

MASKUN KUNTA

PIHLAJAMÄEN ASEMAKAAVA III

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



10.6.2024

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Rakennettu ympäristö	8
Luonnonympäristö	10
Muinaismuistot	11
Maanomistus	11
Työpaikat, palvelut	11
Tekninen huolto	12
Liikenne	12
2.2. Suunnittelutilanne	12
Maakuntakaava	12
Yleiskaava	15
Asemakaava	16
Rakennusjärjestys	17
Luontoselvitys	17
Pohjavesi	18
Kaavan pohjakartta	18
Rakennuskiellot	18
3. Suunnittelun vaiheet	19
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	19
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	19
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	19
Viranomaisyhteistyö	19
Osalliset ja vireille tulo	19
Kaavaluonnos	19

	Kaavaehdotus	20
	Kaavan hyväksyminen.....	20
4.	Asemakaavan kuvaus	21
4.1.	Kaavan rakenne	21
	Mitoitus.....	21
4.2.	Aluevaraukset	21
	Korttelialueet	21
	Virkistysalueet	21
	Muut alueet	21
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	22
	Suhde maakuntakaavoitukseen.....	22
	Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta	22
	Yleiskaavallinen tarkastelu	24
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	29
	Ilmastovaikutukset	29
	Asemakaavan muut vaikutukset.....	30
5.	Asemakaavan toteutus.....	31
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	31
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	31
LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake	
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset	
	4) Luontoarvio, Luontotieto Vanamo 10.10.2022	
	5) Vastine osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen.	
	6) Palaute kaavaluonnoksesta	
	7) Vastine kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen	
	8) Luontoselvitys, Luontotieto Vanamo 29.5.2024	
	9) Arkeologinen inventointi, Mikroliitti Oy 29.6.2023	
	10) Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista KILVA 10.6.2024	

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	30.3.2023	Kunnanjohtajan hyväksymispäätös kaavan nähtäville asettamisesta.
1.0	Kaavaehdotus	10.6.2024	Käsitelty Maskun kunnanhallituksessa __.__.2024 § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

MASKUN KUNTA PIHLAJAMEÄN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee:

Kiinteistöä 481-496-1-139 METSÄMAA sekä 481-496-1-125 HANNALA.

Asemakaavalla muodostuu:

Erillispientalojen korttelialueita, lähivirkistysaluetta sekä katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	29.11.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	20.10. – 23.11.2022
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	26.4. – 31.5.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. – ___.__.2023
Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan	___.__.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa uusia erillispientalojen korttelialueita asemakaavoittamattomalle alueelle Lemun Pihlajamäkeen. Alue sijoittuu olemassa olevan pientaloasutuksen läheisyyteen.

Alueella on voimassa Lemun keskustan osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen alueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

1.4. Asemakaavan esitystapa

Asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

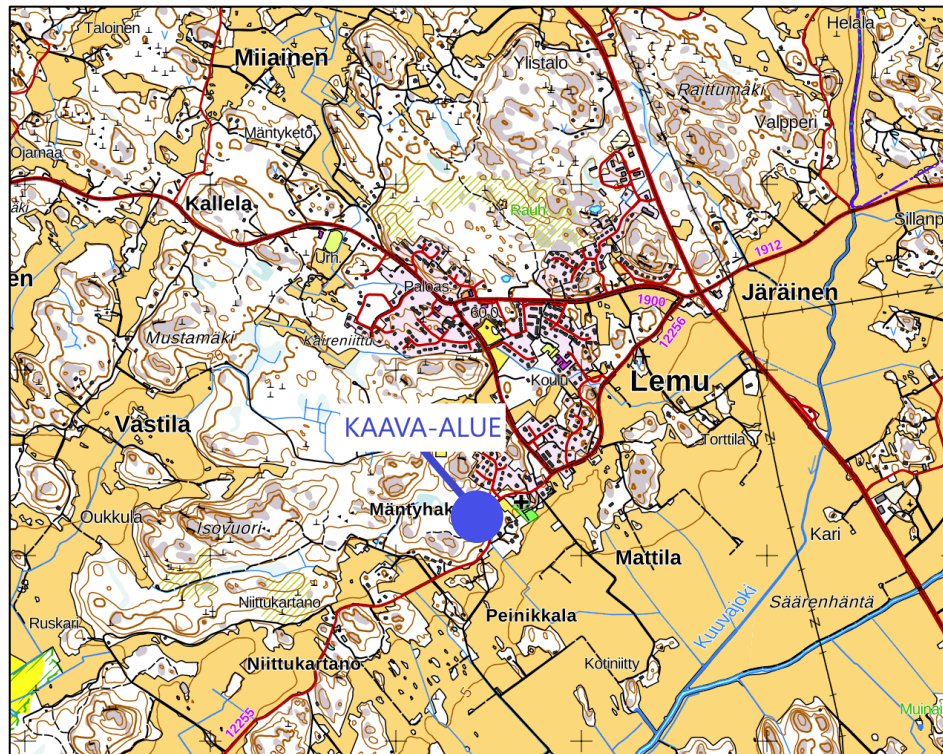
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen kiinteistö 481-496-1-125 HANNALA on yksityisomistuksessa ja kiinteistö 481-496-1-139 METSÄMAA on kunnan omistama metsäalue.

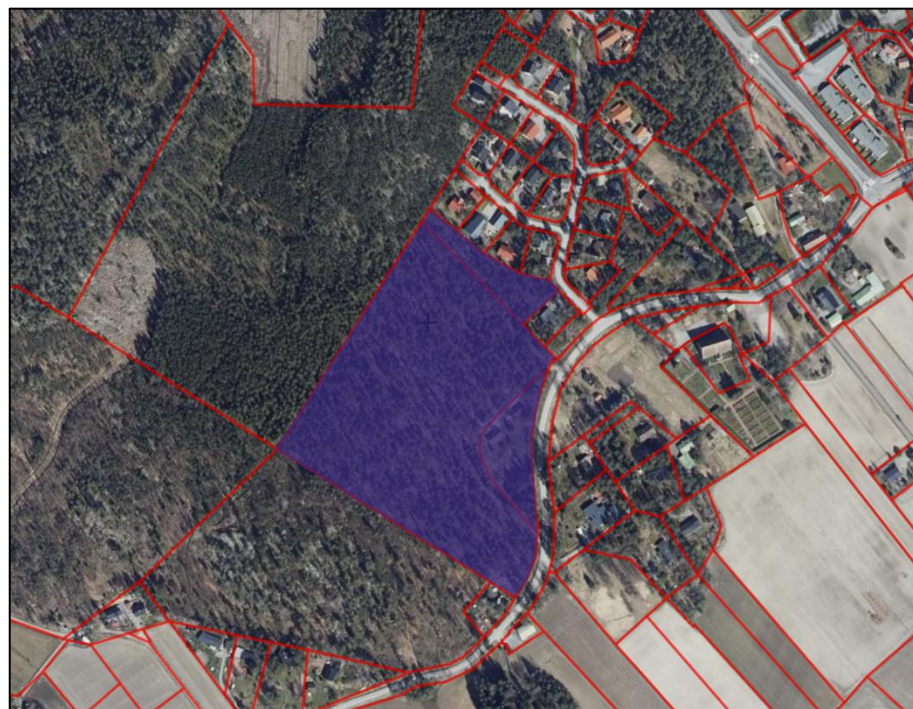
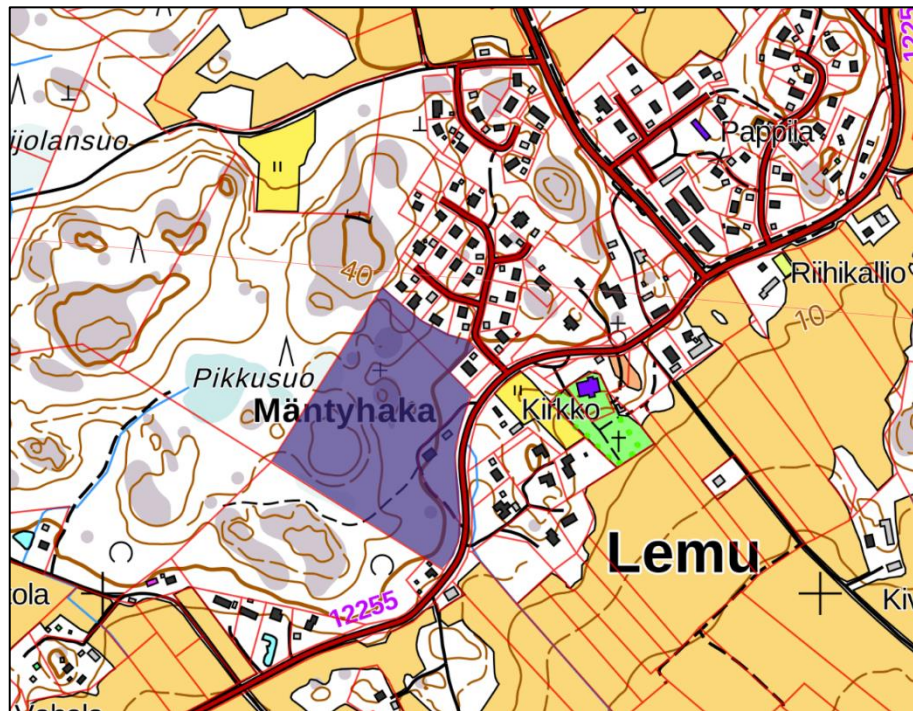
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,2 hehtaaria.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus:



Lähde: Kiinteistötietojärjestelmä, karttaote. ©MML

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee yksi asuinrakennus talousrakennuksineen.



Suunnittelualan olemassa oleva rakennuspaikka sekä Monnoistentietä.

Suunnitteluala sijoittuu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) osoitetun Lemun kirkkoympäristön läheisyyteen.

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen inventointi 29.6.2023 (Antti Bilund, Mikroliitti Oy). Alueella ei sijainnut aiemmin tnnnettuja arkeologisia kohteita. Inventoinnin yhteydessä alueelta löytyi luonnonkivistä rakennettu kellarikuoppa, joka liittyy 1800-luvun jälkipuoliskon tai 1900-luvun asutukseen. Sitä ei ole inventoinnin mukaan syytä pitää kiinteänä muinaisjäännöksenä eikä muuna kulttuuriperintökohteena. Alueella ei ole inventoinnin jälkeen tunnettuja arkeologisia suojelukohteita. Arkeologinen inventointi on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 9.

havaittu EU:n luontodirektiivin liitteen IV selkärankaisten eläinlajien tai kasvilajien esiintymispaikkoja, tosin kaikkien lajien esiintymistä ei voida maastokäyntien aikana poissulkea luotettavasti. Uhanalaisista lajeista alueella pesii viherpeippo, joka ei kuulu erityisesti suojeltuihin lajeihin eikä lainsäädännöllisesti rajoita alueen maankäyttöä, mutta suositukseksi lajin pesintä tulisi huomioida. Pihlajamäen alue ei ole luonnontilainen. Suunnittelualue on jatkumoa nykyiselle tiiviille omakotitaloalueelle eikä katko olemassa olevia viheryhteyksiä eri metsäalueiden välillä.



Alueen metsämaastoa.

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen inventointi 29.6.2023. Alueelta ei löytynyt inventoinnissa muinaisjäännöskohteita tai muita kulttuuriperintökohteita. Alueen olemassa olevan pientalon rakennuspaikalta löytyi luonnonkivistä rakennettu kellarikuoppa, joka liittyy 1800-luvun jälkipuoliskon tai 1900-luvun alun asutukseen.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat sekä kunnan että yksityisessä omistuksessa.

Työpaikat, palvelut

Suunnittelualue sijaitsee noin puolentoista kilometrin päässä Lemun keskustan palveluista etelään. Laajempiin Maskun keskustan palveluihin on matkaa noin 10 kilometriä.

Lemun alueella kävelymatkan päässä suunnittelualueelta sijaitsevat päivittäistavarakauppa, kuntosali, kirjasto, päiväkotiki sekä alakoulu. Lähimmälle linja-autopysäkille on matkaa suunnittelualueelta noin 1,8 kilometriä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin.

Liikenne

Suunnittelualueen itäpuolella kulkevan Monnoistentien keskimääräinen vuorokausiliikenne (2021) on suunnittelualueen kohdalla 371 ajoneuvoa/vrk. Monnoistentie liittyy koillisessa Kirkkotiehen, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne (2021) on 765 ajoneuvoa/vrk (Lähde: Väylävirasto).

Suunnittelualueelta on matkaa lähimmälle linja-autopysäkille noin 1,8 kilometriä. Pysäkiltä liikennöidään Turun suuntaan noin 9 kertaa päivässä arkipäivisin.

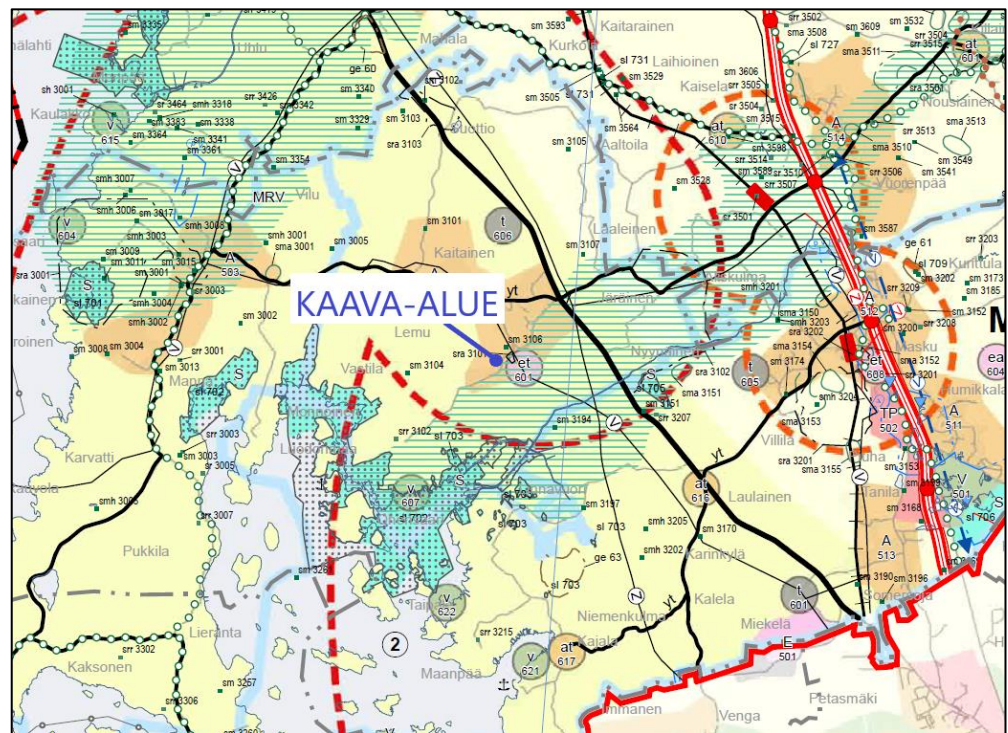
2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Suunnittelualue on osa 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajama- toimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue kuuluu myös saariston rengastiehen tukeutuvaan kehittämisvyöhykkeeseen.

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

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

**TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE**

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

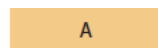
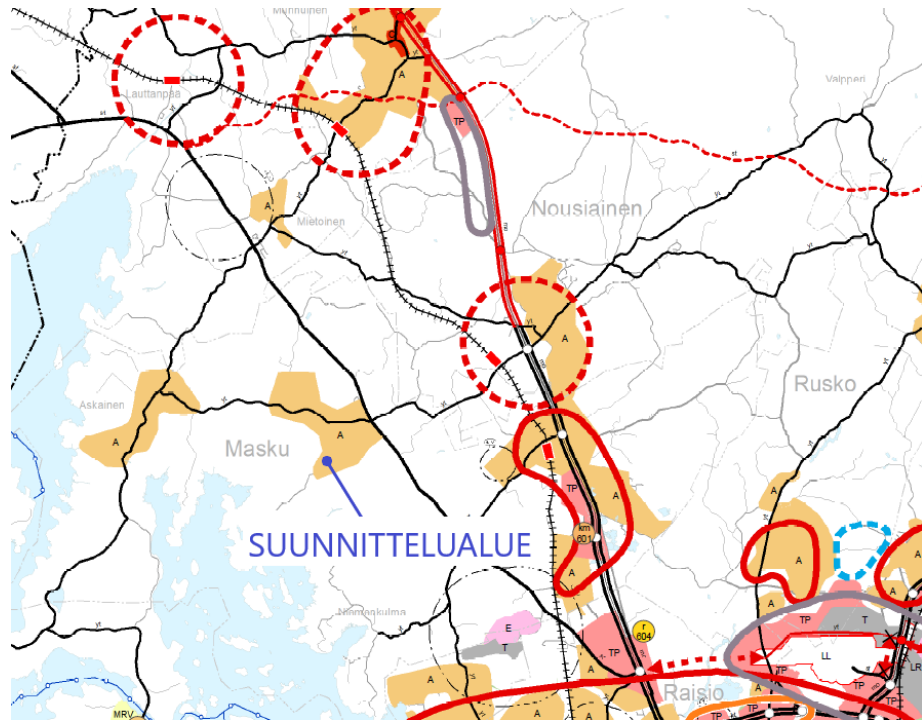
**SAARISTON RENGASTIEHEN TUKEUTUVA KEHITTÄMISVYÖHYKE****SUUNNITELUMÄÄRÄYS:**

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

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

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.

**TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Varsinais-Suomen luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

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.

Suunnittelualue kuuluu vaihemaakuntakaavassa matkailun, retkeilyn ja virkistysalueen kehittämisen kohdealueeseen (Saariston rengastie).



Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät. Maakuntakaavan saariston rengastiehen tukeutuva kehittämisvyöhyke poistuu ja korvautuu matkaiun, retkeilyn ja virkistysen kehittämisvyöhykkeellä.

- **MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (LAVMK)**
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistysen kehittämisen kohdealue

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Kasnä-s-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

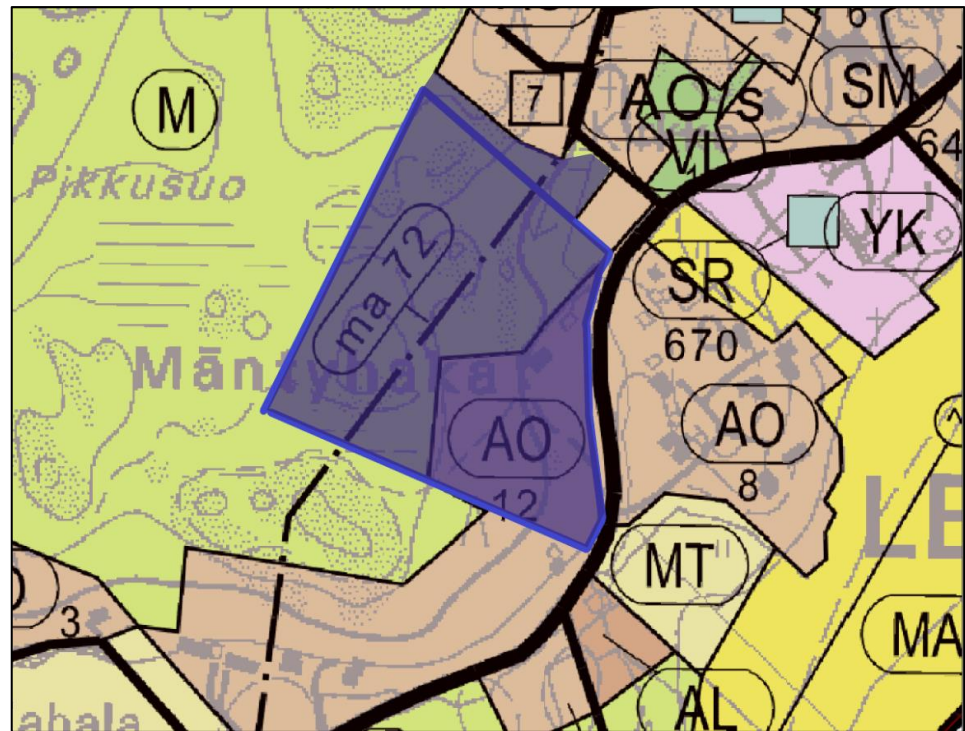
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Lemun kunnanvaltuuston 26.1.2005 hyväksymä oikeusvaikutteinen Lemun keskustan osayleiskaava.

Kaava-alue on osayleiskaavassa osoitettu erillispientalojen alueeksi (AO) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Osaa suunnittelualueesta 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 soveltamiseen maisemaan ja ympäristöön. Ma-alueella olevien raken-

tamis- ja metsäalueiden peltoaukeisiin rajoittuvat reunavyöhykkeet tulee jättää ehyeksi. Kaavaselostuksen mukaan ma-aluearjaus on rajattu ympäristöministeriöstä 3/2003 saatujen karttojen sekä maakuntamuseon kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella.

Ote yleiskaavasta, suunnittelualueen likimääräinen raja sinisellä:



Lähde: Lemun osayleiskaava

<div style="border: 1px solid black; background-color: #f4b084; padding: 5px; width: 40px; margin: 0 auto;">AO</div>	<p>Erillispientalojen alue. Rakentamistehokkuus $e=0.15$. Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen kokonaismäärän.</p>
<div style="border: 1px solid black; background-color: #90ee90; padding: 5px; width: 40px; margin: 0 auto;">M</div>	<p>Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueella sallitaan rakennusjärjestyksen mukainen maa- ja metsätaloutta palveleva sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen.</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40px; margin: 0 auto;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">ma 72</div> <div style="border: 1px dashed black; width: 100%; height: 15px;"></div> </div>	<p>Maisemallisesti arvokas alue. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä. Rakennettaessa alueelle uudisrakennusta tai laajennettaessa tai muutettaessa olevaa rakennusta tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sovitamiseen 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.</p>

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.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitysarvio 10.10.2022 sekä luontoselvitys 29.5.2024. Luontoselvityksen maastotyöt suoritettiin kesällä 2023 sekä keväällä 2024.

Luontoselvitykseen sisältyi luontotyyppikuviointi, liito-oravaselvitys, pesimälinnustoselvitys sekä lepakkoselvitys. Alueen luontotyypit jaettiin varttuneisiin, havupuuvaltaisiin tuoreisiin mustikkatyyppin kangasmetsiin, varttuneisiin, kuivahkoihin puolukkatyyppin kangasmetsiin sekä niiden vaiheittumiin, kalliometsiin sekä soistuneisiin pienialaisiin painanteisiin.

Alueen metsä on pääosin luontoselvityksen mukaan reilusti harvennettua, ojitettua ja lahopuun määrä on melko vähäinen eli alue ei ole luonnontilainen. Harva mänty- ja kuusivaltainen puusto on varttunutta ja pensaskerroksessa kasvaa paikoin hyvin runsaana lehtipuutaimikkoa, lähinnä koivua, mutta myös haapaa, pihlajaa, pajua ja tammea. Pienemmissä määrin alueella on pienialaisia laikkuja, joilla kalliopinta on lähes näkyvissä. Alueella on myös kaksi pienialaista soistunutta alaa, joilla valtalajeina ovat suopursu, rahkasammalet, juolukka ja sarat.

Alueelta ei löydetty merkkejä liito-oravan elinpiiristä. Alue ei ole tyypillistä liito-oravan elinympäristöä. Kaava-alueella havaittiin useita tavanomaisia pesiviä lintupareja. Uhanalaisista lajeista alueella havaittiin viherpeippo. Alueella havaittiin muutamia saalistavia lepakoita, joista yksi tulkittiin pohjanlepakoksi.

Luontoselvityksen yhteenvedona todettiin, että Lemun Pihlajamäen alueella ei ole luonnonsuojelulain suojeltuja (64 §) tai tiukasti suojeltuja (65 §) luontotyyppijä tai vesilain 11 § suojeltuja luontotyyppijä. Selvitysalueella ei myös ole EU:n luontodirektiivin (liite I) ensisijaisesti suojeltavia luontotyyppijä tai metsälain 10 § mukaisia tärkeitä elinympäristöjä. Suunnittelualueella ei havaittu EU:n luontodirektiivin liitteen IV selkärankaisten eläinlajien tai kasvilajien esiintymispaikkoja, tosin kaikkien lajien esiintymistä ei voida maastokäyntien aikana poissulkea luotettavasti. Uhanalaisista lajeista alueella pesii viherpeippo, joka ei

kuulu erityisesti suojeltuihin lajeihin eikä lainsäädännöllisesti rajoita alueen maankäyttöä, mutta suosituksena lajin pesintä tulisi huomioida. Pihlajamäen alue ei ole luonnontilainen. Suunnittelualue on jatkumoa nykyiselle tiiviille omakotitaloalueelle eikä katko olemassa olevia viheryhteyksiä eri metsäalueiden välillä.

Luontoselvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 8.

Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Kaavan pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty kunnan toimesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 18.10.2022 (päivitetty 30.3.2023).

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS).

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kunnan vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa 29.11.2021.

18.10.2022 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 20.10.2022 alkaen Maskun kunnan verkkosivuilla sekä osoitteessa www.aseamakaava.fi/projektit/masku. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilletulosta on kuulutettu Maskulaisessa sekä Vakka-Suomen Sanomissa 20.10.2022.

Maskun kunnanhallitus käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen kokouksessaan 12.12.2022 § 231. Tämän jälkeen OAS:sta on saatu vielä yksi lausunto. Vastine OAS:sta saatuun palautteeseen on selostuksen liitteenä 5.

Kaavaluonnos

30.3.2023 päivätty kaavaluonnos on asetettu nähtäville kunnanjohtajan päätöksellä 26.4.2023.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 26.4.–31.5.2023 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osalliselta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen liiton, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon, Caruna Oy:n, DNA Oyj:n, Maskun rakennus- ja ympäristölautakunnan sekä Maskun Vesihuolto Oy:n lausunnot.

Kaavakartalle on luonnosvaiheen jälkeen tehty seuraavia muutoksia:

- Lähivirkistysalueen määräystä on täydennetty seuraavasti: "Alue on säilytettävä puustoisena. Alueelle saa sijoittaa puistomuuntamoita".
- Kaavakartalle on osoitettu uusia yleismääräyksiä:
 - o Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen
 - o Rakennukset on suunniteltava siten, että katoille on mahdollista sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä.
 - o Piha-aluetta koskevaa yleismääräystä on täydennetty seuraavasti "Rakennuspaikoilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa."
- Korttelin 141 rakennuspaikoille 3 ja 4 on osoitettu merkintä "jp":Rakennuspaikka, jonka jätevedet on varauduttava johtamaan kiinteistökohtaisen jätevesipumppaamon avulla."

10.6.2024 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Maskun kunnanhallitus on käsitellyt 10.6.2024 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2024 §__.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.2024 välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavalla mahdollistetaan uuden asuinpientaloalueen rakentaminen Lemun Pihlajamäkeen, olemassa olevan pientaloasutuksen läheisyyteen.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,2 hehtaaria.

Mitoitus

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Kaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta noin 3,18 hehtaaria, lähivirkistysaluetta noin 2,5 hehtaaria sekä katualuetta noin 0,53 hehtaaria.

Uusien korttelien tehokkuusluvuksi on osoitettu $e=0.20$. Olemassa olevan rakennuspaikan tehokkuusluvuksi on osoitettu $e=0.15$. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6087 k-m².

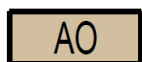
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Korttelit 137-142



Erillispientalojen korttelialue.

Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

Alue on säilytettävä puustoisena. Alueelle saa sijoittaa puistomuuntamoita.

Muut alueet



Katu.

Kaavassa on osoitettu uutena katualueena Pikkusuontie.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Suhde maakuntakaavoitukseen

Suunnittelualue on Varsinais-Suomen maakuntakaavassa sekä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Merkintä sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Asemakaavassa osoitetaan erillispientalojen korttelialueita, lähivirkistysalueita sekä katualuetta. Asemakaava on linjassa maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.

Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueutta koskee lisäksi matkailun- retkeilyn ja virkistykseen kohdealueen merkintä. Merkintä viittaa suunnittelualueen kuulumisen Saariston rengastien kehittämisen kohdealueeseen. Kohdealueella tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä.

Asemakaavoituksen myötä toteutuvan yhdyskuntarakenteen tiivistymisen ja lähialueen liikenneverkoston käyttäjien lisääntymisen myötä alueella on nykyistä enemmän kannustimia kehittää myös kestävien liikkumismuotojen verkostoja.

Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta

Voimassa oleva osayleiskaava on entisen Lemun kunnanvaltuuston 26.1.2005 hyväksymä, ja on näin ollen verraten melko vanha. Liki 20 vuotta vanhan, entisen Lemun kunnan aikana laaditun kaavan sisältö ei ole tänä päivänä täysin linjassa Maskun kunnan tavoitteiden kanssa, ja kaavoitustyö on käynnistetty kunnan kaavoitustarpeiden pohjalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 momentin mukaan jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetyistä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista (21.4.2017/230).

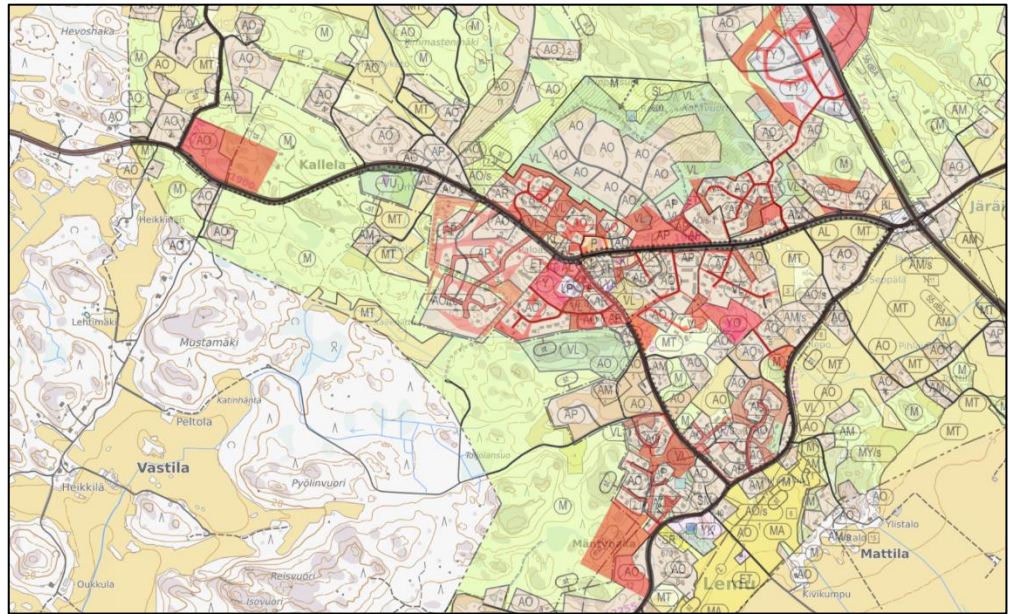
Lemun keskustan osayleiskaavan alueella on asemakaavoittamattomia erillispientaloalueita, mutta alueet ovat pitkälti yksityisten maanomistajien omistamia ja niiden asemakaavoittaminen on täten maapoliittisesti haastavaa tai ne eivät sijainniltaan ole yhdyskuntarakenteen vahvistamista tukevia. Nyt laadinnassa oleva asemakaava sijoittuu kunnan omistamalle maa-alueelle.

Yleiskaavasta poikkeaminen on myös perusteltavissa yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä, sillä kaavoitettava alue sijoittuu olemassa olevan pientaloasutuksen välittömään läheisyyteen ja myös alueen tekninen huolto on helposti toteutettavissa.

Lähes ainoa kunnan omistama vastaavaan tarkoitukseen sopiva maa-alue Lemun alueella sijoittuu Askaistentien-Miiaistentien risteuksen tuntumaan. Alueelle on yleiskaavassa osoitettu 5 erillispientalon rakennuspaikkaa, mutta alue sijaitsee kauempana tiiviistä yhdyskuntarakenteesta, ja esimerkiksi kouluun muodostuu matkaa ajoteitä pitkin 3,7 kilometriä, suunnittelualueen sijaitessa ainoastaan noin 1,2 kilometrin päässä Lemun koulusta. Suunnittelualueen sijainti olemassa olevan pientaloasutuksen kyljessä ja lyhempien yhteyksien päässä vahvistaa täten paremmin toimivaa yhdyskuntarakennetta.

Kunnan omistamille maa-alueille ei ole Lemun alueella tällä hetkellä myöskään mahdollista toteuttaa suurempia kaavoituskokonaisuuksia, joten yli kuuden erillispientalotontin kokonaisuutta suunniteltaessa on joka tapauksessa poikettava voimassa olevasta yleiskaavasta. Useamman pienen pientaloalueen toteuttaminen yhdyskuntarakenteen reuna-alueille hajauttaisi enemmän rakennetta, ja olisi myös vähemmän resurssitehokasta, sillä alueille pitäisi toteuttaa erilliset teknisen huollon rakennelmat sekä infra.

Ote Maskun karttapalvelusta, jossa kunnan omistamat maa-alueet ja yleiset alueet esitetty punaisella:



Ote Maskun kunnan karttapalvelusta.

Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu erillispientalojen alueeksi (rakentamistehokkuus $e=0.15$) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla sallitaan kaavamääräyksen mukaan rakennusjärjestyksen mukainen maa- ja metsätaloutta palveleva sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. (Kaavamääräyksessä on viitattu vanhaan Lemun kunnan rakennusjärjestykseen, joka ei ole voimassa suunnittelualueen kuullessa nykypäivänä osaksi Maskun kuntaa.)

Voimassa olevassa yleiskaavassa erillispientalojen alueelle on osoitettu yhteensä 12 rakennuspaikkaa. Rakennuspaikoista kuudella sijaitsee jo toteutunutta rakentamista. Rakentuneista rakennuspaikoista yksi sijoittuu suunnittelualueelle. Yleiskaavan mukaisella AO-alueella on näin ollen yhteensä kuusi rakentumatonta erillispientalon rakennuspaikkaa. Kaavassa on tavoitteena osoittaa suunnittelualueelle yhteensä 18 rakennuspaikkaa, joista edellä mainitulla yhdellä rakennuspaikalla sijaitsee jo toteutunutta rakentamista. Näin ollen asemakaavassa poiketaan oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta.

Osa asemakaavassa osoitettavista rakennuspaikoista sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle. Myös tältä osin asemakaavassa poiketaan oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta.

Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska kaavassa poiketaan oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta, tehdään kaavatyössä yleiskaavallista tarkastelua ja käydään läpi

maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen yleiskaavan sisältövaatimusten täytyminen. Arviointi suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutumista (MRL 39 §, 2. momentti kohdat 1-9).

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Kaavalla edistetään toimivan yhdyskuntarakenteen kehittymistä, kaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialueita alueen tarkoituksenmukainen liikennöinti huomioiden. Alue sijoittuu olemassa olevan pientaloalueen tuntumaan.

Kävelymatkan päässä kaava-alueelta sijaitsevat päivittäistavara-kauppa, kirjasto, päiväkotiki sekä alakoulu. Noin 1,8 kilometrin päässä sijaitsee lisäksi linja-autopysäkki, jolta liikennöidään Turun suuntaan.

Kaavan myötä toteutuvalla rakentamisella saattaa olla positiivisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, kun alueen palveluiden ja muiden toimintojen käyttöaste parantuu uusien asukkaiden myötä. Lisääntynyt käyttöaste voi lisätä esimerkiksi kannustinta kehittää jalankulun ja pyöräilyn väyliä alueella. Kaavassa on lisäksi osoitettu lisäksi tarpeelliset viheryhteydet sekä virkistymisen että ekologisten yhteyksien kannalta.

Kaava-alueen sijainti jo rakentuneen pientaloalueen tuntumassa sekä lähellä palveluita ja koulua sekä päivähoitoa tukee toimivan yhdyskuntarakenteen kehittymistä. Kunnan omistama ainoa vastaavaan käyttötarkoitukseen osoitettu maa-alue Lemun alueella sijaitsee kauempana yhdyskuntarakenteesta, ja mahdollistavaa ainoastaan viiden uuden rakennuspaikan muodostumisen, joten sen toteuttaminen ei ole tällä hetkellä kannattavaa ennen muun yhdyskuntarakenteen täydentymistä. Yli viittä uutta rakennuspaikkaa Lemun alueelle kunnan omistamille maa-alueille muodostettaessa tulisi joka tapauksessa poiketa osayleiskaavasta, tai osoittaa useampia yhdyskuntarakenteen reuna-alueille sijoitettavia pieniä uusia asuinalueita, joilla taas olisi yhdessä enemmän yhdyskuntarakennetta hajauttavia ominaispiirteitä. Useamman pienen alueen rakentaminen olisi myös taloudellisesti kannattamattomampaa, sillä alueille tulisi rakentaa erilliset teknisen huollon järjestelmät ja infra.

Verraten Lemun alueen muihin toteuttamisvaihtoehtoihin tonttitarjonnan lisäämisen kannalta, on suunnitteilla oleva vaihtoehto todettu parhaimmaksi vaihtoehdoksi yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden sekä ekologisen kestävyysnäkökulmista.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaavassa hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla nykyisen pientaloalueen laajentuminen. Kaavalla täten täydennetään olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaava-alue sijoittuu rakentuneen Monnoistentien varteen. Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen myös palveluiden osalta.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaavalla vastataan kunnan tonttitarpeisiin ja mahdollistetaan uuden asuinalueen rakentuminen. Kaava tukeutuu Lemun sekä Maskun keskustan palveluihin.

Lemun keskustassa, noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueelta sijaitsevat päivittäistavarakauppa, Lemun kirjasto sekä päiväkotitoiminta. Lemun koulu sijaitsee noin 1,2 kilometrin päässä suunnittelualueelta. Maskun kuntakeskuksen kattavampiin palveluihin on matkaa noin 11 kilometriä.

Suunnittelualueelta on matkaa lähimmälle linja-autopysäkillä noin 1,8 kilometriä. Pysäkillä liikennöidään Turun suuntaan noin 9 kertaa päivässä arkipäivisin.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko-liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Kaava-alue on kokonaisuudessaan erillispienalojen aluetta, jossa sisäinen liikennöinti on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaavassa on osoitettu myös tarpeelliset aluevaraukset yleiselle ja lankululle. Katutilan mitoituksessa on huomioitu myös mahdollisuus kevyen liikenteen väylälle.

Suunnittelualueella koskevat Lounais-Suomen jätehuoltomääräykset. Alueella kiinteistön on liityttävä kunnan jätehuoltojärjestelmään.

Suunnittelualue sijoittuu kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen tuntumaan ja on liitettävissä kunnan vesihuoltoverkostoon.

Suunnittelualueelta on matkaa lähimmälle linja-autopysäkillä noin 1,8 kilometriä. Pysäkillä liikennöidään Turun suuntaan noin 9 kertaa päivässä arkipäivisin.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Kaava mahdollistaa turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön toteutumisen.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavaratkaisulla ei ole kunnan elinkeinoelämää heikentäviä vaikutuksia.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

Alueelta ei ole tiedossa ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetun Nousiainen-Hirvijoki kulttuurimaiseman länsipuolelle. Maisema-alueen ja suunnitellun rakentamisen väliin on pyritty jättämään kaavassa riittävä viherkaista, jotta uudella rakentamisella olisi mahdollisimman vähän vaikutuksia itäpuoliselle maisema-alueelle. Lähivirkistysalueeksi osoitettu viherkaista on metsämäinen ja runsaspuustoinen. Puuston säilyminen on varmistettu myös kaavamääräyksin.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitysraportti vuonna 2022 sekä luontoselvitys vuonna 2024. Luontoselvityksen perusteella suunnittelualueella ei ole erityisiä kaavoituksessa huomioon otettavia luontoarvoja.

Alueelta on laadittu arkeologinen inventointi, jonka perusteella alueelta ei ole tiedossa erityisiä arkeologisia tai kulttuuriympäristön arvokohteita.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavassa on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla virkistykseen soveltuvia alueita, joilla on pyritty mahdollistamaan myös viheryhteyksien säilyminen alueella. Kokonaisuudessaan virkistykseen soveltuvien alueiden määrä alueella hieman vähenee, mutta kaava-

alueen läheisyydessä on jatkossakin runsaasti virkistykseen soveltuvia maa- ja metsätalousalueita, jotka ovat alueen asukkaille ja käyttäjille helposti saavutettavissa.

Johtopäätökset

Kaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavalla mahdollistetaan uuden asuinalueen rakentaminen. Kaavalla saattaa olla positiivisia vaikutuksia alueen väestökehitykseen uusien rakennuspaikkojen syntymisen myötä.

Yhdyskuntarakenne

Kaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Kaava tukeutuu oleellisesti olemassa olevan pientaloasutuksen tuntumaan ja toimii sen jatkeena. Kaavalla täydennetään yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut löytyvät Lemun keskustasta, noin puolentoista kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Lemun keskustan tuntumassa sijaitsevat päivittäistavarakauppa, Lemun kirjasto sekä päiväkotit. Kattavammat palvelut sijaitsevat Maskun kuntakeskuksessa noin 11 kilometrin ajomatkan päässä suunnittelualueelta.

Noin 1,3 kilometrin päässä suunnittelualueelta sijaitsee Lemun koulu, jossa on esiopetus sekä alakoulun luokat 1-6. Yläkoulu sijaitsee Maskussa noin 11 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

Liikenne

Alueelle syntyvien uusien rakennuspaikkojen myötä alueen liikennemäärät todennäköisesti hieman kasvavat. Kaavatyön yhteydessä alueelle on suunniteltu käytön kannalta tarpeelliset tonttikadut.

Noin 1,8 kilometrin päässä suunnittelualueelta sijaitsee Kustavintien varressa linja-autopysäkki, josta liikennöidään Turun suuntaan arkipäivisin noin 9 kertaa päivässä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavoittamattoman, virkistykseen soveltuvan metsäalueen määrä alueella hieman vähenee uuden asemakaavan myötä. Lähiympäristöön jää kuitenkin runsaasti virkistykseen soveltuvaa metsämaastoa. Kaava-alueelle on lisäksi osoitettu lähivirkistysalueita.

Alueelta on laadittu luontoselvitys kesän 2023 ja kevään 2024 aikana. Luontoselvityksen perusteella alueelta ei ole tiedossa erityisiä kaavoituksessa huomioitavia luontoarvoja.

Ilmastovaikutukset

Poistuvalla kasvillisella alalla, rakentamisella ja maaston muokkauksella on negatiivisia ilmastovaikutuksia. Kaavan ilmastovaikutuksia on pyritty kuitenkin hillitsemään osoitetuilla määräyksillä.

Kaava-alueella nykytilanteessa sijaitsevista metsistä noin 45 % on osoitettu kaavassa puustoisena säilytettäväksi lähivirkistysalueiksi. Puuston säilymisellä pyritään hillitsemään kaavasta aiheutuvia negatiivisia ilmastovaikutuksia ja säilytetään olemassa olevia hiilivaraustoja ja -nieluja. Kaavan uusien rakennuspaikkojen rakentamistehokkuuden ollessa $e=0,20$, olemassa olevasta metsäpinta-alasta, uudet kadut mukaan lukien, noin 18 % on osoitettu rakennettavaksi. Kun ottaa huomioon myös pihateiksi rakennettavat osuudet ja rakennusten välittömässä läheisyydessä sijaitsevan kaadettavan puuston, poistuu alueelta arviolta enintään noin 30 % olevaa metsäpinta-alaa. Kaava-alueelle osoitettujen yleismääräysten mukaan alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Parhaimmillaan nykyistä metsäaluetta pystytään säilyttämään kaava-alueella siis noin 70 %.

Kaavan yleismääräysten mukaan alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen. Rakennukset on sovitettava oleviin maastonmuotoihin. Laajoja täyttöjä ei sallita. Määräyksillä ohjataan kestävään rakentamistapaan sekä harkittuun maastonmuokkaukseen.

Lisäksi kaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan rakennukset on suunniteltava siten, että katoille on mahdollista sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä. Määräyksellä pyritään ohjaamaan aluetta uusiutuvan energian tuottamiseen ja hyödyntämiseen. Määräyksellä varmistetaan uusiutuvan energian laitteistojen huomioiminen jo suunnitteluvaiheessa esimerkiksi kattomuotoja ja katon ilmansuuntauksia ajatellen.

Ilmastovaikutuksia on tarkasteltu lisäksi ilmastovaikutusten arviointityökalulla (KILVA), jonka tuloksena syntynyt ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista on selostuksen liitteenä 10.

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen tai kuntatalouteen. Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja tai kulttuuriarvoja. Kaava-alue sijoittuu yleiskaavan mukaiselle maisemallisesti arvokkaalle alueelle. Maisema-alueelle on kuitenkin myös yleiskaavassa osoitettu erillispientalojen aluetta. Rakentaminen on huolellisella suunnittelulla sovitettavissa maisemaan. Etenkin maakunnallisesti merkittävän maisema-alueen ja suunniteltujen rakennuspaikkojen väliin on jätettävissä riittävä suojapuusto, jolla alueen vaikutuksia maisemaan voidaan vähentää.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on kuulutuksella saanut lainvoiman.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Maskun kunta.

Turussa 10.6.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742