



MARTTILAN KUNTA

MYLLYVAINION ALUEEN ASEMAKAAVA JA TERVASKANNONMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

”MYLLYVAINION ALUE”



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

11.1.2018 (TÄYDENNETTY 11.06.2018)
SELOSTUS KOSKEE 11.06.2018 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	8
3.1.4	Maanomistus	9
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	10
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	15
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	15
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	16
4.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	16
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	16
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	16
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	16
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	16
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: "Myllyvainion alue"

Myllyvainion alueen asemakaava ja Tervaskannonmäen asemakaavan muutos.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 443-446, lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

Tervaskannonmäen asemakaavan muutoksella osoitetaan olevalle

lähivirkistysalueelle ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.

Asemakaavan laatija

Seppo Pärnä / aluearkkitehti / Marttila – Koski TI – Oripää

Härkätie 773, 21490 MARTTILA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.08.2017

Asemakaavan vireilletulo

Päätös 18.09.2017

Kuulutus Auranmaan Viikkolehdessä 22.09.2017

Kunnan ilmoitustaululla ja kunnan www-sivuilla 22.09.2017

Asemakaavan käsittely

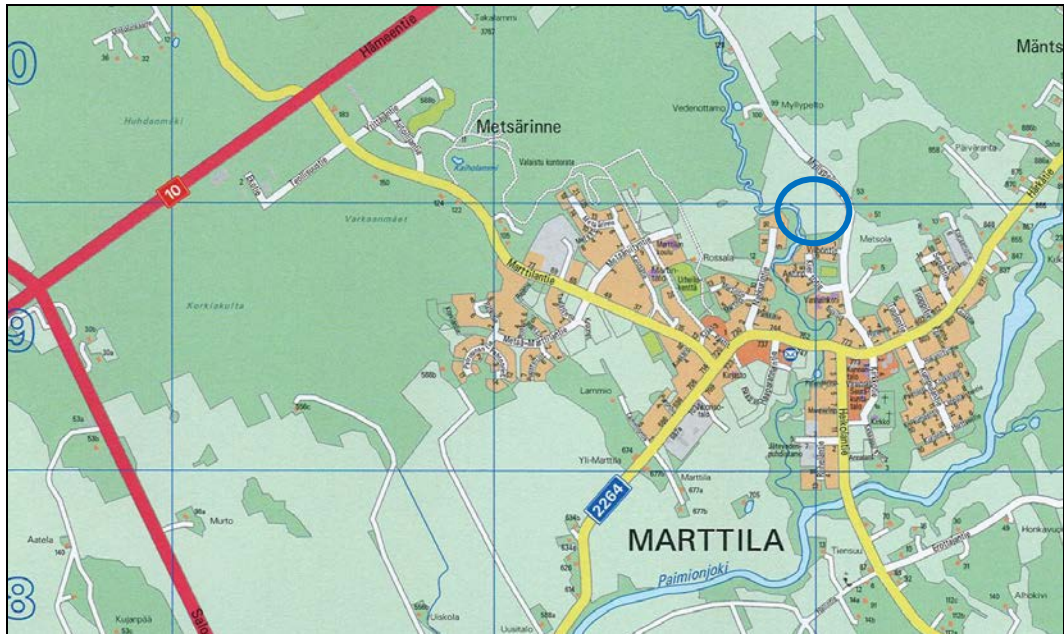
Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 23.04.2018

Asemakaavan hyväksyminen

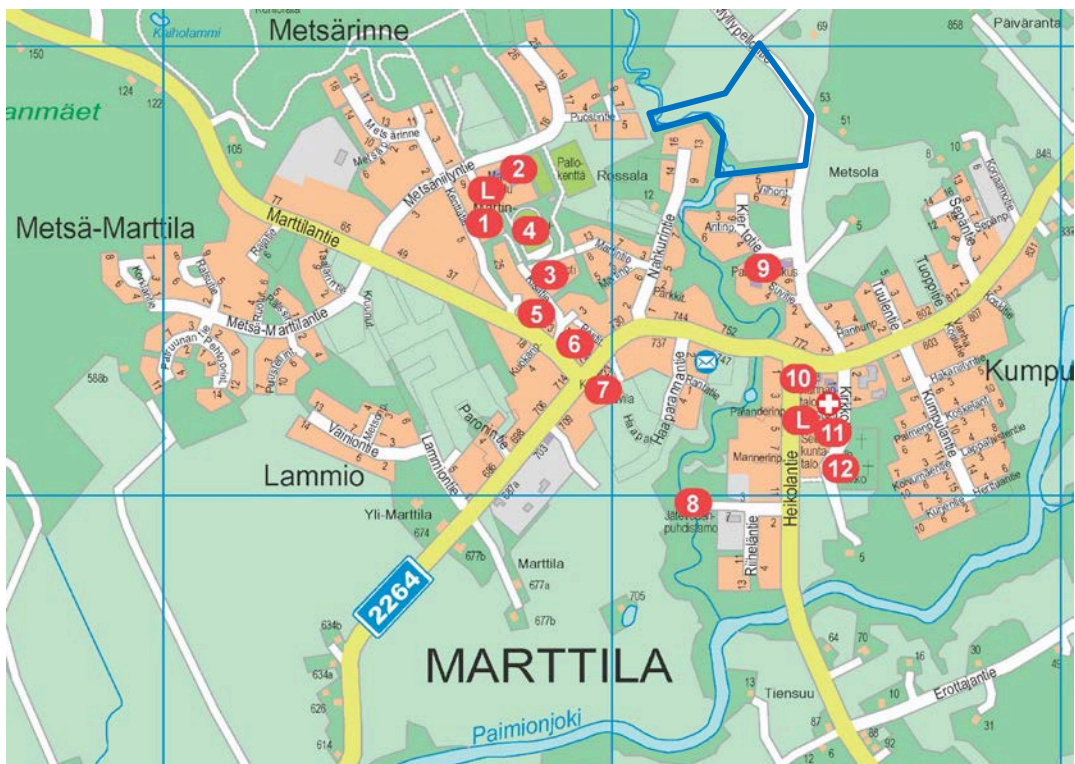
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 11.06.2018

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alue sijaitsee Marttilan kunnan keskustaajamassa, sen pohjoisosassa n. ½ km Härkätiestä pohjoiseen Myllypellontien ja Ihmistenojan välisellä alueella.



Muutettavan alueen pinta-ala on noin 4 ha.



1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:

”Myllyvainion alue”

Myllyvainion alueen asemakaava ja Tervaskannonmäen asemakaavan muutos.

Kaavan tarkoitus:

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

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

Uusi kevyen liikenteen reitti edellyttää uuden sillan rakentamista Ihmistenojan ylitse kapeimpaan / edullisimpaan kohtaan.

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

Ks. kansisivun taustapuoli

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3	Havainnekuva
Liite 4	Luonnosvaiheen lausunnot
Liite 5	Ehdotusvaiheen lausunnot
Liite 6	Maisemaselvitys
Liite 7	Yleiskaavallinen selvitys
Liite 8	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 18.09.2017.

Marttilan kunnanhallitus hyväksyi 30.08.2017 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 18.09.2017.

Marttilan kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaluonnoksen 12.10.2017.

Asemakaavaluonnos ja OAS MRL 62 §:n mukaisessa tarkoituksessa osallisten nähtävänä 16.10.2017 – 10.11.2017.

Marttilan kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen 12.02.2018.

Asemakaavaehdotus MRL 65 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävänä 15.02.2018 – 16.03.2018.

Marttilan kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 11.06.2018.

2.2 ASEMAKAAVA

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

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

Uusi kevyen liikenteen reitti edellyttää uuden sillan rakentamista Ihmistenojan ylitse kapeimpaan / edullisimpaan kohtaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Lähtökohdat:

Marttilan kunta on hiljattain hankkinut alueen itäpuolen omistukseensa. Alueen länsi- ja eteläpuolipuoli on jo kauemman ollut Marttilan kunnan omistuksessa. Kunnallistekniikka ulottuu alueen rajalle. Alue on asemakaavoittamaton. Se liittyy kuitenkin saumattomasti alueen eteläpuolella olevaan pientaloalueeseen.

Nykytila:

Suunnittelualue on nyt pääosin viljelyksessä olevaa peltoa. Ihmistenojan varsi on pääosin loivaa Ihmistenojaan laskevaa niittyä, jolla on paikoitellen hiukan puustoa ja pensaikkaa. Pensaikko on monin paikoin kaatunut Ihmistenojan päälle ja uoma on muutenkin rehevöitynyt runsaasti niin, että kesäisin vedenpinta jää monin paikoin kasvillisuuden taakse.

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Suunnittelualueen eteläreunalla on kapea pellolle istutettu metsäkaistale. Suunnittelualueen pohjoispuolella alkaa laaja peltoalue.

Etelässä suunnittelualue rajoittuu suurelta osin Ihmistenojaan, jonka toisella puolella on lähivirkistysaluetta ja omakotitaloaluetta. Pieneltä osin alue rajoittuu suoraan olevaan omakotitaloalueeseen.

Suunnittelualueen eteläpuolella oleva alue on osoitettu erillispientalojen alueeksi (AO). Suunnittelualueen lounais- ja länsipuolella Ihmistenojan toisella puolella oleva alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), käytännössä lähivirkistysalue on osa viereisten omakotitalojen piha-aluetta ja alueet ovat näiden kiinteistöjen omistuksessa. Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolella olevat alueet ovat kaavoittamatonta maa- ja metsätalousaluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on nyt pääosin viljelyksessä olevaa peltoa. Ihmistenojan varsi on pääosin loivaa Ihmistenojaan laskevaa niittyä, jolla on paikoitellen hiukan puustoa ja pensaikkaa. Pensaikko on monin paikoin kaatunut Ihmistenojan päälle ja uoma on muutenkin rehevöitynyt runsaasti, niin että vesi ei erotu kasvillisuuden takaa.

Suunnittelualueen eteläreunalla on kapea pellolle istutettu metsäkaistale.

Suunnittelualueelta on laadittu erillinen luontoselvitys (ks. liite 8).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

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

Alueelta on laadittu erillinen yleiskaavallinen selvitys (ks. liite 7).

Taajamakuva

Suunnittelualueen 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 6).

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

Alueella ei ole rakennuksia.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

Erityistoiminnot

Alueella ole erityistoimintoja..

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella on tärkeä säilyttää Ihmistenojan hieno luonto/ ympäristökokonaisuus. Toisaalta Ihmistenojan rantojen paikoin ylirehevöityneen kasvillisuuden avartamista kannattaa tutkia.

Pohjavesi:

Asemakaavahanke sijoittuu kokonaisuudessaan Puostinlähteen vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Alue ei kuitenkaan miltei 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 Vesiyhtiön omistamat vesijohtolinjat, joiden läpimitta on 63 mm tai suurempi. Muiden kauppaehtojen mukaan kohdassa 6 Puostinlähteen Vesiyhtiön osakkaat sitoutuvat lakkauttamaan vesiyhtiön ja talousveden ottaminen Puostinlähteen vedenottamolta lopetetaan pysyvästi.

Muissa kauppaehtoissa 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.

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 omistuksessa.

Kaavoitettava alue muodostuu seuraavista kiinteistöistä:

480-414-7-147 Myllyvainio	kokonaan	3,754 ha
480-414-7-139 Myllyranta	pieni osa	n. 0.3 ha
480-414-8-15 Kivinen	osittain	n. 0.3 ha

Luonnosvaiheen jälkeen lisätty alue

480-414-2-84	pieni osa	n. 0.1 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)

Osoitettu uusi silta ja kevyen liikenteen reitti mahdollistavat kunnan itäisen ja läntisen osan yhdistymisen ohjaamalla huomaamattomasti liikkumistapaa autolla ajamisesta kävelyyn ja pyöräilyyn. 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 toiselle puolella olevaan pientaloasukseen liittyen.

5)

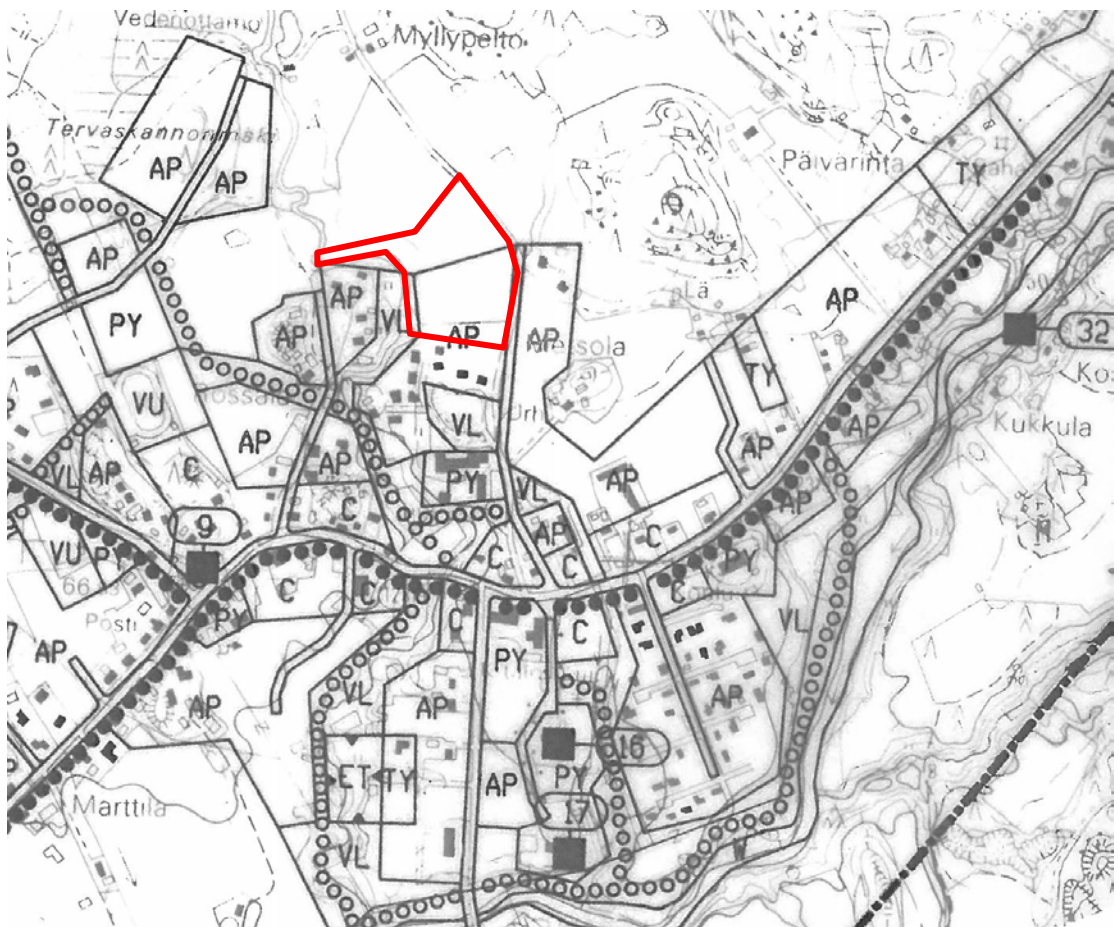
Uuden alueen sijainti on keskeinen kunnan infrastruktuurin, energiahuollon ja palvelutarjonnan kannalta.

Yleiskaava

Alueelle on laadittu kunnanvaltuuston 27.9.1994 hyväksymä, oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Suunnittelualueen eteläosaan (n. 2/3) on merkitty siinä pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Suunnittelualueen pohjoispuoli (n. 1/3) on rajattu osayleiskaavan ulkopuolelle.

Alueen eteläpuolella ja itäpuolella olevat alueet on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Ihmistenojan varsi on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

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



Ote oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella viivalla)

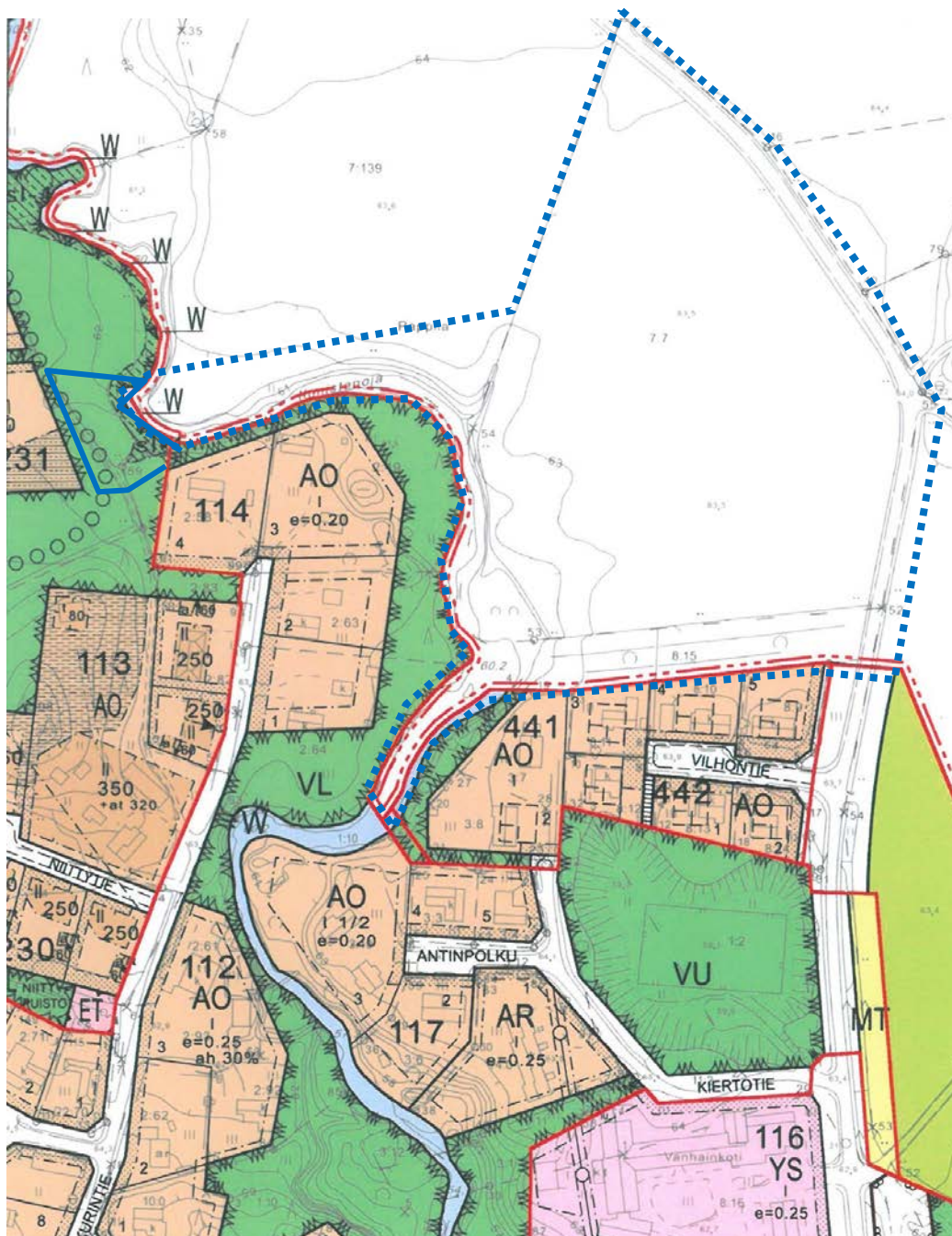
Alueelta on laadittu erillinen yleiskaavallinen selvitys – kartta (ks. liite 7).

Asemakaava

Alkuperäisellä asemakaava-alueella ei ole asemakaavaa. Luonnosvaiheen jälkeen asemakaava-alueeseen on tehty pieni lisäys Ihmistenojan länsipuolelle - tämä on pieni osa Tervaskannonmäen asemakaavaa (hyväksytty 27.5.2013).

Alueen eteläpuoleiset alueet on asemakaavoitettu (Keskustan rakennuskaava, 24.9.1974).

Asemakaavassa alueen eteläpuolelle on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO), alueen lounaispuolelle Ihmistenojan varteen lähivirkistysaluetta (VL).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja suunnittelualan rajaus (tummansininen katkoviiva) ja Alueen luonnosvaiheen jälkeen tehty pieni laajennus (tummansininen yhtenäinen 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 rakennuskieltoja.

Lähiympäristön kaavatilanne

Aluetta ympäröivä asemakaava on hyväksytty samanaikaisesti 24.09.1974.

Alueen eteläpuoleisen omakotitaloalueen kaavamuutos on hyväksytty 12.04.1977.

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 kevyen liikenteen reitin osoittamiseksi Ihmistenojan varteen yhdistämään taajaman itäosan alueet suoraan Ihmistenojan toisella puolella olevaan koulukeskuksen, päiväkodin, Martintalon ja urheilukeskuksen alueeseen. Uusi kevyen liikenteen reitti edellyttää uuden sillan rakentamista Ihmistenojan ylitse kapeimpaan / edullisimpaan kohtaan.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Marttilan kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavamuutoksen valmistelun 18.09.2017.

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 kunnan ilmoitustaululla ja kunnan www-sivuilla 22.09.2017 lähtien ja Auranmaan Viikkolehdessä 22.09.2017.

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

Viranomaisneuvottelu 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 seutukaavan ja osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Samalla voitaisiin luoda keskustaaajaman itä- ja länsipuolen yhdistävä kevyenliikenteen väylä

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 asuinalueetta.

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 lähtökohtana on ollut mahdollisimman selkeän kevyen liikenteen väylän osoittaminen Ihmistenojan varteen 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 18.09.2017 todettiin alustavan luonnoksen soveltuvan jatkokehittelyn pohjaksi.

Vaikutusselvitysten ja -arvioinnin tulokset

Valmistelujan 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 16.10.2017 – 10.11.2017.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään ja saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus	14.11.2017	
Varsinais-Suomen liitto	20.11.2017	Ei huom.
Varsinais-Suomen maakuntamuseo	02.11.2017	Ei huom.
Varsinais-Suomen pelastuslaitos	XX.XX.2017	
Caruna Oy	10.11.2017	
Härkätien puhelin Oy	XX.XX.2017	
Liedon ympäristöterveyslautakunta	XX.XX.2017	
Kosken TI ympäristönsuojelulautakunta	08.11.2017	
Marttilan kunnan rakennuslautakunta	XX.XX.2017	
Marttilan kunnan tekninen lautakunta	XX.XX.2017	
Marttilan kunta hyvinvointilautakunta	10.11.2017	

Asemakaavaluonnoksesta saatiin mielipiteet seuraavilta tahoilta:

Marttila kortteli 114 tontti 4	22.10.2017
Marttila kortteli 114 tontti 3	04.11.2017

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että Loimaan seudun maakuntakaavassa suunnittelualue on pohjavesialuetta (pv). Kohteen sijainti pohjavesialueella tulee huomioida kaavaselostuksessa ja kaavakartassa.

Kaavan yhteydessä on selvítettävä kaava-alueen alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus.

Kaavaselostuksessa tulisi tuoda esille asemakaavahanketta koskevat keskeiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä miten kaavaratkaisu edistää näiden tavoitteiden toteutumista. Kaavaselostukseen tulisi sisällyttää yleiskaavallinen tarkastelu kaava-alueen suhteesta rakentamisen, virkistysalueiden ja kevyen liikenteen reittien kokonaisuuteen. ELY-keskus suosittelee, että kaavaratkaisun perustaksi laaditaan maisemaselvitys. ELY-keskus edellyttää, että kaavaratkaisun perustaksi laaditaan luontoselvitys, koska asemakaava-alue ulottuu Ihmistenojaan saakka.

Kevyen liikenteen reitin edellyttämän uuden sillan takia kaava-aluetta on tarpeen ulottaa osin myös ihmistenojan länsipuolelle.

Caruna Oy:n lausunnossa todetaan, että asemakaavakarttaan tulisi osoittaa puisto-
muuntamolle rakennusala Myllypellontien varteen.

Kosken TI ympäristönsuojelulautakunnan lausunnossa muistutetaan seuraavasti: Asemakaavaa valmistellessa on huomioitava, että kyseinen alue on Puostinlähteen vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Pohjavesi on hyvä huomioida kaavamääräyksissä.

Marttilan kunnan hyvinvointilautakunnan lausunnossa todetaan, että itse asuinalueesta lautakunnalla ei ole huomautettavaa. Sen sijaan lausunnossa pelätään uudelta asuinalueelta Ihmistenojan vartta sen pohjoispuolella kulkevan kevyen liikenteen reitin (sen ylitettyä Ihmistenojan) haittaavan uutta frisbeegolf-rataa ja valaistua kunnorataa, jota talvisin käytetään latureittinä.

Korttelin 114 tontin 4 mielipiteessä alueen kehittämistä pidetään erittäin tärkeänä ja uusien omakotitonttien valmistelua tarpeellisena. Kevyen liikenteen reittiä Puostintien päästä on hyvä jatkaa Ihmistenojan yli Myllypellontielle, mutta sillan paikka yli Ihmistenojan olisi suunniteltava pohjoisemmaksi. Mielipiteessä esitetään lisäksi, että Puostintien suunnasta tulevan kevyen liikenteen reitti tulisi toteuttaa etelämpänä nykyistä käytettyä reittiä hyödyntäen Nahkurintie 12 ja 14 välistä. Uuden sillan mitoituksessa tulisi pohtia sen käyttöä mahdollisena varatienä pelastustoimelle, jos Härkätien silta jostain syystä olisi poissa käytöstä. Normaalioloissa siltayhteyden tulisi rajoittua kevyen liikenteen lisäksi vain huoltoajoon. Suositun frisbee-radan väylä 2 olisi tarpeen siirtää nykyiseltä paikaltaan. Ihmistenojan virkistyskäyttöä suunniteltaessa olisi rannat tarpeen ruopata ja rehevöityneet pajukot poistaa.

Korttelin 114 tontin 3 mielipiteessä paheksutaan, että tämä kyseinen kiinteistö on Keskustan rakennuskaavan muutoksessa ja laajennuksessa 25.5.1982 merkitty osin lähivirkistysalueeksi. Kiinteistöllä lähivirkistysalueen osalla olevat Ihmistenojan varteen istutetut kuuset haluttaisiin säilyttää. Kiinteistön lähivirkistysalueen osalla oleva puu/puutarhavaja haluttaisiin säilyttää ja toivottaisiin voitavan rakentaa alueelle pienen huvimajatyypinen rakennus. Ihmistenojan hienon luonto / ympäristökokonaisuuden säilyttämistä pidetään tärkeänä.

Luonnosvaiheen jälkeen suunnitelmaa on tarkennettu seuraavasti:

Marttilan kunta on ostanut Puostinlähteen Vesiyhtymän vesijohtolinjat 20.12.2006. Kauppakirjan ehtojen mukaan Puostinlähteen Vesiyhtymän osakkaat sitoutuvat lakkauttamaan vesiyhtymän ja talousveden ottaminen Puostinlähteen vedenottamolta lopetetaan pysyvästi.

Siitä huolimatta kaavakartan asemakaavamääräyksiin on lisätty määräyksiin tieto, että alue on kokonaisuudessaan vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella taustatietoineen sekä siitä aiheutuvat rajoitusmääräykset.

Alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus on: keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus tai kerran 50 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus, johon lisätään 30 cm. Tähän lisätään vielä harkinnanvarainen losäkorkeus (vähäjärvisissä vesistöissä 70 cm).

Ihmistenojan keskimääräinen korkeusasema kaava-alueen kohdalla on +60.20 m. Haastattelujen (muistitiedot ja arviot) perusteella HW 1 / 100 v. = korkeintaan n. 2 m. Harkinnanvaraiseksi lisäkorkeudeksi on otettu lisäkorkeus 70 cm. Tulvavaraksi on siis oletettu yhteensä 2.70 m. Asemakaavamääräyksiin on lisätty taustatiedot hyväksyttävästä tulvakorkeudesta sekä määräykset: "Alin sallittu rakentamiskorkeus on +62.90 m" ja "Kellarien rakentaminen on kielletty".

Keskeiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat yhdyskuntarakenteen luontevana tiivistymisenä, taajamarakenteen eheytyksenä. Paimionjoen maisema-alueen arvot halutaan säilyttää osoittamalla tiiviimpi uusi pientaloasutus kauemmas laaksoalueesta Härkätien toiselle puolelle. Uuden alueen sijainti tukee tätä.

Kaavaselostuksen liitteiksi on lisätty Maisemaselvitys-liite, Yleiskaavallinen selvitys-liite ja Luontoselvitys-liite.

Kevyen liikenteen reitin edellyttämän uuden sillan takia kaava-aluetta on ulotettu osin myös ihmistenojan länsipuolelle

Nämä täydennykset tehty ELY-keskuksen toiveiden mukaisesti.

Pohjavesiasiat on huomioitu ELY-keskuksen ja Kosken TL ympäristölautakunnan toiveen mukaisesti.

Myllypellonpuistoon on osoitettu aluevaraus (et) puistomuuntamoa varten Caruna Oy:n toiveen mukaisesti.

Marttilan kunnan hyvinvointilautakunnan mielipiteessä itse asuinalueesta tai uudesta sillasta ei ole huomautettavaa. Mielipiteessä pelätään uuden Ihmistenojan ylittävän sillan joidenkin länsipuolisten jatkoreittien risteävän olevan valaistun kuntoradan (lumiseen aikaan hiihtoladun) ja frisbee-radan kanssa ja näin haittaavan niiden käyttöä. Valaistun kuntoradan suhteen lumettomaan aikaan ei synny ristiriitaa – vaan uusi reitti täydentää sitä ja lisää sen saavutettavuutta. Lumiseen aikaan latureitti ja luontevin kevyen liikenteen reitti risteävät - haitan toivotaan olevan hyötyjä pienemmän (luminen aika on yleensä lyhyt ja toisaalta voitaisiin käytön ja hoidon suhteen latu laittaa aina etusijalle niin, että lumiseen aikaan käytettäisiin muita reittivaihtoehtoja tai latu ylitettäisiin sitä vahingoittamatta. Frisbee-radan suhteen tarvitaan pieniä muutoksia ja tarkennuksia radan suhteen.

Korttelin 114 tontin 4 mielipiteen mukaisesti kaavahankkeessa alueen kehittämistä pidetään erittäin tärkeänä ja uusien omakotitonttien valmistelua tarpeellisenä. Kevyen liikenteen länsipuolen reittien jatkaminen Ihmistenojan yli itäpuolelle Myllypellontien ja sen vartta kulkevaan kevyen liikenteen reittiin on tärkeimpiä tavoitteita. Uuden sillan paikka ja kevyen liikenteen reitti esitetään kaavakartassa ohjeellisena. Alustavasti ohjeellisena osoitettu kohta olisi reittien suuntautumisen ja myös rakennettavuuden puolesta varteenotettavin. Kevyen liikenteen reitistöä Ihmistenojan länsipuolella voidaan / tulee jatkossa täydentää ja tarkentaa. Uuden sillan mitoituksessa varaudutaan sen käyttöön mahdollisena varatienä pelastustoimelle, jos Härkätien silta jostain syystä olisi poissa käytöstä. Normaalioloissa silta yhteyttä rajoitetaan kevyen liikenteen lisäksi vain huoltoajoon. Suositun frisbee-radan väylän 2 muuttaminen tai siirtäminen on mahdollista. Ihmistenojan virkistyskäytön lisäämiseksi rannat ruopataan ja rehevöityneet pajukot poistetaan soveltuvien osien, mutta myös luonnon-tilaista aluetta pyritään säilyttämään luontoselvityksen tulosten pohjalta. Korttelin 114 tontin 4 mielipiteen johdosta kaavakarttaan ei ole näin ollen tehty muutoksia.

Keskustan rakennuskaavan muutos ja laajennus 25.5.1982, jossa neljän kiinteistön Ihmistenojan varrella olevat osat on merkitty lähivirkistysalueeksi ei kuulu käsiteltävänä olevaan kaavaan (mm. kortteli 114 tontti 3). Kiinteistöllä lähivirkistysalueen osalla olevat Ihmistenojan varteen istutetut kuuset voidaan säilyttää - siinä ei ole ristiriitaa voimassaolevan kaavan kanssa. Myllyvainion kaavassa vain Ihmistenojan pohjois- ja itäpuolisen lähivirkistysalueen toivotaan muotoutuvan aktiiviseksi lähivirkistysalueeksi. Kiinteistön lähivirkistysalueen osalla olevan puu/puutarhavajan säilyttäminen tai kevytrakenteisen, siirrettävissä olevan pienen huvimajatyypin rakennuksen rakentaminen eivät ole selkeästi ristiriidassa voimassaolevan kaavan hengen kanssa. Ihmistenojan hienon luonto/ympäristökokonaisuuden säilyttäminen on kaavan tärkeimpiä tavoitteita.

Korttelin 114 tontin 3 mielipiteen johdosta kaavakarttaan ei ole näin ollen tehty muutoksia.

Muistutukset ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on mahdollisuus esittää muistutus.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 15.02.2018 – 16.03.2018.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään ja saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus	20.03.2018	Ei huom.
Varsinais-Suomen liitto	19.03.2018	Ei huom.
Varsinais-Suomen maakuntamuseo	14.03.2018	Ei huom.
Varsinais-Suomen pelastuslaitos	22.02.2018	Ei huom.
Caruna Oy	XX.XX.2018	
Härkätien puhelin Oy	XX.XX.2018	
Liedon ympäristöterveyslautakunta	XX.XX.2018	
Kosken TI ympäristönsuojelulautakunta	XX.XX.2018	
Marttilan kunnan rakennuslautakunta	XX.XX.2018	
Marttilan kunnan tekninen lautakunta	23.03.2018	Ei huom.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin muistutus seuraavilta tahoilta:

Ei muistutuksia

Ehdotusvaiheen jälkeen suunnitelmaa on tarkennettu seuraavasti:

Kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia. Kaavaselostuksen on tehty täydennykset saatujen lausuntojen ja käsittelyvaiheiden osalta.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Marttilan kunnanhallituksen päätökset

- asemakaavan muutoksen laadinnan aloittaminen 18.09.2017 (KH 201 §).
- asemakaavaluonnoksen asettaminen julkisesti nähtäville 12.10.2017 (KH 215 §).
- asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville 12.02.2018 (KH 31 §).
- esitys asemakaavan muutoksen hyväksymisestä kunnanvaltuustolle 23.04.2018 (KH 70 §).

Marttilan kunnanvaltuuston päätökset

- asemakaavan muutoksen hyväksyminen 11.06.2018 (KV XX 19§).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muodostuu korttelit 443-446, lähivirkistysaluetta ja katualuetta sekä vesialuetta.

5.1.1 Mitoitus

Kortteleissa 443 ja 444 tehokkuusluku on $e=0,20$.
Kortteleissa 445 ja 446 tehokkuusluku on $e=0.25$.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alue tukeutuu Marttilan keskustan palveluihin.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN

Tavoitteena on Marttilan keskustaajaman lounaisosan taajamakuvallisesti 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

Kortteli 443 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kerrosluvuksi on osoitettu 1 ja tehokkuusluvuksi $e=0.20$. Korttelin pinta-ala on 9825 m². Korttelissa on 5 tonttia.

Kortteli 444 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kerrosluvuksi on osoitettu 1 ja tehokkuusluvuksi $e=0.20$. Korttelin pinta-ala on 4707 m². Korttelissa on 3 tonttia.

Kortteli 445 on osoitettu pientalojen korttelialueeksi (AP). Alue voidaan toteuttaa rivitaloina tai erillispientaloina. Kerrosluvuksi on osoitettu 1 ja tehokkuusluvuksi $e=0.25$. Korttelin pinta-ala on 5040 m². Korttelissa on 3 tonttia.

Kortteli 446 on osoitettu pientalojen korttelialueeksi (AP). Alue voidaan toteuttaa rivitaloina tai erillispientaloina. Kerrosluvuksi on osoitettu 1 ja tehokkuusluvuksi $e=0.25$. Korttelin pinta-ala on 3235 m². Korttelissa on 2 tonttia.

5.3.2 Muut alueet

Ihmistenoja on osoitettu vesialueeksi (W). Alueen pinta-ala on 0.4975 ha.

Ihmistenojan varsi on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueen pinta-ala on 1.3235 ha.

Liikennealueen (kadut, kevyen liikenteen kadut) pinta-ala on 0.8704 ha.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Marttilan kunnan keskustaaaman pohjoisosassa, Härkätien pohjoispuolella. Alue liittyy melko tiiviiseen ja pääosin valmiiksi rakentuneeseen keskustaaama-alueeseen. Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa Marttilan keskustaaaman laajentumisen luontevasti pohjoiseen.

Taajamakuva

Kaava mahdollistaa viihtyisän asuinalueen muodostumisen Ihmistenojan varteen. Ihmistenojan varsi on tarkoitus osoittaa aktiiviseksi 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 oloinen ja rehevä Ihmistenojan purolaakso/kanjonin molemmiin puoliin on hienot alueet retkeilyyn ja ulkoiluun. Marttilan keskustaaaman 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 väylä ja –silta yhdistävät uuden asuinalueen (ja itäpuolen yleensäkin) sujuvasti 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.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavalla ei ole vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Esitetään kaavakartan yhteydessä.

5.7 NIMISTÖ

Asuntoalueen uusi katu on nimeltään Myllyvainionkatu ja uudet lähivirkistysalueiden nimet ovat Myllyvainionpuisto ja Myllyvainion rantapuisto. Muuten alueen nimistö säilyy ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Alueelta on laaditaan 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 11.06.2018

Aluearkkitehti Seppo Pärnä
FISE YKS 485
Marttila – Koski TI – Oripää aluearkkitehti