



Kunnanhallitus 13.1.2025 Liite 2 § 13

MARTTILA

SELOSTUS

Asemakaavan muutos

KESKUSTAN ITÄINEN ALUE

EHDOTUS 20.12.2024

MUUTETTU (lausunnot) 17.1.2025, 16.4.2025, (voimaantulo) 11.8.2025



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
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2. ASEMAKAAVA	6
2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2. Luonnonympäristö	8
3.1.3. Rakennettu ympäristö	9
3.1.4. Virkistys ja maisema	9
3.1.5. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	9
3.1.6. Maanomistus	10
3.1.7. Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	10
3.1.8. Liikenne	10
3.1.9. Tekninen huolto	10
3.1.10. Ympäristön häiriötekijät	10
3.1.11. Ilmatoriskien selvitys	10
3.2. SUUNNITTELUTILANNE	12
3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2.2. Maakuntakaava	13
3.2.3. Asemakaava	14
3.2.4. Rakennusjärjestys	14
3.2.5. Pohjakartta	14
3.2.6. Tonttijako ja kiinteistörekisteri	14
3.2.7. Rakennuskiellot	15
3.2.8. Lähiympäristön kaavatilanne	15
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15

4.1.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	15
4.2.	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	15
4.2.1.	Osalliset	15
4.2.2.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.2.3.	Viranomaisyhteistyö.....	16
4.3.	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
4.3.1.	Kunnan asettamat tavoitteet	16
4.3.2.	Suunnittelun tilanteesta johdetut tavoitteet	16
4.3.3.	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.....	16
4.3.4.	Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana.....	16
4.4.	SUUNNITTELUN VAIHEET, VAIHTOEHDOT JA VUOROVAIKUTUS.....	16
4.4.1.	Käynnistäminen	16
4.4.2.	Vireilletulo	16
4.4.3.	Alkuvaiheen kuuleminen	16
4.4.4.	Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	17
4.4.5.	Luonnoskäsittely.....	18
4.4.6.	Lausunnot.....	20
4.4.7.	Nähtävillä olo ja muistutukset.....	25
4.4.8.	Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	25
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
5.1.	KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS	26
5.2.	ALUEVARAUKSET.....	27
5.3.	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET.....	28
5.3.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
5.3.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	30
5.3.3.	Ilmastovaikutusten arviointi	30
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1.	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT.....	32
6.2.	TOTEUTTAMISEN AJOITUS	32
6.3.	TOTEUTUKSEN SEURANTA	32

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Asemakaavan muutos
"Keskustan itäinen alue"

Asemakaavanmuutos koskee:

Korttelit: 69, 70, 71, 73, 115, 116, 117 ja 118, 134, 441 ja 442

Kadut: Myllypellontie (osa)
Vilhontie
Antinpolku
Kiertotie
Suvitie
Hannunpolku
Tuulentie
Tuoppitie
Härkätie (osa)
Koskitie
Vanhakoulutie

Virkistysalueet: korttelien 118, 69, 70, 71 ja 73 vieressä oleva VL- alueet. Ihmistenojan rannalla oleva VL-alueet sekä tenniskenttä, joka on merkitty VU-alueeksi.

Asemakaavan muutoksen laatija:

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Korttelit: 69, 70, 71, 73, 115, 116, 117 ja 118, 134, 441 ja 442

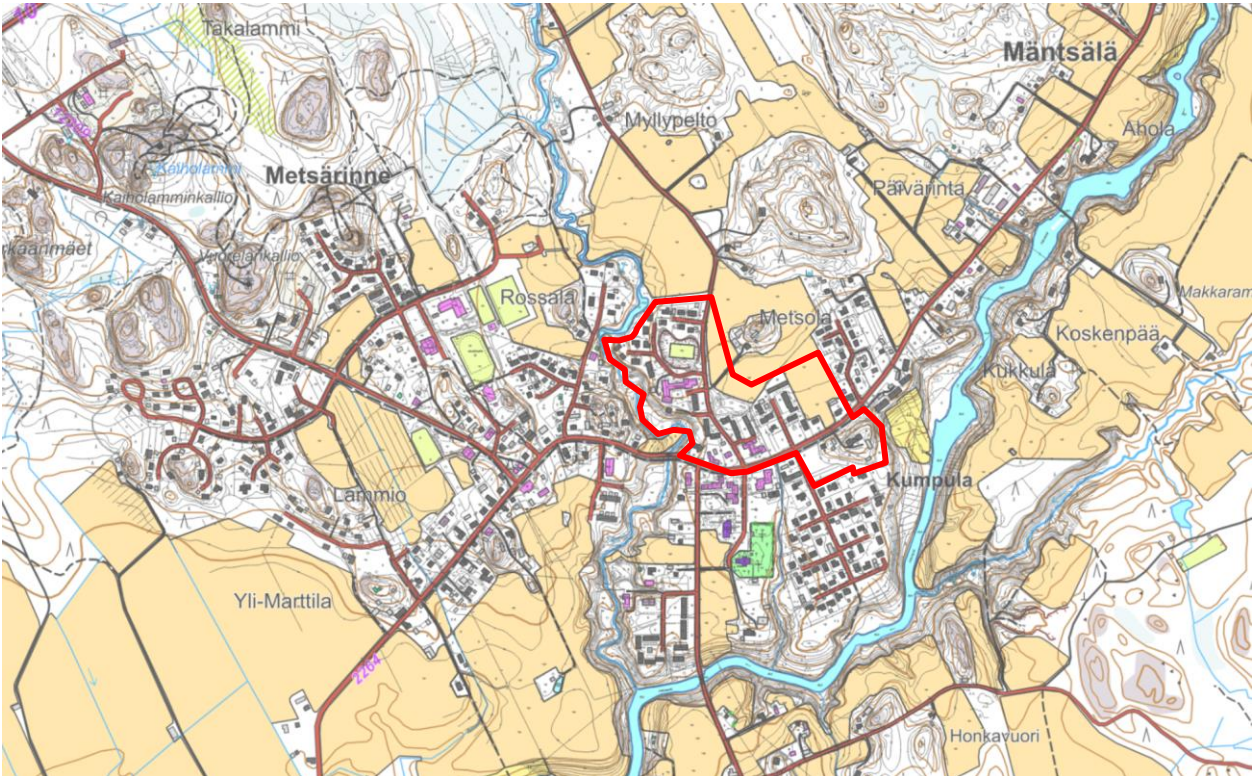
Kadut: Myllypellontie (osa)
Vilhontie
Antinpolku
Kiertotie
Suvitie
Hannunpolku
Tuulentie
Tuoppitie
Härkätie (osa)
Koskitie
~~Vanhakoulutie~~

Virkistysalueet: korttelien 118, 69, 70, 71 ja 73 vieressä oleva VL- alueet. Ihmistenojan rannalla oleva VL-alueet sekä tenniskenttä, joka on merkitty VU-alueeksi.

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 itäpuolella, Härkätien molemmin puolin. Kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 22.5.2023 kyseisen korttelin kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaavamuutoksen valmistelun aikana aluetta laajennettiin kuitenkin kattamaan myös korttelit 69, 70, 71, 73, 115, 116, 118, 441 ja 442. Samalla kaavamuutoksen nimi on muutettu Keskustan itäiseksi alueeksi. Kaava-alueen rajausta voidaan tarvittaessa tarkentaa.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Muutettavan alueen pinta-ala on n. 18,7 ha.

1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:

Asemakaavan muutos ”Keskustan itäinen alue”

Kaavan tarkoitus:

Tavoitteena on muuttaa kaavan alueen käyttötarkoitusta niin, että se vastaa paremmin tulevaisuuden keskustaajaman kehitystarpeisiin. Siitä varten tarkastellaan korttelit 69, 70, 71, 73, 115, 116, 117, 118, 134, 441 ja 442 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.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Marttilan kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavamutoksen valmistelun	22.5.2023 § 113
Ilmoitus vireille tulosta kuulutuksella	23.5.2023
Ilmoitus vireille tulosta kirjeitse osallisille	23.5.2023
Marttilan kunnanhallitus hyväksyi osallistumis- ja arviointi suunnitelman (OAS) ja merkitsi sen tiedoksi	22.5.2023 § 113 7.11.2024 § 180
Marttilan kunnanhallitus hyväksyi kaavaluonnoksen	22.5.2023 § 113 7.11.2024 § 180
Kaavaluonnos julkisesti nähtävillä	11.11.-2.12.2024
Kaavaehdotus lausunnoilla julkisesti nähtävillä	15.1.-21.2.2025
Marttilan kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen	28.4.2025 §73
Marttilan kunnanhallitus hyväksyi muistutusten vastineet	28.4.2025 §73
Marttilan kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen	26.5.2025 §18

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet

2.2. ASEMAKAAVA

Kaavamuuos parantaa Härkätien alueen elinvoimaisuutta, monipuolisuutta ja viihtyisyyttä. Muutokset huomioivat myös alueen luonnonarvot.

Vireä keskus

Härkätien varrella olevat AR- ja AO-alueet muutetaan AL- ja AP-alueiksi. Tavoitteena on kehittää Härkätien varrelle elinvoimainen keskusta, jossa yhdistyvät asuminen, työpaikat ja palvelut. Muutos mahdollistaa monipuolisempien rakennustyyppien toteuttamisen, mukaan lukien monikäyttörakennukset, jotka tukevat alueen monimuotoista kehitystä.

Liikennejärjestelmän parantaminen

Myllypellontien linjausta on korjattu tenniskentän kohdalla, jotta kävely- ja pyöräilyväylän rakentaminen olisi mahdollista.

Kiertotien linjausta on muutettu niin, että se mahdollistaa U-käännöksen kadulla. Lisäksi osa Kiertotiestä on muutettu kävely- ja pyöräkaduksi, jossa tontille ajo on sallittu. Näillä ratkaisulla pyritään ratkaisemaan umpikujien ongelmat Kiertotiellä, jossa kulkijat usein eksyvät yksityisille tonteille yrittäessään tehdä U-käännöksen.

Härkätien LT-alueen rajoja on tarkistettu korttelien 70 ja 73 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-1) on asetettu kaavamääräyksiä, joilla pyritään edistämään luonnon monimuotoisuutta. Lisäksi Ihmistenojaan rantatontille on varattu alue,

joka on säilytettävä luonnontilaisena ja korttelissa 134 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.

2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttaminen ei edellytä maankäyttösopimusta ja kiinteistökauppaa yksityisen maanomistajan ja Marttilan kunnan välillä. Alueen toteuttaminen voi edellyttää nykyisten katualueiden alla sijaitsevien joh-tojen siirtämistä hankkeeseen ryhtyvän kustannuksella.

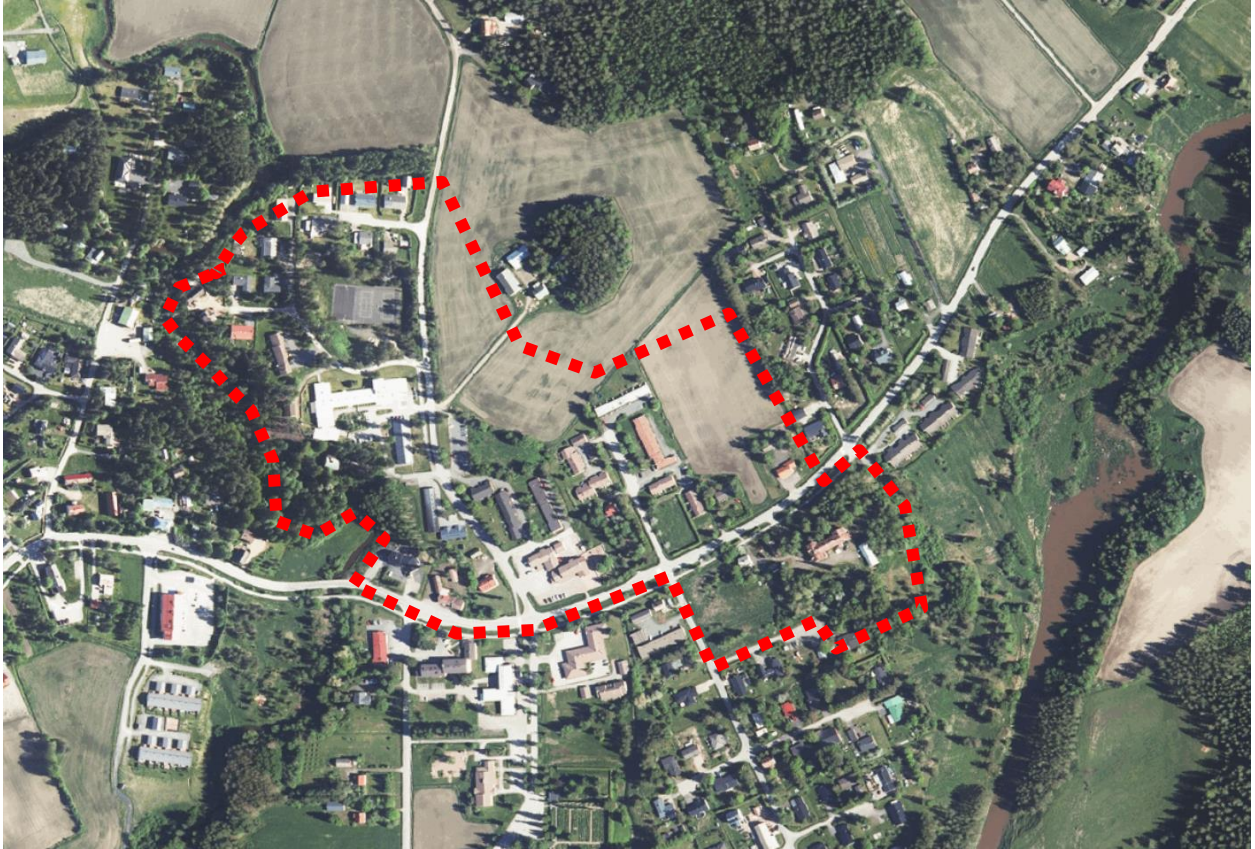
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla ja sen pinta-ala on noin 18,7 hehtaaria. Alue on pääosin rakennettu, mutta idässä on vielä muutama rakentamaton tontti.

Lännessä suunnittelualue rajautuu Ihmistenojan ja lähivirkistysalueeseen (VL-1), pohjoisessa Myllyvainion pientalon alueeseen ja kaavoittamattomaan maa- ja metsätalousalueeseen. Idässä alue rajautuu Sepän-tien omakotitaloalueeseen ja Paimiojoen alueen maisemaan sekä etelässä Härkätien eteläpuolella ole-vaan hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeseen (YH).



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

3.1.2. Luonnonympäristö

Suurin osa alueesta on ihmistoiminnan voimakkaasti muokkaamaa. Maisemaa hallitsevat hoidetut piha-alueet sekä joutomaata muistuttavat virkistysalueet. Vaikka alue on pitkälti ihmisen käsialaa, Ihmistenojan rannan kasvillisuus ja puulajit ovat tärkeitä luonnon monimuotoisuudelle. Rantakasvillisuudessa on kuitenkin havaittu myös vieraslajeja, kuten amerikansembraa (*Pinus strobus*) ja tuoksuvatukkaa, jotka ovat todennäköisesti levinneet läheisiltä piha-alueilta.

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 tammaa 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 koristekasveilla, nurmikolla ja puilla, joilla ei ole merkittävää luontoarvoa. Istutukset palvelevat pääasiassa maisemallisia ja esteettisiä tarkoituksia.

Virkistysalue

Myllypellontien itäpuolella sijaitseva virkistysalue on tällä hetkellä joutomaata muistuttava. Alueella kasvaa nuorta ja sekalajista puustoa, johon kuuluvat haapa (*Populus tremula*) ja koivu (*Betula pendula*)

Lisäksi alueella esiintyy yksittäisiä kuusia (*Picea abies*) ja männyn (*Pinus sylvestris*) taimia. Aluskasvillisuus koostuu matalasta pensaskasvillisuudesta kasveista. Alueen nykyinen luonnon monimuotoisuus on vähäistä, mutta oikeilla hoitotoimenpiteillä sen ekologista arvoa voitaisiin nostaa.

Maa- ja metsätalous

Alueen pohjoisosassa on maa- ja metsätalouden käytössä olevia alueita. Näillä alueilla harjoitetaan maataloutta, ja osa alueesta on metsikköä, jota hyödynnetään talousmetsänä.

Johtopäätös

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

3.1.3. Rakennettu ympäristö

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

3.1.4. Virkistys ja maisema

Suunnittelualueella on lähivirkistysalue Ihmistenojan rannalla, josta avautuu maisemallisesti hienot näkymät ojan suuntaan. Alueella on lähivirkistysalue, joka yhdistyy kaakossa laajaan Paimionjoen maisema-alueeseen.

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.

3.1.5. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamutoksessa keskeisessä roolissa ovat Härkätien kulttuurimaisema, joka on maakunnallisesti tärkeä alue, sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee myös vanhan kirkon alue, joka on niin ikään valtakunnallisesti merkittävä (RKY-kohde).

Suunnittelualueella itsessään on useita merkittäviä rakennuksia. Näihin kuuluvat esimerkiksi Onni Tourun suunnittelema, paikallisesti arvokas alakoulurakennus vuodelta 1928 sekä Marttilan vanhin koulurakennus, Kirkonkylän yläkoulu vuodelta 1890, joka on maakunnallisesti merkittävä. Molemmat rakennukset on suojeltu voimassa olevissa asemakaavoissa asianmukaisin kaavamerkinnoin.

Lisäksi suunnittelualueella on muita rakennuksia, jotka on merkitty Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon rakennusinventointitietokantaan (MIP). Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on lausunut asiasta 13.8.2024 ja todennut, että suunnittelualueen rakennuskannan tiedot tarvitsevat päivitystä.

3.1.6. Maanomistus

Alue on osin yksityisessä ja osin Marttilan kunnan omistuksessa.

3.1.7. Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

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

3.1.8. Liikenne

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

3.1.9. Tekninen huolto

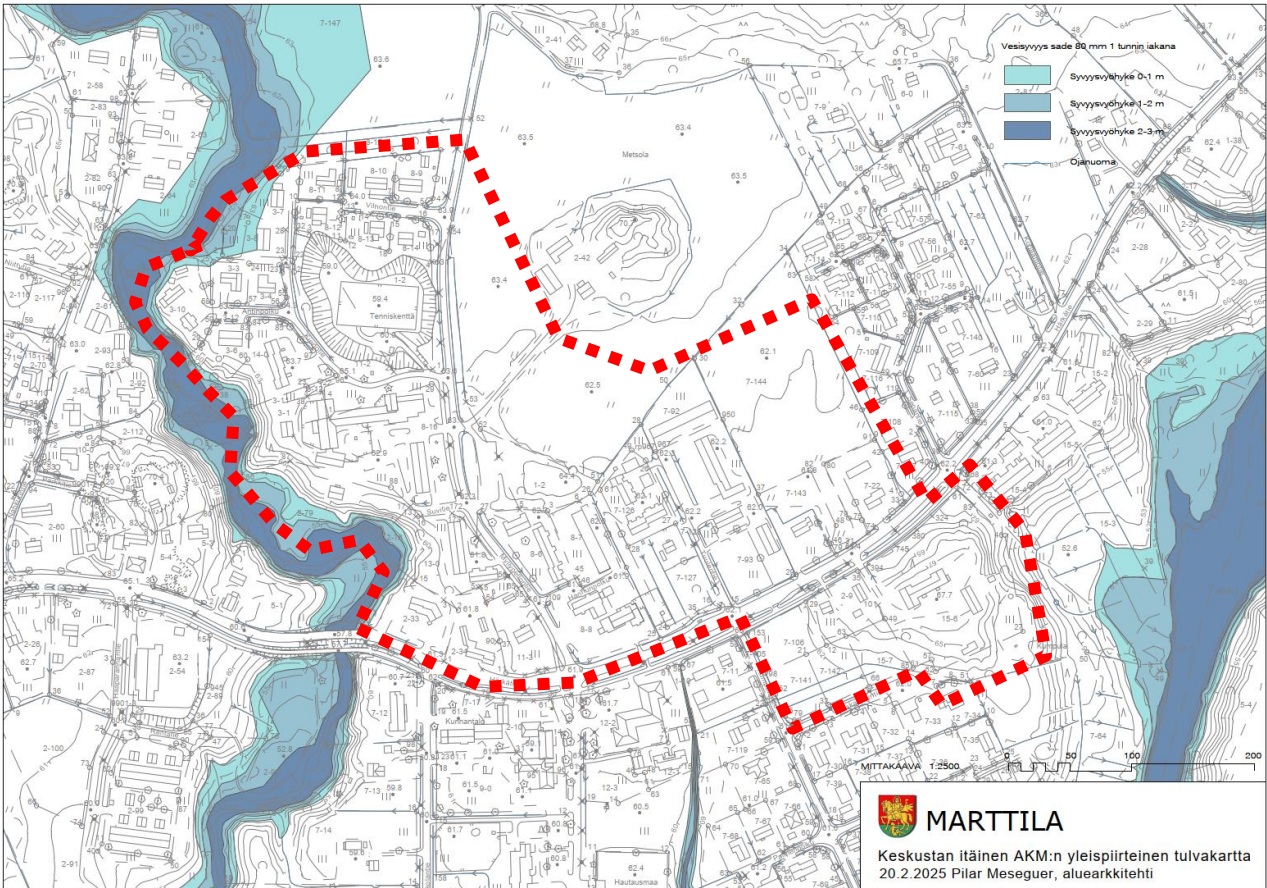
Suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Vesihuollon, energiahuollon ja tietoliikenteen verkostot ulottuvat suunnittelualueelle.

3.1.10. Ympäristön häiriötekijät

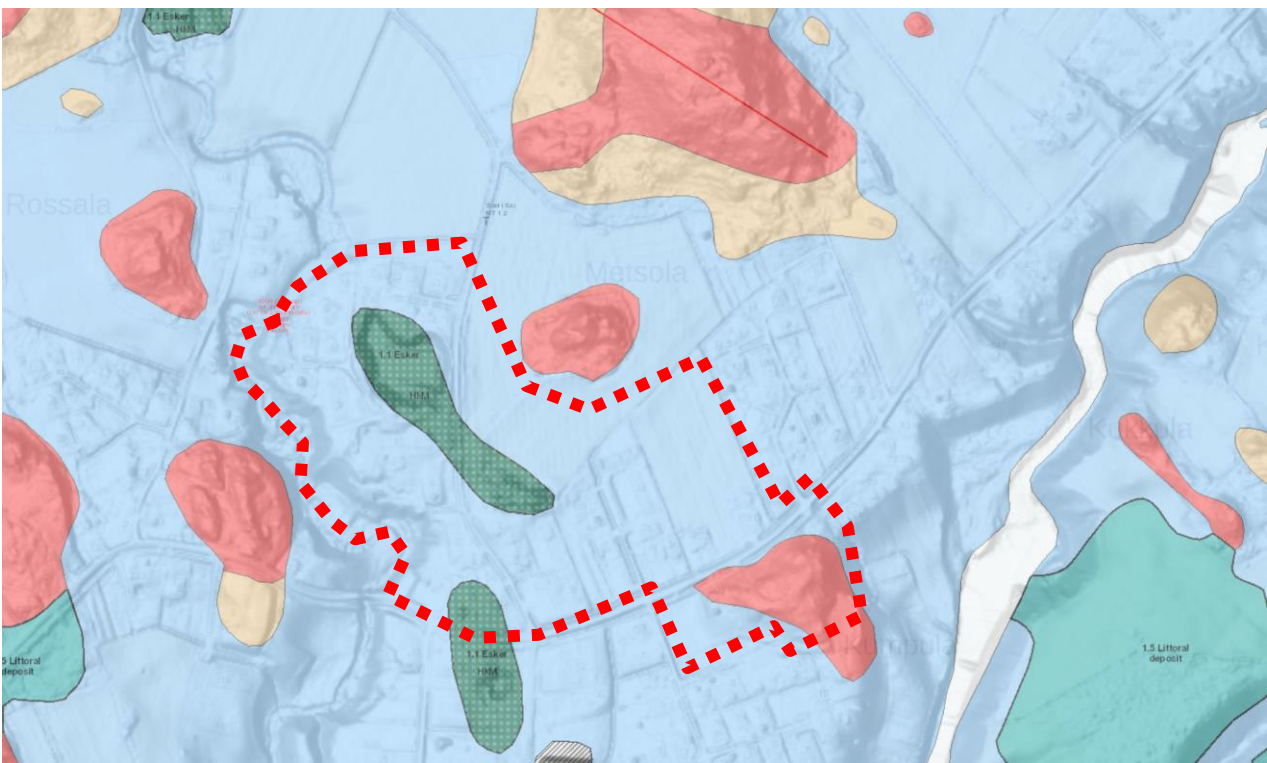
Härkätien viereen osoitettua asutusta koskee valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Alueella ei ole muita ympäristöhäiriöitä.

3.1.11. Ilmastoriskien selvitys

Ilmastonmuutos 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. Lähde Geologian tutkimuskeskus GTK

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 ilmatoriskien vähentämiseksi

- *Rakentamisrajoitukset:* Rajoita rakentamista alueilla, joilla on merkittävä tulva- tai eroosioriski.
- *Erosion torjunta:* Toteuta toimenpiteitä Ihmistenojan rantojen suojaamiseksi, kuten vahvistetaan rantakasvillisuutta.
- *Hulevesien hallinta:* Suosi luonnonmukaista hulevesien hallintaa tonteilla ja edistä kasvillisuuden käyttöä, mikä auttaa ehkäisemään eroosiota, kuivuuden vaikutuksia ja lämpösaarekeilmiötä.
- *Luonnon monimuotoisuus:* Vahvista kaavamääräyksiä luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi keskittyen erityisesti Ihmistenojan rantakasvillisuuden ja puuston säilyttämiseen ja suojelemiseen.

3.2. SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1. 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 keskustaajaman länsiosassa. Alueelta on lyhyet matkat keskustan palveluihin ja joukkoliikenteen pysäkkeihin ja alue rajautuu Härkätien 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

Hämeen Härkätie on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita, muodostavat tietopohjan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisten kulttuuriympäristön arvojen huomioimiselle.

3.2.2. Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä (2023) alue sijoittuu taajamatoimintojen alueeksi osoitetulle alueelle. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen (vaakaviivoitus). Suunnittelualueen kaakossa kulkee Hämeen Härkätie (RKY-kohde).

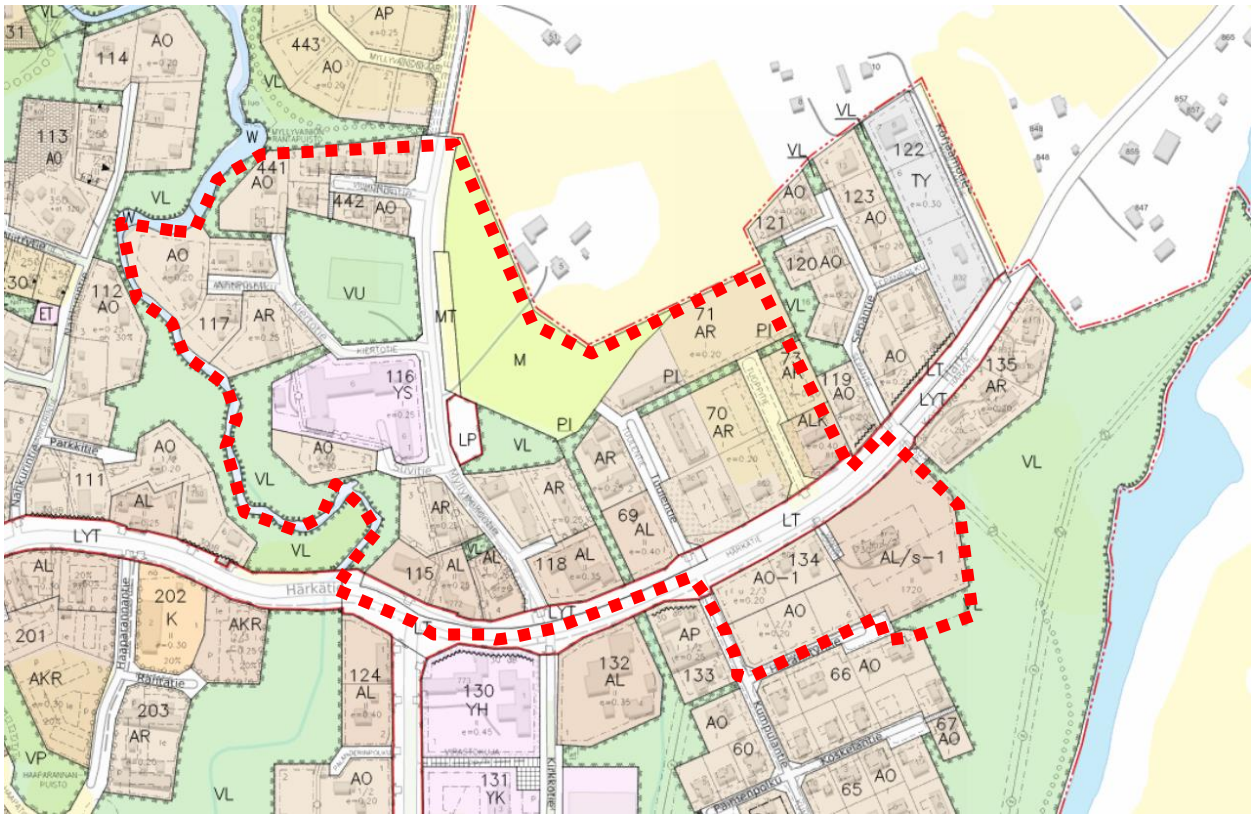


Kuva 5. Ote maakuntakaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä)

3.2.3. Asemakaava

Alue on asemakaavoitettu entisen kansakoulun (Yläkoulun) alueen asemakaavan muutoksella (2005), Keskustan rakennuskaavalla (1974), Keskustan rakennuskaavan muutoksella (1987), Keskustan rakennuskaavan muutoksella (1977), Keskustan rakennuskaavan muutoksella (1982) ja Myllypellontien alueen asemakaavamutoksella (2013).

Alueella on erillispientalojen alueita (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueita (AR), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen alueita (ALK), asuin-, liike-, ja toimistorakennusten alueita (AL), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten alueita (YS), yleisiä pysäköintialueita (LP), maa- ja metsätalousalueita (M), maatalousalueita (MT), lähivirkistysalueita (VL-1), urheilu- ja virkistyspalveluiden alueita (VU) ja istutettavia puistoalueita (PI).



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

3.2.4. Rakennusjärjestys

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

3.2.5. Pohjakartta

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

3.2.6. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

3.2.7. Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

3.2.8. Lähiympäristön kaavatilanne

Alueen pohjoispuolta ei ole kaavoitettu, kun taas muut lähialueet on kaavoitettu useilla eri kaavamuutoksilla: keskustan rakennuskaavalla (1974), keskustan rakennuskaavan muutoksilla (1982 ja 1984), rakennuskaavan muutoksella (1990), Myllyvainion alueen asemakaavalla (2018) sekä kirkon ja pappilan alueen asemakaavamuutoksella (2015).

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Aloite asemakaavan muuttamiseen on tullut Marttilan kunnan taholta.

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

4.2. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1. 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)

4.2.2. 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.

4.2.3. Viranomaisyhteistyö

Hanke ei edellytä viranomaisneuvottelun järjestämistä.

4.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.3.1. Kunnan asettamat tavoitteet

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

4.3.2. Suunnittelun tilanteesta johdetut tavoitteet

Hanke on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

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

4.3.3. 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.

4.3.4. Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Kaavan aloitusvaiheessa saatiin useita osallisten mielipiteitä, joiden perusteella alueen liikennejärjestelmän parantaminen nostettiin yhdeksi keskeisistä tavoitteista.

4.4. SUUNNITTELUN VAIHEET, VAIHTOEHDOT JA VUOROVAIKUTUS

4.4.1. Käynnistäminen

Marttilan kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavan muutoksen valmistelun 22.5.2023.

4.4.2. Vireilletulo

22.5.2023 kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti kuuluttaa kaavan vireille.

Asemakaavan muutostyön aloittamisesta kuulutettiin kunnan ilmoitustaululla ja kunnan www-sivuilla 23.5.2023 lähtien. Lisäksi kunnanhallitus lähetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi osallisille maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

4.4.3. Alkuvaiheen kuuleminen

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

4.4.4. Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavan vaihtoehtotarkasteluissa tutkittiin erilaisia ratkaisuja tonttien rajoille ja virkistysalueen muodolle.



Kuva 7. Alustavat luonnokset. Kaksi vaihtoehtoa Korttelille 134.

Lopullinen vaihtoehto sisältää seuraavat muutokset:

Vireä keskus

Härkätien varrella olevat AR- ja AO-alueet muutetaan AL- ja AP-alueiksi. Tavoitteena on kehittää Härkätien varrelle elinvoimainen keskusta, jossa yhdistyvät asuminen, työpaikat ja palvelut. Muutos mahdollistaa monipuolisempien rakennustyyppien toteuttamisen, mukaan lukien monikäyttörakennukset, jotka tukevat alueen monimuotoista kehitystä.

Liikennejärjestelmän parantaminen

Myllypellontien linjausta on korjattu tenniskentän kohdalla, jotta kävely- ja pyöräilyväylän rakentaminen olisi mahdollista.

Kiertotien linjausta on muutettu niin, että se mahdollistaa U-käynnöksen kadulla. Lisäksi osa Kiertotiestä on muutettu kävely- ja pyöräkaduksi, jossa tontille ajo on sallittu. Näillä ratkaisulla pyritään ratkaisemaan umpikujien ongelmat Kiertotieltä, jossa kulkijat usein eksyvät yksityisille tonteille yrittäessään tehdä U-käynnöksen.

Härkätien LT-alueen rajoja on tarkistettu korttelien 70 ja 73 kohdalla siten, että kaikki rakennukset jäävät LT-alueen ulkopuolelle. Rakennusaloja on myös tarkistettu niin, että ne eivät sijoitu Härkätien suoja-alueelle.

Luontoarvojen säilyminen

Luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi lähivirkistysalueelle (VL-1) on asetettu kaavamääräyksiä, joilla pyritään edistämään luonnon monimuotoisuutta. Lisäksi Ihmistenojaan rantatontille on varattu alue, joka on säilytettävä luonnontilaisena ja korttelissa 134 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 8. Kaavaluonnos 18.10.2024.

4.4.5. Luonnoskäsittely

Asemakaavan alue oli alun perin pienempi. Kunnanhallitus päätti aloittaa 22.5.2023 pidetyssä kokouksessaan asemakaavan muutoksen kortteliin 134 sekä kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Ensimmäisestä kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 4 lausuntoa:

- Varsinais-Suomen pelastuslaitos (29.5.2023)
- CARUNA (1.6.2023)
- Varsinais-Suomen liitto (19.6.2023)
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo (22.6.2023)

Kaavamutoksen valmistelun aikana suunnittelualue on laajentunut siten, että korttelin 134 lisäksi siihen kuuluvat nyt myös korttelit 69, 70, 71, 73, 115, 116, 118, 441 ja 442. Samalla kaavamutoksen nimeksi on muutettu "Keskustan itäinen alue". Kunnanhallitus päätti 24.6.2024 jatkaa kaavamutosta laajennetulla alueella ja hyväksyi päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Asemakaavamuutos asetettiin uudelleen vireille, ja päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotettiin kunnan verkkosivuilla, Auranmaan Viikkolehdessä sekä viranomaisille ja asianosaisille. Laajennetusta suunnittelualueesta saatiin 2 lausuntoa:

- CARUNA (2.7.2024)
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo (22.6.2023)

Lausunnot ja niihin annettu vastaus on kuvattu tämän selostuksen kohdassa 4.4.6 "Lausunnot".

Marttilan kunnanhallitus hyväksyi 7.11.2024 kaavaluonnoksen. Kaavaluonnos pidettiin yleisesti nähtävillä 11.11. – 12-12-2024. Sillä ajalla saatiin 3 lausuntoa.

- CARUNA (28.11.2024)
- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (3.12.2024)
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo (9.12.2024)

Varsinais-Suomen liitto ilmoitti 16.12.2024, ettei asemakaavamuutos anna aihetta lausunnon antamiseen.

Lausunnot ja niihin annettu vastine on kuvattu tämän selostuksen kohdassa 4.4.6 "Lausunnot".

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	MIELIPIIDE	VASTINE
20.8.2024	<p>ALAKOULUN KAAVOITUSTYÖPAJA</p> <p>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.</p>	<p>Asemakaavamuutoksen ratkaisu mahdollistaa elinvoimaisemman keskustan Härkätien alueelle sekä parantaa liikenneturvallisuutta ja säilyttää kaava-alueen luonnonarvot.</p>
29.8.2024	<p>YLEISÖTILAIUUS</p> <p>29.8.2024 järjestetyssä yleisötilaisuudessa saimme kolme kirjallista mielipidettä koskien Keskustan itäisen asemakaava-alueita:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Korttelissa 441 on kaksi rakennettua tonttia kohdassa, jossa voimassa asemakaavassa on vain tontti numero 2. Pyydettiin korjaamaan tämä asemakaavamuutoksen yhteydessä siten, että se vastaa nykyistä rakennettua tilannetta. 2. Kiertotienkadulla ei ole tilaa tehdä U-käännöstä, minkä seurauksena kulkijat eksyvät usein yksityisille tonteille yrittäessään kääntyä. Asia pyydettiin huomioimaan asemakaavamuutoksessa. 3. Myllypellontien tenniskentän kohdalle tarvitaan kävely- ja pyöräilyväylä. Nykytilanteessa väylän rakentaminen ei ole mahdollista, koska Myllypellontie on liian kapea kyseisessä kohdassa. Tämä asia tulee käsitellä asemakaavamuutoksen yhteydessä. 	<p>Ehdotettu korjaus on tehty kaavakartassa.</p> <p>Kiertotien linjausta on muutettu niin, että se mahdollista U-käännös kadulla. Lisäksi osa Kiertotiestä on muutettu kävely- ja pyöräkaduksi, jossa tontille ajo on sallittu.</p> <p>Myllypellontien linjausta on korjattu tenniskentän kohdalla, jotta kävely- ja pyöräilyväylän rakentaminen olisi mahdollista.</p>

4.4.6. Lausunnot

Aloitusvaiheen lausunnot

PVM	LAUSUNTO	VASTINE
29.5.2023	Varsinais-Suomen pelastuslaitos pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa korttelin 134 asemakaavan muutoksesta.	Merkitään tiedoksi
1.6.2023	CARUNA <u>Vaikutukset sähkönjakeluun</u> Kaavan mukaisen rakentamisen myötä sähkönkulutus nousee ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja. 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
19.6.2023	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
29.5.2023	Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo Hämeen Härkätie on valtakunnallisesti merkittävä rakennettua kulttuuriympäristöä ja Varsinais-Suomen maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen. Suunnittelualueella sijaitsee Uusrenessanssi-tyylinen Marttilan vanhin koulurakennus, joka on rakennettu Pappilan maalle vuonna 1890 ja laajennettu 1918. Koulu sijaitsee taajamakuvan kannalta keskeisellä paikalla ja se on myös maakunnallisesti merkittävä (maakuntakaava sr 5412). Asemakaavan muutoksen luonnoksessa koulu on huomioitu asianmukaisesti merkinnällä sr-1, jonka määräyksessä sanotaan: <i>Suojeltava rakennus. Suojelumerkinnällä varustettua rakennusta ei saa purkaa, eikä rakennukseen saa tehdä sen rakennushistoriallista tai kulttuurihistoriallista arvoa turmelevia julkisivumuutoksia.</i> Alue, jolla koulurakennus sijaitsee, on merkitty asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa, että sr-1 määräykseen voisi vielä lisätä lauseen: Suojellun rakennuksen muutostöitä suunniteltaessa on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Alueellisella vastuumuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutoksen luonnoksesta.	Ehdotettu lisäys sr-1 määräykseen on tehty.

2.7.2024	CARUNA Caruna Oy:llä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Merkitään tiedoksi Pyydämme mahdollisuutta lausua kaavaprosessin seuraavissa vaiheissa.	
13.8.2024	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 puhelinkehus-työssä Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseo kanssa.
Valmisteluvaiheen lausunnot		
PVM	LAUSUNTO	VASTINE
28.11.2024	CARUNA <u>Nykyinen sähköverkko 20 kV ja 0,4 kV</u> Kaavaluonnosalueella ja sen läheisyydessä sijaitsee Caruna Oy:n maakaapelointua sähköverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 20 kV sähköverkko on esitetty sinisellä ja 0,4 kV sähköverkko vihreällä värillä. Puistomuuntamot on esitetty violeteilla neliöillä. <u>Vaikutukset sähkönjakeluun</u> Asemakaavan muutos lisää hieman alueen sähkönkulutusta, minkä myötä alueelle voidaan tarvita uusia kaapelointeja. Pyydämme, että kaikille kolmelle kaava-alueella sijaitsevalle puistomuuntamolle lisätään et-merkinnät (noin 20 m2) sähkönjakelun turvaamiseksi liitteen 2 mukaisesti. <u>Siirtokustannusten jako</u> Mahdollisesti tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen ja laitteiden siirron edellytys on, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. <u>Muuta huomautettavaa</u> Toivomme mahdollisuutta tarkentaa lausuntoamme, kun asemakaava etenee kaavoituksen seuraaviin vaiheisiin.	Merkitään tiedoksi Ehdotettu lisäys karttaan on tehty. Merkitään tiedoksi Merkitään tiedoksi
2.12.2024	Kosken TI kunnan/Marttilan kunnan ympäristönsuojelu Kosken TI kunnan/Marttilan kunnan ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta. Luonnon monimuotoisuuden säilyminen ja virkistysmahdollisuuksien parantaminen on huomioitu asemakaavamuutoksessa hyvin. Luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi lähivirkistysalueelle (VL-1) on asetettu kaavamääräyksiä, joilla pyritään edistämään luonnon monimuotoisuutta. Lisäksi Ihmistenojaan rantatontille on varattu alue, joka on säilytettävä luonnontilaisena ja korttelissa 134 on istutettava alue, jossa puusto tulee säilyttää mahdollisimman laajasti. Ihmistenojan varren kasvillisuuden säilyttäminen on tärkeää myös tulvatilanteita ajatellen, sillä kasvillisuus sitoo maanpintaa ja estää eroosiota voimakkaissakin tulvatapahtumissa.	Merkitään tiedoksi

Huomautuksena mainitaan, että hoidettujen piha-alueiden kasvillisuuden merkitys ympäristön terveellisyyden ja viihtyvyyden edistäjänä on suuri, vaikka kasvillisuus olisikin alun perin istutettua viherrakentamisen lajistoa. Istutettujen ja luontaisesti kasvaneiden olemassa olevien puiden säilyttäminen on ensisijaista monimuotoisuuden ja hyvinvointi- ja viihtyvyystekijöiden kannalta, ja kustannustehokkempaa kuin puiden poistaminen ja uusien istuttaminen. Viheralueet ja pihojen kasvillisuusalueet toimivat myös hulevesien paikallisessa imeyttämisessä ja vähentämisessä, mikä on tärkeää rankkasateiden yleistyessä. Kasvillisuuden, erityisesti puiden, määrää viheralueilla ja pihoilla on tästäkin syystä tärkeää lisätä.

3.12.2024 Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kulttuuriympäristö ja maisema

Kaavamuutoksessa on keskeistä maakunnallisesti tärkeä Härkätien kulttuurimaisema-alue sekä Härkätie valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (RKY).

Maakunnallisesti arvokas yläkoulurakennus kiinteistöllä 480-414-15-6 (Kirkonkylän Yläkoulu) ja paikallisesti arvokas alakoulurakennus kiinteistöllä 480-414-11-3 (Oravanhäntä) on osoitettu asianmukaisin kaavamerkinnoin (AL/s ja sr-1). Kyseisillä kiinteistöillä kuten muuallakin suunnittelualueella sijaitsee kuitenkin myös muita Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon rakennusinventointitietokantaan (MIP) merkittyjä rakennuksia/kohteita. Kuten alueellinen vastuumuseo on osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan antamassaan lausunnossa todennut, tiedot suunnittelualueen rakennuskannasta kaipaavat päivittämistä ja rakennusinventointia.

Alueelle ollaan toteuttamassa uutta rakennusinventointia yhteistyössä Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon kanssa.

Ilmastokestävyys

Kaavaselostusta tulee täydentää kaavan ilmastovaikutusten arvioinnilla. Ilmastovaikutuksia ei tule arvioida muutoksena suhteessa voimassa olevaan kaavaan, vaan rakentamisen päästöt tulee kokonaisuudessaan kohdistaa nyt vireillä olevalle kaavamuutokselle. Arvioinnissa tulee yksiselitteisesti todeta, että kaavalla on negatiivista ilmastovaikutuksia, ja että uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja ja aiheuttaa hiilipiikin. Kaavan ilmastovaikutusten arviointiin on suositeltavaa käyttää esimerkiksi Pirkanmaan ELY-keskuksessa kehitettyä KILVA-työkalua. Aiheutuvia ilmastopäästöjä olisi hyvä pyrkiä lieventämään muilla kaavaratkaisuilla. Kaavaan olisi hyvä vähintään sisällyttää kestävään rakentamiseen ohjaava yleismääräys, esimerkiksi: ”Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.”

Ehdotettu lisäys selostukseen on tehty.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus pitää hyvänä, että Ihmistenojan varteen on kaavaluonnoksessa esitetty luonnontilaisena säilytettävää aluetta. Vieraslajilain mukaan mitään vieraslajia, myöskään niitä, jotka eivät kuulu EU:n tai kansalliseen vieraslajiluetteloon, ei saa päästä leviämään luontoon. Piha-alueilta levinneet vieraslajit tulisi pyrkiä poistamaan Ihmistenojan varrelta luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi.

Ehdotetut lisäykset määräyksiin on tehty.

Lähivirkistysalueen (VL-1) kaavamääräyksen osalta olisi hyvä harkita mahdollisuutta antaa vanhan puuston kehittyä alueella lahopuiksi turvallisuusnäkökohdat huomioiden (esim. tarvittaessa lahopuiden

latvojen katkaisu).

Vesistö

Suunnittelualan itäosan rajalla kulkeva Ihmistenoja on valuma-alueen perusteella vesilain tarkoittama puro (noin 50 km².) Kaavaselostuksen mukaan luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi lähivirkistysalueelle (VL-1) on asetettu kaavamääräyksiä, joilla pyritään edistämään luonnon monimuotoisuutta. Ihmistenojan varrella sijaitseva alue on kaavamääräysten mukaan säilytettävä luonnontilaisena, lisäksi korttelissa 134 tulee säilyttää mahdollisimman paljon puustoa.

Kaavamääräyksellä on positiivisia vaikutuksia puron luonnontilan säilyttämiselle.

Merkitään tiedoksi

Hulevedet

Kaavaluonnoksessa ei ole mainintaa vesienhallinnasta.

Suunnittelualan pienen koon vuoksi hulevesien hallinnan ratkaisuille varattavalle alueelle ei ole tarvetta, mutta kaavamääräyksiin olisi hyvä sisällyttää vaatimus hulevesien imeyttämisestä tontilla 1 m³/100m² läpäisemätöntä pintaa kohden.

Hulevesien imeyttämisvelvollisuutta ei voida toteuttaa alueen savea ja kalliota sisältävän maaperän vuoksi. Kaavamääräyksiin on sisällytetty suositus hulevesien hallinnasta viivyttämistrakenteilla.

Liikenne

Kaava-alueen kohdalla Härkätien eli yhdystien 2264 nopeusrajoitus on 40 km/h ja liikennemäärä on 734 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 4 %.

Kaavamuutoksessa on huomioitu näkemäalueet Myllypellontien, Tuulentien ja Tuoppitien liittymissä. Myös Härkätien eteläpuolella olevien liittymien näkemäalueet Koskitien, Kumpulantien ja Vanhan Koulutien osalta on hyvä tarkastaa ja huomioida kaavaratkaisussa. Ohjeistuksen mukaan yhdystiehen liittyvällä kadulla liittymän vähimmäisetäisyys maantiehen tulee olla 30 metriä. Suunnittelualueella Härkätiehen liittyvien katujen eli Kumpulantien, Myllypellontien, Tuulentien ja Tuoppitien osalta liittymäkieltomerkinnot on hyvä tarkastaa ja laajentaa niitä mainitun ohjeistuksen mukaisiksi.

Kaavamuutoksessa on tunnistettu Härkätien varrelle osoitetun asumisen osalta liikennemelusta aiheutuva haitta. Meluun liittyen on annettu määräyksiä AL-1-korttelinosille. Melumääräyksiä on hyvä antaa myös Härkätien varrelle osoitetuille AL/s -korttelialueille, joiden osalta melumääräys kaavamuutoksessa nyt puuttuu.

Tienpitäjä ei vastaa melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän uudisrakentamisen osalta.

Ehdotetut korjaukset ovat tehty karttaan.

Lausunto on laadittu yhteistyössä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastualueen luonnonsuojeluyksikön, ympäristönsuojeluyksikön ja vesiyksikön sekä Liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen kanssa. Muilta osin Varsinais-Suomen ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa kaavaluonnokseen.

Merkitään tiedoksi

9.12.2024 **Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo**
Suunnittelualueella sijaitsevat Onni Tourun suunnittelema paikallisesti merkittävä alakoulurakennus vuodelta 1928 ja maakunnallisesti merkittävä Marttilan vanhin koulurakennus Kirkonkylän yläkoulu, vuodelta 1890. Museo pitää hyvänä, että näillä molemmilla rakennuksilla on asianmukaiset kaavamerkinnot (sr-1 ja AL/s) kaavaluonnoksessa.

Merkitään tiedoksi

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on lausunut asiasta aiemmin 13.8.2024 ja todennut, että tiedot suunnittelualueen rakennuskannasta kaipaavat päivittämistä ja niillä on tehtävä rakennusinventointi. Kohteet tulee inventoida museon MIP-palveluun. Lausunnossa mainittu rakennusinventointi on huomioitu ja toteutumassa. Museolla ei ole asemakaavan muutoksesta muuta huomautettavaa.

Merkitään tiedoksi

Ehdotusvaiheen lausunnot

29.1.2025 **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

20.2.2025 **Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo**
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on lausunut asiasta aiemmin (13.8.2024 ja 9.12.2024) ja todennut, että *tiedot suunnittelualueen rakennuskannasta kaipaavat päivittämistä ja niillä on tehtävä rakennusinventointi* Kohteet tulee inventoida museon MIP-palveluun. Kaava-aineisto (kaavaselostus päivätty 20.12.2024) ei sisällä päivitettyjä tietoja suunnittelualueen rakennetusta kulttuuriympäristöstä. Rakennuskannan inventointia ei ole tehty.

Rakennusinventointiaineisto
Lähetetty Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo 27.2.2025

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaava-aineisto on vielä puutteellinen Suunnittelualueella olevan rakennuskannan arvot tulee selvittää inventoinnilla. Inventoinnit tehdään ja päivitetään Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon MIP-tietokantaan, johon saa käyttöoikeudet ja käyttöopastuksen vastuumuseosta. Museo on mukana inventoinnin ohjauksessa ja kohteiden arvottamisessa. Inventointi lisää tietoa alueella olevasta rakennuskannasta ja voi siten muuttaa kaavamerkintöjä. Täydennetyn aineiston pohjalta tulee pyytää Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto.

10.3.2025 Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on tarkastellut Marttilan kunnan toimittamaa kaava-alueen rakennusinventointiaineistoa ja toteaa, ettei asemakaavamuutosehdotukseen ole aihetta tehdä muutoksia.

Merkitään tiedoksi

20.2.2025 **Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus**
Kulttuuriympäristö
Kaavanlaatijan vastineen mukaan suunnittelualueella tullaan toteuttamaan rakennusinventointi yhteistyössä Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon kanssa. ELY-keskus toteaa, että inventoinnin tulokset tulee huomioida kaavassa ennen sen hyväksymistä.

Merkitään tiedoksi

Ilmastokestävyys

Kaavaselistusta on täydennetty ehdotusvaiheessa ilmastoriskejä koskevalla selvityksellä ja suosituksilla ilmastorisken vähentämiseksi. Kaavamääräyksiä on täydennetty näiltä osin. ELY-keskus kehottaa vielä kiinnittämään kaavassa huomiota vähähiiliseen rakentamiseen. Rakentamisesta aiheutuvia ilmastopäästöjä tulisi pyrkiä lieventämään kaavaratkaisuilla. Kaavaan olisi hyvä vähintään sisällyttää kestävään rakentamiseen ohjaava yleismääräys, esimerkiksi: ”Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.”

Tulvariski

Tulvariski on huomioitu kaavassa sijoittamalla rakennusalat riskialueen ulkopuolelle. 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 syvyyssvyöhykkeitä, merkinnät 1 m, 2 m ja 3 m ovat päinvastaisessa järjestyksessä.

Ehdotettu lisäys määräyksiin on tehty. Lisäksi kaavamerkintä 'VL' on muutettu muotoon 'VL-1' korostamaan, että kyseessä on erityinen lähivirkistysalue, jonka tavoitteena on luonnontilan säilyttäminen ja luonnon monimuotoisuuden edistäminen. Ehdotetut korjaukset on tehty tulvariskikarttaan.

21.2.2025 **CARUNA**

Caruna Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta tai lisättävää kaavaluonnosvaiheessa annettuun lausuntoon. Ehdotusvaiheen kaavakarttaan on asianmukaisesti merkittynä et-merkinnät kaava-alueella sijaitseville nykyisille puistomuuntamoille.

Merkitään tiedoksi

4.4.7. Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 11.11.- 12.12.2024, mutta kyseisenä aikana siitä ei ole annettu muistutuksia.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.1.- 21.2.2025, mutta kyseisenä aikana siitä ei ole annettu muistutuksia.

4.4.8. Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Ehdotus perustuu 7.11.2024 Marttilan kunnanhallituksen hyväksymään kaavaluonnokseen. Luonnosta on korjattu ja täydennetty saatujen lausuntojen mukaisesti.

Kaavaehdotus parantaa Härkätien alueen elinvoimaisuutta, monipuolisuutta ja viihtyisyyttä. Muutokset huomioivat myös alueen luonnonarvot.

Vireä keskus ja kestävä elämäntavan mahdollistaminen

Härkätien varrella olevat AR- ja AO-alueet muutetaan AL- ja AP-alueiksi. Tavoitteena on kehittää Härkätien varrelle elinvoimainen keskusta, jossa yhdistyvät asuminen, työpaikat ja palvelut. Tämä vähentää liikkumisen tarvetta. Muutos mahdollistaa monipuolisempien rakennustyyppien toteuttamisen, mukaan lukien monikäyttörakennukset, jotka tukevat alueen monimuotoista kehitystä.

Kaava-alue tarjoaa helpon pääsyn viheralueille ilman autoa. Lähivirkistysalueita (VL-1) on muun muassa Ihmistenojan varrella sekä kortteleiden 118, 69, 70, 71 ja 73 läheisyydessä, ja ne ovat saavutettavissa kävellen tai pyörällä. Alueella on virkistysmahdollisuuksia, kuten tenniskenttä (VU-alue) ja ulkoiluun sopivia viheralueita.

Liikennejärjestelmän parantaminen

Kaava parantaa kävely- ja pyöräilymahdollisuuksia alueella. **Myllypellontien** linjausta on korjattu tenniskentän kohdalla, jotta kävely- ja pyöräilyväylän rakentaminen olisi mahdollista.

Kiertotien linjausta on muutettu niin, että se mahdollistaa U-käännöksen kadulla. Lisäksi osa Kiertotiestä on muutettu kävely- ja pyöräkaduksi, jossa tontille ajo on sallittu. Näillä ratkaisuilla pyritään ratkaisemaan umpikujien ongelmat Kiertotiellä, jossa kulkijat usein eksyvät yksityisille tonteille yrittäessään tehdä U-käännöksen.

Härkätien LT-alueen rajoja on tarkistettu korttelien 70 ja 73 kohdalla siten, että kaikki rakennukset jäävät LT-alueen ulkopuolelle. Rakennusalat on myös tarkasteltu niin, että ne eivät sijoitu Härkätien suoja-alueelle.

Luontoarvojen säilyminen ja ilmatoriskien vähentäminen

Luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi lähivirkistysalueelle (VL-1) on asetettu kaavamääräyksiä, joilla pyritään edistämään luonnon monimuotoisuutta. Lisäksi Ihmistenojaan rantatontille on varattu alue, joka on säilytettävä luonnontilaisena ja korttelissa 134 on istutettava alue, jossa puusto tulee säilyttää mahdollisimman laajasti.

Kaavassa on huomioitu tulvariskialueet sekä Ihmistenojan jyrkkien rantojen eroosio, jotka voivat heikentää maaperän vakautta. Selvitysten pohjalta Ihmistenojan rannan tonttien rakennusaloja on mukautettu siten, että rakennukset suojataan näiltä riskeiltä. Kaava säilyttää alueen erityispiirteitä, kuten Ihmistenojan kasvillisuuden ja puuston, ja tukee luonnon monimuotoisuutta kaavamääräyksillä. Rantatonteilla on varattu istutettava alue, joka säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena ja jossa puusto pyritään säilyttämään mahdollisimman kattavasti.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

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

Keskeinen muutos on AR- ja AO-alueiden muuttaminen AL- ja AP-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. Myllypellontien linjausta on korjattu tenniskentän kohdalla, mikä mahdollistaa uuden kävely- ja pyöräilyväylän rakentamisen. Kiertotien linjausta on muokattu siten, että U-käännöksen tekeminen on mahdollista, ja osa kadusta on muutettu kävely- ja pyöräkaduksi, jossa tontille ajo on sallittu. Näillä ratkaisuilla pyritään ratkaisemaan Kiertotien umpikujien aiheuttamat ongelmat, joissa liikenne eksyy yksityisille tonteille.

Lisäksi Härkätien LT-alueen rajoja on tarkistettu kortteleiden 70 ja 73 kohdalla siten, että kaikki rakennukset sijoittuvat LT-alueen ulkopuolelle ja rakennusalat eivät ylitä Härkätien suoja-alueita.

Luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen on myös huomioitu asemakaavamuutoksessa. VL-alueelle on asetettu kaavamääräyksiä luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi. Erityisesti Ihmistenojaan rantatontilla on alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena, ja korttelissa 134 on istutettava alue, jossa puusto säilytetään mahdollisimman laajana.

Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on 24 905 k-m². Tämän rakennusoikeuden jakautuminen on seuraava: asuinalueille (AL ja AP) on varattu yhteensä 13 715 k-m² (noin 55 %), kun taas julkisia palveluja ja yhteisöjen tarpeita palveleville alueille (YS) on varattu 2 439 k-m² (noin 10 %).





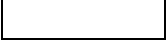
5.2. ALUEVARAUKSET

Härkätien varrella toteutetaan merkittäviä muutoksia alueiden käyttötarkoituksiin. Aiemmin asuinrivitaloille (AR) ja omakotitaloille (AO) varatut alueet muutetaan monipuolisemmaksi asuinalueeksi (AL ja AP).

Uudet AL-alueet: Näillä alueilla sallitaan tiiviimpi rakentaminen. Nykyinen kerroslukumerkintä I muutetaan muotoon I u ½, ja rakennustehokkuutta nostetaan 0,20:sta 0,30:een.

Vanhat AL-alueet: Näillä alueilla nykyiset tehokkuusluvut ja kerroslukumerkinnät säilytetään pääosin ennallaan. Ainoastaan korkeimmat, 0,4:n tehokkuusluvut lasketaan 0,35:een.

Alla oleva taulukko esittää asemakaavamuutoksen aluevarausten yhteenvedon:

	Käyttö	Pinta-ala (ha)	Osuus (%)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Tehokkuusluku
	AL, AO, AP, AR	9.7056	51.9%	22466	0.23
	YS	0.9755	5.2%	2439	0.25
	VL-1, VU	2.9438	15.7%		
	M	2.1152	11.3%		
	Katu- ja LP-alueet	2.9673	15.9%		
	YHT:	18.7074	100.0%	24905	0.13

Taulukko 2. Aluevaraukset

5.3. KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Suojellut rakennukset (sr-1 ja AL/s)

Asemakaavan alueella olevat suojellut rakennukset suojellaan **sr-1** merkinnällä. Suojelumerkinnällä varustettua rakennusta ei saa purkaa eikä rakennukseen saa tehdä sen rakennushistoriallista tai kulttuurihistoriallista arvoa turmelevia julkisivumuutoksia. Rakennuksen korjaus-, muutos- ja laajennustöissä on otettava sen ominaispiirteet ja rakennustaiteellinen arvo huomioon. Korjaus-, laajennus- ja muutostöihin on pyydettävä mu-seoviranomaisen lausunto.

Härkätien varrella sijaitsevat suojelurakennukset ovat osa aluetta, joka on osoitettu sekä asumiseen että pienimuotoiseen yritystoimintaan, ja sen ympäristö ja ympäristön ominaispiirteet säilytetään (**AL/s**). Alueelle rakennetusta kerrosalasta saa käyttää ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan pienyritystoimintaan.

AL-1

Härkätien varrella sijaitsevilla tonteilla, joilla ei ole suojeltuja rakennuksia, on sallittu rakentaa asuntoja, liiketiloja ja toimistoja sekä harjoittaa pientä yritystoimintaa. Talojen ja pihojen tulee eristää liikenteen melu. Aluetta saa käyttää ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan pienyritystoimintaan. Härkätien puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Tontin piha tulee suojata rakennuksilla, aitauksilla tai istutuksilla niin, että melutaso on päivällä enintään 55 dBA ja yöllä 50 dBA.

Luonnon monimuotoisuuden säilyminen

Luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi lähivirkistysalueelle (**VL-1**) on asetettu kaavamääräyksiä, joilla pyritään edistämään luonnon monimuotoisuutta. Lisäksi Ihmistenojaan rantatontille on istutettava alue, joka on säilytettävä luonnontilaisena (**lt**) ja korttelissa 134 on istutettava alue, jossa puusto tulee säilyttää mahdollisimman laajasti (**sp**).

Muut asemakaavassa käytetyt kaavamerkinnot ja määräykset ovat tavanomaisia.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Taajamakuva

Kaavam muutoksen tavoitteena on säilyttää ja parantaa Härkätien 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

Kaavam muutoksessa muutetaan useita alueita asumiskäyttöön, erityisesti Härkätien 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- ja AP-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-merkintä, on kaavam muutoksessa huomioitu siten, että niiden kulttuurihistoriallinen 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

Kaavamuu tos edistää luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Lähivirkistysalueille (VL-1) asetetut kaavamääräykset tähtäävät alueen luonnonarvojen ylläpitämiseen ja vahvistamiseen. Ihmistenojaan varrella sijaitseva alue on kaavamääräysten mukaan säilytettävä luonnontilaisena, ja korttelissa 134 tulee säilyttää mahdollisimman paljon puustoa. Nämä toimet tukevat alueen luonnonympäristön monimuotoisuuden säilymistä ja virkistysmahdollisuuksien parantamista.

Liikenne

Kaavam muutoksessa parannetaan liikennejärjestelyjä, erityisesti kevyen liikenteen väylien osalta. Myllypellontien linjausta on korjattu tenniskentän kohdalla jalankulku- ja pyöräilyreitien rakentamiseksi. Lisäksi Kiertotien umpikujat on poistettu muuttamalla osa kadusta kävely- ja pyöräkaduksi, mikä vähentää yksityisille tonteille päätyvää harhaliikennettä. 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.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutos ei myöskään vaikuta alueen maa- ja metsätalouskäytössä oleviin pohjoisosiin, joissa maataloustoiminta ja talousmetsäkäyttö jatkuvat entisellään.

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

5.3.3. Ilmastovaikutusten arviointi

Keskustan itäisen asemakaavamuutoksen ilmastovaikutusten arviointi osoittaa, että kaavalla on sekä positiivisia että negatiivisia ilmastovaikutuksia. Kaavan kokonaisvaikutus ilmaston 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>	Kaavamuutos 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-1), jotka edellyttävät olemassa olevan luonnonmukaisen puuston ja aluskasvillisuuden säilyttämistä.	
<i>Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa</i>		Kaavassa ei aseteta tavoitteita rakennetun ympäristön viherryttämiseksi tai hiilensidonnann maksimoimiselle.

Kestävän elämäntavan mahdollistaminen.

	Positiivinen	Negatiivinen
<i>Liikkumisen tarpeen vähentäminen resurssi- viisaasti</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 Myllypellontien linjausta on korjattu kävely- ja pyöräilyväylän rakentamisen mahdollistamiseksi. Nämä toimenpiteet edistävät kestäviä liikkumismuotoja.	

<i>Kestävät ratkaisut mahdollisten toimintojen ja eletävyyden edistäminen</i>	<p>Kaava-alue tarjoaa helpon pääsyn viheralueille ilman autoa. Lähivirkistysalueita (VL-1) on muun muassa Ihmistenojan varrella sekä kortteleiden 118, 69, 70, 71 ja 73 läheisyydessä, ja ne ovat saavutettavissa kävellen tai pyörällä. Alueella on virkistysmahdollisuuksia, kuten tenniskenttä (VU-alue) ja ulkoiluun sopivia viheralueita. Ympäristöhaittoja, kuten Härkätien melua ja pienyritystoiminnan vaikutuksia, on rajoitettu kaavamääräyksin. Kaava sisältää myös muutoksia, kuten Myllypellontien linjauksen korjaamisen, 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 korttelissa 134 puusto säilytetään mahdollisimman laajasti, mikä tukee alueen luonnonympäristön ja omaleimaisuuden säilymistä.</p>
-------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 energiasjär-jestelmässä tapahtuvat muutokset tai raken-nusten massoittelun ohjauksesta passiivisten energiaratkaisujen huomioimiseksi.
<i>Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuus</i>	Kaava hyödyntää olemassa olevaa infrastruk-tuuria, mikä on positiivista resurssitehokkuu-den kannalta.		

Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen		Positiivinen	Negatiivinen
<i>Alueen ilmasto-ri-skeille 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 luonnontilaisena ja jossa puusto pyritään säilyttämään mahdollisimman kattavasti.
<i>Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen</i>	Kaavassa on kartoitettu ja tarkasteltu alueen arvoja ilmastonmuutoksen haavoittuvuuden näkökulmasta. Lisäksi kaavassa on huomioitu ekologisten yhteyksien jatkuvuus. Lähivirkistysalueelle (VL-1) on asetettu kaavamääräyksiä, joiden tavoitteena on edistää luonnon monimuotoisuutta.
<i>Äärevöityvistä sääoloista 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.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

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

6.2. TOTEUTTAMISEN AJOITUS

Asemakaavan toteutuminen jatkuu alueen täydennysrakentamisella ja lähivuosien infrajärjestelyjen selkeyttämisellä.

6.3. TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Marttilassa 11.8.2025

Aluearkkitehti Pilar Meseguer