



MARTTILA

SELOSTUS

Keskustan asemakaavan muutos

KOULUKESKUS

LUONNOS 7.2.2025



Aluearkkitehti Pilar Meseguer

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1. TUNNISTETIEDOT	4
1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	5
1.4. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	5
1.5. LUETTELO MUISTA KAAVAHANKKEEN AIKANA LAADITUISTA ASIAKIRJOISTA	5
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2. ASEMAKAAVA.....	6
2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	7
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2. Luonnonympäristö.....	8
3.1.3. Rakennettu ympäristö	9
3.1.4. Virkistys ja maisema	9
3.1.5. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	9
3.1.6. Maanomistus	9
3.1.7. Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	10
3.1.8. Liikenne.....	10
3.1.9. Tekninen huolto.....	10
3.1.10. Ympäristön häiriötekijät.....	10
3.1.11. Ilmatoriskien selvitys	10
3.2. SUUNNITTELUTILANNE.....	12
3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
3.2.2. Maakuntakaava	13
3.2.3. Asemakaava.....	14
3.2.4. Rakennusjärjestys.....	14
3.2.5. Pohjakartta	14
3.2.6. Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	14
3.2.7. Rakennuskiellot	15
3.2.8. Lähiympäristön kaavatilanne.....	15
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15

4.1.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	15
4.2.	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	15
4.2.1.	Osalliset	15
4.2.2.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.2.3.	Viranomaisyhteistyö.....	15
4.3.	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
4.3.1.	Kunnan asettamat tavoitteet	16
4.3.2.	Suunnittelun tilanteesta johdetut tavoitteet	16
4.3.3.	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.....	16
4.3.4.	Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana.....	16
4.4.	SUUNNITTELUN VAIHEET, VAIHTOEHDOT JA VUOROVAIKUTUS	16
4.4.1.	Käynnistäminen	16
4.4.2.	Vireilletulo	16
4.4.3.	Alkuvaiheen kuuleminen	16
4.4.4.	Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	17
4.4.5.	Luonnoskäsittely.....	18
4.4.6.	Lausunnot	19
4.4.7.	Nähtävilläolo ja muistutukset.....	20
4.4.8.	Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	20
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1.	KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS.....	21
5.2.	ALUEVARAUKSET	21
5.3.	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	22
5.4.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	23
5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
5.4.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	24
5.4.3.	Ilmastovaikutusten arviointi.....	24
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	26
6.1.	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	26
6.2.	TOTEUTTAMISEN AJOITUS	26
6.3.	TOTEUTUKSEN SEURANTA	27

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Asemakaavan muutos
"Koulukeskuksen alue"

Asemakaavanmuutos koskee:

Korttelit: 9, 10, 11, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 ja 114

Kadut: Marttilantie (osa)
Metsäniityntie (osa)
Kenttätie
Kisatie
Postitie
Härkätie (osa)
Nahkurintie
Parkkitie
Martinpolku
Martintie

Virkistysalueet: kortteleiden 9 ja 106 välillä oleva VP-alue, korttelin 10 vieressä olevat VU- ja PI-alueet sekä kortteleiden 107, 108, 109 ja 110 vieressä olevat VL-alueet. Lisäksi Ihmistenojan rannalla on VL-alue.

Asemakaavan muutoksen laatija:

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Korttelit: 9, 10, 11, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 ja 114

Kadut: Marttilantie (osa)
Metsäniityntie (osa)
Kenttätie
Kisatie
Postitie
Härkätie (osa)
Nahkurintie
Parkkitie
Martinpolku
Martintie

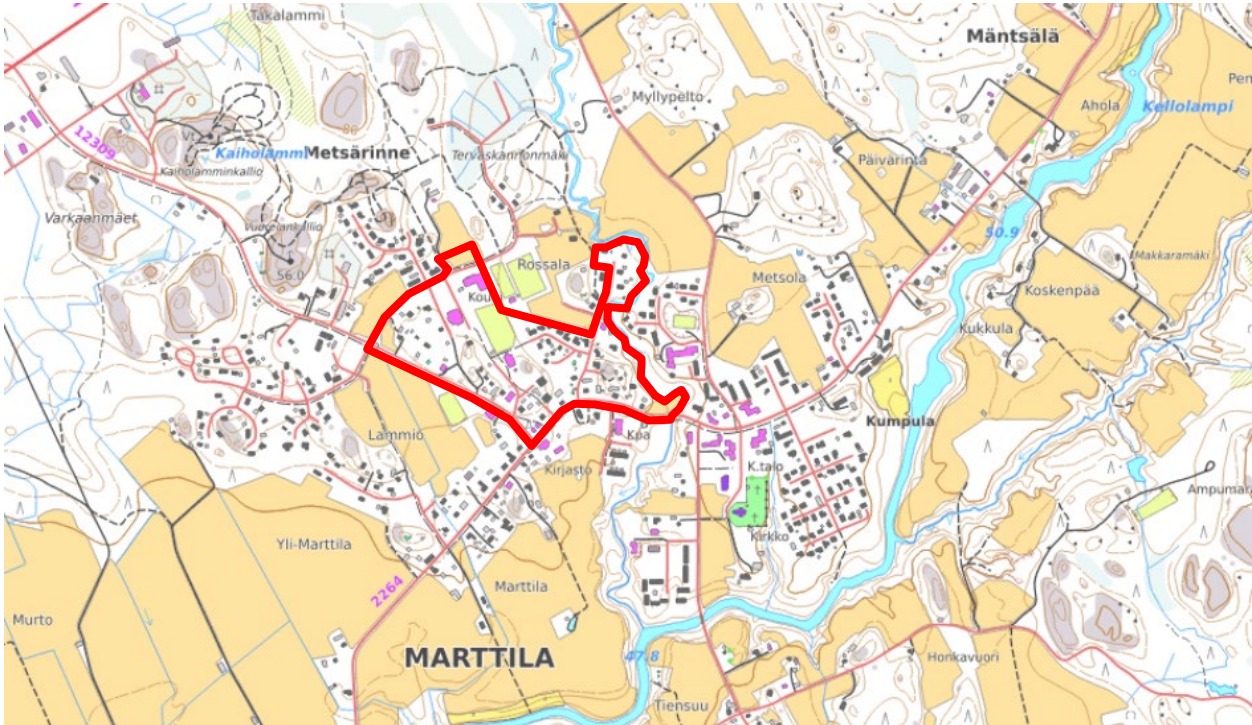
Virkistysalueet: kortteleiden 9 ja 106 välillä oleva VP-alue, korttelin 10 vieressä olevat VU- ja alue sekä kortteleiden 107, 108, 109 ja 110 vieressä olevat VL-alueet. Lisäksi Ihmistenojan rannalla on VL-alue.

Pilar Meseguer
aluearkkitehti
Marttila | Oripää
Härkätie 773, 21490 MARTTILA
pilar.meseguer(at)marttila.fi
puh. 044 7405088

Tämän kaavaselostuksen laatimisessa on käytetty tekoälyä.

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alue sijaitsee Marttilan kunnan keskustaajaman länsipuolella, Marttilantiellä. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 13.3.2023 aloittaa keskustan asemakaavan muutoksen korttelissa 9 ja hyväksyi kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaavoituksen edetessä kaava-alue on laajentunut. Kaavamutoksen valmistelun aikana aluetta laajennettiin kattamaan myös korttelit 10, 11, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 ja 114. Samalla kaavamutoksen nimi on muutettu Koulukeskuksen alueeksi. Kaava-alueen rajausta voidaan tarvittaessa tarkentaa.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Muutettavan alueen pinta-ala on n. 23,8 ha.

1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:

Asemakaavan muutos ”Koulukeskuksen alue”

Kaavan tarkoitus:

Tavoitteena on muuttaa kaavan alueen käyttötarkoitusta niin, että se vastaa paremmin tulevaisuuden keskustaajaman kehitystarpeisiin. Siitä varten tarkastellaan korttelit 9, 10, 11, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 ja 114 sekä tarkastellaan muuta päivitystarvetta alueella kevyen liikenteen reittien ja viheralueiden jatkuvuuden huomioimiseksi.

1.4. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Asemakaavakartta
- Liite 3. Seurantalomake
- Liite 4. Kaavoitustyöpajan raportti
- Liite 5. Yleisötilaisuuden raportti
- Liite 6. Tulvariskikartta

1.5. LUETTELO MUISTA KAAVAHANKKEEN AIKANA LAADITUISTA ASIAKIRJOISTA

Selostukseen ei liity muita aineistoja.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Marttilan kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavamuutoksen valmistelun	13.3.2023 § 51
Ilmoitus vireille tulosta kuulutuksella	13.3.2023
Ilmoitus vireille tulosta kirjeitse osallisille	13.3.2023
Marttilan kunnanhallitus hyväksyi osallistumis- ja arviointi suunnitelman (OAS) ja merkitsi sen tiedoksi	13.3.2023§ 51 24.6.2024 § 113
Marttilan kunnanhallitus hyväksyi kaavaluonnoksen	
Kaavaluonnos julkisesti nähtävillä	
Kaavaehdotus lausunnoilla julkisesti nähtävillä	
Marttilan kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen	
Marttilan kunnanhallitus hyväksyi muistutusten vastineet	
Marttilan kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen	

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet

2.2. ASEMAKAAVA

Kaavamuutos parantaa taajaman länsiosan elinvoimaisuutta, monipuolisuutta ja viihtyisyyttä. Muutokset huomioivat myös alueen luonnonarvot.

Vireä keskus

Härkätien varrella olevat AO-, AP ja AK-alueet muutetaan AL- alueeksi. Tavoitteena on kehittää Marttilantien ja Härkätien varrelle elinvoimainen keskusta, jossa asuminen, työpaikat ja palvelut yhdistyvät. Muutos mahdollistaa monipuolisempien rakennustyyppien toteuttamisen, mukaan lukien monikäyttörakennukset, jotka edistävät alueen monipuolista kehitystä.

Virkistysalueet laajentaminen

Rakentamaton tontti AK-alueella on yhdistetty viereiseen VL-alueeseen, ja molemmat on muutettu VP-alueeksi. Päiväkodin YL-alueen pinta-ala säilyy ennallaan, mutta sen muotoa on mukautettu paremmin alueen topografiaan. Nykyisen päiväkotitontin koillispuolella sijaitseva jyrkkä alue on liitetty VL-alueeseen ja muutettu VP-alueeksi. Korvaukseksi YL-aluetta on laajennettu kaakkoon, ulottuen nykyisen AK-alueen rakentamattomalle tontille.

Liikennejärjestelmän parantaminen

Nahkurintien linjausta on muutettu ja tien leveyttä on kasvatettu, jotta kävely- ja pyöräilyväylän rakentaminen olisi mahdollista lähes koko kadun matkalla Härkätielle asti.

Kenttätien linjausta on jatkettu Marttilantielle parantamaan kevyen liikenteen yhteyksiä Martintalolle sekä mahdollistamaan korttelin 106 omakotitonttien liittymät Kenttätien kautta. Kisatien ja korttelin 106 välinen korkeusero estää pääsyn tonteille Kisatien kautta.

Kisatiellä sijaitseva päiväkodin pysäköintialue on nyt yhdistetty YL-alueeseen, minkä vuoksi Kisatie on lyhennetty.

Urheilupolku on uusi jalankulku- ja pyöräilytie, joka yhdistää Martintien ja Metsäniityntien kulkemalla urheilukentän (VU) ja Martintalon alueen (YU) kautta.

Härkätien LT-alueen rajoja on tarkistettu korttelien 107 ja 111 kohdalla siten, että kaikki rakennukset jäävät LT-alueen ulkopuolelle. Rakennusalat on myös tarkasteltu niin, että ne eivät sijoitu Härkätien suoja-alueelle.

Luontoarvojen säilyminen

Luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi lähivirkistysalueelle (VL) on asetettu kaavamääräyksiä, joilla pyritään edistämään luonnon monimuotoisuutta. Lisäksi Ihmistenojaan rannan lähellä olevalle tontille on varattu alue, joka on säilytettävä luonnontilaisena ja korttelissa 9 on istutettava alue, jossa puusto tulee säilyttää mahdollisimman laajasti.

Tekniset tarkastukset

Asemakaavan tontti- ja korttelirajoja on tarkistettu niin, että ne vastaavat mahdollisimman hyvin nykyisiä kiinteistörajoja. Uudet rakennusalat sijoitetaan siten, että ne eivät rajoita Härkätien varrella olevia suoja-alueita.

2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttaminen ei edellytä maankäytösopimusta ja kiinteistökauppaa yksityisen maanomistajan ja Marttilan kunnan välillä. Alueen toteuttaminen voi edellyttää nykyisten katualueiden alla sijaitsevien joihtojen siirtämistä hankkeeseen ryhtyvän kustannuksella.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla ja sen pinta-ala on noin 23,8 hehtaaria. Alue on pääosin rakennettu.

Suunnittelualueen itäpuolella rajana ovat Ihmistenoja ja lähivirkistysalue (VL). Pohjoisessa alue rajoittuu Tervaskannonmäkeen ja jalkapallokenttään (VU-1), lännessä Metsäniityntiehen ja Marttilantiehen, sekä etelässä Härkätien eteläpuolella sijaitsevaan torialueeseen (Y).



Kuva 2. Ilmakuva kaava-alueesta (suunnittelualue on rajattu punaisella). Lähde: Maanmittauslaitos

3.1.2. Luonnonympäristö

Valtaosa alueesta on merkittävästi ihmistoiminnan muokkaamaa, lukuun ottamatta joitakin rakentamattomia tontteja, joilla esiintyy sekä metsä- että peltoalueita. Maisemaa hallitsevat hoidettuja piha-alueita ja urheilukenttiä täydentävät metsäiset ja peltomaiset virkistysalueet. Vaikka alue on pääosin ihmisen muovaama, Ihmistenojan rannalla oleva kasvillisuus ja puulajisto ovat merkittäviä luonnon monimuotoisuuden kannalta. Rantakasvillisuudessa on kuitenkin havaittu vieraslajeja, jotka ovat todennäköisesti levinneet lähi-alueiden pihoilta.

Vesistö ja rannan kasvillisuus

Ihmistenojan rannat ovat jyrkät, mikä rajoittaa rantakasvillisuuden esiintymistä. Ojassa ei ole merkittävää kasvillisuutta, mutta rannoilla ja kivien päällä kasvaa jonkin verran sammalta.

Ihmistenojan rannan puusto

Ihmistenojan varrella kasvaa sekä lehtipuita että kuusia. Alueen puustoon kuuluvat vaahtera (*Acer platanoides*), pihlaja (*Sorbus aucuparia*), haapa (*Populus tremula*), koivu (*Betula pendula*) sekä jonkin verran tammaa ja raitaa. Tämä puusto tarjoaa elinympäristöjä alueen linnustolle ja muille eläimille, vaikka alue on suhteellisen kapea.

Hoidetut piha-alueet

Koko alueella on pääosin hoidettuja piha-alueita. Näillä alueilla alkuperäinen luonnonkasvillisuus on suurelta osin korvattu istutetuilla koristekasveilla, nurmikolla ja puilla, joilla ei ole merkittävää luontoarvoa. Istutukset palvelevat pääasiassa maisemallisia ja esteettisiä tarkoituksia.

Muut virkistysalueet

Urheilukentän (VU) ja jalkapallokentän (VU-1) alueet ovat pääosin nurmikkoja, ja jalkapallokenttä on päällystetty tekonurmella. Kortteleiden 109 ja 110 vieressä sijaitsevilla lähivirkistysalueilla (VL) kasvaa sekalajista puustoa, johon kuuluvat kuuset (*Picea abies*), männyt (*Pinus sylvestris*), haavat (*Populus tremula*) ja rauduskoivut (*Betula pendula*). Aluskasvillisuus koostuu matalasta pensaskasvillisuudesta. Alueen nykyinen luonnon monimuotoisuus on vähäistä, mutta oikeilla hoitotoimenpiteillä sen ekologista arvoa voitaisiin merkittävästi parantaa.

Johtopäätös

Alueen luonto on suurelta osin muokattua ihmistoiminnan myötä, mutta Ihmistenojan rannan kasvillisuus ja puustoiset alueet tarjoavat tärkeitä elinympäristöjä paikalliselle lajistolle. Suunniteltujen muutosten olisi tärkeää säilyttää Ihmistenojan varren kasvillisuus ja suojella mahdolliset luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Marttilan keskustaajamassa melko tiiviisti rakennetulla alueella ja viihtyisässä ympäristössä, jossa omakotiasutus on sopusuhtaista. Alueelta on lyhyt etäisyys keskustan palveluihin.

3.1.4. Virkistys ja maisema

Suunnittelualueella on lähivirkistysalue Ihmistenojan rannalla, josta avautuu maisemallisesti hienot näkymät ojan suuntaan. Varsinais-Suomen maakuntakaavassa (2013) koko suunnittelualue on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi, mikä on esitetty kaavassa vihreällä raidoituksella. Tämä merkintä korostaa, että alueella suunniteltavat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että ne säilyttävät ja edistävät maiseman arvoja.

Suunnitelmissa on huomioitava alueen maiseman ja kulttuuriympäristön erityispiirteet. Maisemaan vaikuttavien hankkeiden, kuten korkeiden rakennelmien, osalta on tärkeää arvioida niiden vaikutukset erikseen. Rakentaminen tulisi kohdistaa aukeamien reunoille, hyödyntäen olemassa olevaa rakennetta ja edistäen peltujen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Ranta-alueilla rakentamisen tulee puolestaan tukeutua alueen kulttuuriperintöön.

3.1.5. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamutoksessa keskeisessä roolissa ovat Härkätien kulttuurimaisema, joka on maakunnallisesti merkittävä alue, sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Suunnittelualueella on useita arvokkaita rakennuksia, kuten Marttilan viljamakasiinit, jotka rakennettiin keisarin käskykirjeellä vuosina 1852–1859.

Suunnittelualueella on myös muita rakennuksia, jotka on merkitty Varsinais-Suomen alueellisen vastuuseen rakennusinventointitietokantaan (MIP). Vastuumuseo antoi asiasta lausunnon 13.8.2024, jossa todettiin, että suunnittelualueen rakennuskantaa koskevat tiedot kaipaavat päivittämistä.

3.1.6. Maanomistus

Alue on osin yksityisessä ja osin Marttilan kunnan omistuksessa.

3.1.7. Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella on ollut melko muuttumatonta. Suunnittelualueella toimii liike ja palvelutiloja sekä lähiympäristössä Härkätien varrella runsaasti liike- ja palvelutoimintaa.

3.1.8. Liikenne

Alue sijaitsee liikenteellisesti erinomaisella paikalla. Autoliikenne asemakaavan muutosalueelle kulkee Härkätieltä ja Marttilantieltä Metsäniityntien ja Nahkurintien kautta. Suunnittelualueelta on myös suorat yhteydet valtakunnallisille pääväylille: Valtatie 10:lle Marttilantien ja Härkätien kautta.

3.1.9. Tekninen huolto

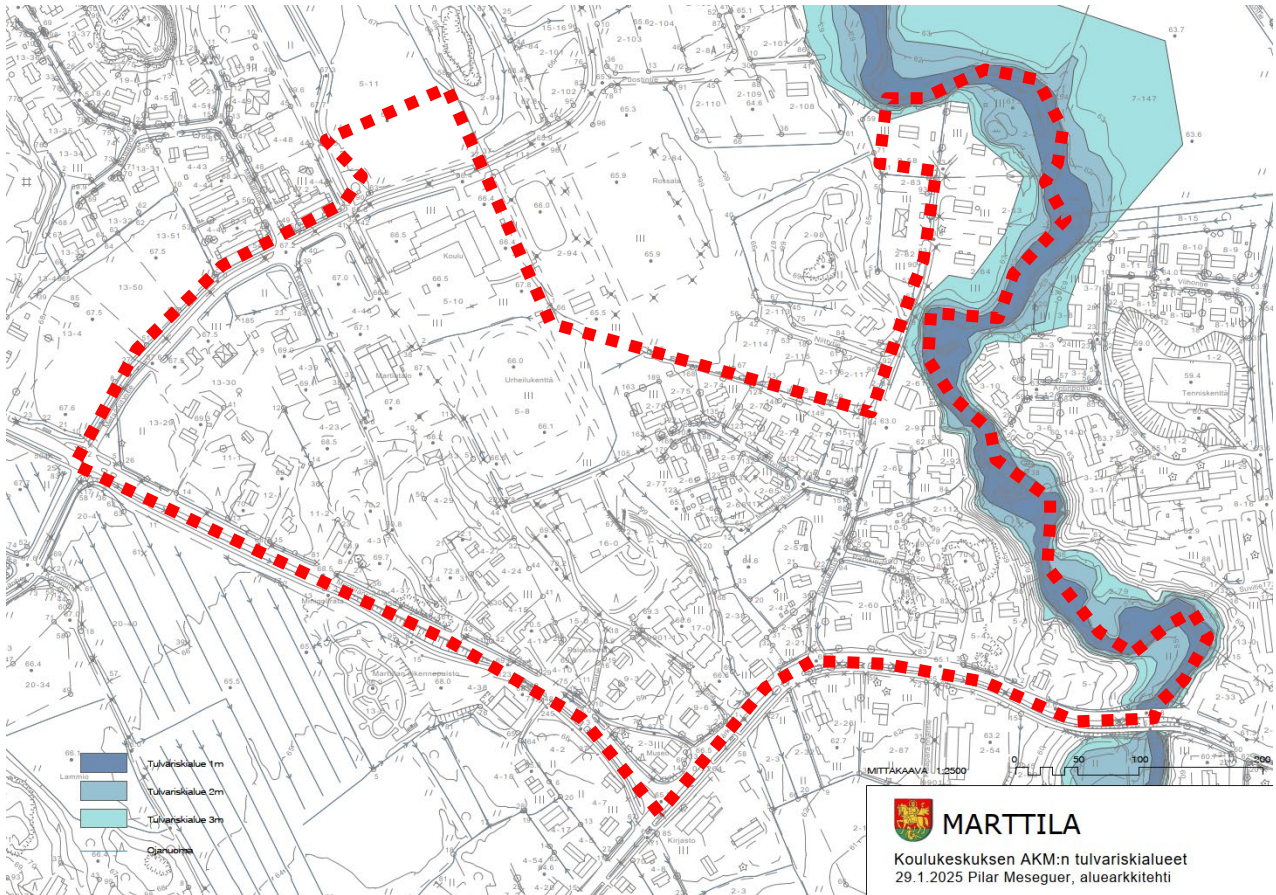
Suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Vesihuollon, energiahuollon ja tietoliikenteen verkostot ulottuvat suunnittelualueelle.

3.1.10. Ympäristön häiriötekijät

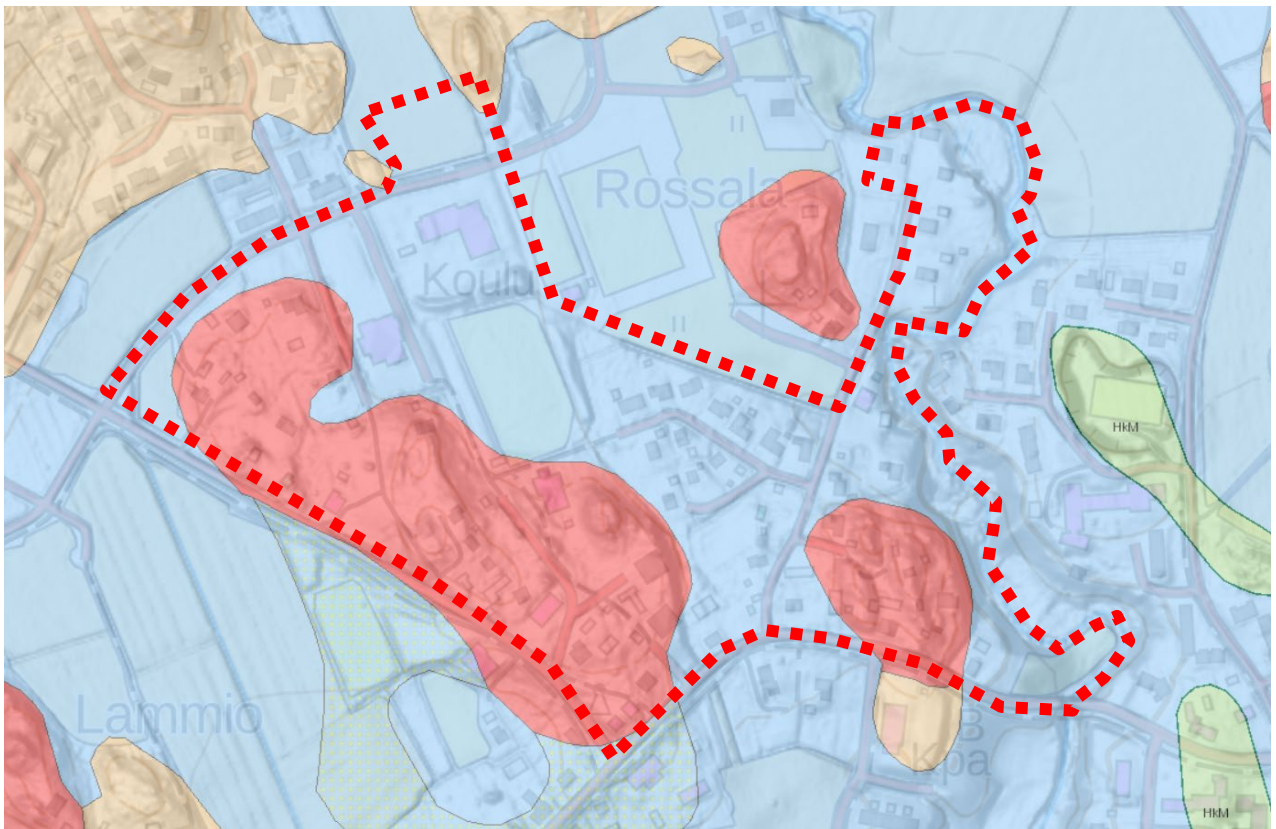
Härkätien ja Marttilantien viereen osoitettua asutusta koskee valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Alueella ei ole muita ympäristöhäiriöitä.

3.1.11. Ilmastoriskien selvitys

Ilmastonmuutos voi tulevaisuudessa muuttaa sääolosuhteita merkittävästi. Odotettavia muutoksia ovat lisääntynyt sateisuus, äärimmäiset sääilmiöt ja lämpötilojen nousu, jotka voivat vaikuttaa vesistöihin, maaperään ja rakennettuun ympäristöön. Marttilan keskustan alueesta on laadittu tulvariskikartta, ja alueen maaperän ominaisuudet sekä jyrkät rinteet on arvioitu osana ilmastoriskianalyysiä.



Kuva 3. Yleispiirteinen tulvariskikartta. Sade 80 mm tunnin aikana. Suunnittelualue on rajattu punaisella.



Kuva 2. Maaperän ominaisuudet ja jyrkät rinteet. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Alueen ilmastomuutokselle alttiit ominaispiirteet

- Alue sijaitsee Ihmistenojan varrella, mikä tekee sen alttiiksi tulville erityisesti sateisuuden lisääntyessä.
- Ihmistenojan rannat ovat jyrkät, ja savimaaperä rajoittaa rannalla esiintyvää kasvillisuutta sekä altistaa alueen eroosiolle.
- Alueella on hoidettuja piha-alueita, jotka ovat alttiita kuivuudelle ja lämpösaarekeilmiölle kaupungistuneilla alueilla.

Haavoittuvat arvot ja toiminnot

- Alueen luonnonarvot, kuten Ihmistenojan rantakasvillisuus ja puusto, ovat haavoittuvia ilmastomuutoksen vaikutuksille.
- Vieraslajien esiintyminen alueella voi lisääntyä ilmaston lämpenemisen myötä.
- Vesihuolto ja energiahuolto voivat kärsiä ilmastomuutoksen seurauksista, mikä heikentäisi alueen toimintavarmuutta ja turvallisuutta.

Äärimmäisten sääilmiöiden aiheuttamat riskit

- *Tulvariski ja eroosio:* Toistuvat tulvat ja maanpinnan eroosio ovat alueella merkittäviä uhkia, joita lisäävät sademäärien kasvu ja maaperän savipitoisuus.
- *Rankkasateet ja kuivuus:* Alue altistuu rankkasateille sekä pitkittyneille kuivuusjaksoille, jotka voivat lisätä eroosiota ja haitata kasvillisuutta.
- *Muut sään vaikutukset:* Kuumuus, kylmyys, liukkaus sekä voimakkaat tuulet voivat heikentää alueen käyttömahdollisuuksia ja turvallisuutta.

Suosituksiset ilmastoriskien vähentämiseksi

- *Rakentamisrajoitukset:* Rakentamisen rajoittaminen alueilla, joilla on merkittävä tulva- tai eroosioriski.
- *Erosion torjunta:* Toimenpiteitä Ihmistenojan rantojen suojaamiseksi, kuten rantakasvillisuuden vahvistaminen.
- *Hulevesien hallinta:* Luonnonmukaisen hulevesien hallinnan edistäminen tonteilla sekä kasvillisuuden hyödyntäminen eroosion, kuivuuden vaikutusten ja lämpösaarekeilmiön ehkäisemiseksi.
- *Luonnon monimuotoisuus:* Kaavamääräysten asettaminen luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi, erityisesti Ihmistenojan rantakasvillisuuden ja puuston säilyttämiseen ja suojelemiseen keskittyen.

3.2. SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tähän asemakaavaan soveltuvia tavoitteita ovat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla keskustaaajaman länsiosassa. Alueelta on lyhyet matkat keskustan palveluihin ja alue rajautuu Marttilantien varressa kulkevaan kevyen liikenteen reittiin.

Tehokas liikennejärjestelmä

Alueen sijainti mahdollistaa olemassa olevien liikenneyhteyksien ja -verkkojen tehokkaan hyödyntämisen.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Tämän asemakaavan yhtenä tehtävänä on ennaltaehkäistä terveys- ja ympäristöhaittoja kaavan alueella ja sen lähiympäristössä.

Elinympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyviä haitta- ja riskitekijöitä ovat erityisesti liikenne, liikenteen ja tuotantotoiminnan päästöt maaperään, veteen ja ilmaan, altistuminen melulle sekä ympäristöön vaikuttavat onnettomuudet.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Marttilan koulun lähialueineen on kunnan liikuntapaikkakeskittymä ja alueen kaavoituksessa on huomioitu erityisesti luonnon läheisyys ja lyhyt matka ekosysteemipalvelujen äärelle.

Lisäksi Marttilan keskustan taajaman rakennetun ympäristön suojelulla pyritään edistämään kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta, jolla on merkitystä kunnan identiteetille ja vahvuuksiin perustuvalla elinkeinoelämälle sekä asukkaiden viihtyisyydelle.

3.2.2. Maakuntakaava



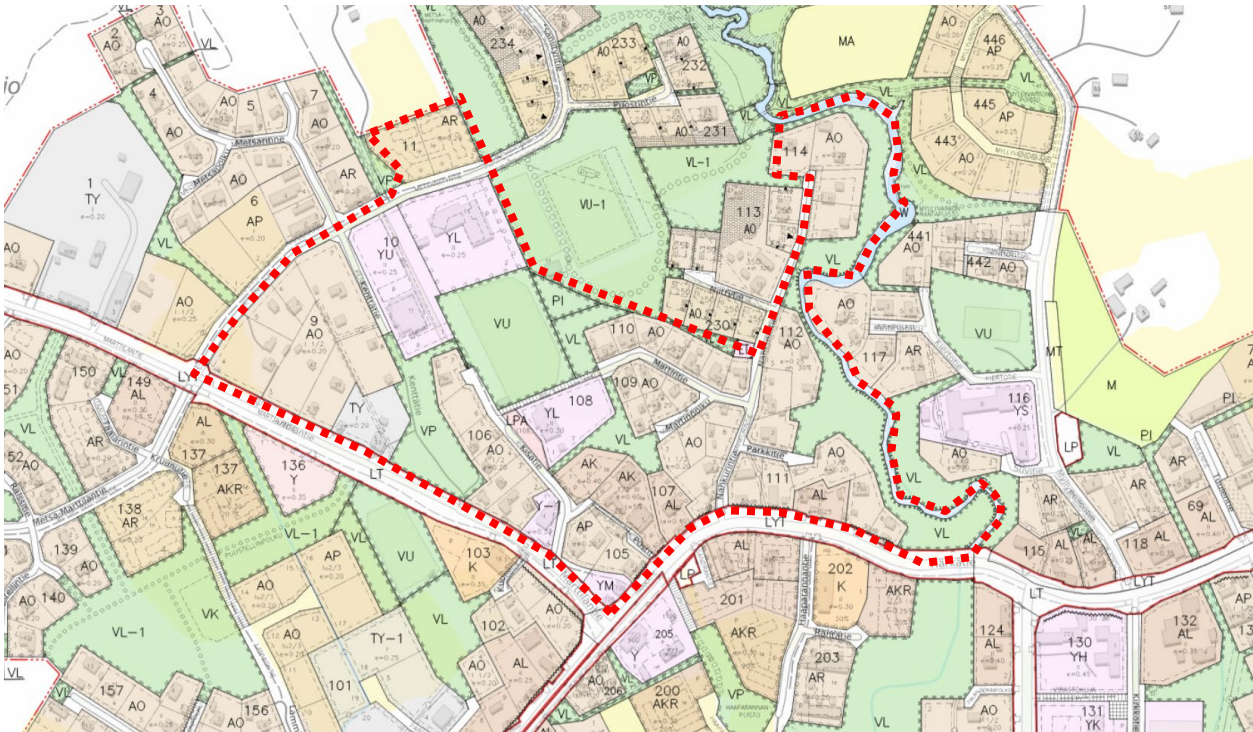
Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä (2023) alue sijoittuu taajamatoimintojen alueeksi osoitetulle alueelle. Suunnittelualue kuuluu osittain kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen (vaakaviivoitus). Suunnittelualueen kaakossa kulkee Hämeen Härkätie, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY-kohde).

Kuva 5. Ote maakuntakaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä)

3.2.3. Asemakaava

Alue on asemakaavoitettu Metsärinteen alueen rakennuskaavalla (1987), Koulukeskus -rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (1994), Korttelin 108 asemakaavan muutos sekä Keskustan rakennuskaava (2008) ja rakennuskaavan muutos (1982).

Alueella on erillispientalojen alueita (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueita (AR), yhdistettyjen liike- ja asuinpientalojen alueita (AP), asuinkerrostalojen alueita (AK) asuin-, liike-, ja toimitusrakennusten alueita (AL), museorakennusten alueita (YM), urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueita (YU), julkisten lähipalvelurakennusten alueita (YL), sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten alueita (YS), yleisten rakennusten alueita, jolle voidaan sijoittaa palontorjuntaa palveleva rakennusta (Y-1), autopaikkojen alueita (LPA), ja osin teollisuusrakennusten korttelialueita, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä puistoalueita (VP), osin urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita (VU), osin lähivirkistysalueita (VL) ja osin istutettava puistoalueita (PI).



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen rajaus punaisella pisteiviivalla.

3.2.4. Rakennusjärjestys

Alueella noudatetaan Marttilan kunnan rakennusjärjestystä, mikä on tullut voimaan 1.6.2015.

3.2.5. Pohjakartta

Alueen pohjakartta on Maanmittauspalvelu Puttonen Oy:n laatima, ja sen on hyväksynyt Kaarinan paikkatietopäällikkö Sami Kääriäinen 1.3.2024.

3.2.6. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

3.2.7. Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

3.2.8. Lähiympäristön kaavatilanne

Lähialueet on kaavoitettu useilla eri kaavamuutoksilla: Metsärinteen alue, rakennuskaava ja rakennuskaavan muutoksella (1987), korttelin 6 asemakaavan muutoksella (2009), Tervaskannonmäen asemakaava ja asemakaavan muutoksella (2013), Myllyvainion alueen asemakaavalla (2018), Keskustan rakennuskaavalla ja rakennuskaavan muutoksella (1982) sekä Haaparanta rakennuskaavan muutoksella (1994).

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Aloite asemakaavan muuttamiseen on tullut Marttilan kunnan taholta.

Tavoitteena on muuttaa kaavan alueen käyttötarkoitus niin, että se vastaa paremmin tulevaisuuden keskustaajaman kehitystarpeisiin. Asemakaavan muutoksella tarkastellaan myös muuta päivitystarvetta alueella rakennussuojeluasioiden, kevyen liikenteen reittien ja viheralueiden jatkuvuuden huomioimiseksi.

4.2. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1. Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osalliset on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. (Liite 1)

4.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavissa Marttilan kunnalta 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 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.

4.2.3. Viranomaisyhteistyö

Hanke ei edellytä viranomaisyhteistyön järjestämistä.

4.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.3.1. Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus parantaa Härkätien ja Marttilantien alueen elinvoimaisuutta, monipuolisuutta ja viihtyisyyttä.

4.3.2. Suunnittelun tilanteesta johdetut tavoitteet

Hanke on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Rakennuskaavan digitalisointiprosessissa ilmenneiden virheiden vuoksi osa rakennuksista on jäänyt osittain omien tonttiensa ulkopuolelle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on myös näiden digitalisoinnin yhteydessä syntyneiden virheiden korjaaminen.

4.3.3. Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Marttilan keskustan taajaman rakennetun ympäristön suojelulla pyritään edistämään kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta, jolla on merkitystä kunnan identiteetille ja vahvuuksiin perustuvalla elinkeinoelämälle sekä asukkaiden viihtyisyydelle.

4.3.4. Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Aloituvaiheessa nousi esiin myös tarve Nahkurintien leveyden kasvattamiselle, jotta kävely- ja pyöräilyväylän rakentaminen olisi mahdollista lähes koko kadun matkalla Härkätielle saakka. Lisäksi saatiin useita osallisten mielipiteitä yleisötilaisuudessa, joka järjestettiin 29.8.2024. Keskusteluissa korostettiin erityisesti liikenneturvallisuuden parantamista, kuten keinoja vähentää vaaratilanteita koulun pysäköinnillä ja vilkkaiden risteysten läheisyydessä. Lisäksi tuotiin esiin alueen kehittämistarpeita, kuten mahdollisuuksia ympäristöstävällisiin energiantuotantoratkaisuihin sekä lasten ja nuorten virkistys- ja kokoontumistilojen lisäämiseen.

4.4. SUUNNITTELUN VAIHEET, VAIHTOEHDOT JA VUOROVAIKUTUS

4.4.1. Käynnistäminen

Marttilan kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavan muutoksen valmistelun 22.5.2023.

4.4.2. Vireilletulo

13.3.2023 kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti kuuluttaa kaavan vireille. Asemakaavan muutostyön aloittamisesta kuulutettiin kunnan ilmoitustaululla ja kunnan www-sivuilla. Lisäksi kunnanhallitus lähetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi osallisille maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

4.4.3. Alkuvaiheen kuuleminen

Kaavan valmistelussa on kuultu eri osapuolia. Yleisötilaisuudessa 29.8.2024 saatiin neljä mielipidettä, alakoulun kaavoitustyöpajassa 20.8.2024 oppilailta useita palautteita ja viranomaisilta kolme lausuntoa.

4.4.4. Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavan vaihtoehtotarkasteluissa tutkittiin erilaisia ratkaisuja. Lopullinen vaihtoehto sisältää seuraavat muutokset:

Vireä keskus

Härkätien varrella olevat AO-, AP ja AP-alueet muutetaan AL- alueeksi. Tavoitteena on kehittää Marttilantien ja Härkätien varrelle elinvoimainen keskusta, jossa asuminen, työpaikat ja palvelut yhdistyvät. Muutos mahdollistaa monipuolisempien rakennustyyppien toteuttamisen, mukaan lukien monikäyttörakennukset, jotka edistävät alueen monipuolista kehitystä.

Virkistysalueet laajentaminen

Rakentamaton tontti AK-alueella on yhdistetty viereiseen VL-alueeseen, ja molemmat on muutettu VP-alueeksi. Päiväkodin YL-alueen pinta-ala säilyy ennallaan, mutta sen muotoa on mukautettu paremmin alueen topografiaan. Nykyisen päiväkotitontin koillispuolella sijaitseva jyrkkä alue on liitetty VL-alueeseen ja muutettu VP-alueeksi. Korvaukseksi YL-aluetta on laajennettu kaakkoon, ulottuen nykyisen AK-alueen rakentamattomalle tontille.

Liikennejärjestelmän parantaminen

Nahkurintien linjausta on muutettu ja tien leveyttä on kasvatettu, jotta kävely- ja pyöräilyväylän rakentaminen olisi mahdollista lähes koko kadun matkalla Härkätielle asti.

Kenttätien linjausta on jatkettu Marttilantielle parantamaan kevyen liikenteen yhteyksiä Martintalolle sekä mahdollistamaan korttelin 106 omakotitonttien liittymät Kenttätien kautta. Kisatien ja korttelin 106 välinen korkeusero estää pääsyn tonteille Kisatien kautta.

Kisatiellä sijaitseva päiväkodin pysäköintialue on nyt yhdistetty YL-alueeseen, minkä vuoksi Kisatie on lyhennetty.

Urheilupolku on uusi jalankulku- ja pyöräilytie, joka yhdistää Martintien ja Metsäniityntien kulkemalla urheilukentän (VU) ja Martintalon alueen (YU) kautta.

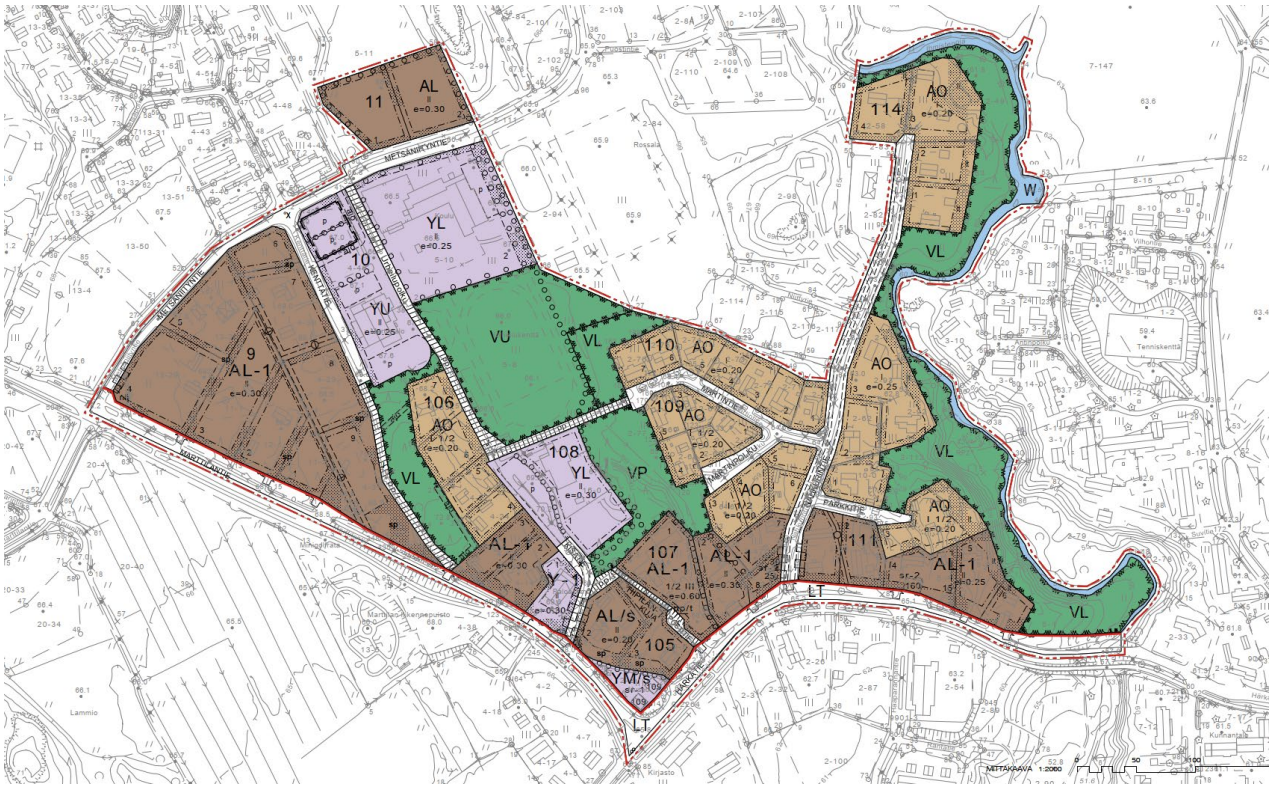
Härkätien LT-alueen rajoja on tarkistettu korttelien 107 ja 111 kohdalla siten, että kaikki rakennukset jäävät LT-alueen ulkopuolelle. Rakennusalat on myös tarkasteltu niin, että ne eivät sijoitu Härkätien suoja-alueelle.

Luontoarvojen säilyminen

Luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi lähivirkistysalueelle (VL) on asetettu kaavamääräyksiä, joilla pyritään edistämään luonnon monimuotoisuutta. Lisäksi Ihmistenojaan rannan lähellä olevalle tontille on varattu alue, joka on säilytettävä luonnontilaisena ja korttelissa 9 on istutettava alue, jossa puusto tulee säilyttää mahdollisimman laajasti.

Tekniset tarkastukset

Asemakaavan tontti- ja korttelirajoja on tarkistettu niin, että ne vastaavat mahdollisimman hyvin nykyisiä kiinteistörajoja. Uudet rakennusalat sijoitetaan siten, että ne eivät rajoita Härkätien varrella olevia suoja-alueita.



Kuva 7. Kaavaluonnos 7.2.2025

4.4.5. Luonnoskäsittely

Asemakaavan alue oli alun perin pienempi. Kunnanhallitus päätti aloittaa 13.3.2023 pidetyssä kokouksessaan asemakaavan muutoksen kortteliin 9 sekä kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaavamutoksen valmistelun aikana suunnittelualue on laajentunut siten, että korttelin 9 lisäksi siihen kuuluvat nyt myös korttelit 10, 11, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 ja 114. Samalla kaavamutoksen nimeksi on muutettu "Koulukeskuksen alueeksi".

Kortteliin 9 sekä kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 3 lausuntoa:

- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo (13.8.2023)
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (27.3.2023)
- CARUNA (11.4.2023)

Lausunnot ja niihin annettu vastine on kuvattu tämän selostuksen kohdassa 4.4.6 "Lausunnot"/ "Aloitusvaiheen lausunnot"

Ennen kaavaprosessin käynnistämistä 8.12.2022 pidetyssä Marttilan korttelin 9 kiinteistönomistajien kokouksessa päätettiin tavoitella koko korttelin muuttamista AL-alueeksi asemakaavan muutoksella. Kiinteistönomistajien pyynnöstä kaavamääräyksillä ja -merkinnöillä varmistetaan, ettei alueen käyttö aiheuta melua, saastumista, raskasta liikennettä tai muita häiriöitä lähialueen asutukselle.

Yleisötilaisuus ja kaavoitustyöpaja

Marttilassa järjestettiin 29.8.2024 yleisötilaisuus, jossa esiteltiin ja käsiteltiin kolmea keskustan asemakaavaa: Koulukeskuksen alueen asemakaavamuutos, Torin alueen asemakaavamuutos ja Keskustan itäisen alueen asemakaavamuutos.

Ennen tätä halusimme osallistaa myös kunnan nuorempia asukkaita järjestämällä 20.8.2024 kaavoitustyöpajan 5. ja 6. luokan oppilaille. Työpajan sisältö vastasi yleisötilaisuudessa käsiteltäviä asioita, mutta se oli suunniteltu paremmin sopivaksi 10–12-vuotiaille lapsille. Tavoitteena oli antaa oppilaille riittävästi teknistä tietoa kaavoituksesta hausalla ja innostavalla tavalla, jotta he haluaisivat osallistua myös itse yleisötilaisuuteen ja houkutella mukaansa vanhempia tai muita sukulaisia.

PVM	MIELIPIDE	VASTINE
20.8.2024	ALAKOULUN KAAVOITUSTYÖPAJA Kaavoitustyöpajan tuloksista selvisi, että 10–11-vuotiaat koululaiset arvostavat alueella jo olemassa olevia palveluita, mutta toivoisivat enemmän elinvoimaisuutta ja lisää palveluja erityisesti keskustaan. He toivat myös esiin huolensa liikenneturvallisuudesta sekä luonnon siisteydestä, ja näkivät tarvetta niiden parantamiselle suunnittelualueella.	Asemakaavamuutoksen ratkaisu mahdollistaa elinvoimaisemman keskustan Härkätien alueelle sekä parantaa liikenneturvallisuutta ja säilyttää kaava-alueen luonnonarvot.
29.8.2024	YLEISÖTILAIUUS 29.8.2024 järjestetyssä yleisötilaisuudessa saimme neljä kirjallista mielipidettä koskien Koulukeskuksen asemakaava-aluetta: <ol style="list-style-type: none"> 1. Alakoulun pysäköintialue voi olla vaarallinen, sillä lapset eivät aina käytä suojatietä vaan oikaisevat pysäköintialueen läpi ja ylittävät vilkkaan risteuksen. Ehdotuksena on asentaa aita Metsäniityntien ja Kenttätien kulmaukseen estämään kulkua pysäköintialueen poikki. 2. Ehdotetaan Metsäniityntien ja Marttilantien risteuksen liikenneturvallisuuden tarkistamista ja parantamista mahdollisimman hyvin. 3. Martintalon takana sijaitsee tontti nro 8, joka olisi sopiva paikka esimerkiksi maalämpölaitoksen rakentamiselle koulun ja päiväkodin läheisyyteen. 4. Toivomme, että nuorille ja lapsille rakennettaisiin lisää tiloja, joissa he voivat kokoontua ja viettää aikaa yhdessä.. 	Ehdotettu korjaus pysäköintialueelle on tehty kaavakarttaan. Marttilantie on valtion maantie, joten ehdotus siirretään ELY-keskukselle. Maalämpölaitos voi sijaita myös muilla julkisilla alueilla kuten alakoulun pysäköintialueella. Pyritään parantamaan nuorille ja lapsille tarkoitettuja tiloja koulun ympäristössä.

4.4.6. Lausunnot

Aloituskvaiheen lausunnot

PVM	LAUSUNTO	VASTINE
13.8.2023	Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo Hämeen Härkätie on RKY-kohde, historiallinen tielinja. Kaava-alueiden suunnittelussa on huolehdittava, että tien linjaus ja suhde ympäristöön säilyy entisellään. Rakennustyöt tien ympäristössä ovat mahdollisia, mutta ne pitää sovittaa tiemaisemaan eivätkä ne saa heikentää tiekokonaisuuden historiallista arvoa. Tiedot suunnittelualueiden rakennuskannasta kaipaavat päivittämistä ja siksi niillä on tehtävä kattava rakennusinventointi. Kohteet inventoidaan museon MIP-palveluun. Kaavatyössä on otettava huomioon maakunnallisesti tärkeä Härkätien kulttuurimaisema-alue.	Merkitään tiedoksi Rakennusinventoinnista on sovittu puhelinkeskustelussa tehtäväksi yhteistyössä Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon kanssa.
27.3.2023	Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Ohessa Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit keskustan alueen	

<p>korttelia 9 koskevan asemakaavanmuutoksen osallistus- ja arviointisuunnitelmaan / huomioitavaksi kaavanlaadinnassa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maakuntakaavaa koskeva osio tulisi päivittää maakuntakaavayhdistelmäksi (2022), lisäksi tulisi mainita asemakaavanmuutokseen soveltuvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT). • Kaavan ilmastovaikutusten huomioiminen: kaavoituksessa on pyrittävä mahdollisimman pieniin ilmastovaikutuksiin arvioimalla vaikutukset jo luonnosvaiheessa ja kehittämällä kaavaratkaisuja paremmin ilmastoa huomioivaksi ehdotusvaiheeseen. • Suunnittelualueella sijaitsee ainakin kaksi Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseo informaatioportaalissa (MIP) mainittua rakennusta (480-421-11-1 Hukka ja 480-421-11-2 Pääsky), joiden osalta on hyvä tarkistaa inventointitietojen ajantasaisuus vastuumuseolta ja tarvittaessa mainita ne rakennuskantaa tarkasteltaessa. 	<p>Merkitään tiedoksi</p> <p>Ehdotettu korjaus on tehty.</p> <p>Ehdotettu ilmastovaikutusten arviointi on tehty.</p> <p>Rakennusinventoinnista on sovittu puhelinkeskustelussa tehtäväksi yhteistyössä Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon kanssa.</p>
--	--

11.4.2023 **CARUNA**

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavamuutoksesta ei pitäisi tulla suurempia vaikutuksia sähkönkulukseen, koska alue suurimmaksi osaksi rakennettua. Otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Merkitään tiedoksi

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Merkitään tiedoksi

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta. Toivomme saada mahdollisuuden lausua vielä kaavaehdotusvaiheessa.

Merkitään tiedoksi

Valmisteluvaiheen lausunnot

PVM	LAUSUNTO	VASTINE
XX.XX.2025	Täydennetään myöhemmin	

4.4.7. Nähtävilläolo ja muistutukset

Korttelin 9 kaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 20.3.2023 ja lähetetty kirjeet osallisille.

4.4.8. Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Täydennetään myöhemmin

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

Asemakaavamuutoksen perusrakenne pohjautuu tavoitteeseen kehittää Härkätien ja Marttilantien varrelle vireä keskus, joka yhdistää asumisen, työpaikat ja palvelut.

Keskeinen muutos on AP-, AK- ja AO-alueiden muuttaminen AL -alueiksi, mikä mahdollistaa monipuolisempien rakennustyyppien toteuttamisen, kuten monikäyttörakennuksia, jotka tukevat alueen monimuotoista kehitystä.

Asemakaava-alue tukeutuu suurelta osin Marttilan keskustan olemassa oleviin palveluihin, mutta kaavamuutos tarjoaa myös mahdollisuuksia lisätä paikallisia palveluja ja työpaikkoja, mikä edistää alueen elinvoimaisuutta ja monipuolistaa palvelutarjontaa.

Muutos alueelle tuo mukanaan myös liikenteellisiä parannuksia. **Nahkurintien** linjausta on muutettu ja tien leveyttä on kasvatettu, jotta kävely- ja pyöräilyväylän rakentaminen olisi mahdollista lähes koko kadun matkalla Härkätielle asti. **Kenttätien** linjausta on jatkettu Marttilantielle parantamaan kevyen liikenteen yhteyksiä Martintalolle sekä mahdollistamaan korttelin 106 omakotitonttien liittymät Kenttätien kautta. Kisatien ja korttelin 106 välinen korkeusero estää pääsyn tonteille Kisatien kautta. **Urheilupolku** on uusi jalankulku- ja pyöräilytie, joka yhdistää Martintien ja Metsäniityntien kulkemalla urheilukentän (VU) ja Martintalon alueen (YU) kautta. Lisäksi **Kisatiellä** sijaitseva päiväkodin pysäköintialue on nyt yhdistetty YL-alueeseen, minkä vuoksi Kisatie on lyhennetty.

Rakentamaton tontti AK-alueella on yhdistetty viereiseen VL-alueeseen, ja molemmat on muutettu VP-alueeksi. Päiväkodin YL-alueen pinta-ala säilyy ennallaan, mutta sen muotoa on mukautettu paremmin alueen topografiaan. Nykyisen päiväkotitontin koillispuolella sijaitseva jyrkkä alue on liitetty VL-alueeseen ja muutettu VP-alueeksi. Korvaukseksi YL-aluetta on laajennettu kaakkoon, ulottuen nykyisen AK-alueen rakentamattomalle tontille.

Lisäksi Härkätien LT-alueen rajoja on tarkistettu korttelien 107 ja 111 kohdalla siten, että kaikki rakennukset jäävät LT-alueen ulkopuolelle. Rakennusalat on myös tarkasteltu niin, että ne eivät sijoitu Härkätien suoja-alueelle.






Luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen on myös huomioitu asemakaavamuutoksessa. VL-alueelle on asetettu kaavamääräyksiä luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi. Erityisesti Ihmistenojaan rantatontilla on alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Lisäksi Ihmistenojaan rannan lähellä olevalle tontille on varattu alue, joka on säilytettävä luonnontilaisena ja korttelissa 9 on istutettava alue, jossa puusto tulee säilyttää mahdollisimman laajasti.

Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on 38 081 k-m². Tämän rakennusoikeuden jakautuminen on seuraava: asuinalueille (AO, AL/s ja AL-1) on varattu yhteensä 29 880 k-m² (noin 79 %), kun taas julkisille palveleville alueille (YL, YU ja Y-1) on varattu 8 201 k-m² (noin 21 %).

5.2. ALUEVARAUKSET

Härkätien ja Marttilantien varrella toteutetaan merkittäviä muutoksia alueiden käyttötarkoituksiin. Aiemmin pientaloille (AP), kerrostaloille (AK) ja omakotitaloille (AO) varatut alueet muutetaan monipuolisemmaksi alueeksi (AL).

Uusilla AL-alueilla sallitaan tiiviimpi rakentaminen. Nykyinen kerroslukumerkintä I ½ muutetaan muotoon II ja rakennustehokkuutta nostetaan 0,20:sta 0,30:een ja 0,25:een. AL/s -alueella nykyiset tehokkuusluvut ja kerroslukumerkinnät säilytetään ennallaan.

	Käyttö	Pinta-ala (ha)	Osuus (%)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Tehokkuusluku
	AO, AL/s, AL-1	11.2309	47.3%	29880	0.27
	YL, YU, Y-1	3.1390	13.2%	8201	0.26
	VL, VP, VU	5.2113	21.9%		
	W (vesi)	0.5276	2.2%		
	LT ja katualueet	3.6550	15.4%		
	YHT:	23.7638	100.0%	38081	0.16

Taulukko 2. Aluevaraukset

5.3. KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Suojellut rakennukset (sr-1, sr-2, YM/s ja AL/s)

Asemakaava-alueella olevat suojellut rakennukset merkitään sr-1 ja sr-2 -merkinnöillä.

Sr-1-merkinnällä suojellut Marttilan viljamakasiinit eivät ole purettavissa, eikä niihin saa tehdä rakennushistoriallista tai kulttuurihistoriallista arvoa turmelevia julkisivumuutoksia. Lisäksi rakennuksen korjaus-, muutos- ja laajennustöissä on otettava huomioon sen ominaispiirteet ja rakennustaiteellinen arvo. Kaikkiin tällaisiin toimenpiteisiin on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Sr-2-merkinnällä suojellut rakennukset ovat ympäristöllisesti arvokkaita, eikä niitä saa purkaa. Rakennusten ominaispiirteet on säilytettävä, ja julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Lisäksi sr-1-merkinnällä suojeltujen rakennusten ympäristö ja käyttötarkoitus on turvattu YM/s- ja AL/s-merkinnöillä. AL/s-alueella rakennetusta kerrosalasta osa voidaan käyttää pienimuotoiseen yritystoimintaan, kunhan se ei aiheuta ympäristöhäiriöitä. Museorakennusten korttelialueilla (YM/s) ympäristön ja rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo on turvattava. Rakennuksia ei saa purkaa, ja niihin saa sijoittaa museotoimintaa sekä sitä palvelevia liiketiloja.

AL-1

Härkätien ja Marttilantien varrella sijaitsevilla tonteilla, joilla ei ole suojeltuja rakennuksia, on sallittu rakentaa asuntoja, liiketiloja ja toimistoja sekä harjoittaa pientä yritystoimintaa. Aluetta saa käyttää ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan pienyritystoimintaan.

Luonnon monimuotoisuuden säilyminen

Luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi lähivirkistysalueelle (VL) ja puistoalueelle (VP) on asetettu kaavamääräyksiä, joilla pyritään edistämään luonnon monimuotoisuutta. Lisäksi Ihmistenojaan rantatontille on istutettava alue, joka on säilytettävä luonnontilaisena (lt) ja kortteleissa 9 ja 105 on istutettava alue, jossa puusto tulee säilyttää mahdollisimman laajasti (sp).

Yleiset määräykset

Yleisissä määräyksissä annetaan ohjeita Härkätien ja Marttilantien puoleisten rakennusten ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan sekä muita tavanomaisia yleisiä määräyksiä ja suosituksia hulevesien hallintaan.

Muut asemakaavassa käytetyt kaavamerkinnot ja määräykset ovat tavanomaisia.

5.4. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Taajamakuva

Kaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää ja parantaa Härkätien ja Marttilantien varrella sijaitsevan alueen taajamakuva ja elinvoimaisuutta. Suunnitelmat mahdollistavat uuden rakentamisen yhdistämisen olemassa oleviin rakenteisiin siten, että taajamakuvan yhtenäisyys säilyy ja alueen viihtyisyys paranee. Erityistä huomiota on kiinnitetty Härkätien alueen toiminnallisuuteen ja sen kehittämiseen vireäksi kesukseksi.

Asuminen

Kaavamuutoksessa muutetaan useita alueita asumiskäyttöön, erityisesti Härkätien ja Marttilantien varrella. Tavoitteena on yhdistää asuminen ja pienimuotoinen yritystoiminta. Alueen asuinrakennukset suunnitellaan eristämään tehokkaasti liikenteen melua, ja pihat suojataan melutasojen minimoimiseksi esimerkiksi istutusten ja aitausten avulla. Tämä parantaa asuinviihtyisyyttä alueella.

Palvelut

Uudet AL- alueet tukevat monipuolisten rakennustyyppien toteuttamista, mikä rikastuttaa alueen ilmettä ja lisää palveluiden tarjontaa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaiken kaikkiaan asemakaavamuutoksella pyritään säilyttämään alueen rakennettu ympäristö, mutta samalla mahdollistetaan sen kehittäminen monipuoliseksi ja toimivaksi keskusta-alueeksi, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat yhdistyvät.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavan toteuttaminen ei merkittävästi vaikuta rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueella sijaitsevat suojellut rakennukset, joille on annettu sr-1- ja sr-2 -merkinnot, on kaavamuutoksessa huomioitu siten, että niiden kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa, ja niiden julkisivuun tehtävät muutokset tulee tehdä siten, että rakennuksen ominaispiirteet ja arkkitehtoniset arvot säilyvät. Museoviranomaisen lausunto vaaditaan kaikista merkittävistä muutostöistä. Tämä auttaa säilyttämään alueen historiallisen ilmeen ja estää hallitsemattomia muutoksia.

Virkistys ja luontoarvot

Kaavamuutos edistää luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Lähivirkistysalueille (VL) ja puistolle (VP) asetetut kaavamääräykset tähtäävät alueen luonnonarvojen ylläpitämiseen ja vahvistamiseen. Ihmistenojaan varrella sijaitseva alue on kaavamääräysten mukaan säilytettävä luonnontilaisena, ja kortteleissa 9 ja 105 tulee säilyttää mahdollisimman paljon puustoa. Nämä toimet tukevat alueen luonnonympäristön monimuotoisuuden säilymistä ja virkistysmahdollisuuksien parantamista.

Liikenne

Kaavamuutoksessa parannetaan liikennejärjestelyjä, erityisesti kevyen liikenteen väylien osalta. Nahkurintien linjausta on muutettu ja tien leveyttä on kasvatettu, jotta kävely- ja pyöräilyväylän rakentaminen olisi mahdollista lähes koko kadun matkalla Härkätielle asti. Lisäksi Kenttätien linjausta on jatkettu Marttilantielle parantamaan kevyen liikenteen yhteyksiä Marttilantalolle sekä mahdollistamaan korttelin 106 omakotitonttien liittymät Kenttätien kautta. Kivatien ja korttelin 106 välinen korkeusero estää pääsyn tonteille Kivatien kautta.

Urheilupolku on uusi jalankulku- ja pyöräilytie, joka yhdistää Martintien ja Metsäniityntien kulkemalla urheilukentän (VU) ja Martintalon alueen (YU) kautta. Liikennemeluun ei odoteta merkittäviä muutoksia, sillä alueen liikennemäärät pysyvät kohtuullisina.

Tekninen huolto

Vesihuoltolinjat ja muut tekniset verkostot on otettu huomioon kaavassa, mikä takaa teknisten huoltojen toimivuuden tulevaisuudessa. Alue on liitetty yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön, mutta joillakin alueilla on potentiaalia luonnon monimuotoisuuden parantamiseen oikeilla hoitotoimenpiteillä.

5.4.3. Ilmastovaikutusten arviointi

Koulukeskuksen asemakaavamuutoksen ilmastovaikutusten arviointi osoittaa, että kaavalla on sekä positiivisia että negatiivisia ilmastovaikutuksia. Kaavan kokonaisvaikutus ilmastoon kannalta on kuitenkin todennäköisesti lievästi negatiivinen johtuen uudisrakentamisen aiheuttamasta luonnonvarojen kulutuksesta ja hiilipäästöistä.

Luonnonvarojen käytön minimointi

	Positiivinen	Negatiivinen
<i>Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti</i>	Kaavamuuotos ei merkittävästi laajenna yhdyskuntarakennetta, vaan keskittyy olemassa olevan alueen kehittämiseen ja tiivistämiseen. Suunnitelmassa pyritään säilyttämään nykyinen rakennuskanta ja hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria. Lisäksi kaavassa on huolellisesti tarkasteltu alueen korkeusasemia ja rakennettavuutta varmistaen, että ratkaisut ovat toimivia ja alueelle sopivia.	Kaavassa ei ole huomioitu kiertotalouden edellytyksiä eikä esitetty kiertotalousratkaisuja.
<i>Metsien hiilinielujen ja varastojen turvaaminen</i>	Kaava pyrkii säilyttämään osan alueen puustosta, erityisesti Ihmistenojan varrella. Lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä lähivirkistysalueelle (VL) ja puistolle (VP), jotka edellyttävät olemassa olevan luonnonmukaisen puuston ja aluskasvillisuuden säilyttämistä.	
<i>Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa</i>		Kaavassa ei aseteta tavoitteita rakennetun ympäristön viherryttämiseksi tai hiilensidonnan maksimoimiselle.

Kestävän elämäntavan mahdollistaminen.

	Positiivinen	Negatiivinen
<i>Liikkumisen tarpeen vähentäminen resurssiviisaasti</i>	Kaava tavoittelee elinvoimaisen keskuksen kehittämistä Härkätien varrelle, jossa asuminen, työpaikat ja palvelut integroituvat sujuvasti. Tämä vähentää liikkumisen tarvetta.	

<i>Kulkumuotoja-kauman painotuksen kestäväksi</i>	Kaava parantaa kävely- ja pyöräilymahdollisuuksia alueella. Esimerkiksi Nahkurintien linjausta on muutettu ja tien leveyttä on kasvatettu, jotta kävely- ja pyöräilyväylän rakentaminen olisi mahdollista lähes koko kadun matkalla Härkätielle asti. Lisäksi Kenttätien linjausta on jatkettu Marttilantielle parantamaan kevyen liikenteen yhteyksiä Martintalolle, ja Urheilupolku on uusi jalankulku- ja pyöräilytie, joka yhdistää Martintien ja Metsäniityntien kulkeamalla urheilukentän (VU) ja alakoulun alueen (YL) kautta. Nämä toimenpiteet edistävät kestäviä liikkumismuotoja.
<i>Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen</i>	Kaava-alue tarjoaa helpon pääsyn viheralueille ilman autoa. Lähivirkistysalueita (VL) ja puisto (VF) on muun muassa Ihmistenojan varrella sekä kortteleiden 9, 10, 106, 107, 108, 109 ja 110 läheisyydessä, ja ne ovat saavutettavissa kävellen tai pyörällä. Alueella on virkistysmahdollisuuksia, kuten urheilukenttä (VU-alue) ja ulkoiluun sopivia viheralueita. Ympäristöhaittoja, kuten Härkätien ja Marttilantien melua ja pienyritystoiminnan vaikutuksia, on rajoitettu kaavamääräyksin. Kaava sisältää myös muutoksia, kuten Nahkurintien leveyttäminen joka mahdollistaa kävely- ja pyöräilyväylän rakentamisen ja voi vähentää liikenteen haittoja. Kaava säilyttää alueen ominaispiirteitä, kuten Ihmistenojan kasvillisuuden ja puuston, ja edistää luonnon monimuotoisuutta kaavamääräyksillä. Ihmistenojan rantatontti on varattu luonnontilaiseksi, ja kortteleissa 9 ja 105 puusto säilytetään mahdollisimman laajasti, mikä tukee alueen luonnonympäristön ja omaleimaisuuden säilymistä.

Kulutuksen päästöjen minimointi		Positiivinen	Negatiivinen
<i>Uusiutuvan energian tuotantopotentiali</i>			Kaavassa ei ole selvitetty uusiutuvan energian tuotannon tai käytön mahdollisuuksia.
<i>Uusiutuvan energian tuotantomahdollistaminen</i>	Kaava ei estä aurinkoenergian tai muiden uusiutuvien energialähteiden käyttöä.		Kaavassa ei mainita aurinkoenergian tai muiden uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksia.
<i>Alueen energiatehokkuuden huomioiminen</i>			Kaavassa ei ole erityisiä mainintoja aluevaarauksista, jotka mahdollistaisivat energiasäästämissä tapahtuvat muutokset tai rakennusten massoittelemisen ohjauksesta passiivisten energiaratkaisujen huomioimiseksi.

<i>Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuus</i>	Kaava hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, mikä on positiivista resurssitehokkuuden kannalta.
Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen	
	Positiivinen
	Negatiivinen
<i>Alueen ilmatoris-keille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen</i>	Kaavassa on huomioitu tulvariskialueet sekä Ihmistenojan jyrkkien rantojen eroosio, jotka voivat heikentää maaperän vakautta. Selvitysten pohjalta Ihmistenojan rannan tonttien rakennusaloja on mukautettu siten, että rakennukset suojataan näiltä riskeiltä. Kaava säilyttää alueen erityispiirteitä, kuten Ihmistenojan kasvillisuuden ja puuston, ja tukee luonnon monimuotoisuutta kaavamääräyksillä. Rantatonteilla on varattu istutettava alue, joka säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena ja jossa puusto pyritään säilyttämään mahdollisimman kattavasti.
<i>Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen</i>	Kaavassa on kartoitettu ja tarkasteltu alueen arvoja ilmastonmuutoksen haavoittuvuuden näkökulmasta. Lisäksi kaavassa on huomioitu ekologisten yhteyksien jatkuvuus. Lähivirkistysalueelle (VL) ja puistolle (VP) on asetettu kaavamääräyksiä, joiden tavoitteena on edistää luonnon monimuotoisuutta.
<i>Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen</i>	Kaavassa on tarkasteltu sääriskejä tunnistettujen arvojen ja alueen ominaispiirteiden pohjalta. Erityistä huomiota on kiinnitetty sääriskien tihentymiseen kaavan elinkaaren aikana. Lisäksi kaavassa esitetään ratkaisuja lisääntyneen sateisuuden ja kuumuuden hallitsemiseksi sekä muiden sään aiheuttamien vaaratekijöiden hillintään ja hallintaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavan pienten muutosten vuoksi ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia toteutusta ohjaavaa tai havainnollista suunnitelmaa.

6.2. TOTEUTTAMISEN AJOITUS

Asemakaavan toteutuminen jatkuu alueen täydennysrakentamisella ja lähivuosien infrajärjestelyjen selkeyttämisellä.

6.3. TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Marttilassa 7.2.2025 Aluearkkitehti

Pilar Meseguer