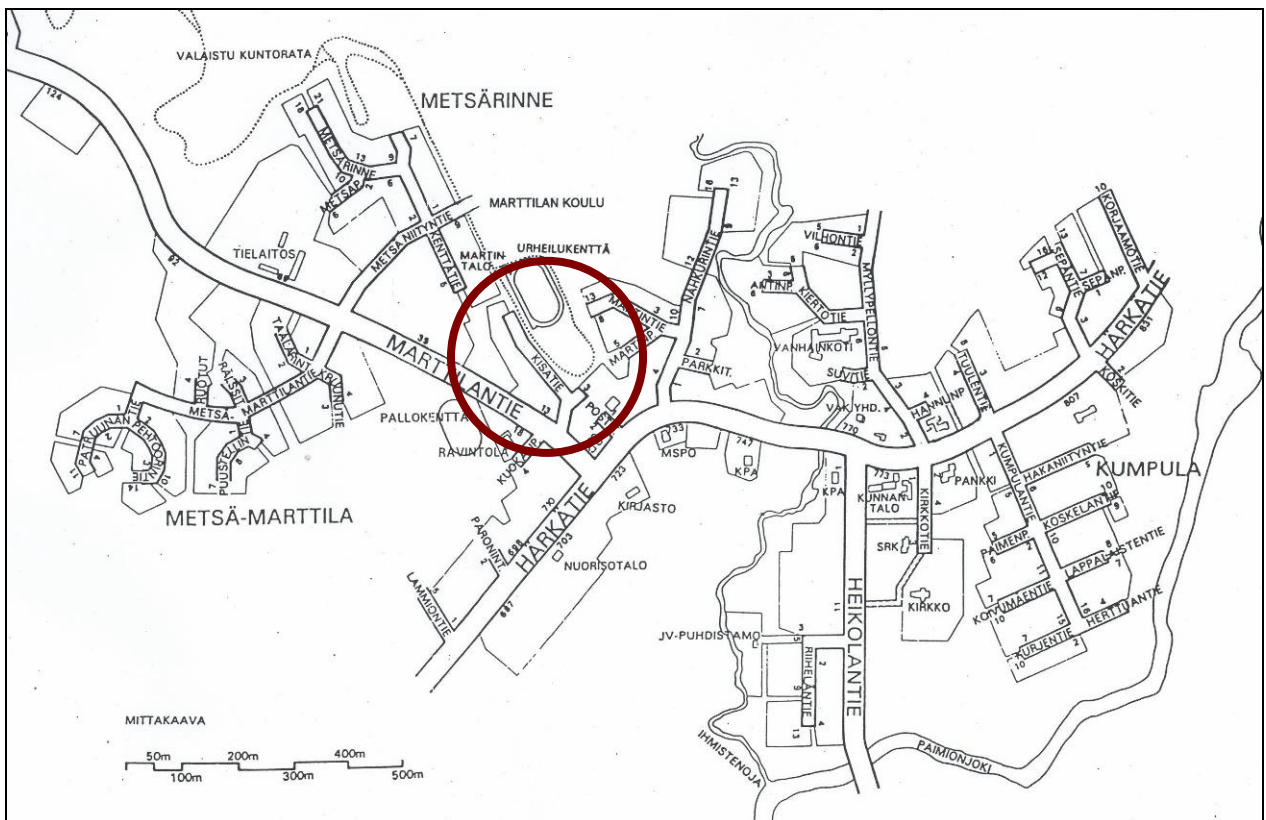




# MARTTILAN KUNTA

## Korttelin 108 asemakaavan muutoksen selostus



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

Korttelin 108 asemakaavan muutos  
Marttilan kunta, Marttilan asemakaava-alue, kortteli 108  
Selostus koskee 23.4.2008 päivättyä asemakaavakarttaa.

### **Asemakaavan laatija**

aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu  
Loimaan kaupungin ympäristöpalvelukeskus  
PL 52 (Vesikoskenkatu 12), 32201 LOIMAA

### **Asemakaavan vireilletulo**

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 11.3.2008.

### **Asemakaavan hyväksyminen**

Marttilan kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 1.7.2008.

### **Lainvoimaisuus**

Asemakaavan lainvoimaisuudesta kuulutettiin 7.8.2008.

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Marttilan kunnan keskustaaajamassa, Marttilan koulun ja urheilukentän eteläpuolella. Alueelle voidaan kulkea Kisatieltä ja Martintieltä. Pinta-alaltaan alue on noin 0,75 hehtaaria.

## 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Korttelin 108 asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa päiväkodin sijoittuminen alueelle. Marttilan uuden koulun valmistuttua aluetta ei enää tarvita opetustoiminnan reservinä.

## 1.4 SISÄLLYSLUETTELO

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>  | <b>2</b>  |
| 1.1      | TUNNISTETIEDOT   | 2         |
| 1.2      | KAAVA-ALUEEN SIJAINTI  | 2         |
| 1.3      | KAAVAN NIMI JA TARKOITUS   | 2         |
| 1.5      | LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA  | 4         |
| 1.6      | LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA | 4         |
| <b>2</b> | <b>TIIVISTELMÄ</b>   | <b>4</b>  |
| 2.1      | KAAVAPROSESSIN VAIHEET   | 4         |
| 2.2      | ASEMAKAAVA   | 4         |
| <b>3</b> | <b>LÄHTÖKOHDAT</b>   | <b>4</b>  |
| 3.1      | SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA   | 4         |
| 3.1.1    | Alueen yleiskuvaus   | 4         |
| 3.1.2    | Luonnonympäristö   | 4         |
| 3.1.3    | Rakennettu ympäristö   | 4         |
| 3.1.4    | Maanomistus  | 5         |
| 3.2      | SUUNNITTELUTILANNE   | 5         |
| 3.2.1    | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset                              | 5         |
| <b>4</b> | <b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>  | <b>7</b>  |
| 4.1      | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE   | 7         |
| 4.2      | SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET                                     | 7         |
| 4.3      | OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ  | 7         |
| 4.3.1    | Osalliset  | 7         |
| 4.3.2    | Vireilletulo   | 7         |
| 4.3.3    | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt  | 7         |
| 4.3.4    | Viranomaisyhteistyö  | 7         |
| 4.4      | ASEMAKAAVAN TAVOITTEET   | 7         |
| 4.4.1    | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet  | 7         |
| 4.5      | ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET  | 8         |
| 4.5.1    | Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta  | 8         |
| 4.5.2    | Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu                  | 8         |
| 4.5.3    | Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta   | 8         |
| 4.5.4    | Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet   | 8         |
| 4.5.5    | Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset   | 9         |
| <b>5</b> | <b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>  | <b>9</b>  |
| 5.1      | KAAVAN RAKENNE   | 9         |
| 5.1.1    | Mitoitus   | 9         |
| 5.1.2    | Palvelut   | 9         |
| 5.2      | YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN                                       | 9         |
| 5.3      | ALUEVARAUKSET  | 9         |
| 5.3.1    | Korttelialueet   | 9         |
| 5.3.2    | Muut alueet  | 9         |
| 5.4      | KAAVAN VAIKUTUKSET   | 9         |
| 5.4.1    | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön   | 9         |
| 5.4.2    | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön   | 10        |
| 5.5      | YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT   | 10        |
| 5.6      | KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET  | 10        |
| 5.7      | NIMISTÖ  | 10        |
| <b>6</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>  | <b>11</b> |
| 6.1      | TOTEUTUSTA OHJAAVATJA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT                                       | 11        |
| 6.2      | TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS   | 11        |
| 6.3      | TOTEUTUKSEN SEURANTA   | 11        |

## **1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

|         |   |
|---------|---|
| Liite 1 | osallistumis- ja arviointisuunnitelma       |
| Liite 2 | asemakaavamerkinnot ja asemakaavamääräykset |
| Liite 3 | asemakaavan seurantalomake                  |

## **1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSIÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**

-

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET**

Hanke on tullut vireille Marttilan kunnan kaavoituskatsauksen 2007 yhteydessä. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin 22.1.2008. Alueelta laadittu asemakaavan muutoksen luonnos ja OAS olivat MRL 62 §:n mukaisessa tarkoituksessa samanaikaisesti osallisten nähtävänä 12.3.-7.4.2008.

Asemakaavan muutoksen ehdotus oli julkisesti nähtävänä 5.5.-6.6.2008.

Marttilan kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 1.7.2008.

### **2.2 ASEMAKAAVA**

Asemakaavan muutosalueella on kortteli 108, joka on osoitettu julkisille lähipalvelurakennuksille ja autopaikoille sekä katualuetta (kevyen liikenteen väylä).

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Rakentamaton, metsäinen suunnittelualue on Marttilan kunnan keskustassa urheilukentän eteläpuolella.

#### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Alueella olevassa metsikössä kasvaa mäntyjä. Asemakaavakorttelin 108 etelälaidalla, osin puiston puolella, on kalliokumpu.

#### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Alueella ei ole rakennuksia.

#### **Virkistys**

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu virkistystoimintoja, mutta se rajoittuu etelä-, itä- ja pohjoissivultaan virkistysalueisiin. Pohjoispuolelle on rakennettu mm. Marttilan koulun käytössä oleva urheilukenttä.



Näkymä alueelle Martintalolta

### Liikenne

Tonttiliikenne suuntautuu Marttilantielle Kisatien kautta tai Härkätielle Martintien kautta. Suunnittelualue on taajaman kevyen liikenteen kannalta keskeisellä paikalla.

### 3.1.4 Maanomistus

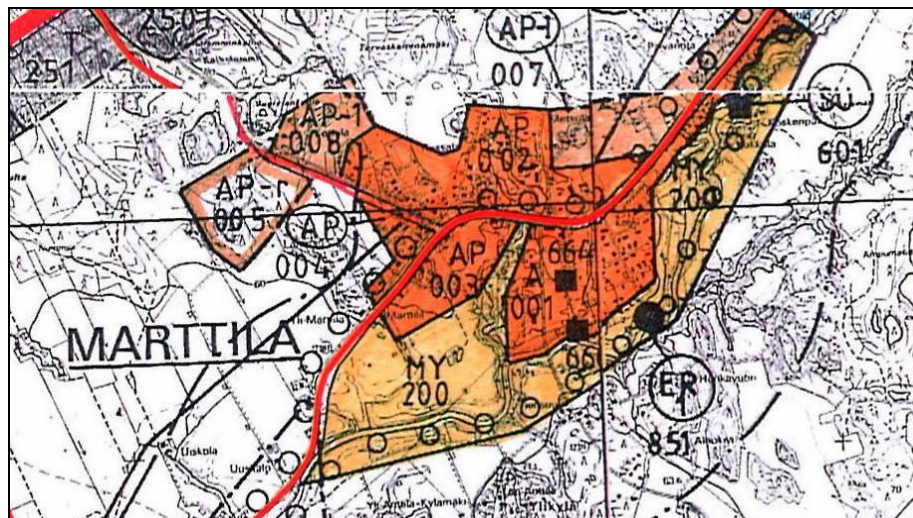
Alue on Marttilan kunnan omistuksessa.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

#### Maakuntakaava (seutukaava)

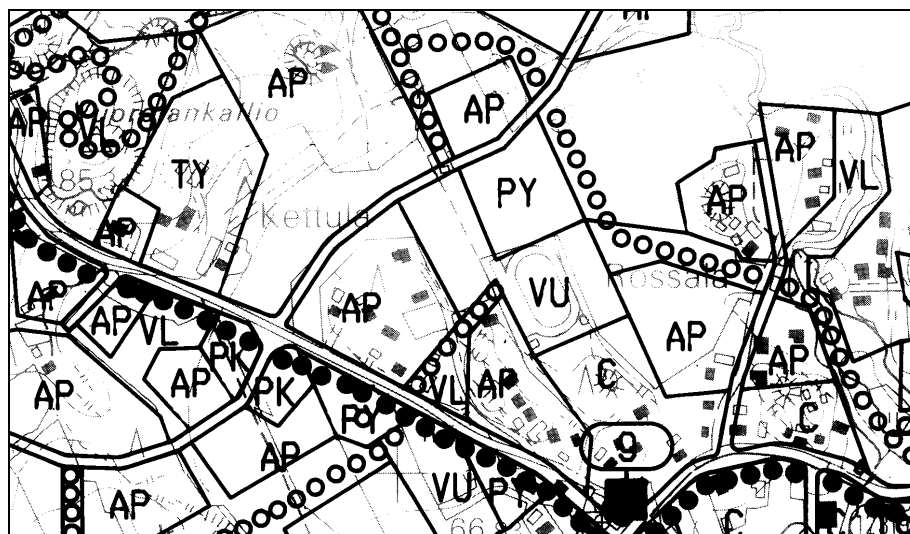
Varsinais-Suomen taajamaseutukaavassa (vahvistettu 7.10.1988) asemakaavan muutosalue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (AP), joka on tarkoitettu pääasiassa pientalorakentamista varten. Vireillä olevan maakuntakaavan luonnoksessa (19.11.2007) alue sisältyy taajamatoimintojen alueeseen.



Ote seutukaavojen yhdistelmästä

### **Yleiskaava**

Vahvistamattomassa osayleiskaavassa (1.8.1994) alue sisältyy keskustatoimintojen alueeseen (C).



Ote osayleiskaavasta

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa 25.5.1982 vahvistettu asemakaava, jossa alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO).

### **Rakennusjärjestys**

Alueella noudatetaan Marttilan kunnan rakennusjärjestystä, joka on hyväksytty 17.12.2001.

### **Pohjakartta**

Blom Kartta Oy:n vuonna 2007 laatima pohjakartta on hyväksytty Maanmittauslaitoksessa tunnuksella MML/28/621/2007.

### **Tonttijako ja kiinteistörekisteri**

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

### **Rakennuskiellot**

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

### **Lähiympäristön kaavatilanne**

Suunnittelualue sisältyy osana vuonna 1982 vahvistettuun asemakaavaan. Alueen lähiympäristöön on kaavoitettu asuntoalueita, jotka ovat pääosin toteutuneet. Pohjoispuolelle vuonna 1994 vahvistetulle asemakaava-alueelle on osoitettu julkisia toimintoja.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE**

Marttilan uuden koulun valmistuttua aluetta ei enää tarvita opetustoiminnan reservinä. Tavoitteena on mahdollistaa päiväkodin sijoittuminen alueelle.

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

Hanke on mainittu kaavoituskatsauksessa 2007. Marttilan kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavoituskatsauksen talousarvion yhteydessä 17.12.2007.

### **4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

#### **4.3.1 Osalliset**

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

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta kuulutettiin 11.3.2008.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavissa Marttilan kunnassa koko työn ajan. Osalliset voivat kaavaa valmisteltaessa esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävilläolon aikana. 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. Marttilan kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan, minkä jälkeen kaavaan tyytymätön voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

Katso myös kohta 4.5.4.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa.

## **4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**

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

Asemakaavan muutos soveltuu eri kaavatasoilla annettuihin tavoitteisiin.

## **4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET**

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

Alue aiotaan muuttaa kokonaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi. Vaihtoehtoisia suunnitelmia ei laadita.

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

Asemakaavan muutosluonnoksessa (22.1.2008) esitetty käyttötarkoituksen muutos julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi on toiminnallisesti vähäinen. Julkista toimintaa painottava yhtenäinen aluerakenne säilyy alueella. Kaavamuutosalueen käyttö kevyen liikenteen läpikulkureittinä on pyritty varmistamaan merkitsemällä alueen pohjoislaitaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

### **4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta**

-

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

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

Asemakaavamuuotosta on arvioitu Marttilan kunnassa käydyissä keskusteluissa. Muutostyössä on otettu huomioon samanaikaisesti käynnissä olleen päiväkodin rakennussuunnittelun vaikutukset alueen käyttöön.

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

Osallisten mielipiteet on pyritty ottamaan huomioon valintoja tehtäessä ja asemakaavaratkaisua kehitettäessä.

#### **Asemakaavan muutoksen luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet**

Luonnoksesta ei ole saatu lausuntoja. Luonnoksesta saatiin kaksi osallisten yhteistä mielipidettä.

- Luonnoksesta 28.3.2008 annetussa mielipiteessä (Raimo Venho, Impi Pöhö, Pertti Laihojoki) tuotiin tiedoksi, että kiinteistöjen 4:14, 4:15 ja 4:12 rakennusten salaojavedet kulkevat korttelin 108 kautta. Rasitteena oleva pintavesiputkisto tulee huomioida ja varmistaa sen toiminta jatkossakin.
- Martintien ja Martinpolun asukkaiden (17 allekirjoittajaa) kannanotossa 4.4.2008 tuotiin esille seuraavaa. Tilan 2:69 vieressä olevan puistoalueen toivotaan jäävän ennalleen. Kulku kortteliin 108 halutaan järjestää Kisatien kautta. Toivotaan myös, että päiväkotirakennus sijoittuisi korttelin 108 Kisatien puoleiseen pätyyn.

#### **Asemakaavan muutoksen luonnokseen tehdyt muutokset**

Asemakaavaehdotus on tehty luonnoksen lähtökohtien pohjalta. Korttelin 108 länsiosa muutettiin autopaikkojen korttelialueeksi.

#### **Asemakaavan muutoksen ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset**

-



#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

##### **Marttilan kunnanhallituksen päätökset**

- asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoittaminen, OAS:n hyväksyminen ja asemakaavaluonnoksen asettaminen julkisesti nähtäville 12.2.2008
- asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville 28.4.2008
- esitys asemakaavan muutoksen hyväksymisestä kunnanvaltuustolle 12.6.2008

##### **Marttilan kunnanvaltuuston päätökset**

- asemakaavan muutoksen hyväksyminen 1.7.2008 (KV 29 §).

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy kortteli 108 ja katualueita.

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 0,75 hehtaaria. Tarkemmat mitoitus-tiedot esitetään asemakaavan seurantalomakkeella.

#### 5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alueelle voidaan sijoittaa julkisia lähipalveluja, kuten lasten päiväkoti ja hammashoitola.

### 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaava mahdollistaa korkeatasoisen rakentamisen alueella.

### 5.3 ALUEVARAUKSET

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### **Kortteli 108**

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle (YL) saa rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku on 0.30. Autopaikkojen korttelialueelle (LPA) saa sijoittaa korttelin 108 autopaikkoja.

#### 5.3.2 Muut alueet

Alueen pohjoisreunalla on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

### 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### **Yhdyskuntarakenne**

Alueen rakentaminen kohottaa merkittävästi Marttilan kunnan keskustan palvelutasa. Julkisten lähipalvelurakennusten kortteli 108 muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden lähialueen muiden julkisten toimintojen (Martintalo, Marttilan koulu, urheilukenttä) kanssa.

### **Taajamakuva**

Ei merkittävää vaikutusta, sillä alue ei ole päätiestön varrella.

### **Virkistys**

Kevyen liikenteen väylä soveltuu kuntoilureitin osaksi.

### **Liikenne**

Kulku kortteliin 108 voidaan järjestää sekä Kisatien että Martintien kautta. Kisatien liikenteellistä merkitystä painotetaan sen viereisellä autopaikkojen korttelialueella, jota voidaan käyttää myös kääntöpaikkana. Muutosalue on keskeinen taajaman sisäisen kevyen liikenteen reitistön kannalta. Korttelin 108 pohjoislaidalla ja Kisatiellä jo osin olemassa olevat kulkureitit yhdistävät taajaman eteläpuolisia alueita liikenneturvallisella tavalla mm. Marttilan kouluun.

### **Tekninen huolto**

Alue on liitettävissä Marttilan kunnan vesihuoltoverkoston.

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

Ei merkittävää vaikutusta.

#### **5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Alueella ei ole erityisiä häiriöitä.

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

Esitetään selostuksen liitteessä.

#### **5.7 NIMISTÖ**

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

