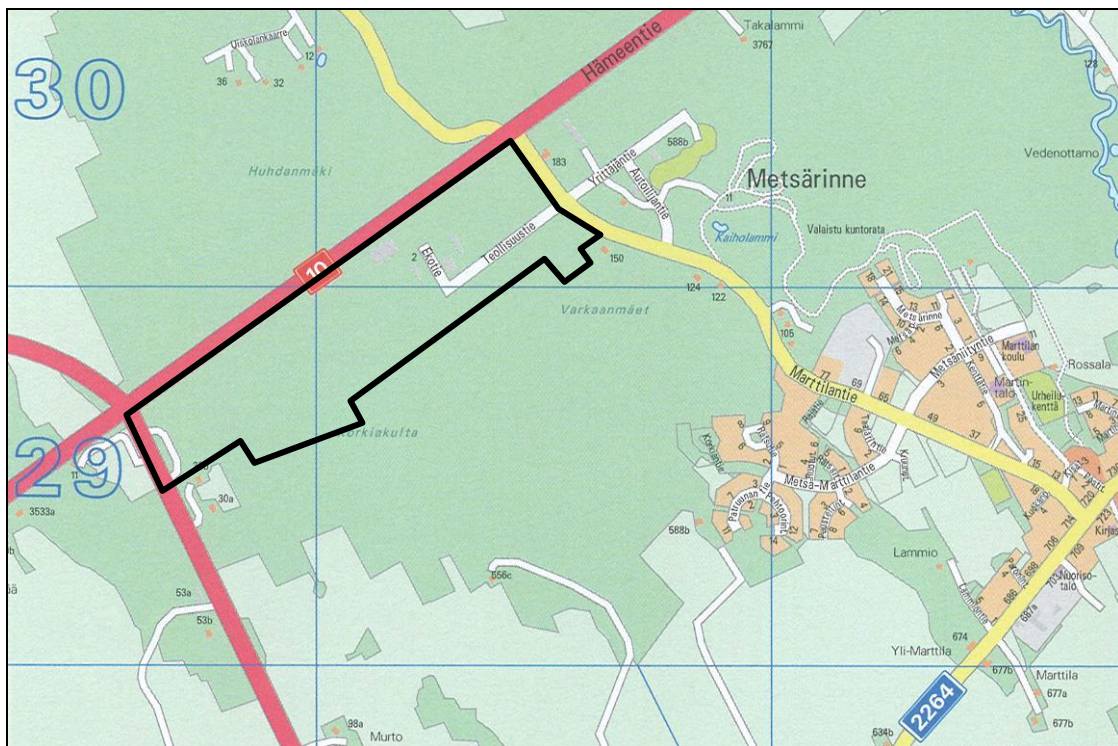




MARTTILAN KUNTA

Tiipilän teollisuusalueen asemakaavan selostus



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Tiipilän teollisuusalueen asemakaava
Marttilan kunta, Marttilan asemakaava-alue, korttelit 301, 302, 303, 304, 305, 306,
307 ja 308
Selostus koskee 15.5.2008 päivättyä ja 7.4.2009 muutettua asemakaavakarttaa.

Asemakaavan laatija

aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu
Loimaan kaupungin ympäristöpalvelukeskus
PL 52 (Vesikoskenkatu 12), 32201 LOIMAA

Asemakaavan vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 11.3.2008.

Asemakaavan hyväksyminen

Marttilan kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 16.6.2009.

Lainvoimaisuus

Asemakaavan lainvoimaisuudesta kuulutettiin 23.7.2009.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavoitettava alue sijaitsee valtatie numero 10 eteläpuolella, Marttilantien ja Salontien välissä. Pinta-alaltaan alue on noin 37,5 hehtaaria.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Osaksi jo rakentunut alue järjestellään asemakaavalla teollisuus- ja muun yritystoiminnan kortteleiksi. Tavoitteena on samalla kytkeä alue suunnitellusti Marttilan keskustan kunnallistekniikkaan.

1.4 SISÄLLYSLUETTELO

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 2 |
| 1.1 | TUNNISTETIEDOT | 2 |
| 1.2 | KAAVA-ALUEEN SIJAINTI | 2 |
| 1.3 | KAAVAN NIMI JA TARKOITUS | 2 |
| 1.5 | LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA | 4 |
| 1.6 | LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA | 4 |
| 2 | TIIVISTELMÄ | 4 |
| 2.1 | KAAVAPROSESSIN VAIHEET | 4 |
| 2.2 | ASEMAKAAVA | 4 |
| 3 | LÄHTÖKOHDAT | 4 |
| 3.1 | SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA | 4 |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus | 4 |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö | 4 |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö | 5 |
| 3.1.4 | Maanomistus | 5 |
| 3.2 | SUUNNITTELUTILANNE | 5 |
| 3.2.1 | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset | 5 |
| 4 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 7 |
| 4.1 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE | 7 |
| 4.2 | SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET | 7 |
| 4.3 | OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ | 7 |
| 4.3.1 | Osalliset | 7 |
| 4.3.2 | Vireilletulo | 7 |
| 4.3.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | 7 |
| 4.3.4 | Viranomaisyhteistyö | 7 |
| 4.4 | ASEMAKAAVAN TAVOITTEET | 7 |
| 4.4.1 | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet | 7 |
| 4.5 | ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET | 8 |
| 4.5.1 | Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta | 8 |
| 4.5.2 | Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu | 8 |
| 4.5.3 | Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta | 8 |
| 4.5.4 | Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet | 8 |
| 4.5.5 | Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset | 10 |
| 5 | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 10 |
| 5.1 | KAAVAN RAKENNE | 10 |
| 5.1.1 | Mitoitus | 11 |
| 5.1.2 | Palvelut | 11 |
| 5.2 | YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN | 11 |
| 5.3 | ALUEVARAUKSET | 11 |
| 5.3.1 | Korttelialueet | 11 |
| 5.3.2 | Muut alueet | 12 |
| 5.4 | KAAVAN VAIKUTUKSET | 12 |
| 5.4.1 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 12 |
| 5.4.2 | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön | 12 |
| 5.5 | YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT | 12 |
| 5.6 | KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET | 12 |
| 5.7 | NIMISTÖ | 13 |
| 6 | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 13 |
| 6.1 | TOTEUTUSTA OHJAAVATJA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT | 13 |
| 6.2 | TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS | 13 |
| 6.3 | TOTEUTUKSEN SEURANTA | 13 |

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

| | |
|---------|--|
| Liite 1 | osallistumis- ja arviointisuunnitelma |
| Liite 2 | asemakaavamerkinnot ja asemakaavamääräykset |
| Liite 3 | asemakaavan seurantalomake |
| Liite 4 | Tiipilän teollisuusalueen luontoselvitys 2007, Tmi Mira Ranta |
| Liite 5 | Marttilan kunnan asemakaavoja koskevan viranomaisneuvottelun 30.3.2009 muistio |

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

| | |
|------------|--|
| Selvitys 1 | Portin palvelualueen yleissuunnitelma, Suunnittelukeskus Oy, 2005 |
| Selvitys 2 | Portin palvelualueen ja Teollisuus- ja Marttilantien vesihuoltosuunnitelma, Kon-Ins Kari Vehmas Oy, 2006 |

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavahanke on mainittu Marttilan kunnan kaavoituskatsauksessa 2006. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin 4.1.2008. Alueelta laadittu asemakaavan luonnos ja OAS olivat MRL 62 §:n mukaisessa tarkoituksessa samanaikaisesti osallisten nähtävänä 12.3.-21.4.2008.

Asemakaavan ehdotus oli julkisesti nähtävänä 18.6.-28.7.2008 ja muutettu ehdotus 27.4.-26.5.2009.

Marttilan kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 16.6.2009.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavaan sisältyvät korttelit 301-308 sekä erityis- (ET, EV, EV-1), katu-, liikenne- (LT, LP-1), virkistys- (VL), maa- ja metsätalousaluetta (M). Läntisin kortteli 304 on tarkoitettu huoltoasema ja liikerakennuksille (LHK-1). Itäosan kortteleihin 301, 305 ja korttelin 302 tontille 1 saa rakentaa toimitilarakennuksia (KTY). Korttelin 302 tontit 2-7 ja kortteli 303 osoitetaan teollisuusrakennuksille (TT). Korttelit 306, 307 ja 308 ovat teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Pääosalla aluetta kasvaa talousmetsää. Alueella toimii neljä teollisuusyrittästä, joiden kiinteistöt ovat Teollisuustien ja Ekotien varrella. Salontien laidalla on levähdyspaikka ja grillikahvio.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suurimmalla osalla aluetta kasvaa tavanomaisesti käsiteltyä talousmetsää.

Havupuuvaltainen kangasmetsä vaihtelee nuoresta mäntytaimikosta hakkuukypsyystä lähenevään kuusikkoon. Luontoinventoinnissa alueelta ei löytynyt erityisiä luontotai maisema-arvoja, jotka tulisi huomioida alueen maankäyttöä suunniteltaessa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella nykyisin oleva teollinen toiminta on keskittynyt neljään hallityypiseen rakennukseen. Kunnan maankäytön kannalta rakenne ei ole tehokas, sillä rakennetulle teollisuusalueelle kertyy matkaa Marttilantieltä noin 300 metriä. Grillikahvio toimii kioskityyppisessä rakennuksessa Salontien laidalla.

Työpaikat

Alueella toimii useita yrityksiä. Isoin näistä on jätteenkäsittelylaitteistoja valmistava Kospa Oy, jossa työskentelee noin 20 henkilöä.

Virkistys

Grillikahvion yhteydessä on levähdysalue.

Liikenne

Rakennetun teollisuusalueen tonttiliikenne kulkee Ekotien ja Teollisuustien kautta Marttilantielle. Suunnittelualueen länsiosassa olevalta levähdyspaikalta/kahvion pihalta on liittymä Salontielle. Liikenne voi suuntautua pääteiltä kohti Marttilan keskustaa tai viereiselle valtatielle numero 10.

Tekninen huolto

Teollisuusyritykset ovat kunnan vesijohtoverkossa. Jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, eikä siellä ole todettu olevan muinaismuistoja.

Ympäristöhäiriöt

Alueelle kantautuu liikennemelua valtatieltä 10, sekä vähäisemmässä määrin Marttilantieltä ja Salontieltä.

3.1.4 Maanomistus

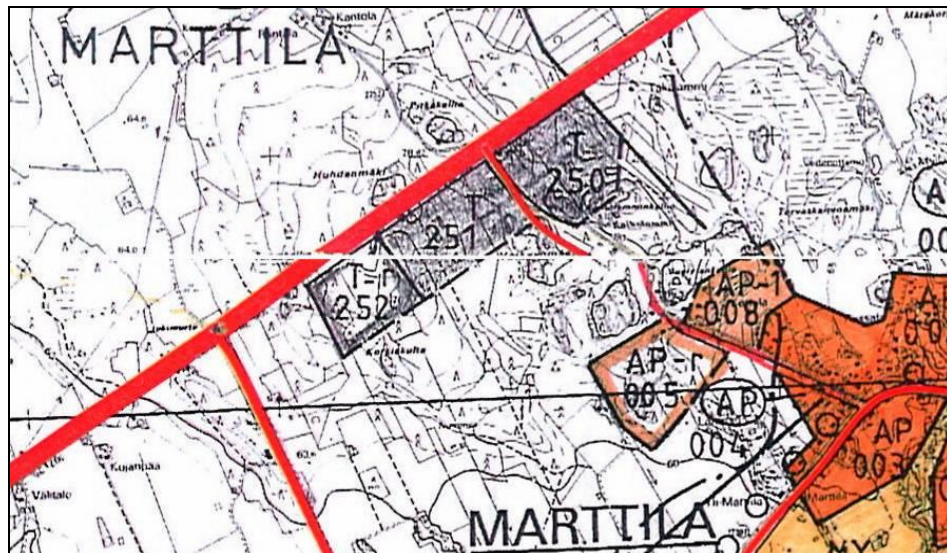
Alue on Marttilan kunnan, Suomen valtion ja yksityisten omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava (seutukaava)

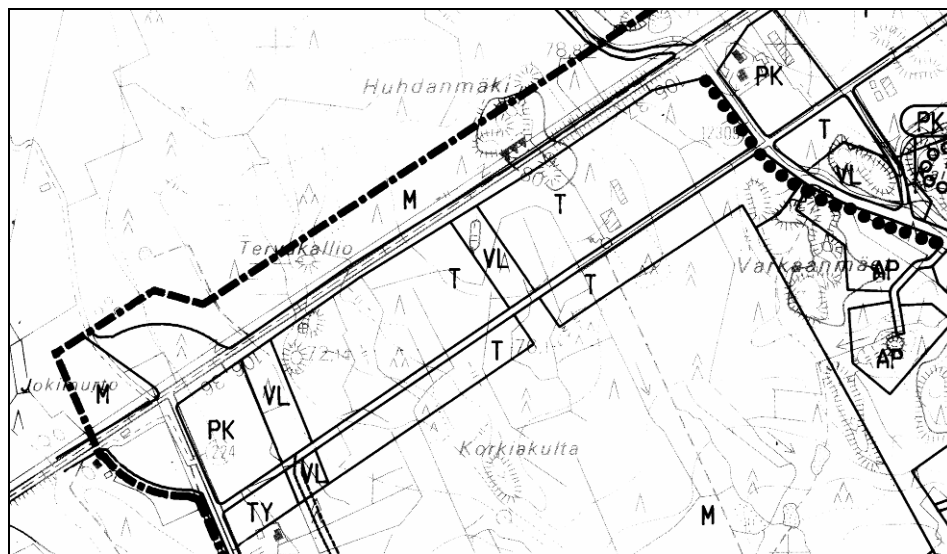
Varsinais-Suomen taajamaseutukaavassa (vahvistettu 7.10.1988) asemakaavoitettavalla alueella on teollisuustoimintojen alueita (T, T-r). Läntisimmässä osassa ei ole merkintää seutukaavassa. Aluetta reunustavat tiet on luokiteltu valtatieksi (VT10), seudulliseksi tieksi (Salontie) ja yhdystieksi (Marttilantie). Seutukaavan uudistaminen maakuntakaavaksi on vireillä Loimaan seutukunnassa. Vireillä olevan maakuntakaavan ehdotuksessa (23.2.2009) alueella on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, teollisuustoimintojen aluetta ja työpaikka-alueita. Seututie (Salontie) ja ulkoilureitti (Marttilantie) sivuavat aluetta. Salontien ja VT10:n risteykseen on merkitty varaus eritasoliittymälle.



Ote seutukaavojen yhdistelmästä

Yleiskaava

Vahvistamattomassa osayleiskaavassa (1.8.1994) alueella on yksityisten ja julkisten palvelujen aluetta (PK), teollisuus ja varastoaluetta (T), lähivirkistysaluetta (VL), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), seudullinen pääväylä sekä kevyen liikenteen reitti.



Ote osayleiskaavasta

Asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Alueella noudatetaan Marttilan kunnan rakennusjärjestystä, joka on hyväksytty 17.12.2001.

Pohjakartta

Blom Kartta Oy:n vuonna 2007 laatima pohjakartta on hyväksytty Maanmittauslaitoksessa tunnuksella MML/28/621/2007.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualueeseen ei liity asemakaava-alueita. Lähimpänä olevaan Metsä-Marttilan pientaloalueen asemakaavaan on matkaa noin 500 metriä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Osin rakentuneella teollisuusalueella on tarvetta asemakaavatasoiseen maankäytön ohjaukseen, kunnallistekniikan ja katuverkon rakentamiseen. Laadittavalla asemakaavalla varaudutaan Tiipilän teollisuusalueen mittavaan lisärakentamiseen.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Hanke on mainittu kaavoituskatsauksessa 2006. Marttilan kunnanhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen talousarvion yhteydessä 28.11.2006.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Osalliset mainitaan selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Tiipilän teollisuusalueen asemakaavan vireilletulosta kuulutettiin 11.3.2008.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavissa Marttilan kunnassa koko työn ajan. Osalliset voivat kaavaa valmisteltaessa esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävilläolon aikana. 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

Asemakaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen käytiin viranomaisneuvottelu 30.3.2009 (MRA 26 §). Neuvottelusta laadittu muistio on selostuksen liitteenä.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaava soveltuu eri kaavatasoilla annettuihin maankäytön tavoitteisiin.

4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan suunnittelutyö aloitettiin syksyllä 2007. Asemakaavan 4.1.2008 päivätyssä luonnoksessa teollisuustoimintoja sijoitettiin VT10 rinnakkaistieksi Salontien ja Marttilantien väliin yhtämittäisenä rakennettavan Teollisuustien varrelle. Reunimaiset korttelit osoitettiin toimitilarakennuksille sekä huoltoasema- ja liikerakennuksille. Vaihtoehtoisia suunnitelmia ei laadittu.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Päätiestön varrella oleva suunnittelualue soveltuu hyvin teollisuudelle. Suhteellisen tasainen maasto on myös eduksi teollisuustoimintojen rakentumiselle. Luonnoksessa esitetyt suurtorttelit on jaettu tontteihin, joita voidaan tarvittaessa yhdistää myös isommiksi toimintayksiköiksi. Salontien ja Marttilantien läheisyydessä olevien korttelialueiden toimintoihin ja ilmiasuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Reunimaisiin kortteleihin osoitetut palvelutoiminnat ovat helposti saavutettavissa, ja ne monipuolistavat alueen käyttöä.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

-

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja -arvioinnin tulokset

Asemakaavan sisältöä on arvioitu Marttilan kunnassa käydyissä keskusteluissa. Tiehallinnon näkökantoja asemakaavatyöhön saatiin 17.12.2007 käydyssä neuvottelussa.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallisten mielipiteet on pyritty ottamaan huomioon valintoja tehtäessä ja asemakaavaratkaisua kehitettäessä.

Asemakaavan luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

12.3.-21.4.2008 julkisesti esillä olleesta asemakaavan luonnoksesta saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi kirjallista mielipidettä.

- Turun maakuntamuseon lausunnossa (27.3.2008) ei ollut huomautettavaa asemakaavasta.
- Varsinais-Suomen liiton lausunnossa (21.4.2008) todetaan, että maakuntakaavaluonnoksessa on osoitettu eritasoliittymävaraus valtatie 10 ja seututien 224 risteykseen. Ensimmäisessä parantamisvaiheessa liittymä saatetaan porrastaa sivusuunnassa. Asemakaavan korttelialueet tulee rajata ao. risteyksen läheisyydessä siten, että risteyksen kehittäminen ei vaaranna ja toimenpiteille on osoitettu riittävät maa-alueet.
- Hannu Kerko pyytää 21.4.2008 päivätyssä kirjeessään huomioimaan rajaviivat korttelin 302 tontin 7 kohdalta siten, että hänen omistuksessaan oleva osa tontista erotetaan asemakaavassa omaksi tontikseen kunnan omistamasta alueesta. Mielipide voidaan ottaa huomioon ehdotusvaiheessa.
- Tero ja Birgitta Halsvaha (20.4.2008) vastustavat asemakaavaa. Perusteluna mainitaan häiriötä ja melua aiheuttavat liikennejärjestelyt. Mielipiteen esittäjät vaativat, että liikennejärjestelyt suunnitellaan muilla tavoin kuin Marttilantien puolelta kulkevaksi, ja että tulevan kaavan pysäköintialue ei olisi heidän taloan vastapäätä Marttilantien varrella.

(vastine) Marttilantie on luokiteltu yhdystieksi, jonka tehtävänä on välittää liikennettä mm. Marttilan keskustaajamaan. Läpiajettavana Teollisuustie tasapainottaa rakentuvan Tiipilän teollisuusalueen liikennettä. Nykyiset liikennejärjestelyt ovat alueella pysyväluonteisia, ja uusien toimintojen tulee tukeutua niihin. Ylemmät kaavatasot määrittelevät valtatie 10 varren lähinnä teollisuusalueeksi. Marttilantien reunakorttelit ovat asemakaavan luonnoksessa kuitenkin toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) ja yleistä pysäköintialuetta (LP-1), joista aiheutuva meluhäiriö on oletettavasti käyttötarkoitukseltaan rajoittamatonta teollisuustoimintaa pienempi. Mielenpitoon esittäjien kiinteistö (1:27) on nykyisinkin liikenteen melualueella.

Asemakaavan luonnokseen tehdyt muutokset

Tiipilän teollisuusalueen asemakaavaehdotus on tehty luonnoksen lähtökohtien pohjalta asemakaavamerkintöjä tarkentamalla.

Asemakaavan ehdotuksesta (15.5.2008) saadut lausunnot ja muistutukset

18.6.-28.7.2008 julkisesti esillä olleesta asemakaavan ehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa. Asemakaavaa koskevia muistutuksia ei jätetty.

- Fortum Sähkönsiirto Oy:n launnossa (9.7.2008) todetaan, että sähkötoimituksen varmistamiseksi alueella on varauduttava useamman uuden jakelu- ja muuntamon rakentamiseen. Kaavaehdotukseen merkittyjen ET-alueiden lisäksi alueen keskiosista tulisi löytää mahdollinen sijoituspaikka kahdelle muuntamolle. Sijoituspaikoiksi esitetään Teollisuustien ja sen kanssa risteävien Terästien ja Ekotien risteysten lähialueita.

(vastine) Korttelialueille voidaan tehdä lisää varauksia sähkönsiirron tarpeisiin.

- Lounais-Suomen ympäristökeskus antoi lausuntonsa 9.7.2008. Ympäristökeskus katsoo, että Tiipilän teollisuusalueen asemakaavaehdotus ei riittävästi ohjaa alueelle tulevaa maankäyttöä eikä asemakaavan toteutumisen vaikutuksia ole arvioitu ottaen huomioon asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden toteutuminen. Ympäristökeskus esittää lisättäväksi huoltoasema- ja liikerakennusten LHK-aluevaraukseen kaavamääräyksen, jolla täsmennetään liikerakentamisen laatua ja määrää. Liikerakentamisen tulisi palvella vain tieliikennettä. Todetaan, että ilman erillisiä selvityksiä alueelle ei voida sallia vähittäiskaupan myymäläkeskittymän muodostumista. KTY-alueilla on usein tarpeen kaavamääräyksellä osoittaa kerrosalan jakautuminen toimistotilan ja teollisuustilan välillä.

(vastine) Asemakaavaehdotusta voidaan kehittää ympäristökeskuksen esittämään suuntaan, sillä tavoitteena ei ole ollut rakennusoikeuden täysimittainen hyödyntäminen. Ehdotuksen mukaisella rakennustehokkuudella ($e=0.3/0.4$) on haluttu tarjota tontteja erikokoisia tiloja tarvitseville yrityksille, sekä turvata edellytykset yritystoiminnalle myös lisätiloja tarvittaessa. Rakennustehokkuus ei enimmilläänkään käytettynä vielä edellytä esim. autopaikoituksen osoittamista asemakaavassa. Mikäli liikerakentamisen sallivalle tontille tehdään pelkästään myymälätiloja, saattaa kokonaispinta-ala ylittää vähittäiskaupan suurmyymälälle määritellyn 2000 kerrosneliometriä. Huomioiden LHK- ja KTY-alueiden pinta-alat, voidaan niille määritellyt rakennustehokkuuksia tarkistaa alaspäin. Tarkentavilla kaavamääräyksillä voidaan määritellä tonttikohtaisesti sallittavien myymälätilojen laajuus siten, että vähittäiskaupan suurmyymälöitä ei synny.

- Tiehallinnon Turun tiepiirin launnossa (22.7.2008) kiinnitetään huomiota sekä asemakaavan sisältöön että maanomistuksellisiin seikkoihin. Tiepiiri mainitsee, että Teollisuustien länsipäässä tulee olla vähintään 10 metriä ennen Salontien ajoradan reunaan 150 metrin näkymä Salon suuntaan. Valtatie 10 ja maantien 224 (Salontie/Aurantie) suunnitellut risteysjärjestelyt pystytään toteuttamaan, mikäli kunta pidättäytyy antamasta rakennuslupia muihin neljänneksiin. Todetaan, että kaavaehdotuksen puoleiselle Marttilantien (mt 12309) tie/katualueelle tuskin mahtuu kevyen liikenteen väylää. Turun tiepiirin kanssa tulee käydä neuvotteluja levähdysalueen maanomistuksesta, sillä alue ei ole asemakaavassa enää maantien aluetta.

(vastine) Liikennealueiden rajauksia voidaan tarkistaa Turun tiepiirin lausunnon pohjalta.

- Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, että ei anna lausuntoa asemakaavasta.

Asemakaavan ehdotukseen tehdyt muutokset (7.4.2009)

- Salontien LT-aluetta levennettiin Teollisuustien risteysnäkemäsektoreilla.
- LT-alueen käyttötarkoituksmerkinnän teksti muutettiin maantien alueeksi.
- Terästien ja Teollisuustien kulmaukseen lisättiin uusi ET-alue.
- Teollisuustien sivulle merkitty istutettava alue muutettiin johtoa varten varatuksi alueen osaksi kortteleissa 301, 302, 303 ja 304.
- KTY-alueiden tonttien 301-1, 301-2 ja 302-1 rakennustehokkuus laskettiin arvoon 0.3 (aiemmin 0.4).
- KTY-alueilla sallittavan myymälätilan enimmäismäärää rajoitettiin kaavamerkinnällä enintään puoleen rakennusoikeudesta (m 50%).
- LHK-alueen rakennustehokkuus laskettiin arvoon 0.15 (aiemmin 0.3). Käyttötarkoituksmerkintään tehtiin lisäys: ”Alueelle osoitetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 10 % tuotannolliseen toimintaan. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suurmyymälää, jonka koko on yli 2000 kerrosneliömetriä.”
- Marttilantien varausta levennettiin 2 metriä ja VT 10:n leveyttä Marttilantien risteysnäkemäsektoreiden läheisyydessä 4 metriä. Asemakaavoitettava alue pieneni tämän vuoksi 1029 m².

Tarkistetusta asemakaavan ehdotuksesta (7.4.2009) saadut lausunnot ja muutokset

27.4.-26.5.2009 julkisesti esillä olleesta asemakaavan ehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Marttilan kunnan rakennuslautakunnalla (20.5.2009) ja teknisellä lautakunnalla (14.5.2009) ei ollut huomautettavaa. Turun tiepiiri toteaa lausunnossaan (26.5.2009), ettei sillä ole huomautettavaa itse asemakaavaehdotuksesta. Fortum Sähkösiirto Oy:n lausunnossa (20.5.2009) esitettiin puistomuuntamon mahdollistavaa kaavamerkintää Teollisuustien ja Ekotien risteysnäkemäsektoreiden läheisyyteen.

(vastine) Asemakaavan sisällön kannalta on tarkoituksenmukaista sijoittaa yhdyskuntatekniset toiminnot ehdotukseen merkityille ET-alueille. Fortum Sähkösiirto Oy:n lausunnossaan mainitsemia muuntamojen sijoituspaikkoja on mietitty jo ensimmäisessä ehdotusvaiheessa.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Marttilan kunnanhallituksen päätökset

- asemakaavoitettavan alueen alustavan rajauksen hyväksyminen 16.11.2007
- asemakaavan vireilletulosta ilmoittaminen, OAS:n hyväksyminen ja asemakaava-alueen asettaminen julkisesti nähtäville 12.2.2008
- asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville 12.6.2008
- tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville 21.4.2009
- esitys asemakaavan hyväksymisestä kunnanvaltuustolle 27.5.2009

Marttilan kunnanvaltuuston päätökset

- asemakaavan hyväksyminen 16.6.2009 (KV 53 §).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavaan sisältyvät korttelit 301-308 sekä erityis-, katu-, liikenne-, virkistys-, maa- ja metsätalousaluetta.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan pinta-ala on noin 37,5 hehtaaria. Yksityiskohtaiset mitoitus tiedot esitetään asemakaavan seurantalomakkeella.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alueelle voidaan sijoittaa toimitilarakennuksia (301, 305, 302-1) sekä huoltoasema- ja liikerakennuksia (304).

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaava mahdollistaa korkeatasoisen työpaikka- ja liikerakentamisen alueella.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaava-alueella on kahdeksan kortteliä, joissa on yhteensä 32 tonttia.

Kortteli 301

Toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY) saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku korttelissa on 0.30. Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää enintään 50 % myymälätiloja varten. Tonttiliittymiä ei saa tehdä Marttilantielle.

Kortteli 302

Teollisuusrakennusten korttelialueelle (TT) saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku tonteilla 2-7 on 0.30. Toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY) saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää enintään 50 % myymälätiloja varten. Tehokkuusluku tontilla 1 on 0.30.

Kortteli 303

Teollisuusrakennusten korttelialueelle (TT) saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku korttelissa on 0.30.

Kortteli 304

Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueelle (LHK-1) saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Alueelle osoitetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 10 % tuotannolliseen toimintaan. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suurmyymälää, jonka koko on yli 2000 kerrosneliömetriä. Tehokkuusluku korttelissa on 0.15.

Kortteli 305

Toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY) saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku korttelissa on 0.30. Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää enintään 50 % myymälätiloja varten. Tonttiliittymää ei saa tehdä Marttilantielle.

Korttelit 306-308

Teollisuusrakennusten korttelialueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku kortteleissa on 0.30.

5.3.2 Muut alueet

Alueella on lähivirkistysaluetta (VL), kaksi suojaviheraluetta (EV, EV-1), yleisen tien aluetta (LT), yleinen pysäköintialue (LP-1), kolme yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), katualueita (Ekotie, Kuparitie, Teollisuustie, Terästie) sekä kaksi maa- ja metsätalousaluetta (M). LP-1 ja EV-1 alueille saa sijoittaa mainostornin.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen asemakaavoittaminen kohottaa merkittävästi Marttilan kunnan teollisuustonttien tarjontaa, mahdollistaen mittavan teollisuusyritysten keskittymän rakentamisen. Valtatie 10:n varrella oleva alue on laajan käyttäjäkunnan saavutettavissa, mikä tukee palvelujen sijoittumista (LHK-1, KTY). Ohikulkuliikenteeseen tukeutuvan yritystoiminnan ei arvioida uhkaavan keskustaaajamassa olevia kaupallisia palveluja.

Taajamakuva

Alueen rakentaminen vaikuttaa merkittävästi Marttilan taajamakuvaan, sillä se sijaitsee keskustaaajaman sisääntuloväylien varrella.

Virkistys

Lähivirkistysalue soveltuu laajemman kuntoilureitin osaksi.

Liikenne

Liikenne voi ohjautua teollisuusalueelle sekä Marttilantien että Salontien puolelta, jolloin ajomatkat tonteille saadaan mahdollisimman lyhyiksi ja sujuviksi. Marttilantien varrella oleva yleinen pysäköintialue (LP-1) soveltuu sijainniltaan mm. liityntäpysäköintiin linja-automatkojen yhteydessä. Asemakaava mahdollistaa kevyen liikenteen reitin rakentamisen Marttilantien varteen ja siten hyvän pyöräily- ja kävely-yhteyden keskustaaajaman ja teollisuusalueen välille. Lisäksi lähivirkistysalueen (VL) kautta voidaan tehdä teollisuusalueelle johtava polku.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä Marttilan kunnan vesihuoltoverkoston. Vesihuoltosuunnitelman mukaan alueelle tarvitaan kaksi pumppaamoja paineviemäriille.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen muuttuessa talousmetsästä teollisuusalueeksi nykyinen puusto väistyy vähitellen rakentamisen ja avoimien pihojen tieltä. Merkittävin osa alueen kuivasta kangasmaastosta kalliopaljastumiseen sijoittuu kuitenkin lähivirkistysalueelle ja suojaviheralueille. Erityisviheraluetta voidaan kehittää laajemmaksi ekologiseksi käytäväksi.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueelle kantautuu liikennemelua Valtatieltä 10. KTY- ja LHK-korttelialueille tehtävät rakennukset suojataan melulta vaatimalla äänilähteen puoleisilta rakenteilta vähintään 33 dBA:n äänieristävyttä. Tällä suojaustasolla lähtömelutaso saa liikennealueella olla enintään 78 dBA. Teollisuuskortteleissa ei edellytetä erityistä rakenteellista melusuojausta.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Esitetään selostuksen liitteessä.

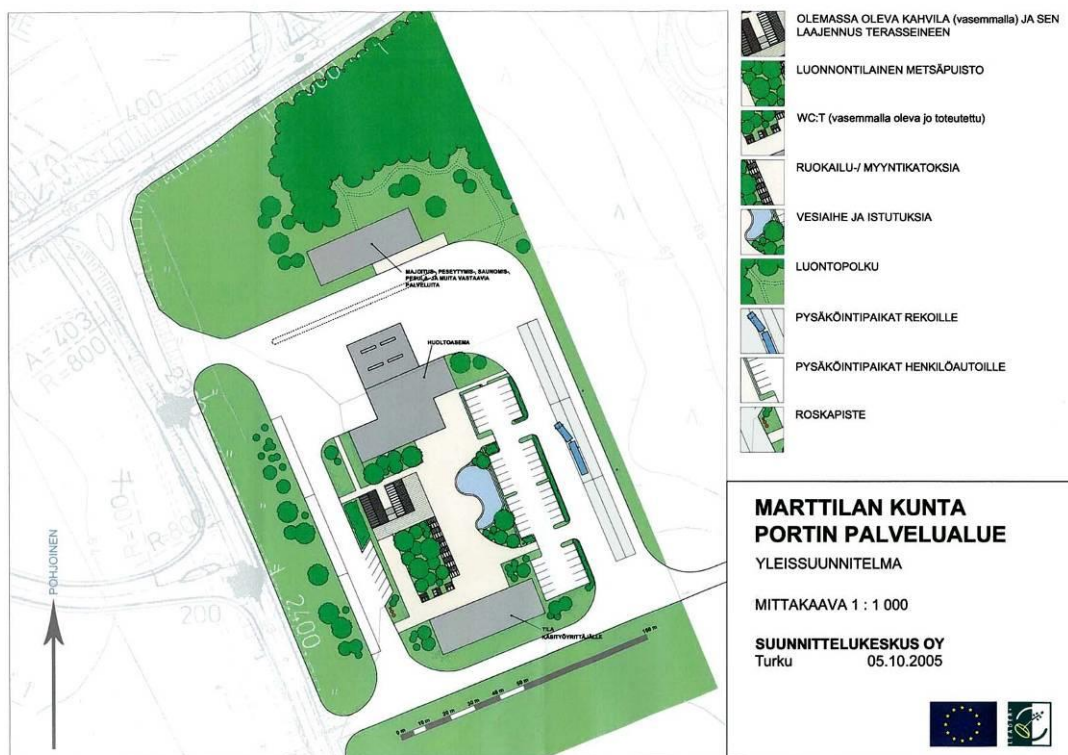
5.7 NIMISTÖ

Asemakaavassa alueelle nimetään neljä katua ja yksi liikennealue. Näistä Teollisuustie, Ekotie ja Salontie ovat jo rakennettuja ja osoitteina käytössä. Kuparitie ja Terästie ovat teollisuusalueelle tarkoitettuja teemanimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVATJA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Marttilan kunta on teettänyt Leader-hankkeena vuonna 2005 Marttilan Portin palvelualueen esiselvityksen. Tavoitteena oli VT10:n ja Salontien kulmauksessa olevan Tielaitoksen ja kunnan yhteisesti toteuttaman levähdysalueen kehittäminen niin, että alueelle jatkossa syntyy korkeatasoinen työpaikkoja tuova, palveluja ja viihtyisyyttä lisäävä seudullinen palvelualue oheistoimintoineen. Suunnittelukeskus Oy:n laatiman yleissuunnitelman mukainen toimintaperiaate soveltuu asemakaavaan.



Asemakaava sallii alueelle sijoitettavan monipuolisen liikennemyymälän, jossa on polttoainemyynnin lisäksi esimerkiksi auto- ja elintarvikkeita sekä ruokailupalveluja. Enintään 10 % kerrosalasta voi olla tuotannollisessa toiminnassa, kuten käsityöpa-jana tai leipomona.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan toteuttamiseen voidaan ryhtyä sen saatua lainvoiman.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Selostuksen on laatinut aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu.