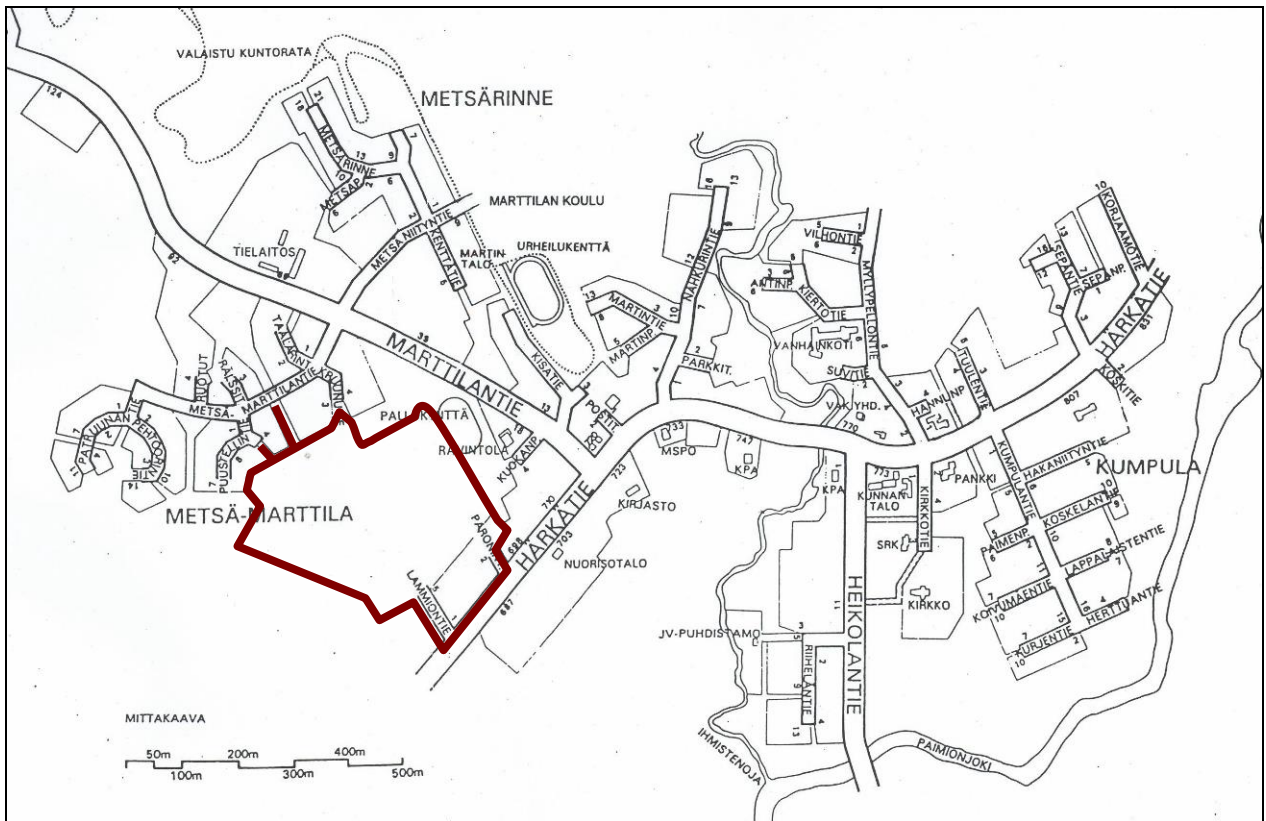




**MARTTILAN KUNTA**

# **Lammion alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus**



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

Lammion alueen asemakaava ja asemakaavan muutos  
 Marttilan kunta, Marttilan asemakaava-alue  
 korttelit 101, 156, 157, 158

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

**Asemakaavan vireilletulo**  
 Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 27.6.2005.

**Asemakaavan hyväksyminen**  
 Marttilan kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 11.4.2006.

**Lainvoimaisuus**  
 Asemakaavan lainvoimaisuudesta kuulutettiin \_\_\_\_.

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINNI

Kaava-alue sijaitsee Marttilan kunnan keskustaajamassa Metsä-Marttilan asunto-alueen ja Härkätien välissä.

## 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi tulee alueella sijainneesta Lammion maatilasta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelualue on noin 13,25 hehtaaria. Alueelle muodostetaan omakotitalojen ja muiden pientalojen rakennuspaikkoja monipuolistamaan kunnan tonttitarjontaa. Näiden lisäksi alueella on myös muutama pienyritystoimintaan soveltuva rakennuspaikka.

<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	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	9
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	10
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	12
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	12
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>13</b>
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	13
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	13
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	13

## **1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	asemakaavamerkinnot ja -määräykset
Liite 3	havainnekuva
Liite 4	rakennustapaohjeita
Liite 5	asemakaavan seurantalomake
Liite 6	ote asemakaavayhdistelmästä
Liite 7	vastineet asemakaavan luonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
Liite 8	vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin

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

Marttilan Lammion asemakaava-alueen luontoselvitys, Suomen Luontotieto Oy, 2004

## **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 4.11.2005-5.12.2005.

Marttilan kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 11.4.2006.

### **2.2 ASEMAKAAVA**

Korttelissa 101, 156, 157 ja 158 on asuinpienalojen, erillispientalojen sekä teollisuusrakennusten korttelialueita. Kaavamuutosalueella on lisäksi katu- ja virkistysalueita.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Alueen keskellä on sijainnut Lammion tilan talouskeskus. Suunnittelualue rajoittuu länsisivultaan laajaan peltoaukeaan, toisen erillisen peltosaarekkeen jäädessä alueen sisään. Pohjoisosassa on puustoisia mäenkumpareita. Härkätien varrella oleva asemakaavakortteli 101 on rakentunut. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Metsä-Marttilan asuntoalue.



*Näkymä Lammion tilalle.*

### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Alueen etelä- ja pohjoisosassa on pieniä metsäalueita. Metsiköt ovat kumpareisia, ja niissä on kalliopaljastumia. Luontoinventoinnin perusteella Lammion tilan talouskeskuksen eteläpuolella sijaitseva metsikkö on tyypillistä liito-oravan elinympäristöä, ja saattaa pienestä koostaan huolimatta soveltua myös liito-oravan lisääntymismpäristöksi. Talouskeskuksen itä- ja länsipuolella on peltoa.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijaitsee Marttilan kunnan keskustaajamassa. Alue on päätiestön läheisyydessä, Härkätien ja Marttilantien risteuksen länsipuolella.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Alueella on Lammion maatalaan kuuluneita huonokuntoisia rakennuksia.

#### **Virkistys**

Pohjoisosan metsikkö ja pelto ovat asemakaavassa viheraluetta, missä on varaus Puustellinpolku-nimiselle reitille ja leikkipuistolle.

#### **Palvelut**

Alue tukeutuu Marttilan keskustan palveluihin.

#### **Liikenne**

Tonttiliikenne suuntautuu Härkätielle, mikä on Tiehallinnon luokittelussa merkittävä yhdystie.

#### **Tekninen huolto**

Alue on liitetty/voidaan liittää yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

### 3.1.4 Maanomistus

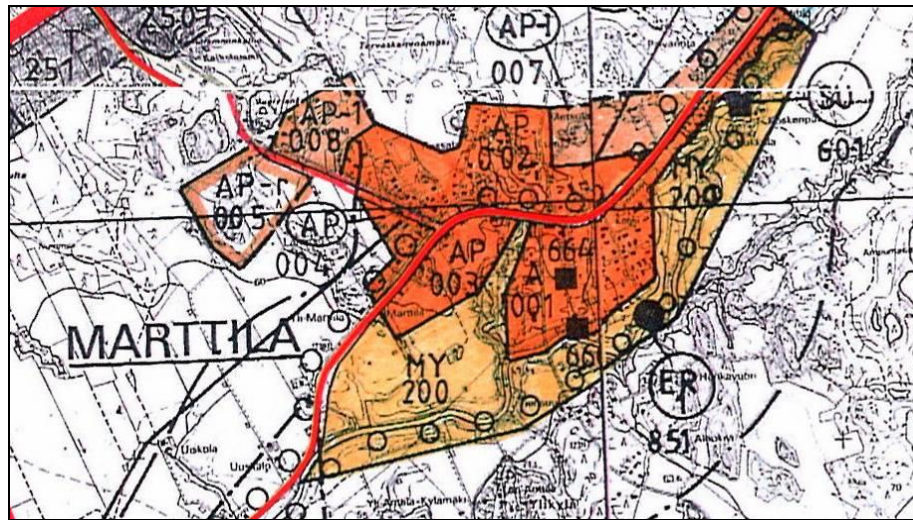
Alue on Marttilan kunnan ja yksityisten omistuksessa.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

#### Maakuntakaava (seutukaava)

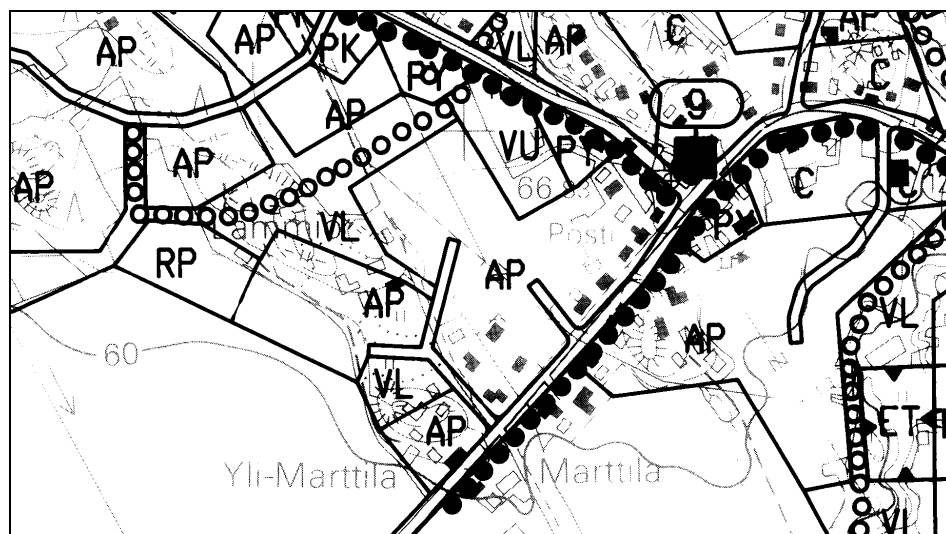
Varsinais-Suomen taajamaseutukaavassa (vahvistettu 7.10.1988) pääosalla aluetta ei ole käyttötarkoituserkintää. Härkätien viereinen alue on merkitty taajamatoimintojen (AP) alueeksi, mikä on varattu pääasiassa olevan taajamarakenteen täydennysrakentamista varten.



Ote seutukaavojen yhdistelmästä

#### Yleiskaava

Vahvistamattomassa osayleiskaavassa (1.8.1994) alueella on käytetty seuraavia merkintöjä: pientalovaltainen asuntoalue (AP), ryhmäpuutarha ja palstaviljelyalue (RP) sekä lähivirkistysalue (VL). Virkistysalueella kulkee ulkoilureitti.



Ote osayleiskaavasta

#### Asemakaava

Alueen itä- ja eteläosa ovat asemakaavoitetulla alueella, jossa on voimassa 24.9.1974 vahvistettu asemakaava. Asemakaavassa korttelialueet osoitetaan erillispientaloille (AO), lisäksi on maa- ja metsätalousaluetta. Alueen pohjoisosassa sijaitsevan virkistysalueen asemakaavat vahvistettiin 20.3.1991 ja 25.9.1991.

### **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 rakennuskieltoja.

### **Lähiympäristön kaavatilanne**

Sunnittelualueen itäosaan rajoittuvat asemakaavat on vahvistettu samanaikaisesti 24.9.1974. Pohjoispuolella sijaitsevan Metsä-Marttilan alueen asemakaava on vuodelta 1991. Alueen länsipuoli on asemakaavan ulkopuolella.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE**

Kaavan laadinnan tavoitteena on muodostaa alueelle omakotitalojen ja muiden pientalojen rakennuspaikkoja monipuolistamaan kunnan tonttitarjontaa.

### **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 27.6.2005.

#### **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 kehittämiskustelun yhteydessä 5.11.2004.

### **4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**

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

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

Alueelle muodostetaan pientaloille sekä pienyritystoimintaan soveltuvia rakennuspaikkoja monipuolistamaan kunnan tonttitarjontaa.

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

Seutukaavan ja osayleiskaavan perusteella aluetta voidaan käyttää täydennysrakentamiseen (pientaloja).

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

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

Alueen asemakaavan perusratkaisua haettiin aluksi maankäyttöluonnoksien, joissa määriteltiin mm. katujen ja korttelien sijoittelu. Länsiosa osoitettiin pientaloille ja itäosa teollisuudelle. Katuverkon runkona toimivat edelleen Lammiontie ja Paronintie. Alustavia kaavaluonnoksia laadittiin kaksi, jotka erosivat toisistaan lähinnä katujen sijoittelussa. Luonnoksessa 1 osaan korttelin 101 teollisuusalueetta oli kulku-yhteys ainoastaan Lammiontien kautta.

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

Asemakaavaluonnokset on kehitelty huomioimalla alueen mittakaavaan sopeutuva rakentaminen ja liittyminen muuhun taajamaan. Asemakaavatiestö ja korttelit voidaan toteuttaa vaiheittain, jolloin mahdollisuus korttelien yhtenäiseen rakentamiseen kasvaa. Samalla myös kertainvestointi jää kunnalle pienemmäksi. Lammiontien ja Paronintien kautta kulkevan liikenteen määrä lisääntyy uusien korttelien rakentamisen myötä. Tämän vuoksi Lammiontie on luonnoksissa levennetty nykyisestä kokoojakaduksi. Luonnoksessa 1 esitetty mahdollisuus Lammiontien käytöstä myös ajoyhteytenä teollisuustonteille tuo kadulle luonnosta 2 (valittu kaavaluonnos) enemmän liikennettä, myös raskaita ajoneuvoja.

#### **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. Asemakaavaluonnoksesta (nähtävillä 28.6.-18.7.2005) annettiin 5 lausuntoa ja 6 mielipidettä, joiden yhteenveto vastineineen on selostuksen liitteenä. Katso myös kohta 4.3.4.

##### **Asemakaavan luonnokseen (10.6.2005) tehdyt muutokset**

TY-1 alueen rakennustehokkuutta korotettiin ( $e=0.25$ ). Osa katujen nimistä on muutettu (Metsonpolku, Vainiontie). Asemakaavamääräyksiin lisättiin rivitaloja koskeva merkintä (1,5 autopaikka/asunto). Muut asemakaavaan tehdyt muutokset ovat olleet lähinnä teknisiä, kuten rakennusalojen ja johtojen sijoittelun tarkistusta.

##### **Asemakaavan ehdotukseen tehdyt muutokset**

-

#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

- asemakaavan muutoksen laadinnan aloittaminen 1.9.2004 (KH \_\_ §).
- asemakaavaluonnoksen asettaminen julkisesti nähtäville 20.6.2005 (KH 199 §).
- asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville 31.10.2005 (KH 278 §).
- esitys asemakaavan muutoksen hyväksymisestä kunnanvaltuustolle 17.1.2006 (KH 9 §).

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

- asemakaavan muutoksen hyväksyminen 11.4.2006 (KV 9 §).

## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 KAAVAN RAKENNE**

Kaavamuuotosalueella on kortteli 101, 156, 157, 158 sekä katu- 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**

Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on ollut pientalotonttien lisääminen Marttilan kunnan keskustassa. Uudet korttelit muodostavat yhtenäisen aluekokonaisuuden, joka samalla liittyy Härkätien vanhempaan asutukseen. Laadukkaisiin virkistyskäytömahdollisuuksiin on kiinnitetty huomiota aluevarauksia tehtäessä. Pohjoinen lähivirkistysalue on aiempaa laajempi, ja se soveltuu asuntoalueiden yhteiskäyttöön.

### **5.3 ALUEVARAUKSET**

#### **5.3.1 Korttelialueet**

Alueella on neljä korttelia, joissa on yhteensä 37 tonttia.

##### **Kortteli 101**

Erillispientalojen (AO) korttelialueella on 11 tonttia, joiden rakennustehokkuus on 0,20. Kerrosluku on vanhoilla tonteilla edelleen I, uusilla I 2/3. Asuinpienalojen (AP) korttelialueella on kaksi tonttia, joiden rakennustehokkuus on 0,20 ja kerrosluku I 2/3. Teollisuusrakennusten (TY-1) korttelialueella on seitsemän tonttia, joiden rakennustehokkuus on 0,25 ja kerrosluku I. Asemakaavamerkinnän mukaan ympäristö asettaa teollisuustoiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontille saa rakentaa yhden asunnon.

##### **Kortteli 156**

Korttelissa on viisi erillispientalojen (AO) tonttia, joiden rakennustehokkuus on 0,25 ja kerrosluku I 2/3.

##### **Korttelit 157**

Korttelissa on viisi erillispientalojen (AO) tonttia, joiden rakennustehokkuus on 0,25 ja kerrosluku II.

##### **Korttelit 158**

Korttelissa on seitsemän erillispientalojen (AO) tonttia, joiden rakennustehokkuus on 0,20 ja kerrosluku I 2/3.

#### **5.3.2 Muut alueet**

Alueella on neljä viheraluetta (VL), leikkipuisto (VK) ja neljä katua (Vainiontie, Metsonpolku, Paronintie, Lammiontie).

## **5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

#### **Yhdyskuntarakenne**

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa Marttilan keskustaajamaa.

#### **Taajamakuva**

Kaavan toteutuessa taajaman pientalopainotteinen ilme voimistuu.

#### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Korttelin 101 teollisuusalueella voi olla työpaikkoja.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Alueella ei ole erityisiä suojeltavia rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

#### **Virkistys**

Virkistysalueet soveltuvat hyvin mm. kuntoiluun. Suunnittelualueen pohjoisosassa oleva virkistysalue on aiempaa laajempi, jolloin sitä voidaan hyödyntää paremmin.

#### **Liikenne**

Lammiontien ja Paronintien liikennemäärät kasvavat.

#### **Tekninen huolto**

Kunnallistekniikassa voidaan merkittävästi hyödyntää nykyistä runkoverkoston.

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

Yli-Marttilan tilan pihapiiriin rajoittuva metsikkö on jätöshavaintojen perusteella liito-oravan elinympäristöä, ja aluetta on pidettävä myös todennäköisenä lisääntymisreviirinä. Uhanalaisen lajin suojelemiseksi lohko on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja merkitty lähivirkistysalueeksi.

## **5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Alueella ei ole erityisiä häiriöitä.

## **5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

Esitetään selostuksen liitteessä.

## **5.7 NIMISTÖ**

Vainiontie ja Metsonpolku on johdettu alueella asuneiden henkilöiden sukunimistä.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

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

Alueelta laadittu 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 kulluttua (MRL 60 §).

Selostuksen on laatinut aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu