



MARTTILAN KUNTA

KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS ”MYLLYPELLONTIEN ALUE”



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

2.7.2013

SELOSTUS KOSKEE 2.7.2013 PÄIVÄTTYÄ KAAVAKARTTAA

1.4	SISÄLLYSLUETTELO	
1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	TUNNISTETIEDOT	3
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	4
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	4
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	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Maanomistus	6
3.2	SUUNNITTELUKILAILANNE	7
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	9
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	9
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	9
4.3.1	Osalliset	9
4.3.2	Vireilletulo	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	9
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	9
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	10
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	10
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	10
4.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	10
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	10
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	10
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	11
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	11
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	KAAVAN RAKENNE	12
5.1.1	Mitoitus	12
5.1.2	Palvelut	12
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN	12
5.3	ALUEVARAUKSET	13
5.3.1	Korttelialueet	13
5.3.2	Muut alueet	14
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	14
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	15
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	15
5.7	NIMISTÖ	15
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	16
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	16
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	16

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kunta: Marttila
Kaavan nimi: "Myllypellontien alue"
Keskustan asemakaavan muutos, korttelit 115 ja 116 sekä leikkikenttäaluetta ja katualuetta
Kaavan muutoksella muodostuu korttelit 115 ja 116, lähivirkistysaluetta, yleistä pysäköintialuetta ja katualuetta.

Asemakaavan laatija

Seppo Pärnä / aluearkkitehti / Tarvasjoki – Marttila – Koski TI – Oripää
Hämeen Härkätie 623, 21450 TARVASJOKI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.02.2013

Asemakaavan vireilletulo

Päätös 25.02.2013
Kuulutus Auranmaan Viikkolehdessä 01.03.2013
Kunnan ilmoitustaululla ja kunnan www-sivuilla 26.02.2013

Asemakaavan käsittely

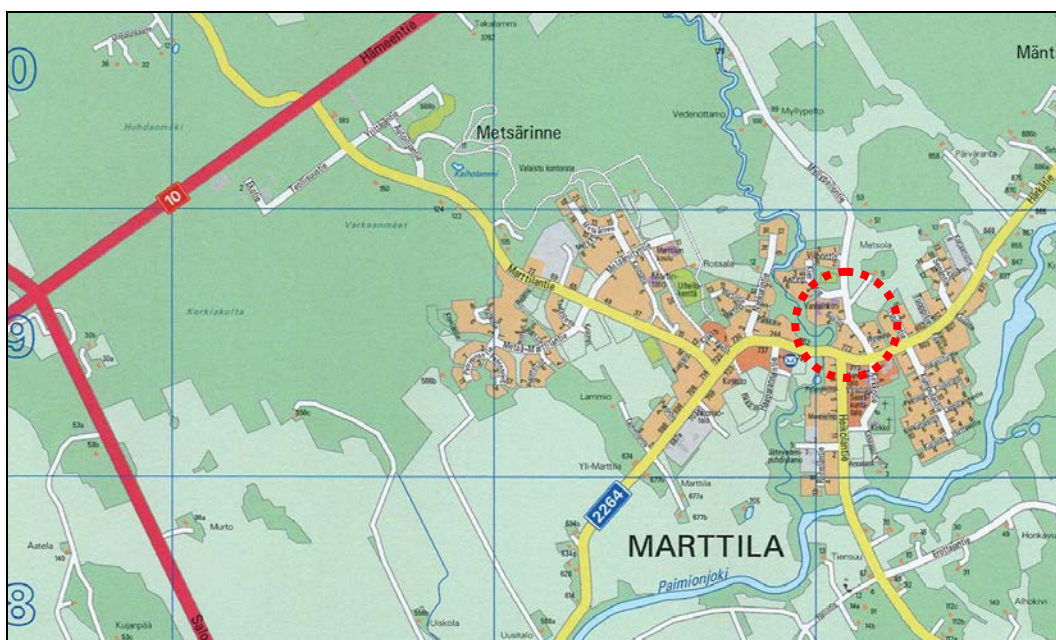
Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 08.08.2013

Asemakaavan hyväksyminen

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 05.09.2013

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alue sijaitsee Marttilan kunnan keskustaajamassa, Härkätien pohjoispuolella Kirkkotietä vastapäätä. Alue käsittää Myllypellontien varrella olevat alueet Härkätien ja Kiertotien välisellä alueella.



Muutettavan alueen pinta-ala on noin 3,25 ha.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:

”Myllypellontien alue”
Keskustan asemakaavan muutos

Kaavan tarkoitus:

Tavoitteena on mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentaminen Myllypellontien varteen Härkätien ja Kiertotien väliselle alueelle Myllypellontien länsipuolelle.

Hankkeen takia muutetaan osa Myllypellontien länsipuolella olevien korttelien alueesta katualueeksi. Korttelissa 116 pienenee sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) ja korttelissa 115 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).

Samalla tutkitaan mahdollisuus muuttaa kunnan omistuksessa oleva Myllypellontien itäpuolella oleva leikkikenttäalue (VK) osittain yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja osittain lähivirkistysalueeksi (VL).

Lisäksi tutkitaan AL-alueella olevan puistomuuntamon kaavallinen huomioonotto.

Alueelle on laadittu yleissuunnitelma kevyen liikenteen väylän rakentamiseksi Myllypellontien varteen, sen länsipuolelle ja tutkittu pysäköintialueen sijoittamista Myllypellontien itäpuolelle leikkikenttäalueeksi (VK) merkitylle alueelle. Ks. liite 6.

Myllypellontien länsipuolen alueet ajatellulla väylällä ovat pääosin hoidettua pihaluettua ja ajatellulla väylällä on joitakin istutuksia. Myllypellontien itäpuolella oleva leikkikenttäalue (VK) on poistunut käytöstä ja on tällä hetkellä joutomaanoloisen. Alueella on jonkin verran puustoa ja pensasmaista kasvillisuutta.

Lännessä suunnittelualue rajautuu Ihmistenojan lähivirkistysalueeseen (VL), pohjoisessa urheilu- ja virkistyspalvelualueeseen (VU), koillisessa maa- ja metsätalousalueeseen (M), (MT), idässä rivitaloalueeseen (AR) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeseen (AL) sekä etelässä Härkätien eteläpuolella olevaan hallinto- ja vi-rastorakennusten korttelialueeseen (YH).

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

Ks. kansisivun taustapuoli

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3	Muutettava kaava / asemakaavayhdistelmä
Liite 4	Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

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

Liite 6	Katusuunnitelma kevyen liikenteen väylän rakentamiseksi
Liite 7	Turun maakuntamuseon raportti entisestä alakoulurakennuksesta ja sen talousrakennuksesta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Marttilan kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavamuutoksen valmistelun 25.02.2013.

Marttilan kunnanhallitus hyväksyi 18.2.2013 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 25.02.2013.

Marttilan kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaluonnoksen 26.03.2013.

Asemakaavaluonnos ja OAS MRL 62 §:n mukaisessa tarkoituksessa osallisten nähtävänä 04.04.2013 - 03.05.2013.

Marttilan kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen 14.05.2013.

Asemakaavaehdotus MRL 65 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävänä 27.05.2013 – 25.06.2013.

Marttilan kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 05.09.2013.

2.2 ASEMAKAAVA

Tavoitteena on mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentaminen Myllypellontien varteen Härkätien ja Kiertotien väliselle alueelle Myllypellontien länsipuolelle.

Hankkeen takia muutetaan osa Myllypellontien länsipuolella olevien korttelien alueesta katualueeksi. Korttelissa 116 pienenee sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) ja korttelissa 115 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).

Samalla tutkitaan mahdollisuus muuttaa kunnan omistuksessa oleva Myllypellontien itäpuolella oleva leikkikenttäalue (VK) osittain yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja osittain lähivirkistysalueeksi (VL).

Lisäksi tutkitaan AL-alueella olevan puistomuuntamon kaavallinen huomioonotto.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueelle on laadittu yleissuunnitelma kevyen liikenteen väylän rakentamiseksi Myllypellontien varteen, sen länsipuolelle ja tutkittu pysäköintialueen sijoittamista Myllypellontien itäpuolelle leikkikenttäalueeksi (VK) merkitylle alueelle. Ks. liite 6.

Myllypellontien länsipuolen alueet ajatellulla väylällä ovat pääosin hoidettua pihaluettua ja ajatellulla väylällä on joitakin istutuksia. Myllypellontien itäpuolella oleva leikkikenttäalue (VK) on poistunut käytöstä ja on tällä hetkellä joutomaanoloinen. Alueella on jonkin verran puustoa ja pensasmaista kasvillisuutta.

Lännessä suunnittelualue rajautuu Ihmistenojan lähivirkistysalueeseen (VL), pohjoisessa urheilu- ja virkistyspalvelualueeseen (VU), koillisessa maa- ja metsätalousalueeseen (M), (MT), idässä rivitaloalueeseen (AR) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeseen (AL) sekä etelässä Härkätien eteläpuolella olevaan hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeseen (YH).

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella ei ole alkuperäisenä säilynyttä luonnonympäristöä.

Myllypellontien länsipuolen alueet ajatellulla väylällä ovat pääosin hoidettua piha-alueita ja ajatellulla väylällä on joitakin istutuksia. Korttelin 116 kohdalla tien varressa on Terijoen salavista muodostuva puukuja. Korttelin 115 kohdalla entisen alakoulurakennuksen itäpuolella tien varressa on siperianhernepensasaita.

Myllypellontien itäpuolella oleva leikkikenttäalue (VK) on poistunut käytöstä ja on tällä hetkellä joutomaanoloinen. Alueella on jonkin verran sekalaista nuorehkoa puustoa (pääosin haapoja ja koivuja sekä muutamia kuusia ja mäntyjä) ja pensasmaista kasvillisuutta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Marttilan kunnan keskustaa-ajamassa, Härkätien pohjoispuolella Kirkkotietä vastapäätä. Alue käsittää Myllypellontien varrella olevat alueet Härkätien ja Kiertotien välisellä alueella. Alue on pääosin rakentunut valmiiksi.

Taajamakuva

Myllypellontien alueen rakennukset muodostavat kunnan yleisilmeeseen kuuluvan ja siihen hyvin sopivan, hoidetun kokonaisuuden eri aikakausia edustavine rakennuksineen.

Palvelut

Alue tukeutuu Marttilan keskustan palveluihin.

Virkistys

Alueen pohjoispuolella on urheilu- ja virkistyspalveluille varattu alue (VU). Alueella on pelikenttä.

Liikenne

Liikenne suuntautuu Härkätielle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Hämeen Härkätie ja siten valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon.

Alueella eteläosassa korttelissa 115 on Onni Tourun suunnittelema entinen alakoulurakennus vuodelta 1928 ja siihen liittyvä suunnilleen samanaikainen talousrakennus. Rakennukset muodostavat rakennustaiteellisesti eheän kokonaisuuden. Kokonaisuus on arvioitu rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi. Rakennusten korjaus-, muutos- ja laajennustöissä on otettava niiden ominaispiirteet ja rakennustaiteellinen arvo huomioon. Ks. liite 7.

Tekninen huolto

Alue on liitetty yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

Erityistoiminnat

Alueella on pieni muuntamorakennus.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

3.1.4 Maanomistus

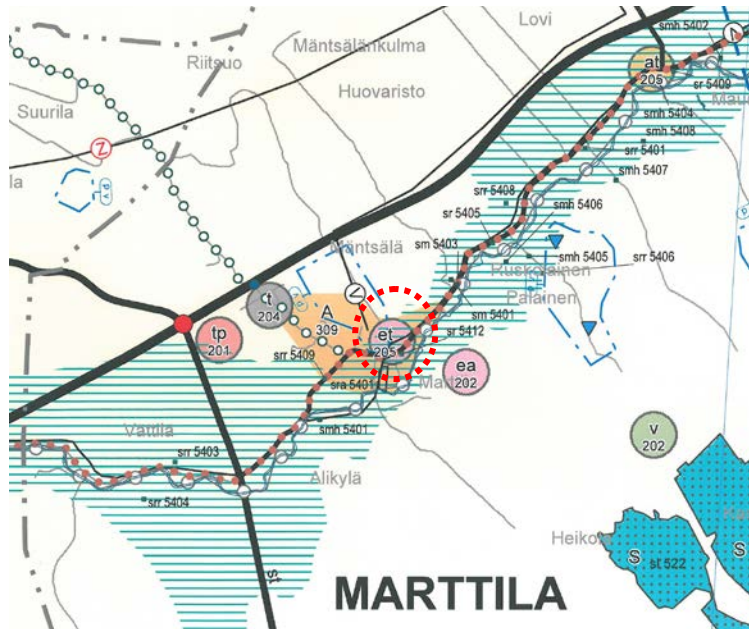
Alue on pääosin Marttilan kunnan omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

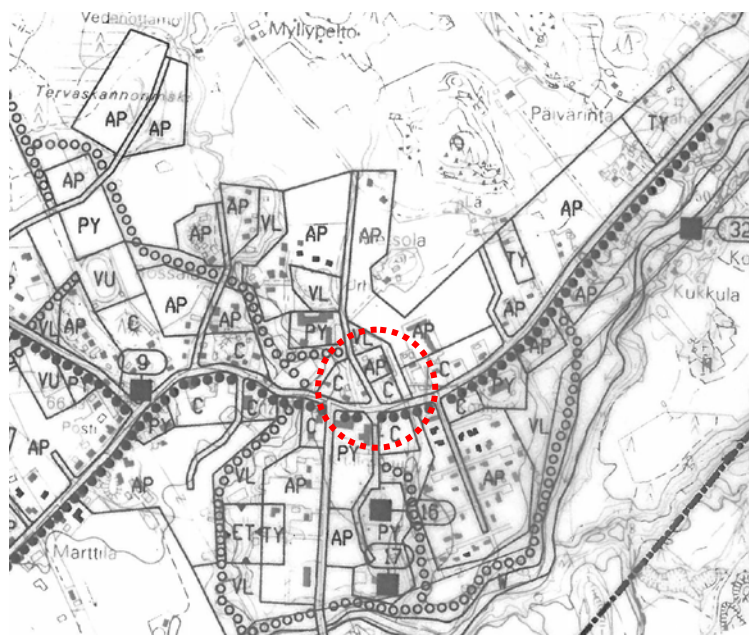
Varsinais-Suomen maakuntakaavassa (vahvistettu 20.3.2013) alue on merkitty taa-jamatoimintojen (A) alueeksi. Suunnittelualue sisältyy/rajautuu Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen (vihreä rasteri).



Ote maakuntakaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella pisteiviivalla)

Yleiskaava

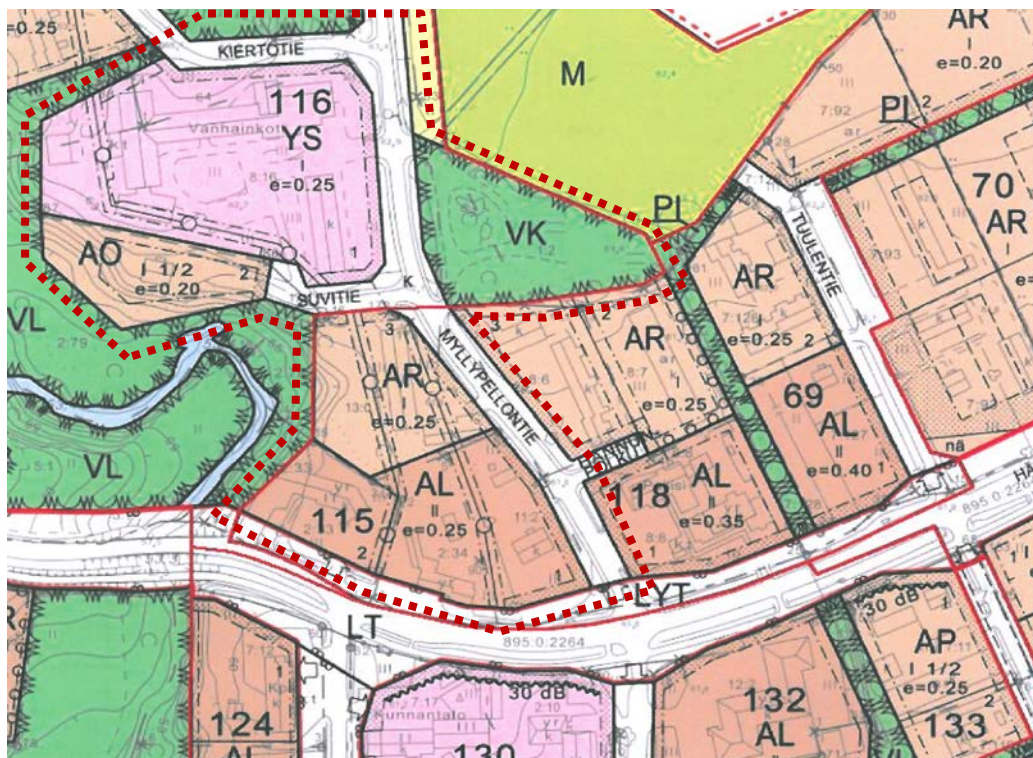
Alueelle on laadittu kunnanvaltuuston 27.9.1994 hyväksymä, oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Suunnittelualueelle on merkitty siinä keskustatoimintojen aluetta (C) ja julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Itäpuolella alue rajautuu pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP).



Ote osayleiskaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella pisteiviivalla)

Asemakaava

Alue on asemakaavoitettu (Keskustan rakennuskaava, 24.9.1974 ja Keskustan rakennuskaavan muutos 29.5.1987).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja suunnittelualan rajaus (tummanpunainen pisteiviiva)

Rakennusjärjestys

Alueella noudatetaan Marttilan kunnan rakennusjärjestystä, mikä on tullut voimaan 1.6.2007.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on Blom Kartta Oy:n laatima ja se hyväksyttiin 17.10.2007.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Lähiympäristön kaavatilanne

Aluetta ympäröivä asemakaava on hyväksytty samanaikaisesti 24.09.1974. Keskustan kaavamuutos on hyväksytty 29.5.1987.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Tavoitteena on mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentaminen Myllypellontien varteen Härkätien ja Kiertotien väliselle alueelle Myllypellontien länsipuolelle ja näin parantaa kevyen liikenteen yhteyksiä ja turvallisuutta.

Alueelle on laadittu yleissuunnitelma kevyen liikenteen väylän rakentamiseksi Myllypellontien varteen, sen länsipuolelle ja tutkittu pysäköintialueen sijoittamista Myllypellontien itäpuolelle leikkikenttäalueeksi (VK) merkitylle alueelle. Ks. liite 6.

Loimaan seudun liikenneturvallisuuksuunnitelmassa (5.12.2012) on Marttilan osalta toimenpide-ehdotuksena esitetty tämän kevyen liikenteen väylän rakentaminen.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Marttilan kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavamuutoksen valmistelun 25.02.2013.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutostyön aloittamisesta kuulutettiin Auranmaan Viikkolehdessä 01.03.2013 ja kunnan www-sivuilla 26.02.2013 lähtien.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Marttilan kunnanvirastossa ja kunnan www-sivuilla koko työn ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnitteluprosessin aikana.

Osallisilla on kaavaa valmisteltaessa mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen ollessa julkisesti nähtävillä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kaavatyön ajan.

Saadun palautteen pohjalta laadittu asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtävillä 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

Kunnan asettamat tavoitteet

Marttilan kunta on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi kevyen liikenteen väylän ja uuden pysäköintialueen rakentamisen mahdollistamiseksi. Lisäksi tutkitaan AL-alueella olevan puistomuuntamon kaavallinen huomioonotto.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Hanke on seutukaavan ja osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Hanke on alueen oloista ja ominaisuuksista johdettujen tavoitteiden mukainen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Prosessin aikana pyritään ottamaan huomioon osallisten esittämät tavoitteet. Entisen alakoulurakennuksen suojelutavoite toteutetaan sr-merkinnällä.

Laadulliset tavoitteet

Kaava mahdollistaa alueen kevyen liikenteen väylän ja pysäköintialueen rakentamisen. Kevyen liikenteen väylän rakentamisella pyritään säilyttämään Myllypellontien katutilan luonne. Uusi pysäköintialue pyritään sijoittamaan luontevasti entisen leikkikenttäalueen reunaan niin, että hyväkuntoista puustoa voidaan sopivasti harvennettuna säilyttää. Lähivirkistysalueeksi jäävällä osalla pyritään alueen kokonaisilmeen kohentamiseen puustoa sopivasti harventamalla ja maastonmuotoja muotoilemalla. Alueen läpi on mahdollisuus osoittaa luontevia ulkoilureittejä.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehtoina nähtiin

1. kevyen liikenteen väylän mahdollistaminen
2. kevyen liikenteen väylän ja pysäköintialueen mahdollistaminen.
3. kevyen liikenteen väylän ja pysäköintialueen mahdollistaminen ja muuntamon alueen kaavallinen ratkaiseminen.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Valmistelun aikana selvitetään naapuruston asukkaiden näkemykset eri vaihtoehtoista.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Valmistelun aikana todettiin vaihtoehdon 3 vastaavan parhaiten kunnan asukkaiden tarpeita ja pyrkimyksiä, vaikka muutkin vaihtoehdot ovat toteuttamiskelpoisia.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kunnanhallituksen kokouksessa 25.02.2013 todettiin vaihtoehdon 3 vastaavan parhaiten kunnan asukkaiden tarpeita ja pyrkimyksiä, vaikka muutkin vaihtoehdot ovat toteuttamiskelpoisia.

Vaikutusselvitysten ja -arvioinnin tulokset

Asemakaavamuutoksen eri vaihtoehtoja on arvioitu Marttilan kunnassa käydyissä keskusteluissa.

Mielipiteet ja muistutukset

Osallisten mielipiteet pyritään ottamaan huomioon valintoja tehtäessä ja asemakaavaratkaisua kehitettäessä. Prosessin aikana tehdään luonnokseen ja ehdotukseen tarvittaessa muutoksia.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaluonnoksesta oli mahdollisuus esittää mielipide.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 04.04.2013 – 03.05.2013.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Marttilan kunta, Sosiaalilautakunta	9.4.2013
Varsinais-Suomen Maakuntamuseo	25.4.2013
Varsinais-Suomen liitto	29.4.2013
Lieto, Ympäristöterveyspalvelut	2.5.2013
Varsinais-Suomen ELY-keskus	8.5.2013

Varsinais-Suomen Maakuntamuseon lausunnossa edellytetään entisen koulurakennuksen merkitsemistä säilytettäväksi rakennukseksi.

Varsinais-Suomen liiton lausunnossa edellytetään rakennuskokonaisuuden huomioista myös kaavamerkinnoissä ja –määräyksissä.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa edellytetään asianmukaisia kaavamääräyksiä entisen koulurakennuksen kulttuuriympäristön arvojen turvaamiseksi, korttelin 115 rakennuspaikkojen 1 ja 2 kulkuyhteyksien osoittamista sekä pieniä täsmennyksiä OAS:aan ja kaavaselostukseen.

Muilla tahoilla ei ollut huomautettavaa luonnoksesta.

Luonnosvaiheen jälkeen entinen koulurakennus on varustettu sr-merkinnällä: ”Suojeltu rakennus. Suojelumerkinnällä varustettua rakennusta ei saa purkaa, eikä rakennukseen saa tehdä sen rakennushistoriallista tai kulttuurihistoriallista arvoa turmelevia julkisivumuutoksia. Rakennuksen korjaus-, muutos- ja laajennustöissä on otettava sen ominaispiirteet ja rakennustaiteellinen arvo huomioon.” Rakennukselle on jo luonnosvaiheessa osoitettu rajatulla rakennusalalla pieni laajentumismahdollisuus. Koulun talousrakennukselle ja sen mahdolliselle laajennukselle on myös jo luonnosvaiheessa osoitettu tarkka rakennusala.

Luonnosvaiheen jälkeen eteläpuoleiselle lähivirkistysalueelle on osoitettu ”Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa” olevaa puistomuuntamoa varten

Luonnosvaiheen jälkeen korttelin 115 rakennuspaikoille 1 ja 2 on osoitettu liittymänuolet ja tontin 4 kohdalle ajoneuvoliittymäkielto osalle Myllypellontien osuutta. Luonnosvaiheen jälkeen tapahtuneen maakuntakaavan vahvistamispäätöksen myötä kaavaselostuksen ja OAS:n maakuntakaavaa käsittelevät kohdat on päivitetty.

Muistutukset ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaehdotuksesta oli mahdollisuus esittää muistutus.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 27.05.2013 – 25.06.2013.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

As Oy Väinönpelto	30.5.2013
Varsinais-Suomen liitto	17.6.2013
Varsinais-Suomen Maakuntamuseo	19.6.2013
Lieto, Ympäristöterveyspalvelut	8.7.2013

As Oy Väinönpellon lausunnossa esitetään, että taloyhtiön tontin läheisyyden suunnitellulle lähivirkistysalueeksi merkitylle alueelle ei saisi muodostua mitään oleskelualueita eikä sinne saisi rakentaa sellaista väylää, joka muodostuisi mahdolliseksi läpikulkureitiksi Tuulentielle.

Havainnekuvaa täsmennetään poistamalla esimerkinomainen aukio ja jatkoyhteys alueen itäpuolella oleville puistokaisteille.

Varsinais-Suomen Maakuntamuseon lausunnossa esitetään, että suojelumääräys ja kaavakartta ovat ristiriitaiset, koska kaavan suojelun rakennuksen rakennusalan mahdollistamat laajennukset ovat niin mittavat, että rakennuksen ominaispiirteet eivät sellaista kestä.

Kaavakartassa entisen koulurakennuksen rakennusala rajataan maakuntamuseon esityksen mukaan.

Muilla tahoilla ei ollut huomautettavaa luonnoksesta.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen mukaan ELY-keskus ei katso aiheelliseksi antaa asiassa lausuntoa (sähköposti 27.6.2013/Pirjo Uusi-Uola).

Ehdotusvaiheen jälkeen entisen koulurakennuksen rakennusala on rajattu maakuntamuseon esityksen mukaisesti.

Ehdotusvaiheen jälkeen havainnekuvassa on täsmennetty polkuverkostoa poistamalla esimerkinomainen aukio ja jatkoyhteys alueen itäpuolella oleville puistokaisteille.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Marttilan kunnanhallituksen päätökset

- asemakaavan muutoksen laadinnan aloittaminen 25.02.2013 (KH 78 §).
- asemakaavaluonnoksen asettaminen julkisesti nähtäville 26.03.2013 (KH 115 §).
- asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville 14.05.2013 (KH 151 §).
- esitys asemakaavan muutoksen hyväksymisestä kunnanvaltuustolle 08.08.2013 (KH 194 §).

Marttilan kunnanvaltuuston päätökset

- asemakaavan muutoksen hyväksyminen 05.09.2013 (KV 77 §).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutos käsittää korttelista 115 ja 116 sekä puistoaluetta ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 115 ja 116 sekä lähivirkistysaluetta, pysäköintialuetta ja katualuetta.

5.1.1 Mitoitus

Korttelissa 115 itäkulmauksen tontin tehokkuusluku $e=0.25$ säilytetään ennallaan huolimatta rakennusalaan ja kerrosaluun tehdyistä tarkennuksista. Se mahdollistaa tontin tarkoituksenmukaisen lisärakentamismahdollisuuden olevien säilytettävien rakennusten lisäksi.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alue tukeutuu Marttilan keskustan palveluihin.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaava mahdollistaa alueen kevyen liikenteen väylän ja pysäköintialueen rakentamisen. Kevyen liikenteen väylän rakentamisella säilytetään Myllypellontien katutilan luonne. Uusi pysäköintialue sijoitetaan luontevasti entisen leikkikenttäalueen reunaan niin, että hyväkuntoista puustoa sopivasti harvennettuna säilytetään. Lähivirkistysalueeksi jäävällä osalla alueen kokonaisilmeen kohentamiseksi puustoa sopivasti harvennetaan ja maastonmuotoja muotoillaan. Alueen läpi osoitetaan luontevia ulkoilureittejä.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Korttelissa 116 erillispientaloille osoitettu korttelialue (AO) säilyy pääosin ennallaan. Vain kerroslukumerkintä I ½ muutetaan nykykäytännön mukaan merkinnäksi I u ½ ja rakennusalan rajoissa tehdään vähäisiä teknisiä tarkennuksia.

Korttelissa 116 sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue pienenee jonkin verran (kevyen liikenteen väylän takia) ja sen myötä rakennusoikeus. Rakennusalan rajoissa tehdään vähäisiä tarkennuksia.

Korttelissa 115 rivitaloille ja muille kytketyille asuinrakennuksille osoitettu korttelialue (AR) pienenee jonkin verran (kevyen liikenteen väylän takia) ja sen myötä rakennusoikeus. Rakennusalan rajoissa tehdään vähäisiä tarkennuksia.

Korttelissa 115 asuin-, liike- ja toimistorakennuksille osoitettu korttelialue säilyy pääosin ennallaan kahdella läntisellä tontilla (tontit 1 ja 2).

Korttelissa 115 asuin-, liike- ja toimistorakennuksille osoitetun korttelialueen itäisimmällä tontilla (tontti 4) tontin pohjoisosa muutetaan lähivirkistysalueeksi (olevan

muuntamon takia). Lähivirkistysalueelle on puistomuuntamo varten osoitettu merkintä et = ”Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa”.

Tontin pinta-ala pienenee jonkin verran (kevyen liikenteen väylän takia).

Näiden myötä tontin rakennusoikeus pienenee vastaavasti.

Tontilla kerroslukumerkintä II muutetaan kerroslukumerkinnäksi I u ½ vastaamaan nykytilannetta ja myös tavoiteltua tilannetta.

Tontilla rakennusosalat on rajattu olevaa kaavaa selkeämmin ja istutettavaa tontinosaa laajennettu (pääosin Härkätien puolella).

Entinen alakoulurakennus on varustettu sr-merkinnällä ”Suojeltu rakennus. Suojelumerkinnällä varustettua rakennusta ei saa purkaa, eikä rakennukseen saa tehdä sen rakennushistoriallista tai kulttuurihistoriallista arvoa turmelevia julkisivumuutoksia. Rakennuksen korjaus-, muutos- ja laajennustöissä on otettava sen ominaispiirteet ja rakennustaiteellinen arvo huomioon.”

5.3.2 Muut alueet

Leikkikenttäalue (VK) muutetaan osittain yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja osittain lähivirkistysalueeksi (VL).

Leikkikenttäalueen pinta-ala olevassa kaavassa n. 4400 m².

Lähivirkistysalueen pinta-ala kaavamutoksen jälkeen 2900 m².

Pysäköintialueen pinta-ala kaavamutoksen jälkeen 1400 m².

Myllypellontien katualue levenee länteen koko suunnittelualueella 1...2 metriä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi yhdyskuntarakenteeseen.

Taajamakuva

Kaava mahdollistaa Myllypellontien katutilan säilyttämisen eheänä ja selkeänä kevyen liikenteen väylän rakentamisen jälkeenkin. Kaava luo edellytykset entisen alakoulurakennuksen ja sen talousrakennuksen säilyttämiselle ja tarvittaessa pienelle laajentamiselle. Kaava takaa taajamakuvaan olennaisesti kuuluvan alakoulurakennuksen ja pihapiirin näkymän säilymisen Härkätielle.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta työpaikkoihin tai elinkeinotoimintaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen rajautuminen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Hämeen Härkätie on otettu huomioon varustamalla alakoulurakennus sr-6 –merkinnällä ja osoittamalla sen ja Härkätien välinen alue istutettavaksi alueen osaksi. Kevyen liikenteen väylä (leveys 3 m) on suunniteltu Suvitien ja Härkätien välisellä osuudella pääosin kiinni Myllypellontien ajoradan reunaan. Katutila tällöin jonkin verran levenee, mutta ratkaisu mahdollistaa alakoulurakennuksen siperianhernepensaidan ja pylväshaapojen säilyttämisen. Härkätien lähellä kevyen liikenteen väylän ja ajoradan väliin jää nurmialue, kun kevyen liikenteen väylä ohjautuu olevan suojatien kohdalle. Kiertotien ja Suvitien välillä kevyen liikenteen väylän ja ajoradan väliin jää istutettava/nurmialue. Muutokset katutilassa Härkätien tuntumassa ovat vähäisiä – ja pikemminkin tilaa selkeyttäviä.

Kaava mahdollistaa alakoulun tontilla olevien rakennusten muodostaman rakennustaiteellisesti arvokkaan kokonaisuuden säilyttämisen ja tarvittaessa luontevan laajennuksen. Korjaus-, muutos- ja laajennustöissä on otettava huomioon näiden rakennusten rakennustaiteelliset ominaispiirteet.

Virkistys

Hanke parantaa alueen pohjoispuolella olevan pelikentän saavutettavuutta Härkätien suunnasta.

Liikenne

Uusi kevyen liikenteen väylä parantaa kevyen liikenteen yhteyksiä ja lisää liikenneturvallisuutta. Kaava mahdollistaa Myllypellontien katutilan eheyttämisen ja turvallisuuden parantamisen sekä parantaa palvelukeskuksen saavutettavuutta Härkätien suunnasta.

Tekninen huolto

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta tekniseen huoltoon.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavalla ei ole vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Esitetään kaavakartan yhteydessä.

5.7 NIMISTÖ

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Alueelta on laadittu havainnekuva ehdotusvaiheessa.

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 §).

Tarvasjoella 2.7.2013

Aluearkkitehti Seppo Pärnä
FISE YKS 485
Tarvasjoki – Marttila – Koski TI – Oripää aluearkkitehtitoiminta