

# ORIPÄÄN KUNTA



## UITONMÄEN ASEMAKAAVA "UITONMÄKI"



### ASEMAKAAVAN SELOSTUS

15.06.2015

Selostus koskee 15.06.2015 päivättyä kaavakarttaa

<b>1.4</b>	<b>SISÄLLYSLUETTELO</b>	
<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>3</b>
1.1	TUNNISTETIEDOT	3
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	4
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	4
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>5</b>
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2	ASEMAKAAVA	5
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>5</b>
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Maanomistus	6
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	7
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>10</b>
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	10
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	10
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	10
4.3.1	Osalliset	10
4.3.2	Vireilletulo	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	11
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	11
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	11
4.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	12
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	12
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	12
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	12
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	12
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	14
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>13</b>
5.1	KAAVAN RAKENNE	13
5.1.1	Mitoitus	13
5.1.2	Palvelut	13
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN	13
5.3	ALUEVARAUKSET	14
5.3.1	Korttelialueet	14
5.3.2	Muut alueet	15
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	15
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	16
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	16
5.7	NIMISTÖ	16
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>16</b>
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVATJA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	16
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	16
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	16

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

Kunta: Oripään kunta  
Kaavan nimi: "Uitonmäki"

Uitonmäen asemakaava  
Asemakaavalla muodostuu korttelit 101-109, katualuetta, lähivirkistysaluetta  
suojaviheraluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

### Asemakaavan laatija

Seppo Pärnä / aluearkkitehti / Tarvasjoki – Marttila – Koski TI – Oripää  
Hämeen Härkätie 623, 21450 TARVASJOKI

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** 28.04.2014

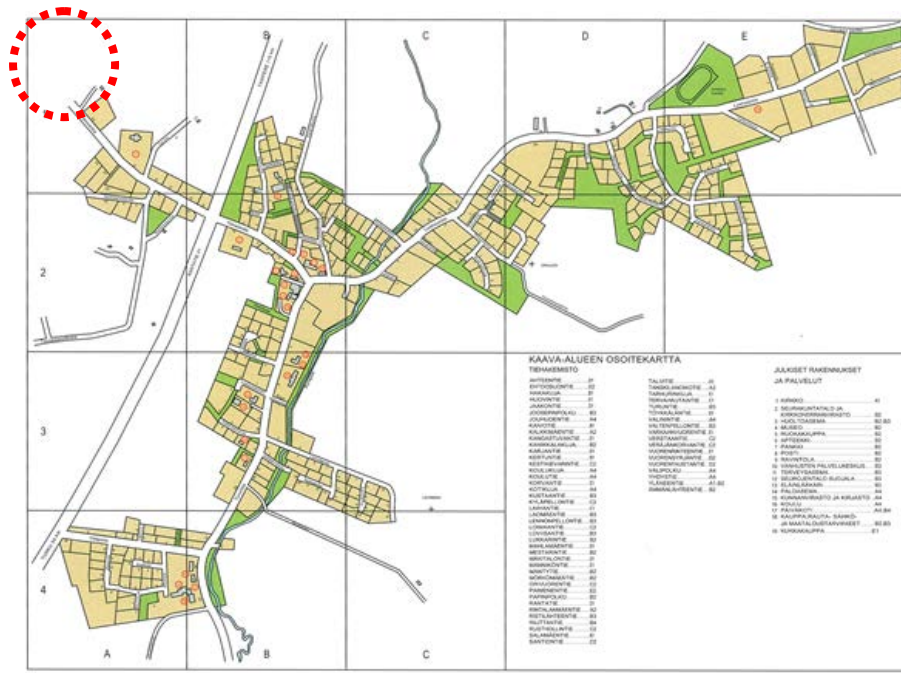
**Asemakaavan vireilletulo**  
Päätös (KH 77 § / 2014) 05.05.2014

**Asemakaavan käsittely**  
Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 01.06.2015

**Asemakaavan hyväksyminen**  
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 15.06.2015

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alue sijaitsee Oripään kunnan keskustaajaman luoteisosassa, Kantatien 41 länsipuolella, Oripään kirkon luoteispuolella Yläneentien, Puistontien ja Leppämäentien väliin jäävällä alueella.



Muutettavan alueen pinta-ala on noin 19,7 ha.

### 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:

Uitonmäen asemakaava  
"Uitonmäki"

Kaavan tarkoitus:

Kunnanhallitus on päättänyt 05.05.2014 aloittaa Uitonmäen asemakaavan laatimisen valmistelun. Alueen osoittaminen asuinalueeksi on esitetty jo Asumisen Pilotihankkeen (2010) esimerkkikohteena Oripään alueella.

Tavoitteena on luoda keskustaajaman luoteispuolella olevalle vaihtelevamaastoiselle metsäalueelle väljä, luonnonmukainen asuntoalue, joka tukeutuu alueen eteläpuolella olevaan pienataloalueeseen ja kaakkoispuolella rajoittuu Oripään kirkon ja kirkkomaan miljööseen. Syrjämän taiteilijakotimuseo on myös alueen lähellä.

Tutkitaan myös piharakennusten hyödyntämismahdollisuuksia lisätilana tilaa vieviin harrastuksiin tai työtiloina käsityöläisille, taiteilijoille, etätyöläisille. Piharakennusten ulkoasussa ja sijoittelussa pyritään niiden maaseudulle ominaiseen, luontevaan soveltumiseen asumisen oheen.

Tutkitaan mahdollisuus sijoittaa esim. alueen sisääntulon yhteyteen pienimuotoista palvelu/yritystoimintaa (kylätalo, osuuskuntamuotoista yritystoimintaa tai kesätoritahtuma ym.) Tavoitteena on myös ajo- ja pysäköintijärjestelyjen, kevyelle liikenteelle varattavien reittien ja luonnontilanomaisen metsän luonteva yhteensovittaminen.

### 1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

Ks. kansisivun taustapuoli

### 1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1 osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 asemakaavan seurantalomake

Liite 3 luontoselvitys

Liite 4 luonnosvaiheen lausunnot

Liite 5 ehdotusvaiheen lausunnot

### 1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Selostukseen ei liity muita aineistoja.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Oripään kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavamuutoksen valmistelun 05.05.2014.

Oripään kunnanhallitus hyväksyi 28.4.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 05.05.2014.

Oripään kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaluonnoksen 27.10.2014.

Asemakaavaluonnos ja OAS MRL 62 §:n mukaisessa tarkoituksessa osallisten nähtävänä 04.11.2014 – 05.12.2014.

Oripään kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen 09.03.2015.

Asemakaavaehdotus MRL 65 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävänä 18.03.2015 – 18.04.2015.

Oripään kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 16.06.2015..

### 2.2 ASEMAKAAVA

Tavoitteena on luoda keskustaajaman luoteispuolella olevalle vaihtelevamaastoiselle metsäalueelle väljä, luonnonmukainen asuntoalue, joka tukeutuu alueen eteläpuolella olevaan pienataloalueeseen ja koillispuolella rajoittuu Oripään kirkon ja kirkkomaan miljööseen. Syrjämän taiteilijakotimuseo on myös alueen lähellä.

Tutkitaan myös piharakennusten hyödyntämismahdollisuuksia lisätilana tilaa vieviin harrastuksiin tai työtiloina käsityöläisille, taiteilijoille, etätyöläisille. Piharakennusten ulkoasussa ja sijoittelussa pyritään niiden maaseudulle ominaiseen, luontevaan soveltumiseen asumisen oheen.

Tutkitaan mahdollisuus sijoittaa esim. alueen sisääntulon yhteyteen pienimuotoista palvelu/yritystoimintaa (kylätalo, osuuskuntamuotoista yritystoimintaa tai kesätoritaupahtuma ym.) Tavoitteena on myös ajo- ja pysäköintijärjestelyjen, kevyelle liikenteelle varattavien reittien ja luonnontilanomaisen metsän luonteva yhteensovittaminen.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on asemakaavoittamatonta metsää. Metsä on suurelta osin harvennettu keväällä 2013.

Alueelta on laadittu luontoselvitys (Suomen luontotieto Oy: Oripään Uitonmäen asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys, 2010).

Alue rajoittuu länsi- ja luoteispuolella maa- ja metsätalousalueeseen, jolla sijaitsee muutamia omakotitaloja sekä pohjoispuolella laajaan peltoaukeaan ja itäpuolella metsä- ja peltoalueisiin.

Kaakkoiskulmassa alue rajautuu yksittäiseen omakotitaloon ja metsäalueeseen, jonka takana on Oripään kirkko ja kirkkomaa. Lounaassa alue rajautuu Yläneentiehen. Sen toiselle puolelle jää laaja metsäalue, jolla sijaitsee ympäröivää peltoaukeaa 17 m korkeammalle kohoava Rintalanmäki.

### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Alue on kauttaaltaan maastoltaan pienimuotoisesti vaihtelevaa, havupuuvaltaista ta-  
lousmetsää. Alueella on muutamia kosteampia notkelmia sekä alueen länsiosassa  
pienialainen räme. Alueen eteläosassa Puistontien varrella on tiheä kuusikko (ilmei-  
sesti entistä peltoaluetta), jonka läpi kulkee oja.  
Metsä on suurelta osin harvennettu keväällä 2013 eteläosan tiheää kuusikkoa lu-  
kuunottamatta.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijaitsee Oripään kunnan keskustajaman luoteisosassa Kantatien  
41 länsipuolella, Oripään kirkon luoteispuolella Yläneentien, Puistontien ja Leppä-  
mäentien väliin jäävällä alueella.

#### **Taajamakuva**

Alue on rakentamatonta metsäaluetta. Alueen kaakkoispuolella on pienimuotoista  
omakotiasutusta sekä n. 200 m etäisyydellä Oripään kirkko ja n. 500 m etäisyydellä  
Syrjämän taiteilijakoti.

#### **Palvelut**

Alue tukeutuu Oripään keskustan palveluihin.

#### **Virkistys**

Alueella on virkistyskäyttöön soveltuvaa metsää.

#### **Liikenne**

Tonttiliikenne Yläneentien kautta Kantatielle 41. Oikeusvaikutuksettomassa  
yleiskaavassa suunnittelualueen läpi osoitettu tievaraus on myös ELY-keskuksen  
taholta todettu tarpeettomaksi.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alue on rakentamatonta metsäaluetta. Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön  
kohteita. Muinaismuistojen löytyminen ei ole todennäköistä.

#### **Tekninen huolto**

Alue on liitettävissä yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

#### **Erityistoiminnot**

Alueella on matkapuhelinmasto.

#### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Kantatie 41 on lähimmillään 350 m  
etäisyydellä. Yläneentien liikennemäärät ovat kohtuullisen vähäisiä.

### **3.1.4 Maanomistus**

Alue on Oripään kunnan omistuksessa.



## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

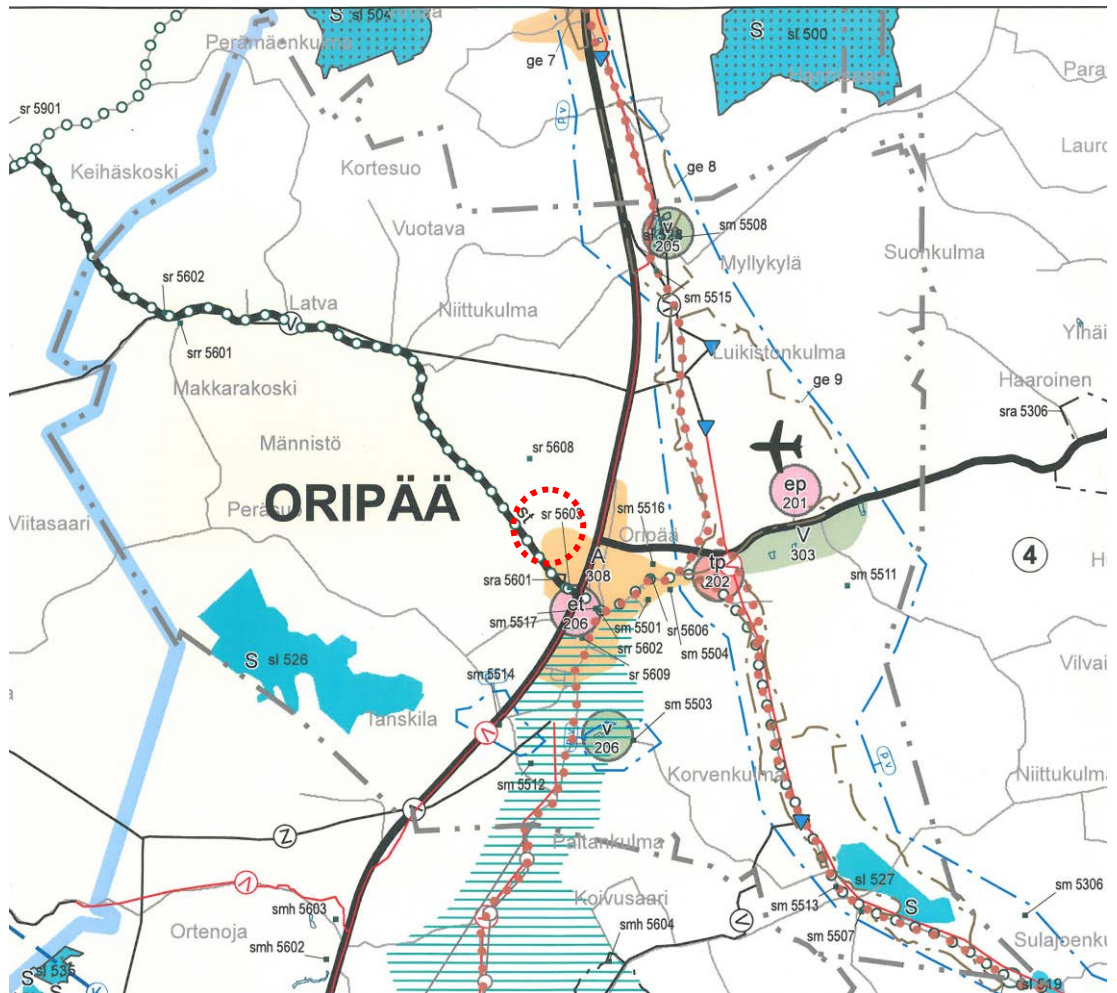
### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Alueen lounaispuolella oleva Oripään kirkko on ”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt” (RKY) luettelossa. Tässä kaavatyössä pyritään edistämään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista.

#### Maakuntakaava

Loimaan seudun maakuntakaavassa (vahvistettu 20.3.2013) alue on merkitty taajamatoimintojen (A) alueeksi. Alueen lounaisreunalla oleva Yläneentie on merkitty seututiekseksi (st) ja ohjeelliseksi ulkoilureitiksi. Alueen lounaispuolella on valtakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltu Oripään kirkko ja kirkkomaa (sra 5601) ja seudullisesti arvokkaaksi luokiteltu Viljo Syrjämän taiteilijakoti (sr 5603).



Ote maakuntakaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella pisteiviivalla)

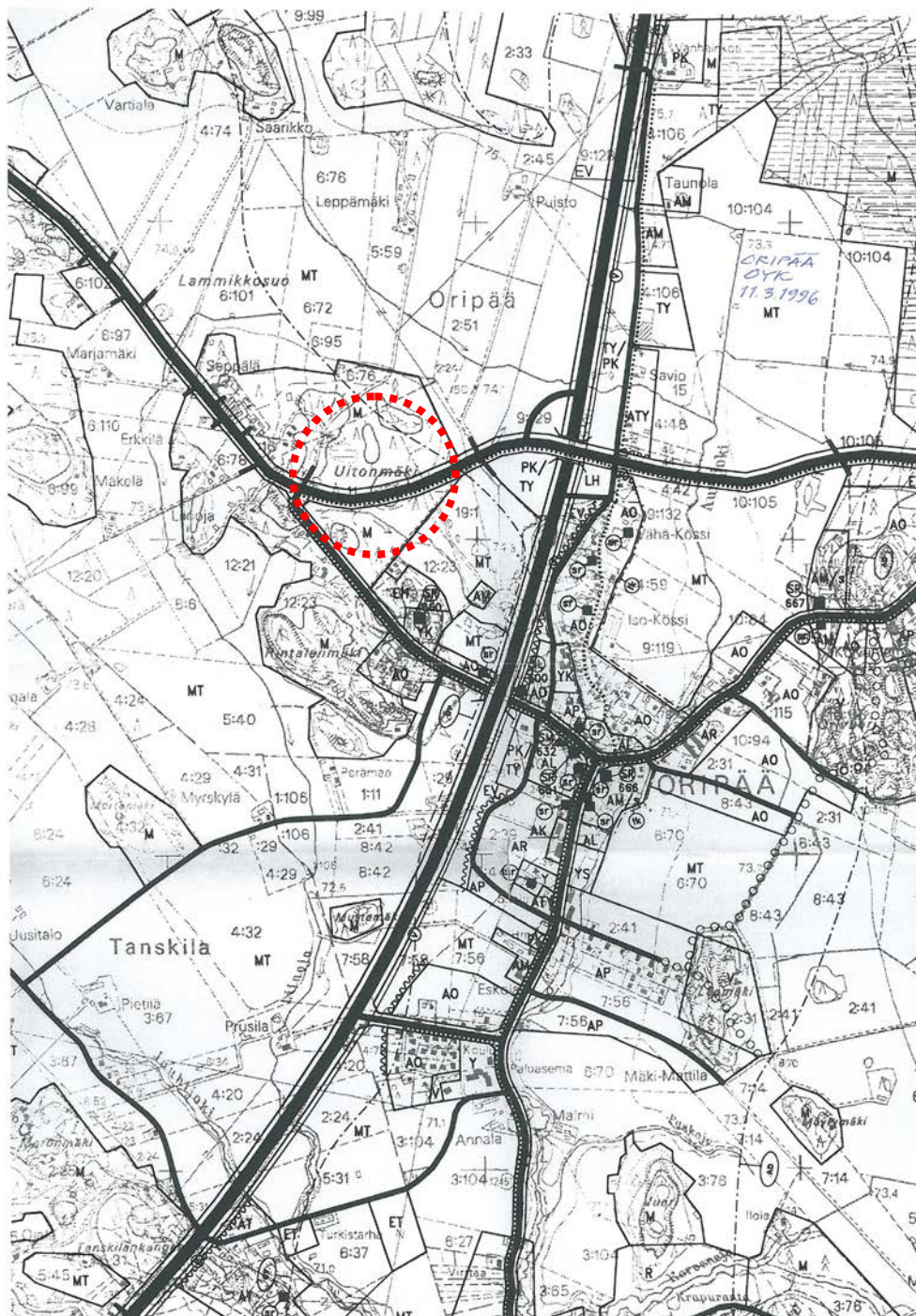
## Yleiskaava

Alueelle on laadittu kunnanvaltuuston 25.5.1994 hyväksymä, oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jonka tarkistus on hyväksytty 27.9.21996. Suunnittelualue on merkitty siinä maa- ja metsätalousalueeksi (M). Alueen läpi on osoitettu seudullinen pääväylä, mitä ei ole rakennettu.

Alue rajoittuu länsi- ja luoteispuolella maa- ja metsätalousalueeksi osoitettuun alueeseen (M) sekä pohjois- ja itäpuolella maatalousalueeksi osoitettuun alueeseen (MT)

Koilliskulmassa alue rajautuu hautausmaa-alueeksi osoitettuun alueeseen (EH).

Lounaassa alue rajautuu seudulliseksi pääväyläksi osoitettuun Yläneentiehen ja sen toiselle puolelle jäävä alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).



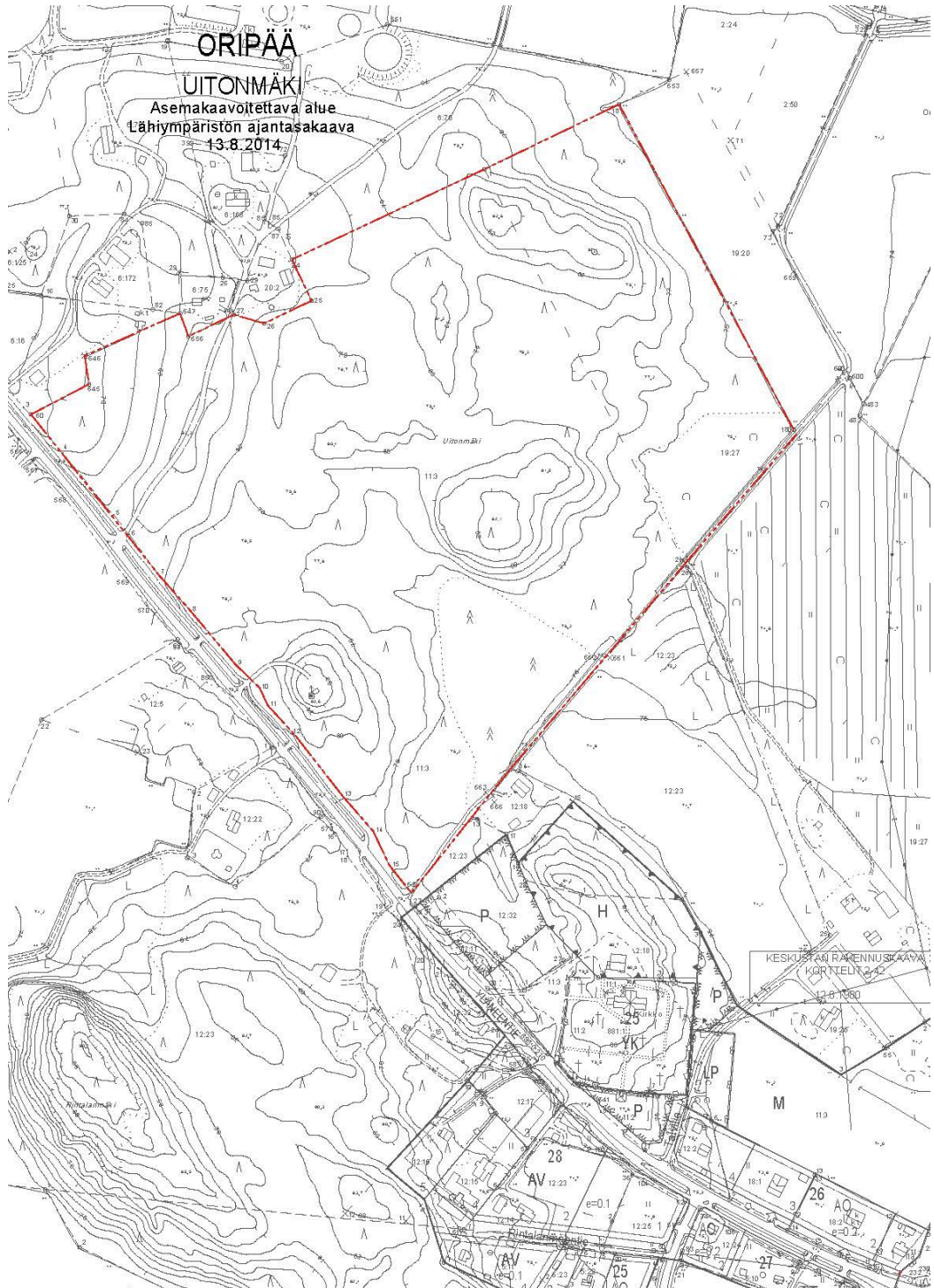
Ote osayleiskaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella pisteiviivalla)



## Asemakaava

Alue on asemakaavoittamaton.

Alue rajoittuu kaakkoiskulmassa Keskustan rakennuskaavaan (Keskustan rakennuskaava, korttelit 2-42 / 12.8.1980).



*Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja suunnittelualueen ohjeellinen rajaus*

Tämän asemakaavan laatimista / suunnittelua ohjaa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja Loimaan seudun maakuntakaava.

### **Rakennusjärjestys**

Alueella noudatetaan Oripään kunnan rakennusjärjestystä, mikä on tullut voimaan 1.6.2002.

### **Pohjakartta**

Alueen pohjakartta on Blom Kartta Oy:n laatima ja se hyväksyttiin 19.8.2008. Kartta-alue on tarkistettu ja laajennettu keväällä 2014.

### **Tonttijako ja kiinteistörekisteri**

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

### **Rakennuskiellot**

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

### **Lähiympäristön kaavatilanne**

Alue rajoittuu kaakkoiskulmassa Keskustan rakennuskaavaan (Keskustan rakennuskaava, korttelit 2-42 / 12.8.1980).

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE**

Tavoitteena on luoda keskustajaman luoteispuolella olevalle vaihtelevamaastoiselle metsäalueelle väljä, luonnonmukainen asuntoalue, joka tukeutuu alueen eteläpuolella olevaan pienataloalueeseen ja koillispuolella rajoittuu Oripään kirkon ja kirkkomaan miljööseen. Syrjämän taiteilijakotimuseo on myös alueen lähellä.

Tutkitaan myös piharakennusten hyödyntämismahdollisuuksia lisätilana tilaa vieviin harrastuksiin tai työtiloina käsityöläisille, taiteilijoille, etätyöläisille. Piharakennusten ulkoasussa ja sijoittelussa pyritään niiden maaseudulle ominaiseen, luontevaan soveltumiseen asumisen oheen.

Tutkitaan mahdollisuus sijoittaa esim. alueen sisääntulon yhteyteen pienimuotoista palvelu/yritystoimintaa (kylätalo, osuuskuntamuotoista yritystoimintaa tai kesätoritahtuma ym.) Tavoitteena on myös ajo- ja pysäköintijärjestelyjen, kevyelle liikenteelle varattavien reittien ja luonnontilanomaisen metsän luonteva yhteensovittaminen.

### **4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET**

Oripään kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavamuutoksen valmistelun 05.05.2014.

### **4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osalliset on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. (Liite 1)

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavan muutostyön aloittamisesta kuulutettiin Auranmaan Viikkolehdessä.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Oripään kunnanvirastossa ja kunnan www-sivuilla koko työn ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnitteluprosessin aikana.

Osallisilla on kaavaa valmisteltaessa mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen ollessa julkisesti nähtävillä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmas- ta koko kaavatyön ajan.

Saadun palautteen pohjalta laadittu asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus asemakaavasta sen nähtävilläolon aikana (MRA 27 §).

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet ja asemakaavaa tarvittaessa tarkistetaan. Oripään kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan, minkä jälkeen kaavaan tyytymätön voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

Katso myös kohta 4.5.4.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Hanke ei edellytä viranomaisneuvottelun järjestämistä. Hankkeesta on jo neuvoteltu viranomaisten (ELY-keskus, V-S liitto ja V-S maakuntamuseo) kanssa.

### **4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**

#### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

##### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Oripään kunta on tehnyt aloitteen asemakaavan laatimiseksi seurakunnalta ostamalleen metsäalueelle.

##### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

##### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Hanke on alueen oloista ja ominaisuuksista johdettujen tavoitteiden mukainen.

#### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

##### **Osallisten tavoitteet**

Aloite asemakaavan muuttamiseen on tullut Oripään kunnan taholta. Alueen läheisyydessä olevien asukkaiden tavoitteet pyritään selvittämään.

## **Asemakaavan laadulliset tavoitteet**

Kaava mahdollistaa väljän, metsäisen ja luonnonmukaisen pientaloalueen rakentumisen kunnan luoteisosan asutusta täydentämään.

### **4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET**

#### **4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Alueesta on laadittu talvella 2013-2014 eri tyyppisiä luonnoksia ja on päädytty kehätiemallipohjaiseen ratkaisuun..

#### **4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu**

Valmistelun aikana selvitetään naapuruston asukkaiden näkemykset.

#### **4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta**

Valmistelun aikana todettiin kehätiemallipohjaisen ratkaisun vastaavan parhaiten kunnan asukkaiden tarpeita ja pyrkimyksiä.

#### **4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Kunnanhallituksen kokouksessa 05.05.2014 todettiin alustavan luonnoksen soveltuvan jatkotyön pohjaksi.

Esittelytilaisuudessa 09.06.2014 kunnanvaltuustolle todettiin alustavan luonnoksen soveltuvan jatkotyön pohjaksi, mutta toivottiin harkittavan lisäksi tonttikokojen suurentamista.

Tonttikokoja suurennettiin selkeästi kaavaluonnokseen, koska vain suurehkoille tonteille arveltiin olevan kysyntää.

#### **Vaikutusselvitysten ja -arvioinnin tulokset**

Asemakaavamuutoksen eri vaihtoehtoja on arvioitu Oripään kunnassa käydyissä keskusteluissa. Prosessin aikana on omakotitonttien tonttikoon suurentamisen lisäksi tehty pieniä teknisluonteisia tarkennuksia.

#### **Mielipiteet ja muistutukset**

Osallisten mielipiteet pyritään ottamaan huomioon valintoja tehtäessä ja asemakaavaratkaisua kehitettäessä. Prosessin aikana tehdään luonnokseen ja ehdotukseen tarvittaessa muutoksia.

#### **Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen**

Asemakaavaluonnoksesta on mahdollisuus esittää mielipide. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 04.11.2014 – 05.12.2014. Asemakaavaluonnoksesta voi esittää kirjallisia mielipiteitä.



Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin ja saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus	16.01.2015	
Varsinais-Suomen liitto	26.01.2015	ei huom.
Varsinais-Suomen maakuntamuseo	15.01.2015	ei huom.
Varsinais-Suomen pelastuslaitos	18.12.2014	
Caruna Oy		
Loimaan kaupunki perusturvalautakunta		
Oripään kunnan lautakunnat		

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa esitetään harkittavaksi tarkempia rakennusalojen rajauksia ja kaavamääräyksiä. Lausunnossa esitetään myös Savottakujan liittymän paikan muuttamista tai muuten etelärajalla olevan Puistontien liittymä tulee poistaa. Asemakaavaluonnos on sovitettu hyvin ympäristöönsä ja se antaa mahdollisuudet korkeatasoisen asuntoalueen rakentamiseen.

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunnossa esitetään kiinteistöllä 6:172 olevan rakennuksen ja korttelin 109 rakennusalan välisen etäisyyden määrittämistä kahdeksaksi metriksi, kun se luonnoksessa oli hiukan alle 8 metriä.

Muilla tahoilla ei ollut huomautettavaa luonnoksesta.

Luonnosvaiheen jälkeen Varsinais-Suomen ELY-keskuksen esittämät täydennykset ja tarkennukset rakennusalojen rajauksiin on otettu huomioon paikoittain. Kaavamääräyksiä on hiukan täydennetty. Savottakujan liittymän paikka on pidetty ennallaan, koska siinä kohtaa näkyvyys Yläneentien molempiin suuntiin on hyvä. Savottakujan rakentamisen jälkeen Puistontien vaarallinen liittymä suljetaan.

Luonnosvaiheen jälkeen Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunnon mukaisesti korttelin 109 rakennusalaa on muutettu niin, että etäisyys kiinteistön 6:172 olevaan rakennuksen on vähintään n. 10 metriä.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavakarttaan on tehty myös teknisluonteisia tarkennuksia.

## **Muistutukset ja niiden huomioonottaminen**

Asemakaavaehdotuksesta on mahdollisuus esittää muistutus.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 18.03.2015 – 18.04.2015.

Asemakaavaehdotuksesta voi esittää kirjallisia muistutuksia tai lausuntoja.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin ja saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus	08.04.2015	ei huom.
Varsinais-Suomen liitto		
Varsinais-Suomen maakuntamuseo	16.04.2015	ei huom.
Varsinais-Suomen pelastuslaitos	14.04.2015	ei huom.
Caruna Oy	11.05.2015	
Loimaan kaupunki perusturvalautakunta		
Oripään kunnan lautakunnat		

Caruna Oy:n lausunnossa esitetään, että kaavassa varataan paikat kahdelle muuntamolle. Muilla tahoilla ei ollut huomautettavaa ehdotuksesta.

Muuntamoille on varattu ohjeelliset et-alueet EV-alueilla Leppämäentien ja Yläneentien kulmauksessa sekä Savottakujan ja Puistontien kulmauksessa.

Ehdotusvaiheen jälkeen varsinaiseen kaavakarttaan on lisätty tonttien numerointi. Kaavaselostusta on täydennetty lähinnä ehdotusvaiheen lausuntojen osalta.

## 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

### Oripään kunnanhallituksen päätökset

asemakaavan muutoksen laadinnan aloittaminen	05.05.2014	(KH 77 §).
asemakaavaluonnoksen asettaminen julkisesti nähtäville	27.10.2014	(KH 147 §).
asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville	09.03.2015	(KH 37 §).
esitys asemakaavan muutoksen hyväksymisestä kunnanvaltuustolle	01.06.2015	(KH 22 §).

### Oripään kunnanvaltuuston päätökset

asemakaavan muutoksen hyväksyminen	15.06.2015	(KV 22 §).
------------------------------------	------------	------------

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutos käsittää korttelit 101-109, katualuetta, suojaviheraluetta ja lähivirkistysaluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta. Kaavalla osoitetaan metsäalue suureksi osaksi erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Alueen eteläosaan osoitetaan 1 kortteli palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Suuri osa alueesta osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL) ja lähinnä Yläneentietä olevien tonttien ja Yläneentien välinen alue suojaviheralueeksi (EV). Alueen luoteiskulmaan jää pieni maa- ja metsätalousalueeksi osoitettu alue (M).

#### 5.1.1 Mitoitus

Mitoitustiedot esitetään asemakaavan seurantalomakkeella.

#### 5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alue tukeutuu Oripään keskustan palveluihin. Asemakaava-alueelle on osoitettu korttelit 1 palvelurakennusten korttelialueeksi. Kortteli on ensisijaisesti ajateltu kaupallisten palvelujen korttelialueeksi, alueen asukkaiden yhteistiloiksi ja pienimuotoisten, kausiluonteisten kaupallisten palvelujen alueeksi.

### 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavalla pyritään toteuttamaan väljä, luonnonmukainen pientaloalue suurehkojen tontein.

### 5.3 ALUEVARAUKSET

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### P-alueet

P-alue korttelissa 101 on pinta-alaltaan 4625 m<sup>2</sup>. Kerrosluku on II ja rakennusoikeus 1000 m<sup>2</sup>.

##### AO-alueet

AO-alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 8,8126 ha.

AO-tonttien kokonaismäärä on 20 kpl ja niille osoitettu rakennusoikeus yhteensä: ar 5060 m<sup>2</sup> + tr 2690 m<sup>2</sup> (yhteensä 7 750 ka-m<sup>2</sup>).  
Tontit ovat vaihtelevankokoisia (1887 m<sup>2</sup> – 7322 m<sup>2</sup>) keskikoon ollessa 4405 m<sup>2</sup>.

Tonteille sallittu rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliömetreinä jaoteltuna asuinrakennuksen ja talousrakennuksen/rakennusten kanssa.

Kerrosluvuksi on osoitettu joko I tai I u ½.

Kattokaltevuuden tulee I u ½ -kerroksisissa rakennuksissa olla 1:1,5.

Kattokaltevuuden tulee I –kerroksisissa rakennuksissa olla 1:2 tai 1:2,5.

Kortteleissa 102, 104, 106 ja 108 rakennusten tulee olla I-kerroksisia. Muissa kortteleissa rakennukset voivat olla myös 1 ½ -kerroksisia.

### **5.3.2 Muut alueet**

Lähivirkistysaluetta on osoitettu kahdessa osassa yhteensä 8,5188 ha.

Suojaviheraluetta on osoitettu Yläneentien ja Puistontien varteen 1729 m<sup>2</sup>.

Maa- ja metsätalousaluetta on osoitettu 533 m<sup>2</sup>.

Katu-aluetta on osoitettu 1,6467 ha.

## **5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

#### **Yhdyskuntarakenne**

Asemakaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi yhdyskuntarakenteeseen.

#### **Taajamakuva**

Kaava mahdollistaa luontevan ja korkealuokkaisen väljän ja luonnonmukaisen pientaloalueen syntymisen olevaa asutusta täydentämään.

#### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Kaavalla osoitetaan alueen eteläosaan kortteli pienimuotoisia kaupallisia palveluita ja asukkaiden yhteistiloja varten.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Alue on rakentamatonta metsää. Alueen rakentamisessa pyritään maltilliseen, maa-seutumaiseen ilmeeseen. Suurimmilla tonteilla voidaan tavoitella pikkutilan ilmettä. Alueelta avautuu näkymiä alueen kaakkoispuolella olevalle Oripään kirkolle.

#### **Virkistys**

Alueelle osoitetaan runsaasti metsäistä lähivirkistysaluetta.

#### **Liikenne**

Korttelien liikenne ohjautuu Leppämäentien ja Uitonmäen kehätien kautta Yläneentielle ja sieltä Kantatielle 41. Savottakujan rakentamisen myötä voidaan sulkea vaarallinen Puistontien liittymä, jossa on huono näkyvyys Yläneentien korkean kumppareen takia.

#### **Tekninen huolto**

Alue liitetään kunnan kunnallistekniseen verkostoon.

#### **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön.

#### **5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Liikenteen aiheuttama melu on vähäistä. Etäisyys Kantatiehen 41 on lyhimmillään 350 m ja Yläneentien liikennemäärät ovat kohtuullisen pienet.

Etäisyys alueen pohjoispuolella oleviin maatilojen tuotantorakennuksiin on lyhimmillään yli 100 m.

#### **5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

Esitetään luonnoksessa.

#### **5.7 NIMISTÖ**

Alueen luoteiskulman läpi kulkeva Leppämäentien nimi säilyy ennallaan. Uudet kadut ovat Savottakuja, Sannankuja ja Matleenankuja.

Uuden lähivirkistysalueen nimi on: Uitonmäenpuisto.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

#### **6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT**

Alueelta on laadittu havainnekuva luonnosvaiheessa.

#### **6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS**

Asemakaavan toteuttamiseen voidaan ryhtyä sen saatua lainvoiman.

#### **6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA**

Asemakaavan ajanmukaisuutta tulee arvioida viimeistään kolmentoista vuoden kulluttua (MRL 60 §).

Marttilassa 16.06.2015

Aluearkkitehti Seppo Pärnä  
FISE YKS 485  
Marttila – Koski TI – Oripää aluearkkitehti