

Kunnanhallitus

DMAS/770/10.02.03.00/2022

§ 231 Pihlajamäki III asemakaava; valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää hyväksyä kaavan laatijan vastineet.

Esittelijä Kunnanjohtaja Arto Oikarinen, puh. 044 7388 300

Valmistelija/lisätiedot Maankäyttöinsinööri Jukka Niemeläinen, puh. 044 7388 231

Tiivistelmä Lemun Pihlajamäen asuinalueen naapuriin laaditaan asemakaavaa, jonka valmisteluaineistoa on ollut nähtävillä 20.10.2022 - 23.11.2022. Aineistosta on jätetty kolme mielipidettä ja neljä lausuntoa. Kaavan laatija on antanut niihin vastineet. Näiden perusteella on tarkoitus jatkaa kaavasuunnittelua.

Selostus Asemakaavasta käytetään nimitystä Pihlajamäki III asemakaava. Kaava-alue sijaitsee Lemun Pihlajamäessä noin puolentoista kilometrin päässä Lemun keskustan palveluista etelään. Suunnittelualue rajautuu idässä ja kaakossa Monnoistentiehen sekä yhteen asuinpientaloon, koillisessa Pihlajamäen pientaloalueeseen ja muissa ilmansuunnissa sitä ympäröivät rakentamattomat metsäalueet. Kaavoituspäätöksestä on tiedotettu vuoden 2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Mielipiteissä esitettiin pyyntö huomioida kaavan ja rakentamisen vaikutuksia sekä esitys tiejärjestelyistä. Lisäksi oli mielipide luontoarvojen selvityksestä ja kaavahankkeen aikataulusta. Lausunnoissa verkkoyhtiöt antoivat yleisiä ohjeita kaavan jatkosuunnitteluun.

Valmisteluaineisto kokonaisuudessa on nähtävillä kunnan nettisivulla www.masku.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto-2/vireilla-olevat-kaavat/

Liitteet Pihlajamäki III asemakaavan vastaukset luonnosvaiheen mielipiteisiin

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Kyseessä olevaan päätökseen voidaan tehdä kuntalain 134 §:n 1 momentin mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus, päätökseen ei voida hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimus- viranomainen

Pöytäkirja nähtävänä Maskun kunnanvirastossa sekä kunnan verkkosivuilla 16.12.2022

Tiedoksianto

Asianosaiset: Huomautuksen/muistutuksen jättäneet

MASKU**Pihlajamäki III (Mäntyhaka) asemakaava**

Vastaukset luonnosvaiheen mielipiteisiin, 20.10.2022 – 23.11.2022

Kunnanhallitus 12.12.2022 § 231 päätös.

Osallinen Mielipide	Vastine
<p>1. MIELIPIDE A</p> <p>1.1 Kaavassa tulee huomioida ympäristövaikutukset ja alueen sijainti historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaalla alueella.</p> <p>Asiasta on laajemmin kerrottu mielipidekirjeessä.</p>	<p>Kaavan laatija: Mielipide huomioidaan jatkosuunnittelussa.</p> <p>Kunnanhallitus: Hyväksyttiin kaavan laatijan esityksen mukaisesti.</p>
<p>1.2 Aluetta tulee rakentaa olemassa olevaa puustoa ja luontoa säästäen.</p> <p>Asiasta on laajemmin kerrottu mielipidekirjeessä.</p>	<p>Kaavan laatija: Mielipide huomioidaan mahdollisuuksien mukaan jatkosuunnittelussa.</p> <p>Kunnanhallitus: Hyväksyttiin kaavan laatijan esityksen mukaisesti.</p>
<p>1.3 Onko pientalotonttien todellinen tarve kartoitettu.</p> <p>Asiasta on laajemmin kerrottu mielipidekirjeessä.</p>	<p>Kaavan laatija: Kaavahanke on kunnanhallituksen hyväksymän kaavoitussuunnitelman mukainen.</p> <p>Kunnanhallitus: Hyväksyttiin kaavan laatijan esityksen mukaisesti.</p>
<p>1.4 Ehdotamme, että Pihlajamäki II ja III -alueiden väliin jäisi VL-alue, kuten on toimittu myös Pihlajamäki I ja II alueiden välissä.</p> <p>Asiasta on laajemmin kerrottu mielipidekirjeessä.</p>	<p>Kaavan laatija: Mielipide huomioidaan mahdollisuuksien mukaan jatkosuunnittelussa.</p> <p>Kunnanhallitus: Hyväksyttiin kaavan laatijan esityksen mukaisesti.</p>
<p>1.5 Kaava-alueella tulee huomioida korkeuserot ja niiden vaikutus aluetta rakennettaessa, myös kunnallistekniikan osalta. Erityisesti meitä huolestuttaa valumavesi ohjautuminen ja mahdolliset muutokset niissä. Siksi pyydämme, että tähän asiaan tullaan kiinnittämään erityistä huomiota.</p> <p>Asiasta on laajemmin kerrottu mielipidekirjeessä.</p>	<p>Kaavan laatija: Mielipide huomioidaan jatkosuunnittelussa ja alueen kunnallistekniikan rakentamisen suunnittelussa.</p> <p>Kunnanhallitus: Hyväksyttiin kaavan laatijan esityksen mukaisesti.</p>
<p>1.6 Suunnitelmassa ei vielä ilmene miten kulku alueelle on tarkoitus järjestää ja myös osa Pihlajamäki II ja III alueen välissä olevasta alueesta on jäämässä kaavan ulkopuolelle. Mikä on tämän</p>	<p>Kaavan laatija: Liikennejärjestelyt ja alueiden käyttötarkoitukset tarkentuvat jatkosuunnittelussa.</p>

Osallinen Mielipide	Vastine
<p>alueen tuleva käyttötarkoitus?</p> <p>Asiasta on laajemmin kerrottu mielipidekirjeessä.</p>	<p>Kunnanhallitus: Hyväksyttiin kaavan laatijan esityksen mukaisesti.</p>
<p>1.7 Lopuksi tahdomme vielä ilmaista sen, että alueen kaavoittaminen ja tuleva mahdollinen lisärakentaminen aiheuttaa ja tulee aiheuttamaan meille merkittäviä muutoksia niin asumisviihtyvyyteen ja asumisterveyteen kuin myös taloudellisia vaikutuksia.</p> <p>Asiasta on laajemmin kerrottu mielipidekirjeessä.</p>	<p>Kaavan laatija: Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kunnanhallitus: Hyväksyttiin kaavan laatijan esityksen mukaisesti.</p>
<p>2. MIELIPIDE B</p>	
<p>2.1 Mielellään kuulisin, myös teiltä mitä olette suunnittelemassa tieoikeuden suhteen, koska lähtökohta on se, että jatkossakin kuljemme samaa tietä pitkin kotiimme eli tieoikeus säilyy.</p> <p>Liitteenä esimerkkinä ehdotukseni tieoikeuden ja rajan suhteen, johon voisi jättää puisto suikaleen tms. jolloin tie säilyisi ennallaan. Työni puolesta olen huomannut, että näin on toimittu joka paikassa missä olen työskennellyt vastaavilla alueilla.</p> <p>Asiasta on laajemmin kerrottu mielipidekirjeissä.</p>	<p>Kaavan laatija: Mielipide huomioidaan mahdollisuuksien mukaan jatkosuunnittelussa.</p> <p>Kunnanhallitus: Hyväksyttiin kaavan laatijan esityksen mukaisesti.</p>
<p>3. MIELIPIDE C</p>	
<p>3.1 Luontoselvitys on tehty vain yhtenä päivänä (10.10.2022) myöhään syksyllä, joka ainoana ajankohtana on luotettavan selvityksen tuottamiseksi liian suppea.</p> <p>Asiasta on laajemmin kerrottu mielipidekirjeissä.</p>	<p>Kaavan laatija: Arviointia ja selvitystä luontoarvoista täydennetään.</p> <p>Kunnanhallitus: Hyväksyttiin kaavan laatijan esityksen mukaisesti.</p>
<p>3.2 Luontoselvityksessä jo esitetty alueelle kaavoitettava tonttijako. Tästä jää sellainen olo, että osallistumissuunnitelma on tehty vain ja ainoastaan lainkirjaimen täyttämiseksi eikä asianomaisten kuulemisella ole mitään merkitystä.</p>	<p>Kaavan laatija: Alueen maankäytön suunnittelun seuraava vaihe on kaavaluonnoksen laatiminen, jossa huomioidaan muun muassa annetut mielipiteet ja lausunnot. Luonnoksesta voi antaa mielipiteen.</p> <p>Kunnanhallitus: Hyväksyttiin kaavan laatijan esityksen mukaisesti.</p>
<p>3.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty aikataulu ei ole realistinen, jos oletetaan että siinä voitaisiin huomioida asianomaisten palaute ja näistä johtuvat muutokset suunnitelmiin.</p>	<p>Kaavan laatija: Kaavahankkeen aikataulua tarkennetaan ja muutetaan tarvittaessa.</p> <p>Kunnanhallitus: Hyväksyttiin kaavan laatijan esityksen mukaisesti.</p>

Vastaukset luonnosvaiheen lausuntoihin

Osallinen Mielipide	Vastine
<p>L1. Caruna</p> <p>L1.1 Kaava-alueella on Caruna Oy: n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot on violeteilla neliöillä.</p>	<p>Kaavan laatija: Huomioidaan jatkosuunnittelussa.</p> <p>Kunnanhallitus: Hyväksyttiin kaavan laatijan esityksen mukaisesti.</p>
<p>L1.2 Kaavan vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.</p>	<p>Kaavan laatija: Huomioidaan jatkosuunnittelussa.</p> <p>Kunnanhallitus: Hyväksyttiin kaavan laatijan esityksen mukaisesti.</p>
<p>L1.3 Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Toivomme saada mahdollisuuden lausua vielä luonnos- ja ehdotusvaiheessa.</p>	<p>Kaavan laatija: Merkitään tiedoksi. Lausunto pyydetään luonnos- ja ehdotusvaiheessa.</p> <p>Kunnanhallitus: Hyväksyttiin kaavan laatijan esityksen mukaisesti.</p>
<p>L2. DNA</p> <p>L2.1 DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön.</p> <p>Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa. (Liite 1)</p> <p>Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.</p> <p>Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.</p>	<p>Kaavan laatija: Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kunnanhallitus: Hyväksyttiin kaavan laatijan esityksen mukaisesti.</p>
<p>L3. VS-Pelastuslaitos</p> <p>L3.1 Ei ole tarvetta antaa lausuntoja – jos katsotte tarpeelliseksi, niin annetaan pelastuslaitokselta virallinen lausunto ehdotusvaiheessa.</p> <p>Lisäksi Pelastuslaitos on antanut suunnittelussa ohjeita suunnittelussa huomioitavaksi.</p>	<p>Kaavan laatija: Merkitään tiedoksi ja huomioidavaksi jatkosuunnittelussa.</p> <p>Kunnanhallitus: Hyväksyttiin kaavan laatijan esityksen mukaisesti.</p>

Osallinen Mieli-pide	Vastine
<p>Lausunnosta on laajemmin kerrottu lausuntokirjeessä.</p>	
<p>L4. Rakennus- ja ympäristölautakunta</p> <p>L4.1 Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavojen valmisteluaineistoista tällä erää. Rakennustarkastajalle tulee varata tilaisuus olla jatkossa kaavoitusprosesseissa mukana.</p> <p>Kaavan laatija: Merkitään tiedoksi. Rakennustarkastajalle varataan tilaisuus olla jatkossa kaavoitusprosesseissa mukana.</p> <p>Kunnanhallitus: Hyväksyttiin kaavan laatijan esityksen mukaisesti.</p>	

VASTINE

MASKUN KUNTA
PIHLAJAMÄEN ASEMAKAAVA III

Pihlajamäen asemakaavan valmisteluaineistoa on ollut nähtävillä 20.10.2022 – 23.11.2022.

Valmisteluaineistosta on saatu yksi lausunto nähtävilläoloajan jälkeen, eikä sitä näin ollen ole käsitelty kunnanhallituksen 12.12.2022 pidetyssä valmisteluvaiheen palautetta koskeneessa käsittelyssä. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoon vastineen.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto (7.12.2022):</p> <p>Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänöksiä, mutta sen itäpuolella sijaitsee Lemun keskiaikainen kirkko (mj-tunnus 1000014832) ja koillispuolella sijaitsee Pihlajamäki-niminen kiinteä muinaisjäänös (mj-tunnus 1000000259), joka on kivikautinen asuinpaikka. Alue sijoittuu historiallisen Toijolan kylän läheisyyteen. Hankealuetta koskeva edellinen arkeologinen inventointi on vuodelta 1997. inventointi on vanhentunut eikä sen tarkkuus ole riittävä asemakaavoituksen tarpeisiin. Tämän vuoksi suunnittelualueella tulee tehdä arkeologinen inventointi, jonka avulla voidaan selvittää kaavahankkeen vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön.</p> <p>Kaava-alueella on rakennusinventoinnin mukaan sijainnut 1900-luvun alussa rakennettu ns. Weleniuksen torppa, joka on 1990-luvulla purettu ja korvattu uudella omakotitalolla. Kyseisen pihapiirin lisäksi alueella ei ole muita rakennuksia. Alue on pääosin metsämaastoa.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole huomioitu kaava-alueen sijoittumista valtakunnallisesti merkittävän Lemun kirkkoympäristön (RKY) ja maakuntakaavan mukaisen Nousiaisten ja Hirvijoen kulttuurimaiseman tuntumaan, näiltä osin OAS:aa on syytä täydentää. Yleiskaavan mukainen maisemallisesti arvokkaan alueen rajausta on tuotu hyvin esiin. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee huomioida vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön ja nämä tulee todeta OAS:ssa. Jatkosuunnittelussa tulee turvata alueen arvojen säilyminen.</p>	<p>Kaava-alueelta laaditaan arkeologinen inventointi kesällä 2023. Inventoinnin tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Luonnosvaiheessa kaava-aineistoon lisättävään kaavaselostukseen lisätään maininta läheisestä valtakunnallisesti merkittävästä rakennetun kulttuuriympäristön kohteesta sekä kulttuurimaisemasta. Myös vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa.</p>

Turussa 30.3.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.