

MASKUN KUNTA

PIHLAJAMÄEN ASEMAKAAVA III

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



30.3.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Rakennettu ympäristö	7
Luonnonympäristö	8
Muinaismuistot	8
Maanomistus	8
Työpaikat, palvelut	8
Tekninen huolto.....	8
Liikenne	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	11
Asemakaava	12
Rakennusjärjestys	12
Luontoselvitys	13
Pohjavesi	13
Kaavan pohjakartta.....	13
Rakennuskiellot	13
3. Suunnittelun vaiheet	14
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	14
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	14
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	14
Viranomaisyhteistyö.....	14
Osalliset ja vireille tulo	14
Kaavaluonnos	14
Kaavaehdotus	14

	Kaavan hyväksyminen.....	15
4.	Asemakaavan kuvaus	16
4.1.	Kaavan rakenne	16
	Mitoitus.....	16
4.2.	Aluevaraukset	16
	Korttelialueet	16
	Virkistysalueet	16
	Muut alueet	16
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	17
	Suhde maakuntakaavoitukseen.....	17
	Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta	17
	Yleiskaavallinen tarkastelu	18
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
	Asemakaavan muut vaikutukset.....	20
5.	Asemakaavan toteutus	21
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	21
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	21

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake	
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset	
	4) Luontoarvio	
	5) Vastine osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen.	

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	30.3.2023	Kunnanjohtajan hyväksymispäätös kaavan nähtäville asettamisesta.

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 korttelialuetta, 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	__.__. - __.__.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.

2. Lähtökohdat

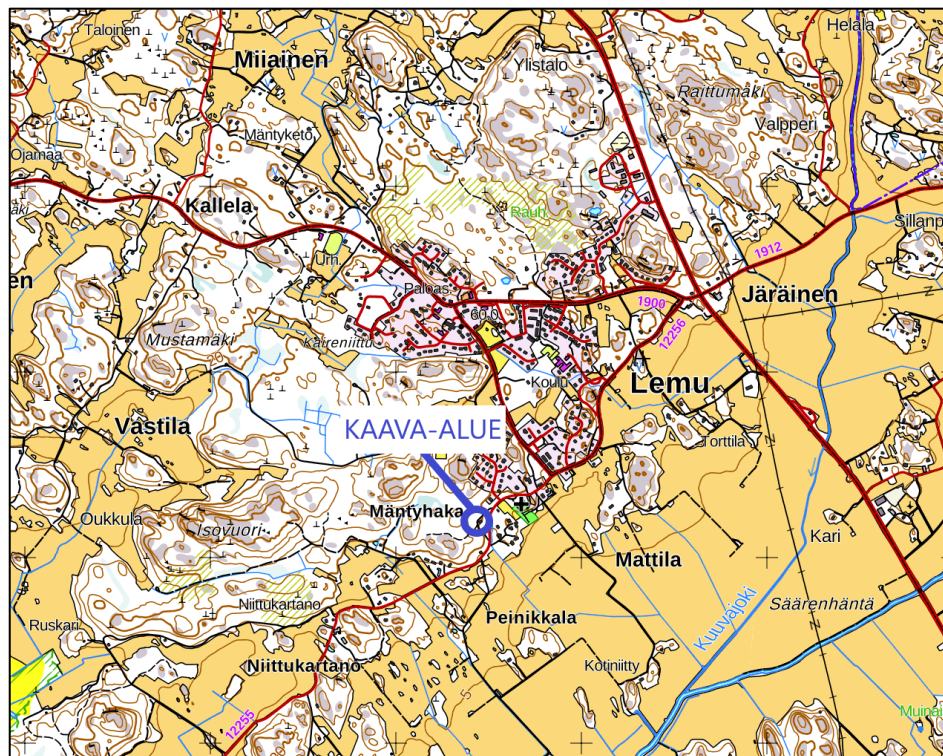
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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

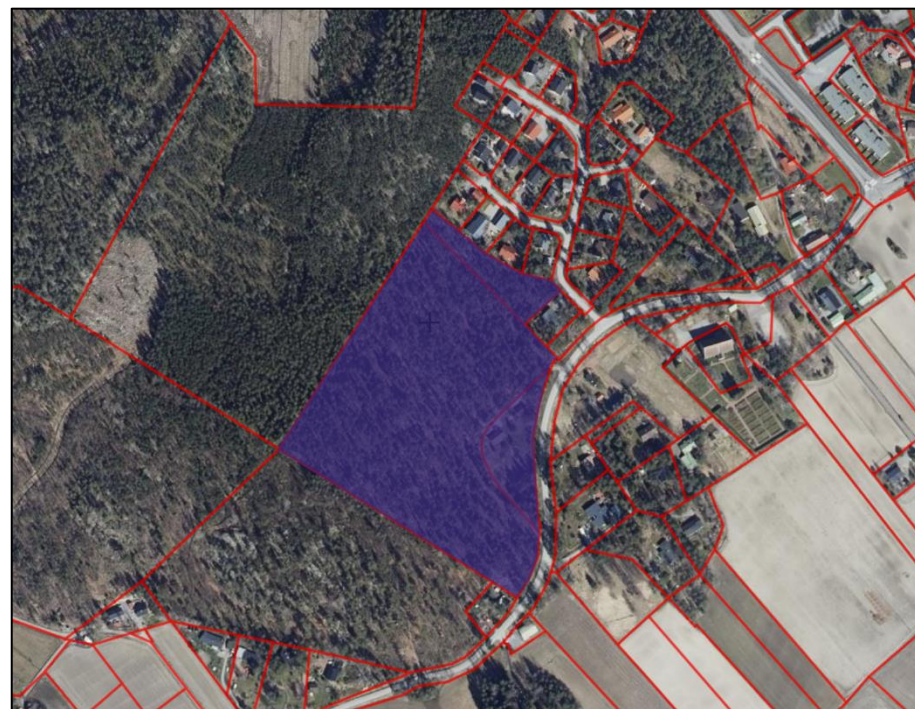
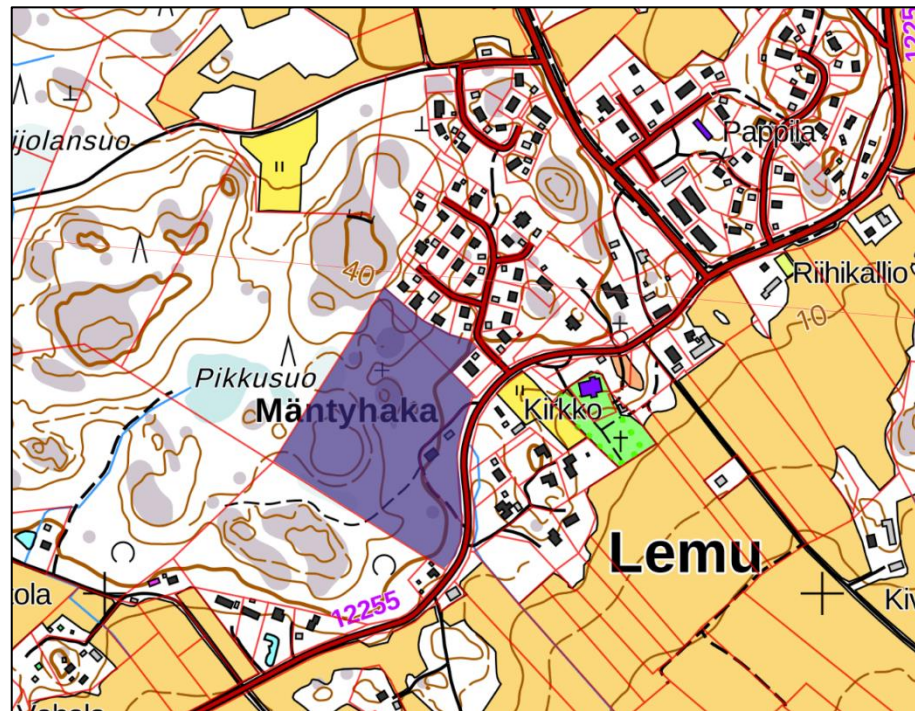
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,2 hehtaaria.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus:



Lähde: Kiinteistötietojärjestelmä, karttaote. ©MML

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee yksi asuinrakennus talousrakennuksineen.



Suunnittelualan oleva rakennuspaikka Monnoistentieltä kuvattuna.

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

Luonnonympäristö

Suunnittelualan luonnonympäristö on pääosin kallioista ja loivarinteistä metsämaata. Suunnittelualan itäosassa sijaitsee asuinpienitalo, jonka pihapiiri koostuu hoidetuista nurmialueista.

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

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Suunnittelualueella laaditaan arkeologinen inventointi kesän 2023 aikana. Inventoinnin tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Maanomistus

Suunnittelualan 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.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin.

Liikenne

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

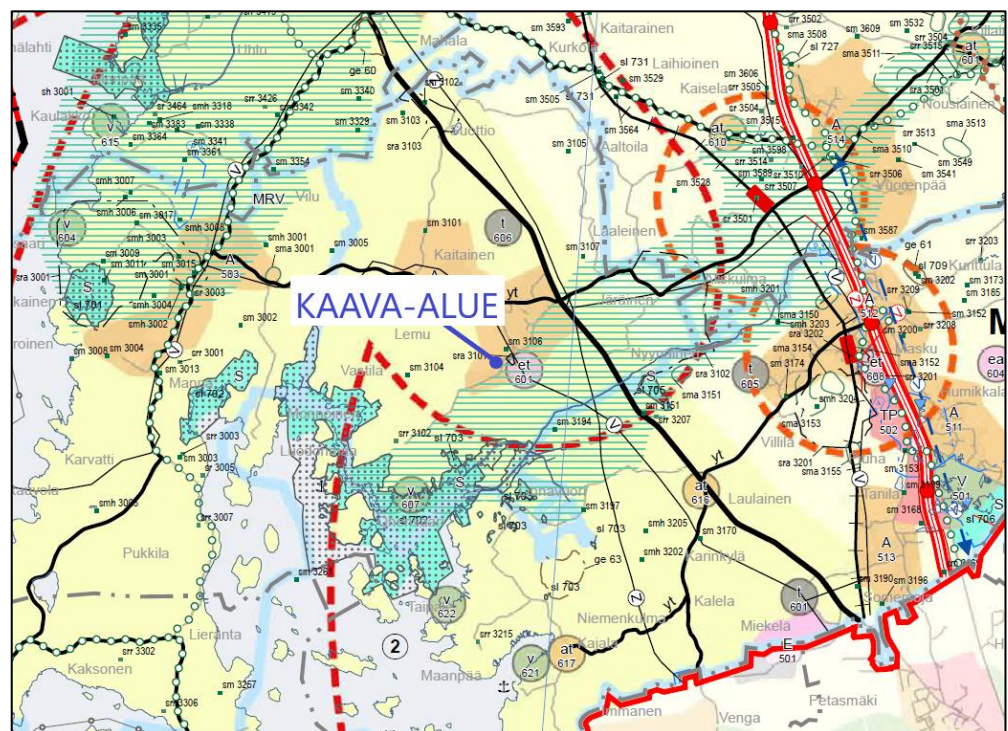
2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

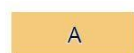
Suunnittelualue on osa 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue kuuluu myös saariston rengastiehen tukeutuvaan kehittämisvyöhykkeeseen.

Suunnittelualan eteläpuoli on osoitettu maakuntakaavassa Nouisainen-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 ympäristöhairiöitä aiheuttamattomia, pienenhököjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

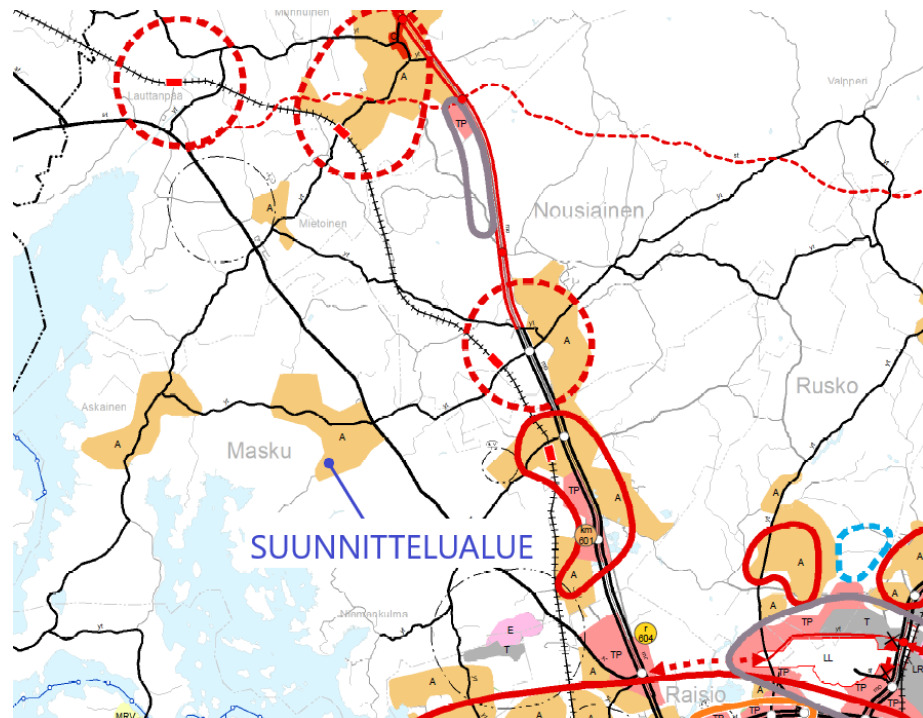
**SAARISTON RENGASTIEHEN TUKEUTUVA KEHITTÄMISVYÖHYKE****SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

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.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakunta-kaava

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

Suunnittelualue on vaihemaakunta-kaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

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

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhairoita 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.

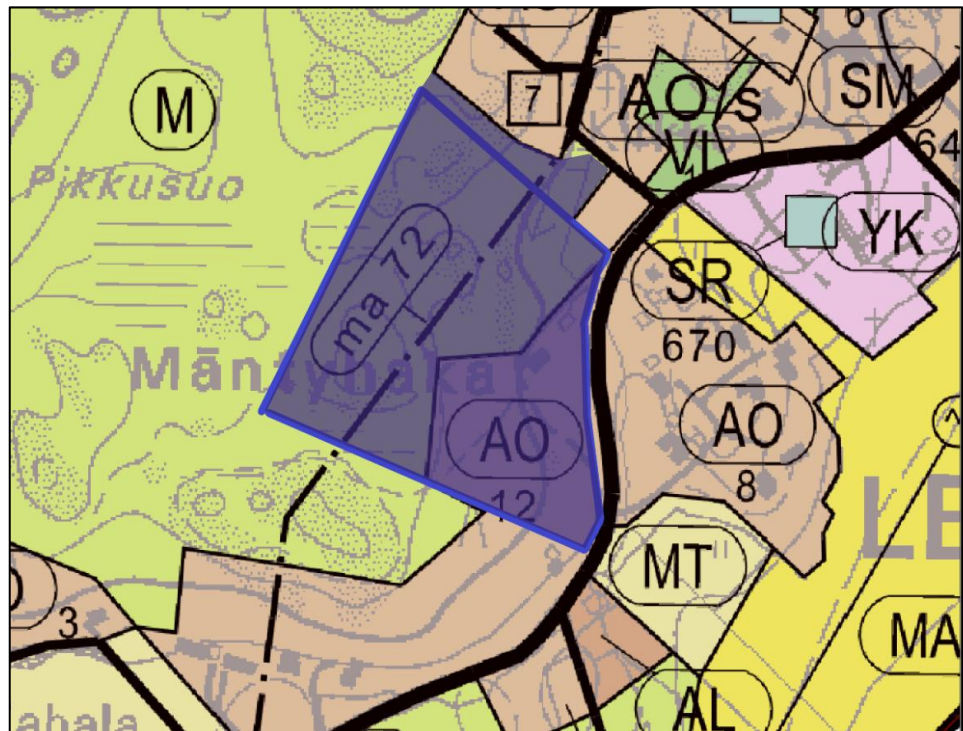
Suunnittelualueeseen ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

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

Ote yleiskaavasta, suunnittelualueen likimääräinen rajaus sinisellä:



Lähde: Lemun osayleiskaava

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40px; height: 25px; background-color: #d2b48c; 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; padding: 5px; width: 40px; height: 25px; background-color: #90ee90; 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; height: 25px; margin: 0 auto;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 5px; padding: 2px; width: 20px; margin: 0 auto; text-align: center;">ma 72</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. Suunnittelualueelle laaditaan luontoselvitys kevään/kesän 2023 aikana. Luontoselvityksen tuloksia huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

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 __.__.2023.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä __.__.2023 väli-

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDESSÄ)

Maskun kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2023 §__.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.2023 väli-

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

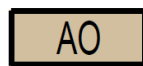
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Korttelit 137-142



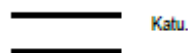
Erillispientalojen korttelialue.

Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

Muut alueet



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. 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 taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

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

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 kaavan sisältö ei ole tänä päivänä täysin linjassa Maskun kunnan tavoitteiden kanssa, ja kaavoitustyö on käynnistetty kunnan kaavoitustarpeiden pohjalta.

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.

Kaavoitettava alue sijoittuu luontevasti jo rakentuneen pientaloalueen jatkeeksi ja alueen tekninen huolto on helposti toteutettavissa.

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.

Kaavassa on lisäksi osoitettu lisäksi tarpeelliset viheryhteydet sekä virkistymisen että ekologisten yhteyksien kannalta.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaavassa hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla nykyisen pientaloalueen laajentuminen. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

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.

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 kestävällä tavalla

Kaava-alue on kokonaisuudessaan erillispientalojen aluetta, jossa sisäinen liikennöinti on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaavassa on osoitettu myös tarpeelliset aluevaraukset yleiselle ja-lankululle.

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

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

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.

Alueelta on laadittu luontoselvitysarvio, jonka mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja sisältäviä kohteita. Suunnittelualueelta laaditaan kaavatyön edetessä kattavampi luontoselvitys sekä arkeologinen inventointi.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavassa on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla virkistykseen soveltuvia alueita, joilla on pyritty mahdollistamaan myös viheryhteysien säilyminen alueella.

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 syntyminen myötä.

Yhdyskuntarakenne

Kaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

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

Liikenne

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

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.

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.

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 __.__.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.