

VASTINE

MASKUN KUNTA
PIHLAJAMÄEN ASEMAKAAVA III

Pihlajamäen asemakaava III on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 28.8.–3.10.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus. Kaavaehdotuksesta saatiin seitsemän lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt näille vastineen.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen liiton lausunto (23.9.2024):</p> <p>Varsinais-Suomen liitto kiittää annetusta vastineesta luonnosvaiheen lausuntoon ja toteaa, että olisi koko Varsinais-Suomen maakunnan etu, mikäli Maskun kunta tarkistaisi Lemun alueen yleiskaavan ja samalla käsitte- lisi kunnan omaa kokonaisnäkemystä alueidensa tulevai- suuden kehittämisestä.</p> <p>Varsinais-Suomen maakuntakaavoissa alueen koko yhydyskuntaarakenne on käsitelty useammassa eri vai- hemaakuntakaavassa vuonna 2005 Lemun kunnanval- tuustossa hyväksytyyn osayleiskaavan laatimisen jälkeen. Aluerakenteen perusratkaisut on käsitelty 2018 ja 2021 hyväksytyissä vaihemaakuntakaavoissa. Näitä aiem- mista maakuntakaavoista on voimassa pääosin muuttu- mattomia arvoja osoittavia merkintöjä. Varsinais-Suo- men maakuntakaavojen päivitystyö on alkanut vuoden 2024 aikana, syystä että Varsinais-Suomen liitto pitää tärkeänä huomioida maankäytönohjauksen toimintaym- päristössä tapahtuneet muutokset tarkempaa suunnitte- lua ohjaavilla kaavatasoilla, jotta kokonaiskuva ohjauk- sessa ei sirpaloidu.</p> <p>Maskun ja Lemun kuntaliitoksesta on kulunut yli vuosi- kymmen. Varsinais-Suomen liitto kannustaa Maskun kuntaa tarkistamaan yleiskaavat ajantasaisiksi, ja tutki- maan osaltaan mm., mitä esimerkiksi Varsinais-Suo- melle merkittävän Saariston rengastien kehittäminen Maskun alueilla tulisi tarkoittaa. Matkailun, retkeilyn ja virikistyksen kehittämisen kohdealue- merkintä kattaa myös nyt lausunnolla olevan asemakaavan suunnittelu- alueeseen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kunta käynnistää yleiskaava- työn resurssiensa puitteissa tarpeen mukaan.</p>
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (27.9.2024):</p> <p>Suunnittelualueella voimassa olevasta yleiskaavasta poikkeamista on kaavaselostuksessa käsitelty yleiskaavallisen tarkastelun yhteydessä.</p> <p>ELY-keskus korostaa, että yleisesti, ilmasto ja kestävä liikennejärjestelmä huomioiden, ei ole lähtökohtaisesti perusteltua osoittaa uutta vakituista asumista yleiskaavan vastaisesti alueelle, joka ei ole tehokkaasti muuhun yhdyskuntarakenteeseen kytkeytynyt. Toisin kuin kaa- vanlaatija on selostuksessa todennut, asemakaavan</p>	

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>mahdollistama rakentaminen toteutuessaan hajauttaa Maskun kunnan yhdyskuntarakennetta laajentaessaan asumista huonosti kytkeytyneellä alueella siitä huolimatta, että rakentaminen sijoittuu olevan infran äärelle.</p> <p>Kulttuuriympäristö</p> <p>Kaavaratkaisussa ei ole huomioitu voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettua ma72 -merkintää maisemallisesti arvokkaasta alueesta. Merkinnän määräyksen 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.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että maisema-alueen raja tulee osoittaa asemakaavassa ja ylemmän tason suunnitelman osoittamaa yleistä määräystä tulee asemakaavassa tarkentaa. Yleiskaavamääräyksen mukaisesti asemakaavassa tulee osoittaa mahdolliset peltoalueisiin rajautuvat metsäalueet säästettäväksi.</p> <p>Kaavaselostuksen maakuntakaavan sisällön kuvausta on syytä täydentää maakuntakaavan Nousiainen-Hirvijoki kulttuurimaisema-aluetta koskevalla suunnittelumääräyksellä.</p> <p>Luonnonsuojelu</p> <p>Luontoselvityksessä ei ole tehty sellaista maaston kuviointia, jonka perusteella voisi arvioida alueella tunnistetun uhanalaisen luontotyypin (varttunut, kuivahko puolukkatyyppin kangasmetsä (VU)) sijainnin edes karkealla tasolla. Selvityksen johtopäätöksissä tästä ei ole mitään mainintaa. Toteutuessaan kaava muokkaa alueen metsän laajalla alueella, ja tässä yhteydessä on syytä arvioida, kuinka laajalla alueella em. luontotyyppiä häviää. Mahdollisena lieventävänä toimenä on syytä arvioida säästettävien metsäisten VL-alueiden, ainakin osan, säilyttämistä luonnontilaisena. Pelkkä puustoisuuden säilyttäminen ei turvaa metsäluonnon monimuotoisuutta.</p> <p>Ilmastokestävyys</p>	<p>Kaava-alueen välitön lähiympäristö on SYKEen ai-neistossa osoitettu tiheäksi taajamarakenteeksi. Ti-heän taajamarakenteen kylkeen sijoittuva asuminen ei hajauta yhdyskuntarakennetta.</p> <p>Suunnittelualue on yleiskaavassa osittain osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Määräyksen mukaan <i>merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä. Rakennettaessa alueelle uudisrakennusta tai laajennettaessa tai muutettaessa olevaa rakennusta tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sovittamiseen maiseman ja ympäristöön esim. rakennuksen massoitte-lun, kattomuodon, aukotuksen ja värityksen osalta. Alueella olevien rakentamis- ja metsäalueiden pel-toaukeisiin rajoittuvat reunavyöhykkeet tulee jättää ehyeksi. Numero viittaa alueen numerointiin kaava-selostuksessa.</i> Kaavaselostuksen mukaan aluera-jauksella on rajattu valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt. Merkinnän mukainen alue (72) viittaa Lemun kirkkomiljööseen. Kaavaselostuksen mukaan alueet on luetteloitu julkaisuun <i>Valtakun-nallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, Museovi-raston rakennushistorian osaston julkaisuja 16, 1993.</i> Selostuksen mukaan ma-alueiden rajaukset on osayleiskaavakarttaan rajattu ympäristöministe-riöstä kaavatyön aikana maaliskuussa 2003 saatu-jen karttojen sekä kaavaehdotuksen laadinnan yh-teydessä maakuntamuseon kanssa käytyjen neu-vottelujen perusteella. Liitteenä olevissa kartoissa on museoviraston tulkinta em. alueiden rajauksesta.</p> <p>Aluerajaus on kaavaselostuksen mukaisesti perus-tunut RKY 1993 inventointiin (<i>Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, Museoviraston ra-kennushistorian osaston julkaisuja 16, 1993</i>), joka on myöhemmin korvattu vuonna 2009 valmistu-neella tarkistuksella (RKY 2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitamana inventoin-tina. Koska aluerajaus ei ole sisältynyt vuoden 2009 inventointiin, ja lisäksi yleiskaava on vireillä ole-vassa kaavatyössä todettu vanhentuneeksi, ei myöskään sen vanhentunutta kulttuuriympäristöra-jausta ole osoitettu kaavakartalle.</p> <p>VL-kaavamääräyksen on katsottu turvaavan alueen luontoarvot riittävässä laajuudessa luontoselvityk-sen johtopäätökset huomioiden.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>ELY-keskus muistuttaa luonnosvaiheessa antamansa lausunnon mukaisesti kaavan ilmastokestävyyden huomioimisen tärkeydestä, erityisesti silloin, kun kyse on uusien rakennuspaikkojen sijoittumisen pohdinnasta. On ensiarvoisen tärkeää osoittaa uutta rakentamista alueille, jotka tukeutuvat kestäviin liikkumismuotoihin, hyvien palveluiden lähelle. Tätä pariaatetta Pihlajamäen asemakaavan ehdotus ei noudata. Kestävyyden ja ilmastovaikutusten kannalta on ratkaisevaa, miten vahvasti alue tulee tukeutumaan yksityisautoiluun. On huomioitava, että yksityisautoiluun perustuvien pysyvän asumisen alueiden laajentaminen ei vähennä päästöjen määrää tai tue siirtymää kestävämpään elämään.</p> <p>Kaavamääräyksiä on täydennetty ilmastokestävään rakentamiseen ohjaavilla määräyksillä. Kaavamääräyksiä voisi vielä täydentää hulevesien kiinteistökohtaiseen hallintaan ja paikalliseen imeyttämiseen ohjaavilla määräyksillä. Kaavakartalle olisi hyvä merkitä soveltuvin osin kasvullisena alana säilytettävät tontin osat.</p> <p>Liikenne</p> <p>ELY-keskus muistuttaa, että Pikkusuontien liittymän näkemäalueet Monnoistentielle tulee tarkistaa Liikenne- ja viestintäministeriön näkemäalueista annetun asetuksen 65/2011 mukaisesti ja lisätä näkemäkolmio nämerkinällä erityisesti kortteliin 137 alueelle, ja toteaa edelleen, että näkemäalueiden toteutumisesta myös maastossa tulee huolehtia.</p> <p>Lopuksi</p> <p>ELY-keskus yhtyy Varsinais-Suomen liiton lausunnon esittämään näkemykseen, ja kannustaa Maskun kuntaa tarkistamaan Lemun alueen yleiskaavan ja käsittelemään samalla kunnan omaa kokonaisnäkemystä alueidensa tulevaisuuden kehittämisestä.</p>	<p>Alueelta on saavutettavissa jalan alle kahden kilometrin etäisyydellä esimerkiksi koulu, kirjasto, päivittäistavarakauppa, harrastusmahdollisuuksia sekä linja-autopysäkki, jolta liikennöidään Turun suuntaan. Lisäksi Maskun koululaisliikenteen pysäkki on noin 500 metrin kävelyetäisyydellä alueesta. Alue sijoittuu olemassa olevan pientaloasutuksen välittömään läheisyyteen. Pihlajamäen pientaloalue on SYKEEn aineistoissa luokiteltu osaksi tiheää taajama-aluetta. Kaava-alue täydentää tätä tiheää taajamaa.</p> <p>Mikäli alueelle ei osoiteta uutta asumista, ei myöskään peruspalveluilla ole kannustinta kehittyä alueella. Asukasmäärän kasvulla osaltaan parannetaan alueen elinvoimaisuuden edellytyksiä.</p> <p>Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty sellaisen korttelialueiden osien, joita ei käytetä rakentamiseen tai pysäköinti- tai liikennealueena hoidettavan istutettavana tai luonnontilaisena. Istutettavat ja luonnontilaiset osat osaltaan mahdollistavat hulevesien imeyttämisen rakennuspaikoilla. Täydennetään AO-rakennuspaikan ensimmäiseen rakennusluvan hakemiseen liittyvää määräystä hulevesien hallinnan esittämisellä osana asemapiirustusta.</p> <p>Näkemäalueiden lisäämistä tarkasteltiin luonnosvaiheen vastineen mukaisesti ennen kaavaehdotusvaihetta. Monnoistentien nopeusrajoitus on suunnittelualueen kohdalla 50 km/h. Tien keskilinjalle on matkaa suunnittelualueen rajalta noin 10 metriä, ja tie kaartuu suunnittelualueen kohdalla suunnittelualueelta pois päin. Asetuksen mukaisin suunnittelunormein mitattiin, että näkemäalueet eivät uloitu läheiselle korttelialueelle, minkä vuoksi niitä ei merkitä kaavakartalle.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kunta käynnistää yleiskaavatyön resurssiensa puitteissa tarpeen mukaan.</p>
<p>Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto (4.10.2024):</p> <p>Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on antanut kaavahankkeen valmisteluaineistoista lausunnon 7.12.2022 (dnro 12530-2022) ja luonnosvaiheen lausunnon 31.5.2023 (dnro 3330-2023). Suunnittelualueella on tehty arkeologinen inventointi kesällä 2023. Inventoinnissa alueelta ei havaittu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia suojelukohteita. Suunnittelualueen itäreunalta löytyi kivinen kellarikuoppa, joka inventoinnin mukaan liittyy 1800-luvun jälkipuoliskon tai 1900-luvun asutukseen eikä sitä esitetä suojeltavaksi kaavassa.</p>	

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Alueellisen vastuuseon luonnosvaiheen lausunto on kaavan valmistelussa huomioitu, eikä vastuuseolla ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Caruna Oy:n lausunto (9.9.2024):</p> <p>Vaikutukset sähköjakeluun</p> <p>Kiitämme, että luonnosvaiheessa esitetty pyyntö puistomuuntamon sijoittamiselle VLalueelle on huomioitu ehdotusvaiheen kaavamääräyksissä. Luonnosvaiheessa antamamme lausunto on edelleen ajantasainen.</p> <p>Muuta huomautettavaa</p> <p>Toivomme tiedoksisaantia, kun asemakaava saa lainvoiman.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>DNA Oyj:n lausunto (5.9.2024):</p> <p>DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Pihlajamäen asemakaavan III muutoksen valmisteluaineiston ja toteamme seuraavaa:</p> <p>DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön.</p> <p>Kaava-alueella ei ole DNA:n omistamia telekaapeleita, mutta DNA:n kuitua on lähellä, joten DNA saattaisi olla kiinnostunut osallistumaan yhteisrakentamiseen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunto (12.9.2024):</p> <p>Varsinais-Suomen pelastuslaitos on tutustunut Pihlajamäen asemakaava III kaavaehdotukseen ja kaavaselostukseen, päivätty 10.6.2024.</p> <p>Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan:</p> <p>Kaava-alueen kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huolehtia pelastuslaitoksen riittävästä sammutusvedenottoaikoista.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Maskun Vesihuolto Oy:n lausunto (19.9.2024):</p> <p>1. Jätevesiviemärointi korttelin 141 tonttien 3 ja 4 osalta</p> <p>Alueen maastonmuodoista johtuen Pikkusuontien päässä sijaitsevat korttelin 141 tontit 3 ja 4 laskevat Monnoistentien suuntaan. Konsultilla teetetyt tarkastelut perusteella edellämaintuja tontteja ei ole mahdollista viemäroidä vietoiviemäroinnillä Monnoistentien ja Pikkusuontien risteyskohdassa sijaitsevaan viemäroinnin liitospisteeseen.</p> <p>Maskun Vesihuolto Oy esittää, että asemakaavassa esitetään viemäroinnin tapahtuvan korttelin 141 tonttien 3 ja 4 osalta kiinteistökohtaisilla jätevedenpumppaamoilla. Kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä paine-</p>	<p>Korttelin 141 rakennuspaikoille 3 ja 4 on nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa Maskun Vesihuolto</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>viemärin päät tuodaan valmiiksi kiinteistön rajalle. Kiinteistökohtaisten pumppaamoiden hankinta ja asennus kuuluvat liittyjälle.</p>	<p>Oy:n luonnosvaiheessa antaman lausunnon perusteella osoitettu määräys varautumisesta jätevesien pumppaamiseen kiinteistökohtaisesti.</p>
<p>Yksityishenkilön muistutus:</p> <p>Haluaisin muistuttaa, että nähtävillä ollut kaavaehdotus on edelleen monilta osin puutteellinen ja virheellinen eikä sitä mielestäni tule viedä eteenpäin sellaisenaan.</p> <p>Kaavaehdotuksessa on aiempiin muistutuksiin saatu kaavanlaatijalta useita vastauksia, jotka eivät varsinaisesti vastaa esitettyihin huomioihin tai huolenaiheisiin, vaan ohittavat ne monessa kohdin. Merkittävimmin asioina kaavasta luopumisen puolesta näen seuraavat seikat:</p> <p>Aikaisemman muistutukseni sisältämät huomiot merkittävistä poikkeamista voimassaolevaan yleiskaavaan oli nostettu esiin myös Varsinais-Suomen liiton, ELY keskuksen sekä Museoviraston toimesta. Kyseessä on selkeästi ylimitoitettu kaavasunnitelma, jossa on liikaa tontteja, liian suurella rakennusoikeudella, kulttuurillisesti merkittävällä alueella, jonne on huonot julkiset kulkuyhteydet ja joka on sivussa asumiskeskittymien kasvusuunnista.</p> <p>Näistä seikoista huolimatta asiaa ei ole huomioitu kaavaselostuksessa lainkaan, vaan todettu että voidaan poiketa yleiskaavasta, koska muutakaan ei keksitty tai koska kaikki muutkin kunnan omistuksessa olevat omakotiasumiselle mahdollisesti soveltuvat alueet edellyttävät sitä. Ja jos tarkkoja ollaan, niin ei tällekkään suunnittelualueelle saa esitetyn mukaisia tonttimääriä kaavoittaa. Olen vahvasti erimieltä kaavan oikeudellisista edellytyksistä ja asia tullee selvitettyksi jos yleiskaavaa ei ensin päivitetä ja maakuntakaavan määräyksiä noudateta – tai kaavaehdotusta muuteta niiden mukaiseksi.</p> <p>Yleiskaavaan verrattuna kaavaehdotuksessa osoitettu tonttien määrä on 300% ja rakennusoikeus on 400% suurempi kuin yleiskaavassa on osoitettu! Näin suuri poikkeaminen yleiskaavasta valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön läheisyydessä vaatii yleiskaavan päivityksen.</p> <p>Rakennusoikeuden kasvattaminen yleiskaavasta poiketen ei myöskään kohtele alueen asukkaita yhdenvertaisesti, vaan nyt laaditulla kaavaehdotuksella on tarkoitus kohdella yhtä tontin omistajaa epäsuotuisammin kuin jotakuta muuta, mitä on pidettävä lainvastaisena. Vaikka suunnittelualueella jo sijaitsevan tontin omistaja tyytyisi-kin pienempään rakennus oikeuteen (0.15), niin mahdollisesti kiinteistön seuraava omistaja ei välttämättä näin tee. Myöskään rinnastus muiden vastaavien kokoisten tonttien rakennusoikeuteen ei ole relevantti perustelu, sillä todennäköisesti nämä tontit eivät sijaitse asemakaavoitetulla alueella, jolloin niiden koko ja rakennusoikeus luonnollisesti poikkeaa asemakaavoitettujen tonttien vastaavista. Todettakoon vielä, että kaavanlaatija virheellisesti rinnastaa useita kertoja asemakaavaehdotusalueen ratkaisut viereisen Pihlajamäki I-aseமாகাava-alueeseen, vaikka kyseessä on Pihlajamäki II-aseமாகাava-alue.</p>	<p>Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 momentin mukaan jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen.</p> <p>Erot rakennustehokkuuslukujen välillä eivät aseta maanomistajia eriarvoiseen asemaan. Myös esimerkiksi itäpuolisen Pihlajamäen asuinalueen sisällä tehokkuusluvut vaihtelevat 0.20 ja 0.25 välillä. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu kortteliin 137 pienempi tehokkuusluku, sillä rakennuspaikka on suuri, ja jo osoitettu 0.15 tehokkuusluku sallii sille yli 800 k-m² rakennusoikeuden, kaava-alueen muiden rakennuspaikkojen keskimääräisen rakennusoikeuden ollessa noin 311 k-m². Yhtäläillä rakennusoikeus voitaisiin osoittaa suoraan rakennuspaikka-kohtaisina kerrosneliömetreinä. Korttelin 137 rakennuspaikalle ei ole katsottu sopivan yli 1000 k-m²:n rakennusoikeutta.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Se seikka, että Maskun kunta omistaa muualla Lemun alueella vain pienemmälle tonttimäärälle kaavoitettavissa olevia alueita, jotka nekin edellyttäisivät poikkeamista lainvoimaisesta osayleiskaavasta, ei oikeuta merkittävää poikkeamista osayleiskaavasta toisaalla, joka vielä on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Kun kunta seuraavan kerran pakkolunastaa maita yksityisiltä kaavoitustarkoituksissa toivoisin, että asiaa suunniteltaisiin paremmin, ettei myöhemmin tarvitse havaita hankittua aluetta suunniteltuun käyttöön soveltumattomaksi.</p> <p>Perusteluissa on myös että Kallelan pientaloalueella on vain 2 tonttia myymättä/varaamatta, mutta samalla unohdetaan mainita että 47% Kallelan tonteista on edelleen rakentamatta. Vaihemaakuntakaavan mukaan alue kuuluu matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealueeseen – ei kasvukeskusrakentamiseen. Merkittävät lisäykset pientalorakentamisessa vähentävät merkittävästi kirkkomiljöön matkailullisia, taloudellisia tai sosiaalisia kasvun edellytyksiä – eivät edistä sitä, kuten kaavan suunnitelmääräykset vaativat. Vaihtoehtoiseksi mainittu kaavoitusalue Askaistentien ja Miiaistentien risteyksessä mainitaan olevan hieman kauempana koulusta, mutta tältä alueelta menee koululle asti kevyenliikenteenväylä, jota nyt suunnitellulle alueelle ei ole. Lisäksi kaavanlaatijan ajatus siitä, että kaava-alueelle olisi mahdollista tehdä kevyenliikenteenväylä on käytännössä mahdotonta, koska Lemun kirkon kirkkotapulin ja viereisen museon väliin sellaista ei saa mahtumaan ilman kajoamista valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Asemakaavaehdotuksen sisäinen erillinen kevyenliikenteen väylä on turha, sillä kaava-alueen sisäinen liikennemäärä tuskin muodostuu niin mittavaksi, että erillinen kevyenliikenteen väylä on tarpeen.</p> <p>Kaavan vaikutusarviossa on sivuutettu yksityisautoilun lisääntymisen ympäristövaikutukset ja mainittu että Kustavintien linja-autopysäkillä on 1.8km – tämä on linnuntiemitta. Todellisuudessa matka on yli 2km, jolloin se kuitenkin jää alle 3km:n, joka taas oikeuttaisi verotuksen työmatkavähennykseen, olettaen että pääasiallinen työ- säkäyntialueeksi on laskettu Turku. Täten asemakaava-alueen asutuksen liikennöinti perustuu täysin henkilöautoriippuvuuteen, eikä toteutuessaan ole kestäväkehityksen periaatteiden mukaista toimintaa.</p> <p>Vaikutusten osalta on todettu että liikenne lisääntyy hieman – tosiasiallisesti, olettaen että tonttia kohti taloudessa on Pihlajamäki II asuinalueen tapaan vähintään kaksi autoa joilla molemmilla liikutaan päivittäin, liikenne</p>	<p>Suunnittelualue rajautuu itäreunastaan 27.2.1991 hyväksytyyn Pihlajamäen asemakaavaan (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana).</p> <p>Alue ei sijoitu valtakunnallisesti merkittävälle kulttuuriympäristölle. Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu osittain maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, ja voimassa olevan yleiskaavan kaavaselostuksen mukaan aluerajaus on perustunut RKY 1993 inventointiin (<i>Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 16, 1993</i>), joka on myöhemmin korvattu vuonna 2009 valmistuneella tarkistuksella (RKY 2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamana inventointina. Aluerajaus ei ole sisällynyt vuoden 2009 inventointiin.</p> <p>Vastineessa on todettu, että Kallelan alueelta on myytävänä ainoastaan kaksi kunnan omistamaa tonttia.</p> <p>Matka kaava-alueelta Järäisten pysäkillä on tietä pitkin 1,8 kilometriä.</p> <p>Paikallisesti liikenne toki lisääntyy, mutta suurem- massa mittakaavassa liikenteen lisääntymistä ei voi tulkita merkittäväksi. Monnoistentien varressa sekä sen poikkikaduilla sijaitsee väestötietojärjestelmän</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Monnoistentiellä lisääntyy vähintään 18% eli lähes viidenneksen. Tämäkö on "hieman"? Tämän osalta kaavaehdotuksen selostusta voi myös pitää harhaanjohtavana.</p> <p>Yksittäisten kiinteistökohtaisten pumppamojen vaatiminen muutamilta tonteilta ei ole rakennuslain mukaista hyvää suunnittelua. Ne eivät edistä kustannustehokasta rakentamista. Lisäksi tonttikohtaiset pumppaamot lisäävät merkittävästi kyseisten kiinteistöjen perustamiskustannuksia, ylläpitokustannuksia sekä aiheuttavat erillisiä yksiköinä infrastruktuuriin epävarmuuskohdan. Kaavanlaatijan näkemyksen mukaan suuret tontit jäävät myymättä liian ison hintansa vuoksi. Niin jäävät myymättä myös nämä erillistä pumppaamoja vaativat tontitkin (kortteli 141, tontit 3 ja 4), jonka vuoksi ne tulee poistaa kaavasta turhana.</p> <p>Kaavaehdotuksessa on myös määrätty, että tonteilla ei saa tehdä mittavia täyttöjä. Korttelin 138 tontti 2 ja to-dennäköisesti myös tontti 1 sekä korttelin 139 tontti 1 edellyttävät tonttimittakaavassa laajaa louhintaa. Kysei-set tontit ovat kirkkomiljöötä lähimmät, jolloin niiden lou-hinta tulee puustoisesta kaistasta huolimatta muuttamaan maisemaa kirkon suuntaan näkyvästi.</p> <p>Kaavakartan pohjakartta ei ole riittävän tarkka, sillä siitä puuttuu alueen läpi virtaava oja. Kyseinen oja virtaa kort-telin 139 tontin 3 lävitse. Pikkusuontie rakentuessaan tulee katkaisemaan tämän ojan ja näitä hulevesivaikutuksia ei kaavassa ole käsitelty lainkaan. Tällä tulee olemaan vaikutuksia laajemminkin alueen vesitasapainoon ja to-dennäköisesti myös luontoarvoihin.</p> <p>Kaavamääräyksen puuston mahdollimimman suuresta pystyynjättämisestä ja suunnitelmallisesta aurinkopa-neelien hyödyntämisestä ovat ristiriidassa keskenään. Jättääkö tontin omistaja puuston pystyyn vai kaataako hän sen aurinkopaneelien tieltä? Mitä edes tarkoittaa "säilytettävä puustoisena"? Riittääkö yksi puu virkistys-alueen kaistan leveydellä, jotta puustoisuuden kriteeri on täytetty? Tätä ei ole kaavassa riittävän yksiselitteisesti määritelty.</p> <p>Museon pyynnöstä tehty arkeologinen inventointi löysi suunnittelualueelta rakenteita, joihin kaavanlaatija, il-meisesti museota paremman asiantuntijuuden omaa-vana, on lausunut arvottomaksi.</p>	<p>rakennus- ja huoneistotietojen RHR-rekisterin mu-kaan lähes sata asuinrakennusta. Tämän lisäksi Monnoistentieltä liikennöidään mm. useille vapaa-ajan asunnoille. Seitsemäntoista uuden rakennus-paikan osoittamisen ei voi katsoa lisäävän suuressa mittakaavassa liikennettä koko Monnoistentien alu-eella vähäistä enempää.</p> <p>Kaavassa on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa, jonka jätevedet on varauduttava johtamaan kiinteistökoht-aisen jätevesipumppaamon avulla. Lopullisia rat-kaisuja ei ole tehty. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole säädetty kiinteistökohtaisista pumppaamoista asemakaava-alueella.</p> <p>Alueella ei kaavamääräyksen mukaisesti sallita laa-joja täyttöjä ja rakennukset on sovitettava oleviin maastonmuotoihin.</p> <p>Pohjakartalle on merkitty tarpeelliset avo-ojat. Kaa- van katutilavaraukseen sisältyy kadun sivuoajat, jotka osaltaan johdattavat hulevesiä tulevaisuus- dessa. Rakennuspaikkojen osat, joita ei käytetä ra- kentamiseen tai pysäköinti- tai liikennealueeksi, tu- lee hoitaa istutettavana tai luonnontilaisena. Raken- nuspaikkojen vettä läpäisevät pinnat osaltaan kyke- nevät imeyttämään vesiä rakennuspaikoilla. Kaava- aluetta ylempänä sijaitsevan Pikkusuon päävaluma- suunta on suolta länteen, joten sen suunnasta valu- mavesiä ohjautuu suunnittelualueelle ainoastaan vähäisesti. Alueelta ei ole todettu erityisiä luontoar- voja.</p> <p>Kaava-alueen lähivirkistysalueelle on osoitettu mää- räys "Alue on säilytettävä puustoisena". Lähivirkis- tysalue ei sijaitse korttelialueella, vaan on kunnan omistama viheralue. Korttelialueelle on osoitettu määräys "Rakennuspaikoilla tulee säilyttää mahdol- lisimman paljon olemassa olevaa puustoa." Osoite- tut kaavamääräykset eivät ole ristiriidassa keske- nään.</p> <p>Arkeologisen inventoinnin tuloksena on todettu: "Pihlajamäen inventointialueella ei ole aiemmin tun- nettuja arkeologisia kohteita. Inventoinnissa löytyi luonnonkivistä rakennettu kellarikuoppa, joka liittyy 1800-luvun jälkipuoliskon tai 1900-luvun asutuk-</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Luontoselvityksessä tunnistetut uhanalaiset lajit on kaavaehdotuksen selostuksessa mitätöity ja lepakkohavaintojen osalta jopa "unohdettu" pois. Kaavoittaja ei myöskään ole käynyt selkeästi paikalla koska mainituilta suoalueilta laskeva oja on huomioimatta ja jäämässä kokomaan tien alle. Toteutuessaan tämä aiheuttaa hulevesien hallintaongelmia kaava-alueelle ja siellä jo sijaitsevalle kiinteistölle.</p> <p>Kaavan vaikutusten arviointi on kokonaislaajuudeltaan 10 sivua. Tämä sisältää noin sivun mittaisen arvion suhteesta maakuntakaavoitukseen sekä noin viiden sivun mittaisen yleiskaavallisen tarkastelun, jolla on tarkoitus korvata yleiskaavan päivittäminen. Tämä viiden sivun mittainen yleiskaavan korvaava osuus kattaa yhdeksän eri sisältövaatimuksen vaatimuksen mukaisuuden arviot, joissa useissa lähinnä todetaan, että haitallisia vaikutuksia ei ole. Mitään taustaselvityksiä näiden toteamusten tueksi ei kuitenkaan kaavaehdotuksen liitteenä esitetä. Varsinaisen asemakaavan vaikutusarvion pituus on kaksi ja puoli sivua, kattaa lukuisia eri vaikutustyyppisiä. Näistä ainoastaan luonto- ja arkeologisista arvoista on esitetty selvitykset arvion tueksi. Selvityksissä havaittuja arvoja ei kuitenkaan ole nostettu kaavaehdotuksen tekstiin lainkaan. Muilta osin vaikutusten arvio on parhaimmillaankin kaavasta muodostuvien muutosten toteamisia, mutta EI aiheutuvien vaikutusten arviointeja. Varsinaiset arvioinnit riittävine taustaselvityksineen ja arvioinnin epävarmuuksien käsittely puuttuvat kaavaselostuksesta täysin.</p> <p>Lisäksi kaavaehdotuksen selostus päättyy seuraavasti: "Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen tai kuntatalouteen. Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja tai kulttuuriarvoja. Kaava-</p>	<p><i>seen. Sitä ei ole syytä pitää kiinteänä muinaisjäännöksenä eikä muuna kulttuuriperintökohdeena. Alueella ei ole inventoinnin jälkeen yhtään tunnettua arkeologista suojelukohdetta."</i></p> <p>Myös alueellinen vastuumuseo on ehdotusvaiheen lausunnossaan todennut, että sen luonnosvaiheen lausunto on kaavan valmistelussa huomioitu, eikä vastuumuseolla ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.</p> <p>Luontoselvityksen johtopäätöksenä on todettu: "<i>Lemun Pihlajamäen alueella ei ole luonnonsuojelulain suojeltuja (64 §) tai tiukasti suojeltuja (65 §) luontotyyppisiä tai vesilain 11 § suojeltuja luontotyyppisiä. Selvitysalueella ei myöskään ole EU:n luontodirektiivin (liite I) ensisijaisesti suojeltavia luontotyyppisiä 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 viherpeippoja eri metsäalueiden välillä. "</i></p> <p>Rakennettavan kadun katutilamitoitukseen sisältyy kaavaehdotuksessa myös asianmukaisesti ojitukset.</p> <p>Kaavan vaikutusten arviointi perustuu riittävässä laajuudessa laadittuihin selvityksiin ja arvioihin.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>alue sijoittuu yleiskaavan mukaiselle maisemallisesti arvokkaalle alueelle. Maisema-alueelle on kuitenkin myös yleiskaavassa osoitettu erillispientalojen aluetta.”</p> <p>Vaikka vastineissa on selkeästi todettu että vaikutuksia on terveyteen (se henkinenpuoli), turvallisuuteen (liikenne kirkonmutkassa), ja kuntatalouteen (miksi tätä sitten edes tehdään jos ei ole taloudellisesti kannattavaa). Kaava-alueella on luonto – ja kulttuuri arvoja mutta ne ohitetaan selostuksessa. Kaava-alue sijoittuu maisemallisesti arvokkaalle alueelle, ja siitä huolimatta että sinne on jo pientaloalue rakennettu. Tilanne ei varmaan parane jos sinne rakennetaan niitä lisää.</p> <p>Kaavaehdotus on siis todettu yleiskaavan vastaiseksi, väärässä paikassa sijaitsevaksi, luonto- ja kulttuuriarvoja tuhoavaksi, hiilijalanjälkeä lisääväksi, yksilöä eriarvoistavaksi ja kustannuksia lisääväksi. Asemakaavaehdotus ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteen (...järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä) mukainen, jonka vuoksi sitä ei tule ehdotetussa muodossaan hyväksyä.</p> <p>Toivon että olette samaa mieltä ettekä hyväksy sitä tällaisenaan.</p>	<p>Yleiskaavassa osoitetun maisema-alueen osoittamatta jättämisen perusteluja täydennetään kaavaselostukseen. Yleiskaavan maisema-alueen rajausta ei ole enää tänä päivänä katsottu ajankohtaiseksi. Suuren maisema-alueen metsäiseen reunamaastoon rakentaminen ei myöskään riko maisemakuvaa tai aiheuta sille erityisiä muutoksia. Rakentaminen on sovitettavissa maisemaan.</p> <p>Alueelta ei ole tunnistettu erityisiä luonto- tai kulttuuriarvoja. Kaikki rakentaminen lisää väistämättä hiilipäästöjä, ja kaavassa on pyritty antamaan määräyksiä näiden hiilipäästöjen hillitsemiseksi. Alue sijoittuu tiheän taajaman reunamaastoon, jossa se on luontevasti mahdollista kytkeä osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavalla täydennetään kunnan tonttitarpeita sekä pyritään kehittämään lähialueen elinvoimaisuutta. Kuten kaavaselostuksen yleiskaavallisessa tarkastelussa on todettu, verraten Lemun alueen muihin toteuttamisvaihtoehtoihin tonttitarjonnan lisäämisen kannalta, on suunnitteilla oleva vaihtoehto todettu parhaimmaksi vaihtoehdoksi yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden sekä ekologisen kestävyuden näkökulmista.</p>

Turussa 7.11.2024

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.