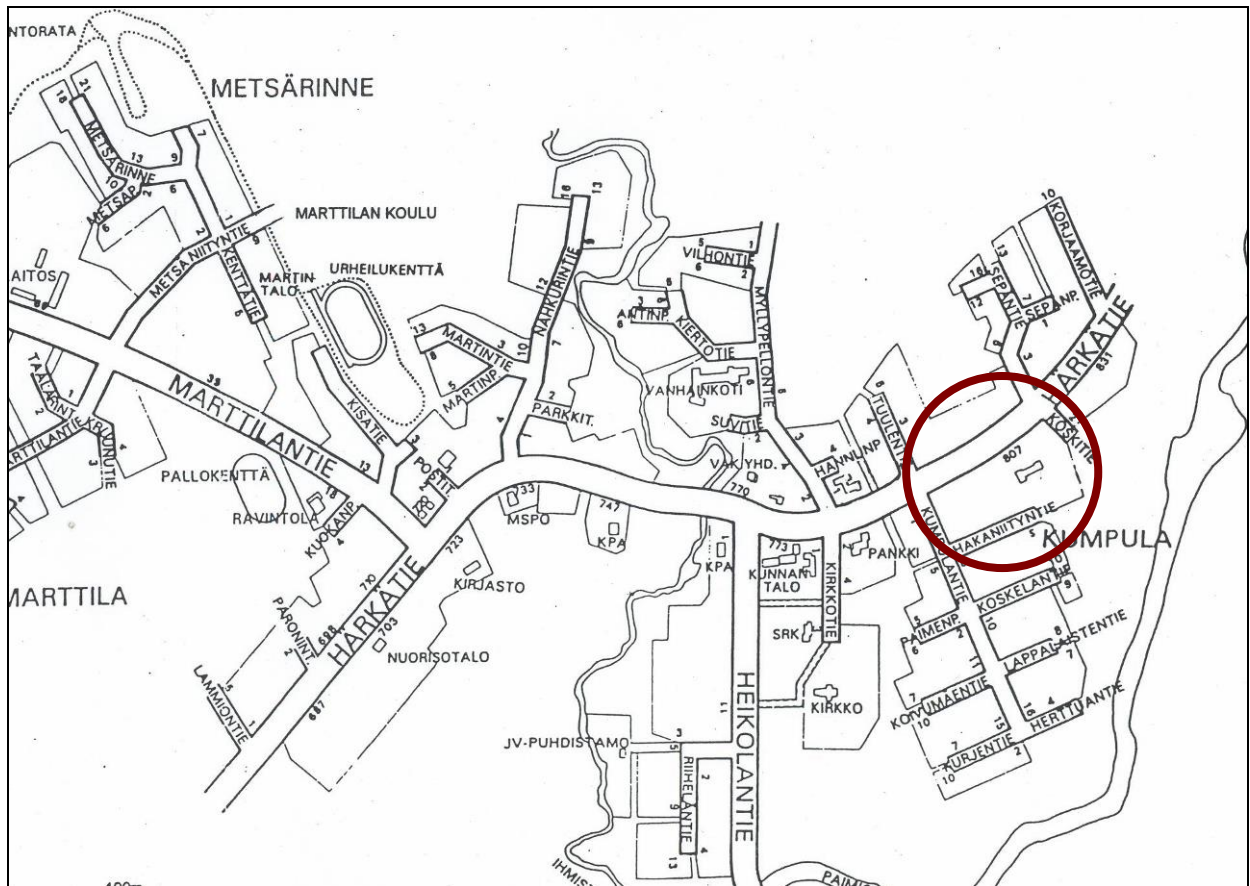




**MARTTILAN KUNTA**

# **Entisen kansakoulun (Yläkoulun) alue**

**ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS**



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Marttilan kunta, Marttilan asemakaava-alue  
Entisen kansakoulun (Yläkoulun) alueen asemakaavan muutos

#### **Asemakaavan laatija**

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

#### **Asemakaavan vireilletulo**

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu ilmoitustaululla 8.6.2005 ja Auranmaan Viikkolehdessä 10.6.2005.

#### **Asemakaavan hyväksyminen**

Marttilan kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 15.11.2005.

#### **Lainvoimaisuus**

Asemakaavan lainvoimaisuudesta kuulutettiin \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

### 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Marttilan keskustaajamassa, Härkätien varrella.

### 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi tulee alueella sijaitsevasta entisestä kansakoulurakennuksesta.

Alueen käyttötarkoitukset muutetaan vastaamaan tämänhetkistä tilannetta, samalla pyritään edistämään alueen rakentumista.

<b>1.4</b>	<b>SISÄLLYSLUETTELO</b>	
<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	5
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	5
<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	7
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	7
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>8</b>
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	8
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	8
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	9
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	9
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	9
4.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	9
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	9
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	9
4.5.3	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	9
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	9
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	10
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>10</b>
5.1	KAAVAN RAKENNE	10
5.1.1	Mitoitus	10
5.1.2	Palvelut	10
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN	10
5.3	ALUEVARAUKSET	10
5.3.1	Korttelialueet	10
5.3.2	Muut alueet	11
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	11
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	11
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	11
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	11
5.7	NIMISTÖ	11
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>12</b>
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	12
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	12
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	12

## **1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	asemakaavamerkinnot ja -määräykset
Liite 3	rakennustapaohjeita
Liite 4	havainnekuva
Liite 5	kohdeinventointilomake, Museovirasto 1995
Liite 6	asemakaavan seurantalomake

## **1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVI- TYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**

Museoviraston alueinventointilomake Marttilan kunnan Pappilan kylästä, 1995

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET**

Marttilan kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavamuutoksen valmistelun 1.9.2004. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin 10.6.2005. Alueelta laadittu asemakaavaluonnos ja OAS olivat MRL 62 §:n mukaisessa tarkoituksessa samanaikaisesti osallisten nähtävänä 28.6.-18.7.2005.

Asemakaavan ehdotus oli julkisesti nähtävänä 12.10.2005-11.11.2005.

Marttilan kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 15.11.2005.

### **2.2 ASEMAKAAVA**

Korttelissa 134 on erillispientalojen sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita. Kaavamuutosalueella on lisäksi liikenne-, katu- ja virkistysalueita.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue liittyy Härkätien vanhaan raitiasutukseen. Alueella on peltoa, jälleenrakennuskauden omakotitalotontti ja entinen koulualue. Puustoisien mäen laella sijaitseva vanha kansakoulu on taajamarakenteessa merkittävä sekä maisemakohteenä että kulttuurihistoriallisesti.



*Näkymä alueelle Kumpulantieltä.*

### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Alueella ei ole alkuperäisenä säilynyttä luonnonympäristöä.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue on Marttilan kunnan keskustaajamassa Härkätien varrella. Härkätietä reunustavat rakennukset muodostavat iältään ja käyttötarkoitukseltaan vaihtelevan, pitkän ajan kuluessa rakentuneen kokonaisuuden. Suunnittelualueen eteläpuolella on yhtenäinen, yksikerroksisten pientalojen korttelialue.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Maisemallisesti merkittävällä paikalla sijaitseva, Kirkonkylän yläkouluksi kutsuttu puinen koulurakennus on vuodelta 1890. Nykyisen muotonsa rakennus sai, kun sitä jatkettiin itäpäädyistä vuonna 1918. Ilmiasultaan hyvin säilynyt koristeellinen koulurakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Koulun vanhanhenkistä pihapiiriä täydentävät iäkkäät talousrakennukset ja puuistutukset.

#### **Virkistys**

Alueen itäreunalla on Paimionjokeen viettävä viheralue.

#### **Palvelut**

Alue tukeutuu Marttilan keskustan palveluihin.

#### **Liikenne**

Tonttiliikenne suuntautuu Hakaniityntielle ja Härkätielle. Härkätie on Tielaitoksen luokittelussa merkittävä yhdystie.

#### **Tekninen huolto**

Alue on liitetty/voidaan liittää yhdyskuntateknisiin verkostoihin.



### 3.1.4 Maanomistus

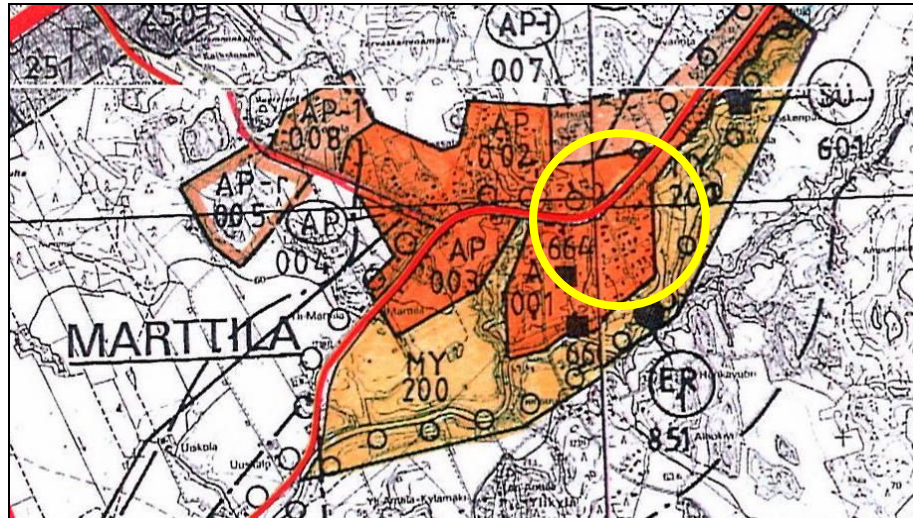
Alue on Marttilan kunnan ja yksityisten omistuksessa.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

#### Maakuntakaava (seutukaava)

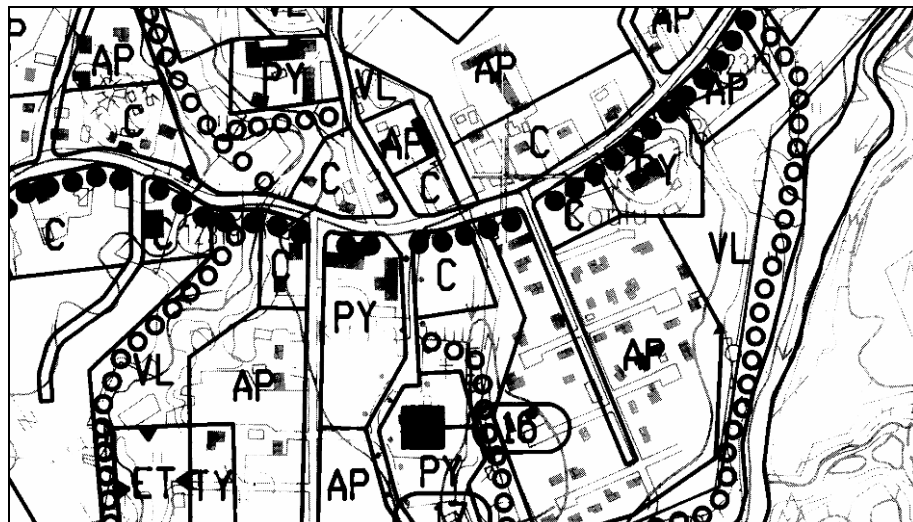
Varsinais-Suomen taajamaseutukaavassa (vahvistettu 7.10.1988) alue on merkitty taajamatoimintojen (A) alueeksi, mikä on varattu pääasiassa olevan taajamarakenteen täydennysrakentamista varten.



Ote seutukaavojen yhdistelmästä

#### Yleiskaava

Vahvistamattomassa osayleiskaavassa (27.9.1994 / § 58 KV) korttelit ovat keskustatoimintojen (C), julkisten palvelujen ja hallinnon (PY) aluetta.



Ote osayleiskaavasta

#### Asemakaava

Alueella ovat voimassa 3.1.1990 ja 24.9.1974 (pohjoisosan liikennealueet) vahvistetut asemakaavat.

Asemakaavoissa korttelialueet osoitetaan erillispientaloille (AO) ja opetustoimintaa palveleville rakennuksille (YO). Alueeseen sisältyy lisäksi virkistysaluetta (VL) ja liikennealuetta (LT, LYT).

### **Rakennusjärjestys**

Alueella noudatetaan Marttilan kunnan rakennusjärjestystä, mikä on hyväksytty 17.12.2001.

### **Pohjakartta**

Alueen pohjakartta on Turun maanmittauspiirin laatima, ja se hyväksyttiin 8.8.1967.

### **Tonttijako ja kiinteistörekisteri**

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

### **Rakennuskiellot**

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

### **Lähiympäristön kaavatilanne**

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on 1980-luvulla laadittuja asemakaavoja. Eteläpuolella olevan omakotitaloalueen asemakaava on vahvistettu samanaikaisesti 24.9.1974 ja itäpuolella olevan viheralueen 3.1.1990.

## **4 ASEMKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 ASEMKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE**

Entinen koulualue ei ole enää asemakaavan mukaisessa opetuskäytössä. Tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitukset vastaamaan tämänhetkistä tilannetta ja samalla edistää alueen rakentumista.

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

Marttilan kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavamuutoksen valmistelun 1.9.2004.

### **4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

#### **4.3.1 Osalliset**

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

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavan vireilletulosta kuulutettiin ilmoitustaululla 8.6.2005.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavissa Marttilan kunnassa koko työn ajan. Osallisilla oli kaavaa valmisteltaessa mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävilläolon aikana. Marttilan kunnantalolla 6.7.2005 järjestettyyn, tätä aluetta koskevaan asemakaavaesittelyyn osallistui 6 henkilöä.

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**

Viranomaisneuvottelut järjestetään tarvittaessa. Lounais-Suomen ympäristökeskuksen edustajat tutustuivat kaavahankkeeseen Marttilan kunnan kehittämiskeskustelun yhteydessä 5.11.2004.

### **4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**

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

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

Alueen käyttötarkoitukset muutetaan vastaamaan tämänhetkistä tilannetta. Korttelin 134 rakentumista edistetään.

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

Seutukaavan perusteella aluetta voidaan käyttää täydennysrakentamiseen (pientaloja). Osayleiskaava ja asemakaava ovat tällä kohdalla sisällöltään osin vanhentuneet, eikä niitä voi enää pitää ohjeena alueen maankäytölle.

##### **Alueen oloista johdetut tavoitteet**

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kansakoulurakennuksen säilymismahdollisuuksia tulee edistää.

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

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

Kaavaluonnosta valmistellessa tutkittiin mm. korttelin 134 tonttien lukumäärän ja niiden tonttiliittymien sijoittelun vaikutusta asemakaavaan.

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

Asemakaavaluonnos on kehitelty huomioimalla alueen mittakaavaan sopeutuva rakentaminen ja liittyminen muuhun taajamaan. Aiempaan asemakaavaan verrattuna pientalotontit ovat isompia, mikä samalla vähentää katurakentamisen tarvetta. Erityisesti pyrittiin turvaamaan merkittävien kulttuuriarvojen säilyminen käyttötarkoitukseltaan muuttuneella entisellä kansakoulun tontilla. Katso myös kohta 5.4.1.

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

-

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

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

Asemakaavamuutoksen eri vaihtoehtoja on arvioitu Marttilan kunnassa käydyissä keskusteluissa.

### **Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen**

Osallisten mielipiteet on pyritty ottamaan huomioon valintoja tehtäessä ja asemakaavaratkaisua kehitettäessä. Asemakaavaluonnoksen esittelytilaisuuden yhteydessä 6.7.2005 annetussa mielipiteessä (Helinä Uotila) haluttiin pidentää Vanha koulutie-nimistä katua, jolloin korttelin 134 tontin 2 tonttiliittymän paikka voidaan valita vapaammin. Luonnoksesta saatiin viisi lausuntoa (Tiehallinto, Fortum, Härkätien ky:n terveysvalvonta, Varsinais-Suomen liitto, Turun maakuntamuseo), joissa ei edellytetty tehtävän muutoksia. Katso myös kohta 4.3.4.

### **Asemakaavaluonnokseen tehdyt muutokset**

Vanha koulutie-nimistä katua on pidennetty noin 14 metriä. Härkätien puoleisten tonttien käyttötarkoituksimerkintä täydennettiin muotoon AO-1 (Erillispientalojen korttelialue. Tontin piha tulee suojata rakennuksilla, aitauksilla tai istutuksilla niin, että melutaso on päivällä enintään 55 dBA ja yöllä 50 dBA.).

### **Asemakaavaehdotuksesta jätetyt lausunnot ja muistutukset**

Ehdotusta koskeva lausunto on tullut Marttilan kunnan tekniseltä lautakunnalta, Tiehallinnon Turun tiepiiriltä ja Turun Maakuntamuseolta, joilla ei ole huomautettavaa ehdotuksen suhteen.

## **4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

### **Marttilan kunnanhallituksen päätökset**

- asemakaavan muutoksen laadinnan aloittaminen 1.9.2004.
- OAS:n hyväksyminen ja asemakaavaluonnoksen asettaminen julkisesti nähtäville 20.6.2005.
- asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville 10.10.2005.
- esitys asemakaavan muutoksen hyväksymisestä kunnanhallitukselle 14.11.2005.

### **Marttilan kunnanvaltuuston päätökset**

- asemakaavan muutoksen hyväksyminen 15.11.2005 (KV 79 §).

## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 KAAVAN RAKENNE**

Kaavamuutosalueella on kortteli 134, katu-, tie- ja virkistysalueita.

#### **5.1.1 Mitoitus**

Mitoitustiedot esitetään asemakaavan seurantalomakkeella.

#### **5.1.2 Palvelut**

Asemakaava-alue tukeutuu keskustan palveluihin.

### **5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN**

Alueen virkistyskäyttömahdollisuudet säilyvät kaavamuutoksen jälkeenkin.

### **5.3 ALUEVARAUKSET**

#### **5.3.1 Korttelialueet**

Alueella on kuudesta tontista muodostuva kortteli 134.

##### **Kortteli 134, tontit 1,2,4,5,6**

Erillispientalojen korttelialueella tehokkuuslukuna on 0,20 ja kerroslukuna lu2/3.

##### **Kortteli 134, tontti 3**

Entisen kansakoulun tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AL/s-1). Alueelle rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 50% ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan pienyritystoimintaan. Kerrosluvut ja rakennustehokkuudet osoitetaan rakennusaloittain. Vanha puinen kansakoulurakennus on suojeltu (sr).

#### **5.3.2 Muut alueet**

Alueella on viheraluetta (VL), kaksi katua (Vanha koulutie, Koskitie) ja yleisen tien aluetta (LT).

### **5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET**

#### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

##### **Yhdyskuntarakenne**

Ei merkittävää vaikutusta alueen pienestä koosta johtuen.

##### **Taajamakuva**

Kaavamuutoksen toteutuessa taajaman pientalopainotteinen ilme täydentyy. Omakotitaloille tarkoitettu korttelinosa voi rakentua aiempaa kaavaa väljemmin, sillä tonttien koko suurenee ja niiden lukumäärä vähenee yhdellä (6/5). Näkymä Härkätieltä entiselle kansakoululle pyritään säilyttämään nykyisellään.

##### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton pienyritystoiminta on mahdollista korttelin 134 tontilla 3, jossa em. toimintaan voidaan käyttää enintään 50% alueelle rakennetusta kerrosalasta.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kulttuurihistoriallisesti arvokas entinen kansakoulurakennus suojellaan, ja sen piirihapiirin ominaispiirteet säilytetään. Rakennusoikeutta osoitetaan suojeluarvojen sallimissa määrin.

### **Virkistys**

Tontinrajojen tarkistuksista johtuvat vähäiset aluemuutokset eivät vaikuta viheralueen käyttömahdollisuuksiin.

### **Liikenne**

Opintie-niminen katuvaraus poistuu, minkä seurauksena korttelin 134 tontin 2 liittymä siirtyy Vanhalle koulutielle.

### **Tekninen huolto**

Kunnallistekniikassa voidaan hyödyntää nykyistä runkoverkostoa.

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

Ei merkittäviä vaikutuksia.

#### **5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Alueella ei ole erityisiä häiriöitä.

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

Esitetään liitteessä 3.

#### **5.7 NIMISTÖ**

Kadunnimi "Vanha koulutie" tulee alueen entisestä käytöstä.

### **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

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

Havainnekuva on selostuksen liitteenä.

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

Asemakaavan toteuttamiseen voidaan ryhtyä sen saatua lainvoiman.

#### **6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA**

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

Selostuksen on laatinut aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu