

MASKUN KUNTA

PIHLAJAMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~30.10.2020~~ 24.1.2020

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	5
Alueen yleiskuvaus	5
Rakennettu ympäristö	6
Luonnonympäristö	7
Muinaismuistot	8
Maanomistus	8
Työpaikat, palvelut	8
Tekninen huolto.....	8
Liikenne	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	10
Asemakaava	11
Rakennusjärjestys	12
Luontoselvitys	12
Pohjavesi	12
Kaavan pohjakartta.....	12
Rakennuskiellot	12
3. Suunnittelun vaiheet	13
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	13
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	13
Vireille tulo ja kaavaehdotus.....	13
Kaavan hyväksyminen.....	13

4. Asemakaavan kuvaus	14
4.1. Kaavan rakenne	14
Mitoitus.....	14
4.2. Aluevaraukset	14
Korttelialueet	14
Virkistysalueet	14
4.3. Asemakaavan vaikutukset.....	15
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
Asemakaavan muut vaikutukset.....	15
5. Asemakaavan toteutus	16
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	16
5.3. Toteutuksen seuranta.....	16

LIITTEET 1) Asemakaavan seurantalomake
2) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

1.0	Kaavaehdotus	30.10.2019	Kunnanjohtajan hyväksymispäätös kaavan nähtäville asettamisesta
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	24.1.2020	Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan __.__.2020 § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

MASKUN KUNTA PIHLAJAMEÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Osa korttelia 100 ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Osa korttelia 100 ja lähivirkistysaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavamuutoksen laidinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	15.11.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	15.11. – 2.12.2019
Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan	___.___.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lemun Pihlajamäessä noin kilometrin päässä Lemun keskustan palveluista etelään. Suunnittelualue ympäröi lähivirkistysalue (Oton puisto). Luoteessa suunnittelualue rajautuu Mäkitiehen ja pohjoisessa erillispientalojen osakortteliin.

1.3. Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on laajentaa korttelin 100 AO-rakennuspaikkaa 3 hie-
man viereiselle virkistysalueelle länteen päin ja osoittaa rakennus-
paikan länsipuolella kulkeva ohjeellisen kevyen liikenteen väylä
vastaamaan sen todellista sijaintia.

Asemakaavan muutos on tarkoitus laatia siten, että se voidaan kä-
sitellä vaikutuksiltaan vähäisenä (MRL 52 §).

2. Lähtökohdat

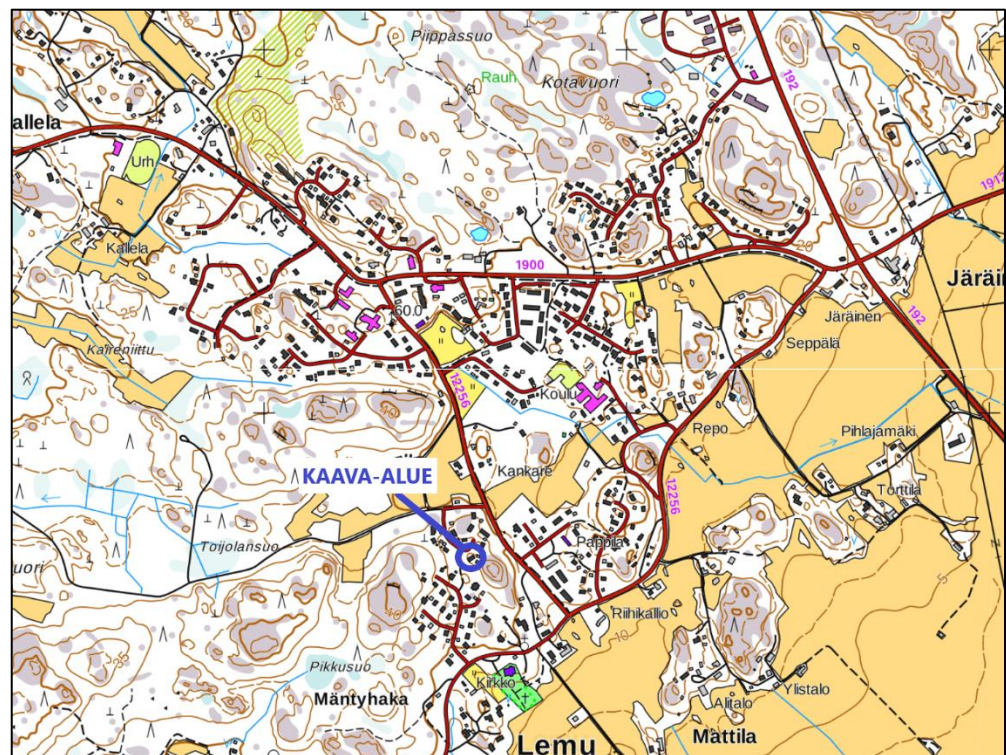
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee 17.9.1991 hyväksytyn asemakaavan erillispientalojen korttelin (AO) 100 ohjeellista rakennuspaikkaa 3. Asemakaavan muutos koskee yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä 481-496-1-161 Hovikallio sekä osaa kunnan omistamasta kiinteistöstä 481-496-1-148 Tontinmetsä.

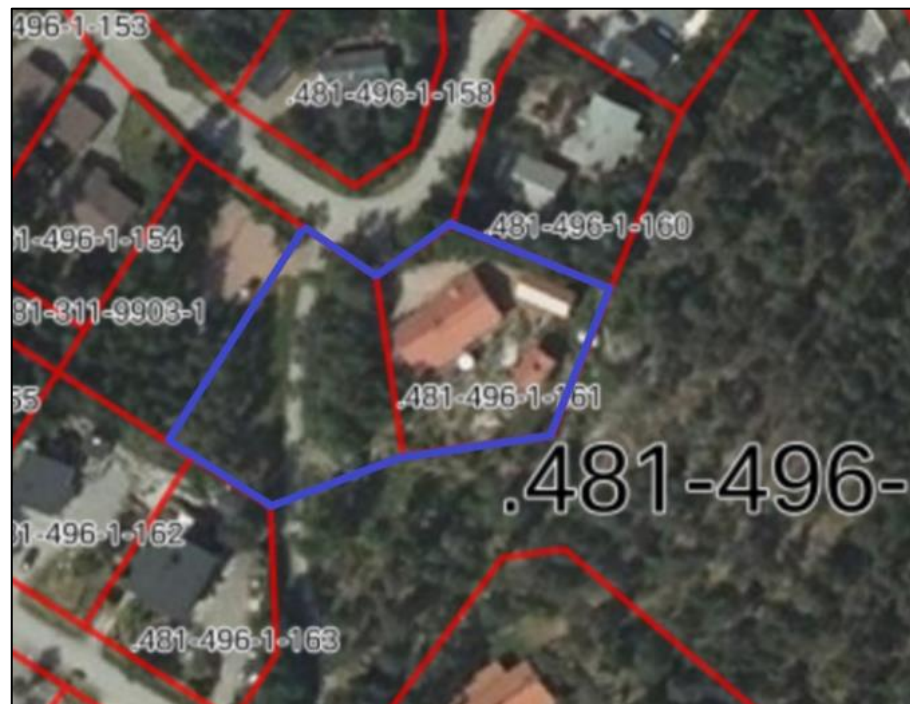
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,25 hehtaaria.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus:



Lähde: Kiinteistötietojärjestelmä, karttaote. ©MML

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee asuinrakennus ja talousrakennuksia.



Asuinrakennus suunnittelualueella korttelin 100 rakennuspaikalla 3. Edessä näkyy ohjeellinen jalankulkuväylä. Leikkikenttä jää kuvassa virkistysalueelle oikealle.

Luonnonympäristö

Suunnittelualan luonnonympäristö on pääosin kallioista metsämaata ja suunnittelualan ympärillä on laajoja peltoalueita. Suunnittelualan maaperä on kalliomaata. Suunnitteluala ei sijaitse pohjavesialueella.



Leikkikenttä suunnittelualueen virkistysalueella. Kuvat: Pasi Lappalainen.

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat sekä kunnan että yksityisessä omistuksessa.

Työpaikat, palvelut

Suunnittelualue sijaitsee noin 4 kilometrin päässä Maskun keskustan palveluista etelään.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

Liikenne

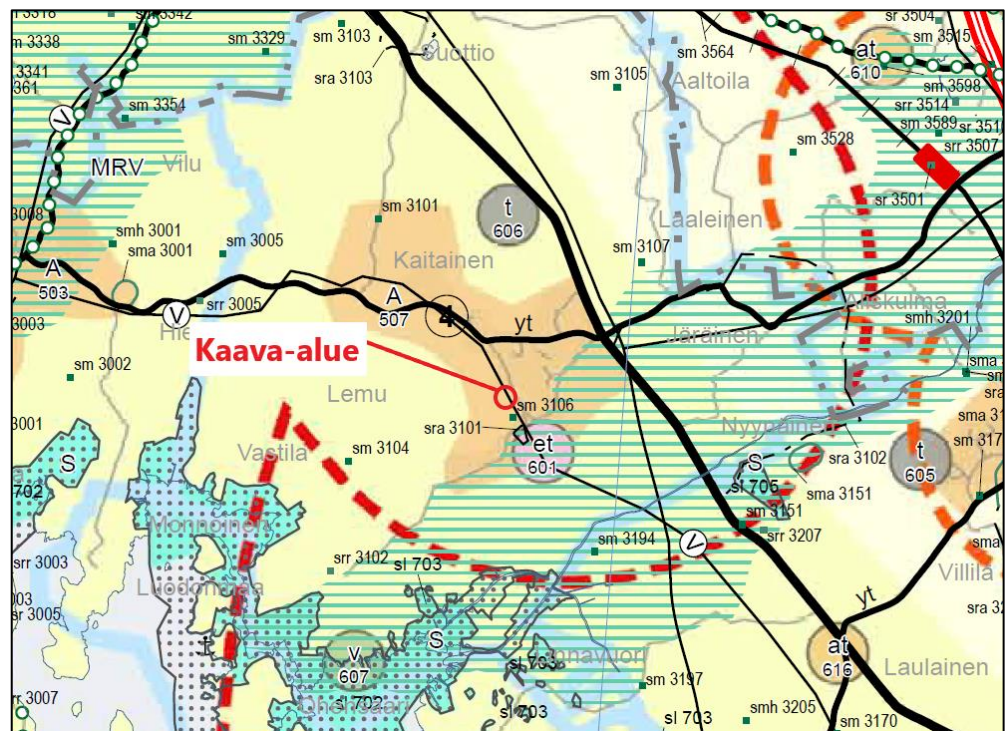
Suunnittelualueelle johtava Mäkitie liittyy pohjoisessa Totintiehen ja edelleen länteen Kirkkotiehen. Nopeusrajoitus Totintiellä on 30km/h. Kirkkotien keskimääräinen vuorokausiliikenne (2018) on suunnittelualueen kohdalla 414 ajoneuvoa/vrk. (Lähde: Väylävirasto.)

2.2. Suunnittelutilanne

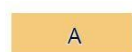
Maakuntakaava

Suunnittelualue on osa 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue kuuluu myös saariston rengastiehen tukeutuvaan kehittämissyöhykkeeseen ja suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu vesihuoltolinja. Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu muinaisjäännöskohde sm 3106 Pihlajamäki, mahdollinen kivikautinen asuinpaikka.

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Maakuntakaavakartta.



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

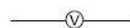
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä,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



SAARISTON RENGASTIEHEN TUKEUTUVA KEHITTÄMISSYÖHYKE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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



VESIHUOLTOLINJA
VATTENFÖRSÖRJNINGSLINJE



MUINAISJÄÄNNÖSKOHDE / -ALUE

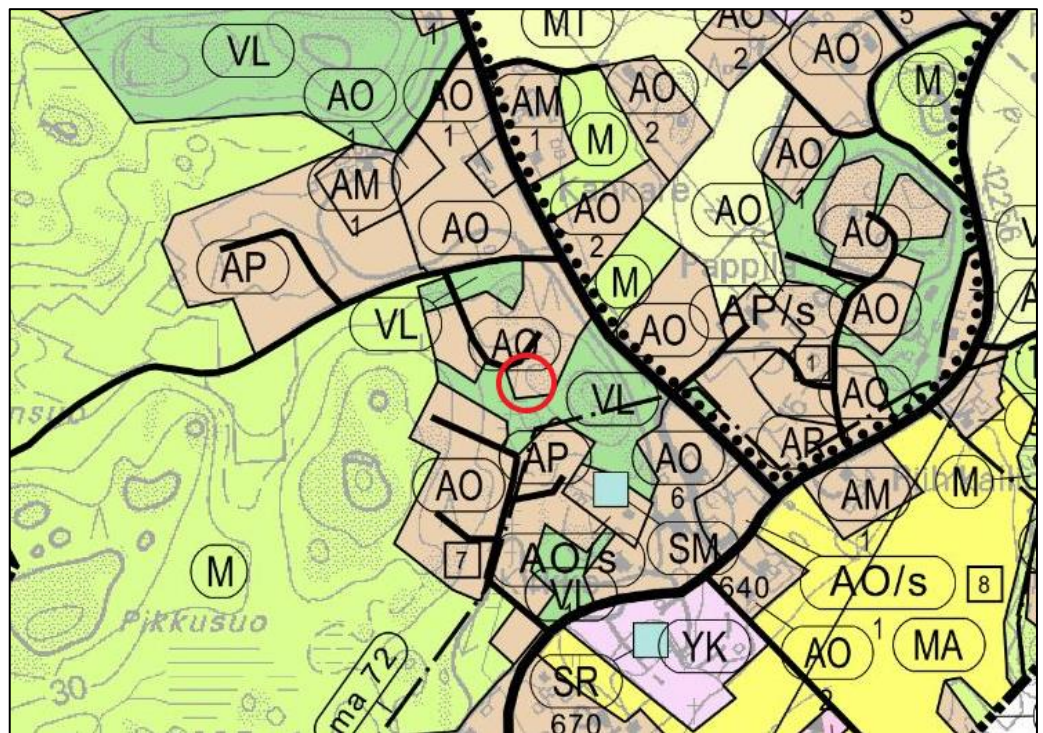
Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista muinaisjäännöskohdeista (sm) ja -alueista (sma) sekä vedenalaisista muinaisjäännöksistä (sh).
SUOJELUMÄÄRÄYS:
Muinaisjäännökset tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa. Museoviranomaisilta on muinaismuistolain mukaisesti pyydyttävä lausunto suunnitelmista ja toimenpiteistä alueella. Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.

sm/sma/sh 123

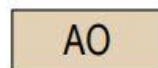
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Lemun kunnanvaltuuston 26.1.2005 hyväksymä oikeusvaikutteinen Lemun keskustan osayleiskaava. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi.

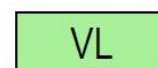
Ote yleiskaavasta:



Lähde: Maskun yleiskaava 2020.



Erillispientalojen alue.
Rakentamistehokkuus e=0.15.
Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen kokonaismäärän.

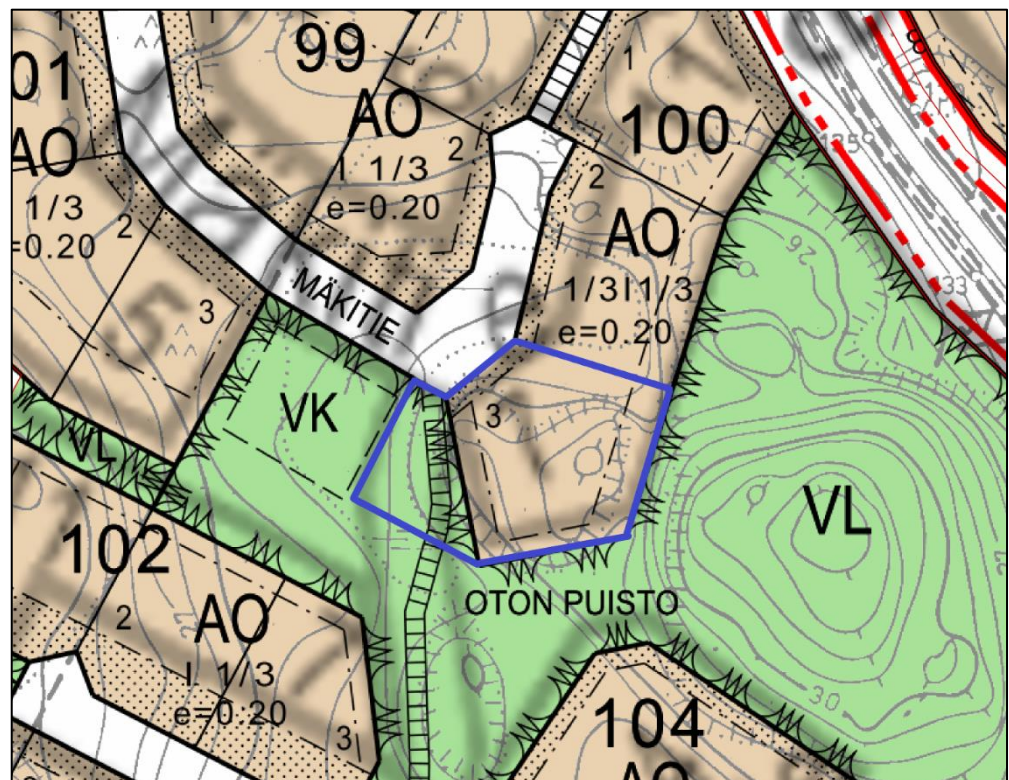


Lähivirkistysalue.

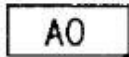
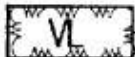

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 27.2.1991 hyväksytty Pihlajamäen asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana), jossa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualueelle on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta:



Lähde: Pihlajamäen asemakaavakartta.

	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. – ALUEELLA SAA KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE RAKENTAA VAIN YHDEN ENINTÄÄN KAKSIASUNTOISEN PIENTALON.
	LÄHIVIRKISTYSALUE.
	OHJEELLINEN YLEISELLE JALANKULULLE VARATTU ALUEEN OSA.

Rakennusjärjestys

Maskun kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia erillistä luontoselvitystä.
Kaavamutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asema-
kaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Vireille tulo ja kaavaehdotus

Täydennetty 24.11.2020:

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla 15.11.2019.

Kaavaehdotus (päivätty 30.10.2020) on asetettu yleisesti nähtäville Maskun kunnanjohtajan tekemällä päätöksellä. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 15.11- 2.12.2019 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta nähtävillöön aikana. Kaavaehdotuksesta ei ole pyydetty viranomaislausuntoja.

Kaava-alueen kortteli- ja rakennusalarajauksiin on tehty vähäisiä muutoksia ehdotusvaiheen jälkeen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä:

- Korttelin 100 läntistä rajaa on siirretty noin kolme metriä länteen päin.
- Rakennuspaikan nro 3 rakennusala on siirretty eteläisellä ja lounaisella reunalla kahden metrin päähän rakennuspaikan rajasta.

Tehdyt muutokset ovat vähäisiä, eikä kaavaa (päivätty 24.1.2020) tarvitse asettaa ehdotuksena uudelleen nähtäville.

Kaavan hyväksyminen

Maskun kunnanhallitus on hyväksynyt 24.1.2020 päivätyn Pihlajamäen asemakaavamuutoksen kokouksessaan __.__.2020 § __.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella laajennetaan korttelin 100 ohjeellista AO-rakennuspaikkaa 3 ja osoitetaan ohjeellisen jalankulun väylä vastamaan sen todellista sijaintia.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,25 hehtaaria.

Mitoitus

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

Kaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta noin 0,17 hehtaaria ja lähivirkistysaluetta noin 0,08 hehtaaria.

Osakorttelien tehokkuusluvuksi on osoitettu $e=0.20$. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 333 k-m².

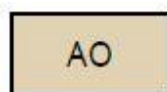
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 100 (rakennuspaikka 3)



Erillispientalojen korttelialue.

Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien rakennusoikeutta sekä kerroslukua.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksessa laajennetaan erillispientalojen rakennuspaikkaa. Muutos on vähäinen. Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen väestörakenteen kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden tai katujen rakentamista.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Oton puiston pinta-ala pienenee, kun AO-korttelialue laajenee lähivirkistysalueelle. Muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta.

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen tai kuntatalouteen. Kaava-alueella ei ole erityisiä luonnon- kulttuuri- tai maisema-arvoja.

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 ~~30.10.2019~~ 24.1.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Päivi Leppänen
FM