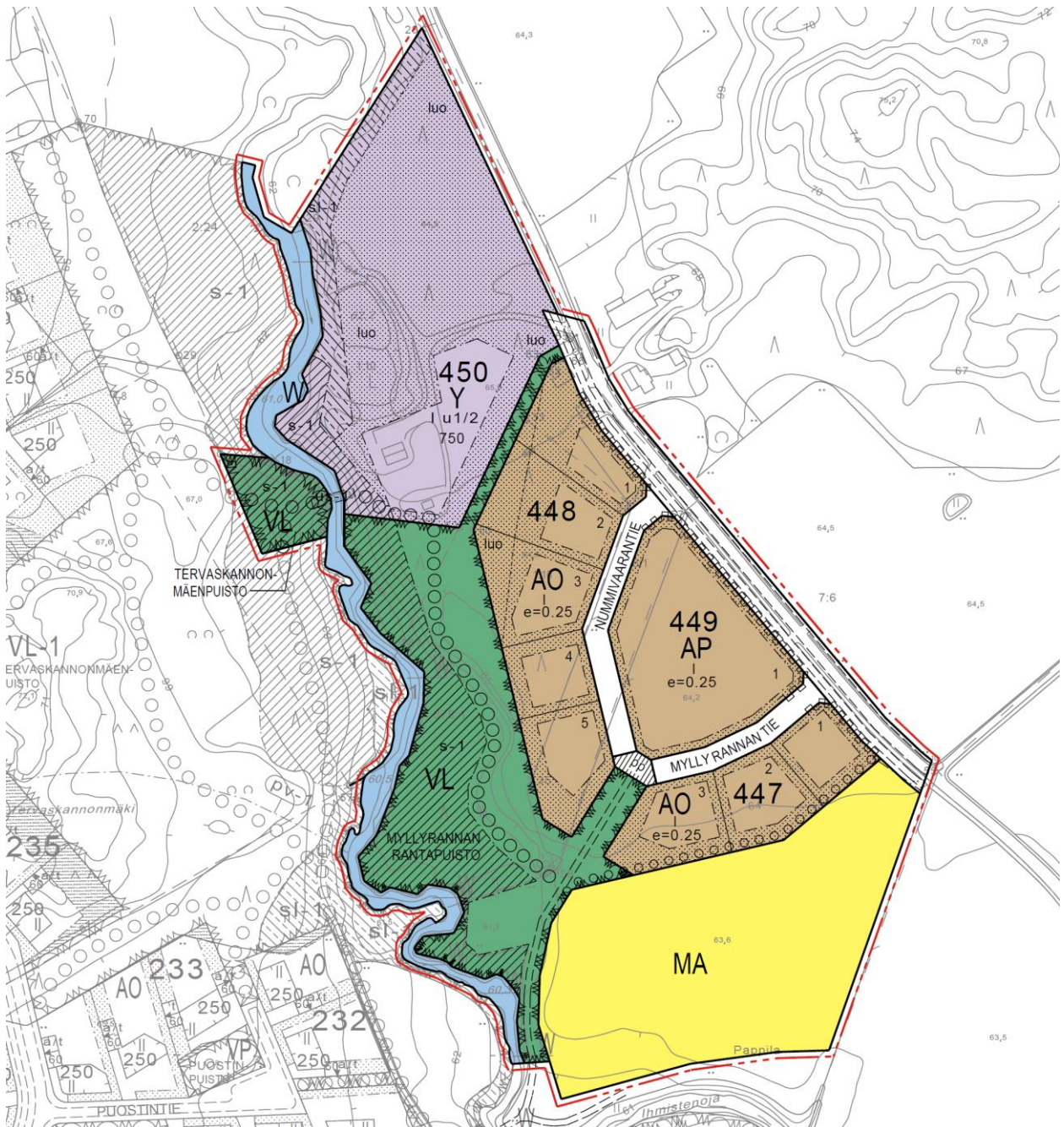




MARTTILAN KUNTA

MYLLYRANNAN ALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS "MYLLYRANNAN ALUE"



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

HYVÄKSYMISKÄSITTELY

KH 10.2.2020, KV 14.4.2020

23.1.2020, (23.10.2018, 6.6.2019)

SELOSTUS KOSKEE 23.1.2020 PÄIVÄTTYÄ KAAVAKARTTAA

1.4	SISÄLLYSLUETTELO	
1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	TUNNISTETIEDOT	3
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	5
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2	ASEMAKAAVA	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	11
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	12
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	17
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	17
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	17
4.3.1	Osalliset	17
4.3.2	Vireilletulo	17
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	18
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	18
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	19
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	19
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	19
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	19
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	19
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	19
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	20
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	KAAVAN RAKENNE	21
5.1.1	Mitoitus	21
5.1.2	Palvelut	21
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN	21
5.3	ALUEVARAUKSET	21
5.3.1	Korttelialueet	21
5.3.2	Muut alueet	21
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	22
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	22
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	22
5.7	NIMISTÖ	23
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	23
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	23
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	23

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kunta: Marttila

Kaavan nimi: "Myllyrannan alue"

Myllyrannan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 447-450, lähivirkistysaluetta, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, vesialuetta ja katualuetta.

Asemakaavan laatija

Seppo Pärnä / aluearkkitehti / Marttila – Koski TI – Oripää 31.12.2018 asti,

Mika Sahlström / aluearkkitehti / Marttila – Aura - Koski TI – Oripää, 2.1.2019 →

Härkätie 773, 21490 MARTTILA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.10.2018

Asemakaavan vireilletulo

Päätös 4.12.2018

Kuulutus Auranmaan Viikkolehdessä 11.12.2018

Kunnan ilmoitustaululla ja kunnan www-sivuilla 5.12.2018 - 30.1.2019

Asemakaavan käsittely

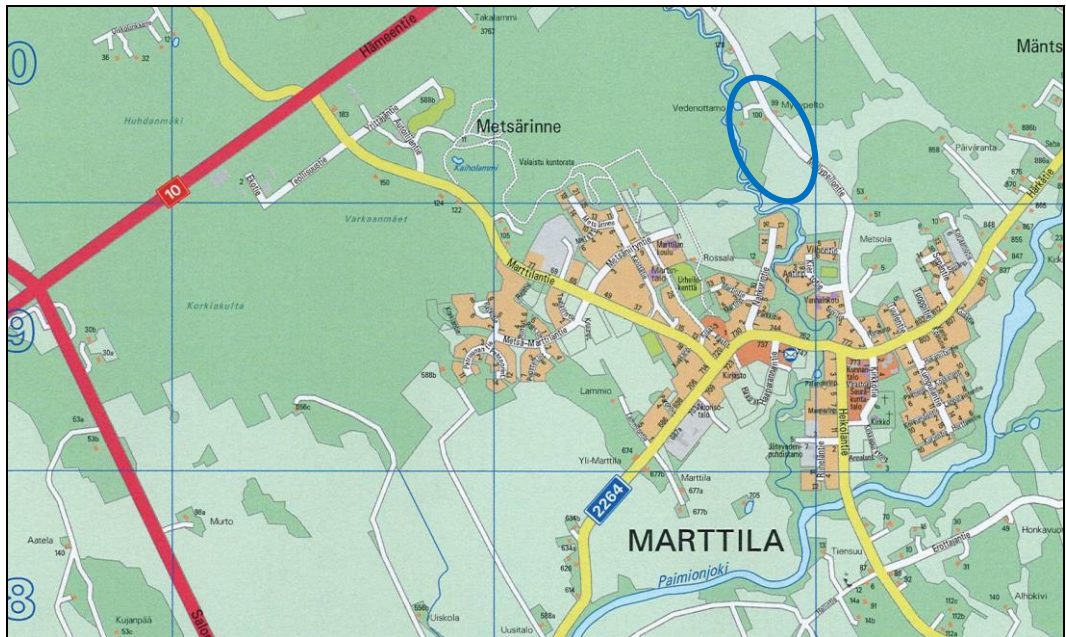
Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 10.2.2020

Asemakaavan hyväksyminen

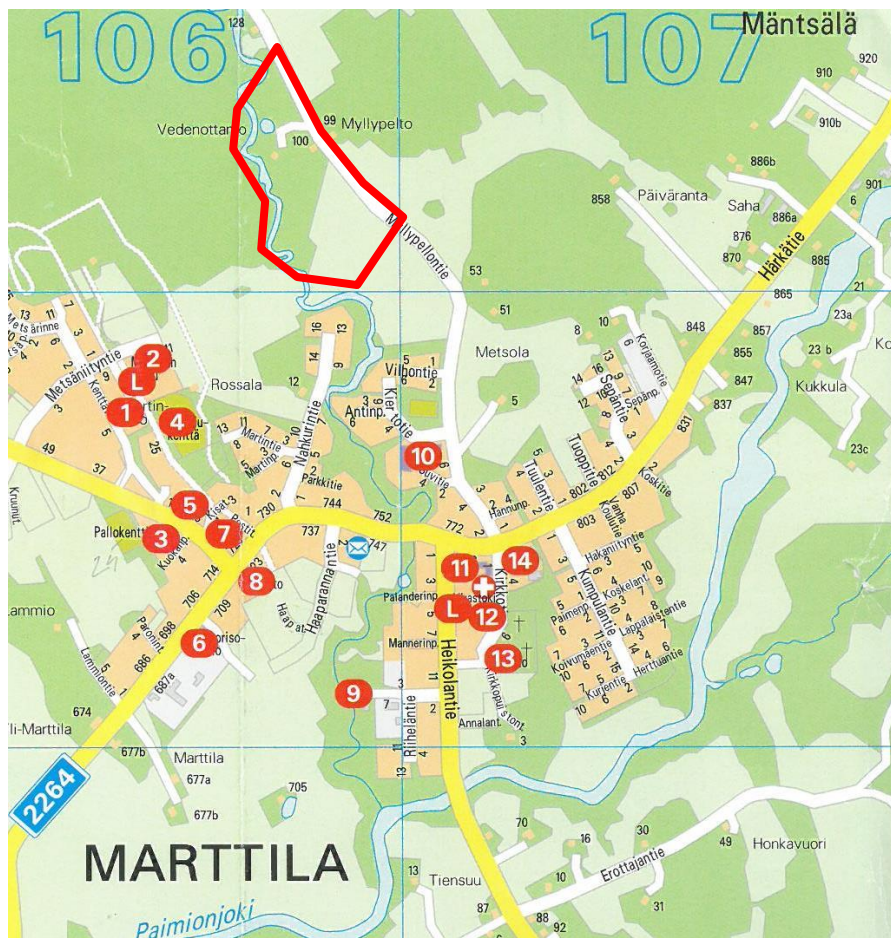
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen XX.XX.2020

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alue sijaitsee Marttilan kunnan keskustaajamassa, sen pohjoisosassa n. 1 km Härkätiestä pohjoiseen Myllypellontien ja Ihmistenojan välisellä alueella.



Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 8,5 ha.



1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:

”Myllyrannan alue”

Myllyrannan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos.

Kaavan tarkoitus:

Tavoitteena on uuden, viihtyisän ja keskeisesti sijaitsevan pientaloalueen kaavoittaminen Marttilan taajaman pohjoisreunalle Ihmistenojan varteen. Lisäksi tavoitteena on osoittaa Ihmistenojan varsi retkeily- ja lähivirkistysalueeksi.

Seurakunnan omistama Martinmajan alue halutaan osoittaa yleisten rakennusten alueeksi, jolla mahdollistetaan pieni lisärakentaminen ja toiminnan lisäämisenkin.

Samalla tutkitaan mahdollisuus säilyttää avara näkymä Myllypellontieltä Ihmistenojan laaksoon ja koulu/urheilukeskukseen.

Alue täydentää Myllyvainion asemakaavaa.

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

Ks. kansisivun taustapuoli

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3	Kaava-alueen rajaus
Liite 4	Havainnekuva
Liite 5	Maisemaselvitys
Liite 6	Yleiskaavallinen selvitys
Liite 7	Luontoselvitys
Liite 8	Luonnosvaiheen lausunnot
Liite 9	Ehdotusvaiheen lausunnot
Liite 10	Tervaskannonmäen luontoselvitys
Liite 11	Myllyvainion luontoselvitys

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Ei muita aineistoja.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Marttilan kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavamuutoksen valmistelun 5.11.2018.

Marttilan kunnanhallitus hyväksyi 23.10.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 5.11.2018.

Marttilan kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaluonnoksen 4.12.2018.

Asemakaavaluonnos ja OAS MRL 62 §:n mukaisessa tarkoituksessa osallisten nähtävänä 12.12.2018 – 25.1.2019.

Marttilan kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen 19.8.2019, 148§.

Asemakaavaehdotus MRL 65 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävänä 23.8.2019 – 23.9.2019.

Marttilan kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen XX.XX.2020.

2.2 ASEMAKAAVA

Tavoitteena on uuden, viihtyisän ja keskeisesti sijaitsevan pientaloalueen kaavoittaminen Marttilan taajaman pohjoisreunalle Ihmistenojan varteen. Lisäksi tavoitteena on osoittaa Ihmistenojan varsi retkeily- ja lähivirkistysalueeksi. Ihmistenojan lähivirkistysalueen (VL) ojanvarren luonnontilaisimmat osat osoitetaan suojeltaviksi alueiksi.

Seurakunnan omistama Martinmajan alue halutaan osoittaa yleisten rakennusten alueeksi, jolla mahdollistetaan nykyisen toiminnan jatkaminen tai muun julkisen toiminnan toteuttaminen. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 750 k-m² joko nykyisen toiminnan kehittämiseksi ja / tai seurakunnan muulle julkiselle toiminnalle.

Samalla tutkitaan mahdollisuus säilyttää avara näkymä Myllypellontieltä Ihmistenojan laaksoon ja koulu/urheilukeskukseen.

Alue liittyy Myllyvainion ja Tervaskannonmäen alueen asemakaavaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Lähtökohdat:

Kaava-alue on Marttilan kunnan ja Marttilan seurakunnan omistuksessa. Osa alueesta on yhteistä maa-alueita (Sorapalsta ja tie sinne). Kunnallistekniikka ulottuu alueen rajalle. Alue on asemakaavoittamaton. Se liittyy kuitenkin saumattomasti vuonna 2013 hyväksytyyn Tervaskannonmäen asemakaavaan ja vuonna 2018 hyväksytyyn Myllyvainion alueen asemakaavaan ja sen eteläpuolella olevaan pientaloalueeseen.

Nykytila:

Suunnittelualueen itä- ja eteläosa on nyt pääosin viljelyksessä olevaa peltoa. Ihmistenojan varsi on osin luonnontilaista metsää ja osin loivaa Ihmistenojaan laskevaa niittyä, jolla on paikoitellen hiukan puustoa ja pensaikkoa. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisosa Ihmistenojan varrella on osin luonnontilaista metsää ja osin talousmetsää.

Lännessä suunnittelualue rajoittuu suurelta osin Ihmistenojaan, jonka toisella puolella on lähivirkistysaluetta ja omakotitaloaluetta (Tervaskannonmäen alue). Idässä suunnittelualue rajautuu Myllypellontiehen, jonka takana on peltoaluetta, joka idempänä rajautuu metsäisiin mäkiin.

Myllypellontien varressa oleva asuin- ja talousrakennus ovat asumattomia ja melko huonokuntoisia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on nyt pääosin viljelyksessä olevaa peltoa. Peltoalueen luoteisin sarka on niittyä ja osin pusikoitunut.

Ihmistenojan varsi on osin loivaa Ihmistenojaan laskevaa niittyä, jolla on paikoitellen hiukan puustoa ja pensaikkoa ja osin luonnontilaista puronvarsimetsää.

Suunnittelualueen keskiosassa Myllypellontien varressa oleva asuin- ja talousrakennus ovat asumattomia ja melko huonokuntoisia.

Suunnittelualueelta on laadittu erillinen luontoselvitys (ks. liite 7). Lisäksi kaava-aineistoon on liitetty vuonna 2009 laadittu Tervaskannonmäen ja Myllyvainion asemakaava-alueiden luontoselvitykset (liite 10 ja 11).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Marttilan kunnan keskustaaajaman pohjoisosassa, Härkätien pohjoispuolella. Alueen eteläpuoleinen alue on melko tiiviiksi muotoutunut ja pääosin rakentunut valmiiksi.

Alueelta on laadittu erillinen yleiskaavallinen selvitys (ks. liite 6).

Taajamakuva

Suunnittelualueen eteläpuolella olevan Myllyvainion pientaloaluekaavan eteläpuoleisella alueella on sopusuhtaisesti omakotitaloasutusta, tenniskentät, palvelutalo ja Härkätien varressa myös asuin/liikerakennuksia. Alueen yleisilme on vehreä. Suunnittelualueen länsipuolella oleva Ihmistenoja muodostaa monimuotoisen ja vaihtelevan viherväylän keskustaaajaman läpi Paimionjokeen asti.

Alueelta on laadittu erillinen maisemaselvitys (ks. liite 5).

Palvelut

Alue tukeutuu Marttilan keskustan palveluihin.

Virkistys

Luonnostilaisen oloinen ja rehevä Ihmistenojan purolaakso/kanjonin molemmin puolin on hienot alueet retkeilyyn ja ulkoiluun. Marttilan keskustaaajaman liikuntapalvelut ovat heti suunnittelualueen länsipuolella Ihmistenojan toisella puolella. Suunnittelualueen itä- ja pohjoispuolella on tasapainoista maa- ja metsätalousaluetta.

Liikenne

Liikenne suuntautuu Myllypellontien kautta Härkätielle. Myllypellontien eteläosan varrella on erillinen kevyen liikenteen väylä ulottuen Härkätielle asti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kiinteistö 480-414-8-1, Myllypellontie 98

Kiinteistöllä sijaitsee asumaton asuin- ja talousrakennus joka on kunnan omistuksessa. Rakennukset ovat vaatimattomia ja melko huonokuntoisia.

PÄÄRAKENNUS

Rakennusvuosi	1943
Alkuper.k.tarkoitus	asuinrakennus
Nyk. k.tarkoitus	asuinrakennus
Kerroslukku	1
Perustus	betoni
Runko	puuranka
Vuoraus	rimalaudoitus
Ulkovärit	vaalean harmaa, vuorilaudat valkoiset
Katto	harjakatto, punainen
Kate	betonikattotiili
Kunto	kohtalainen
Purettu	ei
Erityispiirteet	Rakennus on asumaton. Päärakennus ja talousrakennus vastakkaisen naapurin kanssa muodostavat ehyen pihapiirin jota halkoo Myllypellontie.

TALOUSRAKENNUS

Rakennusvuosi	n. 1940- 50
Alkuper.k.tarkoitus	talousrakennus
Nyk. k.tarkoitus	talousrakennus
Kerroslukku	1
Perustus	betoni
Runko	puuranka
Vuoraus	rimalaudoitus
Ulkovärit	punainen, vuorilaudat valkoiset ja ovet ruskean keltaiset
Katto	harjakatto, punainen
Kate	sementtikuitulevy
Kunto	kohtalainen
Purettu	ei

Erityispiirteet

Rakennuksessa on sauna ja varasto-osa ja rakennuksen päässä ulko-wc.



Kohde tien vasemmalla puolella.



Pihapiirit

Kiinteistö 480-414-1-10, Myllypellontie 100

Martinkosken seurakunta omistaa kiinteistön, jolle sijoittuu seurakunnan opinto/ulkoilu/retkeilymaja Martinmaja.

PÄÄRAKENNUS

Rakennusvuosi	1980-90
Alkuper.k.tarkoitus	retkeilymaja
Nyk. k.tarkoitus	retkeilymaja
Kerroslukku	1
Perustus	betoni
Runko	höylähirsi
Vuoraus	
Ulkovärit	punainen, vuorilaudat valkoiset
Katto	harjakatto, punainen
Kate	profiilipelti, vaalea harmaa
Kunto	hyvä
Purettu	ei
Erityispiirteet	

TALOUSRAKENNUS

Rakennusvuosi	n. 1980
Alkuper.k.tarkoitus	wc-rakennus
Nyk. k.tarkoitus	wc-rakennus
Kerroslukku	1
Perustus	pilariperustus, betoni
Runko	puuranka
Vuoraus	rimalaudoitus
Ulkovärit	punainen, vuorilaudat valkoiset ja ovet keltaiset

Katto
Kate
Kunto
Purettu
Erityispiirteet

harjakatto
profiilipelti, maalattu
hyvä
ei
Wc-rakennukset vieressä on varastokatos polttopuille.



Martinmaja



Ulko-wc ja varastokatos.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

Erityistoiminnot

Alueella ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella on lähes luonnontilainen Ihmistenojan hieno luonto/ ympäristökokonaisuus.

Pohjavesi:

Asemakaavahanke sijoittuu kokonaisuudessaan Puostinlähteen vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle. Alue ei kuitenkaan miltään osin sijoitu varsinaiselle pohjaveden muodostumisalueelle.

Pohjavesialueella on voimassa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17). Mikäli hanke voi muuttaa pohjaveden laatua tai määrää ja muutos aiheuttaa pohjavesiesiintymän tilan huononemista tai olennaisesti heikentää

pohjavesiesiintymän antoisuutta, hanketta ei saa toteuttaa ilman vesilain mukaista lupaa (VL 3.2).

Marttilan kunta on 20.12.2006 ostanut Puostinlähteen Vesi-yhtiön omistamat vesijohtolinjat, joiden läpimitta on 63 mm tai suurempi. Muiden kauppaehtojen mukaan kohdassa 6 Puostinlähteen Vesi-yhtiön osakkaat sitoutuvat lakkauttamaan vesi-yhtiön ja talousveden ottaminen Puostinlähteen vedenottamolta lopetetaan pysyvästi.

Muissa kauppaehdoissa kohdassa 8 mainitaan, että Marttilan kunta hakee Lounais-Suomen Ympäristökeskukselta muutosta pohjavesialueen luokkaan, I luokasta III luokkaan sillä perusteella, että talousvedenotto alueelta on kaivon pilaantumisen vuoksi lopetettu ja sen käyttö on ollut ennestäänkin vähäistä 5 m³ / d.

Pohjavesialueen poistaminen vesilain mukaisesta luokituksista:

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on tarkistanut Marttilan kunnan alueella sijaitsevien pohjavesialueen luokitukset ja rajaukset vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä määrätyn lain luvun 2a 10 a-d § mukaisesti. Kuulutus muutoksista pidettiin nähtävillä 10.9.2018–12.10.2018 Marttilan kunnan virallisella ilmoitustaululla.

Pohjavesialueiden luokka- ja rajausmuutokset:

Puostinlähteen (0248003) pohjavesialue poistetaan luokittelusta. Alueen pohjavettä ei enää hyödynnetä jokiveden päästyä ottamolle. Alueelle ei myöskään ole uusia vedenkäyttösuunnitelmia.

Alin rakentamiskorkeus:

Ihmistenojan valuma-alue on 45 km² ja valuma-alueen järvisyys on 0 %, uoma on täten purovesistö. Alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus on seuraavien osatekijöiden summa: keskimäärin kerran sadassa vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (HW 1/100) tai keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus, johon lisätään 30 cm (HW 1/50 + 0,3 m). Tähän lisätään vielä harkinnanvarainen lisäkorkeus:

- rakennustyyppistä johtuva lisäkorkeus
- ilmastonmuutoksesta aiheutuva lisäkorkeus
- vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus, joka vähäjärvisissä vesistöissä (Ihmistenoja) on 0,7 m.

3.1.4 Maanomistus

Alue on Marttilan kunnan ja Marttilan seurakunnan omistuksessa. Osa alueesta on yhteistä maa-aluetta (Sorapalsta ja tie sinne).

Kaavoitettava alue muodostuu seuraavista kiinteistöistä:

480-414-1-10 Pappila	osa	n. 3 ha
480-414-7-139 Myllyranta	suurin osa	n. 3,6 ha
480-414-8-1 Nummivaara	kokonaan	0,6500 ha
480-414-878-1 Sorapalsta ja tie sinne	kokonaan	1,1250 ha

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaava edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista.

Tähän asemakaavaan soveltuvia tavoitteita ovat mm. 1) toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 2) tehokas liikennejärjestelmä, 3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö, 4) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja osin 5) uusiutumiskykyinen energianhuolto

1)

Keskeiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat väestökehityksen edellyttämän asuntotuotannon toteutumisena, yhdyskuntarakenteen luontevana tiivistymisenä ja taajamarakenteen eheytyksenä.

2)

Myllyvainion alueen kaavassa osoitettu uusi silta ja kevyen liikenteen reitti mahdollistavat kunnan itäisen ja läntisen osan yhdistymisen ohjaamalla huomaamattomasti liikkumistapaa autolla ajamisesta kävelyyn ja pyöräilyyn. Myllyrannan alueelta on osoitettu kevyen liikenteen reitti uudelle sillalle. Ajoneuvoliikenne ja kevyt liikenne on erotettu toisistaan.

3)

Alueen länsipuolella oleva Ihmistenojan purolaakso muodostaa hienon luontokokonaisuuden ja eteläpuolella on Marttilan kirkonkylän ja Härkätien varren muodostama kulttuuriympäristö

4)

Paimionjoen maisema-alueen arvot halutaan säilyttää osoittamalla tämä tiiviimpi uusi pientaloasutus kauemmas laaksoalueesta Härkätien toisella puolella olevaan pientaloasukseen liittyen.

5)

Uuden alueen sijainti on keskeinen kunnan infrastruktuurin, energiahuollon ja palvelutarjonnan kannalta.

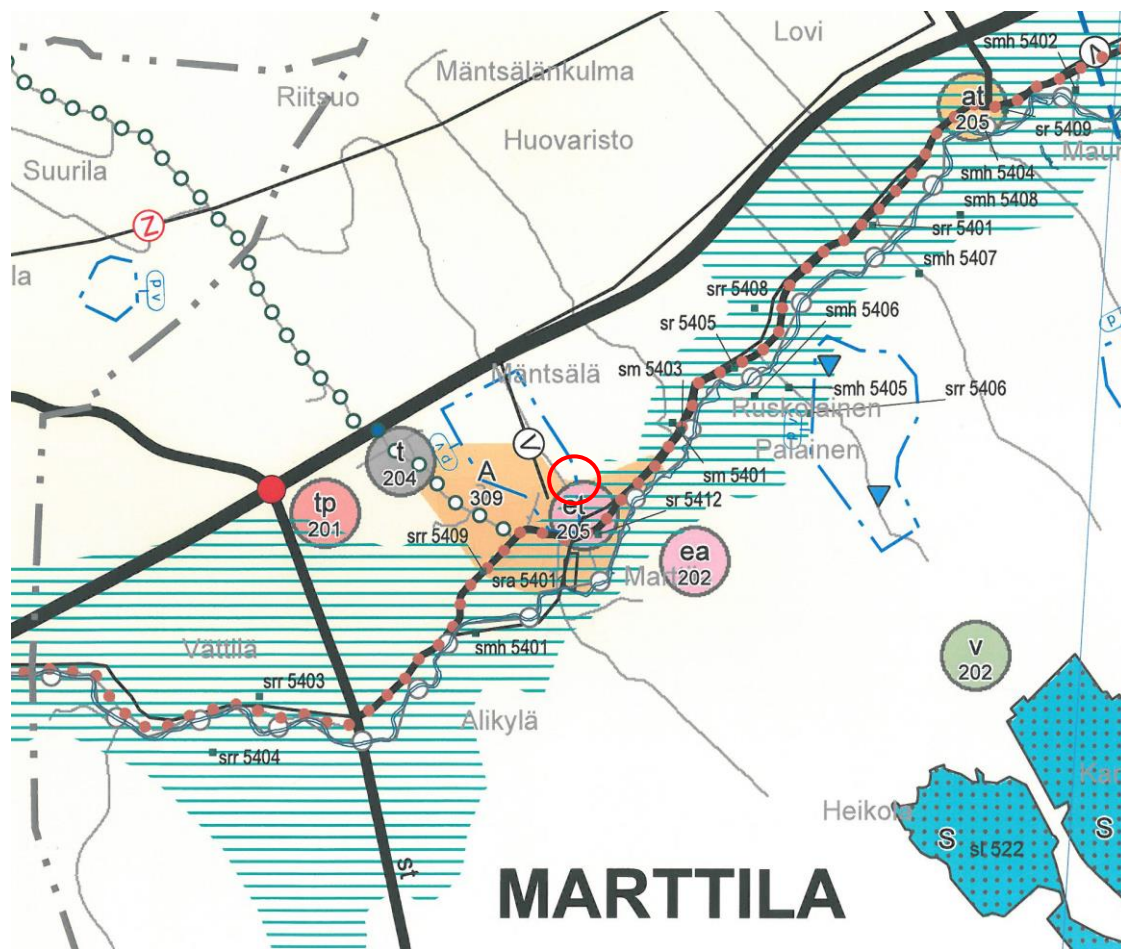
Maakuntakaava

Loimaan seudun maakuntakaavassa (vahvistettu 20.3.2013) alue on merkitty taajamatoimintojen (A) alueeksi.

Suunnittelualue sijoittuu osittain kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeälle alueelle (vaakaviivoitus).

Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi osoitettu Hämeen Härkätie (RKY-kohde).

Alue sijoittuu kokonaisuudessaan pohjavesialueelle.



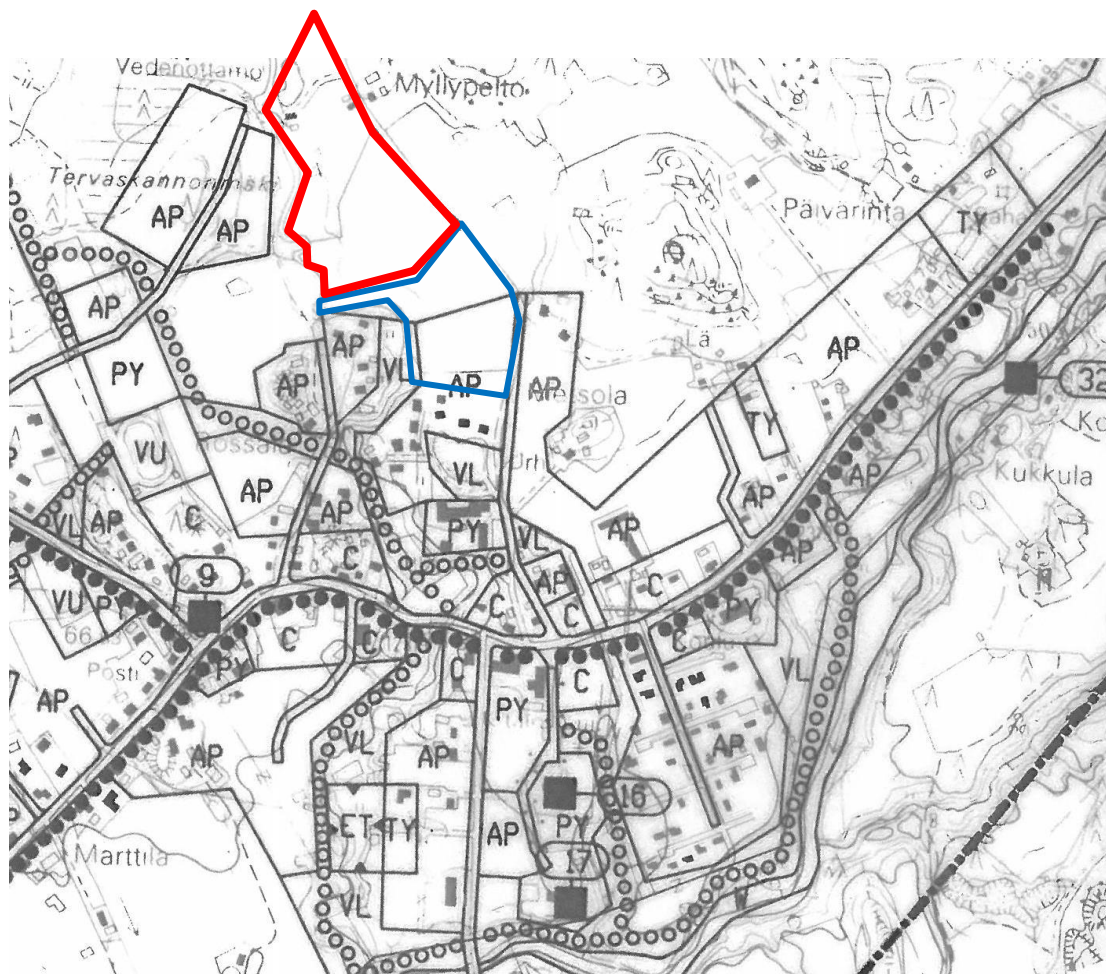
Ote maakuntakaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä)

Yleiskaava

Alueelle on laadittu kunnanvaltuuston 27.9.1994 hyväksymä, oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Suunnittelualue on rajattu osayleiskaavan ulkopuolelle. Alueen eteläpuolella ja länsipuolella olevat alueet on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP).

Ihmistenojan varsi alueen eteläpuolella on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Alueen pohjois- ja koillispuolella on maa- ja metsätalousaluetta, joka on rajattu osayleiskaavan ulkopuolelle.



*Ote oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella viivalla)
Myllyvainion alueen asemakaava (sininen viiva).*

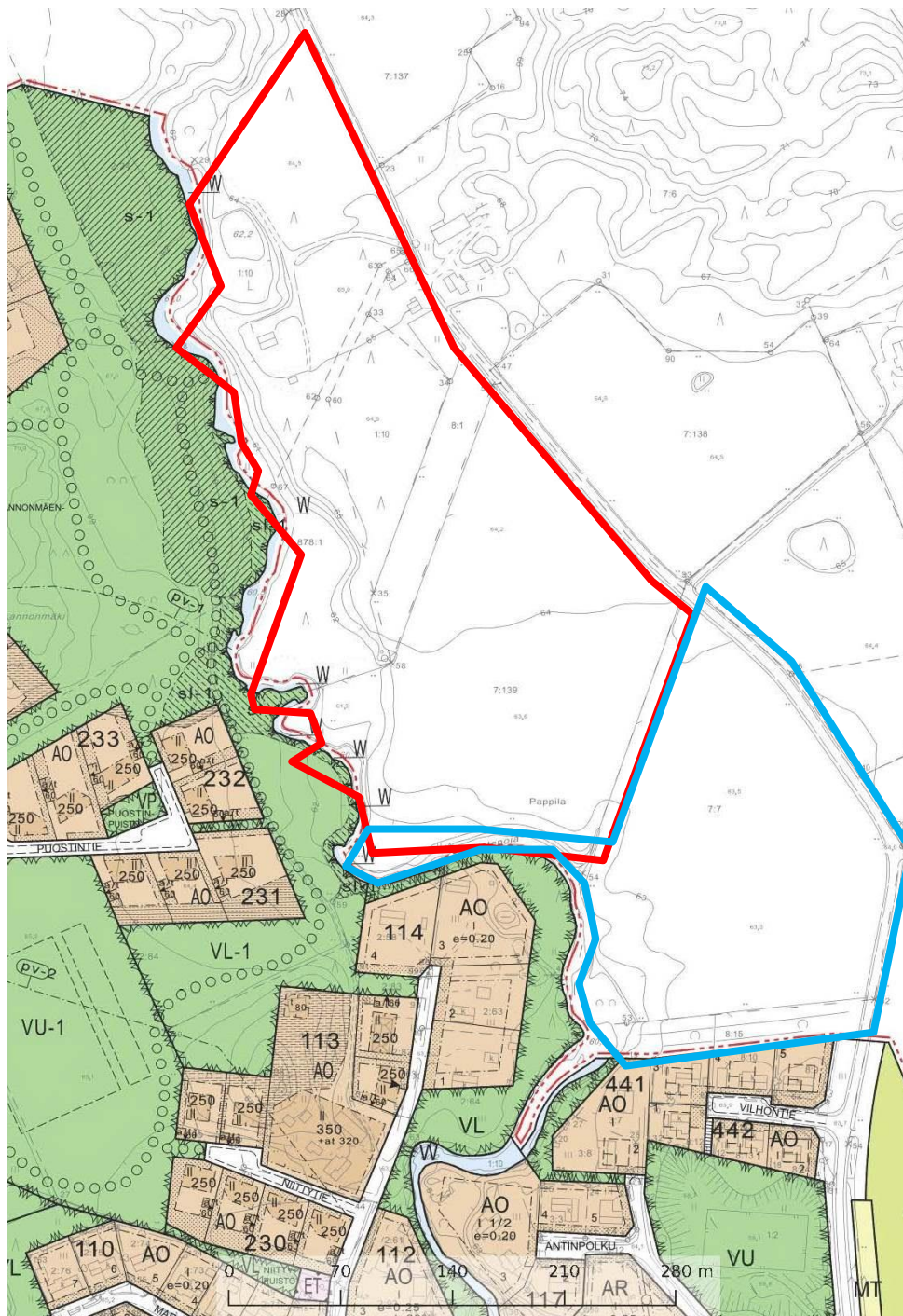
Alueelta on laadittu erillinen yleiskaavallinen selvitys – kartta (ks. liite 6).

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Suunnittelualueen eteläpuolella on vuonna 2018 vahvistettu Myllyvainion alueen asemakaava (sinisellä viivalla) ja länsipuolella 2013 vahvistettu Tervaskannonmäen alueen asemakaava.

Tämän alueen eteläpuolelle on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO), alueen lounaispuolella Ihmistenojan varrella lähivirkistysaluetta (VL).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja suunnittelualueen raja (punainen viiva.)
Myllyvainion alueen asemakaava (sininen viiva).

Rakennusjärjestys

Alueella noudatetaan Marttilan kunnan rakennusjärjestystä. Tarkistettu rakennusjärjestys tuli voimaan 1.6.2015.

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 rakennuskielloja.

Lähiympäristön kaavatilanne

Alueen eteläpuolella oleva Myllyvainion alueen asemakaava on hyväksytty 11.6.2018.

Alueen länsipuolella oleva Tervaskannonmäen asemakaava on hyväksytty 27.5.2013.

Myllyvainion alueen eteläpuoleisen omakotitaloalueen kaavamuutos on hyväksytty 12.04.1977.

Muuten aluetta laajemmin ympäröivä asemakaava on hyväksytty samanaikaisesti 24.09.1974.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Tavoitteena on luoda uusi asuntoalue Tervaskannonmäen alueen alettua rakentua vuoden 2017 aikana. Tervaskannonmäen itäpuolinen alue Ihmistenojan toisella puolella on kunnan omistuksessa ja se voitaisiin luontevasti liittää rakentumassa olevaan Tervaskannonmäen pientaloalueeseen ja oleviin koulu-, päiväkotij- ja liikunta-alueisiin. Lisäksi tavoitteena on korostaa Ihmistenojan merkitystä paikallisena maisema- ja luontokohteena ja osoittaa Ihmistenojan varsi sopivin kohdin aktiiviseksi lähivirkistysalueeksi.

Samalla tutkitaan mahdollisuus uuden kevyenliikenteen reitin osoittamiseksi suunnittelualueella Ihmistenojan varteen yhdistämään taajaman itäosan alueet suoraan Ihmistenojan toisella puolella olevaan koulukeskuksen, päiväkodin, Martintalon ja urheilukeskuksen alueeseen.

Suunnittelualueen uusi kevyenliikenteen reitti yhdistetään 2018 vahvistuneeseen Myllyvainion alueen asemakaavan kevyenliikenteen reittiin. Myllyvainion alueen asemakaavassa on tutkittu uuden sillan rakentamista Ihmistenojan ylitse kapeimpaan / edullisimpaan kohtaan. Suunnittelualueella kevyenliikenteen reitti on osoitettu lähivirkistysalueelle (s-1) alueen viereen, alueelle, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49§ perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Toisella puolella kevyenliikenteen reittiä rajaa maisemallisesti arvokas peltoalue (MA). Kevyenliikenteen reitin toteuttamiselle on varattu noin 10 m leveä alue MA käyttötarkoitusalueen ja s-1 alueen väliin.

Kevyenliikenteen reitti on osoitettu vahvistuneessa Myllyvainion alueen vahvistuneessa asemakaavassa ohjeelliseksi, samaa merkintä tapaa noudatetaan myös käsillä olevassa Myllyrannan alueen asemakaavassa. Kevyenliikenteen reitille ei ole varattu katualuetta.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Marttilan kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavamuutoksen valmistelun 5.11.2018.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön aloittamisesta kuulutettiin kunnan ilmoitustaululla ja kunnan www-sivuilla 5.12.2018 lähtien ja Auranmaan Viikkolehdessä 11.12.2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Marttilan kunnanvirastossa, kirjastossa 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 arviointisuunnitelmas- ta koko kaavatyön ajan. 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

Viranomaisneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi järjestää.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Marttilan kunta on tehnyt aloitteen asemakaavan laatimiseksi kunnan pientalotonttien tarjonnan lisäämiseksi ja monipuolistamiseksi.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Hanke on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Ihmistenojan molemmanpuoleiset lenkiksi muodostuvat virkistysalueet koostuvat Tervaskannonmäen, Myllyvainion ja suunnitteilla olevan Myllyrannan alueiden asemakaavojen ulkoilureiteistä (palloviiva) sekä Myllyvainion ja suunnitteilla olevan Myllyrannan alueiden asemakaavoissa ohjeellisina esitetyistä kevyenliikenteen reiteistä. Tervaskannonmäen alueen ulkoilureitti merkintä noudattelee olemassa olevaa noin 2008 valmistunutta sorapintaista kapeaa tietä.



Tervaskannon alueen soratie kuvattuna sillan kohdalta etelään.

Suunnittelualueen ulkoilureitti on osoitettu lähivirkistysalueelle (VL) ja Ihmistenojan ylityskohdalla Y-korttelialueella s-1 alueen kohdalla ulkoilureitti merkintä on osoitettu olemassa olevalle kulku-uralle.

Myllyrannan asemakaavan suunnittelualueella on laajennettu Tervaskannonmäen alueen asemakaavan puoleisella vesialueella ja riittävällä määrällä Tervaskannonmäen alueen lähivirkistysalueella (VL-1). Kaavakarttaan on merkitty sillan kohdalle osa-alue ja määräys (us-1) *”ulkoilureitin sillalle varattu alueen osa. Siltarakenteen tulee mahdollistaa veden virtaus eikä se saa heikentää viereisen s-1 alueen luontorvoja”*. Lisäksi ulkoilureitin kaavamääräykseen on lisätty määräys: *”ulkoilureitti ei*

saa heikentää viereisen s-1 alueen luontoarvoja”. Kyseinen silta on tarkoitettu kävelysillaksi ja sen kannen yläpinnan taso on keskimäärin noin 0,5m veden pinnan yläpuolella. Sillalla ei ole talvikunnossapitoa. Huoltoajo- ja muu moottoriajoneuvoliikenne on asemakaavassa osoitettu Y-korttelialueelle Myllypellontien katualueen kautta. Mikäli kaava-alueella olevan Martinmajan siltaa peruskorjataan tai rakennetaan uudelleen, tulee sille hakea rakennuslupa ja rakennuslupaprosessin myötä pyytää tarvittavat lausunnot rakennusalueen luontoarvoista.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Prosessin aikana pyritään ottamaan huomioon osallisten esittämät tavoitteet.

Laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on Ihmistenojan arvokkaan miljöökokonaisuuden säilyttäminen ja kehittäminen osana uutta asuinalueita.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavatyötä käynnistettäessä on alusta lähtien otettu Ihmistenojan varren osoittaminen lähivirkistysalueeksi lähtökohdaksi. Samoin lähtökohdaksi on ollut mahdollisimman selkeän kevyen liikenteen väylän osoittaminen Ihmistenojan varseen ja siitä Myllypellontielle. Hiukan erityyppisiä katulinjausten vaihtoehtoja on tutkittu.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Valmistelun aikana mietittyjen vaihtoehtojen vaikutuksissa ei ole oleellisia eroja.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Valmistelun aikana alkuvaiheessa valittua vaihtoehtoa on tarkennettu.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kunnanhallituksen kokouksessa 5.11.2018 todettiin alustavan luonnoksen soveltuvan jatkokehittelyn pohjaksi.

Vaikutusselvitysten ja -arvioinnin tulokset

Valmistelun alkuaikana Ihmistenojan varren osoittamista virkistysalueena on pidetty hyvänä ja peltoalueen osoittamista asuinalueeksi pidetty luontevana keskeisen sijainnin ja taajamakuvan monipuolistamisen vuoksi.

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 on mahdollisuus esittää mielipide. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 12.12.2018 – 25.1.2019.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään ja saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus	25.2.2018
Varsinais-Suomen liitto	21.1.2018
Varsinais-Suomen maakuntamuseo	21.1.2018
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos	10.1.2018
Caruna Oy	17.1.2018

Luonnosvaiheen jälkeen suunnitelmaa on tarkennettu seuraavasti:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus on poistanut suunnittelualueella sijainneen Puosintilähteen pohjavesialueen pohjavesialueuokituksista 19.10.2018. Asemakaavaluonnoksesta on poistettu pohjavesialueen määräykset.
- Kaavaluonnoksen liito-oravien lisääntymis- ja levähdysalueet on lisätty suunnittelualueelle laaditun luontoselvityksen mukaisesti. Samalla on muutettu kuvaustekniikkaa osa-alueilla **s-1** ja **sl-1** viereisen Tervaskannon asemakaava-alueen kuvaustekniikan mukaisesti.
- Asemakaavaehdotukseen on lisätty maisemallisesti arvokkaan peltoalueen (MA) viereen merkinnät istutettavista puista.
- Asemakaavaluonnoksen korttelin 450 rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvun sijasta kiinteällä rakennusoikeudella.
- Asemakaavaehdotukseen Myllypellontien katualueen lounaisrajalle on osoitettu kohdat, joilta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää asuntokortteleihin.

Muistutukset ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on mahdollisuus esittää muistutus.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 23.8.-23.9.2019.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen maakuntamuseolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, ympäristöterveyslautakunnalta, ympäristönsuojelulautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, Marttilan kunnan vesihuoltolaitokselta, Caruna Oy:ltä ja Härkätien Puhelin Oy:ltä.

Asemakaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia.

Ehdotusvaiheen jälkeen suunnitelmaa on tarkennettu seuraavasti:

Ulkoilureitin viivatyypin kuvaustekniikka on korjattu, jotta se näkyy kaavakartalla.

Asemakaavaselostukseen on perusteltu ulkoilureitit.

Asemakaavan suunnittelualuetta on laajennettu vähäisesti ja samalla kaavan nimi muutetaan Myllyrannan alueen asemakaava -> Myllyrannan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos.

Asemakaavaan lisätään määräys (us-1) *"Ulkoilureitin sillalle varattu alueen osa. Siltarakenteen tulee mahdollistaa veden virtaus eikä se saa heikentää viereisen s-1 alueen luontoarvoja."*

Ulkoilureitin kaavamääräykseen on lisätty määräys: *"ulkoilureitti ei saa heikentää viereisen s-1 alueen luontoarvoja"*.

Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat vähäisiä ja osin teknisiä muutoksia, joten asemakaavahanke viedään hyväksymiskäsittelyyn.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Marttilan kunnanhallituksen päätökset

- asemakaavan muutoksen laadinnan aloittaminen 05.11.2018 (KH 181 §).
- asemakaavaluonnoksen asettaminen nähtäville 05.11.2018 (KH 181 §).
- asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville 19.8.2019 (KH 148 §).
- esitys asemakaavan muutoksen hyväksymisestä kunnanvaltuustolle 10.2.2020 (KH 24 §).

Marttilan kunnanvaltuuston päätökset

- asemakaavan muutoksen hyväksyminen XX.XX.2019 (KV XX §).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muodostuu korttelit 447-450, lähivirkistysaluetta ja katualuetta sekä vesialuetta.

5.1.1 Mitoitus

Kortteleissa 447- 448 (AO) ja 449 (AP) tehokkuusluku on $e=0.25$ ja kerrosluku I. Korttelissa 450 (YK) tehokkuusluku on $e=0.05$ ja kerrosluku I u 1/2.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alue tukeutuu Marttilan keskustan palveluihin.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN

Tavoitteena on Marttilan keskustaajaman koillisosan ympäristöllisesti arvokkaan miljöökokonaisuuden säilyttäminen ja kehittäminen. Ihmistenojan varsi osoitetaan lähivirkistysalueeksi ja sen varteen osoitetaan osin kevyen liikenteen reitti ja osin ohjeellinen ulkoilureitti.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Korttelit 447 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kerrosluvuksi on osoitettu I ja tehokkuusluvuksi $e=0.25$. Korttelin pinta-ala on 5112 m². Korttelissa on 3 tonttia.

Kortteli 448 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kerrosluvuksi on osoitettu I ja tehokkuusluvuksi $e=0.25$. Korttelin pinta-ala on 10086 m². Korttelissa on 5 tonttia.

Kortteli 449 on osoitettu pientalojen korttelialueeksi (AP). Alue voidaan toteuttaa rivitaloina tai erillispientaloina. Kerrosluvuksi on osoitettu I ja tehokkuusluvuksi $e=0.25$. Korttelin pinta-ala on 6749 m². Kortteliin voidaan osoittaa 4 omakotitonttia.

Kortteli 450 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) Kerrosluvuksi on osoitettu I 1/2 ja rakennusoikeus on 750 k-m². Korttelin pinta-ala on 19350 m². Kortteli muodostaa yhden rakennuspaikan.

5.3.2 Muut alueet

Ihmistenoja on osoitettu vesialueeksi (W). Alueen pinta-ala on 0.5223 ha.

Ihmistenojan varsi on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueen pinta-ala on 1.7520 ha.

Liikennealueen (kadut, kevyen liikenteen kadut) pinta-ala on 0.7525 ha.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Marttilan kunnan keskustaajaman pohjoisosassa, Härkä-tien pohjoispuolella. Alue liittyy melko tiiviiseen ja pääosin valmiiksi rakentuneeseen keskustaajama-alueeseen. Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa Marttilan keskustaajaman laajentumisen luontevasti pohjoiseen.

Taajamakuva

Kaava mahdollistaa viihtyisän asuinalueen muodostumisen Ihmistenojan varteen. Ihmistenojan varsi on tarkoitus osoittaa aktiiviseksi retkeily- ja virkistysalueeksi ja näin korostaa Ihmistenojan laakson maisemallista merkitystä. Kaava-alueen itä- ja pohjoispuolella on tarkoitus säilyttää jatkossakin avoimia viljelyalueita.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta työpaikkoihin tai elinkeinotoimintaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Uusi asuinalue mahdollistaa nykyisen viihtyisän rakennetun ympäristön täydentymisen samaan tyyliin Ihmistenojan varrelle.

Virkistys

Luonnostilaisen oloisen ja rehevän Ihmistenojan purolaakso/kanjonin molemmin puolin on hienot alueet retkeilyyn ja ulkoiluun. Marttilan keskustaajaman liikuntapalvelut ovat heti suunnittelualueen länsipuolella Ihmistenojan toisella puolella. Suunnittelualueen itä- ja pohjoispuolella on tasapainoista maa- ja metsätalousaluetta. Uusi asuinalue sijoittuu keskeisesti oleviin virkistysalueisiin.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne suuntautuu Myllypellontien kautta Härkätielle. Myllypellontien eteläosan varrella on erillinen kevyen liikenteen väylä ulottuen Härkätielle asti. Uusi kevyen liikenteen reitistö liittää Ihmistenojan itäpuoleiset asuntoalueet Ihmistenojan toisella puolella olevaan koulukeskuksen, päiväkodin, Martintalon ja urheilukeskuksen alueeseen.

Tekninen huolto

Alue liitetään yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla pyritään turvaamaan Ihmistenojan säilyminen monipuolisena viheralueena. Kaavalla osoitetaan ja turvataan luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilain mukaiset alueet.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavalla ei ole vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Esitetään kaavakartan yhteydessä.

5.7 NIMISTÖ

Asuntoalueen uudet tiet ovat nimeltään Myllyrannantie ja Nummivaarantie ja uusi lähivirkistysalueen nimi on Myllyrannan rantapuisto. Muuten alueen nimistö säilyy ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Alueelta on laadittu havainnekuva luonnosvaiheessa.

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 §).

Marttilassa 23.1.2020

Seppo Pärnä, aluearkkitehti, 31.12.2018 asti,
Mika Sahlström, aluearkkitehti 2.1.2019 →
FISE YKS 560
Marttila – Aura – Koski TI – Oripää aluearkkitehti