

ARKKITEHTITOIMISTO TARMO MUSTONEN OY  
LEHMUSTIE 27A 20720 TURKU 02 - 2424 963



MARTTILA TERVASKANNONMÄEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

01.10.2012

MARTTILA  
TERVASKANNONMÄEN  
ASEMAKAAVA JA ASE-  
MAKAAVAN MUUTOS

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

MARTTILA

Tervaskannonmäen asemakaava ja asemakaavan muutos.

Kaavatunnus xxxxxx

Asemakaavaluonnos 01.10.2012

Asemakaavan muutos koskee Keskustan korttelia 113 ja maatalousaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Keskustan korttelit 113, 230 -235 sekä erityis-, virkistys-, vesi- ja katualuetta.

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

Lehmustie 27 A, 20720 Turku

02-2424 963, fax 02-2424 964

Kunnallistekninen suunnittelu:

Kon-Ins Oy

Varpeenaukio 5, 21200 Raisio

02-4339 151, fax 02-4381 372

Luontoselvitys:

Luontotietotoimisto Lehto & Sillanpää

Saksalantie 540

21270 Nousiainen

0400 274 523

Kaavoituspäätös 30.11.2010

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kunnan ilmoitustaululla 2.12.2010 - 5.1.2011 ja vireilletulokuulutus on julkaistu 3.12.2010 ilmestyneessä Auranmaan Viikkolehdessä sekä 6.9.2012 kunnan ilmoitustaululla ja kotisivuilla.

Kunnanhallitus hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 4.9.2012

Kunnanhallitus hyväksyi 21.8.2012 päivätyn rakennemallin 3 jatkosuunnittelun pohjaksi 20.9.2012.

Kunnanhallitus hyväksyi xxx luonnoksen xxx

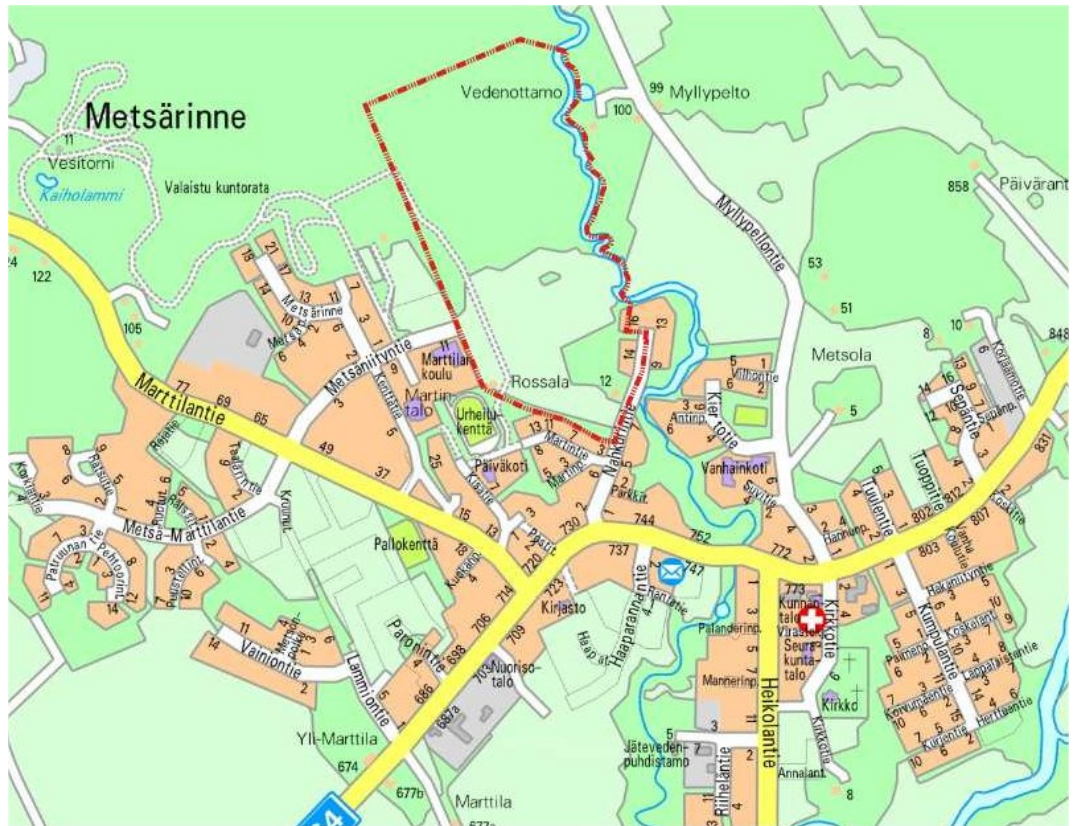
Kunnanhallitus hyväksyi xxx ehdotuksen xxx

Kaavaehdotus julkisesti nähtävänä xxx - xxx

Kunnanhallitus hyväksyi xxx päivätyn asemakaavan xxx

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan xxx

## 1.2 Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualue

Asemakaava laaditaan kartassa osoitetulle alueelle. Suunnittelualue rajoittuu idässä Ihmistenojaan sekä Nahkurintiehen ja pohjoisessa metsäalueeseen. Etelässä on Martintien pohjoispuolella oleva asuinalue. Alueelle tulee lännestä Metsäniityntie, jonka pohjoispuolella on rakentamaton peltoalue ja eteläpuolella koulu ja urheilukenttä.

Suunnittelualueen eteläosa on tasaista peltoaluetta. Pohjoisosa on pääosin harvennettua metsäaluetta jonka keskellä on loiva mäki. Alueen länsireunassa kulkee ulkoilureitti. Itäreunassa on Puostinlähteen vedenottamo.

Alueen koko on n. 23,4 ha. Asemakaavan muutosta alueen pinta-alasta on 1,6 ha.





Ilmakuva

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Tervaskannonmäen asemakaava ja asemakaavan muutos.  
Asemakaavan tavoitteena sijoittaa on alueelle pientaloasumista huomioiden luontoarvot ja ulkoilureitit. Tavoitteena on myös mahdollistaa jalkapallokentän sijoittuminen alueelle.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4

### 2 TIIVISTELMÄ

2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6

### 3 LÄHTÖKOHDAT

3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	13
3.1.4	Maanomistus	15
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	19

### 4 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1	Osalliset	19
4.3.2	Vireilletulo	20
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	20
4.4	Tavoitteet	20
<b>4.5</b>	<b>Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</b>	<b>21</b>
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	21
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	27
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	29
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	29

### 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

<b>5.1</b>	<b>Kaavan rakenne</b>	<b>30</b>
5.1.1	Mitoitus	30
5.1.2	Palvelut	30
5.3	Aluevaraukset	31
5.3.1	Korttelialueet	31
5.3.2	Muut alueet	32

5.4	Kaavan vaikutukset	32
5.5	Ympäristön häiriötekijät ja ympäristön suojele	32
5.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset	33
5.7	Nimistö	33

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	33
-----	--------------------------	----

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

Tilastokaavake

01	Analyysikartta
02	Luontoselvityksen lohkojako, liite 02
03 a,b	Asemakaavakartta
04	Havainnekuva

### 1.6 Kaavan taustaselvitykset

Aluetta koskevat mm. seuraavat selvitykset:

Marttilan Rossalan alueen Luontoinventointi, Luontotietotoimisto Lehto & Sillanpää 6/2009

Pohjavesialuekortti, Lounais-Suomen ympäristökeskus 1999

Rakennusinventointi, Turun maakuntamuseo 1998

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoituspäätös 30.11.2010  
Kunnanhallitus hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 4.9.2012  
Kunnanhallitus hyväksyi 21.8.2012 päivätyn rakennemallin 3  
jatkosuunnittelun pohjaksi 20.9.2012.  
Kunnanhallitus hyväksyi xxx päivätyn luonnoksen xxx  
Kaavaluonnos julkisesti nähtävänä xxx - xxx  
Kunnanhallitus hyväksyi xxx päivätyn ehdotuksen xxx  
Kaavaehdotus julkisesti nähtävänä xxx - xxx  
Kunnanhallitus hyväksyi xxx päivätyn asemakaavan xxx  
Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan xxx

### 2.2 Asemakaava

Kaava-alueen pinta-ala on 23,4 ha. AO -korttelialuetta on 9,24 ha, virkistysaluetta 12,25 ha ja katualueita on 16,00 ha. Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 17 380 k-m<sup>2</sup>, josta autosuojien/talusrakennusten (a/t) ja talusrakennusten rakennusoikeutta (t) 3 780 k-m<sup>2</sup>.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteutus alkaa kaavan vahvistuttua ja kunnallistekniikan valmistuttua.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueen eteläosa on pääosin peltoa, jonka kaakkoisreunassa on kukkula, johon tukeutuu maatilakeskus. Peltoalue rajautuu pohjoisreunaltaan selkeään metsänreunaan. Keskellä peltoaluetta on pieni, tiheäpuustoinen metsäsaareke. Pohjoisosa on metsäaluetta, joka on pääosin harvennettu. Metsäalueella on alueen toinen kukkula, Tervaskannonmäki. Alueen koillisreunaa rajaa puro, Ihmistenoja. Korkeusasemat vaihtelevat välillä +60 (Ihmistenoja) ja +72 m (Tervaskannonmäki). Alueella sijaitsevan vanhan maatilakeskuksen alueella on yhteensä kuusi rakennusta.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva



Näkymä alueen itäreunasta: Ihmistenoja

Alueen eteläosan avoin peltoalue rajautuu selkeästi pohjoisessa ja kaakkoisosan kauniisiin metsänreunoihin. Pellon keskellä on maisemallisesti merkittävä metsäsaareke. Peltoalueen maisematila jatkuu Ihmistenojan yli itään. Kaakkoisosan pieni mäki näkyy pellon maisematilaa rajaavassa silhuetissa. Itäreuna rajautuu Ihmistenojaan, joka neanderoi kauniisti maastossa.

Analysikartta, liite 01

#### Luonnonolot

Kaava-alueelle on tehty Marttilan Rossalan alueen luontoinventointi Luontotietotoimisto Lehto & Sillanpään toimesta vuonna 2009. Inventoinnin kohteena olivat putkilokasvit, linnut sekä liito-orava. Lisäksi kartoitettiin rajauksella sijaitsevat luontotyytit sekä arvioitiin alueen arvoa maisemallisesta näkökulmasta.

Inventoitava alue jaettiin yhteensä seitsemään lohkoon. Kuviojako luontotyyppeihin:



## 1. Ihmistenojan puronvarsikuusikko

Luontoarvoiltaan alueen merkittävin kokonaisuus on Ihmistenojan länsipuolella sijaitseva puronrantametsä. Kuviolle on hiljattain rakennettu kapeahko tiepohja, joka on jatkeena eteläpuolella pellon halki kulkevalle tielle ja päättyy pohjoisessa Ihmistenojan yli kulkevalle kävelysillalle. Ihmistenojan puoleiselta osaltaan metsä on valtapuustoltaan järeää tuoretta ja lehtomaista kangasta, jossa pääpuulajina on kuusi (*Picea abies*). Aluskasvillisuutena esiintyy mm. ketunleipää (*Oxalis acetosella*), oravanmarjaa (*Maianthemum bifolia*) sekä jänönsalaattia (*Mycelis muralis*). Alueen pohjoispäässä lähellä vedenottamoaa puusto muuttuu lehtipuuvaltaisemmaksi. Kuusen lisäksi sekapuina esiintyvät harmaaleppä (*Alnus incana*), raita (*Salix caprea*) ja tuomi (*Prunus padus*). Myös lahoa lehtipuuta esiintyy alueella runsaasti. Lähellä vedenottamoaa on pienialaisesti rehevää lähdevaikutteista elinympäristöä, jonka lajistoa ovat esimerkiksi lehtovirmajuuri (*Valeriana sambucifolia*) ja tupassara (*Carex nigra* ssp. *juncella*). Tiepohjan länsipuoli rajoittuu Tervaskannonmäen nuoreen männikköön ja on puronrannan kuusimetsää vähän karumpaa. Puustossa esiintyy myös mäntyä (*Pinus sylvestris*), kenttäkerroksen lajistoa ovat mustikka (*Vaccinium myrtillus*), puolukka (*V. vitis-idaea*) ja esimerkiksi ketunlieko (*Huperzia selago*).

Puronvarsimetsän linnustossa huomionarvoisia lajeja ovat uhanalaiset, vaarantuneiksi (VU) luokitellut tiltalti (*Phylloscopus collybita*) ja pikkutikka (*Dendrocopos minor*). Tiltaltilla oli inventointiajankohtana reviiiri alueen pohjoisosassa. Pikkutikasta ei tehty suoraa havaintoa, mutta puronrannan lahoppuustosta löytyi lajille tyypillinen, kokonsa puolesta helposti muiden lajien tekemistä erottuva pesäkolo. Alueella esiintyy myös EU:n lintudirektiivin I-liitteessä mainittu pyy (*Bonasa bonasia*). Puronvarren kuusikoille tyypillisiä yleisiä lintulajeja ovat esimerkiksi tavatut mustarastas (*Turdus merula*), rautiainen (*Prunella modularis*), punarinta (*Erithacus rubecula*) ja kuusitiainen (*Parus ater*). Rehevämmillä osilla viihtyvät esimerkiksi lehtokerttu (*Sylvia borin*) sekä sirittäjä (*Phylloscopus sibilatrix*). Ihmistenojan rantavyöhykkeellä pesii rantasipi (*Actitis hypoleucos*). Puronvarsimetsä on liito-oravan (*Pteromys volans*) elinympäristöä. Laji luokitellaan vaarantuneeksi ja se kuuluu EU:n luontodirektiivin tiukasti suojeltuihin lajeihin (liite IV-a), joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Inventoinnin toukokuun-käynnin yhteydessä liito-oravan papanoita tavattiin raitojen ja kuusien juurelta useista eri pisteistä, eniten alueen keskiosilta. Myös Ihmistenojan toiselta puolelta ja inventoidun rajauksen pohjoispuolelta löytyi liito-oravan ulosteita. Yhteensä lajille soveltuvan biotoopin pinta-ala Ihmistenojan molemmin puolin on noin 8-10 hehtaaria.

Monipuolisena ja runsaslajisena sekä tietä lukuun ottamatta lähes luonnontilaisena elinympäristönä puronvarren vanha kangasmetsä, siihen liittyvä lähteinen, lehtipuuvaltaisempi osuus sekä puron rantavyöhyke ovat arvokas kokonaisuus. Alueen arvoa lisäävät elinympäristössä esiintyvät uhanalaiset lajit tiltalti, pikkutikka ja liito-orava.

## 2. Ihmistenojan tulvaranta ja rantaniitty

Ihmistenojan ja pellon väliin jäävä rantavyöhyke on tulvavaikutuksen takia rehevä ja lajistollisesti huomionarvoinen elinympäristö. Puronvarren voidaan katsoa lukeutuvan sekä vesilaissa mainittuihin luontotyyppisiin (luonnontilaiset purot) että metsälain mukaisiin erityisen tärkeisiin elinympäristöihin (lähteiden, purojen ja pysyvän vedenjuoksu-uoman muodostavien norojen sekä pienten lampien välittömät lähiympäristöt). Vyöhyke on hyvin vähäpuustoinen ja puronrannan eroosiovyöhykkeessä kokonaan puuton. Puron välittömässä läheisyydessä ruohovartinen kasvillisuus muodostuu enimmäkseen varhain keväällä kukkivista lajeista kuten mukulaleinikki, (*Ranunculus ficaria*), kevätleinikit (*Ranunculus auricomus*) ja rentukka (*Caltha palustris*), sekä myöhemmin kasvukaudella tilan valtaavista voimakasvuisemmista lajeista kuten mesiangervo (*Filipendula ulmaria*), keltaängelmä (*Thalictrum flavum*) ja karhunputki (*Angelica sylvestris*). Puron vesirajassa kasvaa mm. viiltosaraa (*Carex acuta*) ja rantaluikkaa (*Eleocharis palustris*). Ihmistenojan rantavyöhyke kangasmetsän (kuvio 1) ja puron välissä on enimmäkseen kapea. Muutamissa kohdin tulvavaikutuksen alainen rantamaa levenee muodostaen rehevän kaistaleen, jolla kasvaa mm. kurjenmiekkää (*Iris pseudacorus*), rentukkaa ja mukulaleinikkiä. Rajaukseen sisältyy myös pienialainen, kuivemman maan niitty, joka sijaitsee tien toisella puolella. Puista ja pensaista lähes ainoita ovat katajat (*Juniperus communis*). Ruohovartinen kasvillisuus muodostuu tavallisista lajeista kuten metsäkurjenpolvesta (*Geranium sylvaticum*) ja erilaisista heinistä. Pienialaisen rantavyöhykkeen ja -niityn lintulajistoa edustavat esimerkiksi hernekerttu (*Sylvia curruca*) sekä rantasipi. Koko puronvarren rantaympäristö on lajistollisesti ja maisemallisesti arvokas kokonaisuus. Kasvilajisto ei sisällä uhanalaisia lajeja, mutta on muutamine harvemmin tavattavine lajeineen siitä huolimatta huomionarvoinen. Avoimena elinympäristönä rantavyöhykkeellä on myös merkitystä esimerkiksi päiväperhosten ja muiden hyönteisten kannalta.

## 3. Pienialaiset reunametsät ja saarekkeet

Alueella on useita pienialaisia kangasmetsäsaarekkeita ja laajempien kuvioiden reunametsiä. Itsenäisinä elinympäristöinä pienialaiset laikut eivät ole erityisen arvokkaita, mutta osalla voi olla merkitystä ekologisina käytävinä tai tärkeämmän elinympäristön suojavyöhykkeinä. Inventoidulla alueella sijaitsevat pienialaiset kohteet voidaan rajata seuraavasti:

### 3a

Tervaskannonmäen etelälaita. Kuusta, jonkin verran mäntyä ja länsipäässä myös haapaa (*Populus tremula*) kasvava käytävämäinen reunametsä, joka itäosiltaan rajoittuu puronvarsimetsään (kuvio 1). Osittain tiltaltin reviiiriä. Maisemallista merkitystä. Alueen läpi kulkee polku.

### 3b

Pellon metsäsaareke.

Mäntyä, katajaa ja haapaa kasvava pienialainen kohde, jolla ei lajistollista merkitystä, mutta maisemallisesti tärkeä elementti metsien, pellon ja puronrannan muodostamassa kokonaisuudessa.

### 3c

Kaakkoisosan mäensyrjä. Tavanomainen kookasta mäntyä ja kuusta kasvava kangasmetsäkuvio, jolla peltomaisemaan rajautuvana lähinnä maisemallista merkitystä.

### 3d

Länsilaidan kalliokumpare. Sekapuustoinen (kuusi, mänty, koivu) kalliometsäkuvio, jonka ohuthumuksinen lakiosa on karua ja pohjakerrokseltaan poronjäkälävaltaista.

Sekä maisemallinen että lajistollinen merkitys vähäinen.

### 3e

Luoteiskulman vanha kuusimetsä. Puronrantametsän ohella ainoa järeäpuustoinen metsäkuvio. Valtalajina kuusi. Putkilokasvilajisto tyyppistä tuoreelle kankaalle, esim. mustikka, nuokkotalvikki (*Orthilia secunda*) ja riidenlieko (*Lycopodium annotinum*). Lajistollinen merkitys kuitenkin melko vähäinen. Lahopuuta hyvin niukasti. 3f Nuori rinnemännikkö, joka pienialaisena vähämerkityksinen.

Lajistollista merkitystä on lähinnä kuviolla 3a, joka rajautuu myös tärkeämpään elinympäristöön. Maisemallisesti huomioitavia kohteita ovat kuviot 3a, 3b ja 3c, jotka sijoittuvat viljelymaiden ja avoimen puronvarren välittömään läheisyyteen.

## 4. Tervaskannonmäen kalliomännikkö

Rajauksen keskiosaan sijaitseva Tervaskannonmäki muodostaa karkeasti noin neljänneksen inventoidusta rajauksesta. Tervaskannonmäki on loiva kallioinen kumpare, jolla kasvaa 10-30-vuotiasta männikköä. Elinympäristö on enimmäkseen kuivaa kangasta, ohuthumuksisilla kohdilla jopa jäkäläistä karukkoa. Kenttäkerroksen tyyppilajistoa ovat puolukka, kanerva (*Calluna vulgaris*) ja paikoin mustikka. Lintulajisto muodostuu yleisimmistä metsälajeista. Karulla ja vähälajisena ympäristönä Tervaskannonmäellä on rajauksen sisällä lähinnä maisemallista arvoa. Loivana ja peitteisenä pienimuotoinen kallioalue on kuitenkin merkitykseltään vähäinen. Merkittävin huomioon otettava tekijä on rajauksen itäreunan rajoittuminen huomattavasti arvokkaampaan puronvarsimetsään (kuvio1).

## 5. Nuori lehtimetsä

Inventoidun alueen pohjoisosaan sijoittuva lehtimetsä muodostaa suunnilleen kolmanneksen koko rajauksesta. Aluetta halkovat useat toisiinsa yhteydessä olevat metsäojat. Puusto on nuorta ja muodostuu enimmäkseen hieskoivusta

(*Betula pubescens*) ja alikasvoskuusesta. Lisäksi esiintyy sekapuuna harmaaleppää sekä etenkin oijen varsilla haapaa. Ruohovartisista kasveista lajistoa edustavat tavalliset heinät kuten metsälauha (*Deschampsia flexuosa*) ja kastikat (*Calamagrostis* spp.) sekä esimerkiksi metsäalvejuuri (*Dryopteris carthusiana*), puolukka, valkovuokko (*Anemone nemorosa*), ahomatara (*Galium boreale*) ja kevätpiippo (*Luzula pilosa*).

Linnusto muodostuu metsien yleislajistosta, kuten peiposta (*Fringilla coelebs*), pajulinnusta (*Phylloscopus trochilus*), punakylkirastaasta (*Turdus iliacus*) ja metsäkirvisestä (*Anthus trivialis*). Lohkolla tavattiin myös metsäviklo (*Tringa ochropus*), sepelkyyhky (*Columba palumbus*) ja EU:n lintudirektiivin liitteessä I mainittu palokärki (*Dryocopus martius*).

Parin vuosikymmenen takaisen hakkuun ja metsätaloudellisten ojitusten vuoksi alueella näkyy voimakkaana ihmistoiminnan vaikutus eikä sillä ole erityistä lajistollista tai maisemallista merkitystä. Inventoinnin yhteydessä tavatun palokärjen pesä sijaitsee alueen ulkopuolella.

## 6. Pelto

Viljelykäytössä olevaa aluetta, jolla ei esiinny luonnontilaista elinympäristöä. Kuviolla esiintyvät linnuista mm. kiuru (*Alauda arvensis*) ja kuovi (*5umenius arquata*). Avoimena ja puronvarteen rajoittuvana kuvio on huomionarvoinen lähinnä maisemallisesti.

## 7. Rakennettu ympäristö

Rakennettu ympäristö kattaa koulun sorakentän, varastorakennuksen ja kuntoradan sekä pellon itälaidalla kulkevan tien jatkeineen.

## Yhteenveto ja päätelmät

Rossalan Tervaskannonmäen noin 20 hehtaarin laajuinen inventointirajaus sisältää kaksi elinympäristöä, joiden maankäyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon kohteiden luonnonarvot. Ihmistenojan varteen sijoittuvan kangasmetsä (kuvio 1) tulva- ja lähdevaikutteisine ja lehtipuuta sisältävine pohjoisosineen sisältää vaarantuneeksi luokitellun ja EU:n luontodirektiivin tiukasti suojeltaviin lajeihin lukeutuvan liito-oravan esiintymisalueen. Lajille soveltuva alue jatkuu inventointirajauksen pohjois- ja itäpuolelle. Kapea ja korkean puuston reunustama ihmistenoja ei muodosta liito-oravalle liikkumisestettä ja koko 8-10 ha alue voidaan lukea lajin yhtenäiseksi esiintymisalueeksi. Muista uhanalaista lajeista alueella tavattiin vaarantunut tilitalti. Paikoin runsaasti lehtilahopuuta sisältävä rantametsä soveltuu elinympäristöksi myös vaarantuneelle pikkutikalle, jonka ainakin ajoittaisesta läsnäolosta kertoo inventoinnin yhteydessä havaittu vanha pesäkolok. Lintudirektiivin I-liitteen lajeista kuviolla esiintyy pyy.

Ihmistenojan rantavyöhyke (kuvio 2) lukeutuu vesilaisissa ja metsälaisissa mainittuihin elinympäristöihin. Vyöhyke rajautuu kuvioon 1 muodostaen tämän kanssa lajirikkaan ja arvokkaan kokonaisuuden. Rantavyöhykkeen



lajistossa ei esiinny uhanalaisia putkilokasvi- tai lintulajeja, mutta alueen kasvillisuus on tulvavaikutteista ja rehevää. Kuviolle tyypillisiä huomionarvoisia kasveja ovat mm. kurjenmiekka, keltaängelmä sekä mukulaleinikki. Uomaltaan melko luonnontilaisena säilyneen ja paikoin meandereita muodostavan Ihmistenojan avoin rantavyöhyke on myös maisemallisesti arvokas.

Tervaskannonmäen ja pohjoisosan lehtimetsän luonnonarvot ovat vähäiset. Yksittäisillä reunametsillä ja saarekkeilla on niin ikään vain vähän lajistollista arvoa. Kuviolla 3a voi kuitenkin olla merkitystä mahdollisena ekologisena käytävänä ja osittain puronvarsimetsän suojavyöhykkeenä. Peltoon rajoittuvat kuviot 3a-c muodostavat yhdessä peltoaukean ja puronvarren kanssa kokonaisuuden, jolla on esteettistä maisema-arvoa.

Kaavoituksen tavoitteeksi on suositeltavaa ottaa rakentamisen ohjaaminen kuvioiden 1 ja 2 ulkopuolelle. Laajemmassa yhteydessä tarkasteltuna liito-oravalle ja muulle uhanalaislajistolle potentiaalinen elinympäristö on syytä ottaa huomioon nyt inventoidun alueen ulkopuolelle jatkuvana kokonaisuutena.

Luontoselvityksen lohkojako, liite 02

## Topografia ja maaperä



Peltoalueen metsänreuna Metsäniityntien päästä nähtynä

Maasto on pienipiirteisesti vaihtelevaa. Perustasona on peltopinta, joka on noin tasossa +65 mpy. Pellon ympärillä on kukkuloita, joilla on

kalliopaljastumia. Metsäalueella sijaitsevan Tervaskannonmäen korkein kohta on +72 mpy.

Maaperä on vaihtelevaa. Kukkulat ovat pääosin kalliota, jonka pinnalla on vaihteleva kerros moreenia. Moreenikerroksessa on runsaasti kalliopaljastumia. Mäkien väliin jäävä viljelyksessä oleva pelto ovat savea. Tervaskannonmäen länsi- ja pohjoispuolella on alueet, joiden maaperä on hiekkaa.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella on ainoastaan yksi asuttu kiinteistö.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu kiinteästi Marttilan keskustaajamaan. Sen välittämässä läheisyydessä on päiväkotia, koulukeskus ja Martintalo. Asuinrakentamista on alueen molemmin puolin.

Palvelut

Alueella lähistöllä on kaikki Marttilan keskustaajaman palvelut. Lähimmät palvelut ovat kunnallisia, päiväkotia, koulukeskus ja Martintalo.

Työpaikat

Alueella ei ole työpaikkoja.

Virkistys

Suunnittelualueella sijaitseva metsäalue on osin virkistyskäytössä.

Liikenne

Suunnittelualueelle johtaa lännestä Metsäniityntie. Alueen itäpuolelle liikenne kulkee Nahkurintietä pitkin.

Rakennuskanta

Alueen kaakkoisreunassa on maatalouskeskus. Rakennusinventoinnissa (Turun maakuntamuseo 1998) alueen rakennuskanta on arvotettu historiallisesti arvokkaaksi. Päärakennuksen laajennus ja ikkunamuutokset on syöneet autenttisuutta.



Rossalan päärakennus

#### Tekninen huolto

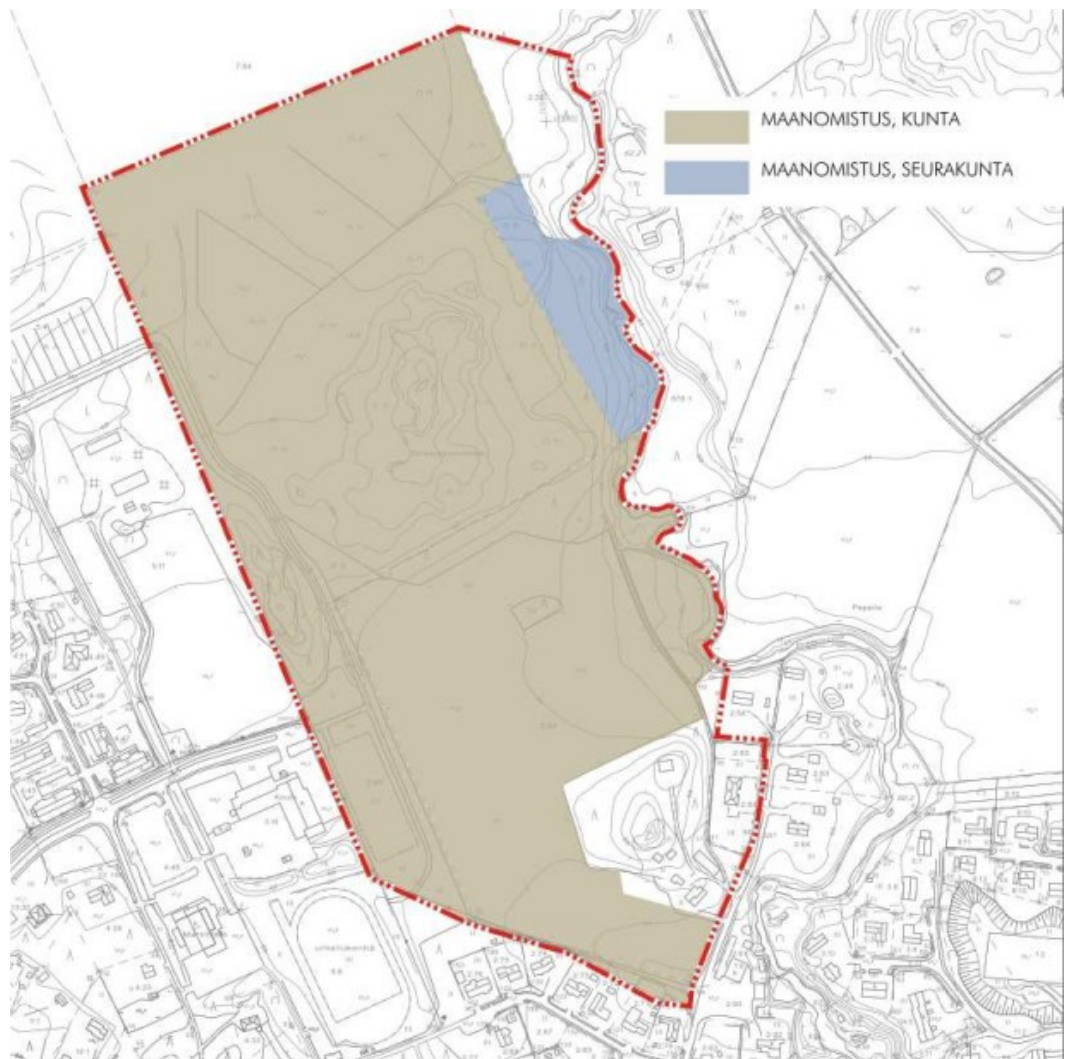
Alue on ilman kunnallista vesihuoltoverkostoa. Alueen sähköjakelusta vastaa Fortum Sähköjakelu Oy, alueen puhelinverkosta vastaa Härkätien Puhelin Oy.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella on kaksi elinympäristöä, joiden maankäyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon kohteiden luonnonarvot (kts. kohta 3.1.2.).

Alueen eteläreunassa on 20 kV:n sähkölinja muuntamoineen.

### 3.1.4 Maanomistus



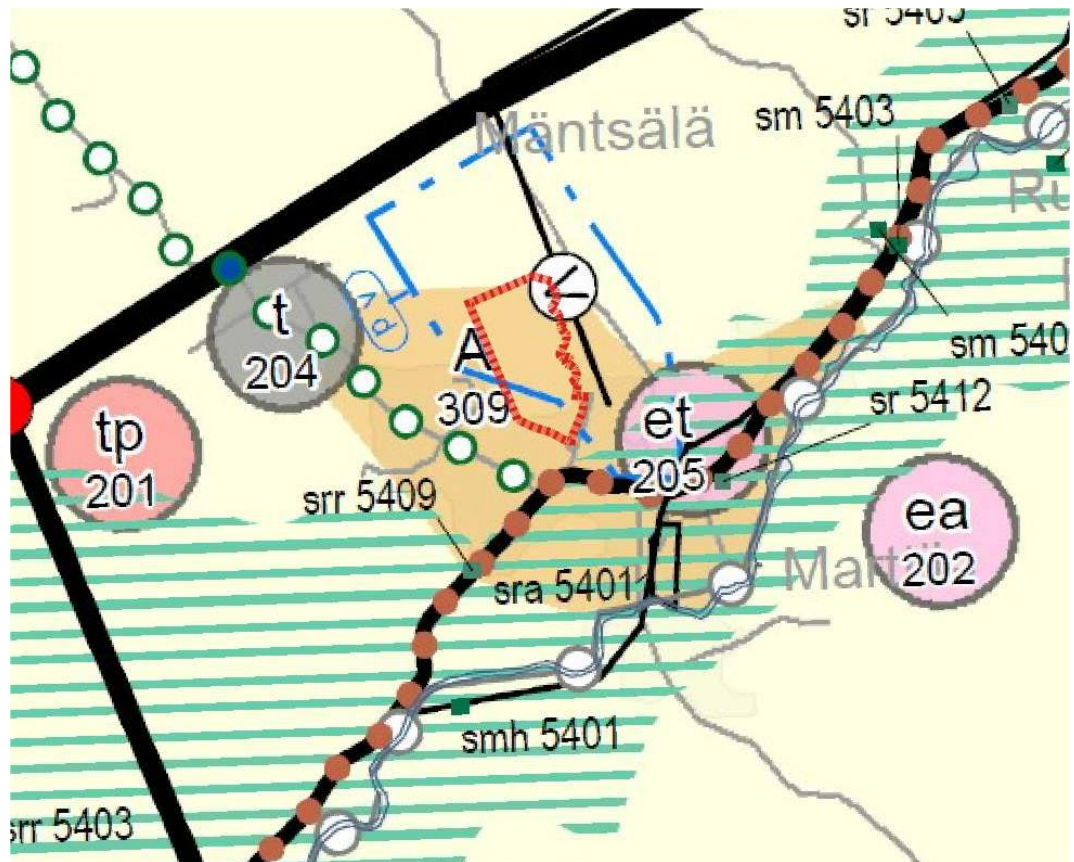
**Maanomistuskartta**

Alueen pääomistaja on kunta. Alueen itäreuna, Nahkurintiehen varsi on yksityisessä omistuksessa. Ihmistenojan reunassa on alue jonka omistaa Marttilan seurakunta.



### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava



Ote Maakuntakaavasta

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A); "Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pieneköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita." Lähes koko alue, lounaisreunaa lukuun ottamatta, on pohjavesialuetta, luokkien 1-2 mukaiset pohjavesialueet.

Suojelumääräyksenä on: "Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen."

Osayleiskaava

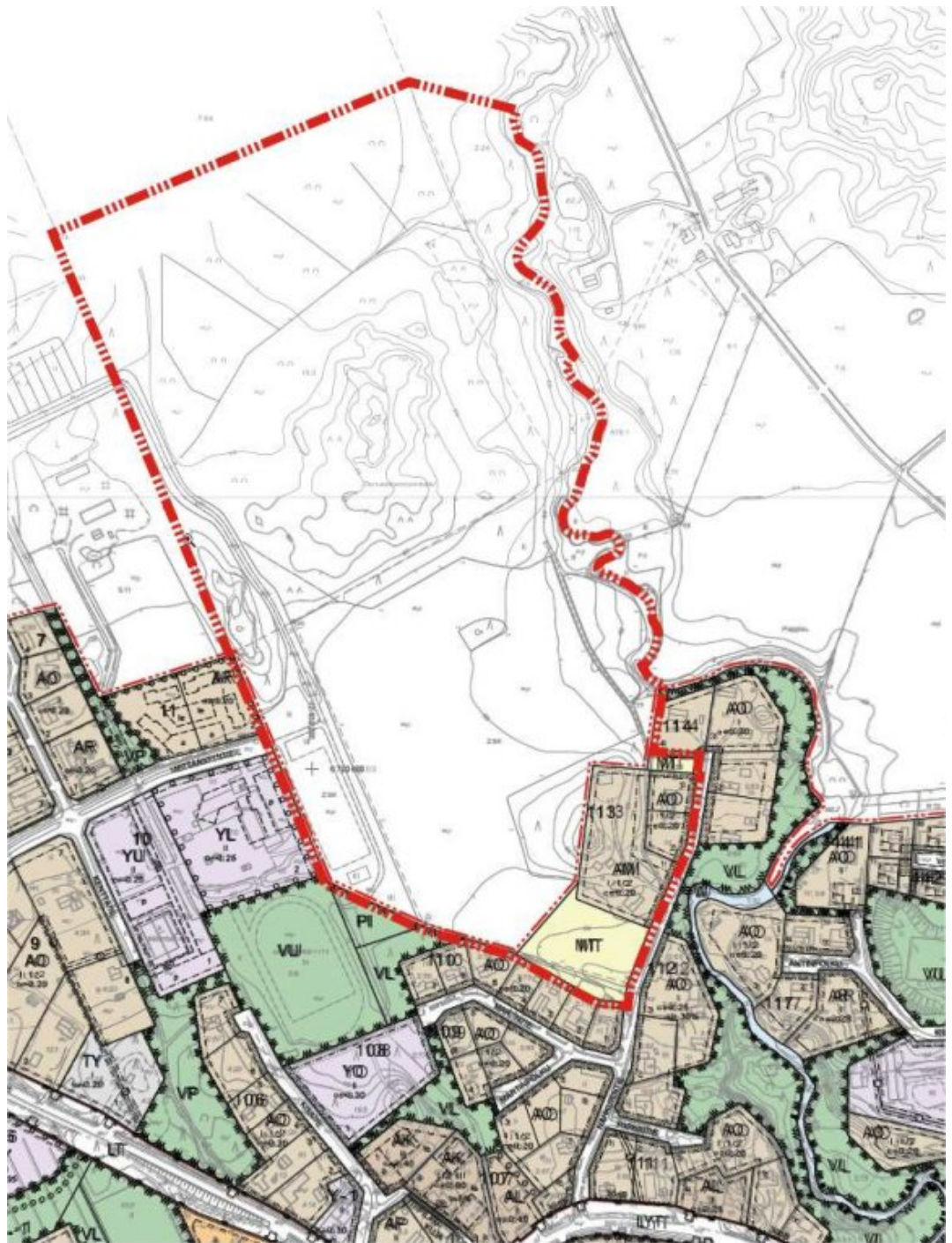


Ote Osayleiskaavasta

Aluetta koskee Marttilan kunnanvaltuuston 27.9.1994 hyväksymä oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Osayleiskaavassa alueen keskellä on kolme AP-aluetta, (Pientalovaltainen asuinalue. Alueelle voidaan rakentaa erillisiä pientaloja, kytettyjä pientaloja ja rivitaloja) ja kahden AP-alueen osat. Eteläreunassa on kaistale lähivirkistysaluetta (VL), jonka läpi kulkee ulkoilureitti. Ulkoilureitti jatkuu länteen maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M) läpi. Lounaisreunassa on kaistale julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY), jonka lisämääräyksenä on: "alueelle voidaan rakentaa kunnan, valtion ja seurakunnan hallinto- ja palvelutiloja".



Asemakaava



Ote asemakaavasta

Alue on pääosin kaavoittamaton. Alueen kaakkoisreuna on voimassa olevassa asemakaavassa (vahv. 25.5.1982) mautilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM) ja erillispientalojen korttelialuetta (AO), joiden molemmin puolin on pienet alueet maatalousaluetta (MT).

Rakennusjärjestys

Marttilan kunnanvaltuuston 26.4.2007 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2007.

#### Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

#### Pohjakartta

Pohjakartta päivitetään kaavaprosessin aikana.

### 3.2.1 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueelle on laadittu luontoselvitys (Luontotietotoimisto Lehto & Sillanpää 6/2009). Alue sisältää kaksi elinympäristöä, joiden suunnittelussa on huomioitava luonnonarvot. Alueet ovat Ihmistenojan varren kangasmetsä sekä Ihmistenojan rantavyöhyke.

Turun Maakuntamuseon rakennusinventoinnissa Rossalan maatilakeskuksen rakennuskanta on arvotettu historiallisesti arvokkaaksi.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavasta ja asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Marttilan kunta.

Asemakaavatyön aloitti aluearkkitehti Pasi Mäkinen 2010. Marttilan kunnanhallitus valitsi Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy:n valittiin 14.06.2012.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen ja sen naapuruston asukkaat, käyttäjät ja maanomistajat.

Viranomaiset ja lausunnonantajat (Marttilan kunnan luottamuselimet, t, Turun Museokeskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus) osallistuvat kaavatyöhön omien toimialojensa osalta.

Osallisia ovat myös kansalaisjärjestöt, joiden toimialueeseen kaava saattaa olennaisesti vaikuttaa.



### 4.3.2 Vireilletulo

Vireilletulokuulutus on ollut nähtävänä kunnan ilmoitustaululla 2.12.2010 - 5.1.2011 ja se on julkaistu 3.12.2010 ilmestyneessä Auranmaan Viikkolehdessä.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä xxxxx-xxxxx

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu pidettiin xx xx 2012.

### 4.4 Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on sijoittaa alueelle pientaloasumista huomioiden luontoarvot ja ulkoilureitit. Tavoitteena on myös mahdollistaa jalkapallokentän sijoittuminen alueelle.

## 4.5 Asemakaavan vaikutukset ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

#### Alustava luonnos 3.5.2012

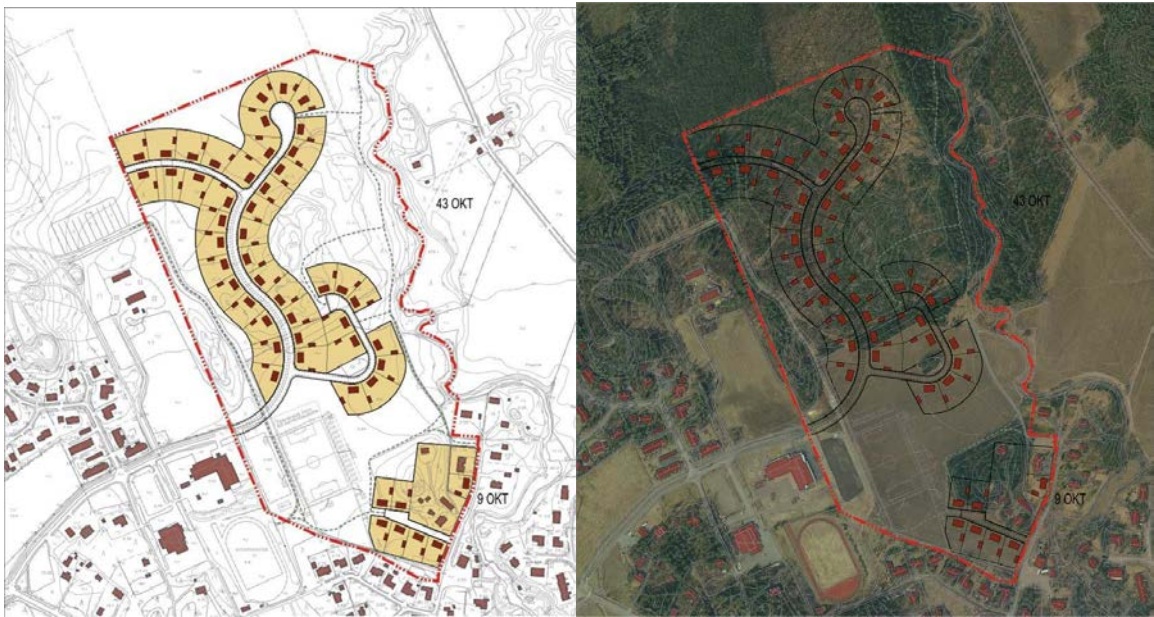
Aluearkkitehti Pasi Mäkinen laati alueelle luonnoksen, jonka päiväys on 3.5.2012.



#### Maankäyttöluonnos 3.5.2012

Maankäyttöluonnoksessa alueelle on sijoitettu 42 uutta erillispientalonttia.

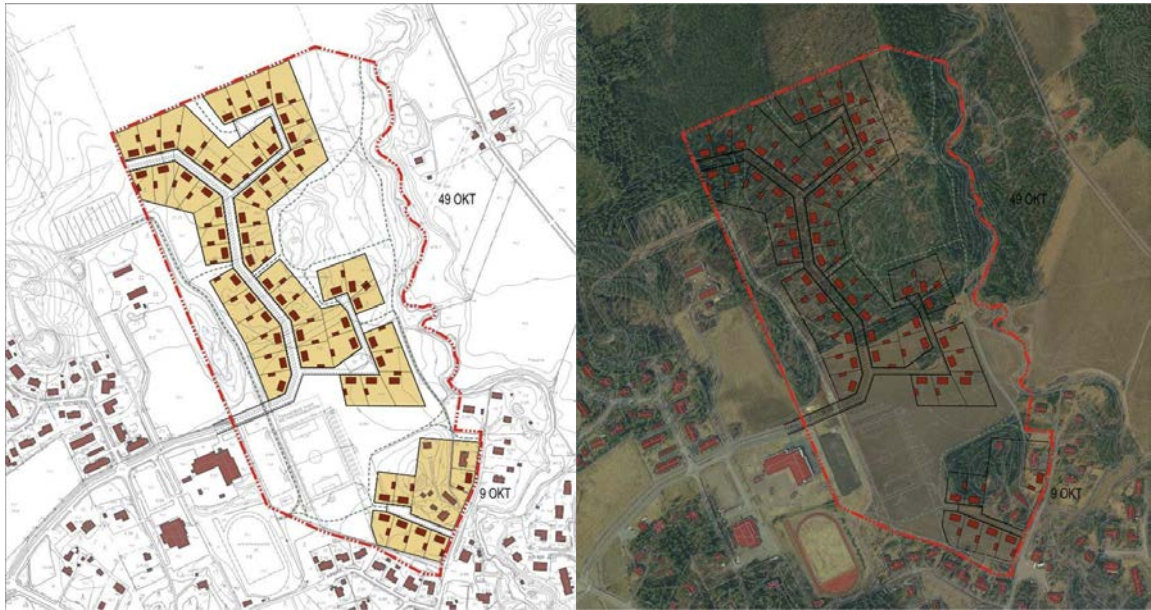
Alueen maankäytöstä tehtiin kolme rakennemallivaihtoehtoa. Rakennemalleissa Tervekannonmäki sekä Ihmistenojan varren ympäristö on jätetty rakentamatta. Uusi kokoojakatu jatkaa Metsäniityntietä pohjoiseen myötäillen maastoa. Tonttikatujen liittymät kokoojakadulle on sijoitettu paikkoihin joista on hyvät näkymäalueet. Pitkiä suoraa katujaksoja ei vaihtoehdoissa ole. Kaikissa kolmessa vaihtoehdossa Nahkurintieltä haarautuvan kadun varteen sijoittuu kuusi erillispientalotonttia. Alueen länsireunan ulkoilureitti on rakennemalleissa viheralueella. Urheilukenttä sijoittuu suunnitellulle paikalleen alueen lounaisreunaan. Pellon keskellä oleva maisemallisesti arvokas metsäsaareke on säästetty.



Rakennemalli 1

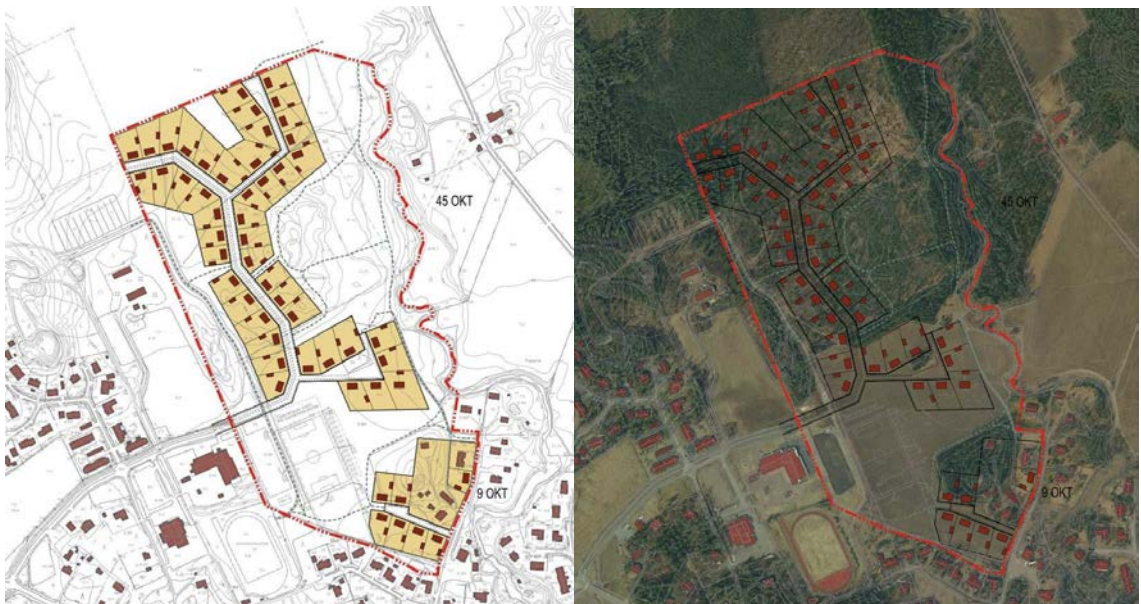
Rakennemallissa 1 Metsäniityntie jatkuu loivasti kaarrella alueen pohjoisreunaan ja siitä erkanevat kolme tonttikatua. Kevyen liikenteen väylä jatkuu pohjoiseen kadunristeykseen. Tonttikoko on varsin suuri, keskikoko pohjoisosassa lähes 1700 m<sup>2</sup>. Tontteja pohjoisosassa on yhteensä 43 ja eteläosassa uusia tontteja on kuusi, yhteensä 49 tonttia. Pohjoisosan alimman asuntokadun mutkaan jää pellon keskellä oleva metsäsaareke viheralueelle, toinen saareke jää kadun itäreunan tonttien väliin.





**Rakennemalli 2**

Rakennemallissa 2 Metsäniityntie jatkuu alueen kaakkoisreunaan ja siitä erkanee kaksi tontti itään. Kevyen liikenteen väylä jatkuu pohjoiseen alueen kaakkoisreunaan saakka. Tontteja pohjoisosassa on yhteensä 49 ja eteläosassa uusia tontteja on kuusi, yhteensä 55 tonttia. Kuten rakennemalli 1:ssä, metsäsaareke jää pohjoisosan alimman asuntokadun mutkaan, toinen saareke jää kadun itäreunan tonttien väliin. Pohjoisosan koillisen tonttikadun käänköpaikka taittuu länteen. Kokooja kadulta, Metsäniityntien jatkeelta on yhteys virkistysalueisiin. Tonttien keskikoko on pohjoisosassa n. 1500 m<sup>2</sup>



**Rakennemalli 3**

Rakennemallissa 3 noudattaa rakennemallin 2 pääperiaatteita. Tontteja on vähemmän koska peltoa rajaava hyväpuustoinen metsänreuna on jätetty rakentamatta. Pohjoisosan koillisen tonttikatua on mahdollista jatkaa pohjoiseen alueen ulkopuolelle. Tontteja pohjoisosassa on yhteensä 45 ja eteläosassa uusia tontteja on kuusi, yhteensä 51 tonttia. Pellon keskellä oleva



metsäsaareke jää pohjoisosan eteläisimmän asuntokadun käänköpaikalle. Tonttien keskikoko on pohjoisosassa n. 1500 m<sup>2</sup>.

### **Rakennemallien vertailu:**

#### **Rakennemalli 1**

- + Tonttikoko on suurin
- + Katuverkkoa vähiten (1130 m)
- + Kaarevat katulinjaukset istuvat hyvin maastoon
  
- Pienin AO-tonttimäärä alueen pohjoisosassa
- Yhteys kokoojakadulta on huonoin virkistysalueille länsi-itäsuunnassa
- Hyväpuustoinen metsänreuna jää tonteille
- Kahdelta uudelta tontilta ei yhteyttä virkistysalueeseen

#### **Rakennemalli 2**

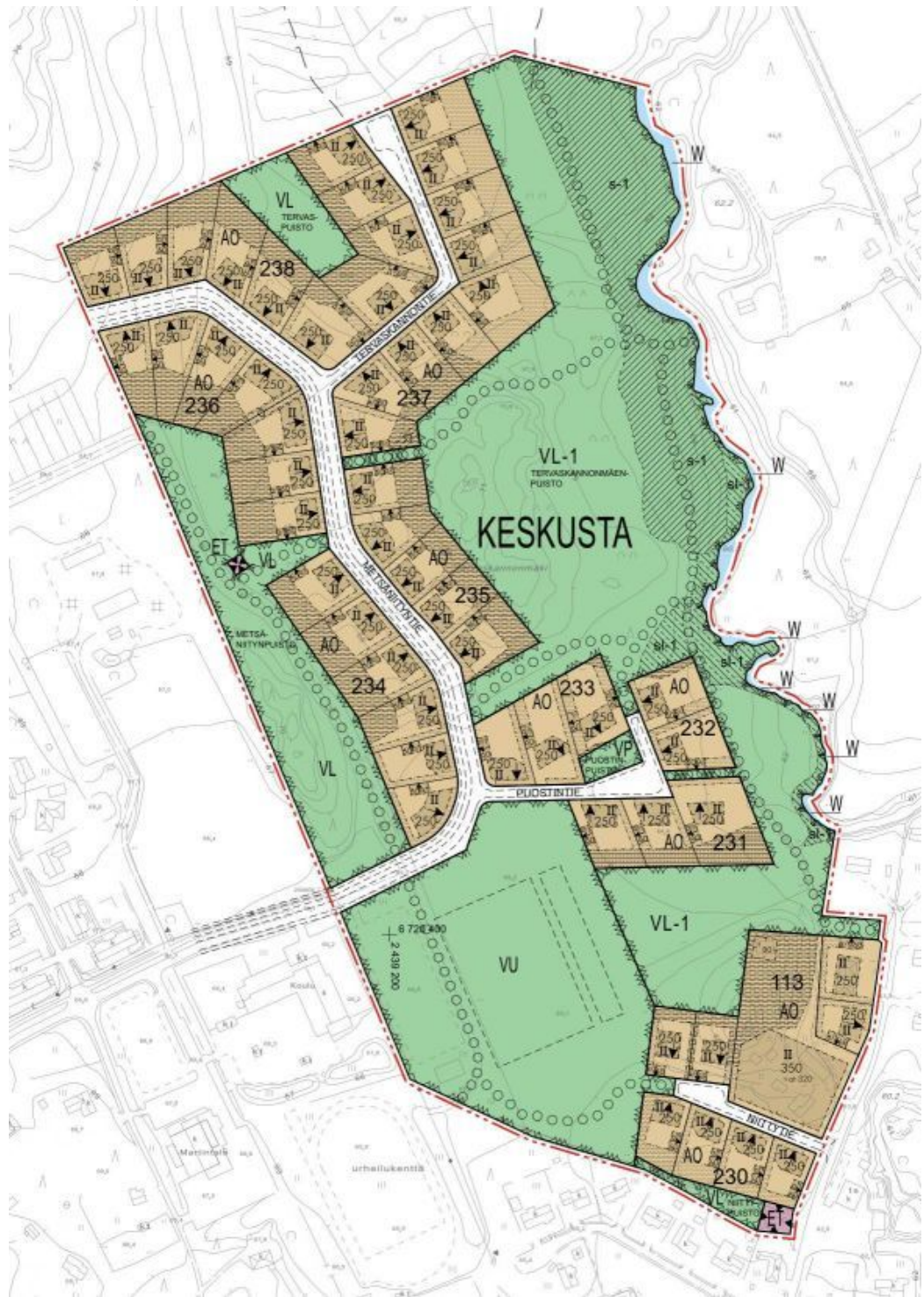
- + AO-tonttimäärä suurin
- + Yhteys kokoojakadulta on hyvä virkistysalueille länsi-itäsuunnassa
  
- Katuverkkoa eniten (1170 m)
- Hyväpuustoinen metsänreuna jää tonteille
- Kahdelta uudelta tontilta ei yhteyttä virkistysalueeseen

#### **Rakennemalli 3**

- + Jokaiselta uudelta tontilta yhteys virkistysalueeseen
- + Yhteys kokoojakadulta on hyvä virkistysalueille länsi-itäsuunnassa
- + Katuverkkoa vähiten (1130 m)
- + Hyväpuustoinen metsänreuna jää tonteille
  
- Tontteja vähemmän kuin rakennemallissa 2

Kunnanhallitus hyväksyi 21.8.2012 päivätyn rakennemallin 3 jatkosuunnittelun pohjaksi 20.9.2012.

Asemakaavaluonnos 1.10.2012



Asemakaavaluonnos 1.10.2012



Havainnekuva asemakaavaluonnos 1.10.2012

Asemakaavaluonnos on laadittu valitun rakennemallin 3 pohjalta. Kortteleiden kulmia on pyöristetty ja Metsäniityntien katualuetta on levennetty. Suurinta osaa tonteista on laajennettu. Puostintieksi nimetyn kadun katualueesta on osa muutettu puistoksi. Metsäniityntien itäpuolella kortteleiden välissä oleva viherkaista on siirretty pohjoisemmaksi. Luonnoksen yhteenlaskettu rakentamisen määrä on 17 380 kem<sup>2</sup> (13 600 + a/t 3 580 + t 200).

#### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

##### **VAIHTOEHTO 0, ALUE JÄTETÄÄN KAAVOITTAMATTA**

**Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteeseen, teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, virkistykseen, terveyteen ja turvallisuuteen**

Alueen tulevaa rakentamista säätelee yleiskaava sekä rakennusjärjestys. Mikäli alueelle aiotaan rakentaa, uusi asuinrakentaminen vaatii suuren tonttikoon, yhdyskuntarakenne pirstoutuu, kiinteän taajaman laajenemisosan muodostuminen estyy. Uuden rakennuskannan ulkonäön ja sopeutuvuuden ohjauksen mahdollisuus jää asemakaavoitettua aluetta heikommaksi. Katuverkko ja kunnallistekniikka jäävät toteuttamatta. Joku muu huonommin yhdyskuntarakennetta täydentävä alue joudutaan kaavoittamaan.

##### **ASEMAKAAVALUONNOS 1.10.2012, PIENTALOVALTAINEN ASEMAKAAVA**

**Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön**

Suunnittelualue liittyy yhdyskuntarakenteellisesti tiiviisti Marttilan keskustajamaan ja täydentää siten yhdyskuntarakennetta. Täydennysrakentaminen parantaa lähiseudun nykyisten kaupallisten palveluiden säilymis- ja kehittymisedellytyksiä.

##### **Vaikutukset luontoon**

Rakentaminen sijoittuu alueille joilla ei ole merkittäviä luonnonarvoja. Ihmistenojan läheisyyden tärkeät luontokohteet suojellaan. Alkuperäinen luonto menetetään katu- ja rakennuspohjien kohdalla ja osin tonteilla. Osa tonteista on merkitty säilytettäväksi luonnonmukaisina.

Virkistysalueiden maapohja kärsii jossain määrin kulumisvaurioista liikkumisen lisääntyessä alueen uusien asukkaiden myötä.

##### **Vaikutukset maisemaan**

Alueen keskeinen peltoaukea jää rakentamatta. Pääosa rakentamisesta sijoittuu metsäalueella. Nykyisen maisema-alueen reunojen puustot säilyvät lähivirkistysalueilla. Pellon keskellä oleva metsäsaareke jää puistoalueelle. Uusi rakentaminen muuttaa maisemakuvaa eniten peltoalueen pohjoisreunalla sekä urheilukentän alueella.

Mäkien lakialueiden puusto jää lähivirkistysalueille koskemattomaksi.

##### **Vaikutukset liikenteeseen**

Asemakaava lisää jonkin verran liikennettä Metsäniityntiellä, liikenne on suurinta urheilutapahtumien aikaan. Nahkurintien liikenne ei oleellisesti lisääntynyt. Kevyen liikenteen liikkumismahdollisuudet lisääntyvät



lähivirkistysalueisen viherreittien ja katuverkoston, erityisesti Metsäniityntien kevyen liikenteen väylän myötä.

### **Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen**

Alueen länsireunassa on kunnallistekninen verkosto. Alueen pohjoisosan rakentaminen vaatii pumppaamoiden rakentamisen. Alueen liittäminen katuverkkoon onnistuu helposti.

### **Vaikutukset talouteen**

Uusi asutus vahvistaa paikallistaloutta verotulojen lisääntymisellä. Lisääntyvä väestömäärä, varsinkin lapset, kasvattaa kunnallisten palveluiden tarvetta ja siten aiheuttaa kunnalle mahdollisesti investointitarpeita.

Paikallistasolla uudisrakentaminen ylläpitää rakennustyövoiman ja rakennustarvikkeiden kysyntää. Näillä molemmilla on myönteisiä kerrannaisvaikutuksia paikallistalouteen.

Täydennysrakentaminen parantaa lähialueen nykyisten kaupallisten palveluiden säilymismahdollisuuksia. Kasvava väestömäärä luo myös teoreettisia mahdollisuuksia uusille palveluille.

### **Vaikutukset virkistykseen**

Alueelle sijoittuva urheilukenttä lisää alueen virkistyskäyttöä. Nykyiset hiihto- ja ulkoilureitit säilyvät alueella, lukuun ottamatta korttelin 1133 pohjois-etäeläsuuntaista polkua jonka käyttö korvautuu pohjoisempaan olevalla yhteydellä Nahkurintieltä länteen virkistysalueelle.

### **Vaikutus terveyteen ja turvallisuuteen**

Alueen maaperästä ei ole löydetty mitään olennaisia, terveyteen vaikuttavia myrkkyjä tai jäämiä. Alueella ei ole myöskään ilmansaasteita.

Liikenteen lisääntyminen aiheuttaa jonkin verran liikenneturvallisuuden heikkenemistä läheisillä pientaloalueilla.

### **Vaikutukset sosiaalisiin oloihin**

Ei vaikutuksia sosiaalisiin oloihin.

### **Vaikutukset valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumiseen**

Uusi rakentaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Jalankulku ja pyöräily on otettu huomioon. Uuden rakentamisen myötä mahdollisuudet julkiselle liikenteen järjestämiselle paranevat.

#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehto 1 on valittu suunnitelman pohjaksi:

- Pientaloalue täydentää yhdyskuntarakennetta
- Maisemallisesti arvokkaat kukkulat jäävät rakentamatta
- Väestöpohja kaupallisille palveluille laajenee
- Asemakaava mahdollistaa kunnallistekniikan rakentamisen alueelle
- Alue tyydyttää tonttikysyntää

#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kunnanhallitus hyväksyi 21.8.2012 päivätyn rakennemallin 3  
jatkosuunnittelun pohjaksi 20.9.2012.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Uusi rakentaminen sijoittuu pääosin metsäalueelle, Metsäniityntien ja siitä itää suuntautuvien kahden kadun varteen. Mäet, Ihmistenojan ympäristö ja hyväpuustoiset metsänreunat on jätetty rakentamatta. Uusi alueelle sijoitettu asuinrakentaminen on pääosin kaksikerroksista, asuinpäärakennukset ja piharakennukset muodostavat näkösuojattuja pihapiirejä. Katujen linjauksessa on huomioitu maasto ja näkymistä on tehty sulkeutuvia, ajonopeuksia luontaisesti hillitseviä.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 23,4 ha.

Alueelle on asemakaavassa osoitettu seitsemälle erillispientalojen korttelialueelle (AO) 54 tonttia, joista kahdella on olemassa olevia rakennuksia. Alueen lounaisreunassa on urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU). Alueen pohjoisosan halkaisee kokoojakatu, Metsäniityntie. Lisäksi alueella on kolme tonttikatua. Muu osa alueesta on lähivirkistysaluetta tai puistoa.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 17 380 kem<sup>2</sup> (13 600 + a/t 3 580 + t 200).

AO -korttelialuetta alueesta on 9,24 ha, virkistysaluetta 12,25 ha, erityisaluetta 0,05 ha, vesialuetta 0,22 ha ja katualueita on 1,60 ha. Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 17 380 k-m<sup>2</sup>, josta autosuojien/taloussrakennusten (a/t) ja taloussrakennusten rakennusoikeutta (t) 3 780 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alue tuo toteutuessaan alueelle noin 150-200 asukasta. Asukasmäärä on laskettu käyttämällä mitoituksen perustana 3-4 asukasta pientaloa kohden.

#### 5.1.2 Palvelut

Koska kaavamääräyksissä on mahdollistettu ympäristöhäiriöitä tuottamattomien työtilojen rakentaminen alueelle, on todennäköistä että alueelle tulee sijoittamaan jonkin tyyppisiä palveluja. Urheilukentän sijoittuminen alueelle lisää ja monipuolistaa Marttilan keskustan liikunta- ja vapaa-ajan palveluja.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUEET

##### AO Erillispientalojen korttelialue.

Alueella on seitsemän AO-korttelialuetta.

Korttelialueilla rakennusalat on rajattu ja sijoitettu siten, että asuin- ja piharakennusmassat muodostavat suojaisia pihatiloja. Pientalot rajaavat tilallisesti suljettuja katutiloja. Tilan rajausta ja rakennusten yhtenäinen katulinja on varmistettu rakennusalojen nuolimerkinnöillä. Valtaosat rakennusalan ulkopuolelle jäävistä tontin osista on merkitty istutettavaksi tai luonnonmukaisena säilytettäväksi alueen osaksi.

Rakennusalat on rajattu siten, että eri tonttien rakennusalojen etäisyys on vähintään kahdeksan metriä. Palo-osastointia ei naapuritonttia vastaan tällöin tarvita. Talousrakennukset on sijoitettu pääsääntöisesti tontin rajoihin kiinni, jolloin käyttökelpoinen pihamaa-alue on saatu maksimoitua ja talousrakennuksen taakse ei muodostu naapurin pihalle avautuvaa varastointialuetta.

AO-korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 17 380 kem<sup>2</sup>, josta autosuoja- ja/tai talousrakennuksissa 3 580 kem<sup>2</sup> ja talousrakennuksissa 200 kem<sup>2</sup>. Kaikilla uudisrakentamistonteilla tonttikohtainen asuinrakennusten rakennusoikeus on 250 kem<sup>2</sup>, autosuoja- ja/tai talousrakennusten rakennusoikeuden ollessa 60 kem<sup>2</sup>. Kahdella uusista tonteista on lisäksi 60 kem<sup>2</sup> pihaa suojaavalle talousrakennukselle.

Tontin yhteenlasketusta rakennusoikeudesta saadaan enintään 20 % käyttää ympäristöhäiriöitä tuottamattomien työtilojen rakentamiseen. Määräyksellä pyritään edistämään etätöitä ja vähentämään sitä kautta liikennettä.

Alueella on noudatettava kunnanhallituksen hyväksymiä rakennustapaohjeita. Alueelle tullaan laatimaan rakennustapaohjeet joissa määritellään uudisrakennusten muotoja, materiaalia, väritystä ja maastoon sovittamista.

Rakentaminen on sovitettava oleviin pinnanmuotoihin.

Autopaikkoja on AO-korttelialueilla varattava kaksi asuntoa kohti.

### 5.3.2 Muut alueet

#### VIRKISTYSALUEET

##### VL-1 Lähivirkistysalue. Alueelle saa sijoittaa pumppaamon

Kaava-alueella on viisi lähivirkistysaluetta (VL). Ihmistenojan varressa on suojelumerkintä.

##### VP Puisto

Puostintien käänköpaikan ja korttelialueen välissä on metsäsaareke, joka on puisto.

##### VU Urheilu- ja virkistysalue

Alueen lounaisreunaan sijoittuu urheilu- ja virkistysalue (VU), johon sijoittuu urheilukenttä paikoituksineen.

#### KATUALUEET

Uudet kadut on linjattu maastonmukaisesti. Katualuevaraukset ovat suhteellisen kapeita. Tarkoituksena on säästää korttelimaata ja aikaansaada ajonopeuksia hillitseviä, tilallisesti sulkeutuvia, riittävän kapeita katutiloja. Metsäniityntien, kokoojakadun, katualue on kaavassa 17 metriä, josta pientareet 2,5 metriä, kevyen liikenteen väylä kolme metriä, välikaista puuistutuksin 3,5 metriä ja ajorata 5,5 metriä.. Tonttikatujen katualueet ovat 10 metriä, josta ajorata 4,5 metriä.

#### ERITYISALUEET

##### ET Yhdyskuntateknistä huolto palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Alueen etelä- ja länsireunoilla on ET-alueet puistomuuntamoita varten.

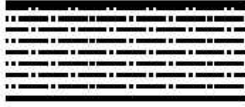
### 5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on esitetty kohdassa 4.5.2.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät ja ympäristön suojele

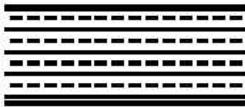
Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Kaavassa on määräys pohjaveden suojelemiseksi.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Alueen osa, joka tulee säilyttää luonnonmukaisena.

Osia AO-tonttien pinta-aloista on merkitty säilytettäväksi luonnonmukaisena. Tarkoituksena on säästää alueen puustoa ja lieventää rakentamisen ympäristölle aiheuttamaa haittaa.



Alueen osa, joka tulee säilyttää avoimena.

Kortteli 231 etelänosa on merkitty säilytettäväksi avoimena. Tarkoituksena on turvata maisematilan jatkumista alueen itäpuoliselle peltoaukealle.

## 5.7 Nimistö

Alueelle ehdotetaan seuraavia kadunnimiä:

Puostintie  
Tervaskannontie  
Niittytie

Alueelle ehdotetaan seuraavia lähivirkistysalueen nimiä:

Puostinpuisto  
Tervaskannonmäenpuisto  
Tervaspuisto  
Niitypuisto  
Metsäniitynpuisto

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle tullaan laatimaan rakennustapaohjeet, joilla ohjataan rakennusten julkisivumateriaaleja, muotoa, suhteita ja värytystä. Rakennustapaohjeet määrittelevät myös pihan käsittelyä ja tontin aitausta.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen alkanee asemakaavan vahvistuttua. Toteuttaminen alkaa katujen ja kunnallistekniikan rakentamisella

Metsäniityntietä Tervaskannonmäen ja kaava-alueen länsireunan kukkulan väliseen kannakseen saakka. Ensimmäiseen vaiheeseen kuuluu lisäksi Puostitie. Ensimmäisessä vaiheessa on tontteja todennäköisesti jaossa 16. Tonttien rakentamisen eteneminen ja toinen vaihe, alueen pohjoisosa, on paljolti sidoksissa markkinatilanteeseen. Tällä hetkellä pientalotonttikysyntä on kohtalainen. Alue tulee pääpiirtein toteutetuksi kymmenen vuoden aikana rakentamisen alkamisajankohdasta.

Turku 01.10.2012

Tarmo Mustonen  
Arkkitehti SAFA, YKS-189  
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy