisen kevyen liikenteen väylän lisäksi määräyksissä on myös osoitettu tonttiliittymät ryhmittäin ja autosuojien oviseinien etäisyys pääosin muuta rakennuskantaa etäämmällä katualueesta, joilla on ollut tavoitteena vähentää ohikulkuliikenteen vaikutusta tonttiliittymien turvallisuuteen.

Sieppalankatu on myös liikennemerkkijärjestelyin osoitettu etuajo-oikeutetuksi väyläksi suhteessa Aliskyläntiehen (Sieppalantie). Aliskyläntie on kuulunut kaupungin katujen päällystysohjelmaan tänä vuonna.

Katua ei kuitenkaan v. 2000 asemakaavoitettu Sieppalantielle asti, joten tämän kaavatyön yhteydessä on tarpeen uudelleenarvioida katuverkon toiminnallinen luonne ja tarkoituksenmukaisuus.

Katuverkon ratkaisut:

Vaihtoehto 0, kaavatyö keskeytetään:

- Kaupunki ei tällöin pysty vastaamaan rantatonttien kysyntään ja myös yleisesti lähivuosina on tarvetta tonttivarannolle.

- Alueen rajalle asti toteutettu kunnallistekniikan infra ja maa-alue

jäävät hyödyntämättä.

Vaihtoehto 1, Kaavatyötä jatketaan kaavaluonnoksen periaatteilla ja kehittämällä ratkaisua liikenneturvallisuuden kannalta paremmaksi:

- Sieppalankatu on toiminnalliselta luonteeltaan kokoojakatu, mutta osa läpiajoliikenteestä ohjautuu myös Aliskyläntien kautta.
- Osoitetaan kaavassa hidaskadun osuus Sieppalankadulle, jolla rakenteellisin tai liikennemerkein nopeus pudotetaan 30 km/t:ssa Sieppalantien suunnan liikennevirtojen parantamiseksi.
- Tutkitaan katutilojen varausten tarpeelliset laajuudet.

Vaihtoehto 2, Sieppalankatu osoitetaan päättyväksi kaduksi ja kehitetään nyt käsiteltävän kaavan osalta Aliskyläntien katualuetta liikenneturvallisuuden kannalta paremmaksi:

- Läpiajoliikenne ohjautuu jatkossakin Aliskyläntien kautta.
- Aliskyläntien katualueen osuutta levennetään luonnokseen nähden, jolla mahdollistetaan kaavallisesti paremmin korotetun kevyen liikenteen kaistan osoittaminen katualueelle.
- Päättyvä Sieppalankatu voidaan toteuttaa luonnokseen nähden kaapeampana.

Kaavamateriaaleihin tullaan tekemään palautteen ja uudelleentarkastelun perusteella myös muita tarkennuksia ja vaikutusarviointien täydennyksiä. Esityslistan oheismateriaalina on vaikutusarviointien ja muutostarpeiden alustavia materiaaleja.

Kehittämisjohtajan ehdotus:

Kaavatoimikunta kuulee esittelyn vaikutusarviointien täydentämisistä, muutostarpeista ja vaihtoehtoista kaavatyön jatkamiselle.

Kaavatoimikunta esittää katulinjauksen osalta suunnittelua jatkettavan vaihtoehdon 1 tai 2 perusteella:

1. Luonnoksen katuverkkorakenteella ja kehittäen sitä tarvittavilla levennyksillä ja hidaskatuosuuksilla.

tai

2. Muutetaan Sieppalankatu päättyväksi kaduksi ja Aliskyläntien osuutta levennetään siten, että korotetulle kevyen liikenteen kaistalle osoitetaan luonnokseen nähden kaavallisesti leveämpi aluerajaus

Kaavoittaja suunnittelee kaavatoimikunnan esittämän katulinjauksen perusteella kaavaehdotuksen materiaalit kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Esteellisyys:

Ennen tämän asian käsittelyn alkamista puheenjohtaja ilmoitti olevansa asiassa esteellinen ja hän poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi klo 17.15-18.05. Puhetta ryhtyi johtamaan varapuheenjohtaja Juha Raitala.

Päätös: Saadun selvityksen ja sitä seuranneen keskustelun jälkeen kaavatoimikunta päätti yksimielisesti, että kaavoitustyötä jatketaan edellä selostetun vaihtoehdon 2. pohjalta. Asemakaavaluonnos tuodaan vielä muutosten ja tarkistusten jälkeen uudelleen kaavatoimikunnan käsittelyyn.

Kaavatmk 02.12.2020 § 11

Kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 027614243

Kaavaluonnokseen nähden katuverkko muutettiin kaavatoimikunnan linjauksen mukaisesti.

Katuverkon muutoksesta johtuen myös kaava-aluetta pienennettiin luonnokseen nähden noin 4,4 hehtaariin. Kaavaehdotukseen tehtiin luonnokseen nähden palautteen ja uudelleenarvioinnin perusteella muitakin muutoksia, kuten korttelien, virkistysalueiden ja liikenneväylien muodot tarkentuivat sekä kaavamääräyksiä täydennettiin ja tarkennettiin. Alueen muotojen muuttuessa valmistelussa katsottiin myös tarkoituksenmukaiseksi osoittaa Sieppalankadun päähän kahden tontin kortteli, joka hyödyntää rakentuvaa yhdyskuntarakennetta. Alueelle osoitettiin varaus myös yhteiskäyttöautojen pysäköintiin, mikäli tarvetta ilmenee tulevaisuudessa. Myös puistojen nimet muutettiin palautteen perusteella.

Alueelta laadittiin meluselvitys yritysalueen (kivialan yritystoiminta ja viljavarasto) ja Hämeentien liikenteen osalta, jonka perusteella Mäenpään asuinalueen laajentaminen on mahdollista. Selvityksen laadinta viivästytti osaltaan kaavaprosessia.

Kaavaselostukseen täydennettiin mm. vaikutusarviointeja.

Esityslistan liitteenä on 17.11.2020 päivätty asemakaavaehdotus,

selostus ja sen liitteet: OAS, seurantalomake, havainnepiirustus, vastineraportti ja meluselvitys.

Kehittämisjohtajan ehdotus:

Kaavatoimikunta kuulee esittelyn 17.11.2020 päivätyistä asemakaa-vaehdotuksesta sekä tarkistetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy kaavan liitteineen, jolla muodostetaan 14. kaupunginosan korttelit 27-29 sekä katu-, liikenne-, virkistys- ja vesialuetta, nähtäville asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi sekä pyytää kaavasta tarvittavat lausunnot

Päätös: Hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä:

Puheenjohtaja Anne Paljakka ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi klo 17.15-17.38. Varapuheenjohtaja Juha Raitala toimi puheenjohtajana asian käsittelyn ajan.

Kh 14.12.2020 § 418

Kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 027614243

--

Hallituksen esittelijänä toimii kaupunginjohtaja. Kaupunginjohtajan ollessa poissa tai esteellinen, esittelijänä toimii hänen sijaisekseen määrätty. Kehittämisjohtaja toimii esittelijänä elinvoima -toimialaa koskevissa kaavoitus- ja elinkeinoasioissa (Hallintosäätö 7 §).

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavan liitteineen, jolla muodostetaan 14. kaupunginosan korttelit 27-29 sekä katu-, liikenne-, virkistys- ja vesialuetta, nähtäville asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi sekä pyytää kaavasta tarvittavat lausunnot

Päätös: Hyväksyttiin.

Kh 31.05.2021 § 235

Valmistelija: Kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 02 761 4243

Asemakaavan ehdotus ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 15.1.-15.2.2021. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin yhdeksän lausuntoa/viranomaiskommenttia. Osallisten muistutuksia jätettiin neljä, joissa yhteensä kuusitoista nimeä. Tiivistetyt lausunnot, muistutukset ja niiden vastineet on esitetty liitteessä 4.

Saapuneet lausunnot otettiin tarkoituksenmukaisin osin huomioon. Kaavaehdotuksesta saapuneiden lausuntojen perusteella hyväksyttävään kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin seuraavat vähäiset tarkistukset:

- Rakennusalan pienentäminen ja istutettavan alueen osan suurentaminen korttelin 28 Loimijoen rannan osuuden osalta. Kortteli on kaupungin maata.
- Alinta rakentamiskorkeutta nostettiin 30 cm. Korkeustaso koskee käytännössä kaupungin maalla olevia uusia rakennuspaikkoja.
- Poistetaan merkintä ”maa-1” Erlandinpuistosta. Alue on kaupungin.
- Korttelin 27 tontin 1 kaakkoisreunan rakennusala tarkennettiin, jonka 5 m etäisyys sr-3 merkinnän aitaan sopi tontin yksityisomistajille.
- Korttelin 28 tonttien 4-8 tehokkuusluku laskettiin  $e=0.20$ :stä  $e=0.15$ :een. Tontit ovat kaupungin.
- Lisäksi teknisenä tarkistuksena lisättiin istutettavan alueen osan selitys kaavamerkintöjen osioon ja tummennettiin harjasuuntaa osoittavan viivan piirtoteknistä sävyä. Kyseiset tontit ovat kaupungin maalla.

Tarkistukset ovat vähäisiä, joten kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudestaan nähtäville (MRA 32 §).

Esityslistan liitteenä on 17.11.2020 päivätty ja 10.5.2021 tarkistettu asemakaavan muutoksen kartta, kaavan selostus ja liitteet 1-5.

Kehittämisjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. Hyväksyä laaditut vastineet

2. Hyväksyä omalta osaltaan 17.11.2020 päivätyn ja 10.5.2021 tarkistetun Mäenpään asuinalueen laajennuksen asemakaavan. Kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan, jolla muodostuu 14. kaupunginosan (Mäenpää) korttelit 27-29 sekä katu-, liikenne-, virkistys- ja vesialueita.

Päätös: Hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä:

Kehittämisjohtaja Matti Tunkkari saapui kokoukseen ja asian käsitte-



lyyn klo 17:22 alkaen.