

MASKUN KUNTA

PIHLAJAMÄEN ASEMAKAAVA III

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



~~18.10.2022~~ 10.6.2024

**Nosto Consulting Oy**

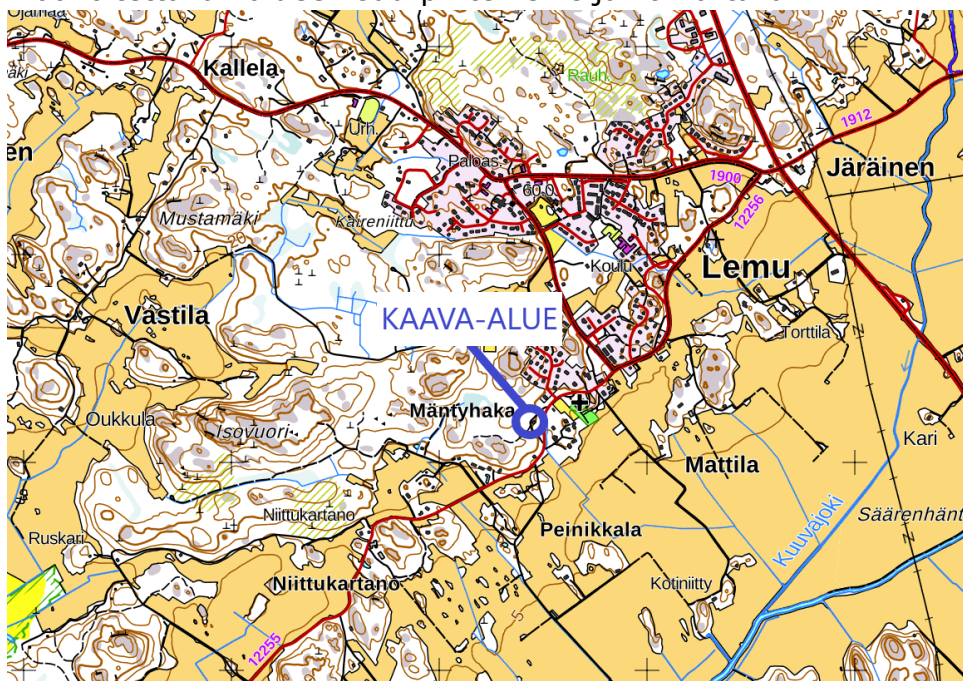
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

## 1. Suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee Lemun Pihlajamäessä noin puolentoista kilometrin päässä Lemun keskustan palveluista etelään. Suunnittelualue rajautuu idässä ja kaakossa Monnoistentiehen sekä yhteen asuinpientaloon, koillisessa Pihlajamäen pientaloalueeseen ja muissa ilmansuunnissa sitä ympäröivät rakentamattomat metsäalueet.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,2 hehtaaria.

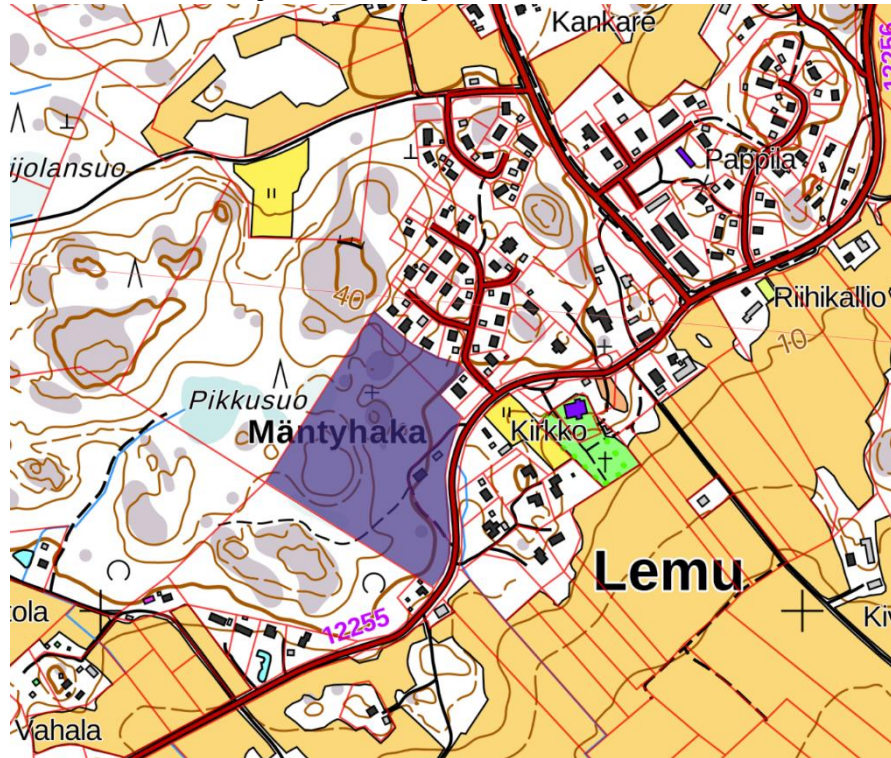
Kaavoitettavan alueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Kiinteistöietopalvelu, karttaote ©Maanmittauslaitos

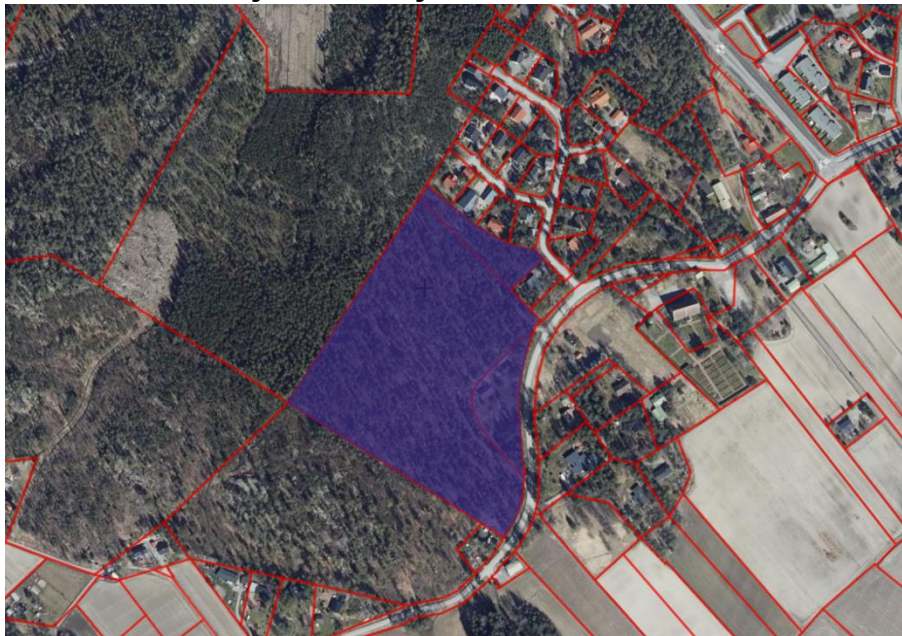


Kaava-alueen ohjeellinen rajaus:



Lähde: Kiinteistöpalvelu, karttaote. ©MML

Kaava-alueen ohjeellinen rajaus ilmakuvassa:



Lähde: Kiinteistöpalvelu, karttaote. ©MML

## 2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Lähtökohdat

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin loivarinteistä metsämaastoa. Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee asuinpientalo, jonka pihapiiri koostuu pääosin hoidetuista nurmialueista.

Suunnittelualueen maaperä on pääosin kalliomaata, ja pienemmiltä osin hiekkamoreenia sekä savea. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>.)

Alueelta on tehty luontoselvitysarvio 10.10.2022 (Senja Vainioranta / Luontotieto Vanamo)



#### Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella sijaitsee yksi asuinpientalo talousrakennuksineen. Suunnittelualueen lähimaastossa sijaitsee Pihlajamäen pientaloalue.

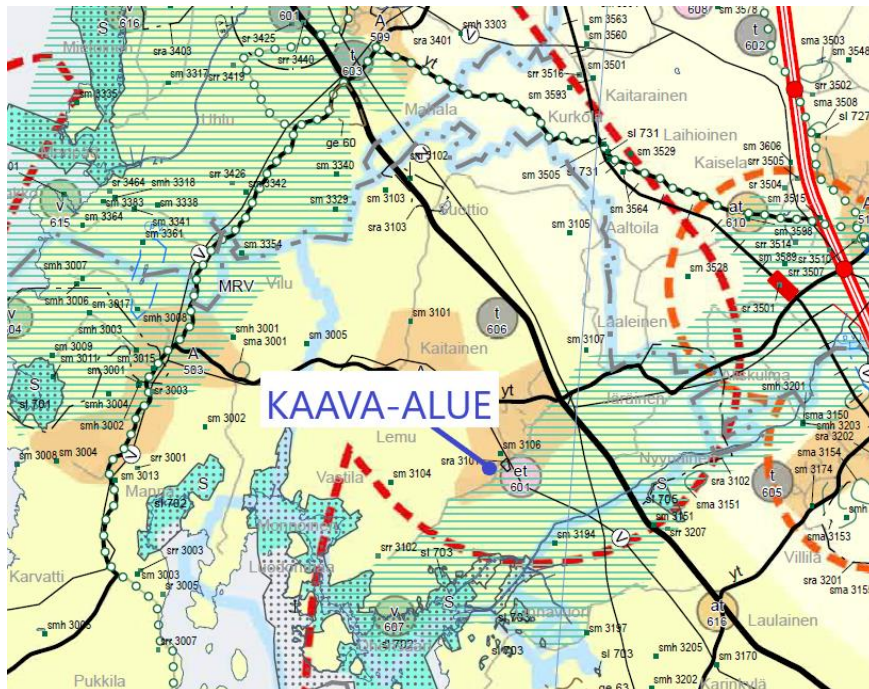
#### Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Varsinais-Suomen maakuntakaavaan, joka on vahvistettu 20.3.2013. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue kuuluu myös saariston rengas-tiehen tukeutuvaan kehittämisvyöhykkeeseen.

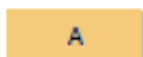
Suunnittelualueen eteläpuoli on osoitettu maakuntakaavassa Nousiainen-Hirvijoki kulttuurimaisema-alueeksi. Kulttuurimaisema-alue ei sijoitu suunnittelualueelle.



## Suunnittelualue maakuntakaavassa:



## Kaava-alueita koskevat seuraavat kaavamääräykset:

**TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia, pienikokoja teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

**SAARISTON RENGASTIEHEN TUKEUTUVA KEHITTÄMISVYÖHYKE****SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**

Vyöhykettä kehitetään rengastiehen tukeutuvaan matkailuun perustuen. Suunnitelmiin ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia saariston matkailu- ja muita elinkeinoja edistäviä. Suunnittelussa on varauduttava vyöhykkeen matkailutoimintojen ekologisesta, taloudellisesta ja sosiaalisesti hallittavaan kasvuun.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa.

Vaihemaakuntakaavat

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

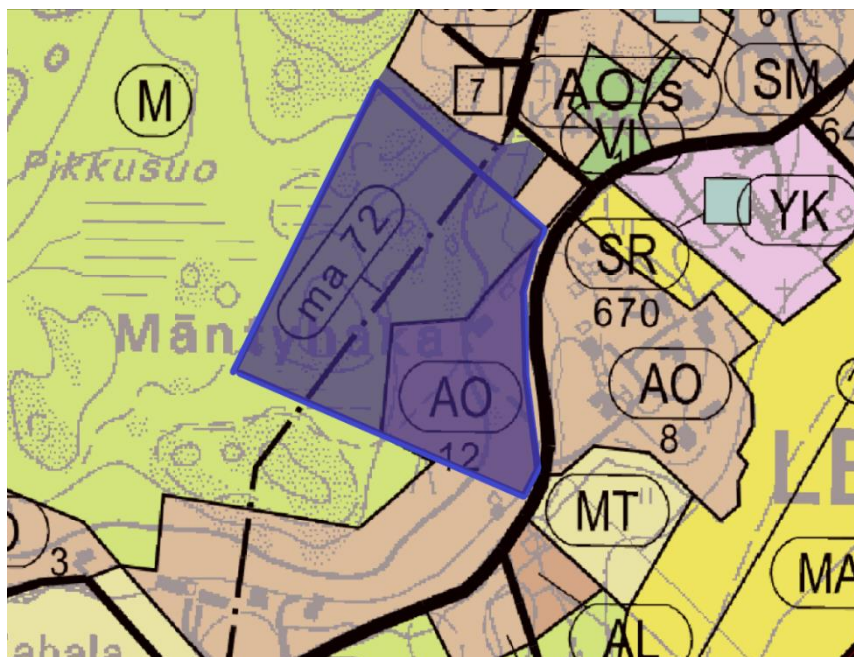
Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Suunnittelualueeseen ei kohdistu merkintöjä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa.

### Yleiskaava

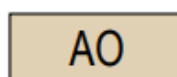
Suunnittelualueella on voimassa Lemun kunnanvaltuuston 26.1.2005 hyväksymä Lemun keskustan osayleiskaava.

Kaava-alue on osayleiskaavassa osoitettu erillispientalojen alueeksi (AO) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualueella koskee myös maisemallisesti arvokkaan alueen merkintä (ma 72). Suunnittelualue kuuluu osaksi Lemun kirkkomiljöötä. Yleiskaavamääräyksen mukaan rakennettaessa ma-alueelle uudisrakennusta tai laajennettaessa tai muutettaessa olevaa rakennusta tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sovittamiseen maisemaan ja ympäristöön. Ma-alueella olevien rakentamis- ja metsäalueiden peltoaukeisiin rajoittuvat reunavyöhykkeet tulee jättää ehyeksi.



Ote kaavayhdistelmästä.

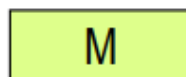
Kaava-alueella koskevat seuraavat kaavamääräykset:



**Erillispientalojen alue.**

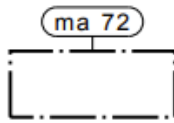
**Rakentamistehokkuus  $e=0.15$ .**

**Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen kokonaismäärän.**



**Maa- ja metsätalousvaltainen alue.**

**Alueella sallitaan rakennusjärjestyksen mukainen maa- ja metsätaloutta palveleva sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen.**



**Maisemallisesti arvokas alue.**

**Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä. Rakennettaessa alueelle uudisrakennusta tai laajennettaessa tai muutettaessa olevaa rakennusta tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sovittamiseen maisemaan ja ympäristöön esim. rakennuksen massoittelem, kattomuodon, aukotuksen ja värityksen osalta.**

**Alueella olevien rakentamis- ja metsäalueiden peltoaukeisiin rajoittuvat reunavyöhykkeet tulee jättää ehyeksi.**

**Numero viittaa alueen numerointiin kaavaselostuksessa.**

### Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Lemun kunnanvaltuuston 27.2.1991 hyväksymään Pihlajamäen asemakaavaan (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana).

### Rakennusjärjestys

Maskun kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2021.

### Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu asemakaavan pohjakartta 21.12.2022. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

## 2.2 Tavoite

Tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinalueen rakentaminen Lemun Pihlajamäkeen, olemassa olevan pientaloasutuksen läheisyyteen.

## 2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

## 2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanneselvitys
- Arkeologinen inventointi
- Luontoselvitys

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitysraportti 10.10.2022 (Senja Vainioranta/Luontotieto Vanamo)

## 2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Yritysvaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

### 3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

- naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Maskun kunnan hallintoelimet: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kunnan elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen Pelastuslaitos, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

### 4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

#### Valmistelu- eli luonnosvaihe

Lokakuu 2022: Asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville* kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaavaehdotuksen valmistumiseen asti.

Huhtikuu 2023 Kaavan valmisteluaineisto nähtäville. Aineisto pidetään nähtävillä kunnassa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kunta ilmoittaa kaava-aineiston nähtävilläolosta kirjeitse kaikille osallisille ja kunnan virallisissa ilmoituslehdissä. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää lausunnot viranomaisilta.

#### Ehdotusvaihe

Kesäkuu 2024: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa



siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

*Viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.*

### Hyväksymisvaihe

Syyskuu 2024: Kunnanvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

## 5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

### Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen  
puh. 0400 858 101, [pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi](mailto:pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi)

suunnittelija, rakennusarkkitehti Iris Hongisto  
puh. 050 551 6777, [iris.hongisto@nostoconsulting.fi](mailto:iris.hongisto@nostoconsulting.fi)

Nosto Consulting Oy  
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

### Maskun kunta:

maankäyttöpäällikkö Janne Muikkula  
puh. 044 738 8295, [janne.muikkula@masku.fi](mailto:janne.muikkula@masku.fi)

Keskuskaari 3, 21250 MASKU

## 6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

**Nosto Consulting Oy**