



Kunnanhallitus 26.5.2025 Liite 7 § 92

MARTTILA

SELOSTUS

Keskustan asemakaavan muutos

KOULUKESKUS

EHDOTUS 19.5.2025



Aluearkkitehti Pilar Meseguer

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1. TUNNISTETIEDOT	4
1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	5
1.4. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
1.5. LUETTELO MUISTA KAAVAHANKKEEN AIKANA LAADITUISTA ASIAKIRJOISTA	5
1.6. KAAVAPROESSIN VAIHEET	6
1.7. ASEMAKAAVA	6
1.8. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
2. LÄHTÖKOHDAT	7
2.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
2.1.1. Alueen yleiskuvaus	7
2.1.2. Luonnonympäristö	8
2.1.3. Rakennettu ympäristö	9
2.1.4. Virkistys ja maisema	9
2.1.5. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	9
2.1.6. Maanomistus	10
2.1.7. Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	10
2.1.8. Liikenne	10
2.1.9. Tekninen huolto	10
2.1.10. Ympäristön häiriötekijät	10
2.1.11. Ilmastoriskien selvitys	10
2.2. SUUNNITTELUTILANNE	12
2.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
2.2.2. Maakuntakaava	13
2.2.3. Yleiskaava	13
2.2.4. Asemakaava	14
2.2.5. Rakennusjärjestys	14
2.2.6. Pohjakartta	14
2.2.7. Tonttijako ja kiinteistörekisteri	14
2.2.8. Rakennuskiellot	15
2.2.9. Lähiympäristön kaavatilanne	15
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15

3.1.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	15
3.2.	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	15
3.2.1.	Osalliset	15
3.2.2.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
3.2.3.	Viranomaisyhteistyö.....	15
3.3.	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
3.3.1.	Kunnan asettamat tavoitteet	16
3.3.2.	Suunnittelun tilanteesta johdetut tavoitteet	16
3.3.3.	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.....	16
3.3.4.	Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	16
3.4.	SUUNNITTELUN VAIHEET, VAIHTOEHDOT JA VUOROVAIKUTUS.....	16
3.4.1.	Käynnistäminen	16
3.4.2.	Vireilletulo	16
3.4.3.	Alkuvaiheen kuuleminen	16
3.4.4.	Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	17
3.4.5.	Luonnoskäsittely.....	18
3.4.6.	Lausunnot	20
3.4.7.	Nähtävillä olo ja muistutukset.....	26
3.4.8.	Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	26
4.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
4.1.	KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS	27
4.2.	ALUEVARAUKSET.....	28
4.3.	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET.....	28
4.4.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	29
4.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
4.4.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	30
4.4.3.	Ilmastovaikutusten arviointi.....	30
5.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33
5.1.	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT.....	33
5.2.	TOTEUTTAMISEN AJOITUS.....	33
5.3.	TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	33

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Asemakaavan muutos
"Koulukeskuksen alue"

Asemakaavanmuutos koskee:

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

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

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

Asemakaavan muutoksen laatija:

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

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

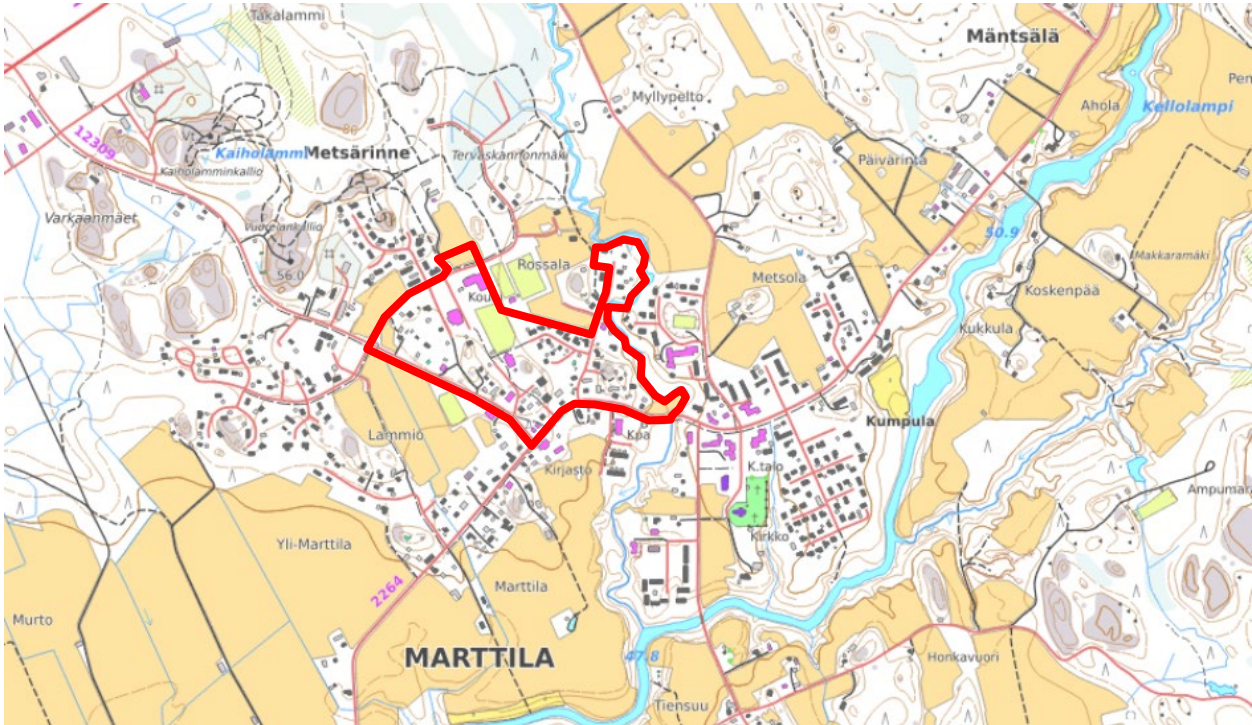
Kadut: Marttilantie (osa)
Metsäniityntie (osa)
Kenttätie
Kisatie
Postitie
Härkätie (osa)
Nahkurintie
Parkkitie
Martinpolku
Martintie
Urheilupolku (uusi)

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

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

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

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



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

1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:

Asemakaavan muutos ”Koulukeskuksen alue”

Kaavan tarkoitus:

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

1.4. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

1.5. LUETTELO MUISTA KAAVAHANKKEEN AIKANA LAADITUISTA ASIAKIRJOISTA

Selostukseen ei liity muita aineistoja.

TIIVISTELMÄ

1.6. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Marttilan kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavamuutoksen valmistelun	13.3.2023 § 51
Ilmoitus vireille tulosta kuulutuksella	13.3.2023
Ilmoitus vireille tulosta kirjeitse osallisille	13.3.2023
Marttilan kunnanhallitus hyväksyi osallistumis- ja arviointi suunnitelman (OAS) ja merkitsi sen tiedoksi	13.3.2023 § 51 24.6.2024 § 113
Marttilan kunnanhallitus hyväksyi kaavaluonnoksen	13.3.2023 § 51 10.3.2025 § 41
Kaavaluonnos julkisesti nähtävillä	17.3.-22.4.2025
Kaavaehdotus lausunnoilla julkisesti nähtävillä	
Marttilan kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen	
Marttilan kunnanhallitus hyväksyi muistutusten vastineet	
Marttilan kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen	

Taulukko 1. Kaavaproessin vaiheet

1.7. ASEMAKAAVA

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

Vireä keskus

Härkätien varrella olevat AO-, AP ja AK-alueet muutetaan AL- alueeksi. Tavoitteena on kehittää Marttilan-tien ja Härkätien varrelle elinvoimainen keskusta, jossa asuminen, työpaikat ja palvelut yhdistyvät.

Kortteli 112 on poistettu kaavasta, koska se on yhdistetty kortteliin 111. Kortteleita 111 ja 112 erottanut VL-alue Parkkitien varrella on muutettu asumista palvelevaksi (AP) alueeksi, ja se on liitetty kortteliin 111 tonttiin 3.

Muutokset mahdollistavat monipuolisempien rakennustyyppien toteuttamisen, mukaan lukien monikäyt-törakennukset, jotka edistävät alueen monipuolista kehitystä.

Virkistysalueet laajentaminen

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

Liikennejärjestelmän parantaminen

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

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

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

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

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

Luontoarvojen säilyminen

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

Tekniset tarkastukset

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

1.8. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Marttilan kunta laatii maankäyttösopimuksen yksityisen maanomistajan kanssa. Sopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Alueen toteuttaminen voi edellyttää nykyisten katualueiden alla sijaitsevien johtojen siirtämistä hankkeeseen ryhtyvän kustannuksella.

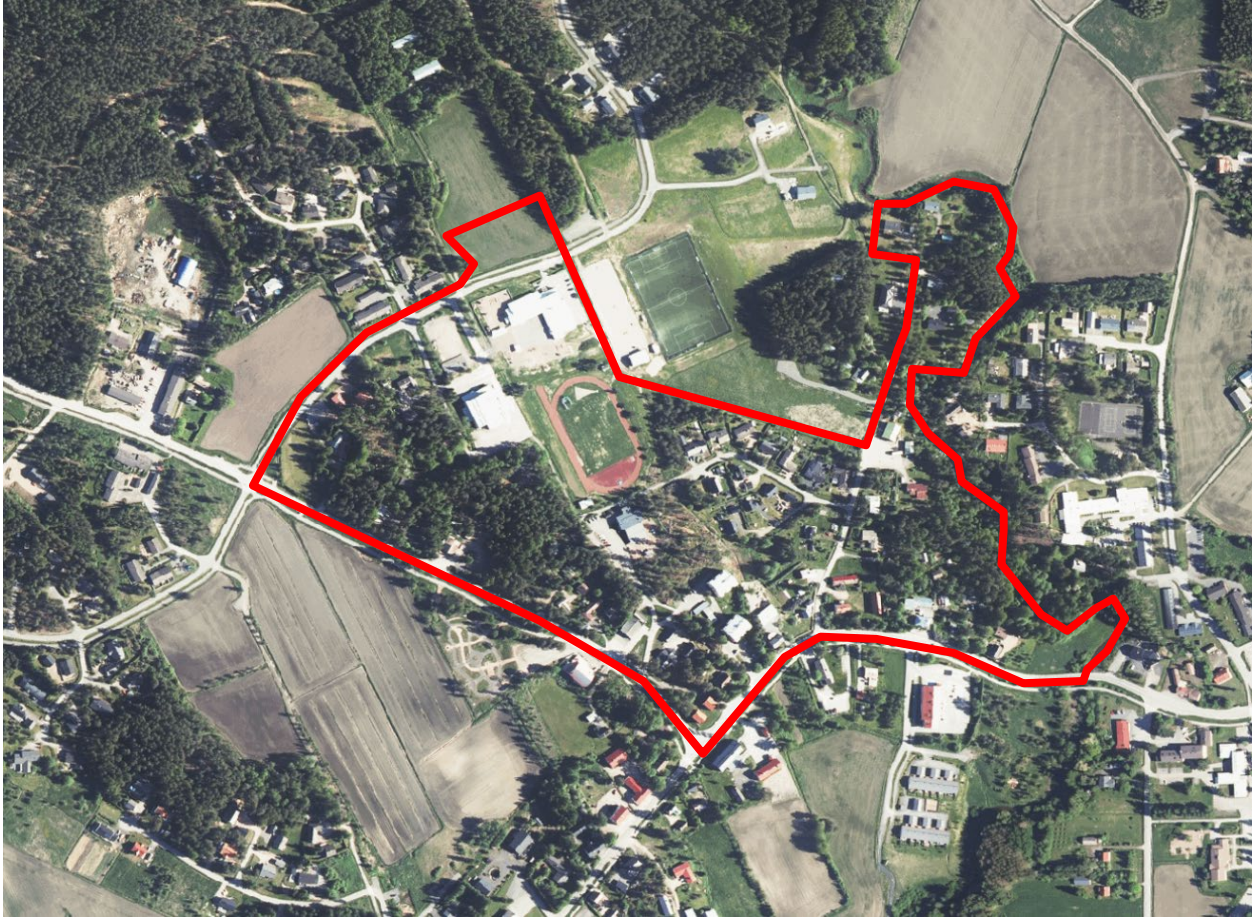
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1. Alueen yleiskuvaus

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

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



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

2.1.2. Luonnonympäristö

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

Vesistö ja rannan kasvillisuus

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

Ihmistenojan rannan puusto

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

Hoidetut piha-alueet

Koko alueella on pääosin hoidettuja piha-alueita. Näillä alueilla alkuperäinen luonnonkasvillisuus on suurelta osin korvattu istutetuilla viherrakentamisen kasveilla, nurmikoilla ja puilla. Piha-alueiden kasvillisuudella on tärkeä merkitys ympäristön terveellisyyden ja viihtyvyyden edistäjänä. Pihojen kasvillisuus toimii myös hulevesien paikallisessa imeyttämisessä ja vähentämisessä, mikä auttaa lieventämään tulvia. Kasvillisuus auttaa

lieventämään kuumuutta helteillä. Istutukset ovat oleellisia muovaamassa alueen maisemallisia ja esteettisiä piirteitä.

Muut virkistysalueet

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

Johtopäätös

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

2.1.3. Rakennettu ympäristö

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

2.1.4. Virkistys ja maisema

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

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

2.1.5. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

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

2.1.6. Maanomistus

Alue on osin yksityisessä ja osin Marttilan kunnan omistuksessa.

2.1.7. Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

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

2.1.8. Liikenne

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

2.1.9. Tekninen huolto

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

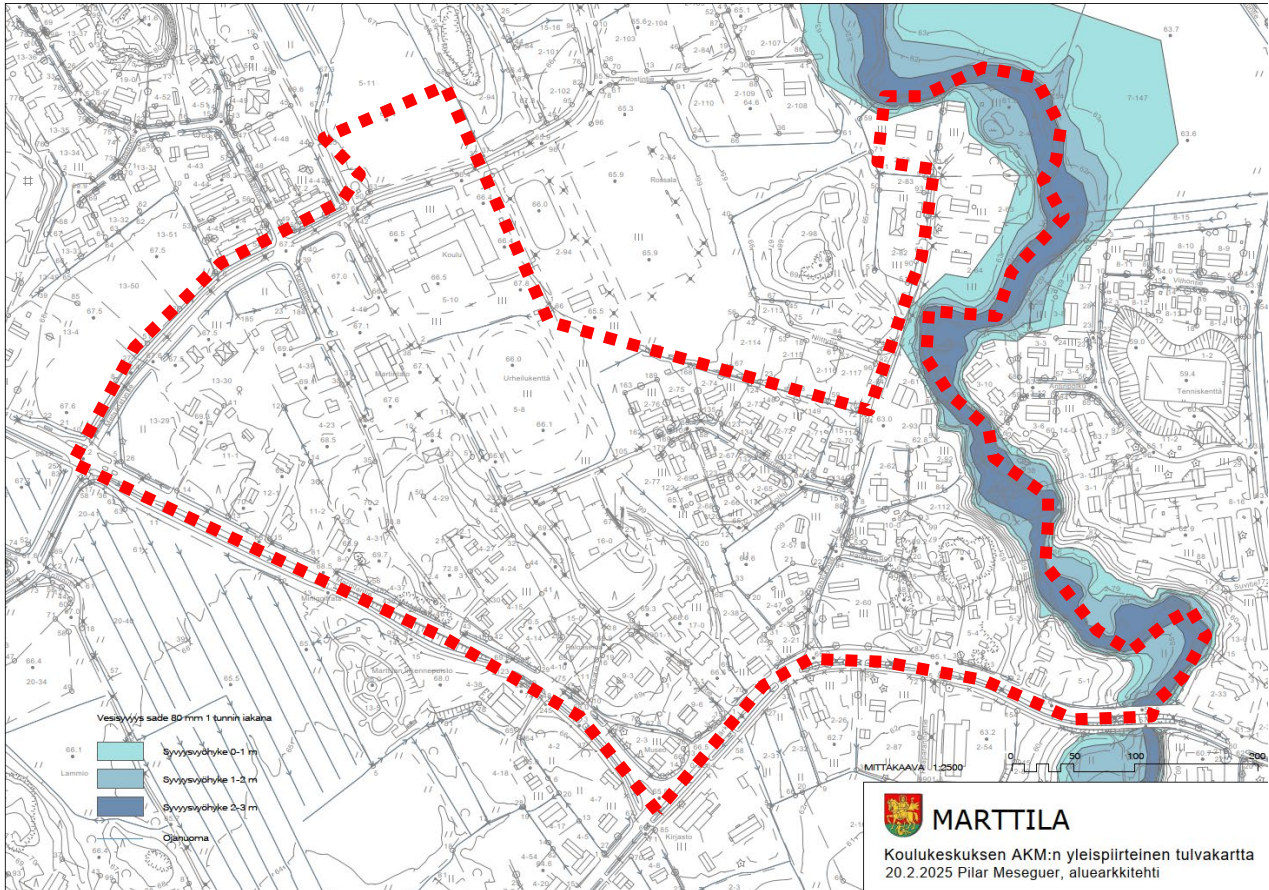
2.1.10. Ympäristön häiriötekijät

Härkätien ja Marttilantien viereen osoitettua asutusta koskee valtioneuvoston päätös melutason ohjeista 993/1992.

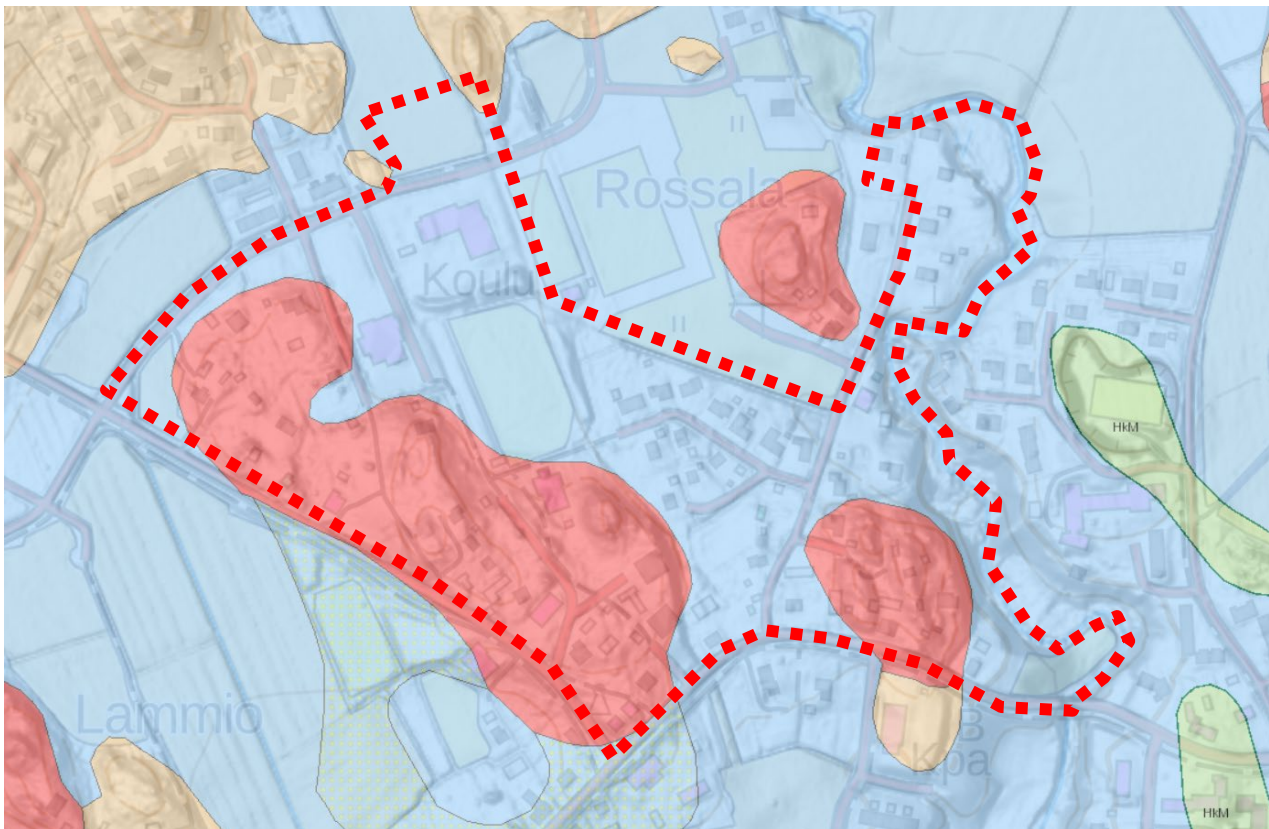
Alueella ei ole muita ympäristöhäiriöitä.

2.1.11. Ilmastoriskien selvitys

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



Kuva 3. Yleispiirteinen tulvakartta. Sade 80 mm 1 tunnin aikana. Suunnittelualue on rajattu punaisella.



Kuva 4. Maaperän ominaisuudet ja jyrkät rinteet. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Alueen ilmastomuutokselle alttiit ominaispiirteet

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

Haavoittuvat arvot ja toiminnot

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

Äärimmäisten sääilmiöiden aiheuttamat riskit

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

Suosituksiset ilmastoriskien vähentämiseksi

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

2.2. SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Tähän asemakaavaan soveltuvia tavoitteita ovat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

Tehokas liikennejärjestelmä

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

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

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

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Kaavamuutoksessa on keskeistä huomioida maakunnallisesti tärkeä Härkätien kulttuurimaisema-alue sekä maakuntakaavassa historialliseksi tieksi osoitettu Hämeen Härkätie valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (RKY). Marttilan keskustan taajaman rakennetun ympäristön suojelulla pyritään edistämään kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta, jolla on merkitystä kunnan identiteetille ja vahvuuksiin perustuvalle elinkeinoelämälle sekä asukkaiden viihtyisyydelle.

2.2.2. Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä (2023) alue sijoittuu taajamatoimintojen alueeksi osoitetulle alueelle. Suunnittelualue kuuluu osittain kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen (vaakaviivoitus). Suunnittelualueen kaakossa kulkee Hämeen Härkätie, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY-kohde). Alueella voimassa olevissa maakuntakaavoissa on suunnittelualueen osalta kaavaselostuksessa mainittujen merkintöjen ohella merkintöjä myös ulkoilureitistä, ohjeellisesta ulkoilureitistä sekä vesijohtolinjasta.

Kuva 5. Ote maakuntakaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä)

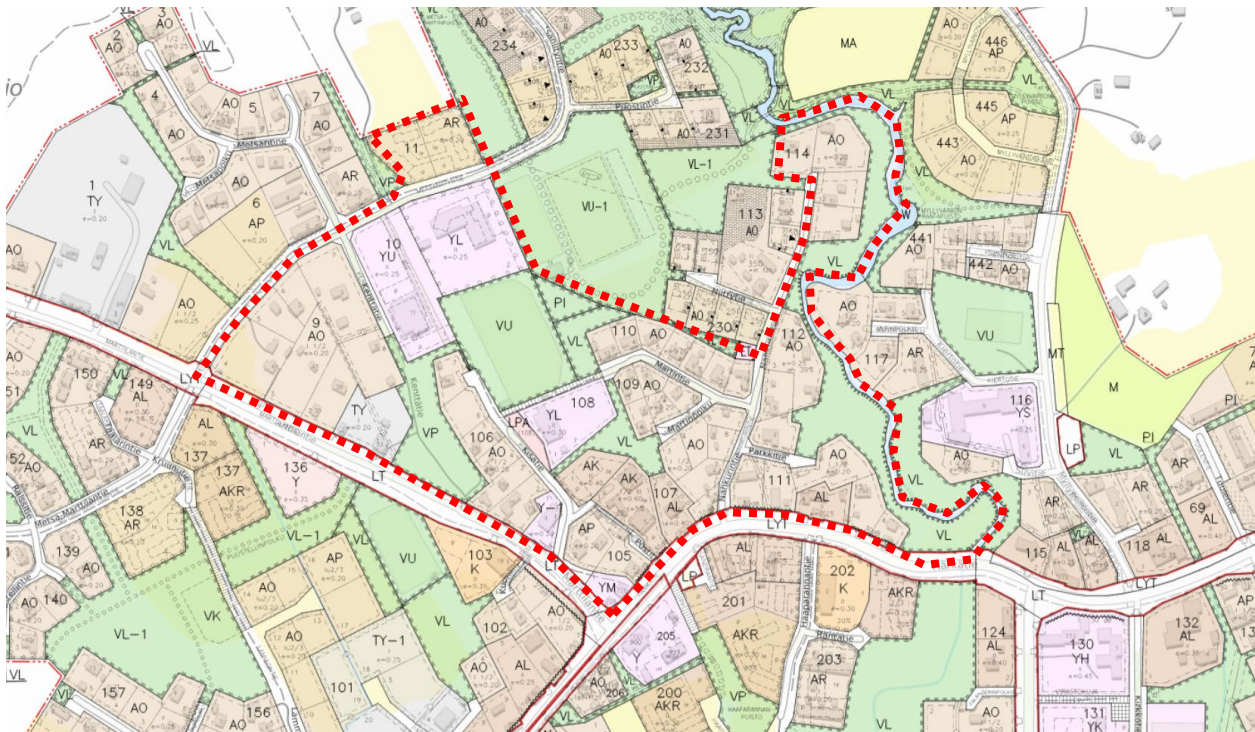
2.2.3. Yleiskaava

Alueelle ei ole laadittu yleiskaavaa.

2.2.4. Asemakaava

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

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



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen rajausta punaisella pisteviivalla.

2.2.5. Rakennusjärjestys

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

2.2.6. Pohjakartta

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

2.2.7. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

2.2.8. Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

2.2.9. Lähiympäristön kaavatilanne

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

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Aloite asemakaavan muuttamiseen on tullut Marttilan kunnan taholta.

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

3.2. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1. Osalliset

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

3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavissa Marttilan kunnalta koko työn ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnitteluprosessin aikana.

Osallisilla on kaavaa valmisteltaessa mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen ollessa julkisesti nähtävillä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kaavatyön ajan.

Saadun palautteen pohjalta laadittu asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus asemakaavasta sen nähtävilläolon aikana (MRA 27 §).

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet ja asemakaavaa tarvittaessa tarkistetaan. Marttilan kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan, minkä jälkeen kaavaan tyytymätön voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

3.2.3. Viranomaisyhteistyö

Hanke ei edellytä viranomaisneuvottelun järjestämistä.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1. Kunnan asettamat tavoitteet

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

3.3.2. Suunnittelun tilanteesta johdetut tavoitteet

Hanke on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

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

3.3.3. Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

3.3.4. Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

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

3.4. SUUNNITTELUN VAIHEET, VAIHTOEHDOT JA VUOROVAIKUTUS

3.4.1. Käynnistäminen

Marttilan kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavan muutoksen valmistelun 22.5.2023.

3.4.2. Vireilletulo

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

3.4.3. Alkuvaiheen kuuleminen

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

3.4.4. Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

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

Vireä keskus

Härkätien varrella olevat AO-, AP ja AK-alueet muutetaan AL- alueeksi. Tavoitteena on kehittää Marttilantien ja Härkätien varrelle elinvoimainen keskusta, jossa asuminen, työpaikat ja palvelut yhdistyvät.

Kortteli 112 on poistettu kaavasta, koska se on yhdistetty kortteliin 111. Kortteleita 111 ja 112 erottanut VL-alue Parkkitien varrella on muutettu asumista palvelevaksi (AP) alueeksi, ja se on liitetty korttelin 111 tonttiin 3.

Muutokset mahdollistavat monipuolisempien rakennustyyppien toteuttamisen, mukaan lukien monikäyttörakennukset, jotka edistävät alueen monipuolista kehitystä.

Virkistysalueet laajentaminen

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

Liikennejärjestelmän parantaminen

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

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

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

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

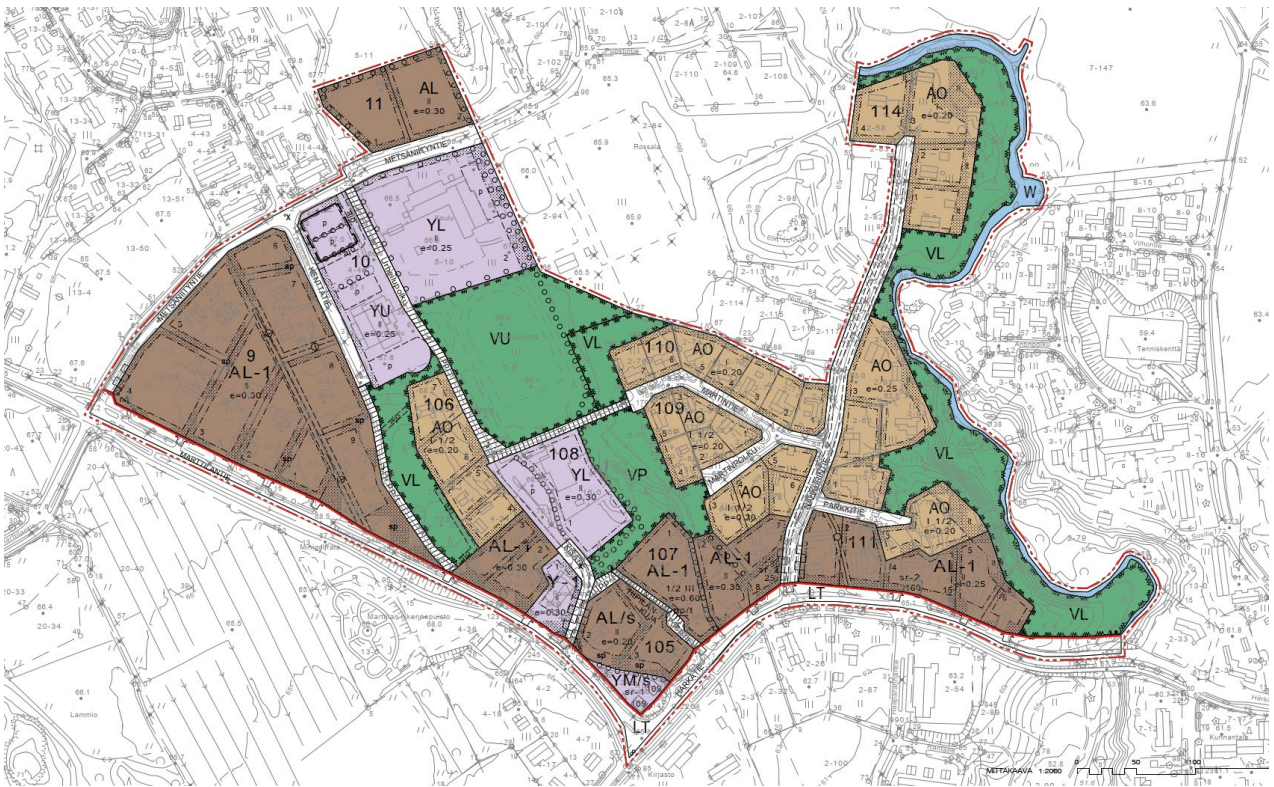
Härkätien LT-alueen rajoja on tarkistettu korttelien 107 ja 111 kohdalla siten, että kaikki rakennukset jäävät LT-alueen ulkopuolelle. Rakennusalat on myös tarkasteltu niin, että ne eivät sijoitu Härkätien suoja-alueelle.

Luontoarvojen säilyminen

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

Tekniset tarkastukset

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



Kuva 7. Kaavaluonnos 7.2.2025

3.4.5. Luonnoskäsittely

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

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

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

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

Koulukeskuksen kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 17.3.–22.4.2025. Saatiin yhteensä kolme mielipidetä, joista kaksi saapui ennen virallisen nähtävilläolon alkamista ja toinen nähtävilläoloaikana. Molempien mielipiteiden yhteenvedo sekä niihin annetut vastineet on esitetty alla. Lisäksi kaavan valmisteluvaiheen aikana kunta on käynyt neuvotteluja Härkätien naapureiden kanssa heidän rakennustensa mahdollisesta suojelumerkinnästä.

Koulukeskuksen kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 5 lausuntoa:

- Kosken TI kunnan/Marttilan kunnan ympäristönsuojelu (14.4.2025)
- CARUNA (16.4.2025)
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (22.4.2025)
- Varsinais-Suomen liitto (28.4.2025)
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo (9.5.2025)

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

PVM	MIELIPIDE	VASTINE
14.3.2025	Marttilan asukas Kaava-alueen naapuri vastustaa asemakaavan muutosta erityisesti tonttinsa Härkätien puoleisen osan osalta. Hän kokee, että mahdollinen uusi kevyen liikenteen väylä lisää häiriöitä ja turvattomuutta, viitaten aiempiin kokemuksiin Postitien puolella. Meluhaitat kirjaston ja bussipysäkin läheisyydessä ovat hänen mukaansa jatkuvia ja haittaavat unta sekä työkykyä. Naapuri korostaa nykyisen puuston merkitystä näkösuojana, melun vaimentajana ja sisälämpötilan hallinnassa. Hän pitää kaavamuutosta yksityisyyttä heikentävän ja kiinteistön arvoa alentavana. Mielenpaineissaan hän ehdottaa suojatien sijoittamista toisaalle ja ilmaisee kiinnostuksensa rakennuksen suojelumerkintään.	Tontin rajaukset on tarkistettu, ja osa aiemmin katualueeksi merkitystä alueesta palautetaan kaava-alueen naapurin tonttiin. Istutettavaa aluetta laajennetaan kasvillisuuden säilyttämiseksi. Härkätien varteen ei ole suunnitteilla kevyen liikenteen väylää, eikä asiasta ole neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa.
8.4.2025	Kaava-alueen maanomistaja Kaava-alueen maanomistaja kysyi, olisiko mahdollista jakaa kiinteistö kahdeksi tontiksi, joille olisi mahdollista tulevaisuudessa rakentaa joko omakotitalo tai rivitalo.	Kiinteistö on jaettu kahdeksi tontiksi, joille on osoitettu AP-alue (asemakaavamerkintä pientalovaltaiselle asuinalueelle).
22.4.2025	Marttilan asukas 29.8.2024 järjestetyssä yleisötilaisuudessa saimme neljä kirjallista mielipidettä koskien Koulukeskuksen asemakaava-aluetta: 1. Alakoulun pysäköintialue voi olla vaarallinen, sillä lapset eivät aina käytä suojatietä vaan oikaisevat pysäköintialueen läpi ja ylittävät vilkkaan risteyksen. Ehdotuksena on asentaa aita Metsäniityntien ja Kenttätien kulmaukseen estämään kulkua pysäköintialueen poikki. 2. Ehdotetaan Metsäniityntien ja Marttilantien risteyksen liikenneturvallisuuden tarkistamista ja parantamista mahdollisimman hyvin. 3. Martintalon takana sijaitsee tontti nro 8, joka olisi sopiva paikka esimerkiksi maalämpölaitoksen rakentamiselle koulun ja päiväkodin läheisyyteen. 4. Toivomme, että nuorille ja lapsille rakennettaisiin lisää tiloja, joissa he voivat kokoontua ja viettää aikaa yhdessä..	Ehdotettu korjaus pysäköintialueelle on tehty kaavakarttaan. Marttilantie on valtion maantie, joten ehdotus siirretään ELY-keskukselle. Maalämpölaitos voi sijaita myös muilla julkisilla alueilla kuten alakoulun pysäköintialueella. Pyritään parantamaan nuorille ja lapsille tarkoitettuja tiloja koulun ympäristössä.

Yleisötilaisuus ja kaavoitustyöpaja

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

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

PVM	MIELIPIDE	VASTINE
20.8.2024	ALAKOULUN KAAVOITYSTYÖPAJA Kaavoitustyöpajan tuloksista selvisi, että 10–11-vuotiaat koululaiset arvostavat alueella jo olemassa olevia palveluita, mutta toivoisivat enemmän elinvoimaisuutta ja lisää palveluja erityisesti keskustaan. He toivat myös esiin huolensa liikenneturvallisuudesta sekä luonnon siisteydestä, ja näkivät tarvetta niiden parantamiselle suunnittelualueella.	Asemakaavamuutoksen ratkaisu mahdollistaa elinvoimaisemman keskustan Härkätien alueelle sekä parantaa liikenneturvallisuutta ja säilyttää kaava-alueen luonnonarvot.
29.8.2024	YLEISÖTILAIUUS 29.8.2024 järjestetyssä yleisötilaisuudessa saimme neljä kirjallista mielipidettä koskien Koulukeskuksen asemakaava-alueita: 1. Alakoulun pysäköintialue voi olla vaarallinen, sillä lapset eivät aina käytä suojatietä vaan oikaisevat pysäköintialueen läpi ja ylittävät vilkkaan risteyksen. Ehdotuksena on asentaa aita Metsäniityntien ja Kenttätien kulmaukseen estämään kulkua pysäköintialueen poikki. 2. Ehdotetaan Metsäniityntien ja Marttilantien risteyksen liikenneturvallisuuden tarkistamista ja parantamista mahdollisimman hyvin. 3. Martintalon takana sijaitsee tontti nro 8, joka olisi sopiva paikka esimerkiksi maalämpölaitoksen rakentamiselle koulun ja päiväkodin läheisyyteen. 4. Toivomme, että nuorille ja lapsille rakennettaisiin lisää tiloja, joissa he voivat kokoontua ja viettää aikaa yhdessä..	Ehdotettu korjaus pysäköintialueelle on tehty kaavakarttaan. Marttilantie on valtion maantie, joten ehdotus siirretään ELY-keskukselle. Maalämpölaitos voi sijaita myös muilla julkisilla alueilla kuten alakoulun pysäköintialueella. Pyritään parantamaan nuorille ja lapsille tarkoitettuja tiloja koulun ympäristössä.

3.4.6. Lausunnot

Aloituvaiheen lausunnot

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

27.3.2023	Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Ohessa Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit keskustan alueen korttelia 9 koskevan asemakaavanmuutoksen osallistus- ja arviointisuunnitelmaan / huomioitavaksi kaavanlaadinnassa:	Merkitään tiedoksi
	- Maakuntakaavaa koskeva osio tulisi päivittää maakuntakaavayhdistelmäksi (2022), lisäksi tulisi mainita asemakaavanmuutokseen soveltuvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT). - Kaavan ilmastovaikutusten huomioiminen: kaavoituksessa on pyrittävä mahdollisimman pieniin ilmastovaikutuksiin arvioimalla vaikutukset jo luonnosvaiheessa ja kehittämällä kaavaratkaisuja paremmin ilmastoa huomioivaksi ehdotusvaiheeseen. - Suunnittelualueella sijaitsee ainakin kaksi Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseo informaatioportaalissa (MIP) mainittua rakennusta (480-421-11-1 Hukka ja 480-421-11-2 Pääsky), joiden osalta on hyvä tarkistaa inventointitietojen ajantasaisuus vastuumuseolta ja tarvittaessa mainita ne rakennuskantaa tarkasteltaessa.	Ehdotettu korjaus on tehty. Ehdotettu ilmastovaikutusten arviointi on tehty. Rakennusinventoinnista on sovittu puhelinkeskustelussa tehtäväksi yhteistyössä Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon kanssa.
11.4.2023	CARUNA <u>Vaikutukset sähköjakeluun</u> Kaavamuuutoksesta ei pitäisi tulla suurempia vaikutuksia sähkönkulukseen, koska alue suurimmaksi osaksi rakennettua. Otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa. <u>Siirtokustannusten jako</u> Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. <u>Muuta huomautettavaa</u> Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta. Toivomme saada mahdollisuuden lausua vielä kaavaehdotusvaiheessa.	Merkitään tiedoksi Merkitään tiedoksi Merkitään tiedoksi
	Valmisteluvaiheen lausunnot	
PVM	LAUSUNTO	VASTINE
14.4.2025	Kosken TI kunnan/Marttilan kunnan ympäristönsuojelu Kaavaselostuksessa: 3.1.2. Luonnonympäristö Hoidetut piha-alueet Koko alueella on pääosin hoidettuja piha-alueita. Näillä alueilla alkuperäinen luonnonkasvillisuus on suurelta osin korvattu istutetuilla koristekasveilla, nurmikoilla ja puilla, joilla ei ole merkittävää luontoarvoa. Istutukset palvelevat pääasiassa maisemallisia ja esteettisiä tarkoituksia. <u>Muokausehdotus ja kommentit</u> Muokausehdotus: 3.1.2. Luonnonympäristö Hoidetut piha-alueet Koko alueella on pääosin hoidettuja piha-alueita. Näillä alueilla alkuperäinen luonnonkasvillisuus on suurelta osin korvattu istutetuilla viherrakentamisen kasveilla, nurmikoilla ja puilla. Piha-alueiden	Ehdotettu muokkaus on tehty.

kasvillisuudella on tärkeä merkitys ympäristön terveellisyyden ja viihtyvyyden edistäjänä. Pihojen kasvillisuus toimii myös hulevesien paikallisessa imeyttämässä ja vähentämässä, mikä auttaa lieventämään tulvia. Kasvillisuus auttaa lieventämään kuumuutta helteillä. Istutukset ovat oleellisia muovaamassa alueen maisemallisia ja esteettisiä piirteitä.

Perustelut:

Tässä kohtaa olisi hyvä korostaa piha-alueiden kasvillisuuden merkitystä erityisesti asuin ympäristön viihtyisyyden ja terveellisyyden tukijana. Kasvillisuus ja istutusalueet antavat luontokosketusta, jonka on havaittu parantavan monella tavalla fyysistä ja psyykkistä hyvinvointia, immuunipuolustuksesta lähtien. Arkiympäristössä juuri pihat ja lähivirkistysalueet ovat tärkeitä, sillä niiden kautta kuljetaan tai niillä oleskellaan usein, ja ne ovat eri ryhmien saavutettavissa.

Kasvillisuuden kannalta ei ole niin väliä, onko pihoilla istutettua viherrakentamisen lajistoa vai luontaisesti kasvanutta, kunhan siellä on riittävästi monimuotoista kasvillisuutta eli puita, pensaita ja ruohovartista kasvillisuutta. Istutettukin kasvillisuus tarjoaa ekosysteemipalveluita, kuten hulevesien hallintaa, eroosionestoa, viilennystä ja ilmansaasteiden sidontaa. Ei myöskään sovi vähätellä pihojen ja viheralueiden istutetun kasvillisuuden merkitystä muulle eliöstölle. Esim. kääpälajisto on monesti puistoalueella monipuolisempi kuin talousmetsässä. Viheralueita ja pihvoja suunnitellaankin nykyään tukemaan entistä paremmin eliöstön monimuotoisuutta, esim. jättämällä lahopuuta ja istuttamalla pölyttäjiä suosivia kasveja.

Yksityispihojen merkitys keskustan viihtyisyyden ja terveellisyyden sekä monimuotoisuuden kannalta on suuri. Istutusalueiden laajuudesta ja puuston määrästä pihoilla ja viheralueilla tulisi pitää huoli.

Erityisesti puuston latvuspeittävyttä rakennetussa ympäristössä tulisi pyrkiä nostamaan, mikä tarkoittaa, että yksityispihojen omistajia tulee myös kannustaa säilyttämään ja istuttamaan puustoa. Tähän asettaa velvoitteita myös EU:n ennallistamisasetus, joka tulee vaikuttamaan noin 60-70 suomalaiseen kaupunkiin ja kuntaan.

Asemakaavamuutoksessa luonnontilaisen kasvillisuuden ja puuston säilyttäminen Ihmistenojan varrella on erittäin hyvä, sekä korttelin 9 istutettava alue, jossa puusto tulee säilyttää mahdollisimman laajasti.

Termeistä: koristekasvi-sanankäytöstä voisi luopua, koska mikään kasvi ei ole vain koriste, vaan kasveilla on aina vaikutuksensa ympäristöön ja muihin eliöihin, jotka ovat niistä riippuvaisia. Parempi termi olisi esim. viherrakentamisen kasvi.

16.4.2025 **CARUNA**

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Kaava-alueella sijaitsee Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV:n kaapelit on esitetty sinisellä ja 0,4 kV:n kaapelit vihreällä ja

vaaleanpunaisella värillä. Puistomuuntamot on merkitty violeteilla neliöillä.

Pyydämme merkitsemään nykyiset puistomuuntamot kaavaan muuntamo osoittavalla vm-merkinnällä.

Kaava-alueella ei ole puistomuuntamoja.

Vaikutukset sähköjakeluun

Alue on pitkälti valmiiksi rakennettua, joten kaavamutoksella on vain vähäisiä vaikutuksia sähköjakeluun. Uuden asuinrakentamisen myötä, esimerkiksi korttelissa 11, tarvitaan uusia 0,4 kV:n kaapelointeja.

Merkitään tiedoksi

Siirtokustannusten jako

Mikäli tarvitaan Caruna Oy:n sähköverkon komponenttien siirtoja, siirrot toteuttaa Caruna ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Merkitään tiedoksi

Muuta huomautettavaa

Carunalla ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaluonnoksesta.

22.4.2025 **Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus**

Suunnittelutilanne

Kaavaselostuksen maakuntakaavatilannetta koskevaa osiota tulisi vielä täydentää maakuntakaavoitusta koskevien tietojen osalta. Alueella voimassa olevissa maakuntakaavoissa on suunnittelualan osalta kaavaselostuksessa mainittujen merkintöjen ohella merkintöjä myös ulkoilureitistä, ohjeellisesta ulkoilureitistä sekä vesijohtolinjasta. Kaavaselostuksessa on hyvä lisäksi todeta, että alueelle ei ole laadittu yleiskaavaa.

Ehdotetut täydennykset on tehty.

Rakentaminen

ELY-keskus katsoo, että rakennusalat tulisi vielä määrittää tarkemmin, etenkin suojelluissa pihapiireissä.

Ehdotetut täydennykset on tehty.

Kaavakartalla on osoitettu istutettavia puurivejä, mutta niitä koskeva kaavamerkintä ja -määräys puuttuu.

Kulttuuriympäristö ja maisema

Kaavamutoksessa on keskeistä huomioida maakunnallisesti tärkeä Härkätien kulttuurimaisema-alue sekä maakuntakaavassa historialliseksi tieksi osoitettu Hämeen Härkätie valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (RKY).

Merkitään tiedoksi

Suunnittelualueella on useita rakennuksia, jotka on merkitty Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon rakennusinventointitietokantaan (MIP, Museon informaatioportaali). Kuten alueellinen vastuumuseo on kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa todennut, tiedot suunnittelualan rakennuskannasta kaipaavat päivittämistä. Rakennusinventoinnin tulokset tulee huomioida kaavassa ennen sen hyväksymistä.

Korttelissa 105 Hämeen Härkätien varrella sijaitsee kiinteistöllä 480-421-2-3 museorakennusten korttelialueella (YM/s) entiset viljamakasiinit. ELY-keskus pitää hyvänä, että korttelin osalta on edellytetty, että ympäristön ominaispiirteet / ympäristö säilytetään ja että kortteliin on osoitettu istutettava alueen osa. Viljamakasiinit on osoitettu kaavaluonnoksessa asianmukaisesti sr-1-merkinnällä. Kyseinen kaavamerkintä olisi kuitenkin hyvä esittää kaavakartalla niin, että käy selkeästi ilmi, että merkintä koskee molempia aittoja. Myös kaavamääräystä tulisi vielä täydentää niin, että korjaus- ja muutostöiden ohella myös laajennustöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Ehdotetut täydennykset on tehty.

Suunnittelualueella sijaitsee rakennusinventointitietokannan mukaan

kaksi paikallisesti arvokasta kohdetta, korttelissa 105 kiinteistöllä 480-421-9-6 sijaitseva Puistola sekä korttelissa 111 kiinteistöllä 480-414-2-60 sijaitseva Rinne. Kyseisiä kohteita ei ole osoitettu kaavaluonnoksessa sr-merkinnällä. Korttelissa 107 kiinteistöllä 480-414-2-21 sijaitseva Jaakkola ja korttelissa 111 kiinteistöllä 480-414-5-4 sijaitseva Kauppala on osoitettu kaavaluonnoksessa sr-2-merkinnällä. Muita rakennusinventointitietokantaan merkittyjä kohteita ei ole kaavaluonnoksessa osoitettu sr-merkinnöin. Inventointitietojen tullessa päivitettyiksi tulisi vielä varmistaa alueelliselta vastuumuseolta, mitkä kohteet tulee osoittaa kaavassa sr-1- ja sr-2-merkinnöin. Käytäntönä on ollut osoittaa ainakin paikallisesti arvokkaat kohteet asemakaavassa sr-merkinnällä asianmukaisesti kaavamääräyksineen. Lisäksi esimerkiksi sr-2-merkintää koskevassa kaavamääräyksessä voi olla tarkoituksenmukaista edellyttää museoviranomaisen lausunnon pyytämistä korjaus-, muutos- ja laajennustöiden osalta.

Ehdotetut korjaukset on tehty.

Ilmastokestävyys

Kaavaselostuksessa on esitetty ilmastoriskejä koskeva selvitys ja suosituksia ilmastoriskien vähentämiseksi. Edellä mainittuja suosituksia on pyritty huomioimaan kaavamääräyksissä. Yleisissä määräyksissä oleva ”Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmasto kestävyYTEEN.” olisi vielä hyvä nostaa selkeämmin esille yleisissä määräyksissä. Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arviointia koskevassa osiossa on todettu, että kaava ei estä aurinkoenergian tai muiden uusiutuvien energialähteiden käyttöä, mutta toisaalta kaavassa ei myöskään mainita niiden hyödyntämismahdollisuuksia. ELY-keskus kehottaa vielä kiinnittämään huomiota edellä mainittuihin hyödyntämismahdollisuuksiin. Näitä koskevien kaavamääräysten osalta on kuitenkin hyvä huomioida mahdolliset rajoitukset suojeltujen ja muiden kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiden kohteiden osalta.

Ehdotetut korjaukset on tehty.

Vesistö

ELY-keskus yhtyy kaavaselostuksessa esitettyyn näkemykseen, että suunniteltujen muutosten olisi tärkeää säilyttää Ihmistenojan varren kasvillisuus ja suojella mahdolliset luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet. Ihmisten oja on hankealueella vesilain (587/2011) tarkoittama puro, jonka luonnontilan vaarantaminen on luvan varaista vesilain 3 luvun 2 §:n 8 kohdan nojalla.

Merkitään tiedoksi

Hulevedet

Hulevesien osalta kaavassa tulisi mainita velvoittavana pidättää vettä, esim. ”Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemättömä pinta kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista sekä merkittäviä laajennuksia. Viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.” Tällä pyritään varmistumaan siitä, että uudisrakentamisen yhteydessä mahdollisesti rakennettavasta vettä läpäisemättömästä pinnasta ei aiheudu hulevesistä ongelmia virtausreiteille ja naapurikiinteistöille.

Ehdotettu velvoittava hulevesien viivytysmääräys ei sovellu pieniin kuntiin tai harvaan rakennettuihin alueisiin, joissa rakentamistiheys on matala ja tontit suuria. Määräys olisi kohtuuttoman raskas erityisesti omakotitonteilla ja pienimuotoisessa rakentamisessa. Ehdotamme määräyksen sijaan suositusluonteista yleismääräystä, esimerkiksi:

”Hulevesien hallitsemiseksi on suositeltavaa rakentaa

Tulvariski ja rakentamiskorkeudet

Rakennusalat eivät ulotu tulvalle altistuvalla alueella. Rakennuspaikkojen korkeusasema on noin kolme metriä ihmisten jalkojen korkeammalla. Tulvariskikartasta ei käy ilmi esitetyn tilanteen yleisyys, eli kuinka usein kyseinen tulva esiintyy. Tulvariskikartan merkintöjen selitykset ovat epäselviä. Jos tarkoituksena on ollut esittää tulvan aikaisia syvyysvyöhykkeitä, merkinnät 1 m, 2 m ja 3 m ovat päinvastaisessa järjestyksessä.

Melu

Kaavaselostuksessa todetaan, että Härkätien ja Marttilantien viereen osoitettua asutusta koskee jo nykyisellään valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.

Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu ohjeita Härkätien ja Marttilantien puoleisten rakennusten ääneneristävydestä liikennemelua vastaan.

Kaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa Härkätien ja Marttilantien varressa olevia alueita asumiskäyttöön. Kaavan tavoitteena on yhdistää asuminen ja pienimuotoinen yritystoiminta sekä säilyttää ja parantaa alueen elinvoimaisuutta. Liikennemeluun ei odoteta merkittäviä muutoksia, ja alueen liikennemäärien odotetaan pysyvän kohtuullisina.

Kaavamuutoksen myötä alueen asuinrakennukset suunnitellaan eristämään tehokkaasti liikenteen melua ja pihat suojataan melutasojen minimoimiseksi esimerkiksi istutusten avulla.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaselostuksessa esitetyt toimenpiteet ohjearvojen alittavan melutason säilyttämiseksi Härkätien ja Marttilantien varren asuinalueilla ovat riittävät. Kaavamuutoksella tavoitellun yritystoiminnan ja elinvoimaisuuden myötä meluvaikutuksiin tulee kiinnittää huomiota, mikäli liikennemäärä kasvaa odotettua suuremmaksi. ELY-keskus suosittelee kiinnittämään huomiota myös istutusten kasvivalintojen ohjaukseen, jotta istutuksilla saavutetaan tavoiteltu melua vaimentava vaikutus.

Liikenne

Marttilantie eli maantie 12309 on toiminnalliselta luokaltaan yhdistie. Alueidenkäyttölain 83 §:n 4 momentin mukaan yleisten teiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä. Koska Marttilantie palvelee pääosin paikallista liikennettä, tulee se osoittaa asemakaavassa katualueena.

Liittymien näkemäalueet tulee määrittää ja osoittaa kaavakartalla myös korttelialueille osoitettujen tonttiliittymien kohdalla.

Korttelinosalle YM/s ei ole osoitettu kaavassa kulkuyhteyttä. Kyseiselle tontille 1 on jo olemassa luvallinen liittymä Marttilantien puolelta, jolle liittymä on hyvä osoittaa kaavassa.

Metsäniityntielle maantien liittymästä lähtien on osoitettu liittymäkielto-merkintä. Merkintää tulisi tarkistaa siten, että se ulottuisi ohjeistuksen mukaisesti vähintään 30 metrin etäisyydelle liittymästä.

pihalle viivytysrakenteita, kuten painanteita, kivikajvoja tai sadepuutarhoja, jotta hulevedet eivät aiheuta ongelmia virtausreiteille tai naapurikiinteistöille.”

Ehdotetut korjaukset on tehty tulvariskikarttaan

Ehdotettu täydennys on tehty.

Ehdotetut korjaukset on tehty. Kisan siirron vuoksi nykyinen yhteinen liittymä YM/s-alueen kanssa ei enää riitä. Keskustelimme ELY-keskuksen kanssa erillisestä liittymästä Kisitielle, ja he hyväksyivät ratkaisun

Ehdotettu korjaus on tehty.

28.4.2025 Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen liitto ei anna lausuntoa asemakaavasta, koska liitolla ei ole siitä huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa

Merkitään tiedoksi

9.5.2025 Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Museorakennusten korttelialueella (YM/s) sijaitsevat entiset viljamaka-

siinit on kaavaluonnoksessa osoitettu asianmukaisesti sr-1-merkinnällä. [Ehdotetut korjaukset on tehty.](#)
 Kauppalan (480-414-5-4) ja Jaakkolan (480-414-2-21) kiinteistöille on kaavaluonnoksessa osoitettu sr-2-merkintä.
 Rakennuskannan päivitettyjä tietoja on käsitelty Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon kanssa 9.5.2025. Suojelumerkintä on syytä osoittaa myös seuraaville rakennusinventointitietokannassa (MIP) paikallisesti arvokkaiksi merkityille kohteille: Puistola (480-421-9-6) ja Rinne (480-414-2-60). Suojelumerkinnällä osoitettujen rakennusten pihapiirit on hyvä osoittaa /s-merkinnällä ja maininnalla ympäristön säilyttämisestä. Sr-2-merkintää koskevaa kaavamääräystä on aiheellista täydentää maininnalla *korjaus-, muutos- ja laajennustöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.*

3.4.7. Nähtävillä olo ja muistutukset

Täydennetään myöhemmin

3.4.8. Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavaehdotus pohjautuu luonnosvaiheessa esitettyyn vaihtoehtoon, jota on muokattu viranomaisten lausuntojen ja saatujen mielipiteiden perusteella. Ehdotus tukee taajaman länsiosan elinvoimaisuuden, monipuolisuuden ja viihtyisyyden kehittämistä. Samalla siinä on otettu huomioon alueen luonnonarvot.

Vireä keskus

Härkätien varrella olevat AO-, AP ja AK-alueet muutetaan AL- alueeksi. Tavoitteena on kehittää Marttilantien ja Härkätien varrelle elinvoimainen keskusta, jossa asuminen, työpaikat ja palvelut yhdistyvät.

Kortteli 112 on poistettu kaavasta, koska se on yhdistetty kortteliin 111. Kortteleita 111 ja 112 erottanut VL-alue Parkkitien varrella on muutettu asumista palvelevaksi (AP) alueeksi, ja se on liitetty korttelin 111 tonttiin 3.

Muutokset mahdollistavat monipuolisempien rakennustyyppien toteuttamisen, mukaan lukien monikäytörakennukset, jotka edistävät alueen monipuolista kehitystä.

Virkistysalueet laajentaminen

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

Liikennejärjestelmän parantaminen

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

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

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

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

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

Luontoarvojen säilyminen

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

Tekniset tarkastukset

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

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1. KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

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

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

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

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

Rakentamaton tontti AK-alueella on yhdistetty viereiseen VL-alueeseen, ja molemmat on muutettu VP-alueeksi. Päiväkodin YL-alueen pinta-ala säilyy ennallaan, mutta sen muotoa on mukautettu paremmin alueen topografiaan. Nykyisen päiväkotitontin koillispuolella sijaitseva jyrkkä alue on liitetty VL-alueeseen ja muutettu VP-alueeksi. Korvaukseksi YL-aluetta on laajennettu kaakkoon, ulottuen nykyisen AK-alueen rakentamattomalle tontille. Kortteli 112 on poistettu kaavasta, koska se on yhdistetty kortteliin 111. Kortteleita 111 ja 112 erottanut VL-alue Parkkitien varrella on muutettu asumista palvelevaksi (AP) alueeksi, ja se on liitetty korttelin 111 tonttiin 3.

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

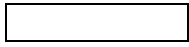
Luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen on myös huomioitu asemakaavamuutoksessa. VL-alueelle on asetettu kaavamääräyksiä luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi. Erityisesti Ihmistenojaan rantatontilla on alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Lisäksi Ihmistenojaan rannan lähellä olevalle tontille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

Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on 39369 k-m². Tämän rakennusoikeuden jakautuminen on seuraava: asuinalueille (AO, AL/s ja AL-1) on varattu yhteensä 31150 k-m² (noin 79 %), kun taas julkisille palvelualueille (YL, YU ja Y-1) on varattu 8219 k-m² (noin 21 %).

4.2. ALUEVARAUKSET

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

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

	Käyttö	Pinta-ala (ha)	Osuus (%)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Tehokkuusluku
	AO, AL, AP	11.5760	48.7%	31150	0.27
	YL, YU, Y-1	3.1694	13.3 %	8219	0.26
	VL, VP, VU	4.9586	20.9%		
	W (vesi)	0.5276	2.2%		
	LT ja katualueet	3.5224	14.8%		
	YHT:	23.7638	100.0%	39369	0.27

Taulukko 2. Aluevaraukset

4.3. KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

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

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

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

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

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

AL-1

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

AP-1

Kaavamerkintä koskee aluetta, jolla rakentaminen vaatii erityistä huolellisuutta kallion epätasaisuuden ja/tai jyrkkien rinteiden aiheuttaman liukumisriskin vuoksi. Rakenteet on perustettava niin, että rakennuksen liikkuminen estyy. Rakennuslupa on liitettävä asiantuntijan laatima perustamisselvitys.

Luonnon monimuotoisuuden säilyminen

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

Yleiset Määräykset

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

Muut asemakaavassa käytetyt kaavamerkinnot ja määräykset ovat tavanomaisia.

4.4. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

4.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Taajamakuva

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

Asuminen

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

Palvelut

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Virkistys ja luontoarvot

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

Liikenne

Kaavamuutoksessa parannetaan liikennejärjestelyjä, erityisesti kevyen liikenteen väylien osalta. Nahkurintien linjausta on muutettu ja tien leveyttä on kasvatettu, jotta kävely- ja pyöräilyväylän rakentaminen olisi mahdollista lähes koko kadun matkalla Härkätielle asti. Lisäksi Kenttätien linjausta on jatkettu Marttilantielle parantamaan kevyen liikenteen yhteyksiä Martintalolle sekä mahdollistamaan korttelin 106 omakotitonttien liittymät Kenttätien kautta. Kisatien ja korttelin 106 välinen korkeusero estää pääsyn tonteille Kisan tien kautta. **Urheilupolku** on uusi jalankulku- ja pyöräilytie, joka yhdistää Martintien ja Metsäniityntien kulkemalla urheilukentän (VU) ja Martintalon alueen (YU) kautta. Liikennemeluun ei odoteta merkittäviä muutoksia, sillä alueen liikennemäärät pysyvät kohtuullisina.

Tekninen huolto

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

4.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

4.4.3. Ilmastovaikutusten arviointi

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

Luonnonvarojen käytön minimointi

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

Kestävän elämäntavan mahdollistaminen.

	Positiivinen	Negatiivinen
<i>Liikkumisen tarpeen vähentäminen resurssiviisaasti</i>	Kaava tavoittelee elinvoimaisen keskuksen kehittämistä Härkätien varrelle, jossa asuminen, työpaikat ja palvelut integroituvat sujuvasti. Tämä vähentää liikkumisen tarvetta.	
<i>Kulkumuotojen painotuksen kestäväksi</i>	Kaava parantaa kävely- ja pyöräilymahdollisuuksia alueella. Esimerkiksi Nahkurintien linjausta on muutettu ja tien leveyttä on kasvatettu, jotta kävely- ja pyöräilyväylän rakentaminen olisi mahdollista lähes koko kadun matkalla Härkätielle asti. Lisäksi Kenttätien linjausta on jatkettu Marttilantielle parantamaan kevyen liikenteen yhteyksiä Martintalolle, ja Urheilupolku on uusi jalankulku- ja pyöräilytie, joka yhdistää Martintien ja Metsäniityntien kulke- malla urheilukentän (VU) ja alakoulun alueen (YL) kautta. Nämä toimenpiteet edistävät kestäviä liikkumismuotoja.	
<i>Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen</i>	Kaava-alue tarjoaa helpon pääsyn viheralueille ilman autoa. Lähivirkistysalueita (VL) ja puisto (VF) on muun muassa Ihmistenojan varrella sekä kortteleiden 9, 10, 106, 107, 108, 109 ja 110 läheisyydessä, ja ne ovat saavutettavissa kävellen tai pyörällä. Alueella on virkistysmahdollisuuksia, kuten urheilukenttä (VU-alue) ja ulkoiluun sopivia viheralueita. Ympäristöhaittoja, kuten Härkätien ja Marttilan-	

tien melua ja pienyritystoiminnan vaikutuksia, on rajoitettu kaavamääräyksin. Kaava sisältää myös muutoksia, kuten Nahkurintien leveyttäminen joka mahdollistaa kävely- ja pyöräilyväylän rakentamisen ja voi vähentää liikenteen haittoja. Kaava säilyttää alueen ominaispiirteitä, kuten Ihmistenojan kasvillisuuden ja puuston, ja edistää luonnon monimuotoisuutta kaavamääräyksillä. Ihmistenojan rantatontti on varattu luonnontilaiseksi, ja kortteleissa 9 ja 105 puusto säilytetään mahdollisimman laajasti, mikä tukee alueen luonnonympäristön ja omaleimaisuuden säilymistä.

Kulutuksen päästöjen minimointi

	Positiivinen	Negatiivinen
<i>Uusiutuvan energian tuotanto-potentiaali</i>		Kaavassa ei ole selvitetty uusiutuvan energian tuotannon tai käytön mahdollisuuksia.
<i>Uusiutuvan energian tuotanto mahdollistaminen</i>	Kaava ei estä aurinkoenergian tai muiden uusiutuvien energialähteiden käyttöä.	Kaavassa ei mainita aurinkoenergian tai muiden uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksia.
<i>Alueen energiatehokkuuden huomioiminen</i>		Kaavassa ei ole erityisiä mainintoja alueva-rauksista, jotka mahdollistaisivat energias-järjestelmässä tapahtuvat muutokset tai raken-nusten massoittelun ohjauksesta passiivi-ten energiaratkaisujen huomioimiseksi.
<i>Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuus</i>	Kaava hyödyntää olemassa olevaa infrastruk-tuuria, mikä on positiivista resurssitehokkuu-den kannalta.	

Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

	Positiivinen	Negatiivinen
<i>Alueen ilmastoris-keille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen</i>	Kaavassa on huomioitu tulvariskialueet sekä Ihmistenojan jyrkkien rantojen eroosio, jotka voivat heikentää maaperän vakautta. Selvi-tysten pohjalta Ihmistenojan rannan tont-tien rakennusaloja on mukautettu siten, että rakennukset suojataan näiltä riskeiltä. Kaava säilyttää alueen erityispiirteitä, kuten Ihmis-tenojan kasvillisuuden ja puuston, ja tukee luonnon monimuotoisuutta kaavamääräyk-sillä. Rantatonteilla on varattu istutettava alue, joka säilytetään mahdollisimman luon-nontilaisena ja jossa puusto pyritään säilyt-tämään mahdollisimman kattavasti.	
<i>Alueen haavoittu-vien arvojen ja toi-mintojen tunnistami-nen</i>	Kaavassa on kartoitettu ja tarkasteltu alueen arvoja ilmastomuutoksen haavoittuvuuden näkökulmasta. Lisäksi kaavassa on huomioi-tu ekologisten yhteyksien jatkuvuus. Lähivir-	

	kistysalueelle (VL) ja puistolle (VP) on asetettu kaavamääräyksiä, joiden tavoitteena on edistää luonnon monimuotoisuutta.
<i>Äärevöityvistä sää- oloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen</i>	Kaavassa on tarkasteltu sääriskejä tunnistettujen arvojen ja alueen ominaispiirteiden pohjalta. Erityistä huomiota on kiinnitetty sääriskien tihentymiseen kaavan elinkaaren aikana. Lisäksi kaavassa esitetään ratkaisuja lisääntyneen sateisuuden ja kuumuuden hallitsemiseksi sekä muiden sään aiheuttamien vaaratekijöiden hillintään ja hallintaan.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1. TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

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

5.2. TOTEUTTAMISEN AJOITUS

Asemakaavan toteutuminen jatkuu alueen täydennysrakentamisella ja lähivuosien infrajärjestelyjen selkeyttämisellä.

5.3. TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Marttilassa 19.5.2025 Aluearkkitehti

Pilar Meseguer