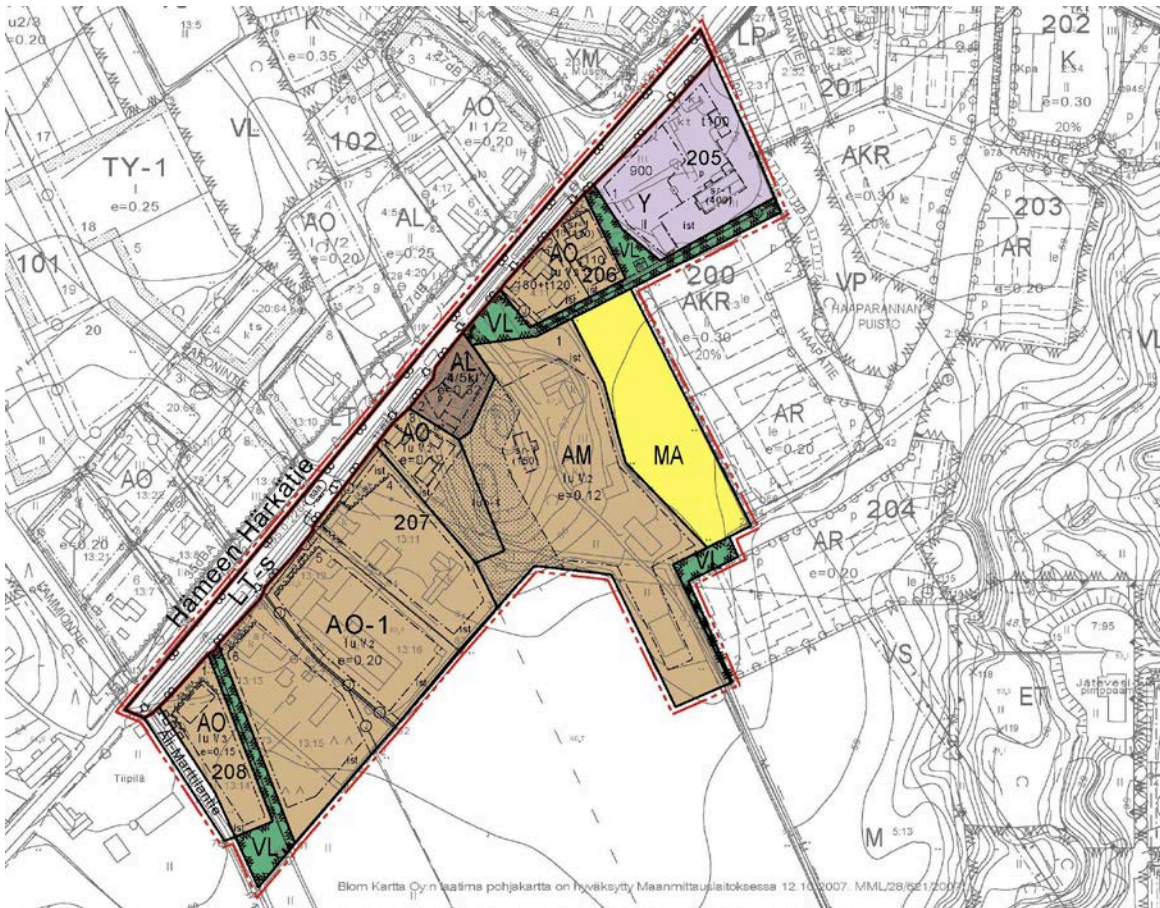




# MARTTILAN KUNTA

## KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS "TAAJAMAN ETELÄOSA"



## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

10.9.2015

SELOSTUS KOSKEE 10.9.2015 PÄIVÄTTYÄ KAAVAKARTTAA

<b>1.4</b>	<b>SISÄLLYSLUETTELO</b>	
<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>3</b>
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
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>6</b>
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2	ASEMAKAAVA	6
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>7</b>
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	Maanomistus	10
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	11
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>15</b>
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
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>20</b>
5.1	KAAVAN RAKENNE	20
5.1.1	Mitoitus	20
5.1.2	Palvelut	20
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN	20
5.3	ALUEVARAUKSET	20
5.3.1	Korttelialueet	20
5.3.2	Muut alueet	22
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	22
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	24
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	24
5.7	NIMISTÖ	24
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>24</b>
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	24
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	24
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	24

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

Kunta: Marttila

Kaavan nimi: "Taajaman eteläosa"

Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus.

Asemakaavan muutos käsittää korttelit 33, 34, osan korttelia 200, puistoaluetta, maa- ja metsätalousaluetta sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 205-207, lähivirkistysaluetta ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta.

Asemakaavan muutoksella poistuu katualuetta, puistoaluetta, maa- ja metsätalousaluetta sekä korttelit 33 ja 34.

Asemakaavan laajennuksella muodostuu kortteli 208, osa korttelia 207, lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

### **Asemakaavan laatija**

Seppo Pärnä / aluearkkitehti / Marttila – Koski TI – Oripää  
Härkätie 773, 21490 MARTTILA

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** 12.01.2015

### **Asemakaavan vireilletulo**

Päätös 20.01.2015

Kuulutus Auranmaan Viikkolehdessä 23.01.2015

Kunnan ilmoitustaululla ja kunnan www-sivuilla 23.01.2015

### **Asemakaavan käsittely**

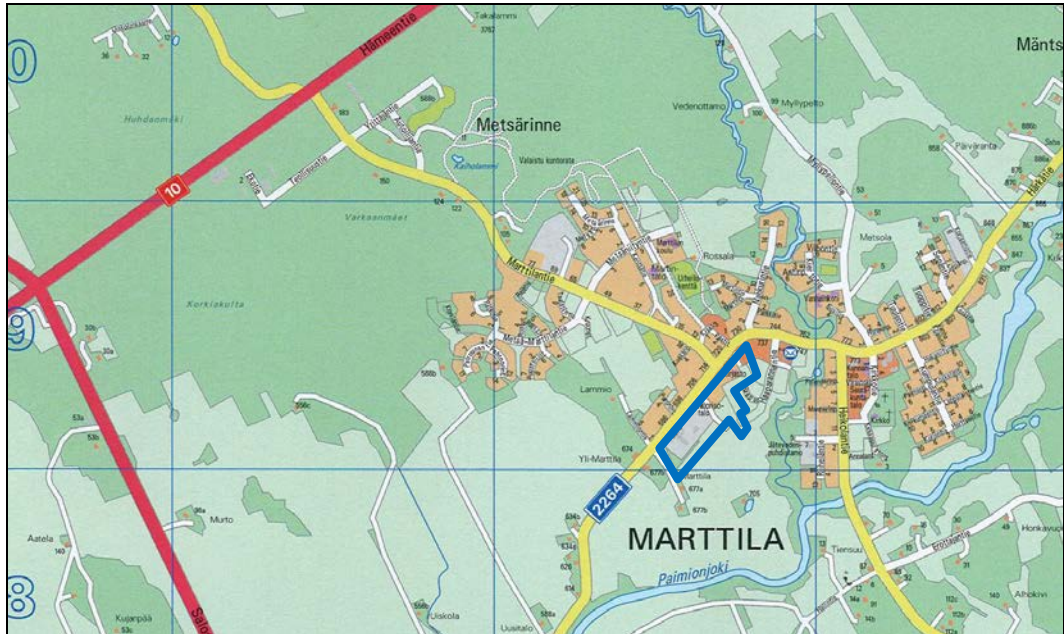
Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 15.09.2015

### **Asemakaavan hyväksyminen**

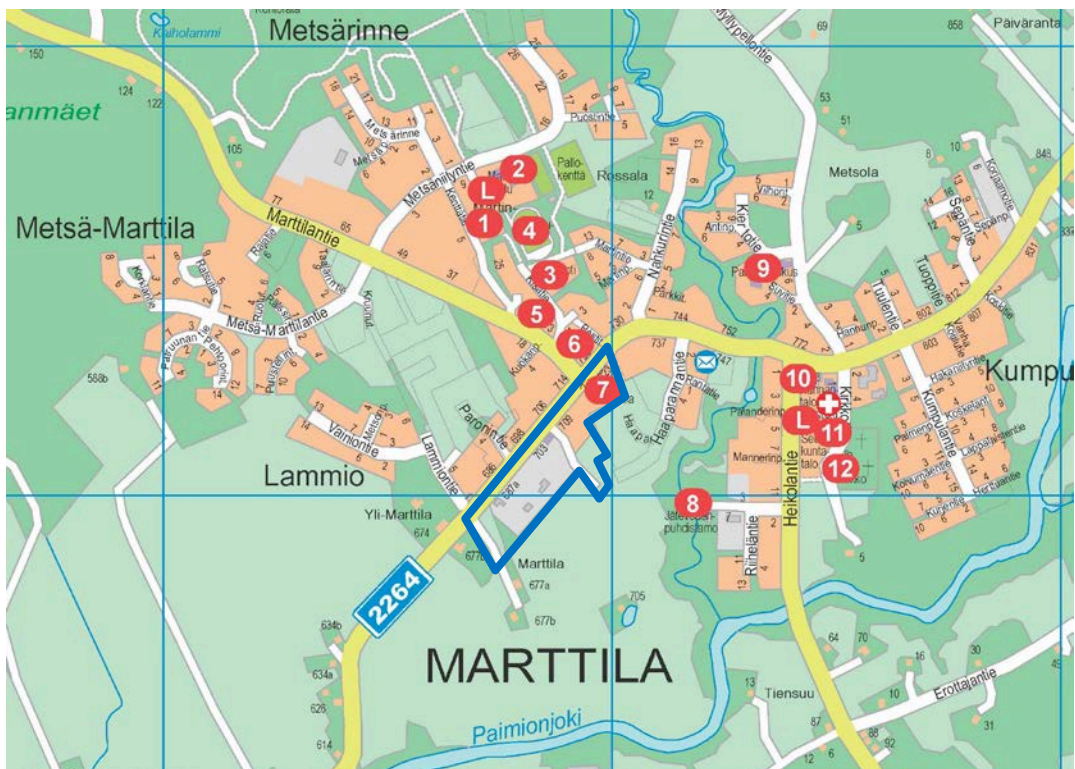
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 20.10.2015

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alue sijaitsee Marttilan kunnan keskustaajamassa, Härkätien eteläpuolella Ali-Marttilan tilakeskuksen ja kirjaston välisellä alueella.



Muutettavan alueen pinta-ala on noin 6 ha.



### 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:

”Taajaman eteläosa”

Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavan tarkoitus:

Tavoitteena on Marttilan keskustaajaman Härkätien eteläpuolella olevan Marttilan kirjaston ja Ali-Marttilan pihapiirin välisen alueen vuodelta 1974 olevan asemakaavan ajantasaistaminen. Voimassaolevassa asemakaavassa esitetyt kadut eivät ole toteutuneet eivätkä ole enää edes toteutettavissa. Voimassaolevassa kaavassa esitetyt tonttirajat eivät pääosin noudata olevia kiinteistörajoja. Muutoinkin voimassaoleva kaava on selvästi vanhentunut.

Oleva kiinteistöjaotus otetaan lähtökohdaksi ja olevan kiinteistöjaotuksen säilyminen pääpiirteittäin otetaan suunnittelun yhdeksi tavoitteeksi. Olevien käyttökelpoisten ja miljöönnä kannalta luontevien rakennusten säilymismahdollisuudet turvataan. Miljöönnä kannalta kaikkein merkittävimmät rakennukset varustetaan suojelumerkinnöin. Toteutumattomien katujen poistaminen/muuttaminen tutkitaan.

Toteutettujen vesi- ja viemäriinjojen edellyttämät vesi- ja viemärijohtorasitealueet osoitetaan samoin kuin toteutettujen sähkölinjojen edellyttämät sähköjohtorasitealueet. Härkätien liikennealueen rajausta (mahdollinen kaventaminen) ja liittymäjärjestelyt tutkitaan. Mahdolliset uudet kevyen liikenteen reitit tutkitaan.

### 1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

Ks. kansisivun taustapuoli

### 1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3	Muutettava kaava / asemakaavayhdistelmä
Liite 4	Tekniset verkostot
Liite 5	Museoviraston kohdeinventointilomakkeet
Liite 6	Luonnosvaiheen lausunnot
Liite 7	Ehdotusvaiheen lausunnot

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

Ei muita aineistoja.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Marttilan kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavamuutoksen valmistelun 12.01.2015.

Marttilan kunnanhallitus hyväksyi 12.01.2015 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 20.01.2015.

Marttilan kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaluonnoksen 31.03.2015.

Asemakaavaluonnos ja OAS MRL 62 §:n mukaisessa tarkoituksessa osallisten nähtävänä 08.04.2014 – 08.05.2015.

Marttilan kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen 16.06.2015.

Asemakaavaehdotus MRL 65 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävänä 22.06.2015 – 31.07.2015.

Marttilan kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen **XX.XX.2015**.

### 2.2 ASEMAKAAVA

Tavoitteena on Marttilan keskustaajaman Härkätien eteläpuolella olevan Marttilan kirjaston ja Ali-Marttilan pihapiirin välisen alueen rakennuskannan säilymismahdollisuuksien turvaaminen ja alueen kehittäminen olevaa pienipiirteistä miljöötä säilyttäen ja korostaen.

Oleva kiinteistöjaotus otetaan lähtökohdaksi ja olevan kiinteistöjaotuksen säilyminen pääpiirteittäin otetaan suunnittelun yhdeksi tavoitteeksi. Olevien käyttökelpoisten ja miljöönn kannalta luontevien rakennusten säilymismahdollisuudet turvataan. Miljöönn kannalta kaikkein merkittävimmät rakennukset varustetaan suojelumerkinnöin. Toteutumattomien katujen poistaminen/muuttaminen tutkitaan.

Toteutettujen vesi- ja viemäriinjojen edellyttämät vesi- ja viemärijohtorasitealueet osoitetaan samoin kuin toteutettujen sähkölinjojen edellyttämät sähköjohtorasitealueet. Härkätien liikennealueen rajausta (mahdollinen kaventaminen) ja liittymäjärjestelyt tutkitaan. Mahdolliset uudet kevyen liikenteen reitit tutkitaan.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Lähtökohdat:

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen läntisimmässä kulmassa on pieni istutettavaksi puistoksi osoitettu alue (PI). Eteläosa on muutoin osoitettu pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (TP), jolla on aiemmin ollut leipomo ja pieni huoltoasema. Nykyisellään alueella on vain omakotitaloja talousrakennuksineen.

Voimassa olevassa kaavassa osoitetut Haavikontie, Tukikohdantie ja Suojapolku ovat jääneet toteutumatta.

Voimassa olevassa kaavassa osoitettu yhdistettyjen pieni liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK) osoitettu alue sijoittuu viidelle eri kiinteistölle. Kaavan toteutuminen on mutkikkuuden ja epävarmuuden takia epärealistista.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen keskiosassa on osoitettu maatalojen talouskeskusten korttelialuetta (AT) ja maatalousaluetta (M). Alueiden rajausta voi edellyttää tarkentamista.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen pohjoisosassa on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO) ja yleisten rakennusten korttelialuetta (YL). Omakotitonttien rajat poikkeavat selkeästi nykyisistä kiinteistörajoista ja merkitsisivät nykyisen rakennuskannan purkamista. Yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsee Marttilan uusi kirjasto ja yhdistys / nuorisotaloksi muutettu vanha kirjastorakennus sekä kaksi vanhaa talousrakennusta.

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella kaavoittamattomaan peltoalueeseen, joka ulottuu Paimionjokeen asti. Idässä alue rajautuu pienkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi osoitettuihin alueisiin (AKR) ja (AR). Pohjoispuolella alue rajautuu Härkätiehen, jonka pohjoispuolella ovat alueet on osoitettu liikerakennusten (AL), omakotirakennusten (AO) ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten (TY-1) korttelialueeksi. Lännessä alue rajautuu kaavoittamattomaan Ali-Marttilan talouskeskuksen pihapiiriin ja sen takana oleviin peltoalueisiin.

Nykytila:

Suunnittelualueen läntisimmässä kulmassa oleva kaavoittamaton alue ja voimassa olevassa kaavassa istutettavaksi puistoksi osoitettu alue ovat rakentamattomia niitty / kesantomaita.

Voimassa olevassa kaavassa pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi osoitetulla alueella on kolme omakotirakennusta talousrakennuksineen ja hoidettuine pihapiireineen. Alueella ollut leipomorakennus on vaurioitunut 2000-luvun alussa tulipalossa pahoin ja on sen jälkeen purettu. Entinen pieni huoltoasemarakennus on kauan sitten muutettu asuin/myymälä rakennukseksi.

Voimassa olevassa kaavassa osoitettu Haavikontie on jäänyt toteutumatta ja sen alue on nykyisellään osa omakotikiinteistön piha-alueita talousrakennuksineen.

Voimassa olevassa kaavassa osoitetulla yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueella (ALK) on omakotikiinteistö hiljattain korjattuine asuin- ja talousrakennuksineen sekä nyt tyhjillään oleva kunnan entinen nuorisotalo. Lisäksi ALK-alue ulottuu osin alueen länsipuolella olevan, aiemmin mainitun omakotikiinteistön piha-alueelle sekä osin myös alueen eteläpuolella olevan maatalon piha-alueelle.

Maatalon talouskeskuksen alueella on nykyisen uudehkon päärakennuksen lisäksi vanha paikallisesti arvokas asuinrakennus sekä useampia eri-ikäisiä talousrakennuksia. Vanha asuinrakennus sijoittuu pienen maisemallisesti hienon, kallioisen kumpareen itäreunaan.

Voimassa olevassa kaavassa osoitetut Tukikohdantie ja Suojapolku ovat jääneet toteutumatta. Näiden pohjoispuolella on kaksi vanhahkoa miljöön kannalta luontevaa omakotitaloa piharakennuksineen hoidettuine pihapiireineen.

Suunnittelualue muodostaa Ali-Marttilan talouskeskuksen kanssa Marttilaan etelästä Härkätietä pitkin tultaessa hienon perinteisen luonteensa säilyttäneen sisääntulon kirkonkylään.

### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Suunnittelualueella olevan maatilan talouskeskuksen alueen länsireunalla ja osittain sen länsi- ja luoteispuolella olevien kiinteistöjen puolelle ulottuen on maisemallisesti hyvin erottuva pieni kallioinen kumpare, jolla on hieno ketomainen luonne. Alueella on harvakseltaan hidaskasvuista puustoa, pensaikkoa, ketokasvillisuutta ja paikoin avokalliota. Idässä ketoalue rajoittuu alueen vanhan päärakennuksen pihapiiriin. Muuten talouskeskuksen alue on hoidettua pihapiiriä puineen, pensaineen ja nurmikoineen. Maatilan talouskeskuksen itäpuolella on siihen kuuluva n. 0,4 ha kokoinen avoin peltoalue.

Muu alue on pääosin entistä peltoa/niittyä, jolle 1900-luvun alusta lähtien on muodostunut asutusta ja pienimuotoista yritystoimintaa. Alueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä, vaan hoidetut pihapiirit ovat muotoutuneet pääosin istutuksilla ja pihanhoidolla. Paikoin pihapiireissä on melko vanhoja ja kookkaita puuyksilöitä.

Suunnittelualueen eteläpuolella oleva alue on peltoa puolen kilometrin päässä virtaavaan Paimionjokeen asti.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijaitsee Marttilan kunnan keskustaajaman lounaisosassa, Härkätien eteläpuolella. Alue on melko tiivis ja pääosin rakentunut valmiiksi. Samalla kohdalla Härkätien pohjoispuolella on samantyyppinen tiivis rakenne. Pohjoispuolella on useampia liikerakennuksia ja pienyritystoimintaan liittyviä rakennuksia normaalien asuinrakennusten lomassa.

#### **Taajamakuva**

Härkätien molemmiin puolin sijaitsevat rakennukset muodostavat kunnan yleisilmeeseen kuuluvan ja siihen hyvin sopivan, hoidetun kokonaisuuden eri aikakausia edustavine rakennuksineen. Heti suunnittelualueen länsipuolella Härkätien eteläpuolella oleva Ali-Marttilan pihapiiri ja Härkätien pohjoispuolella oleva Yli-Marttilan pihapiiri muodostavat hienon portin ja selkeän rajauksen Marttilan keskustaajaman eteläreunalla. Talouskeskusten jälkeen Härkätie kulkee lounaaseen avoimien viljelysaluiden läpi Paimionjokea seuraten kohti Tarvasjoen kirkonkylää.

#### **Palvelut**

Alue tukeutuu Marttilan keskustan palveluihin.

#### **Virkistys**

Marttilan keskustaajaman liikuntapalvelut ovat heti suunnittelualueen koillispuolella. Suunnittelualueen eteläpuolella on laaja Paimionjokeen asti ulottuva peltoalue. Pari sataa metriä suunnittelualueesta itään on pääosin hyvin luonnostilaisen oloinen ja rehevä Ihmistenojan purolaakso/kanjoni.

#### **Liikenne**

Liikenne suuntautuu Härkätielle. Härkätien eteläreunalla on erillinen kevyen liikenteen väylä ulottuen koulu/liikuntakeskukseen ja kuntakeskukseen.



## **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Raikon kantatalo on v. 1540 maakirjan mukaan ollut olemassa jo uuden ajan alussa. Vielä isojaon aikaan 1780-luvulla Raikon tila sijaitsi vanhalla kylätontilla kylän taloista eteläisimpänä n. 400 m etelälounaaseen nykyiseltä tontilta, jonne tila ilmeisesti siirrettiin 1800-luvulla. Raikon tilan vanha asuinrakennus lienee rakennettu 1800-luvun lopulla. Rakennusta on myöhemmin laajennettu, todennäköisesti 1900-luvun alussa. Rakennuksen kate, ikkunat ja kuisti on hiljattain uusittu, mutta muuten rakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisen olemuksensa. Rakennus on rakennushistoriallisesti ja historiallisesti arvokas. Asuinrakennuksen kaakkoispuolella oleva tilan talli on rakennettu 1920-1930-luvulla. Raikon tilan vanha asuinrakennus, sen länsipuolella oleva ketomainen kumpare ja koko tilan pihapiiri muodostavat ympäristöllisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Nykyisen kirjaston tontilla on lähtien sijainnut v. 1868 valmistunut Marttilan emäseurakunnan Alhaisten kappalaispappila. Kappalaisenviran tultua lakkautetuksi v. 1909 rakennus muutettiin rukoushuoneeksi. Vanha rakennus paloi v. 1948, jonka jälkeen uusi rakennettiin v. 1949 suunnilleen entisen kohdalle. Seurakuntatalona rakennus toimi 1980-luvulle asti, sen jälkeen rakennuksessa toimi kirjasto vuoteen 2014, jonka jälkeen rakennusta on käytetty monitoimitalona mm. yhdistysten kokoontumistilana ja nuorisotalona. Rakennus on pääosin säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä. Tontilla on lisäksi 2 hyväkuntoista talousrakennusta, joista toinen lienee rakennettu 1920-1930-luvulla ja toinen lienee 1940-luvulta.

Kirjaston tontin lounaispuolella Nurmivaaran tontilla oleva asuinrakennus ja talousrakennus lienevät 1930-luvulta ja ovat hyvin säilyttäneet alkuperäisen olemuksensa. Rakennukset muodostavat ympäristöllisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Nurmivaaran tontin lounaispuolella olevalla tontilla (Keto) oleva asuinrakennus lienee myös alun perin 1930-luvulta, mutta sitä on myöhemmissä korjauksissa muutettu runsaasti (mm. lisälämmöneristys ja ulkoverhous). Tontin myös 1930-luvulla rakennettu talousrakennus on säilyttänyt alkuperäisen olemuksensa.

Tiipilän kylän kantatallot (Marttila, Lammi, Alhais ja Raikko) ovat sijainneet heti suunnittelualueen lounais/eteläpuolella. Suunnittelualue on 1700-luvulle asti ollut peltoa tai metsää.

Ks. liite 5.

### **Tekninen huolto**

Alue on liitetty yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

### **Erityistoiminnat**

Alueella on pieni muuntamorakennus.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Alueella on jonkin verran myös tonteille ulottuvaa kuorma-autoliikennettä.

Suunnittelualueella on kiinteistöllä 480-421-13-11 toiminut pieni huoltoasema (ilmeisesti 1950-luvun lopulta 1960-luvun alkuun). Rakennus on edelleen olemassa ja siinä on asuin-/liiketilaja. Varsinaisten polttoainemittareiden kohta on luultavimmin pääosin jäänyt jo toteutetun kevyen liikenteen reitin alle. ELY-keskuksessa kohteen statuksena on "selvitystarve" eli ei ole tietoa, että onko alueella toiminnan aikana tai sen loputtua tehty maaperän tilan selvityksiä.

### 3.1.4 Maanomistus

Alueen pohjoisosassa kirjaston ja monitoimitalo/nuorisotalo ”Huvilan” tontti on Marttilan kunnan omistuksessa.

Alueen keskiosassa entisen nuorisotalon kiinteistöt olivat Marttilan kunnan omistuksessa kaavoitustyön alussa, mutta on kaavoitustyön aikana myyty yksityiselle. Muut alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

Kaavoitettava alue muodostuu seuraavista kiinteistöistä:

480-421-1-48 (osa)		0,1 ha
480-421-13-14		0,2900 ha
480-421-13-15		0,3900 ha
480.421-13-13		0,2100 ha
480-421-13-12		0,2100 ha
480-421-13-16		0,2900 ha
480-421-13-11		0,5000 ha
480-421-11-3		0,2600 ha
480-421-6-1		0,0200 ha
480-421-4-25		0,1200 ha
480-421-4-56 (osa)		n. 1,7 ha
480-421-4-11		0,1500 ha
480-421-4-8		0,1100 ha
480-421-2-3 (osa)	Marttilan kunta	n. 0,6 ha
480-421-5-13 (osa)	Marttilan kunta	n. 0,05 ha
Härkätien liikennealue		n. 0,7 ha

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

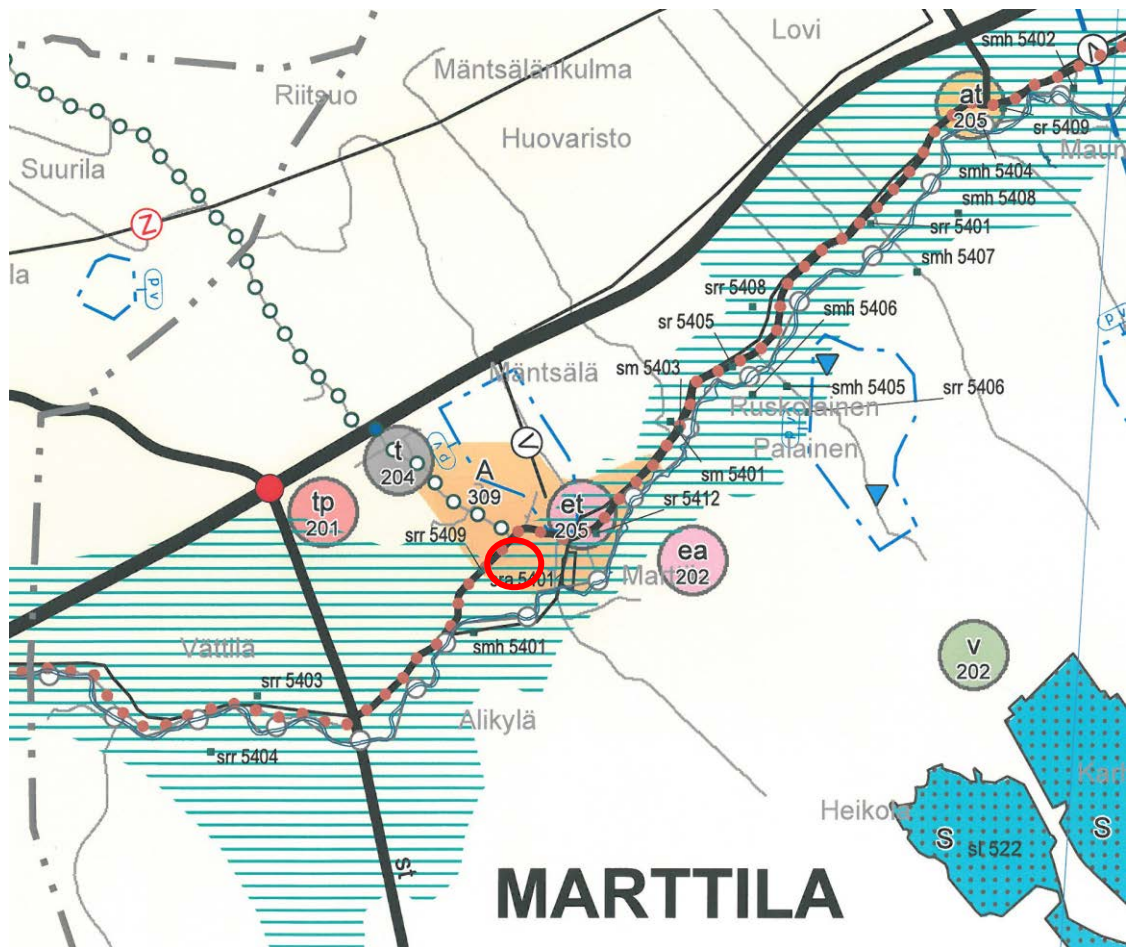
### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

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

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeälle alueelle (vaakaviivitus).

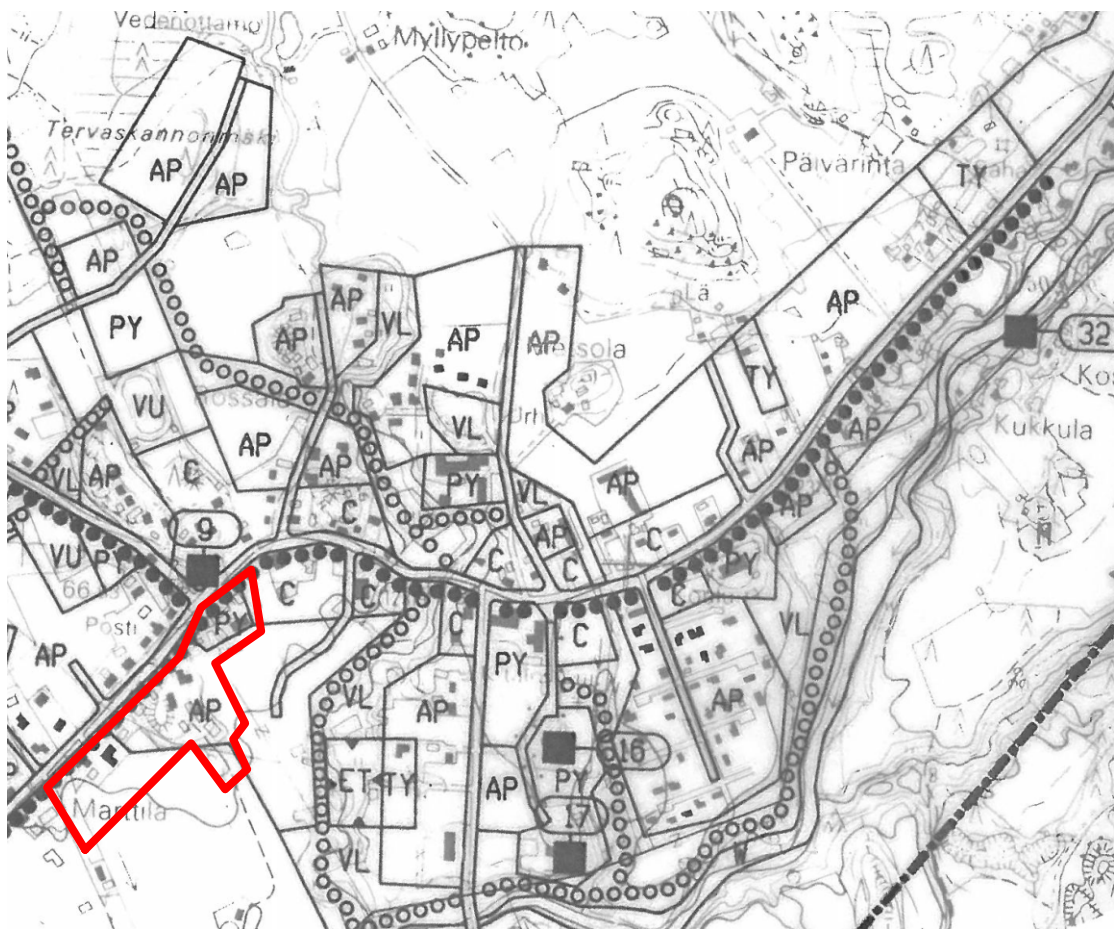
Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi osoitettu Hämeen Härkätie (RKY-kohde).



Ote maakuntakaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä)

## Yleiskaava

Alueelle on laadittu kunnanvaltuuston 27.9.1994 hyväksymä, oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Suunnittelualueelle on merkitty siinä julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alueen pohjoispuolella Härkäntien toisella puolella olevat alueet on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alueen itäpuolella oleva alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alueen etelä- ja lounaispuolella on peltoaluetta, joka on rajattu osayleiskaavan ulkopuolelle.

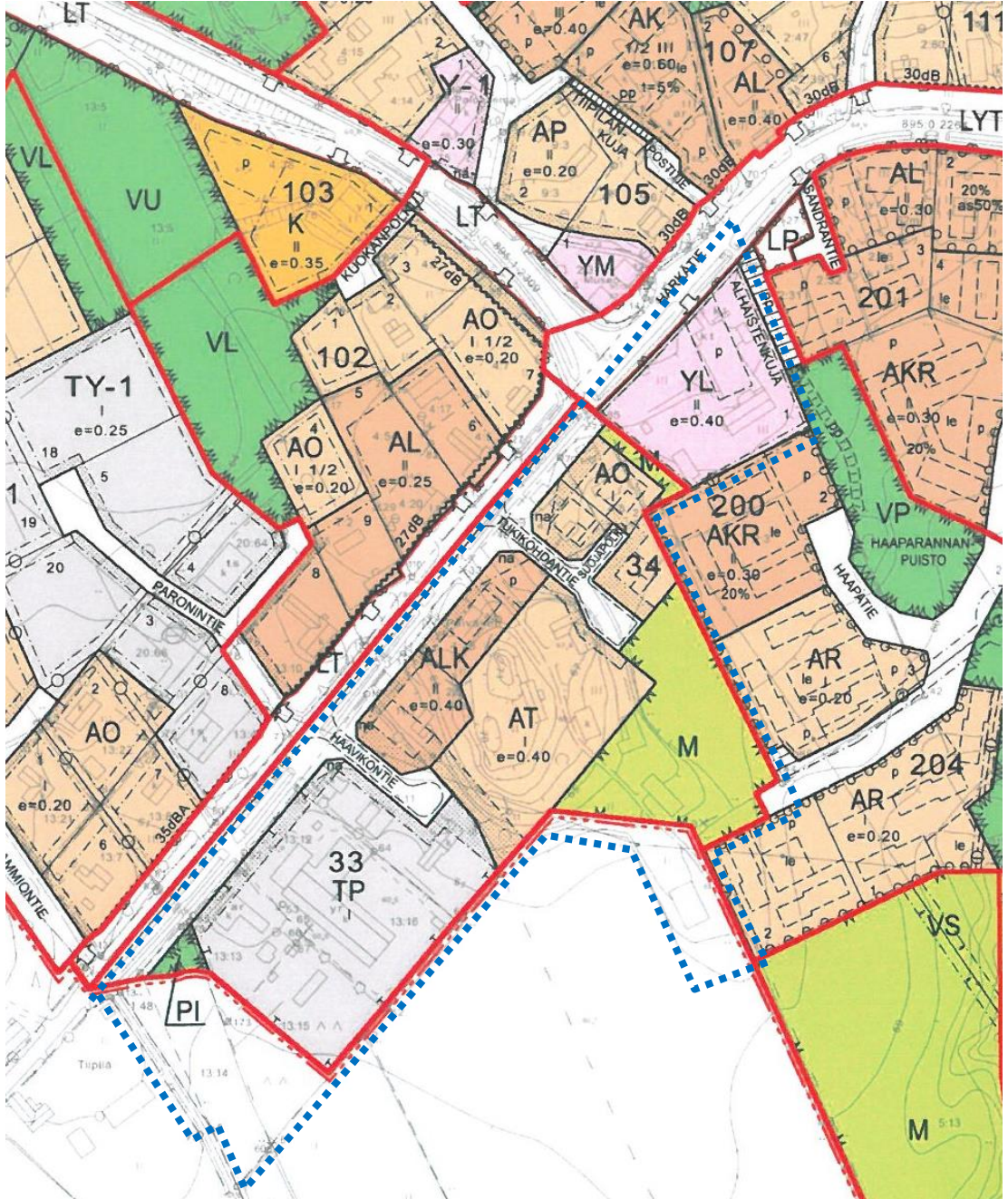


Ote oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella viivalla)

## Asemakaava

Alue on asemakaavoitettu (Keskustan rakennuskaava, 24.9.1974).

Asemakaavassa alueelle on osoitettu istutettavaa puistoaluetta (PI), pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (TP), yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (ALK), maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AT), maatalousaluetta (M), omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO) ja yleisten rakennusten korttelialuetta (YL) sekä katualuetta.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja suunnittelualueen raja (tummansininen katkoviiva)

**Rakennusjärjestys**

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

**Pohjakartta**

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

**Tonttijako ja kiinteistörekisteri**

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

**Rakennuskiellot**

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

**Lähiympäristön kaavatilanne**

Aluetta ympäröivä asemakaava on hyväksytty samanaikaisesti 24.09.1974.

Keskustan kaavamuutos on hyväksytty 29.5.1987.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Voimassaoleva asemakaava vuodelta 1974 on monin osin toteutumatta eikä ole enää ajanmukainen.

Tavoitteena on Marttilan keskustajaman Härkätien eteläpuolella olevan Marttilan kirjaston ja Ali-Marttilan pihapiirin välisen alueen rakennuskannan säilymismahdollisuuksien turvaaminen ja alueen kehittäminen olevaa pienipiirteistä miljöötä säilyttäen ja korostaen.

Toteutettujen vesi- ja viemäriinjojen edellyttämät vesi- ja viemärijohtorasitealueet osoitetaan samoin kuin toteutettujen sähkölinjojen edellyttämät sähköjohtorasitealueet. Kevyen liikenteen reitit ja ulkoilureitit määritellään ja osoitetaan.

### 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Marttilan kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavamuutoksen valmistelun 20.01.2015.

### 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 23.01.2015 ja Auranmaan Viikkolehdessä 23.01.2015.

#### 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 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. Katso myös kohta 4.5.4.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö 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 muuttamiseksi vanhentuneen asemakaavan ajantasaistamiseksi.

###### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Hanke on seutukaavan ja osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

###### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Hanke on alueen oloista ja ominaisuuksista johdettujen tavoitteiden mukainen.

##### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

###### **Osallisten tavoitteet**

Prosessin aikana pyritään ottamaan huomioon osallisten esittämät tavoitteet. Kaavan vireilletulon jälkeen alueen maanomistajien kanssa ollaan oltu yhteydessä tavoitteiden yhteensovittamiseksi.

###### **Laadulliset tavoitteet**

Tavoitteena on Härkätien kulttuurihistoriallisesti arvokkaan miljöökokonaisuuden säilyttäminen ja kehittäminen. Toisaalta halutaan turvata olevan asumisen ja yritystoiminnan luonteva nivoutuminen toisiinsa ilman ympäristöhaittoja.

#### **4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET**

##### **4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Kaavatyötä käynnistettäessä otettiin lähtökohdaksi toteutumattomien ja tarpeettomien katujen poistaminen sekä TP-alueen muuttaminen AO-alueeksi, koska alueelle oli jo muotoutunut useampia asuinrakennuksia. Varsinaisesti kovin erilaisia vaihtoehtoja ei ole tutkittu, koska kaavahanke on pitkälti olevan tilanteen pientä täsmenämistä lukuun ottamatta alueen lounaiskulmaan osoitettua uutta omakotitalotonttia.

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

Valmistelun aikana on neuvoteltu alueen maanomistajien kanssa.

##### **4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta**

Valmistelun aikana on pyritty maanomistajien näkemykset ottamaan huomioon.

##### **4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Kunnanhallituksen kokouksessa 20.01.2015 todettiin alustavan luonnoksen soveltuvan jatkokehittelyn pohjaksi.



## Vaikutusselvitysten ja -arvioinnin tulokset

Valmistelujan alkuaikana ajateltiin myynnissä olevan kunnan omistaman entisen nuorisotalon kiinteistön osoittamista erillispientalojen korttelialueeksi, mutta myöhemmin myyntineuvottelujen edistymisen aikana todettiin kiinteistön säilyttämisen liike- ja asuinrakennusten korttelialueena parempana vaihtoehtona.

## 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 08.04.2015 – 08.05.2015.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään ja saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus	28.04.2015	
Varsinais-Suomen liitto	18.05.2015	Ei huom.
Varsinais-Suomen maakuntamuseo	XX.XX.2015	
Varsinais-Suomen pelastuslaitos	XX.XX.2015	
Caruna Oy	08.05.2015	
Härkätien puhelin Oy	XX.XX.2015	
Liedon ympäristöterveyslautakunta	08.05.2015	Ei huom.
Kosken TI ympäristönsuojelulautakunta	XX.XX.2015	
Marttilan kunnan rakennuslautakunta	XX.XX.2015	
Marttilan kunnan tekninen lautakunta	XX.XX.2015	

Asemakaavaluonnoksesta saatiin mielipiteet seuraavilta tahoilta:

Markus Nyman (480-421-13-15 ja 480-421-13-13)	07.05.2015
Marko Niemi (480-421-13-12 ja 480-421-13-16)	11.05.2015

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että vanhojen asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi on erittäin tärkeää ja tässäkin kaavaluonnoksessa on nyt huomioitu historiallisesti merkittävä Härkätien miljö. Lisäksi todetaan, että Härkätien (maantie 2264) liikennealuetta on kavennettu ja joitakin katu / kaavatievarauksia on poistettu, mutta ne ovat hyväksyttävissä Härkätien historiallisen arvon takia. Liittymien osalta kunnan tulee kuitenkin rakennuslupia myöntäessään varmistua, että liittymien liikenteestä ei aiheudu vaaraa kevyelle liikenteelle. LT-alueen raja voi noudattaa nykyistä tiealueen rajaa. LT-merkintä tulee vielä lisätä kaavakarttaan. Maantien liikennemelualue (55 dBA) ulottuu kaava-alueen kohdalla noin 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta, mm. tukkirekka liikenne saattaa aiheuttaa rakennuksissa lisäksi häiritsevää tärinää. Kaavaluonnos mahdollistaa alueen rakennuskannan ja tasapainoisen maisemakuvan säilymisen sekä mahdollistaa pienimuotoisen lisärakentamisen ja yritystoiminnan alueella. Kaavaratkaisu tukee aidosti Marttilan taajaman ja sen ympäristön arvokkaan miljökokonaisuuden säilymistä ja edistää taajaman kehittämistä sen omista lähtökohdista.

Caruna Oy:n lausunnossa esitetään, että kaava-alueen muutokset saattavat aiheuttaa joitakin johtojen siirtotarpeita, jotka toteutettaisiin Caruna Oy:n toimesta ja aiheutuneista kustannuksista vastaisi tilaaja.

Markus Nymanin mielipiteessä esitetään, että hänen omistamansa alueen tehokkuusluku  $e=0.15$  muutetaan tehokkuusluvuksi  $e=0.20$  naapurien tehokkuuslukujen mukaisesti. Toiseksi lausunnossa esitetään, että hänen omistamansa alueen aiem-

min kaava-alueen ulkopuolella olleen alueen merkitseminen osittain lähivirkistysalueeksi ei ole kohtuullista.

Marko Niemen mielipiteessä esitetään, että hänen omistamansa alueen tehokkuusluku  $e=0.20$  muutetaan esim. tehokkuusluvuksi  $e=0.40$ .

Muilla tahoilla ei ollut huomautettavaa luonnoksesta.

Luonnosvaiheen jälkeen ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti Härkätien LT-s aluumerkintä on lisätty, samoin ääneneristysvaatimukset asuinrakennusten Härkätien puoleisille osille.

Luonnosvaiheen jälkeen Caruna Oy:n lausunnossa esittämien seikkojen takia varsinaiseen kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia.

Luonnosvaiheen jälkeen Markus Nymanin esityksen mukaan hänen omistamansa alueen tehokkuusluku  $e=0.15$  on muutettu tehokkuusluvuksi  $e=0.20$  naapurien tehokkuuslukujen mukaisesti ja lähivirkistysaluetta on pienennetty.

Luonnosvaiheen jälkeen Marko Niemen esittämää rakennustehokkuuden lisäämistä  $e=0.20 > e=0.40$  hänen omistamallaan alueella ei ole toteutettu. Perusteluna seuraavat seikat:

a) Voimassaolevassa kaavassa (Keskustan rakennuskaava, 24.9.1974) ja silloisessa kaavan selostuksessa / Marttilan rakennusjärjestyksessä on alueen tehokkuusluvuksi määritetty  $e=0.30$ . Lisäksi voimassaolevan kaavan selostuksessa on mainittu, että alue on varattu lähinnä käsiteollisuustarkoituksiin. ja tarkoituksena on, että varsinainen teollisuus sijoittuisi lähemmäs uutta Hämeentietä alueelle, joka yleissuunnitelman mukaan on tällaiseen tarkoitukseen varattu.

Viimeisimmissä kaavoissa keskustaajaman teollisuusalueiden tehokkuusluku on ollut  $e=0.20 \dots e=0.25$ .

b) Suunnittelualueen TP-aluevarauksen alueelle on syntynyt uutta omakotitaloasutusta ja alue on muotoutunut pääosin lähinnä omakotitaloalueeksi. Viimeisimmissä kaavoissa omakotitaloalueiden tehokkuusluku on Marttilassa ollut  $e=0.20$ .

Kyseinen tontti on myös kooltaan selkeästi tavanomaisia tontteja suurempi, joten rakennusoikeus jo sen myötä on kohtuullisen suuri.

c) Vähitellen alueella lisääntynyt asuminen edellyttää vaatimuksia viihtyisästä ja ympäristöhäiriöttömästä ympäristöstä, minkä takia olennaisesti nykyistä tilannetta tehokkaampi rakentaminen ei ole luontevaa.

d) Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa kokonaan kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeälle alueelle, jolloin ympäristön viihtyisyyteen ja maisemiarvoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

e) Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi osoitettu Hämeen Härkätie (RKY-kohde), minkä takia liittymien ja liikennemäärien kasvattaminen tai tien olemuksen muuttaminen ei tule kysymykseen.

Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavakarttaan on tehty myös jotain pieniä teknisluonteisia tarkennuksia. Selostukseen on tehty lähinnä teknisluonteisia tarkistuksia ja lisäyksiä. Luonnosvaiheen lausunnot on koottu erilliseksi liitteeksi.

## Muistutukset ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on mahdollisuus esittää muistutus.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 22.06.2015 – 31.07.2015.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään ja saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus	13.07.2015	Ei huom.
Varsinais-Suomen liitto	24.08.2015	Ei huom.
Varsinais-Suomen maakuntamuseo	02.07.2015	Ei huom.
Varsinais-Suomen pelastuslaitos	03.07.2015	Ei huom.
Caruna Oy	XX.XX.2015	
Härkätien puhelin Oy	XX.XX.2015	
Liedon ympäristöterveyslautakunta	07.07.2015	Ei huom.
Kosken TI ympäristönsuojelulautakunta	XX.XX.2015	
Marttilan kunnan rakennuslautakunta	XX.XX.2015	
Marttilan kunnan tekninen lautakunta	XX.XX.2015	

Asemakaavaehdotuksesta saatiin muistutus seuraavilta tahoilta:

Marko Niemi (480-421-13-12 ja 480-421-13-16)	31.07.2015
--	------------

Marko Niemen muistutuksessa esitetään, että hänen omistamansa alueen tehokkuusluku  $e=0.20$  muutetaan tehokkuusluvuksi  $e=0.40$ . Perusteena kiinteistön vanhan poikkeusluvan asiakirjoissa olevassa vuoden 1978 rakennusjärjestyksessä oleva maininta, että teollisuus- ja varastorakennusten (T) rakennusoikeus saa olla enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta. Pyydettiin selvitys voimassa olevassa kaavassa kiinteistölle osoitetusta rakennusoikeudesta.

Ehdotusvaiheen jälkeen Marko Niemen esittämää rakennustehokkuuden lisäämistä  $e=0.20 > e=0.40$  hänen omistamallaan alueella ei ole toteutettu. Perusteluna luonnosvaiheen vastineessa mainittujen perustelujen tarkennukseksi seuraavat seikat: Aiemmassa 24.9.1974 vahvistetussa rakennuskaavassa alueen rakennusoikeus määräytyy rakennuskaavan selostukseen liittyvän tilastotietolomakkeen mukaan TP-alueille osoitetulla tehokkuusluvulla  $e=0.30$ . Rakennusjärjestyksen maininta, että teollisuus- ja varastorakennusten (T) rakennusoikeus saa olla enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta koskee vain varsinaisia T-alueita, joita kyseisessä rakennuskaavassa ei ole osoitettu lainkaan.

Kiinteistön aiemman poikkeusluvan yhteydessä tulkinta rakennusoikeudesta on virheellinen johtuen mahdollisesti kaavan rakennusoikeuden määrittelyn epätaivanomaisuudesta.

Voimassa olevan kaavan rakennusoikeuden ( $e=0.30$ ) muuttaminen uudessa kaavassa pienemmäksi ( $e=0.20$ ) ei ole kohtuutonta, kun otetaan huomioon lähimpänä olevien Marttilan teollisuusalueille määritellyt tehokkuusluvut, jotka vaihtelevat  $e=0.20\dots e=0.25$  ja erityisesti alueen luonteen selkeä muuttuminen ensisijaisesti asuinalueeksi viime vuosina sekä ympäristölliset ja maisemalliset arvot.

Rakennusoikeuden tulkintaeroavaisuuksien ja rakennusoikeuden pienentämisen takia järjestettiin palaveri maanomistajan ja kunnan välillä 24.08.2015. Palaverissa luovutettiin muistuttajalle kopio-otteet voimassaolevasta kaavasta ja kaavaselostuksesta.

Ehdotusvaiheen jälkeen kaikkien korttelin 207 tonttien rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla. Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaavakarttaan on tehty myös jotain pieniä teknisluonteisia tarkennuksia. Selostukseen on tehty lähinnä teknisluonteisia tarkistuksia ja lisäyksiä. Ehdotusvaiheen lausunnot on koottu erilliseksi liitteeksi.

## 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

### Marttilan kunnanhallituksen päätökset

- asemakaavan muutoksen laadinnan aloittaminen 20.01.2015 (KH 12 §).
- asemakaavaluonnoksen asettaminen julkisesti nähtäville 31.03.2015 (KH 64 §).
- asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville 16.06.2015 (KH 100 §).
- esitys asemakaavan muutoksen hyväksymisestä kunnanvaltuustolle 15.09.2015 (KH 146 §).

### Marttilan kunnanvaltuuston päätökset

- asemakaavan muutoksen hyväksyminen 20.10.2015 (KV XX §).

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutos käsittää korttelit 33,34, osan korttelia 200, puistoaluetta, maa- ja metsätalousaluetta sekä katualuetta.

Kaavan muutoksella muodostuu lähivirkistysaluetta ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 205-207, lähivirkistysaluetta ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta.

Asemakaavan muutoksella poistuu katualuetta, puistoaluetta, maa- ja metsätalousaluetta sekä korttelit 33 ja 34.

Asemakaavan laajennuksella muodostuu kortteli 208, osa korttelia 207, lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

#### 5.1.1 Mitoitus

Korttelissa 205 Y-tontin tehokkuus on n. 0,20.

Korttelissa 206 kahden AO-tontin tehokkuus on 0,20.

Korttelissa 207 AO-tonttien (4 kpl) tehokkus vaihtelee 0,12 ...0,20.

AL-tontin tehokkuus on 0,32. AM-tontin tehokkuus on 0,12.

Korttelissa 208 AO-tontin tehokkuusluku e=0,15

#### 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. Keinona on olevan rakennuskannan säilyttämisen mahdollistaminen ja alueen hienovarainen tiivistäminen. Alueen keskivaiheilla oleva ketomaisen kumpareen olemus halutaan säilyttää ja korostaa sen asemaa ympäristössään.

### 5.3 ALUEVARAUKSET

#### 5.3.1 Korttelialueet

Muutetussa kaavassa kortteli 205 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Korttelissa on uusi kirjastorakennus (2014), monitoimitalo Huvila (1949) (entinen rukoushuone, seurakuntatalo ja kirjasto) sekä kaksi vanhaa talousrakennusta. Huvi-

lalle eli entiselle rukoushuoneelle ja sen pohjoispuolella olevalle talousrakennukselle on osoitettu vain suppeat rakennusalat olevien rakennusten mukaisesti. Uudelle kirjastolle on osoitettu väljä rakennusala mahdollista laajennusta varten. Koko tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 1300 k-m<sup>2</sup> + t 100 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluvaksi muodostuu e=0.25. Kerrosluvuksi tontilla on osoitettu II. Huvila on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-1 (400).

Y-alueen pinta-ala on 0,5627 ha.

Muutetussa kaavassa kortteli 206 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kummallakin tontilla on vanhahkot asuinrakennukset ja talousrakennukset, joiden säilyminen miljöön osana on toivottavaa. Pohjoisemman tontin asuinrakennus varustetaan sr-merkinnällä. Rakennusoikeudeksi on osoitettu 110 k-m<sup>2</sup> + t 110 k-m<sup>2</sup>. Eteläisemmän tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 180 k-m<sup>2</sup> + t 120 k-m<sup>2</sup>. Kummankin tontin tehokkuusluvaksi muodostuu e=0.20. Tontin lounaisreunalla on oleva vesijohto, jolle osoitetaan uudessa kaavassa rasitealue. Kerrosluvuksi on kummallakin tontilla osoitettu I u 1/3.

Muutetussa kaavassa korttelissa 207 on osoitettu alueet maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) ja erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Lisäksi kortteliin on osoitettu kolme tonttia merkinnällä AO-1 "Erillispientalojen korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä".

Maatilojen talouskeskusten korttelialueen tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.12. Vanha päärakennus on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-1 (150). Tontin länsireunan ketoalue on osoitettu merkinnällä luo-1: "luonnontilaisena säilytettävä/hoidettava alue". Muuten rakennusala on osoitettu verraten väljänä. AM-alueen pinta-ala on 1,3492 ha.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tontilla on alunperin pankkirakennukseksi rakennettu liiketalo, joka myöhemmin on toiminut päiväkotina ja nuorisotalona. Viime vuodet rakennus on ollut käyttämättömänä tyhjiillään ja ollut myynnissä – ja nyt kiinteistö on myyty ja uusi omistaja toteuttaa hanketta uuden kaavan mukaisesti. Rakennuksen kellarikerroksen pinta-ala on n. 190 m<sup>2</sup> - samoin myös 1. kerroksen pinta-ala on n. 190 m<sup>2</sup>. Rakennus on tarkoitus kunnostaa. Kaavassa tontin kerrosluku on osoitettu merkinnällä 4/5 k I ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0.32. Olevan rakennuksen kerrosala 4/5 kellarista mukaan lukien on n. 350 k-m<sup>2</sup>, joten lisärakentamiseen on käytettävissä n. 100 k-m<sup>2</sup> tontin eteläkulmauksessa. Tontin länsireunalla kauan sitten puretun talon säilyneen kivijalan/perustuksen päälle on osoitettu pysäköintialue (p). Tontin eteläreunan ketoalue on osoitettu merkinnällä luo-1: "luonnontilaisena säilytettävä/hoidettava alue".

AL-alueen pinta-ala on 0,1412 ha.

Erillispientalojen korttelialueen (AO) tontilla on 1950-luvulla rakennettu omakotitalo ja talousrakennus. Omakotitalo on hiljattain kunnostettu. Tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.12. Tämä mahdollistaa esim. uuden talousrakennuksen rakentamisen. Tontin kerrosluvuksi on osoitettu I u ½. Tontin eteläreunan ketoalue on osoitettu merkinnällä luo-1: "luonnontilaisena säilytettävä/hoidettava alue".

Voimassa olevassa kaavassa TP-alueeksi osoitetut alueet ovat suureksi osaksi jo toteutuneet asuinalueeksi ja nyt myös osoitetaan ensisijaisesti asuinalueeksi, joilla pienimuotoinen yritystoiminta on mahdollista (AO-1). Kerrosluvuksi on alueelle osoitettu I u ½. AO-1 –korttelialueen tonttien rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.20. Tämä mahdollistaa kahdella eteläisimmällä tontilla esim. asuinrakennusten kohtuullisen laajentamisen ja uusien talousrakennusten rakentamisen. Pohjoisimmalla tontilla on jo kaksi suurehkoa asuinrakennusta ja pari talousrakennusta.

Kaava mahdollistaa esim. asuinrakennusten hyvin pienen laajentamisen sekä uuden talusrakennuksen rakentamisen.

Korttelissa 208 on osoitettu uusi erillispientalojen korttelialue. Kerrosluvuksi on osoitettu I u 1/3 ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.15.

AO-alueiden pinta-ala on 0,7454 ha. AO-1 –alueiden pinta-ala on 1,6180 ha.

### 5.3.2 Muut alueet

Muutetussa kaavassa on olevien vesi- ja viemärijohtojen edellyttämät rasitealueet samoin kuin alueen lounaisosassa olevan suurehkon ojan reuna-alueet osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL). VL-alueiden pinta-ala on 0,4158 ha.

Maatilojen talouskeskukseksi osoitetun korttelialueen länsipuolella oleva, samaan maatilaan kuuluva peltoalue on nyt kokonaan osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Peltoalueen pohjoisreunassa aiemmin ollut erillispientalotontti on siis poistettu. MA-alueen pinta-ala on 0,5426 ha.

Härkätien osuus (kaakkoispuoli) suunnittelualueella on osoitettu merkinnällä LT-1. Kaavamääräys kuuluu: ”Yleisen tien alue. – Hämeen Härkätie. Kulttuurihistoriallisesti arvokas tie (RKY 2009). Valtakunnallisesti merkittävä historiallinen tielinjaus ja tasaus tulee säilyttää näkyvässä ja paikoillaan. Alueen hoidossa ja käytössä sekä korjaus-, muutos- ja rakennustoimenpiteiden yhteydessä tulee ottaa huomioon alueen maisemalliset ja historialliset ominaispiirteet ja kulttuurihistoriallinen arvo.” LT-1 –alueen pinta-ala on 0,6549 ha.

## 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Marttilan kunnan keskustaajaman lounaisosassa, Härkätien eteläpuolella. Alue on melko tiivis ja pääosin rakentunut valmiiksi. Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa Marttilan keskustaajaman lounaisosan perinteisen miljöön säilyttämisen ja alueen elinvoimaisuuden lisäämisen.

#### Taajamakuva

Härkätien molemmiin puolin sijaitsevat rakennukset muodostavat kunnan yleisilmeeseen kuuluvan ja siihen hyvin sopivan, hoidetun kokonaisuuden eri aikakausia edustavine rakennuksineen.

Kaava mahdollistaa alueen olevan rakennuskannan ja tasapainoisen maisemakuvan säilymisen sekä pienimuotoisen lisärakentamisen miljöön ehdoilla. Kaava mahdollistaa alueen elävöittämiseksi myös pienimuotoisen yritystoiminnan alueella. Kaava-alueen eteläpuolella olevat pellot on jatkossakin tarkoitus säilyttää avoimena viljelyalueena Paimionjokeen asti.

#### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta työpaikkoihin tai elinkeinotoimintaan.

## **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Raikon tilan vanha asuinrakennus varustetaan sr-merkinnällä. Rakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisen olemuksensa ja on rakennushistoriallisesti ja historiallisesti arvokas. Asuinrakennuksen kaakkoispuolella olevan 1920-1930-luvulla rakennetun tallin säilyminen on toivottavaa miljöönn kannalta – rakennus sijaitsee osoitetulla rakennusalalla. Raikon tilan vanha asuinrakennus, sen länsipuolella oleva ketomainen kumpare ja koko tilan pihapiiri muodostavat ympäristöllisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Kirjaston tontin eteläreunalla oleva 1949 valmistunut rukoushuone varustetaan sr-merkinnällä. Seurakuntatalona rakennus toimi 1980-luvulle asti, sen jälkeen rakennuksessa toimi kirjasto vuoteen 2014, jonka jälkeen rakennusta on käytetty monitoimitalona mm. yhdistysten kokoontumistilana ja nuorisotalona. Rakennus on monista käyttötarkoitusten muutoksista huolimatta pääosin säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä. Rakennukseen 1970-luvulla rakennettu kuisti on korvattu v. 2015 paremmin rakennuksen yleisilmeeseen soveltuvalla kuistilla.

Kirjaston tontilla pohjoisreunalla oleva uusi kirjastorakennus (valmistunut 2014) täydentää hyvin olemassa olevaa rakennuskantaa.

Tontilla on lisäksi kaksi 1930-1950-luvuilla rakennettua hyväkuntoista talousrakennusta, joiden säilyminen on toivottavaa miljöönn kannalta – rakennuksille on osoitettu rakennusalat.

Kirjaston tontin lounaispuolella Nurmivaaran tontilla oleva asuinrakennus on osoitettu sr-merkinnällä. Rakennus on hyvin säilyttänyt alkuperäisen olemuksensa, samoin kuin tontilla oleva talousrakennus. Myös sen säilyminen on toivottavaa miljöönn kannalta – rakennus sijaitsee osoitetulla rakennusalalla. Rakennukset muodostavat ympäristöllisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Nurmivaaran tontin lounaispuolella olevalla tontilla oleva asuinrakennus lienee myös 1930-luvulta, mutta sitä on myöhemmissä korjauksissa muutettu runsaasti. Kaava mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen ja laajentamisen. Tontin talousrakennus on säilyttänyt alkuperäisen olemuksensa ja sen säilyminen on toivottavaa miljöönn kannalta – rakennus sijaitsee osoitetulla rakennusalalla.

## **Virkistys**

Marttilan keskustaajaman liikuntapalvelut ovat heti suunnittelualan koillispuolella. Suunnittelualan eteläpuolella on laaja Paimionjokeen asti ulottuva peltoalue. Pari sataa metriä suunnittelualueesta itään on pääosin hyvin luonnostilaisen oloinen ja rehevä Ihmistenojan purolaakso/kanjoni. Kaava mahdollistaa tasapainoisen ja viihtyisän miljöönn sekä virkistysalueille johtavien hyvien yhteyksien säilymisen.

## **Liikenne**

Voimassa olevassa kaavassa osoitetut Haavikontie, Tukikohdantie ja Suojapolku kääntöpaikkoineen ovat jääneet toteutumatta ja nyt uudessa kaavassa ne jätetään tarpeettomina kokonaan pois.

Liikenne suuntautuu jatkossakin suoraan Härkätielle. Härkätien eteläreunalla on erillinen kevyen liikenteen väylä, joka ulottuu pohjoiseen koulu/liikuntakeskukseen ja itään kuntakeskukseen.

Härkätien liikennealuetta kavennetaan todellisen tarpeen mukaisesti.

Muutoin liikennejärjestelmät säilyvät pääosin ennallaan.

## **Tekninen huolto**

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta tekniseen huoltoon.

## **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Kaavalla pyritään turvaamaan alueen keskivaiheilla olevan ketomaisen kumpareen olemuksen merkityksen ymmärtäminen ja alueen luonteen säilyminen.

## **5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Kaavalla ei ole vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin.

Suunnittelualueella on kiinteistöllä 480-421-13-11 toiminut pieni huoltoasema (ilmeisesti 1950-luvun lopulta 1960-luvun alkuun). Rakennus on edelleen olemassa ja siinä on asuin-/liiketiloja. Varsinaisten polttoainemittareiden kohta on luultavimmin pääosin jäänyt jo toteutetun kevyen liikenteen reitin alle. ELY-keskuksessa kohteen statuksena on "selvitystarve" eli ei ole tietoa, että onko alueella toiminnan aikana tai sen loputtua tehty maaperän tilan selvityksiä. Kyseisen rakennuksen mahdollisten korjaus-, muutos- tai laajennustöiden yhteydessä on syytä selvittää maaperän mahdollinen pilaantuminen ja tarvittaessa kunnostaa mahdollisesti pilaantunut maaperä.

## **5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

Esitetään kaavakartan yhteydessä.

## **5.7 NIMISTÖ**

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

# **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

## **6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT**

Alueelta on laadittu havainnekuva 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 10.9.2015

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