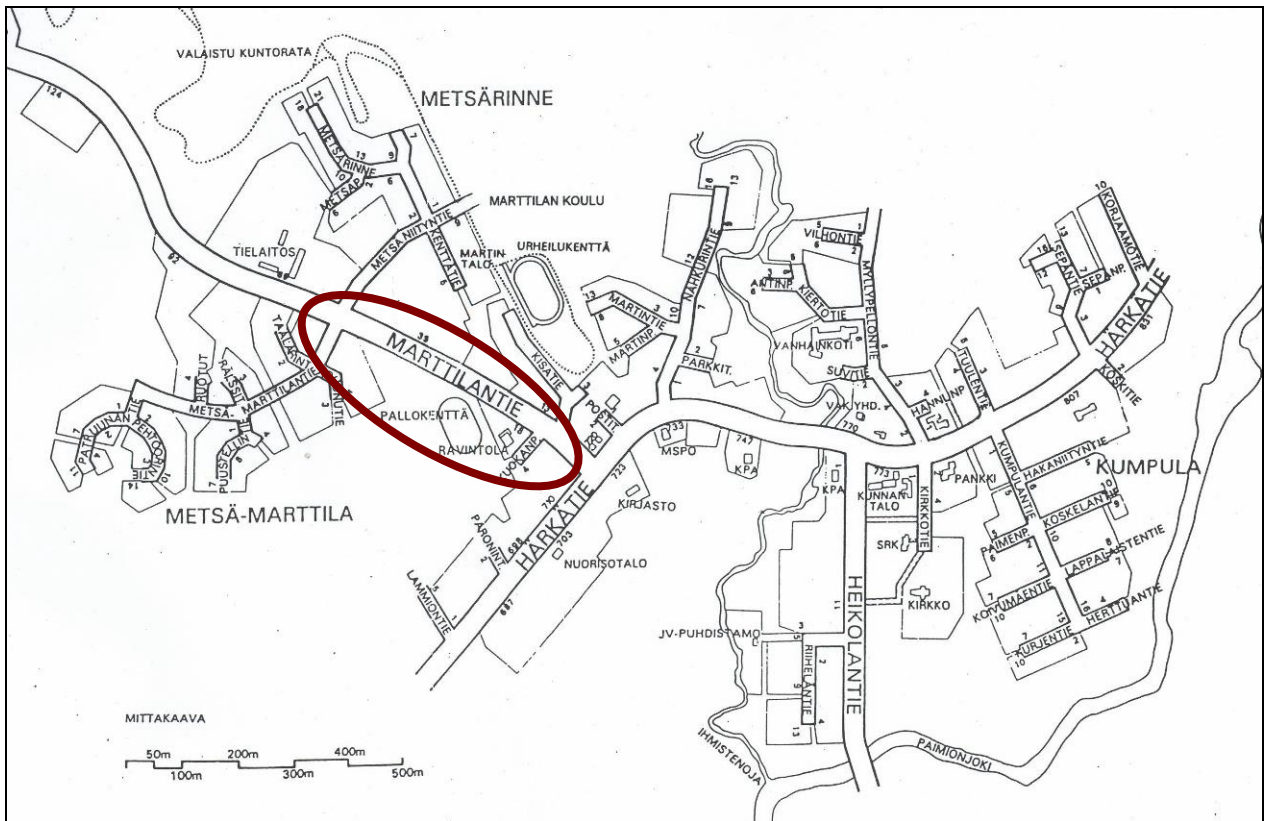




MARTTILAN KUNTA

Marttilantien asemakaavan muutoksen selostus



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Marttilantien asemakaavan muutos

Marttilan kunta, Marttilan asemakaava-alue, korttelit 103, 136 ja osa korttelista 137
Selostus koskee 7.7.2006 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan laatija

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

Asemakaavan vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 17.8.2006.

Asemakaavan hyväksyminen

Marttilan kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 19.12.2006.

Lainvoimaisuus

Asemakaavan lainvoimaisuudesta kuulutettiin ____.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Marttilan kunnan keskustaajamassa, sisältäen Metsä-Marttilantien ja Kuokanpolun välissä olevan Marttilantien osuuden ja sen eteläpuolisia kortteleita. Pinta-alaltaan alue on noin 4,4 hehtaaria.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa erillisen kevyen liikenteen väylän rakentaminen Marttilantien (Pt 12309) eteläpuolelle Kuokantien ja Metsä-Marttilantien risteyksen väliin. Rakennettavan väylän pituus on noin 400 metriä. Hanketta on valmisteltu Marttilan kunnan ja Tiehallinnon Turun tiepiirin yhteistyönä.

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	6
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	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	8
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	8
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	8
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
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
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	10
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
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	ote asemakaavayhdistelmästä
Liite 3	rakennusinventointilomake
Liite 4	asemakaavamerkinnot ja asemakaavamääräykset
Liite 5	asemakaavan seurantalomake

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

Marttilan maantien 12309 parantaminen välillä Paloasema - Metsä-Marttilantie, suunnitelmaselostus 2006

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin 7.7.2006. Marttilan kunnanhallitus päätti asemakaavamuutoksen vireilletulosta 14.8.2006. Alueelta laadittu asemakaavaluonnos ja OAS olivat MRL 62 §:n mukaisessa tarkoituksessa samanaikaisesti osallisten nähtävänä 21.8.-4.9.2006.

Asemakaavan ehdotus oli julkisesti nähtävänä 2.10.-2.11.2006.

Marttilan kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 19.12.2006.

2.2 ASEMAKAAVA

Kaavamuutosalueella on liikenne-, virkistys- ja käyttötarkoituksiltaan erilaisia korttelialueita. Ainoa rakennettu kortteli 103 on osoitettu liike- ja toimistorakennuksille. Korttelissa 136 on yleisten rakennusten korttelialuetta. Kaavamuutokseen sisältyvässä korttelin 137 osassa on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kevyen liikenteen väylä on toteutettu Härkätieltä Kuokantalon risteykseen asti. Marttilantien nykyisen linjauksen eteläpuolelle on jäänyt vanhaa tiepengertä, ja tien vierialue on osaksi metsittyä. Suunnittelualan länsiosan korttelialueet ovat edelleen peltona. Urheilukenttää käytetään nykyisin pesäpallon pelaamiseen. Vanhassa Kuokantalossa toimii ravintola.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnontilaisena säilynyttä ympäristöä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Marttilan kunnan keskustaajamassa. Marttilantie on taajamarakenteessa merkittävä yhdystie.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Marttilantien varrella sijaitseva Kuokantalo on Marttilan entinen seurojentalo. Jugend-henkinen rakennus valmistui vuonna 1910. Alkuperäiseen hirsirunkoon liittyy matalampia 1970-luvulla tehtyjä siipiosia.

Virkistys

Asemakaavassa puiston kautta kulkevaa ulkoilureittiä (Puustellinpolku) ei ole vielä toteutettu. Urheilukenttä on koululaisten käytössä.

Liikenne

Tonttiliikenne suuntautuu Marttilantielle. Korttelien 137 ja 103 asemakaavan mukaiset tonttiliittymät ovat katualueille (Kuokanpolku ja Kruunutie).

3.1.4 Maanomistus

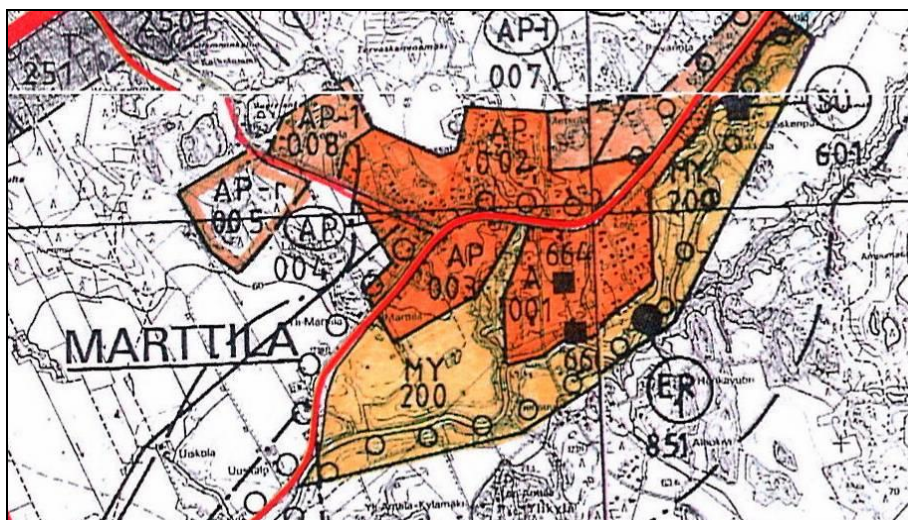
Alueen omistajia ovat Marttilan kunta, Suomen valtio, yksityiset ja Nuortentalo Kuokka Oy (suurin omistaja Marttilan kunta).

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava (seutukaava)

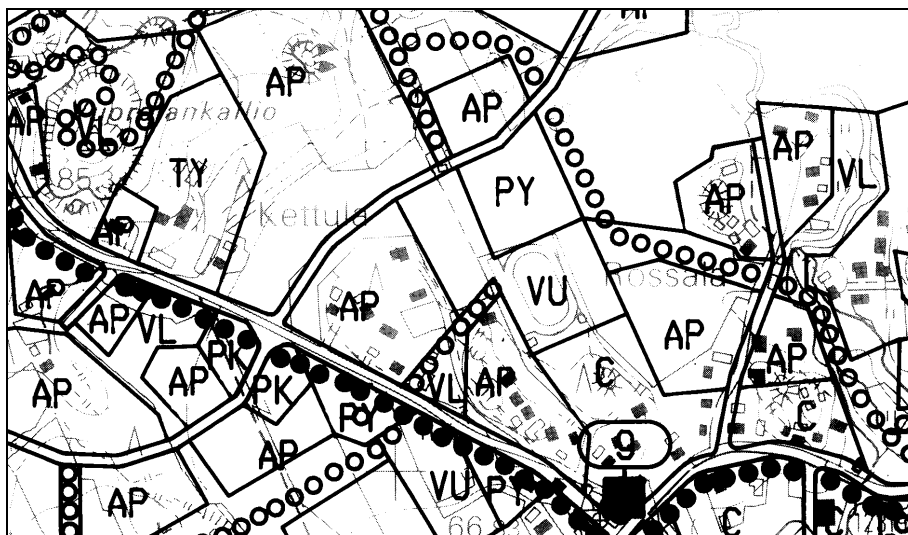
Varsinais-Suomen taajamaseutukaavassa (vahvistettu 7.10.1988) Marttilantie on merkitty yhdystieksi. Marttilantien eteläpuolella on taajama-toimintojen (AP-1) aluetta, joka on varattu taajaman lyhyen tähtäyksen laajentamistarpeita varten. Seutukaavan uudistaminen maakuntakaavaksi on vireillä Loimaan seutukunnassa.



Ote seutukaavojen yhdistelmästä

Yleiskaava

Vahvistamattomassa osayleiskaavassa (27.9.1994) alueella on yksityisten ja julkisten palveluiden alueita (PY, PK), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), yhdystie, ulkoilureitti sekä kevyen liikenteen reitti.



Ote osayleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoitetulla alueella, jossa ovat voimassa 25.5.1982, 13.5.1987, 20.3.1991 ja 25.9.1991 vahvistetut asemakaavat. Asemakaavassa korttelialueet osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL) sekä yleisille rakennuksille (Y, YY). Näiden lisäksi on lähivirkistysaluetta (VL) ja liikennealuetta (LYT, LT).

Rakennusjärjestys

Alueella noudatetaan Marttilan kunnan rakennusjärjestystä, joka on hyväksytty 17.12.2001.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on Turun maanmittauspiirin laatima, ja se hyväksyttiin 8.8.1967. Pohjakartan täydennys on hyväksytty 10.9.1980.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualueen ympärillä on eri aikoina asemakaavoitettuja alueita. Alueen eteläpuolelle laadittu Lammion asemakaavamuutos (mm. kortteli 101) on kunnanvaltuuston hyväksymä, mutta valituksista johtuen se ei ole vielä lainvoimainen. Kaavamuutosta edeltävässä asemakaavassa pelto on maatalousaluetta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Marttilan kunnassa on jo pitkään suunniteltu kevyen liikenteen väylän rakentamista Marttilantien varteen Kuokan talon ja Metsä-Marttilantien risteuksen välille. Marttilantie toimii sisääntulotienä taajamaan, ja epätäydellinen kevyen liikenteen väylästä on ollut ongelmallinen sekä taajaman sisäisen kulkuverkoston että liikenneturvallisuuden kannalta.

Keveyen liikenteen väylän rakentaminen edellyttää asemakaavassa liikennealueen vähäistä leventämistä. Muutostyön yhteydessä voidaan myös ajantasaistaa käyttö-tarkoitusmerkintöjä Kuokan talon (entinen seuraintalo) osalta.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Hanketta on valmisteltu Marttilan kunnan ja Tiehallinnon Turun tiepiirin yhteistyönä. Marttilan kunnanhallitus päätti asemakaavan muutoksen laadinnan aloittamisesta 14.8.2006.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta kuulutettiin 17.8.2006.

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 asema-kaavan, 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 muutoksessa esitetyt käyttötarkoitusten tarkennukset ja muutokset soveltuvat eri kaavatasoilla annettuihin tavoitteisiin.

4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavaratkaisu perustuu alueelta laadittuihin tiesuunnitelmaluonnoksiin.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kevyen liikenteen väylä on suunnitelmassa linjattu Marttilantien vierelle rakentamattomalle peltoalueelle ja osin entiselle tiepohjalle. Tästä aiheutuvat muutokset asemakaavaan ja rakennettuun ympäristöön ovat vähäisiä.

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 muutoksen luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

Luonnoksesta saatiin viisi lausuntoa (Fortum Sähkönsiirto, Härkätien kuntayhtymän terveysvalvonnan johtaja, Marttilan kunnan rakennuslautakunta, Turun maakuntamuseo, Varsinais-Suomen liitto) ja yksi kannanotto (Marttilan Nuortentalo Oy). Näissä ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutoksen luonnoksesta.

Turun maakuntamuseon lausunnossa (1.9.2006) mainittiin kuitenkin seuraavaa:

”Koska kyseessä on kunnan taajama-alue, tulee kevyen liikenteen väylän sijoittamisessa huomioida myös linjauksen ympäristöön sopivuus, eikä vain tiemitoitus.” Väylän linjauksessa hyödynnetään osin vanhaa tiepohjaa, jolloin asemakaavamutoksessa esitetty liikennealueen laajentaminen ei johda suuriin muutoksiin rakennetussa ympäristössä.

Asemakaavan muutoksen ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

Ehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa. Härkätien kuntayhtymän terveysvalvonnan johtajan lausunnossa (25.10.2006) ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Turun maakuntamuseo (30.10.2006) toteaa lausunnossaan, että viimeistään toteutusvaiheessa tulee kiinnittää huomiota kevyen liikenteen väylän linjauksen sopimiseen olemassa olevaan ympäristöön.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Marttilan kunnanhallituksen päätökset

- asemakaavan muutoksen vireilletulo, OAS:n hyväksyminen ja asemakaava-luonnoksen asettaminen julkisesti nähtäville 14.8.2006 (KH 144 §).
- asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville 5.9.2006 (KH 164 §).
- esitys asemakaavan muutoksen hyväksymisestä kunnanvaltuustolle 28.11.2006 (KH 233 §).

Marttilan kunnanvaltuuston päätökset

- asemakaavan muutoksen hyväksyminen 19.12.2006 (KV 61 §).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy liikennealuetta (Marttilantie), sekä tähän rajoittuvia virkistysalueita ja kortteleita (103, 136, 137 osa).

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 4,4 hehtaaria. Tarkemmat mitoitus-tiedot esitetään asemakaavan seurantalomakkeella.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alue tukeutuu Marttilan kuntakeskuksen palveluihin.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaava mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen Marttilantien var-relle. Taajaman sisäiset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet täydentyvät ja liikenneturval-lisuus paranee.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Kortteli 103

Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Alueelle saa rakentaa kaksikerroksi-sia rakennuksia. Tehokkuusluku on 0.35.

Kortteli 136

Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Alueelle saa rakentaa kaksikerroksisia ra-kennuksia. Tehokkuusluku on 0.35.

Korttelin 137 osa

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Alueelle saa rakentaa kaksi-kerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku on 0.30.

5.3.2 Muut alueet

Alueella on Lähivirkistysaluetta (VL-1) ja Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Lähivirkistysalueen kautta kulkee ulkoilureitti (Puustellinpolku).

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Taajaman kevyen liikenteen reitistö yhtenäistyy kaavamuutoksen toteuttamisen myötä merkittävästi.

Taajamakuva

Ei merkittävää vaikutusta.

Virkistys

Puistoalue soveltuu edelleen kuntoilureitiksi.

Liikenne

Erillisen kevyen liikenteen väylän rakentaminen parantaa liikenneturvallisuutta.

Tekninen huolto

-

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.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVATJA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Marttilan maantien 12309 parantaminen välillä Paloasema - Metsä-Marttilantie, suunnitelmaselostus 2006

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kevyen liikenteen väylän rakentaminen alkaa syksyllä 2006 ja se valmistuu vuoden 2007 aikana.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Selostuksen on laatinut aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu.