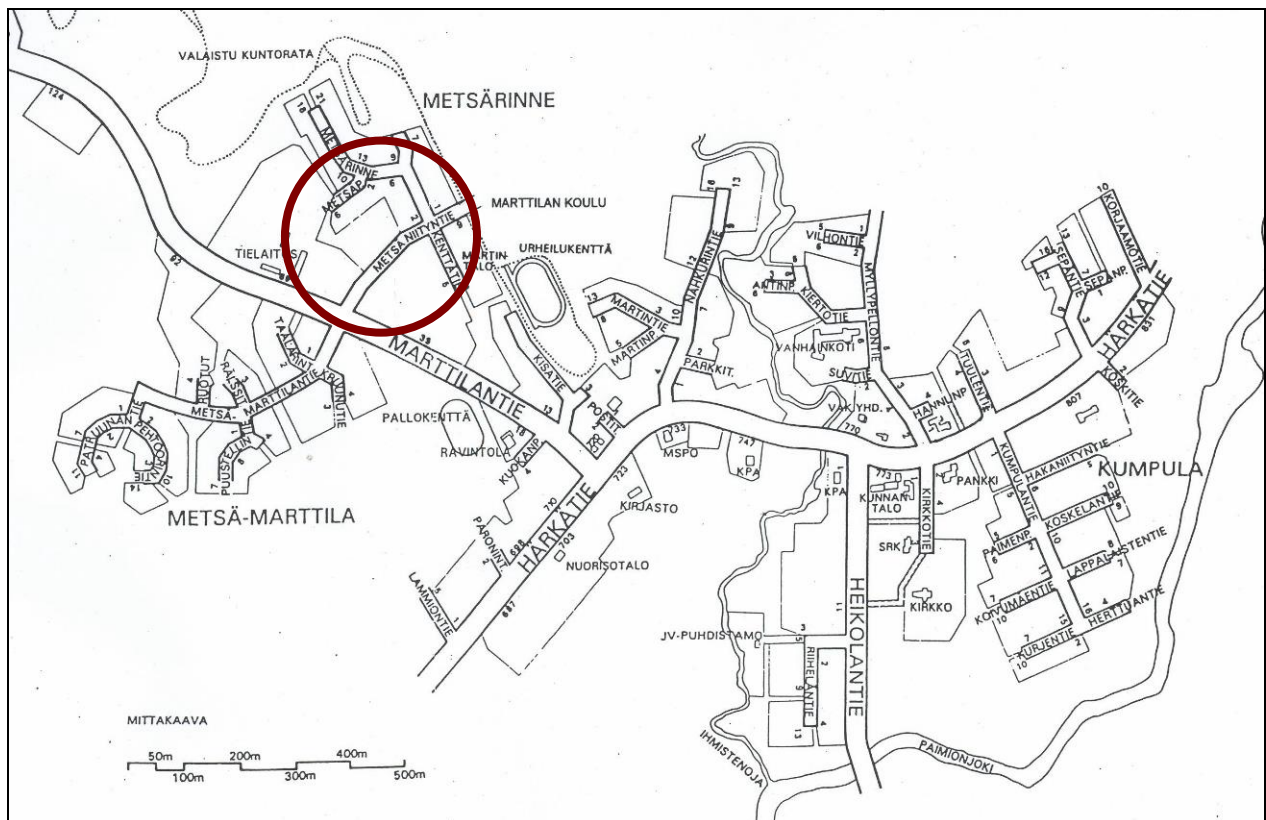




MARTTILAN KUNTA

Korttelin 6 asemakaavan muutoksen selostus



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Korttelin 6 asemakaavan muutos
 Marttilan kunta, Marttilan asemakaava-alue, kortteli 6
 Selostus koskee 3.9.2009 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan laatija

aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu
 Loimaan kaupungin tekninen ja ympäristöpalvelukeskus
 Loimijoen tie 74, 32440 ALASTARO

Asemakaavan vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 15.7.2009.

Asemakaavan hyväksyminen

Marttilan kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan __.__.200__.

Lainvoimaisuus

Asemakaavan lainvoimaisuudesta kuulutettiin __.__.____.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Yhdestä korttelista koostuva asemakaavan muutosalue sijaitsee Marttilan kunnan keskustaajamassa, Metsäniityntien pohjoispuolella. Metsärinteen asuntoalueeseen kuuluvan alueen pinta-ala on noin 1,75 hehtaaria.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Tavoitteena on mahdollistaa kaavamuutoksella kortteliin 6 kahden uuden rivitalon rakentaminen kiinteistössä, joka on siirtynyt Marttilan kunnan omistukseen.

1.4 SISÄLLYSLUETTELO

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

-

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Hanke on tullut vireille Marttilan kunnanhallituksen päätöksellä 11.6.2009. Alueelta laadittu asemakaavan muutoksen luonnos ja OAS olivat MRL 62 §:n mukaisessa tarkoituksessa samanaikaisesti osallisten nähtävänä 17.7.-17.8.2009.

Asemakaavan muutoksen ehdotus oli julkisesti nähtävänä 24.9.-23.10.2009.

Marttilan kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen __.__.200__.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutosalueella on kortteli 6, joka on osoitettu asuinpientaloille ja erillispientaloille.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa Marttilan kunnan keskustassa olevaa Metsärinteen asuntoaluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella on neljä uudehkoa omakotitaloa ja kaksi rivitaloa.

Virkistys

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu virkistystoimintoja, mutta se rajoittuu länsisivultaan lähivirkistysalueeseen.

Liikenne

Tonttiliikenne suuntautuu kolmelle kadulle (Metsäpolku, Metsärinne, Metsäniityntie).

3.1.4 Maanomistus

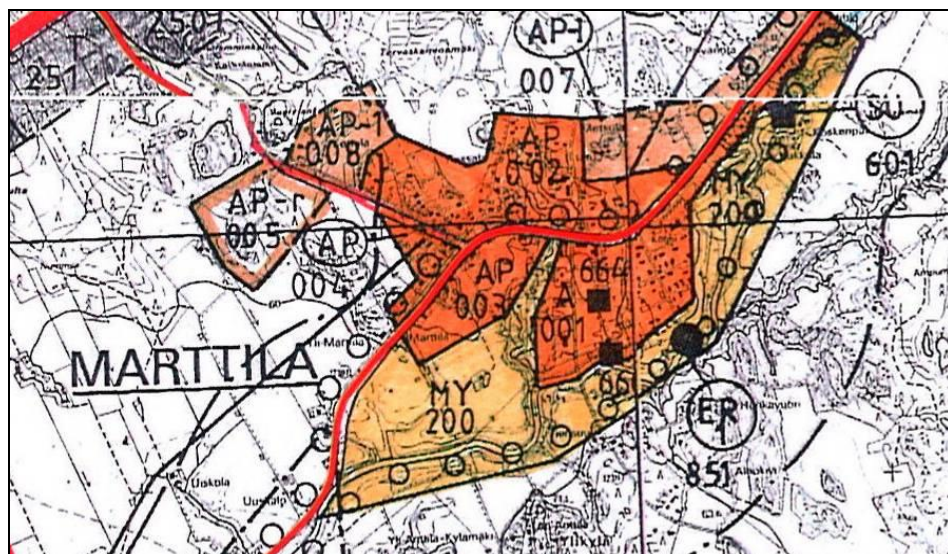
Alue on Marttilan kunnan ja yksityisten omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava (seutukaava)

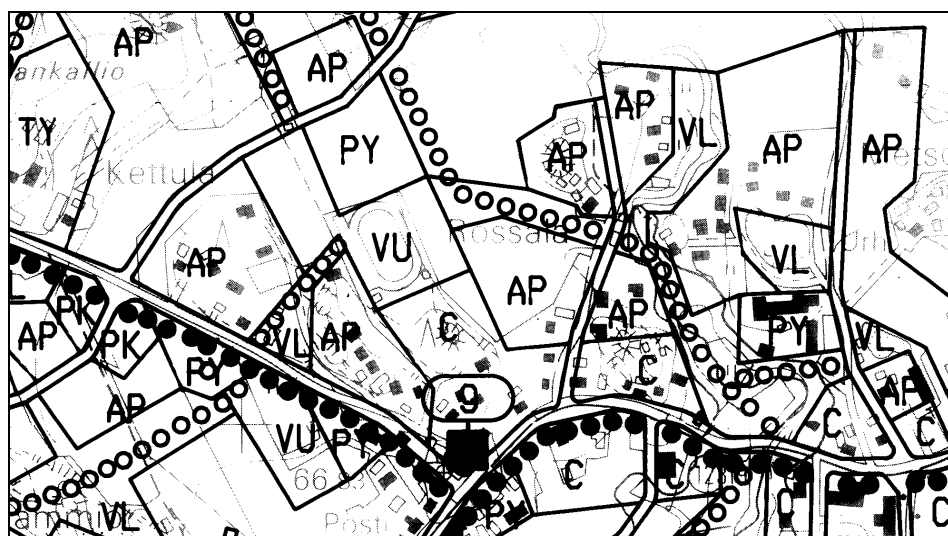
Varsinais-Suomen taajamaseutukaavassa (vahvistettu 7.10.1988) asemakaavoitettava alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (AP-1), joka on varattu taajaman lyhyen tähtäyksen laajentamistarpeita varten. Vireillä olevan maakuntakaavan ehdotuksessa (23.2.2009) alue sisältyy taajamatoimintojen alueeseen.



Ote seutukaavojen yhdistelmästä

Yleiskaava

Vahvistamattomassa osayleiskaavassa (1.8.1994) alue sisältyy pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP).



Ote osayleiskaavasta

Asemakaava

Alueella on voimassa 13.5.1987 vahvistettu asemakaava, jossa alue on merkitty erillispientalojen (AO) ja asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).



Ote asemakaavasta

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 samanaikaisesti vuonna 1987 vahvistettuun asemakaavaan (entiseen rakennuskaavaan).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Tavoitteena on mahdollistaa kahden uuden rivitalon rakentaminen kortteliin 6. Nykyinen asemakaavamerkintä (AO) ei salli rivitalojen rakentamista.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Hanke tuli vireille Marttilan kunnanhallituksen päätöksellä 11.6.2009.

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 15.7.2009.

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 tarkistetaan tarvittaessa. Marttilan kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan, minkä jälkeen kaavaan tyytymätön voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

Katso myös kohta 4.5.4.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa asemakaavaehdotuksen oltua julkisesti esillä.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaava muutetaan rivitalorakentamisen sallivaksi.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutos soveltuu eri kaavatasoilla annettuihin tavoitteisiin.

4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Korttelin 6 kaksi erillispientalojen (AO) rakennuspaikkaa muutettiin asuinpientalojen rakennuspaikoiksi. Vaihtoehtoisia suunnitelmia ei laadittu.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Rakennuspaikat soveltuvat kooltaan hyvin rivitalojen rakentamiseen. Uudet rivitalot tulevat muodostamaan rakennusryhmän korttelissa jo olevien kahden rivitalon kanssa. Muutoksen vaikutus korttelin pohjoisosassa oleviin omakotitaloihin on vähäinen, sillä liikenne rivitaloilta suuntautuu suoraan Metsäniityntielle. Lisäksi rakennustehokkuutta lasketaan nykyisestä 0,05 yksikköä ($e=0.20$). Julkisesti nähtäville asetettiin 26.6.2009 päivätty luonnos.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

-

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja -arvioinnin tulokset

Asemakaavamutosta on arvioitu Marttilan kunnassa käydyissä keskusteluissa.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallisten mielipiteet on pyritty ottamaan huomioon valintoja tehtäessä ja asemakaavaratkaisua kehitettäessä. Asemakaavan ehdotus on sisällöltään sama kuin luonnos.

Asemakaavan muutoksen luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

Luonnoksesta saatiin yksi lausunto, mutta ei osallisten mielipiteitä.

- Varsinais-Suomen Pelastuslaitoksella (30.7.2009) ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutoksesta. Pelastusviranomaisen toteaa, että alueen kunnallistekniikan suunnittelussa huomioidaan riittävä sammutusveden saanti.

Asemakaavan muutoksen ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

Ehdotuksen nähtävilläoloaikana saatiin yksi lausunto, ei osallisten muistutuksia.

- Varsinais-Suomen Pelastuslaitos puoltaa launnossaan (20.10.2009) asemakaavan muutosta laaditulla tavalla.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Marttilan kunnanhallituksen päätökset

- asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoittaminen, OAS:n hyväksyminen ja asemakaavaluonnoksen asettaminen julkisesti nähtäville 29.6.2009
- asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville 16.9.2009
- esitys asemakaavan muutoksen hyväksymisestä kunnanvaltuustolle 9.11.2009

Marttilan kunnanvaltuuston päätökset

- asemakaavan muutoksen hyväksyminen __.__.200__ (KV __ §).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy kortteli 6, jossa on asuinpientalojen ja erillispientalojen rakennuspaikkoja.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 1,75 hehtaaria. Tarkemmat mitoitus-tiedot esitetään asemakaavan seurantalomakkeella.

5.1.2 Palvelut

Alueella ei ole julkisia palveluja.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaava mahdollistaa korkeatasoisen rakentamisen alueella.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Kortteli 6, tontit 1-4

Asuinpientalojen korttelialueelle saa rakentaa yksikerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku on 0.20.

Kortteli 6, tontit 5-8

Erillispientalojen korttelialueelle saa rakentaa yksikerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku on 0.25.

5.3.2 Muut alueet

Ei ole.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen täydentää Metsäniityn asuntoaluetta. Aiempaan asemakaavaan verrattuna alueelle tuleva asukasmäärä on isompi.

Taajamakuva

Rakennettavat rivitalot ovat näkyvästi esillä taajamassa.

Liikenne

Kulku kortteliin 108 voidaan järjestää Metsäpolun, Metsärinteen tai Metsäniityntien kautta. Liikenneturvallisuutta on pyritty edistämään Metsäniityntiellä rajoittamalla liittymäkohtia, sillä ne kulkevat kevyen liikenteen väylän yli.

Tekninen huolto

Alue on liitetty Marttilan kunnan vesihuoltoverkoston.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ei 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.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVATJA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Oheisessa havainnekuvassa esitetään malli alueen täydennysrakentamisesta. Rakennuspaikkojen 1 ja 2 ajotie Metsäniityntielle ja osa pysäköintipaikoista ovat yhteiskäytössä.



Havainnekuva 1:2000

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Korttelin rakentuminen (uusia rivitaloja sallien) voi jatkua sen jälkeen, kun asemakaavan muutos on lainvoimainen.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Selostuksen on laatinut aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu.