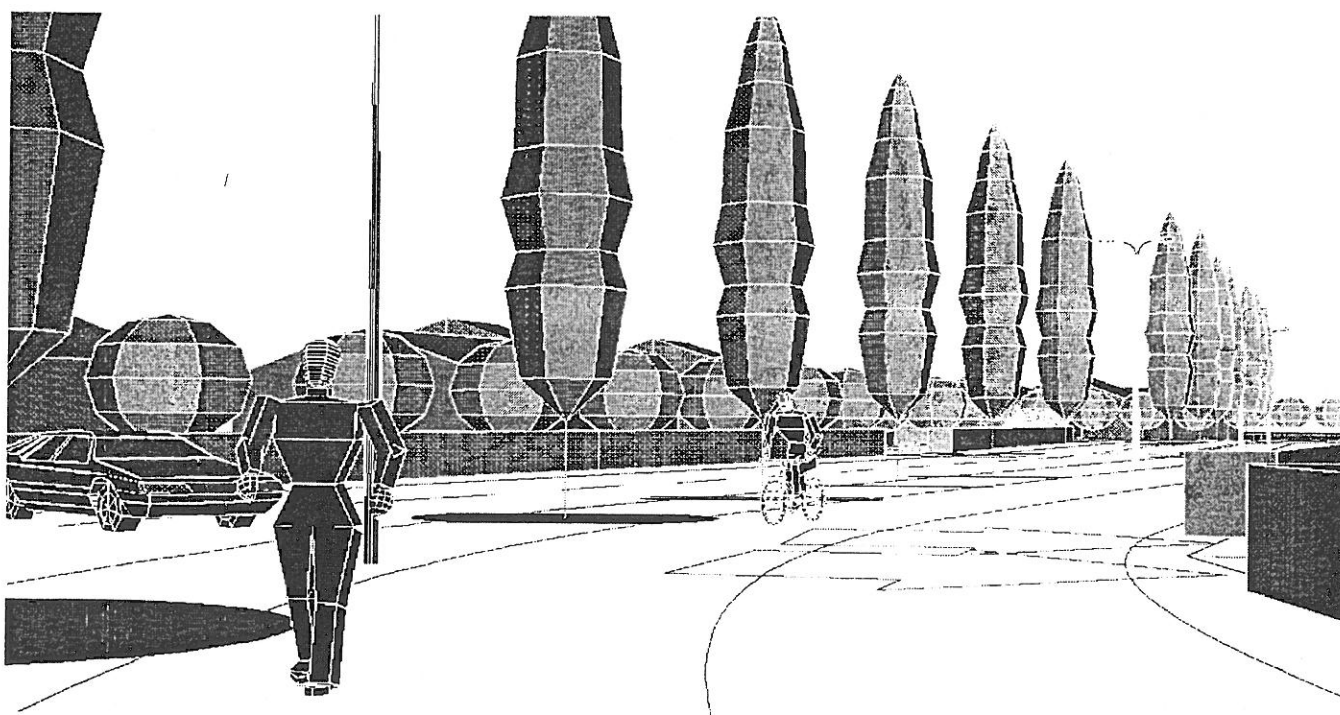


# LOIMAAN KAUPUNKI

14 MÄENPÄÄ

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

## MÄENPÄÄN ALUE



LOIMAAN KAUPUNKI 1999



## Sisällysluettelo:

Sisällysluettelo:	2
Liiteluettelo:	4
<b>1. PERUSTIEDOT</b>	<b>6</b>
<b>1.1 SUUNNITTELUTILANNE</b>	<b>6</b>
1.11 Seutukaava (liite 2)	6
1.12 Yleiskaava (liite 3)	6
1.13 Asemakaava (liite 4)	6
1.14 Rakennusjärjestys	6
1.15 Tonttijako ja kiinteistörekisteri	6
1.16 Rakennuskiellot	7
1.17 Päätökset ja suunnitelmat	7
1.18 Pohjakartta	7
1.19 Vaikutusten arviointi	7
<b>1.2 MAANOMISTUS (liite8)</b>	<b>7</b>
<b>1.3 VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT</b>	<b>7</b>
<b>1.4 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ</b>	<b>8</b>
1.41 KOKONAISRAKENNE	8
1.42 MAANKÄYTTÖ	8
1.43 PALVELUT (liitteet 13)	8
1.44 YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO (liitteet 9 - 10)	8
<b>1.5 LUONNONYMPÄRISTÖ (liite 11)</b>	<b>8</b>
<b>1.7 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT</b>	<b>9</b>
<b>2 TAVOITTEET</b>	<b>9</b>
2.19 Vaikutusten arviointi	9
<b>3 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS PERUSTELUINEEN</b>	<b>9</b>
<b>3.1 YLEISPERUSTELU JA -KUVAUS</b>	<b>9</b>
3.19 Vaikutusten arviointi	10
3.191 Vaikutukset ihmisten elinoloihin	11
3.192 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ilmaan ja ilmastoon	11
3.193 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin	12
3.194 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, Yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	12
3.195 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön	13
<b>3.2 MAANOMISTUS</b>	<b>14</b>
<b>3.3 KOKONAISMITOITUS</b>	<b>14</b>
<b>3.4 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ</b>	<b>14</b>
3.41 KOKONAISRAKENNE	14

3.42 MAANKÄYTTÖ	14
3.421 Korttelialueet	14
3.422 Katu- ja liikennealueet (liitteet 13)	15
3.423 Virkistysalueet	15
3.424 Vaara- erityis- ja muut alueet	15
3.425 Vesialueet	15
3.43 PALVELUT (liite 13 )	15
3.44 YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO (liitteet 9-10)	16
3.5 LUONNONYMPÄRISTÖ (liite 11)	16
3.7 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	16
3.9 SOVELLUTUKSET JA SUOSITUKSET	16
<b>4 TOTEUTTAMINEN</b>	<b>17</b>
4.1 RAKENTAMISAIKATAULU	17
4.2 KAUPUNGIN TOTEUTTAMISTOIMENPITEET	17
4.3 MUIDEN TOTEUTTAJIEN TOIMENPITEET	17
<b>5 SUUNNITTELUVAIHEET</b>	<b>18</b>
5.1 ALOITE JA OHJELMOINTI	18
5.2 SUUNNITTELU	18
5.3 NEUVOTTELUT JA OSALLISTUMINEN	18
5.5 VIRALLISEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET	20



**Liiteluettelo:**

<i>Liite 0</i>	<i>Havaintokuva</i>
<i>Liite 1</i>	<i>Sijaintikartta</i>
<i>Liite 2</i>	<i>Ote seutukaavasta</i>
<i>Liite 3a</i>	<i>Ote yleiskaavakartasta</i>
<i>Liite 3b</i>	<i>Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset</i>
<i>Liite 4</i>	<i>Tilastolomake 1</i>
<i>liite 5</i>	<i>Tilastolomake 2</i>
<i>Liite 6a</i>	<i>Ote ajantasa-asemakaavasta</i>
<i>Liite 6b</i>	<i>Poistuva asemakaava</i>
<i>Liite 7a</i>	<i>Asemakaavakartta</i>
<i>Liite 7b</i>	<i>Asemakaavamerkintöjä</i>
<i>Liite 7c</i>	<i>Asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä</i>
<i>Liite 7d</i>	<i>Asemakaavamääräyksiä</i>
<i>Liite 8</i>	<i>Maanomistus</i>
<i>Liite 9a</i>	<i>Kunnallistekniikka</i>
<i>Liite 10a</i>	<i>Energiahuolto</i>
<i>Liite 10b</i>	<i>Tietoliikenne</i>
<i>Liite 11</i>	<i>Maisemasuhteet</i>
<i>Liite 12</i>	<i>Liikenneverkon jäsentely</i>
<i>Liite 12b</i>	<i>Tonttiliittymän teko-ohje</i>
<i>Liite 12c</i>	<i>Teiden ohjeellisia poikkileikkauksia</i>
<i>Liite 13</i>	<i>Alueen palvelut</i>
<i>Liite 14a</i>	<i>Maaperäselvitykset / asemapiirros</i>
<i>Liite 14b</i>	<i>Maaperäselvitykset / leikkaukset</i>
<i>Liite 14c</i>	<i>Maaperäselvitykset / asiantuntijalausunto</i>
<i>Liite 15</i>	<i>Vaikutusten arviointitaulukko</i>
<i>Liite 16</i>	<i>Kuvia kaava-alueelta</i>

**LOIMAAN KAUPUNKI  
14 (MÄENPÄÄ)  
MÄENPÄÄN ALUE**

**Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee  
27.1.2000 päivättyä asemakaavakarttaa.**

**ALUEEN MÄÄRITTELY**

**Asemakaavan muutos koskee:**

- 3.(Peltoinen) kaupunginosan vesialuetta sekä
- 4.(Hulmi) kaupunginosan vesialuetta.

**Asemakaavalla muodostetaan:**

Loimaan kaupungin 14 (MÄENPÄÄ) kaupunginosan korttelit 1-7 sekä virkistys-, erityis-, vesi- ja katualuetta, sekä 3.(PELTOINEN) kaupunginosan katualuetta.

**Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostetaan**

Loimaan kaupungin 14 (MÄENPÄÄ) kaupunginosan korttelit 1-7 sekä virkistys-, erityis-, vesi- ja katualuetta, sekä 3.(PELTOINEN) kaupunginosan katualuetta.

**Alueen sijainti**

Alue sijaitsee Mäenpään kaupunginosassa rannalla Mäenpään sillan ja Astalan tilan välisellä alueella.

# 1. PERUSTIEDOT

## 1.1 SUUNNITTELUTILANNE

### 1.11 Seutukaava (liite 2)

Varsinais-Suomen Liiton täydennys-seutukaavassa on alue osoitettu taajamatoimintojen alueeksi olemassa olevan taajaman täydennysrakentamista varten. Alue on seutukaavojen yhdistelmässä AP- merkinnällä varattu pientalorakentamisen tarpeisiin. Seutukaavojen yhdistelmäkartalla on Loimijokeen merkitty myös ohjeellisen ulkoilu- ja retkeilyreitit paikka.

### 1.12 Yleiskaava (liite 3)

Loimaan yleiskaavan tarkistus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.06.1995. Yleiskaavassa on Seutukaavassa osoitettujen toimintojen lisäksi osoitettu Loimijoen ranta-alueille virkistyskäyttöä.

Yleiskaavan laatimisen jälkeen kaupunki on teettänyt Mäenpään alueelle lähes osayleiskaavatasoisen kaavarungon. Kaavarunkosuunnitelmassa ja sen hyväksymiskäsittelyssä on kaupunki päättänyt esittämään alueelle rantaan rakentamista sisältävää maankäyttöratkaisua, joka on lähempänä vahvistettua seutukaavaa kuin hyväksyttyä yleiskaavaa.

### 1.13 Asemakaava (liite 4)

Alueella on vahvistettua asemakaavaa ainoastaan Mäenpään sillan kohdalla, missä vesialuetta muutetaan katualueeksi, sekä kaupunginosan rajaa siirretään himan.

### 1.14 Rakennusjärjestys

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 25.04.1991.

### 1.15 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on maarekisterialuetta

### 1.16 Rakennuskiellot

Alueella on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten 17.11.2001 asti.

### 1.17 Päätökset ja suunnitelmat

Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta Mäenpään alueelle 17.11.1997.

### 1.18 Pohjakartta

Pohjakartta kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset. Karttaa on pidetty ajan tasalla kaupungin omana työnä.

### 1.19 Vaikutusten arviointi

Varsinainen asemakaavatyö on kaavoitusohjelman mukainen hanke, josta on tiedotettu kaavoituskatsauksen yhteydessä. Asemakaavalla parannetaan kaupungin tonttivarantoa, ja muodostetaan houkuttelevia tontteja Loimijoen välittömään läheisyyteen. Loimijoen ranta-alueiden kaavoittaminen asutuskäyttöön heikentää jonkin verran joen varressa liikkumisen mahdollisuuksia. Toisaalta kaavan myötä alue tulee suunnitellun maankäytön piiriin, ja ranta-alueelle syntyy polkuverkkoa, joka edesauttaa myös jokirannan virkistyskäyttöä. Joki on valtaosaltaan jyrkkäreunaisessa uomassa, josta se ei pyri ylös keväisinkään. Ainoastaan alueen keskikohdassa on osa-alue, jossa joen rantatörmä on matalampi, ja kevättulva on joskus noussut tämän reunan yli loivemmin kohoavalle pelto-alueelle. Tämän alueen osalta on kaavoitustyön aikana jouduttu miettimään sitä mikä merkitys on harvoin esiintyvien suurten kevättulvien mahdollisella piha-alueelle nousemiselle.

## 1.2 MAANOMISTUS (liite8)

Kaupunki omistaa alueesta n. 6,5 ha. mikä on n. 65 % kaava-alueen pinta-alasta.

Alueen suurimman yksityisen maanomistajan kanssa ollaan tekemässä kaavoitussopimusta.

Kylien yhteistä vesialuetta on kaavan pinta-alasta n. 14 %.

## 1.3 VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

Alueen kahdessa omakotitalossa ja Astalan tilan rakennuksissa asuu n. 9 ihmistä.

Nykyisin alueella on työllistävää vaikutusta lähinnä maatalouden ja hevostallin pidon kautta.

## 1.4 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Suurin osa alueesta on peltomaata. Alueella on Loimijoen rannassa kaksi hyväkuntoista omakotitaloa.

Lisäksi Astalan tilan vanha talouskeskus kuuluu kaava-alueeseen.

### 1.41 KOKONAISRAKENNE

Mäenpään sillan vieressä sijaitsevia rakennettuja omakotitaloja leikkikenttää ja Astalan tilan talouskeskusta lukuun ottamatta, alue muodostuu yhtenäisestä peltoalueesta, jota halkovat ainoastaan korkeajännitelinjat ja Sieppalantie. Lounaissyrtältään alue rajautuu Loimijokeen.

### 1.42 MAANKÄYTTÖ

Peltoaluetta käytetään nykyisin pääasiassa hevostallin laidunmaana. pienehköä osaa alueen itäpäässä käytetään myös ratsastusalueena.

Loimijoen virkistyskäyttö on lisääntymässä.

### 1.43 PALVELUT (liitteet 13)

Alueella sijaitsee lasten leikkipaikka.

Peruskoulun ala-aste on n. puolen kilometrin päässä, alueen länsipuolella.

Alueen luoteisnurkasta on matkaa Loimaan torille n. yksi kilometri.

### 1.44 YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO (liitteet 9 - 10)

Alueella on kaupungin vesijohto.

Lähin kokoojaviemäri on joen vastakkaisella rannalla.

Alueen energiahuollosta vastaa Sallilan Sähkölaitos Oy.

Tietoliikenteestä huolehtii Loimaan Seudun Puhelin Oy. Olemassa olevia kunnallisteknisiä ratkaisuja on selvitetty oheisilla liitekartoilla ( liitteet 9 - 10).

## 1.5 LUONNONYMPÄRISTÖ (liite 11)

Alue on saviperäistä peltomaata.

Alueenmaaperää on asemakaavan laatimista varten tutkittu työn aikana painokairauksin. Kairaustutkimuksista on pyydetty asiantuntijan lausunto, ja suositukset rakennusten perustamistavasta. Muita tarkempia maaperäselvityksiä ei ole tehty.

## 1.7 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueen läpi kulkee epäesteettinen 20kV:n sähkölinja. Joen veden pinta vaihtelee, ja alavimmilla tonteilla se voi joskus nousta runsaan tulvan aikana tulevien piha-alueiden kohdalle.

## 2 TAVOITTEET

Kaunis ja luonnonläheinen ympäristö pyritään hyödyntämään siten, että aikaansaadaan korkeatasoinen omakotitaloalue.

Alueelle ei tehdä alle 1000 m<sup>2</sup> rakkennuspaikkoja.

### 2.19 Vaikutusten arviointi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti pyritään varaamaan osallisille hyvät mahdollisuudet vaikuttaa kaavan laatimiseen, sekä kaupungin päättäjille sekä virkamiehille hyvät edellytykset tehdä tietoisia päätöksiä maankäytön suunnitteluun liittyvissä asioissa.

## 3 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS PERUSTELUINEEN

Asemakaavalla muodostetaan uuta asutusta kaupungin omistamalle, keskeisesti sijaitsevalle alueelle.

### 3.1 YLEISPERUSTELU JA -KUVAUS

Kaavaratkaisulla siirretään Sieppalantien liikenne kiertämään nykyinen asutus joen puolelta.

Massoitteluperiaatteena on pyrkimys muodostaa uuden tonttikatuluokkaisen kokoojaväylän varteen molemmin puolin tietä jokivartta myötäilevät omakotinauhat siten, että rakennusrivistön harjan suunta myötäilee kadun ja Loimijoen suuntaa. Uudet, peltoalueelle sijoittuvat korttelit reunustetaan puurivistöin. Alueen pääkadun tilavaikutelmaa muokataan edelleen istuttamalla kevyen liikenteen väylän ja ajoradan väliin pylväshaaparivistö.

Pääkatua myötäilevän asutuksen ja kaavan pohjoispuolelle jäävän mäen väliselle alueelle on sijoitettu 1½- kerroksisia omakotitaloja, jotka on sidottu toisiinsa yhteisen harjansuunnan avulla.

Lisäksi kaavamääräyksellä on huolehdittu alueen yhtenäisestä ilmeestä määräämällä, että rakennusten tulee olla seinäjulkisivuiltaan vaaleita, ja niillä tulee olla ruukkutiilen punaisesta tiilestä tehty katto.

### **3.19 Vaikutusten arviointi**

#### **0- vaihtoehto**

Vaikutusten arvioinnissa on pidetty nykytilannetta 0 - vaihtoehtona, jossa tehtyjä maanhankintainvestointeja, jotka nykyrahaksi muutettuina vastaisivat yli 800 000 markkaa, hyödynnetään lähinnä maanviljely- ja virkistyskäytössä. Vaihtoehto ei ole rahan käytön kannalta mielekäs, mutta ei myöskään tarvele mitään mahdollisuuksia, koska mitään ei tehdä.

#### **Yleiskaava**

Toisena vaihtoehtona on arvioinnissa käytetty kaupungin yleiskaavan (ensimmäisen asteen yleiskaava) mukaista ratkaisumallia. Yleiskaava on melko lähellä 0- vaihtoehtoa, ja tuo kaupungin omistamalle n. seitsemän hehtaarin alueelle ainoastaan kuusi uutta tonttia. Ratkaisumallissa ei rajoitettaisi rannan käyttöä, mutta käytännössä virkistyskäyttö olisi teoreettista. Kaupunkirakenteessa suhteellisen keskeisesti sijaitseva laaja maa-alue jäisi todennäköisesti maatalouskäyttöön.

#### **Kaavarunko**

Koska valtuuston hyväksymä yleiskaava ja vahvistettu seutukaava eroavat toisistaan melkoisesti ranta-alueiden maankäytön suhteen, ja alueen rakentamiseen on syntynyt voimakasta painetta, on asemakaavan laatimista valmisteltu lähes osayleiskaavatasoisella kaavarunkotarkastelulla, jolla on etsitty kaupungin ja muiden osallisten näkemystä siitä miten kaava-alueita tulisi käyttää.

Kaavarungon laatimisvaiheessa on käsitelty kahta liikenteellisesti eri tyyppistä, mutta maankäytöltään muuten saman tapaista ratkaisumallia, ja päädytty alueen suunnittelussa lähellä seutukaavaa olevaan maankäyttöön.

#### **Asemakaavaluonnos**

Vaikutusten arvioinnissa on vertailtu kaavaehdotusta molempien kaavarunkomallien, yleiskaavan sekä nolla vaihtoehdon kanssa.



Kaavaluonnos poikkeaa varhaisemmasta kaavarunkoluonnoksesta siten, että rannan kautta kiertävä kokoojakatu ei ole puhdasoppinen kokoojakatu, vaan tonttikatuluokkainen kokoojaväylä.

### 3.191 Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Vanhan **Sieppalantien** käyttäminen kokoojaväylänä on herättänyt vastustusta lähinnä siksi, että kookoojakadun viereen kaivattaisiin luonnollisesti kevyen liikenteen väylää, joka levittäisi tiealuetta nykyisten tonttien puolelle. Tämän kokoojaväylävaihtoehdon hankaluudet kerääntyvät muutenkin suurimmaksi osaksi kallioiselle, muuta ympäristöään ylempänä olevalle maaston kohdalle, jolla oleva asutuskin sijaitsee. Osalliset ovat vieroksuneet tätä vaihtoehtoa. Tämä malli lisäisi kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia, kun nyt laadittavaa asemakaavaa laajennetaan itään päin. Tällöin jouduttaisiin rakentamaan ylimääräinen pumppaamo, tai louhimaan viemäri kohtuuttoman syvälle.

Kaava-alueen osalta on työn aikana jouduttu miettimään myös sitä mikä merkitys on sillä, jos harvinaisen suuret kevättulvat noussevat muutaman tontin piha-alueelle joen mutkan kohdalla.

### 3.192 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ilmaan ja ilmastoon

Edellä kuvattua ensimmäisen kaavarunkovaihtoehdon hetkellistä louhintatyön aikaista vaikutusta lukuun ottamatta vaihtoehdoilla ei ole olennaista vaikutusta otsikon asioihin:

Maaperä on maanviljelyyn sopiva tasaista savikkoa (0-vaihtoehto ja YK-vaihtoehto), mutta savikko on kovaa ja saven kerrostumat melko vaakasuoria. Maaperä sopii melko hyvin myös omakotialojen rakentamiseen.

Suoritettujen painokairausten pohjalta maaperäasiantuntija on kuitenkin suositellut savikkoalueelle painumien minimoimiseksi pääasialliseksi rakennusten perustamistavaksi paaluperustamista.

Lausunnossa todetaan edelleen, että puurakenteisia, suorakaiteen muotoisia ja jonkin verran painumia sietäviä rakennuksia voidaan perustaa savenvaraisiksi. Mutta että savenvaraisiksi perustettavien rakennusten osalta on aina tehtävä yksityiskohtainen painuma-arvio.

### 3.193 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin

Rakennettava alue on maatalouskäytössä olevaa peltoaluetta, mistä johtuen sen rakentaminen ei hävitä harvinaisia kasvi tai eläinlajeja.

### 3.194 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, Yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Molemmissa kaavarungossa tutkituissa malleissa tuotiin jokirantaan asti ulottuvia tontteja sekä alueen luoteis- että kaakkoispäähän.

Asemakaavaehdotuksessa on pyritty saamaan ulkoilureitistä johdonmukaisempi keräämällä Rantaan asti ulottuvat tontit yhteen paikkaan (kahden olevan rakennuksen viereen) lähelle kaupungin keskustaa.

Ehdotuksella on pyritty sijoittamaan Mäenpään alueelle tulevan rakentamisen painopistettä alueen keskustan puoleiseen osaan ja minimoimaan kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti ajoneuvoliikenteen määrää sijoittamalla vapaa-alueita enemmän kauempana keskustasta olevalle laajennusvaiheen osuudelle.

Asemakaavaehdotuksen rakenteen lähtökotana on kuljettaa rannan suunnassa rakentamattoman alueen läpi tonttikatuluokkainen kokoojaväylä tontteineen vesihuoltoineen ja kevyen liikenteen väylälineen. Näin saadaan ratkaisumalli pelkistettyä tavalla, joka on liikenteellisesti toimiva ja samalla taloudellinen.

Alueen läpi on lounaasta koilliseen vedetty 20 kilovoltin korkeajännitelinja jonka avulla johdetaan sähkö joen eteläpuolella sijaitsevalle teollisuusalueelle. Linja on epäesteettinen, ja on toivottavaa, että linja voitaisiin joskus muuttaa maakaapeliksi.

Vaikka linjaa ei voida poistaa, ja paremman linjan paikan löytäminenkin on visainen tehtävä Kyseistä korkeajännitelinjaa ei ole kaavarunkovaihtoehtoissa otettu huomioon, vaan katuverkko on asetettu diagonaaliseen suuntaan kyseisen linjan kanssa. Asemakaavaehdotuksessa on lähdetty siitä, ettei ole realistisia kuvitella saatavan tätä korkeajännite linjaa vielä pitkään aikaan maakaapeliin. On haluttu mahdollistaa alueen toteuttaminen jo siinä vaiheessa, kun linja on vielä nykyisessä muodossaan.

Ilmeisesti olisi mahdollista saada epäesteettinen kaksoistolpin rakennettu linja korvattua uudella, siistimmällä linjalla, jossa johtimet ovat yhden tolpan kannattamien orsien varassa.

Liikenteellisesti ovat ekologisempia ne vertailun ratkaisumallit, jossa Mäenpään alueen asutuksen painopistettä siirretään lähemmäksi keskustaa ja näin minimoidaan autolla liikkumista.

Kaikissa ratkaisumalleissa on varauduttu "Helminauhan" pääperiaatteeseen, eli siihen, että jokivartta on voitava kiertää molempia rantoja pitkin.

Rantaan muodostetaan vähitellen joen suuntaista polkuverkkoa, jonka ei tarvitse joka kohdassa kulkea rannassa. Joitakin kortteleita voidaan kiertää kadun puolelta ja tarjota taas sen jälkeen mahdollisuus rantaan palaamiselle.

Kaikissa vaihtoehdoissa on haluttu edistää myös veneilyä ja kanootin käyttöä turvaamalla mahdollisuus laitureiden ja rantautumispaikkojen tekemiselle. Kaavarunkomalleissa on jopa esitetty ruopattavaksi laajoja pienvenesatamaksi ja muuhun virkistyskäyttöön sopivia poukamia.

### **3.195 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön**

Hevosten hoito on viehättävä harrastus- ja toimintamuoto, jonka soisi säilyvän, myös tällä alueella, mutta toisaalta se vaatisi laajoja laidunalueita aivan keskustan tuntumassa. Hevosten hoito säilyisi 0-vaihtoehdossa ja YK-vaihtoehdossa, joissa kuitenkin vapaana säilytettävien alueiden määrä huomattavasti ylittäisi sen rajan, jonka hoitamiseen kaupungin resurssit riittävät. Näin alueet ilmeisesti säilyisivät maatalouden ja ratsastusharrastuksen käytössä, eivätkä olisi vapaan ulkoilun käytössä.

Näillä vaihtoehdoilla olisi luonnollisesti myös nykyisin tallin käytössä olevia rakennuksia säilyttävä vaikutus.

Uudemmissakin ratkaisuissa on toki mahdollista säilyttää olevat, vanhat rakennukset, mutta ne joutuisivat uuteen ympäristöön, uuden rakennuskannan viereen ilman, että niille olisi osoitettavissa maatalouskäyttöä. Tällöin olisi odotettavissa lähinnä vain asuinrakennuksen säilyminen asuntokäytössä.

Uudet korttelialueet tulisivat kaikissa vaihtoehdoissa sijoittumaan nykyiselle peltoalueille.

Kaavarungon laatimisen yhteydessä tutkituissa luonnoksissa jokivarren virkistysalueet olivat keskittyneet tämän Mäenpään asemakaavan ensimmäisen toteutusvaiheen alueelle ja asutus kauemmas kaupungin keskustasta (kaavaehdotuksen alueen ulkopuolelle).

Kaavaehdotuksessa asutus tihenee kaupungin keskustaa lähestyttäessä.

## 3.2 MAANOMISTUS

Kun kaupunki omistaa suurimman osan alueesta on rakentaminen voitu sovittaa maastoon kantamatta suurta murhetta maanomistusrajoista.

## 3.3 KOKONAISMITOITUS

Alueella asuvien ihmisten määrä tulee tilastolomakkeen mukaisesti liisääntymään kaavan toteutumisen myötä nykyisestä n. yhdeksästä hengestä n. 120 :een.

Uusia työpaikkoja kaavaehdotuksen toteuttaminen ei tuo alueelle.

## 3.4 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Alueen omakotitalot on haluttu säilyttää mahdollisimman hyvin ennallaan. Vanhan maatalouskeskuksen piharakennukset ovat olleet jossakin määrin ongelma. Ei näytä todennäköiseltä, että niitä voitaisiin saada säilymään.

### 3.41 KOKONAISRAKENNE

Mäenpään alueen ensimmäisen vaiheen asemakaava sijoittuu kapeahkolle maakaistaleelle Sippalantien varteen, lähelle Loimijokea. Kaavaehdotuksen alueella Sieppalantie siirretään nykyiseltä paikaltaan olevan asutuksen ja joen väliin. Sieppalankadun varteen muodostetaan matalista taloista uusi nauhamainen kadunvarsiasutus, joka myötäilee Loimijoen suuntaa

### 3.42 MAANKÄYTTÖ

#### 3.421 Korttelialueet

Omakotitalojen korttelialuetta kaavasta on n. 4,7 ha mikä on n. 48 % alueen pinta-alasta. Omakotitalojen korttelialueella (AO) vaihtelee suurin asemakaavassa sallittu kerrosluku välillä I - I½.

Alueen omakotitalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus n.9400 k-m<sup>2</sup> on määritetty tehokkuusluvulla e= 0,20.

Myös pientalojen (AP) korttelialueella suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä I – I½. AP- alueiden suurin sallittu korttelitehokkuus on e=0,20 ja korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on n. 13000 k-m<sup>2</sup>.

AP- alueella tutkitaan edelleen mahdollisuutta saada maatilantalouskeskuksen rakennuksia säilymään.

### 3.422 **Katu- ja liikennealueet (liitteet 13)**

Suurin osa alueen kaduista on luokiteltu kokoojaväyliksi, joiden osalta tonttiliittymäkohdat on etukäteen sidottu, ja näin saavutettu kokoojakaduille riittävä liittymäväli.

Sieppalantien siirto uudelle paikalleen tapahtuu vaiheittain. Vielä tämän kaavan toteuduttua jää läpikulkuliikenne joksikin aikaksi vanhalle Sippalantielle, joka on kaavaehdotuksessa nimetty Aliskyläntieksi. Toisessa toteutusvaiheessa Sieppalankatua jatketaan itään päin Sieppalantielle asti. Tässä vaiheessa Aliskyläntie (nykyinen Sieppalantie) katkaistaan ja kauttakulkuliikenne siirretään Sieppalankadulle. Tässä vaiheessa myös Sieppalankadun ja Aliskyläntien risteys muutetaan lopputilanteen mukaiseksi.

Katu- ja virkistysalueelle on varattu paikkoja myös jätteiden ja paperin keräilyastioita varten (liite 13).

### 3.423 **Virkistysalueet**

Virkistysalueet on sijoitettu siten, että ne mahdollistavat yhtenäisen, ulkoilua palvelevan polkuverkon tekemisen. Virkistyskäyttöön tulevan polkuverkon suunnittelussa on erityisesti kiinnitetty huomiota Loimijokivarren hyödyntämiseen, sekä siihen, että VL- merkinnällä varatut alueet ovat myös toiminnaltaan virkistys- ja ulkoilualueverkon osia.

### 3.424 **Vaara- erityis- ja muut alueet**

Merkinnällä ET on varattu kaavan eteläosaan paikka sähkölaitoksen puistomuuntamolle.

### 3.425 **Vesialueet**

Kaava-alueeseen kuuluu osa Loimijoesta. Vesialuetta kaavassa on yhteensä n.1,3 ha. Vesialueelle tullaan rakentamaan laitureita.

### 3.43 **PALVELUT (liite 13 )**

Olevia palveluita on selvitetty kohdassa 1.43 sekä liitekartalla 13.

Alueelle on suunniteltu liitekartan 13 mukaisesti paikkoja lasten leikkipaikoille, pallokentille, kirjastoautolle ja jätteidenkeräilyastioille.

### **3.44 YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO (liitteet 9-10)**

Olevaa kunnallistekniikkaa on selvitetty kohdassa 1.44 sekä oheisilla liitekartoilla.

Liitekartoilla 9 –10 on selvitetty myös tämän rakennuskaavan kunnallistekniikan ratkaisuperiaatteita.

### **3.5 LUONNONYMPÄRISTÖ (liite 11)**

Alueen tasaiseen maastoon on rakentaminen helppo sovittaa.

Rakennukset on massoiteltu siten, että rakennukset seuraavat nauhoina joen vartta. Puolitoistakerroksiset rakennukset sijoittuvat mäen ja yksikerroksisten rakennusten väliin.

Koska lähes kaikki uudisrakentaminen tapahtuu peltoalueilla on korttelien reunoille määrätty puuistutuksia.

### **3.7 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

20 kV: n sähkölinja on jouduttu jättämään alueelle.

Osittain sitä varten on varattu 15 m leveä viheralue, joka tosin toimii ensisijaisesti kevyenliikenteen yhteytenä.

Vedenpinnan nousuun on varauduttu siten, että alin lattiataso on määrätty metriä ääriolosuhteita korkeammalle niin, etteivät lattian lämpöeristeet pääse ääriolosuhteissakaan kastumaan.

Veden pinnan kohoaminen korkeustasolle +81,5 (m) merkitsee sitä, että Loimijoen vesi nousee piha-alueille ellei maanpintaa ole nostettu korttelin 1 tonteilla 7 ja 8 sekä korttelin 2 tontilla 1. Näiden tonttien osalta tulee maanpintaa nostaa myös piha-alueen osalta riittävästi ennen tontin myyntiä tai viimeistään talon rakentamisen yhteydessä.

### **3.9 SOVELLUTUKSET JA SUOSITUKSET**

Tontin ostajille on saatettava tiedoksi, millä kohdin veden pinta saattaa nousta tontille.

Piha-alueet tulee nostaa korttelin 1 tonteilla 7 ja 8 sekä korttelin 2 tontilla 1 maksimitulvan varalta vähintään tasolle +81,5.

Pihamaan täytön vaikutus perustamisolosuhteisiin tulee ottaa huomioon perustamisselvityksissä.

Koska asemakaava sijoittuu avoimelle peltoalueelle tulee rakentajien oman sekä yhteisen etunsa ja viihtyisyytensä vuoksi kiinnittää erityistä huomiota siihen, että tontit istutetaan riittävän tehokkaasti, ja varhaisessa vaiheessa.

Korkeajännitelinjan ulkonäköä tulee pyrkiä parantamaan - mieluummin saattamalla kyseinen linja maakaapeliin.

Ensimmäisessä vaiheessa tulee korkeajännitelinjan tolppien kohdalle istuttaa n. 3 m korkeiksi kasvavia pensaita, joilla estetään linjan suuntaisen aukko vaikutelman syntyminen.

Kadun ajoradan ja pyörätien väliseksi puuksi suositellaan pylväshaapaa.

## **4 TOTEUTTAMINEN**

### **4.1 RAKENTAMISAIKATAULU**

Varsinainen talonrakentamistoiminta pyritään aloittamaan kesällä 2000.

### **4.2 KAUPUNGIN TOTEUTTAMISTOIMENPITEET**

Alueen kunnallistekniikan rakentaminen pyritään aloittamaan keväällä 2000 rakentamalla vuoden 2000 rakentamistarvetta vastaava kunnallistekniikka ja tiestö.

Alueen rakentaminen toteutuu vaiheittain. Rakentaminen alkaa Sieppalankadun ja Aliskyläntien risteyksestä ja etenee kohti kaavan kaakkoissyrjää.

Sieppalankadun ja Aliskyläntien risteuksen risteysjärjestelyt saatetaan kaavaehdotuksen esittämään lopputilanteen mukaiseen muotoonsa vasta, kun kaavan laajennuksella totutettava Sieppalankadun jatke on toteutettu Sieppalantielle asti ja kauttakulkuliikenne voidaan siirtää kauttaaltaan nykyiseltä liikenneväylältä Sieppalankadulle.

Kaupungin tulee korttelin 1 tonteilla 7 ja 8 sekä korttelin 2 tontilla 1 nostaa piha-alueeksi tulevan, riittävän suuren alueen maanpinta vähintään tasolle + 81.5, tai sopia ostajan kanssa ennen kaupan tekoa kyseisen maan pinnan korottamistoimenpiteen siirtämisestä uuden omistajan tehtäväksi.

### **4.3 MUIDEN TOTEUTTAJIEN TOIMENPITEET**

Loimaan Seudun Puhelin Oy ja Sallilan Sähkölaitos Oy sijoittavat omat johtonsa ja kaapelinsa tarvittavilta osin kunnan viemärikaivantoon silloin kun kaivanto on vielä auki.



## 5 SUUNNITTELUVAIHEET

### 5.1 ALOITE JA OHJELMOINTI

Mäenpäänalueen kaavarunko valmistui loppuvuodesta 1998. Kaavoituskatsauksen yhteydessä tiedotettiin Mäenpään alueen asemakaavan laatimisesta. Varsinaisen asemakaavaluonnoksen valmistelu käynnistettiin kaavoitusohjelman ja yleiskaavan mukaisesti keväällä 1999, jolloin laadittiin myös alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

### 5.2 SUUNNITTELU

Alustavaan ympäristövaikutusten arvioinnin jälkeen laadittiin kaavaluonnokset, joiden pohjalta suoritettiin RakAs. 154§: n mukainen osallisten kuuleminen 6.-29.9.1999. Kuulemisen aikana järjestettiin myös erillinen suunnitelman esittely- ja keskustelutilaisuus 8.9.1999. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa muokattiin 23.9.1999. Ympäristövaikutusten arvioinnista ja osallistumisen arvioinnista järjestettiin erillinen keskustelutilaisuus osallisille 21.10.1999. Osallisten ehdotuksesta kaavaluonnokseen tehtiin työn aikana pieniä muutoksia. Lähes kaavaehdotuksen muotoon piirretty kaavaluonnos oli lautakunnan käsittelyssä 4.11.1999. Kaavaehdotuksesta pyydettiin teknisen viraston sisäinen palaute marraskuun lopussa. Kaavaehdotus viimeisteltiin 26.11.1999. Lautakunta hyväksyi sen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 15.12.1999, Mutta hallitus palautti sen nimien osalta uudelleen valmisteltavaksi 10.1.2000. Kadun nimien osalta tarkistettu kaavaehdotus hyväksyttiin Ympäristölautakunnassa 27. 1. 2000.

### 5.3 NEUVOTTELUT JA OSALLISTUMINEN

Kaavoitustarkastajan sekä ylitarkastajan kanssa tutustuttiin Mäenpään alueen lähtökohtiin, luonnoksiin, sekä maastoon 9.9.1999.

Kaavoitustarkastajan kanssa tarkistettiin alustavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.23.9.1999.

Maakuntamuseon kanssa on neuvoteltu 14.12.1999.

Lähes valmiista alueen rakennuskaavaehdotuksesta on neuvoteltu , Varsinais-Suomen Liiton ja Ympäristökeskuksen kanssa 21.12.1999.

Mäenpään alueen asemakaava					
OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA					D:\14maenpa\O SA.xls
Asia	Virkam.	Päätäjät	Sis.ltk.t	Osalliset	Ulkop.Vir.
		YMPLA YMPLA KH	o Palo o tekn jne		VS-liitto Ymp.kesk Maak.mu s.
Osallistumis- ja arviointi- suunnitel- man laatiminen	XXXXXX				
Luonnokset	XXXXXX	XXXXXX			
RakA 154§ + esittelytilai- suus	XXXXXX		29.9.1999	6.-29.9.99 8.9.1999 29.9.1999	9.9.1999
Neuvottelut osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta	23.9.-99				23.9.1999
OAS:n tarkentaminen		4.11.1999			
Vaihtoehtojen vertailu / YVA	21.10.-99	4.11.1999		21.10.-99	14.12.-99 21.12.-99
Kaavaehdotuksen laa- dinta	-26.11.99		12.1999	21.10.-99	
Virallinen nähtävillä olo Viranomaisneuvottelu Kaavan HYVÄKSYMINEEN	XXXXXX XXXXXX	XXXXXX XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
					D:\14maenpa\O SA.xls

Loimaan kaupungin tekninen osasto  
27. tammikuuta 2000

*Hannu Salminiitty*  
Hannu Salminiitty



# SIJAINTIKARTTA

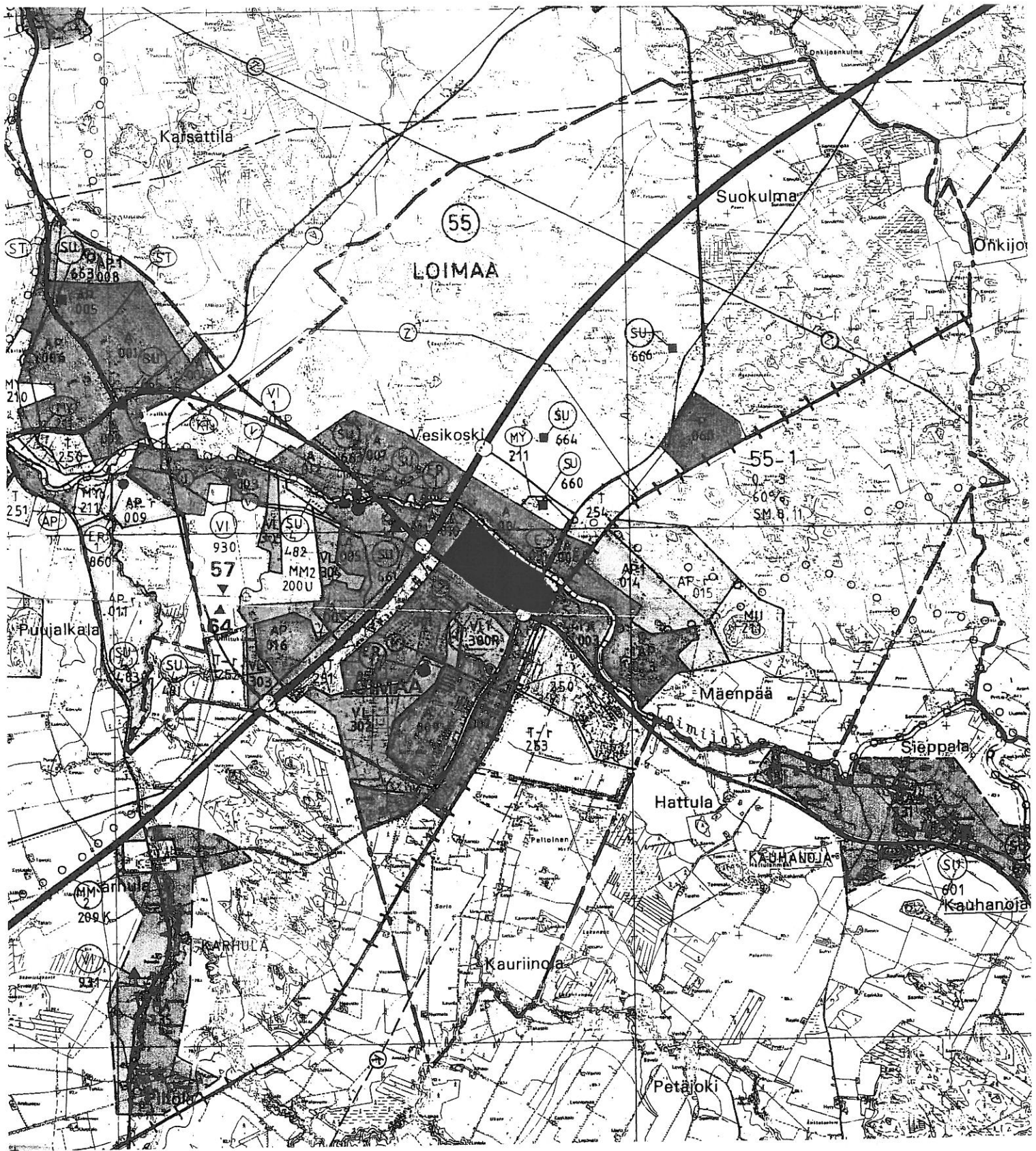
1:10 000

----- MÄENPÄÄN ALUE

LIITE

1





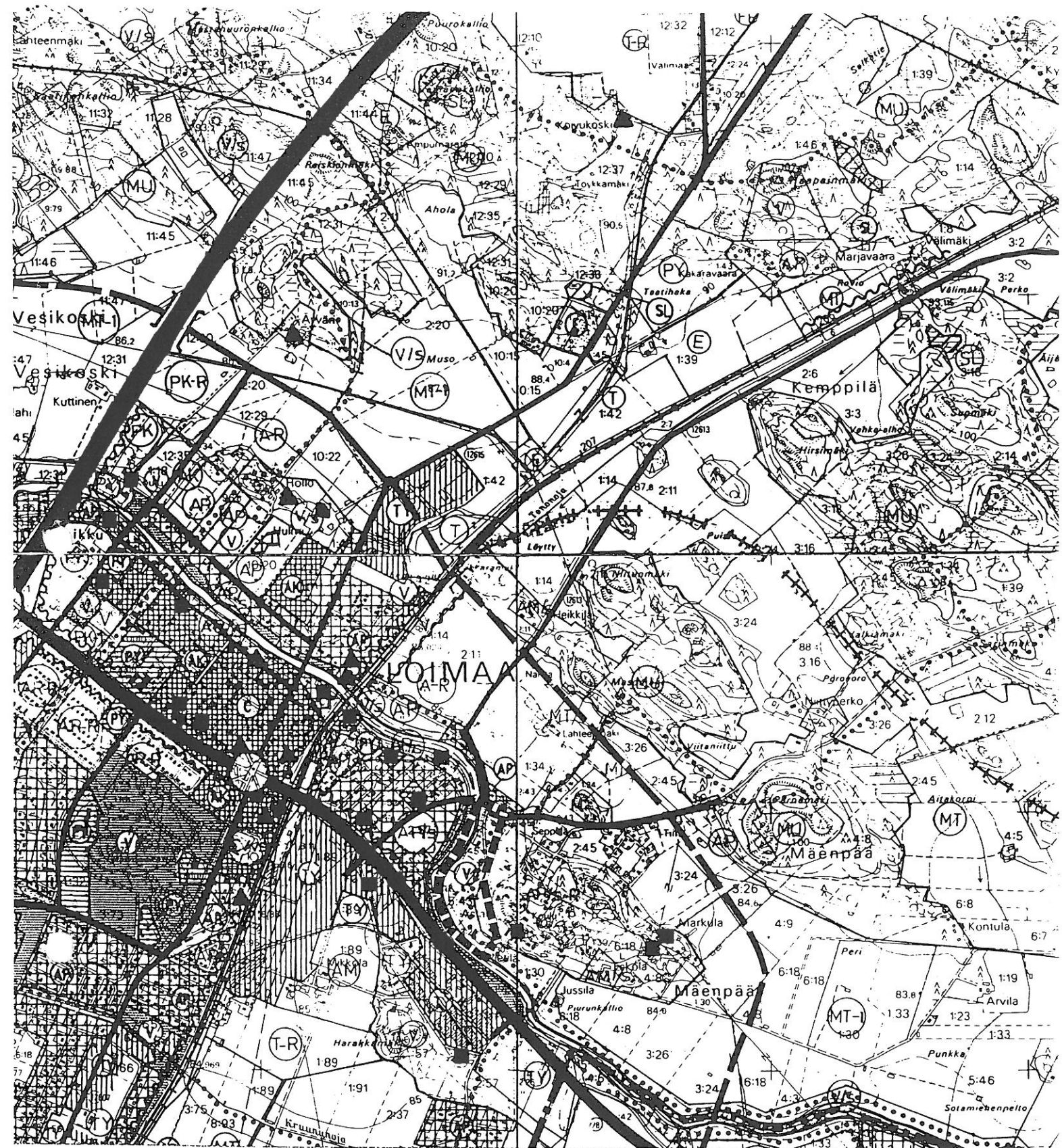
# OTE SEUTUKAAVASTA

1: 50 000

LIITE

2



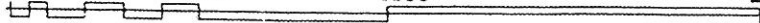


**OTE YLEISKAAVAKARTASTA**  
**1: 20 000**

LIITE

**3a**

0 100 500 1000 2000 m





# LOIMAAN KAUPUNKI YLEISKAAVA

1:20 000

## YLEISKAAVAMERKINNÄT

- OLEMASSA OLEVA PIENTALOVALTAISEN ASUNTOALUE.
- UUSI PIENTALOVALTAISEN ASUNTOALUE.
- KYLÄALUE.
- OLEMASSA OLEVA KERROSTALOVALTAISEN ASUNTOALUE.
- UUSI KERROSTALOVALTAISEN ASUNTOALUE.
- KESKUSTALOINTI-ALUE.
- OLEMASSA OLEVA JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
- UUSI JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
- OLEMASSA OLEVA YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
- UUSI YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
- OLEMASSA OLEVA YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
- UUSI YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
- OLEMASSA OLEVA TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.
- UUSI TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.
- YUPARISTOHAIHINTA AIHEUTTAMATTOMAN TEOLLISUUDEN ALUE.
- OLEMASSA OLEVA VIRKISTYSALUE.
- UUSI VIRKISTYSALUE.
- LUONHONSUOJELUALUE.
- MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISEN ALUE.
- MAA- JA METSÄTALOUSALUE.
- ERITYISALUE.
- MAA-ÄINESTEN OTTOALUE.
- YHÖSKUNTATIEKEMISEN HUOLLON ALUE.
- MAISEMAN KANNAKATA TÄRKEÄ MAATILAN TALOUSKESKUS, JOKA TULEE SÄILYTTÄÄ.
- SUOJELUJEN KOHDENTUIMINEN JA LAAJUUS TÄSMENNETTÄJÄN YKSITYIS- KAAVOITUKSEN JA RAKENTAMISTA KOSKEVAN LUPAHAKKINNAN YHTIÖSSÄ.
- MAISEMALLISESTI TÄRKEÄ AUKEA.
- YHTENÄISEN RAKENNUS TAI RAKENHUSRYHMÄ, JOKA TULEE SÄILYTTÄÄ.
- SUOJELUJEN KOHDENTUIMINEN JA LAAJUUS TÄSMENNETTÄJÄN YKSITYIS- KAAVOITUKSEN JA RAKENTAMISTA KOSKEVAN LUPAHAKKINNAN YHTIÖSSÄ.
- YHTENÄISEN RAKENNUS TAI RAKENHUSRYHMÄ, JOKA TULEE SÄILYTTÄÄ.
- SUOJELUJEN KOHDENTUIMINEN JA LAAJUUS TÄSMENNETTÄJÄN YKSITYIS- KAAVOITUKSEN JA RAKENTAMISTA KOSKEVAN LUPAHAKKINNAN YHTIÖSSÄ.
- MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISEN ALUE, JOLLA ON YUPARISTO- ARVOJA JA ULKOILUN OHJASTAJAVARAA.

- VIRKISTYSALUE, JOLLA YUPARISTO TULEE SÄILYTTÄÄ.
- SUOJELUJEN KOHDENTUIMINEN JA LAAJUUS TÄSMENNETTÄJÄN YKSITYIS- KAAVOITUKSEN JA RAKENTAMISTA KOSKEVAN LUPAHAKKINNAN YHTIÖSSÄ.
- VESIALUE.
- LUONHONSUOJELUJEN SUOJELUJEN KOHDE.
- RAKENHUSRYHMÄN KOHDE.
- SUOJELUJEN KOHDENTUIMINEN JA LAAJUUS TULEE TÄSMENNETTÄJÄN YKSITYIS- KAAVOITUKSEN JA RAKENTAMISTA KOSKEVAN LUPAHAKKINNAN YHTIÖSSÄ.
- VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIPÄRISTÖ.
- SUOJELUJEN KOHDENTUIMINEN JA LAAJUUS TULEE TÄSMENNETTÄJÄN YKSITYIS- KAAVOITUKSEN JA RAKENTAMISTA KOSKEVAN LUPAHAKKINNAN YHTIÖSSÄ.
- RINTALOIDEN RESERVAALUE (TOT. V.2010 -JÄLKEEN).
- ASUMISEN RESERVAALUE (TOT. V.2010 -JÄLKEEN).
- PIENTALOVALTAISEN ASUMISEN RESERVAALUE (TOT. V.2010 -JÄLKEEN).
- JOSSA YUPARISTO SÄILYTTÄJÄN.
- TEOLLISUUDEN RESERVAALUE (TOT. V.2010 -JÄLKEEN).
- 110 kv VOIMALAJOHTO.
- MAKAASUJOHTOVARAUS.
- RUNKOESUJOHTO.
- RAUTATIE.
- UUSI OHJELLINEEN RAUTATIEYHTYS.
- VALTATIE JA SEN ERITASOLUUTUMA, SEUDULLINEN PÄÄVYLÄ.
- SEUDULLINEN PÄÄVYLÄ, VÄYLÄLLE SALLITTAVAN VAIN KAAVASSA ESITETTY LIITTYMÄT.
- VAHVOITONNEN SEUDULLISEN PÄÄVYLÄN VARAUS.
- ALUEELLINEN PÄÄVYLÄ.
- KATKOVINA OSOITTAA TIETTYIDEN, JOKA TOTEUTETAAN V. 2010 JÄLKEEN KOKOAJAVYLÄ.
- ERITASOHISTEYTS.
- ULKOILUREITTI.
- SUUNNITTELUALUEEN RAJA.

- MERKINTÄJÄN RAJOITTEILLA ASUIN-, HOITOLAITOS-, OPPILAITOS- JA VIRKISTYSALUEILLA TULEE YKSITYISKOHTAISISSA SUUNNITTELUSSA JA RAKENTAMISSESSA OTTAA HUOMIOON MELUSUVAIUS. TIEN PARANTAMISEN TAI RAKENTAMISEN YHTIÖSSÄ TULEE HUOLEHTIA YMPÄRÖIVIEN ALUEIDEN RIITTÄVÄSTÄ MELUSUVAIUKSESTA.
- YHTENÄISEN RAKENNUS TAI RAKENHUSRYHMÄ, JOKA TULEE SÄILYTTÄÄ.
- SUOJELUJEN KOHDENTUIMINEN JA LAAJUUS TÄSMENNETTÄJÄN YKSITYIS- KAAVOITUKSEN JA RAKENTAMISTA KOSKEVAN LUPAHAKKINNAN YHTIÖSSÄ.
- YHTENÄISEN RAKENNUS TAI RAKENHUSRYHMÄ, JOKA TULEE SÄILYTTÄÄ.
- SUOJELUJEN KOHDENTUIMINEN JA LAAJUUS TÄSMENNETTÄJÄN YKSITYIS- KAAVOITUKSEN JA RAKENTAMISTA KOSKEVAN LUPAHAKKINNAN YHTIÖSSÄ.
- MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISEN ALUE, JOLLA ON YUPARISTO- ARVOJA JA ULKOILUN OHJASTAJAVARAA.



## YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET

**Kyläalue (AT)** on tarkoitettu voimaan kyläomaisuuden laaja-osuuteen, julkisille peruspalveluille sekä asumista palvelevaan liiketoimintaan. Alueelle saa sijoittaa lisäksi ympäristöhistoriallisen alueellamallin, pienimuotoisia luonnonlähtöisiä rakennuksia ja maatalousrakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa maatalousrakennuksia, jotka eivät ole maatalouden tuotantokäytössä.

**AT/s, AM/s, ja AP/s**-merkinnällä osoitettavilla alueilla sijaitsevia rakennuksia ja kasvillisuutta tulee hoitaa niin, että ympäristön peruspalvelut säilyvät. Peruspalveluksen yhteydessä tulee rakennuksen lyhyellä mahdollisuudella mukana yhdistää. Uudisrakennuksen tulee sopia maatalouden, maatalousliikenteen, väestön- ja ympäristösuojeluun ja rakentamistyyliin osalla hyvin ympäristöön rakennuskantaan ja luonnonmaiseen.

**MT-1** -alueet pyritään silyttämään avoimena tilana. Rakentaminen tulee sijoittaa suojaisiin maastonkohdihin pellokuiden reunalle tai pellojen keskellä sijaitseviin metsäsaarekkeisiin. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia.

**MU** -alueilla liikkuminen tulee kasvillisuuden säilyttämiseksi ohjata olemassa oleville poluille tai erikseen rakennettaville reikilyreille. Alueelle tulee valita yllä 1 ha kokoisia avohakkuuja.

**V/s** -alueilla liikkuminen tulee kasvillisuuden säilyttämiseksi ohjata olemassa oleville poluille tai erikseen rakennettaville reikilyreille. Alueelle tulee valita avohakkuuja ja alueelta tulee hoitaa niittyjä, keltana tai puustoisena metsänä. Lisärakentaminen tulee ohjata olemassa olevien rakennusryhmien yhteyteen.

**LM** -alueen ja sen haarojen varrella sijaitsevilla rakennuspaikoilla WC-vedet tulee johtaa umpiainekkeihin tai mikäli mahdollista keskittelyyn jätteenpuhdistuslaitteeseen. Pesuvedet tulee johtaa seostuskaivojen ja suodatuspöytäkaivo maaperään. Asuinrakennukset tulee sijoittaa vähintään 50 m etäisyydellä vesirajasta. Avoeden ja pelloin välillä tulee jättää suojausvyöhyke, jonka leveys määritellään kussakin tapauksessa erikseen yhteistyössä maatalous- ja vesiviranomaisten kanssa.

**PK** - ja **TY** -alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huolehtia, että rakennusten ja lintujen julkisivut erityisesti pääliikennevyöhykseen muodostavat yhtenäisen, silstin ja isospainoisien kokonaisuuden. Alueelle tulee yksityiskohtaisen kaavoituksen yhteydessä laatia rakennustapa- ja istutusohjeet.

**PK-1, T-1** ja **TY-alueet** tulee suunnitella niin, että lintujen ja rakennuspaikkojen pääliikennevyöhykseen puoleisille osille muodostuu vähintään 20 m leveä puustoa kasvava suojausalue.

Rakennuspaikkojen vähimmäiskoot eri alueilla ovat seuraavat:

AT-alueet 3000 m<sup>2</sup>  
 M- ja MU-alueet 5000 m<sup>2</sup>  
 MT- ja MT-1 -alueet 10 000 m<sup>2</sup>

EINO HALONEN  
 Dipl.inh., SHL

JAAHO HEINO  
 Arch., SAKA, SHL



SUUNNITTELUKESKUS OY  
 TURKU 25.5.1992  
 TARK. 29.5.1995

LOIMAAN KAPUNKI	MÄENPÄÄN ALUE					D:\14MAENPAA.xls	26.11.1999	
TILASTOLOMAKE OSA 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m <sup>2</sup>	Korttelite- hokkuusluku ek	Alueväljyys- luku	Pinta-alan muutos ha +	Kerrosalan muutos h +
AK								
AR						4,00		
AO	4,68	87,97	47,85	9360	0,20	4,20		
AL								
ALK								
AP	0,64	12,03		1280	0,20			
AP-1								
<b>A YHTEENSA</b>	<b>5,32</b>	<b>100,00</b>	<b>47,85</b>	<b>10640</b>	<b>0,20</b>	<b>4,17</b>		
Y								
YO								
YK								
<b>Y YHT</b>	<b>0,00</b>	<b>100</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>				
K								
KLT								
<b>K YHT</b>	<b>0,00</b>							
<b>T YHT</b>	<b>0,00</b>							
<b>YHTEENSA</b>	<b>5,32</b>		<b>54,40</b>	<b>10640</b>	<b>0,30</b>	<b>2,50</b>		
LR								
<b>KADUT</b>	<b>1,73</b>	<b>100,00</b>	<b>17,69</b>				<b>0,04</b>	
LP								
<b>TIET YHT</b>	<b>1,73</b>	<b>100,00</b>	<b>17,69</b>				<b>0,04</b>	
<b>VL</b>	<b>1,40</b>	<b>100,00</b>						
<b>V YHT</b>	<b>1,40</b>	<b>100,00</b>	<b>14,31</b>					
Erityisalue	0,01		0,10					
<b>W</b>	<b>1,32</b>		<b>13,50</b>				<b>-0,04</b>	
<b>MUUT YHTEENSA</b>	<b>1,33</b>		<b>13,60</b>				<b>-0,04</b>	
<b>KOKO AL YHT</b>	<b>9,78</b>		<b>100,00</b>	<b>10640</b>	<b>0,11</b>	<b>8,28</b>	<b>8,39</b>	

LIIITE

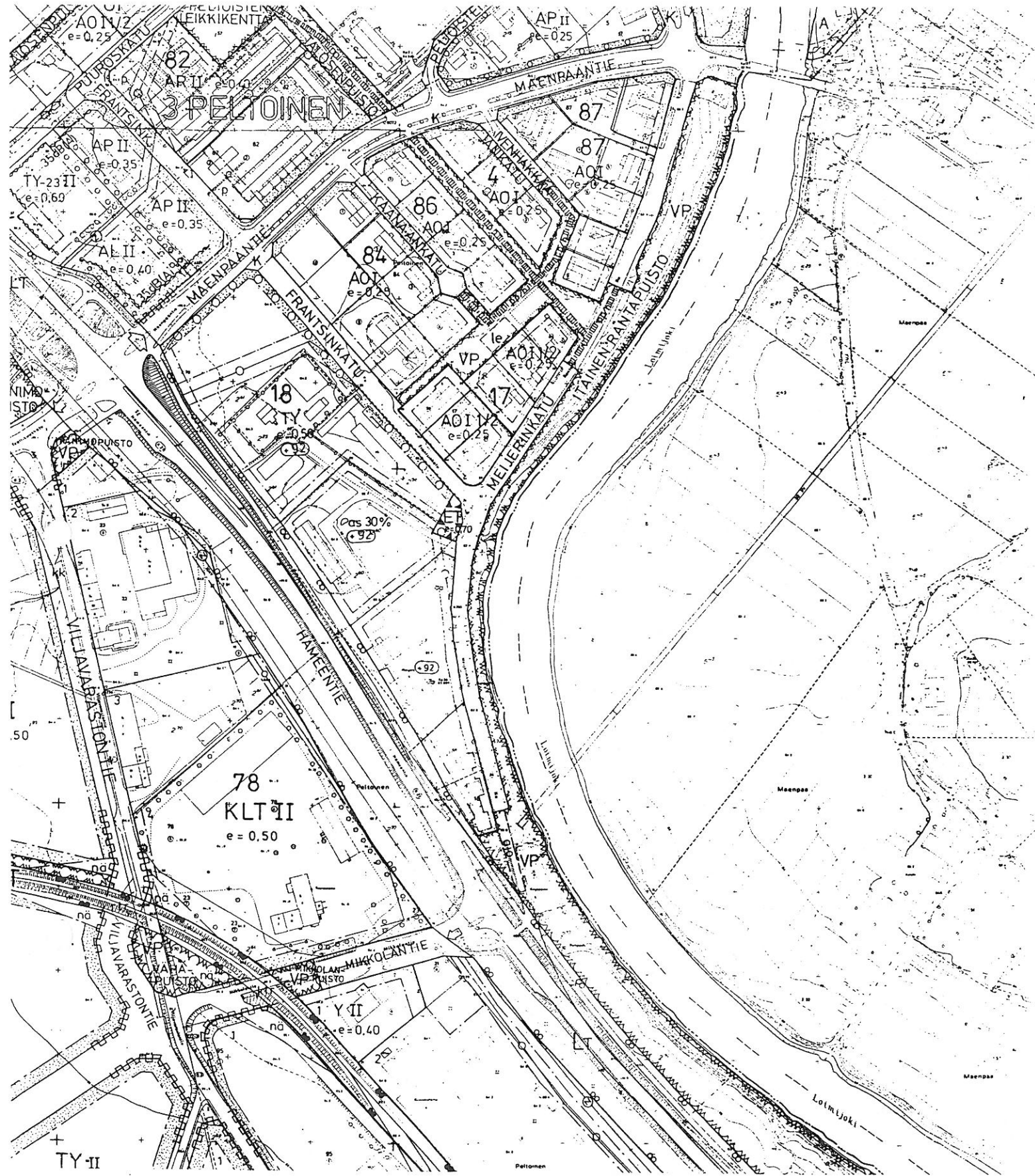
4



LOIMAAN KAPUNKI	MÄENPÄÄN ALUE					D:\14MAENPAA.xls	26.11.1999	
TILASTOLOMAKE OSA 1	Ohjevuoden asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas	Kerrosala työpaikka	Pinta-ala / asuink.ala	Pituus	Pituus kerrosala	Autopaikkojen lukumäärä
AK								
AR								
AO	105		89,14		5,00			74
AL								
ALK								
AP	15		85,33		5,00			17
AP-1								
<b>A YHTEENSA</b>	<b>120</b>		<b>88,67</b>		<b>5,00</b>			<b>91</b>
Y								
YO								
YK								
<b>Y YHT</b>								<b>0</b>
K								
KLT								
<b>K YHT</b>								
<b>T YHT</b>								
<b>YHTEENSA</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>88,67</b>		<b>5,00</b>			<b>91</b>
LR								
KADUT						914	0,086	
LP								
VIEMÄRI						1004	0,094	
<b>TIET YHT</b>								
VL								
<b>V YHT</b>								
Erityisalue								
W								
<b>MUUT YHTEENSA</b>								
<b>KOKO AL YHT</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>88,67</b>		<b>9,19</b>			<b>91</b>

LIITE

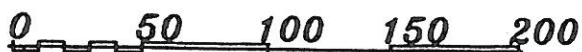
5



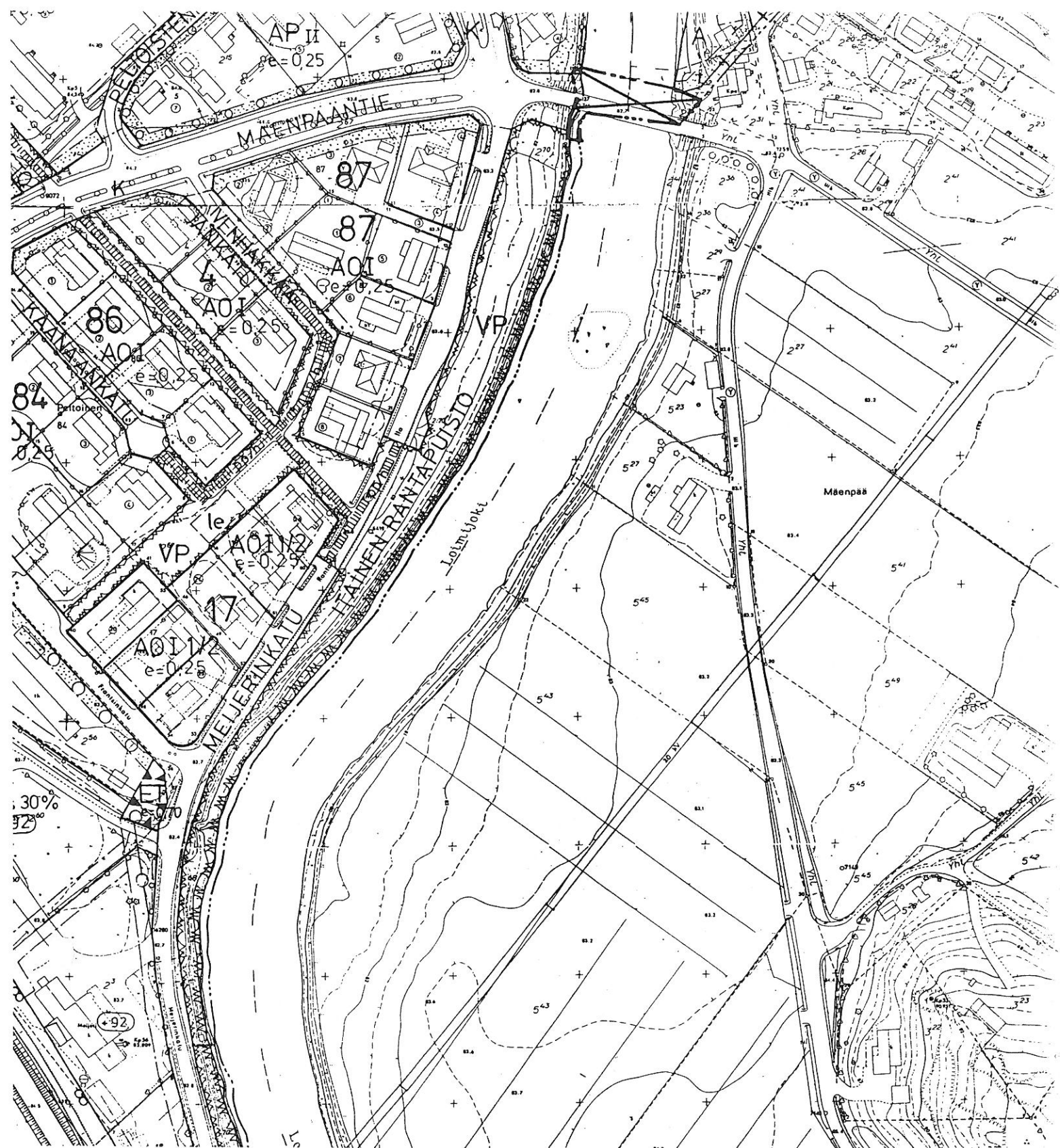
**OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA**  
**MERKINTÖJEN SELITYKSET**

LIITE

6a



1:3000





# POISTUVA ASEMAKAAVA



LIITE

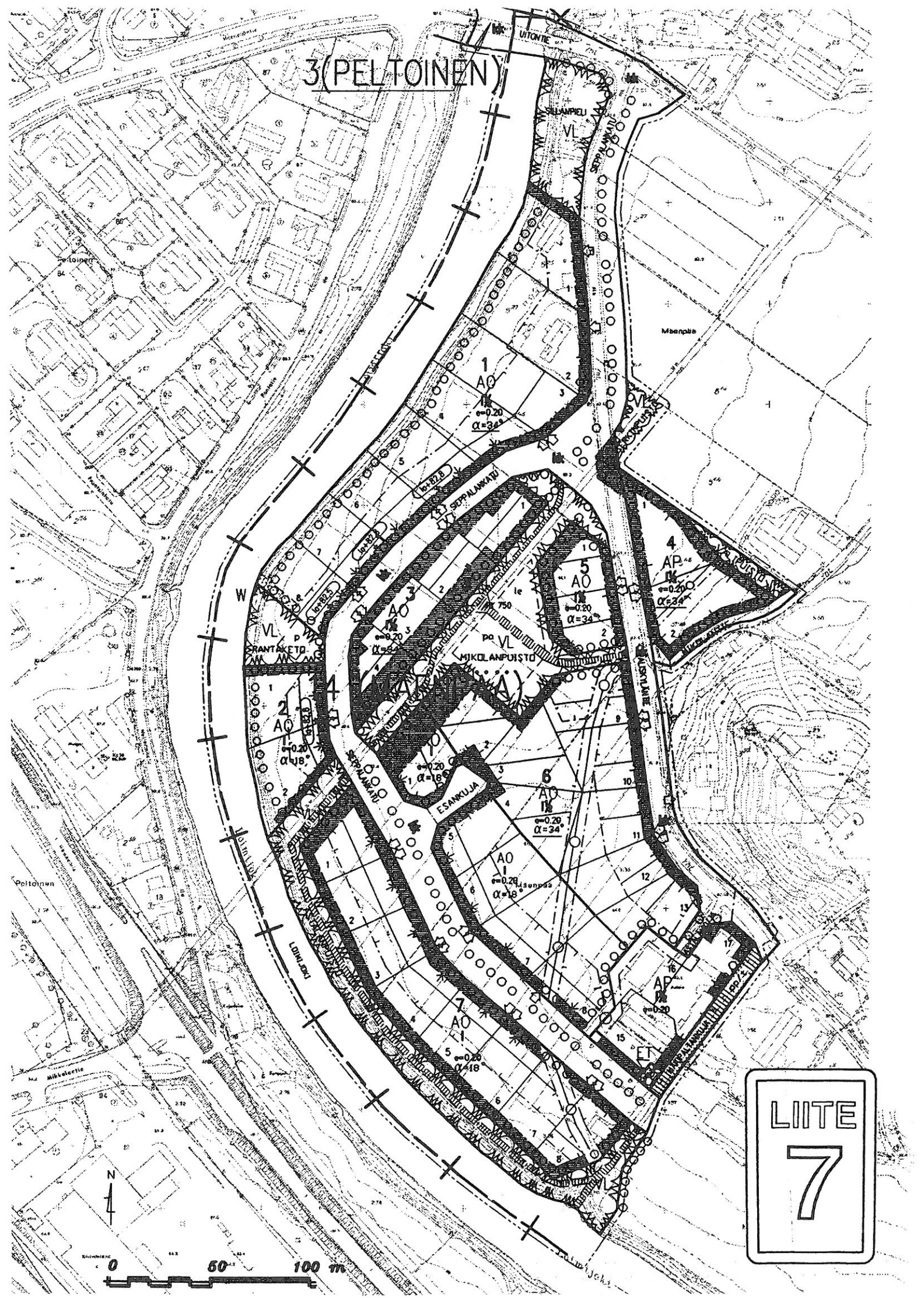
## MERKINTÖJEN SELITYKSET

-  3 m SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA MUUTOS KOSKEE
-  RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ OSOITTA A MERKINNÄN POISTAMISTA

# 6b

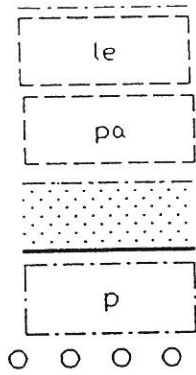


# 3(PELTOINEN)



LIITE  
7





OHJEELLINEN LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA.

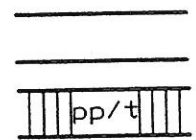
OHJEELLINEN PALLOKENTÄN PAIKAKSI VARATTU ALUEEN OSA.

ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

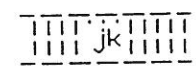
PYSÄKÖIMISPAIKKA.

ISTUTETTAVA PUURIVI. JOHON TULEE ISTUTTAA, TAI JOSSA ON SÄILYTETTÄVÄ VÄHINTÄÄN KOLMEN METRIN MITTAISIA PUITA ENINTÄÄN SEITSEMÄN METRIN VALEIN.

KATU.



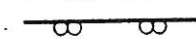
JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU, JOLLA TONTILLE AJO ON SALLITTU.



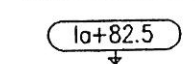
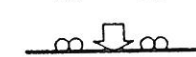
OHJEELLINEN ALUEEN SISÄISELLE JALANKULULLLE VARATTU ALUEEN OSA.



KOKOJAKATUALUE. ALUEELLE SAA TEHDÄ AJONEUVOLIITTYMAN AINDASTAAN MUUHUN KATUALUEESEEN LIITTYVÄSSÄ KOHDASSA TAI KAAVASSA NUOLELLA ERIKSEEN OSOITETUSSA KOHDASSA.



AJONEUVOLIITTYMAN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI.



ALIN SALLITTU LATTIAN KORKEUSTASO

49800

KOORDINAATTIRISTIN LUKUARVO, JOKA OSOITTA ALUEEN SIJAINNIN

48750

## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

### RAKENNUKSET:

Asuinrakennusten pitkät julkisivut tulee jakaa korkeussuunnassa vähintään 1 metrin tai syvyssuunnassa vähintään 2 metrin porrastuksilla enintään 20 m:n pituisiin osiin.

Kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta ei saa rakentaa.

Kortteleissa 1, 2 ja 7 ei saa tehdä kellaria

Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m päähän rakennuspaikan rajasta. Naapurin suostumuksella ympäristölautakunta voi sallia rakentamisen 2 m päähän rakennuspaikan rajasta. Mikäli naapurit sopivat ja esittävät yhtenäisen suunnitelman voi ympäristölautakunta sallia rajalle rakentamisen. Milloin rakennus sijoitetaan lähemmäksi kuin 4 m päähän rakennuspaikan rajasta, ei tällä julkisivun osalla saa olla läpinäkyviä osia alle 180 cm:n korkeudella lattiatasosta. Autosuojan oviseinän tulee sijaita vähintään 7 m tiealueen rajasta.

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

Erillisten talousrakennusten tulee olla väriykseltään, kattokaltevuudeltaan ja julkisivujen materiaaaliltaan yhdenmukaisia varsinaisen asuinrakennuksen kanssa.

Alueen rakennusten tulee olla seinäjulkisivujen väriyksen osalta vaaleita ja katon pintamateriaalin ruukkutiilen väristä tiiltä.

### PYSÄKÖINTIPAIKAT:

AO- korttelialueilla

AP- korttelialueilla

2 autopaikkaa tonttia kohti.

1 autopaikka kerrosalan 75 k-m<sup>2</sup> kohti.

Polkupyörän pysäköintipaikkoja tulee varata vähintään kaksi yhtä autopaikkaa kohti.

LIITE  
7C

**PIHAJÄRJESTELYT:**

Kaikilla asunnoilla on oltava oma tarkoituksenmukaisesti suojattu ulko-oleskelutila.

Ne rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

**TONTTIJAKO**

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

D:\14maenpaa\maenpaa.dwg



# LOIMAAN KAUPUNKI

**MÄENPÄÄN ALUEEN**

**ASEMAKAAVA**

**JA ASEMAKAAVAN MUUTOS**

## ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

- 3. (PELTOINEN) KAUPUNGINOSAN VESIALUETTA SEKÄ
- 4. (HULMI) KAUPUNGINOSAN VESIALUETTA.

## ASEMAKAAVALLA MUODOSTETAAN:

- 14. (MÄENPÄÄ) KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 1-7 SEKÄ VIRKISTYS-, ERITYIS-, VESI- JA KATUALUETTA SEKÄ 3.(PELTOINEN) KAUPUNGINOSAN KATUALUETTA.

## ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTETAAN:

- 14. (MÄENPÄÄ) KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 1-7 SEKÄ VIRKISTYS-, ERITYIS-, VESI- JA KATUALUETTA SEKÄ 3.(PELTOINEN) KAUPUNGINOSAN KATUALUETTA.

Loimaalla

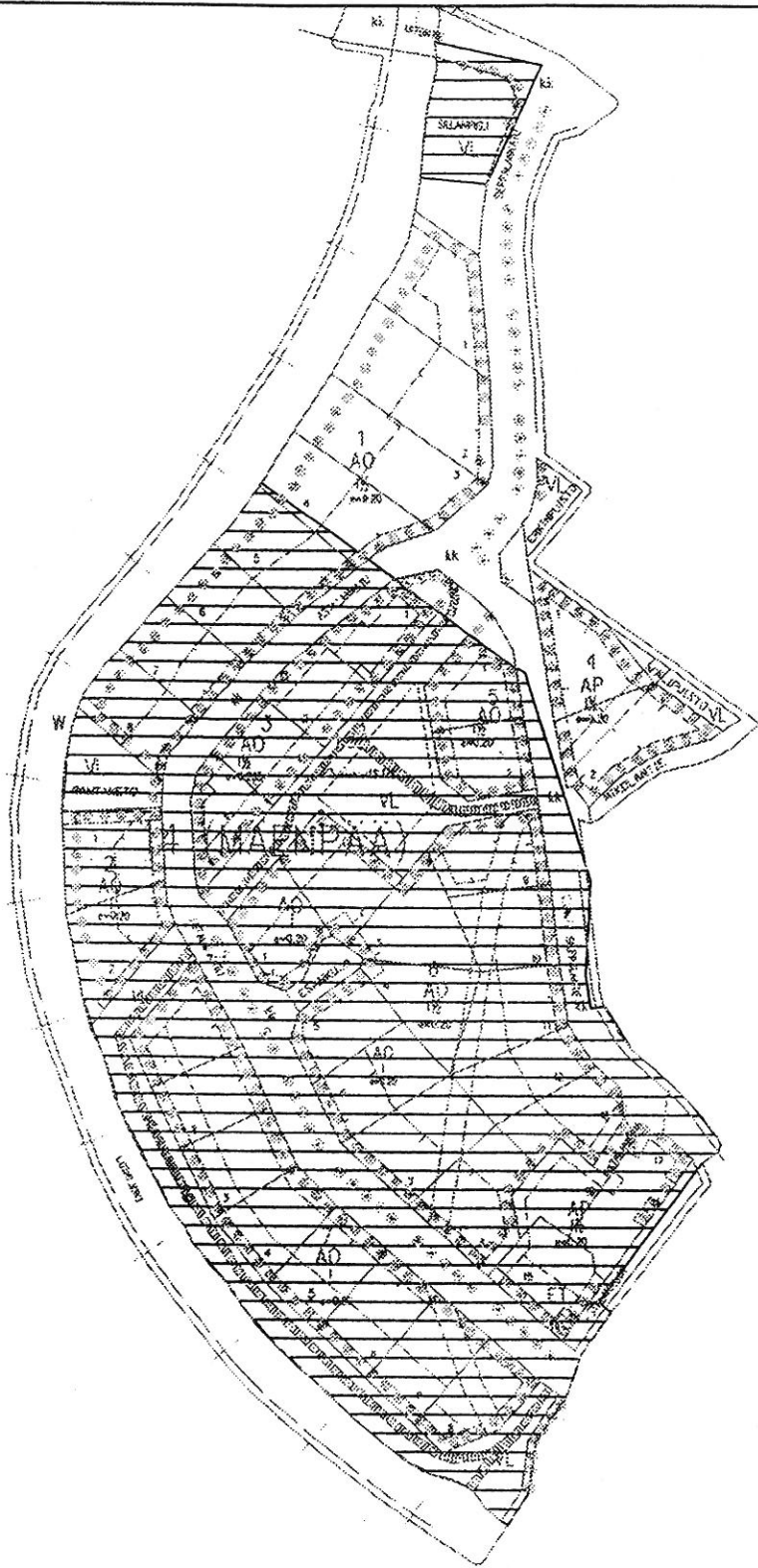
KAAVOITUS- JA MITTAUSTOIMI

(02) 761 1542

27 tammikuuta 2000

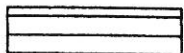
SIILYTYS N O	KAUP. VALT. HYVÄKSYNYT	L-SIN YMPÄRISTÖKESKUS VAHVISTANUT	KORJATTU
LAATIJA:	Hannu Salminen		7d
	PIIRT. HS		
ASEMAKAAVAN POHJANA OLEVA KARTTA TRYYTTÄ 24. 6. 1982 ANNETUN KAAVOITUSMITTAUSASETUKSEN (493/82) VAATIMUKSET			HYV.
KIINTEISTÖINSINööri	VEIKKO SALLINEN	TEKNINEN JOHTAJA	ANTTI KEMI





# MAAN OMISTUS

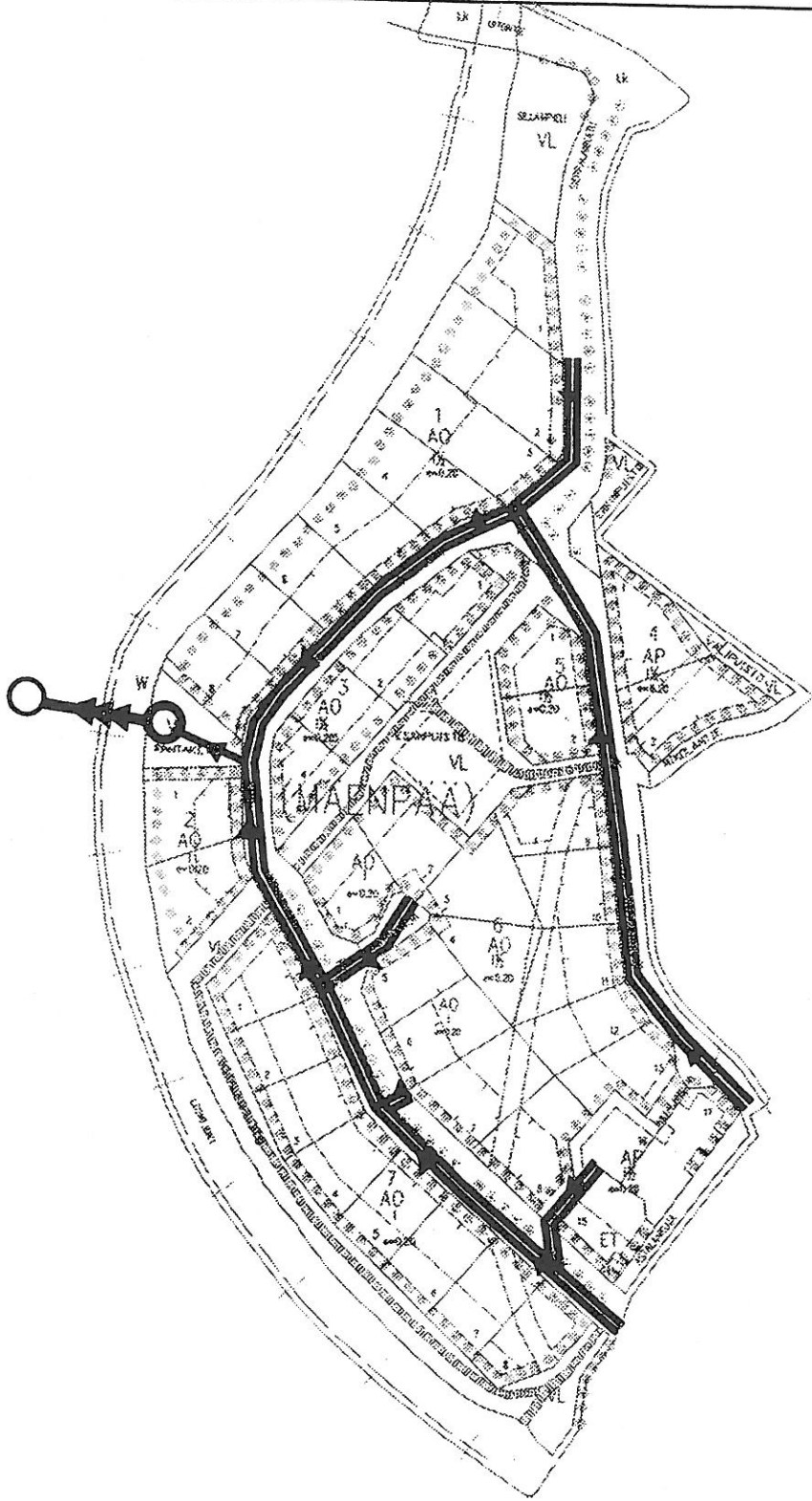
MERKINTÖJEN SELITYKSET



KAUPUNKI

LIITE

8



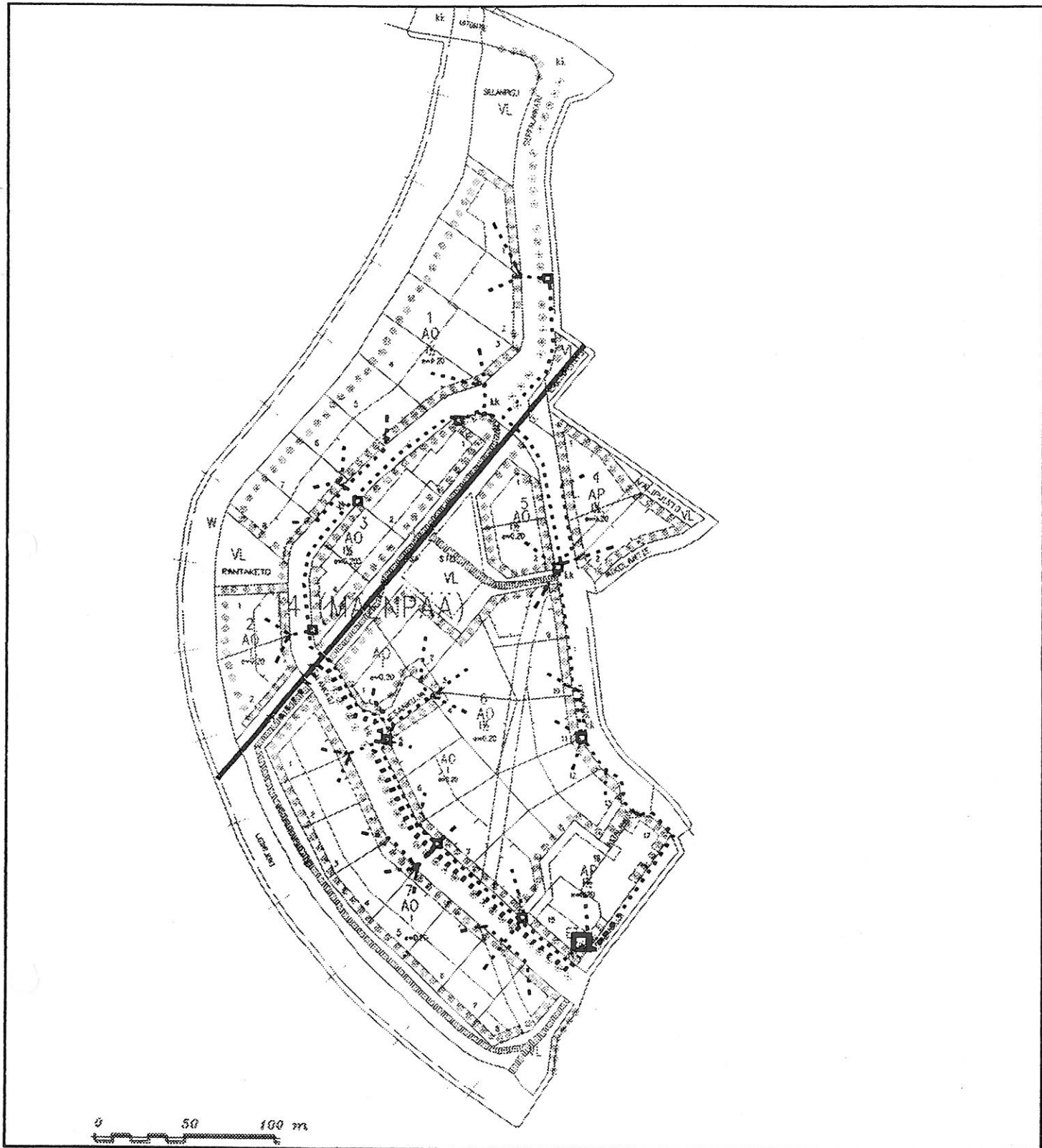
# KUNNALLISTEKNIikka

## MERKINTÖJEN SELITYKSET

- |    |                            |    |                                 |
|----|----------------------------|----|---------------------------------|
| ←  | RAKENNETTU VIEMÄRI         | →  | SUUNNITELTU VIEMÄRI             |
| —  | RAKENNETTU VESIJOHTO       | —  | SUUNNITELTU VESIJOHTO           |
| —▲ | RAKENNETTU PAINESIVEMÄRI   | —▲ | SUUNNITELTU PAINESIVEMÄRI       |
| -▲ | RAKENNETTU SADEVESIVIEMÄRI | -▲ | SUUNNITELTU SADEVESIVIEMÄRI     |
| ■  | RAK. KAUKOLÄMPÖJOHTO       | ○  | SUUNNITELTU JÄTEVEDEN PUMPPAAMO |
| ○  | RAK. JÄTEVEDEN PUMPPAAMO   |    |                                 |

LIITE

9



# ENERGIAHUOLTO

## MERKINTÖJEN SELITYKSET

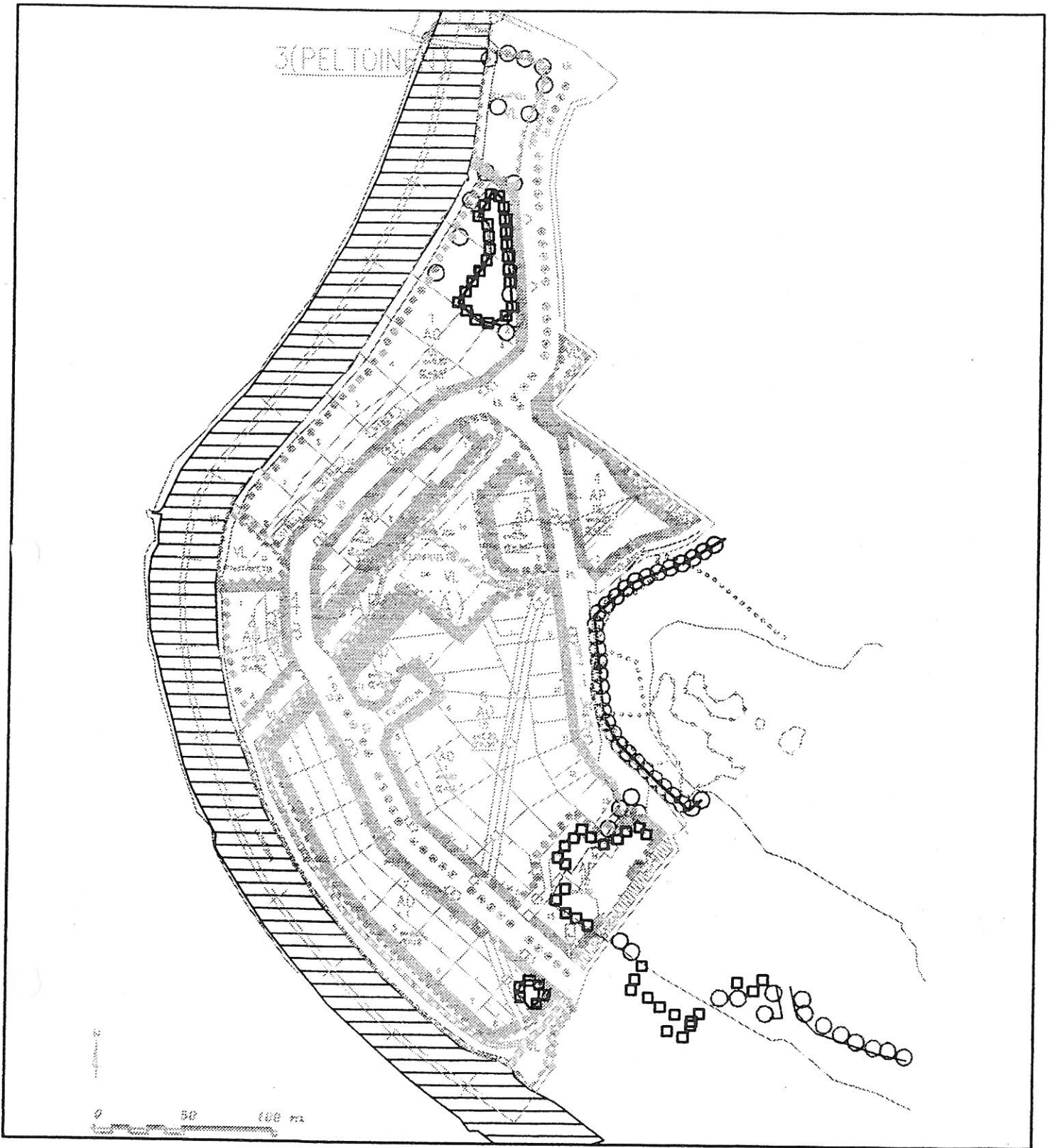
- RAKENNETTU ILMAJOHTO
- 20 kv RAKENNETTU MAAKAAPELI
- 20 kv RAK. KORKEAJÄNNITELINJA
- 20 kv RAK. KORK. JÄNN. MAAKAAPELI
- RAKENNETTU MUUNTAJA
- RAK. SÄHKÖN JAKOKOKAAPPI

- SUUNNITeltu ILMAJOHTO
- 20 kv SUUNNITeltu MAAKAAPELI
- 20 kv SUUNN. KORKEAJÄNNITELINJA
- 20 kv SUUNN. KORK. JÄNN. MAAKAAPELI
- SUUNNITeltu MUUNTAJA
- SUUNN. SÄHKÖN JAKOKOKAAPPI

LIITE

10a





# MAISEMASUHTEET

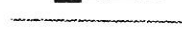
## MERKINTÖJEN SELITYKSET



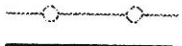
METÄN REUNA



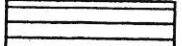
RAKENNETUN ALUEEN REUNA



5 m: N KORKEUSKÄYTÄ



AVOKALLIOALUEEN REUNA



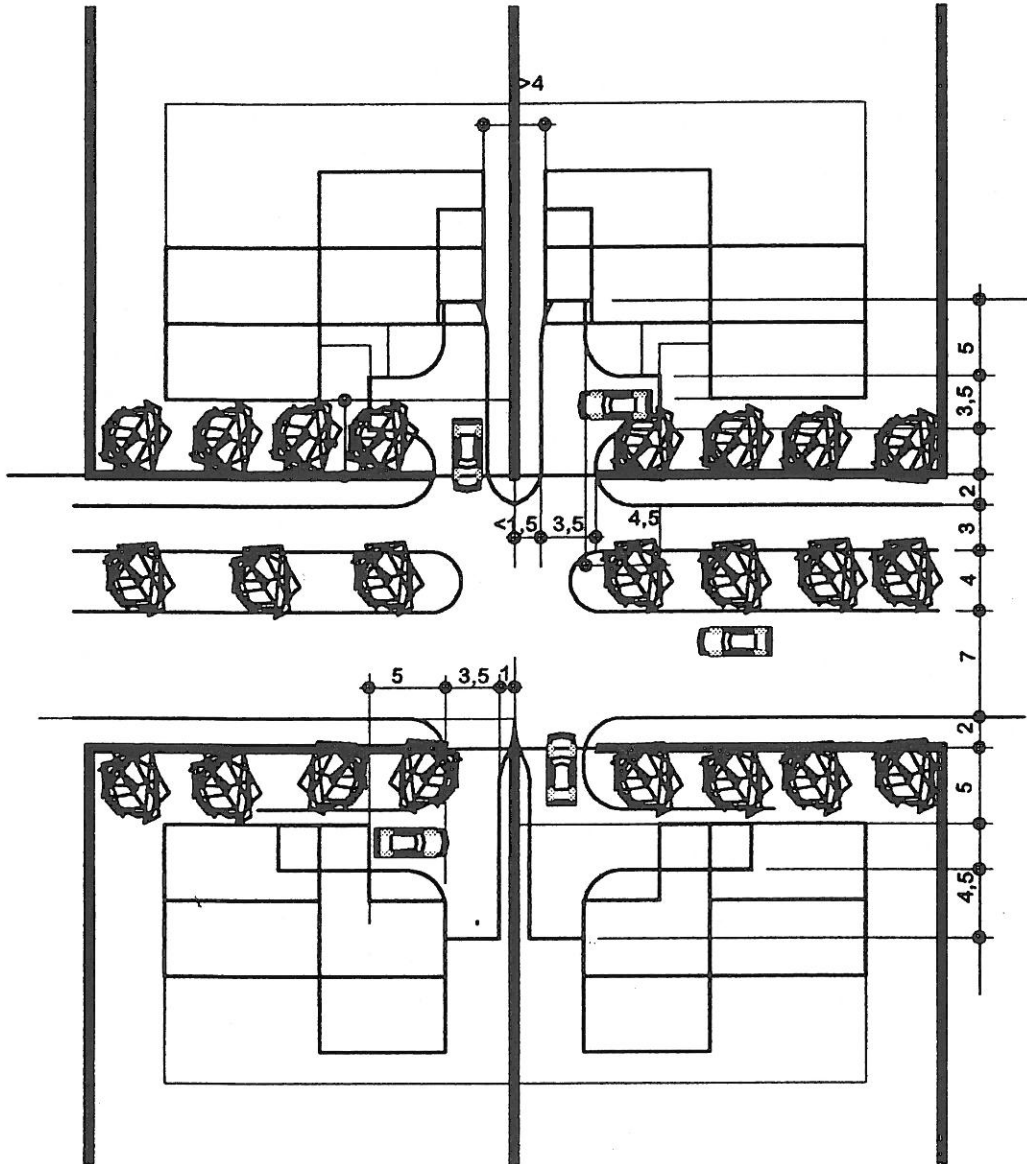
VESIALUE

LIITE

11







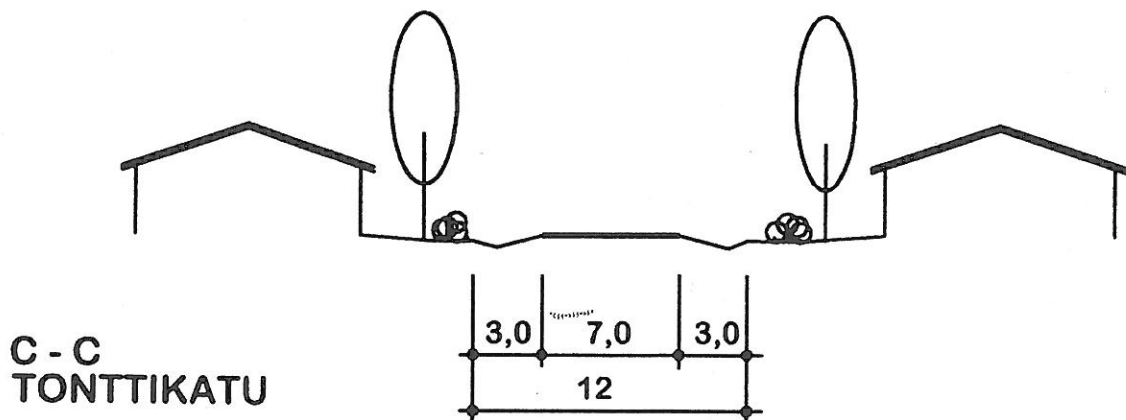
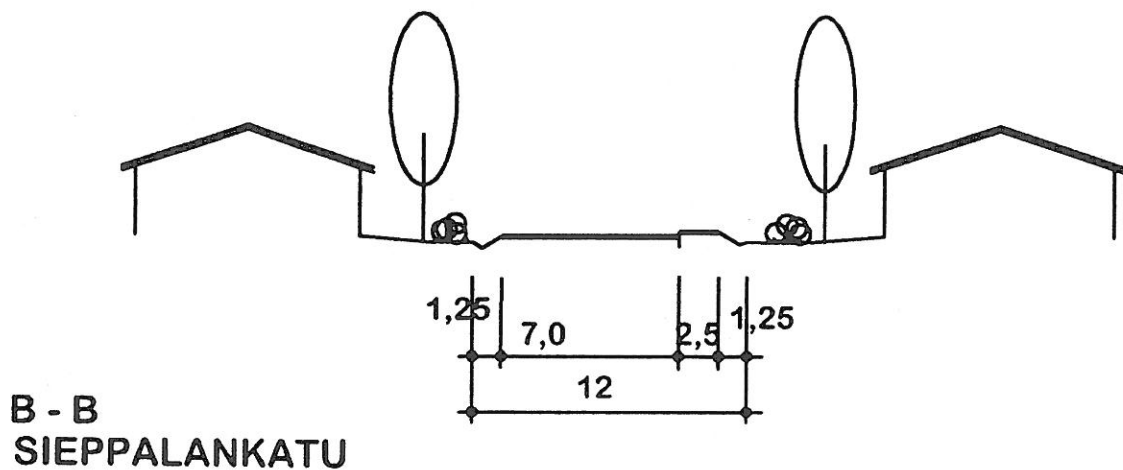
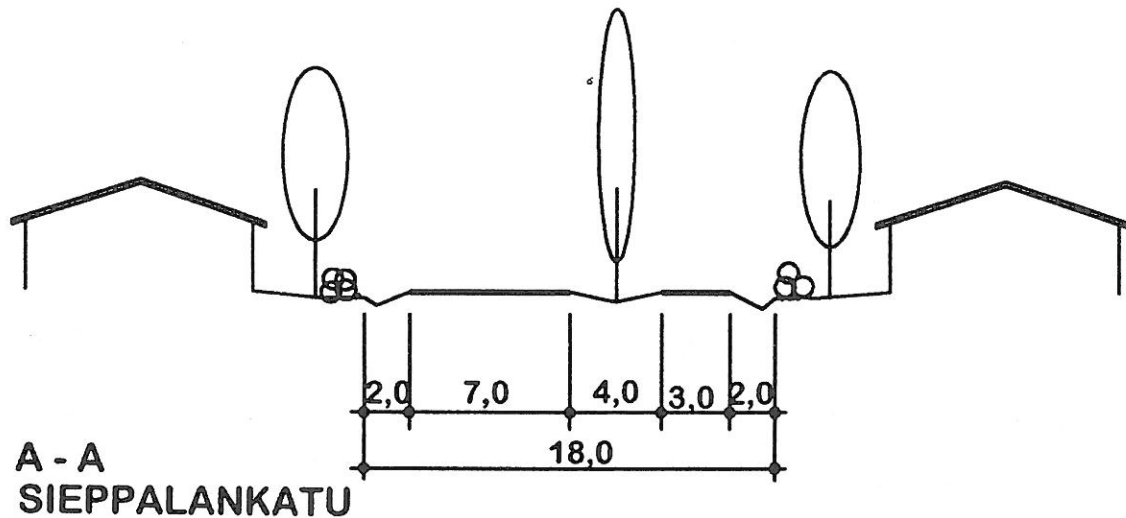
# MERKINTÖJEN SELITYKSET

## TONTTILIITTYMÄN TEKO-OHJE

- o TURVALLISUUSSYISTÄ TONTILTA EI PIDÄ PERUUTAA KOKOOJATIELLE
- o TONTILLE TEHTY KÄÄNTÖPAIKKA TOIMII MYÖS LISÄPARKKIPAikkANA

LIITE

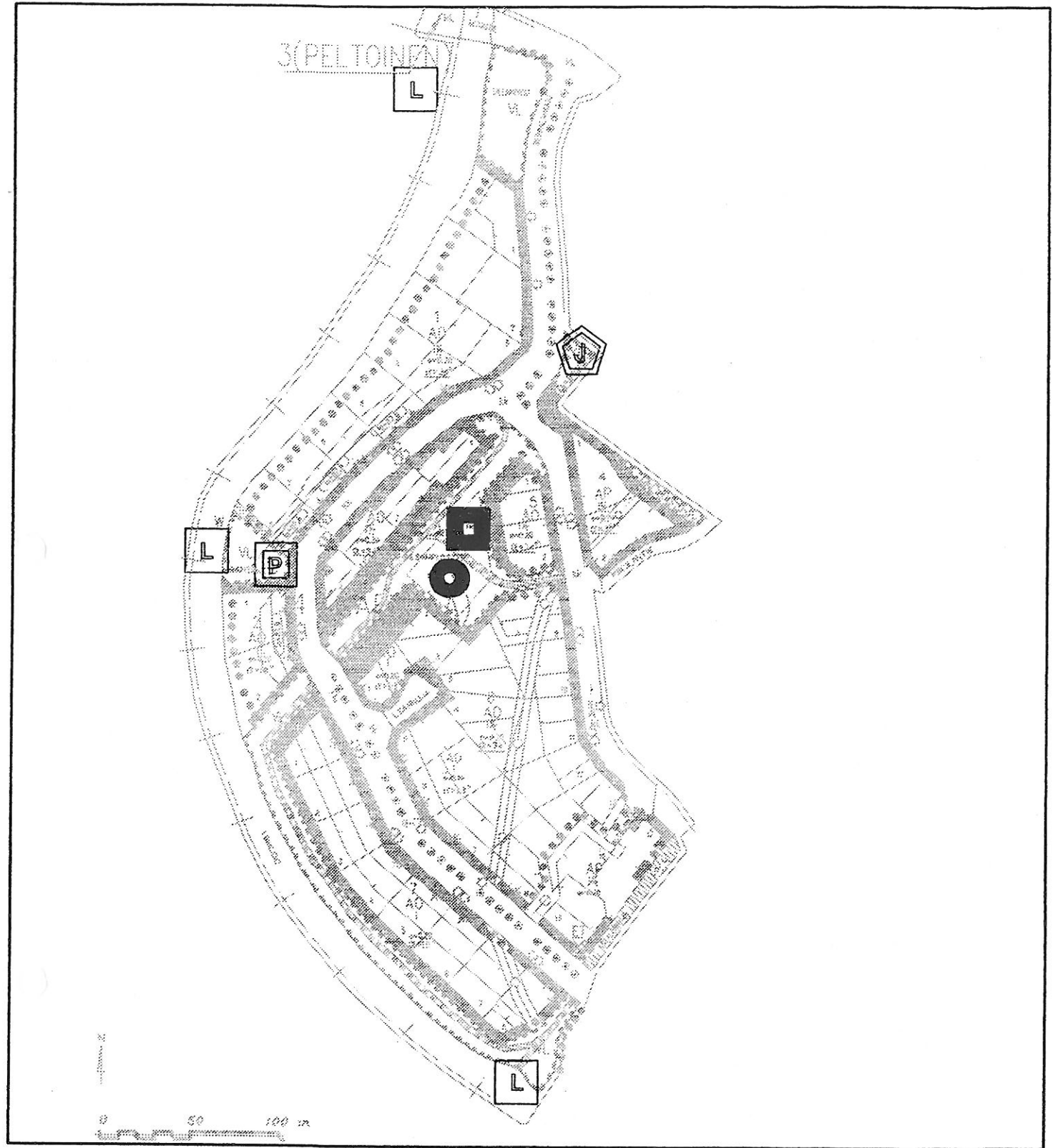
12b



MERKINTÖJEN SELITYKSET  
TEIDEN OHJEELLISIA POIKKILEIKKAUKSIA

LIITE

12c



## ALUEEN PALVELUT

### MERKINTÖJEN SELITYKSET



PALLOKENTTÄ



LEIKKIPAikka



PAIKOITUS



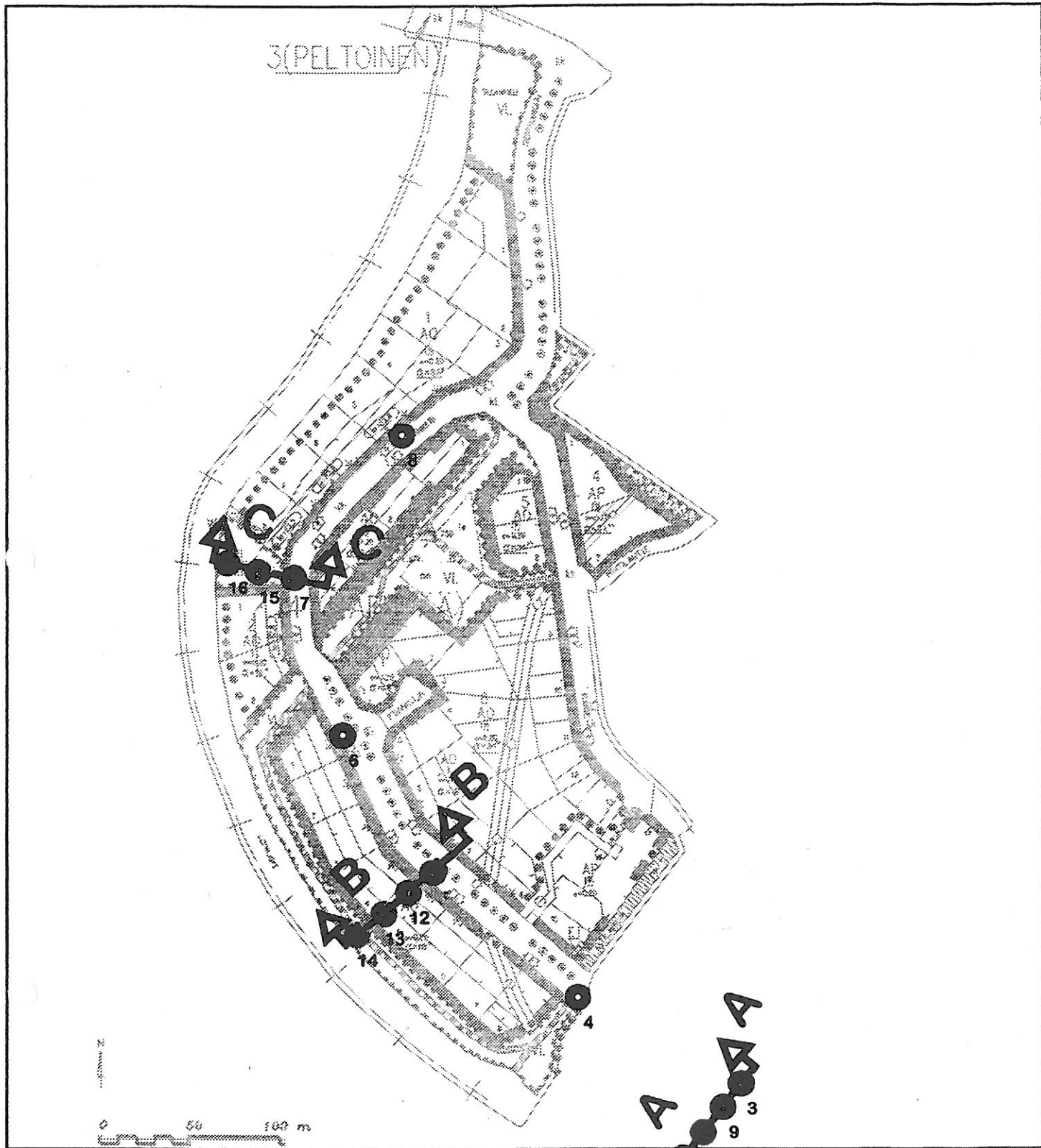
JÄTTEIDEN KERÄILY



LAITURI

LIITE

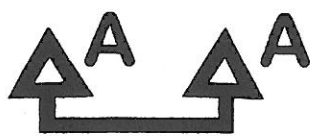
13



# MAAPERÄSELVITYKSET

## MERKINTÖJEN SELITYKSET

LIITE



ASEMAPIIRROS

LEIKKAUKSEN SIAINTIPAIKKA JA LEIKKAUKSEN TUNNUS

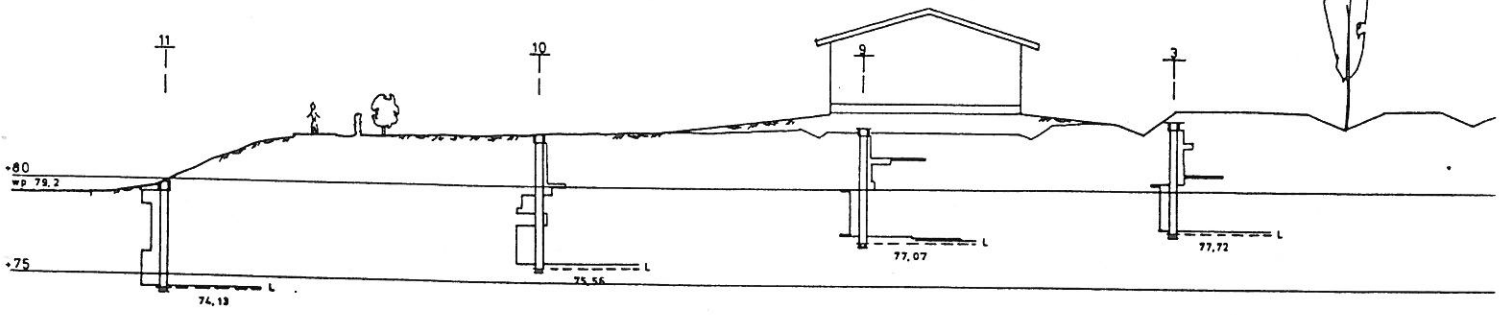


KAIRAUSPISTE JA SEN TUNNUS

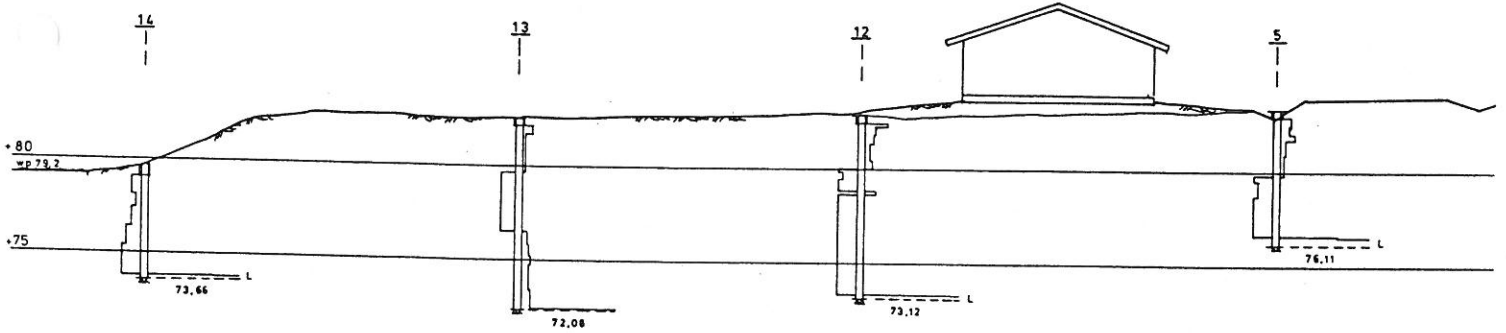
14a



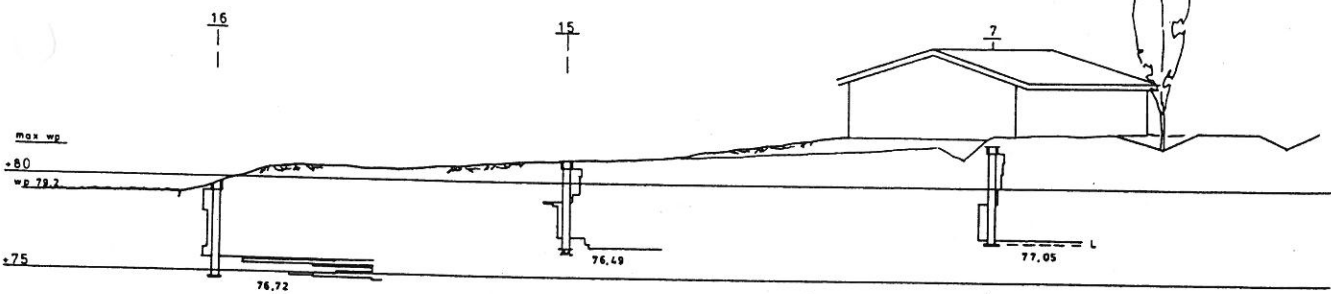
A-A



B-B



C-C



**MAAPERÄSELVITYKSET**  
**MERKINTÖJEN SELITYKSET**  
**LEIKKAUKSET**

LIITE

14b

LOIMAAN KAUPUNKI  
MÄENPÄÄN KAAVA-ALUE

ALUSTAVA RAKENNETTAVUUSLAUSUNTO

1. YLEISTÄ

Loimaan kaupungin toimeksiannosta olemme tutustuneet alustavasti suunnitellun Mäenpään kaava-alueen pohjaolosuhteisiin. Alueelle on suunniteltu pientaloja.

Lähtötietoina käytössämme on ollut kaavaluonnos ja Loimaan kaupungin ranta-alueella tekemät painokairaukset.

2. MAAPERÄ ARVIO

Alue sijoittuu Loimijoen ja Vanha Sieppolantien väliselle peltoalueelle. Alue viettää loivasti Loimijokeen maanpinnan ollessa tasovälillä +81...+85.

Ranta-alueen kairauksista voidaan päätellä

- kuivakuori ulottuu noin vesipinnan tasoon +79
- pehmeän saven paksuus on ranta-alueen kairauksissa ollut alle 6 metriä ja savikerros on ollut suhteellisen loivapiirteinen. "Jyrkkiä" paikkoja ei ole havaittu
- syvemmällä on tiivistä moreenia

Saven lujuutta ei alueelta ole määritetty.

3. RAKENNETTAVUUS

Kaavan mukaan rakennuspaikat sijoittuvat suhteellisen tasaiselle alueelle. Jokitöyräälle rakennuksia ei ole suunniteltu.

Mikäli jokitöyrästä ei kuormiteta täyttömailla, ei sortumavaaraa ole.

LIITE

14c

Savialueelle suunnitellut pientalot suositellaan pääsääntöisesti perustettavaksi paaluilla saven alla olevaan kovaan pohjaan. Paalutus on nykyaikainen ja varma tapa varmistaa rakennusten ja rakenteiden pitkä ikä ja arvon säilyminen.

Puurakenteisia, suorakaiteen muotoisia ja jonkin verran painumia sietäviä rakennuksia voidaan perustaa savenvaraiseksi. Savenvaraiseksi perustettavien rakennusten osalta on aina tehtävä yksityiskohtainen painuma-arvio.

Kunnallistekniikka on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei tontteja tarvitse korottaa ylimääräisillä täytöillä. Paksut täytöt kuormittavat savea ja aiheuttavat painumia.

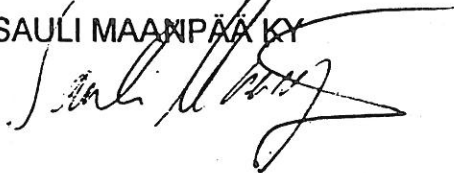
Mikäli halutaan arvioida koko kaava-alueen rakennettavuutta tarkemmin, on jokaiselta tontilta tehtävä vähintään yksi painokairaus.

Lisäksi tarkka vakavuustarkastelu edellyttää saven lujuuden selvittämistä siipikairauksin.

Turku, 25.11.1999

INSINÖÖRITOIMISTO

SAULI MAANPÄÄ KY



## Mäenpään alueen asemakaava YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

	EI TEHDÄ MITÄÄN	YLEISKAAVA	KAAVARUONNOS 1	KAAVARUNKO	ASEMAKAAVALUONNOS
<b>KUNNALLISTEKNIikka</b>			1179500	1603450	1559250
Tiet mk		488500	670500	817500	868800
Viemäröinti mk		425000	509000	685950	690450
Tonttien lukumäärä	3	9	18	23	40
Kaupungin uusia tontteja		6	14	20	33
mk / tontti		0	65528	65367	38981
mk / uusi tontti		0	84250	75173	47250
Myyntitulot		300000	700000	1000000	1650000
Myyntitulot- tekniikan hinta		300000	-479500	-503450	90750
Maan hankintahinta	845511	845511	845511	845511	845511
Kustannusvaikutus ilman verotuloja	-845511	-545511	-1325011	-1348961	-754761
Vaikutus verotuloihin	Negatiivisin		Huomattava	Suuri	Suurin
<b>Sijainti</b>					
	Lijan keskeinen viljelykäyttöön	Lijan keskeinen viljelykäyttöön	Asuntoja lähelle keskustaa	Asuntoja lähelle keskustaa	Asuntoja lähelle keskustaa
<b>Maaperä</b>	Sopii viljelykäyttöön	Sopii viljelykäyttöön	Soveluu rakentamiseen	Soveluu rakentamiseen	Soveluu rakentamiseen
<b>Korkeajännitelinjat</b>	Maanviljelyalueella	Virkistysalueella	Diagonaalisesti	Diagonaalisesti	Huomioitu
<b>Hevostallin säilyttäminen</b>	Toivottavaa	Järjesteitävissä	Ei laitumia	Ei laitumia	Ei mahdollista
<b>Maastonmuodot</b>	Tasaista peitoaluetta	Tasaista peitoaluetta	Savikolle rakentamista	Savikolle rakentamista	Savikolle rakentamista
<b>Loimijokilaakson maisemakuva</b>	Maatalousmaisema	Maatalousmaisema	Paikoin maatalouskäyt.	Paikoin maatalouskäyt.	Rakennettu alue
<b>Virkistyskäyttö</b>	Virkistyskäyttö	Laajimmat virkistysmahdollisuudet	Rannan käyttöön	Rannan käyttöön	Kulkuyhteys
<b>Reitistön jatkuvuus</b>	Yhteydet huomioitu	Yhteydet huomioitu	Kierto kahdessa paikassa	Kierto kahdessa paikassa	Kierto yhdessä paikassa
<b>VAIKUTUKSET JATKOALUEEN SUUNNITTELUUN</b>					
<b>Kunnallistekniikka</b>	Olevat rakennuksetkin ilman kunnallistekniikkaa	Kallis kunnallistekniikka mahd. toinen pumppaamo	Kallis louhintaa/ mahd. toinen pumppaamo	Kallis louhintaa/ mahd. toinen pumppaamo	Taloudellinen ratkaisu
<b>Kokoojien linjaukset</b>	Jalankulkutie puuttuu sieppalantien varresta	Jalankulkutie puuttuu sieppalantien varresta	Erillinen pääkokooja kallis, korkeatasoinen	Kokoojavyöhykettä uudelleen rakennettava	Kokonaistaloudellinen ratkaisu
<b>Juusien tonttien lukum. / 2. Alue</b>	0	0	20	13	14
<b>Pesäpalkokenttävaraus</b>	Toteutuminen teoreett.	Toteutuminen teoreett.	1. vaiheessa	1. Vaiheessa	2 vaiheessa
<b>Virkistyskäyttö</b>	Toteutuminen teoreett.	Toteutuminen teoreett.	Rantaan rakennettava	Rantaan rakennettava	Vapaa rantaa-alue

# Mäenpään alueen asemakaava

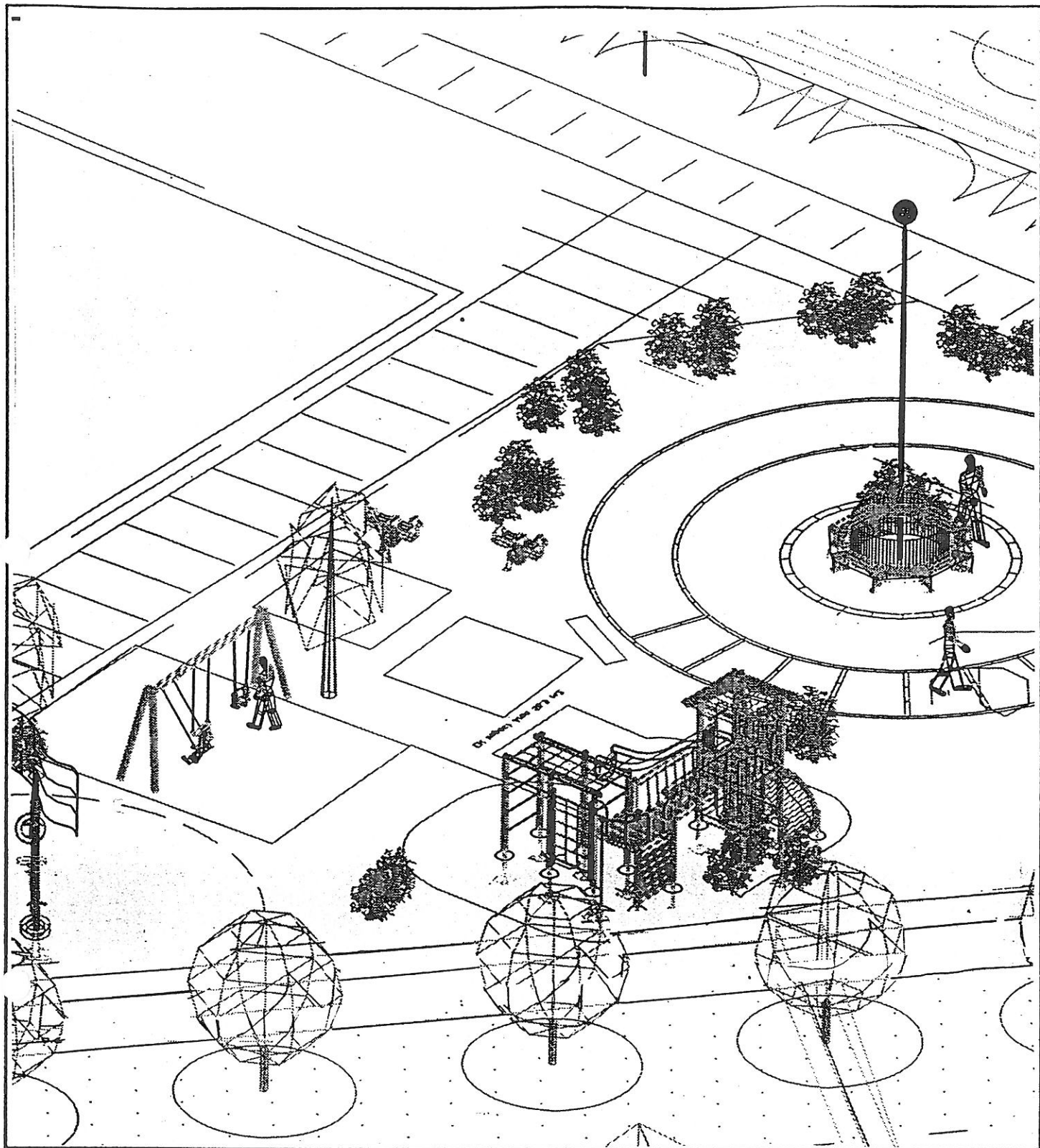
## YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### LASKELMA KUNNALLISTEKNIKAN RAKENTAMISESTA

KUNNALLISTEKNIikka	EITTEHDÄ MITTAVAIN		YLEISKAAVA		KAAVARILUONNOS		KAAVARUNKO		LUONNOS 1	
	mk	m	mk	m	mk	m	mk	m	mk/m	mk
Tiet	0		488500		670500		817500			868800
Kokoojatie ajorata 7 m		450	360000		380	304000	470	376000	642	800
Tonttitiet		40	16000		210	84000	410	164000	182	400
kevyenliikenteen väylä 3 m		450	112500		550	137500	470	117500	602	250
Ulkoilupolku (purupinta)					450	45000	600	60000	319	100
Pallokenttä (vanhasta materiaalista)						100000	100000			100000
Vesihuolto	0		425000		509000		685950			690450
Pumppaamo			200000		200000		200000			200000
Viemäri+vesijohto		450	225000		600	300000	950	475000	959	500
Paineviemäri					45	9000	45	9000	45	200
Louhintalisa							15	1950	15	130
MAANIHANKINTA tehdyn investoinnit	845511		845511		845511		845511			845511
Astalan tila (kauppa 1986)									1,394	100000
Esanpelto (kauppa 1977)									2,799	252273
										139400
										706111

\* =rahan ostosarvon kehitys 1921-1997

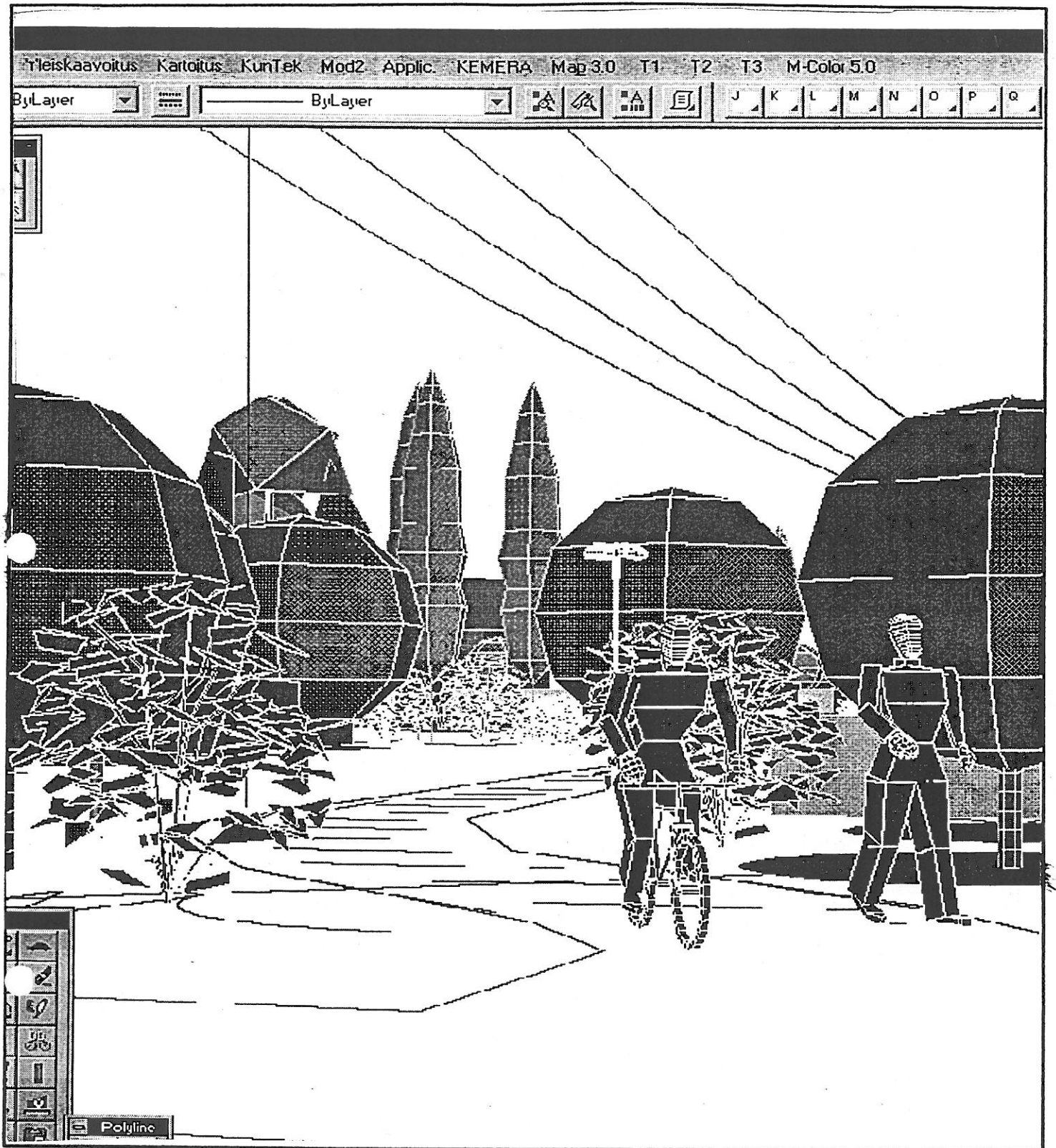




MERKINTÖJEN SELITYKSET  
KUVIA KAAVA-ALUEELTA  
OTE LEIKKIPAIKKASUUNNITELMASTA

LIITE

16a



MERKINTÖJEN SELITYKSET

LIITE

KUVIA KAAVA-ALUEELTA

Sähkölinjan aukko katkaistuna  
istutuksin tolppien kohdalta

16b