

VASTINE

**MASKUN KUNTA**  
**PIHLAJAMÄEN ASEMAKAAVA III**

Pihlajamäen asemakaava III on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 26.4.–31.5.2023. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide. Kaavaluonnoksesta saatiin seitsemän lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt näille vastineen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Varsinais-Suomen liiton lausunto (22.5.2023):</b></p> <p>Kaava-alueen sijainti ja uudisrakentamisen tavoitteet huomioon ottaen, Varsinais-Suomen liitto katsoo, että on tärkeää laatia kaava-alueen suunnitteluun vaikuttavat selvitykset ennen asemakaavaluonnoksen laadintaa ja nähtävälle asettamista. Asemakaavasunnitelmassa esitetty rakentaminen poikkeaa aluelajuuudeltaan merkittävästi yleiskaavassa osoitetusta rakentamisesta. Uudisrakentamista osoitetaan aiemmin rakentamattomaan kulttuurihistoriallisesti merkittävään maisemaan, jolla on alueellista merkitystä myös matkailun kehittämisen vetovoima-alueena. Alueelle on hyvä laatia asemakaava, joka mahdollisimman huolellisesti taustaselvitykset huomioiden vaalii alueelle kerrostuneita arvoja. Kaava-alueen sijainti ei ole keskeinen Varsinais-Suomen väestönkasvun sijoittelun näkökulmasta, mutta kaavaa-alue kuuluu perintöarvoiltaan merkittävänä paikkana alueen muihin keskeisiin kehittämispotentiaaliakohteisiin.</p> <p>Ilmastomuutoksen aiheuttamien kriisien ja luontokadon ehkäisemisen näkökulmasta Varsinais-Suomen liitto pitää Lemun keskustan osayleiskaavan ratkaisua Pihlajamäen alueelle mahdollisena rakentamisen ratkaisuna, ellei asemakaavoituksen ilmastovaikutuksen arvioinnissa ja muissa työn alla olevissa selvityksissä toisin todeta.</p>	<p>Kaavaselistusta täydennetään yleiskaavasta poikkeamisen sekä laadittujen selvitysten osalta ennen kaavaehdotusvaihetta.</p>
<p><b>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (23.5.2023):</b></p> <p><b>Yleiskaavan huomiointi</b></p> <p>Luonnos poikkeaa yleiskaavasta. Luonnoksen uusi asuinalue sijoittuu valtaosin yleiskaavan M-alueelle ja rakentaminen laajenee siten yleiskaavaan nähden. Selostuksen tarkastelussa ei ole esitetty poikkeamiselle riittäviä perusteluja. Yleiskaavan katsomiseen vanhentuneeksi ei ole esitetty erityisiä syitä.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että ilmasto ja kestävä liikennejärjestelmä huomioiden ei ole lähtökohtaisesti perusteltua osoittaa suunnittelualueelle uutta vakituista asumista yleiskaavan vastaisesti. Asemakaavaluonnos hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja saattaa lisätä henkilöautoriippuvuutta. Yleiskaavan huomioimiseksi rakentaminen tulee ensisijaisesti osoittaa niille alueille, jotka on yleiskaavassa asumiselle osoitettuja tai lähelle hyviä julkisen liikenteen yhteyksiä. ELY-keskuksen käsityksen mukaan</p>	<p>Yleiskaavasta poikkeamisen perusteluja tarkennetaan kaavaselistukseen ennen kaavaehdotusvaihetta.</p> <p>Asemakaavamuutoksen ei voida arvioida hajauttavan yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevien pientaloalueiden välittömään läheisyyteen täydentäen yhdyskuntarakennetta. Yhdyskuntarakenteen täydentämisellä voi olla myös alueen elinvoimaisuutta parantavia vaikutuksia.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Lemun osayleiskaavassa osoitettuja uusia rakennuspaikkoja ei ole vielä kaikilta osin rakennettu, joten ei ole maankäytöllisiä perusteita osoittaa yleiskaavalla rakentamattomaksi osoitettua aluetta rakennettavaksi alueeksi. Tarvittaessa on mahdollista tehdä laajempi kaavallinen ratkaisu, jossa yleiskaavassa osoitettuja rakentamattomia rakennuspaikkoja siirretään esimerkiksi vaikean rakennettavuuden takia toisaalta nyt suunnitellussa olevalle alueelle.</p> <p><b>Ilmastokestävyys</b></p> <p>Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kestävyysnäkökulmasta kohtalaisessa paikassa; alueella ei ole juurikaan mahdollista tukeutua kestäviin liikkumismuotoihin, mutta alue jatkaa luontevasti Pihlajamäen aiemmin rakennettuja asuinalueita. Selostusta tulee täydentää tiedoilla kestävien liikkumismuotojen mahdollisuuksista alueella sekä alueen mm. julkisista palveluista (koulut ja päiväkodit). Monipuolisilla lähipalveluilla on mahdollisuus vähentää alueelle muuttavien ja alueella jo asuvien henkilöautoriippuvuutta ja auton käyttöastetta.</p> <p>Kaavaselostusta tulee täydentää ilmastovaikutusten arvioinnilla. Ilmastovaikutusten arvioinnissa voidaan hyödyntää KILVA-työkalua (<a href="https://www.ymparisto.fi/KILVA">https://www.ymparisto.fi/KILVA</a>) ja työkalulla tehty arviointi on hyvä sisältää kaava-aineistoon kokonaisuudessaan liitteenä. ELY-keskus esittää seuraavissa kappaleissa, mitä arvioinnissa olisi hyvä huomioida.</p> <p>Jos asemakaava toteutuu luonnoksen mukaisesti, vastoin voimassa olevaa yleiskaavaa, metsäalaa poistuu pysyvästi. Vaikutustenarviointia tulee täsmentää riittävän tarkkoilla tiedoilla siitä, paljonko metsäalaa hävitetään. Metsän poistaminen vähentää kunnan hiilinieluja ja -varastoja. Aiheutuvia ilmastopäästöjä on hyvä pyrkiä kompensoimaan muilla kaavaratkaisuilla. Esimerkiksi ohjalla puiden säilyttämistä tonteilla ja kaavan virkistysalueilla, vähennetään kaavan ilmastovaikutuksia ja hallitaan hulevesien muodostumista.</p> <p>Maskun kunta tavoittelee kunnianhimoisesti 80 prosentin päästövähennystä vuoteen 2030 mennessä. Suurin osa tästä päästökuilusta on edelleen kuromatta, kun kunnan päästöt ovat laskeneet 35 prosenttia vuonna 2020 vuoteen 2007 verrattuna (Hinku-laskenta). Tavoitteiden saavuttamiseksi jokaisessa kaavassa on syytä tarkastella vaikutusten lisäksi myös ratkaisut haitallisten ilmastovaikutusten minimointiin ja hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen. ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten pienentämiseen liittyvää ohjausta. Kaavamääräyksillä voidaan esimerkiksi ohjata rakentamisen hiilijalanjälkeä ja kestäviä energiaratkaisuja.</p> <p>Hinku laskennan mukaan Maskun päästöistä yli 38 prosenttia syntyy tieliikenteestä, jossa on myös merkittävä päästövähennyspotentiaali. Luonnoksen kaavaratkaisu kuitenkin pitää pysyvää asumista kestävästä liikennejärjestelmän ulkopuolella, mikä lisää kaavan haitallisia il-</p>	<p>Lemun osayleiskaavassa osoitetut rakentamattomat rakennuspaikat sijoittuvat pääosin yksityisten maanomistajien omistamille maille, ja ovat täten maapoliittisesti vaikeasti toteutettavissa. Kunnan omistamilla maa-alueilla toteuttamatta on ainoastaan yksi viiden rakennuspaikan kokonaisuus, joka sijoittuu kauemmas tiiviistä yhdyskuntarakenteesta kuin nyt suunniteltava alue. Tietoja täydennetään kaavaselostukseen.</p> <p>Täydennetään kaavaselostusta.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>mastovaikutuksia. Liikenteelliset vaikutukset on kaavaselostuksessa jätetty käsittelemättä. Tältä osin kaavaselostusta on syytä täydentää. Kestävyyden ja ilmastovaikutusten kannalta on ratkaisevaa, miten vahvasti alue tulee tukeutumaan yksityisautoiluun, ja tätä on syytä tarkastella. <b>On huomioitavaa, että yksityisautoiluun perustuvien pysyvän asumisen alueiden laajentaminen ei vähennä päästöjen määrää tai tue siirtymää kestävämpään.</b></p> <p>Päästötiedot: <a href="https://paastot.hiilineutraali-suomi.fi/#fi_kunta481">https://paastot.hiilineutraali-suomi.fi/#fi_kunta481</a></p> <p>Suunnittelussa olevista Maskun Pirttimäen sekä Rivieran asemakaavoista laaditaan parhaillaan erillisiä ilmastovaikutusarvioiteja, ja arvioiteja hyödynnetään kaavojen ilmastovaikutusten pienentämiseksi erilaisin merkinnöin ja määräyksin. Nyt lausunnolla olevassa Pihlajamäen asemakaavassa on hyvä käsitellä ilmastovaikutukset samojen periaatteiden mukaisesti.</p> <p><b>Luonnonsuojelu</b></p> <p>Asemakaavatyötä tulee täydentää luontoselvityksellä. Esitettyä "luontoselvitysarviota" ei voida pitää johtopäätöksiltään oikeana, johtuen muun muassa arvioinnin ajankohdasta (lokakuu huono inventointiaika). Luontoselvitys kuuluu osana kaavan laadintaan. Selvitettävät luontoarvot on tehtävä luontoarvon oikeana ajankohdaksi. Lisäksi luontoarvoja on tarve selvittää monipuolisemmin kuin ns. lakikohteiden tunnistuksella. Luontoselvitykseen tulee sisällyttää uhanalaisten luontotyyppien ja lajiston selvittäminen sekä luontodirektiivin luontotyyppit ja lajit.</p> <p>Kaavaselostuksessa esitettyä arviota kaavan luontovaiikutuksista on tarkennettava sen perusteella, mitä luontoselvityksessä alueen kaava-alueen luontoarvoiksi todetaan. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen tulee arvioida myös kaavan ulkopuolelle jäävän alueen osalta, mm. ekologiseen verkostoon nähden. ELY-keskus lausuu kaavasta ehdotusvaiheessa luontoselvityksen valmistuttua.</p> <p>Yleisesti luonnosvaiheessa on syytä olla jo perusselvitykset tehtynä, ja niiden tulokset huomioituna luonnosvaiheen kaavakartassa ja selostuksessa. Tämä koskee myös luontoselvitystä, joka on syytä tehdä asianmukaisesti ennen luonnosvaihetta, jotta siihen voidaan ottaa kantaa lausunnossa, ja jotta kaava voi edetä mahdollisimman jouhevasti.</p> <p><b>Liikenne</b></p> <p>Kaava-alue sijaitsee maantien 12255 Monnoistentie varrella. Maantien keskimääräinen vuorokausiliikenne kaava-alueen kohdalla on 371 ajoneuvoa, josta raskaan</p>	<p>Kaava-alueen läheisyydessä kävelyetäisyydellä sijaitsee useita peruspalveluita. Kaava-alueelta on noin 1,8 kilometriä Kustavintien linja-autopysäkille, jolta kulkee joukkoliikennettä Turkuun. Vuoroja on arkipäivisin noin 9 suuntaansa, joten alue on saavutettavissa myös kestävillä liikkumismuodoilla. Uusien asuinalueiden sijoittuminen olemassa olevan pientaloasutuksen tuntumaan on nähty kestäväenä ratkaisuna. Mikäli uutta asumista sijoitetaan ainoastaan keskusta-alueiden tuntumaan, ei olemassa olevat pienemmät asutetut pientaloalueet voi jatkossakaan kehittyä kohti kestävämpää. Asumismuotojen lisääminen lisää oleellisesti myös alueen asukasmäärää, mikä osaltaan taas lisää kannustinta parantaa alueen palveluita sekä kestäviä liikkumismuotoja.</p> <p>Ilmastovaikutusten arviointi lisätään osaksi kaavaselostusta ennen kaavaehdotusta.</p> <p>Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on mainittu, että alueelta laaditaan luontoselvitys, vaikka luontoarvion mukaan luontoselvitykselle ei olisi tarvetta.</p> <p>Kaavakartalle sekä kaavaselostukseen tehdään tarvittaessa muutoksia luontoselvityksen valmistuttua.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>liikenteen osuus on 4%. Maantien nopeusrajoitus kaava-alueen kohdalla on 50 km/h.</p> <p>Kaavaluonnoksessa on osoitettu olemassa olevan rakennuspaikan nykyinen liittymä Monnoistentielle siirrettäväksi myös Pikkusuontie-nimisen uuden kadun liittymäksi. ELY-keskus huomauttaa, että maantien liittymässä näkemäalueet tulee osoittaa kaavassa nämerkinnällä niiltä osin, kun näkemäalue ei kuulu maantien alueeseen. Myös näkemäalueiden toteutumisesta maastossa tulee huolehtia. Kaavaluonnoksessa osoitetulle siirrettävälle liittymälle on haettava käyttötarkoituksen muutosta Pirkanmaan ELY-keskukselta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Tarkistetaan näkemäalueiden sijoittamisen tarve kaavakartalla.</p>
<p><b>Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto (31.5.2023):</b></p> <p><b>Maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö</b></p> <p>Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavan mukaisen Nousiaisten ja Hirvijoen kulttuurimaiseman länsipuolella, ja alueen itäpuolella on valtakunnallisesti merkittävä Lemun kirkkoympäristö (RKY). Yleiskaavassa suunnittelualue osa maisemallisesti arvokasta aluetta. Alueella on yksi 1990-luvulla rakennettu omakotitalo pihapiireineen.</p> <p>Kaavaluonnoksessa on osoitettu enemmän rakennuspaikkoja ja suuremmalla tehokkuusluvulla kuin yleiskaavassa. Lisäksi osa rakennuspaikoista sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle. Poikkeamaa yleiskaavasta on perusteltu 26.1.2005 hyväksytyyn yleiskaavan iällä ja Maskun kunnan muuttuneilla kaavoitustarpeilla.</p> <p>Nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa osoitettavilla erillispientalojen alueilla tehokkuusluku on <math>e=0,20</math>, Monnoistentien varrella jo rakentuneella tontilla <math>e=0,15</math>. Kerrosluvut ovat <math>I</math> u <math>1/2</math>. Alueen itäreunaan on pyritty jättämään (jo rakentunutta tonttia lukuun ottamatta) riittävä viherkaista, jotta rakentamisen maisemavaikutukset olisivat vähäisemmät. Yleisissä määräyksissä alueen rakentamista ohjataan muun muassa seuraavasti: "Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan sellaisia, että muodostuu laadukasta ympäristöä. Rakennusten tulee julkisivurakteiltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopia ympäristöönsä. (...) Rakennukset on sovittava oleviin maastonmuotoihin. Laajoja täyttöjä ei sallita." Vastuumuseo esittää, että rakentamisen maisemavaikutuksia vähentävän lähivirkistysalueen kaavamääräykseen lisätään edellytys alueen säilyttämisestä puustoisena.</p> <p><b>Arkeologinen kulttuuriperintö</b></p> <p>Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on todennut 7.12.2022 antamassaan lausunnossa (diar. 12530-2022), että kaava-alueella tulee tehdä arkeologinen inventointi, jonka avulla voidaan selvittää kaavahankkeen vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön. Edellinen hankealuetta koskenut arkeologinen inventointi on tehty vuonna 1997, ja se on vanhentunut eikä tarkkuudeltaan riittävä asemakaavoituksen tarpeisiin. Suunnittelualueen</p>	<p>Lähivirkistysalueen kaavamääräystä täydennetään osoitetulla tavalla.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>itäpuolella on <i>Lemun keskiaikeinen kirkko</i> (mj.rek.tunnus 1000014832) ja koillispuolella kivikautinen asuinpaikka <i>Pihlajämäki</i> (mj.rek.tunnus 1000000259). Alue sijoittuu historiallisen Toijolan kylän läheisyyteen.</p> <p>Vastuumuseon edellyttämää arkeologista inventointia ei ole vielä tehty. Kaavaluonnoksen selostuksessa todetaan, että inventointi on tarkoitus tehdä kesän 2023 aikana, ja että inventoinnin tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>Caruna Oy:n lausunto (26.4.2023):</b></p> <p>Nykyinen sähkönjakeluverkko</p> <p>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 katkoviihalla. Puistomuuntamot on violeteilla neliöillä.</p> <p>Vaikutukset sähkönjakeluun</p> <p>Kaava-alueen sähkökäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan kaapelointeja ja mahdollisesti uusi puistomuuntamo. Toivomme, että kaavamääräyksiin lisätään teksti, että VL-kortteli alueelle saadaan sijoittaa sähkönjakelun tarvitsema puistomuuntamo.</p> <p>Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävässä.</p> <p>Siirtokustannusten jako</p> <p>Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.</p> <p>Muuta huomautettavaa</p> <p>Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaluonnoksesta. Toivomme saada mahdollisuuden antaa lausunnon myös ehdotusvaiheessa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Täydennetään lähivirkistysalueen kaavamääräystä ennen kaavaehdotusvaihetta.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>DNA Oyj:n lausunto (22.5.2023):</b></p> <p>DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Lemu. Pihlajämäki III (Mäntyhaka) asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston ja toteamme seuraavaa:</p> <p>DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön. Kyseisellä kaava-alueella ei ole enää DNA:n omistamia telekaapeleita (vanhat kuparikaapelit purettu pois).</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>Maskun rakennus- ja ympäristölautakunta (16.5.2023):</b></p> <p>Rakennustarkastaja lausuntonaan esittää, ettei esitetyistä kaavaluonnoksesta ole huomautettavaa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Maskun Vesihuolto Oy:n lausunto (31.5.2023):</b></p> <p><b>1. Jätevesiviemärointi korttelin 141 tonttien 3 ja 4 osalta</b></p> <p>Alueen maastonmuodoista johtuen Pikkusuontien päässä sijaitsevat korttelin 141 tontit 3 ja 4 laskevat Monnoistentien suuntaan. Konsultilla teetetyt tarkastelun perusteella edellämaittuja tontteja ei ole mahdollista viemäroidä vietoiviemäroinnillä Monnoistentien ja Pikkusuontien risteuksen tuntumassa sijaitsevaan viemäroinnin liitospisteeseen.</p> <p><b>Maskun Vesihuolto Oy esittää,</b> että asemakaavassa esitetään viemäroinnin tapahtuvan korttelin 141 tonttien 3 ja 4 osalta kiinteistökohtaisilla jätevedenpumppaamoilla. Kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä paineviemärin päät tuodaan valmiiksi kiinteistön rajalle. Kiinteistökohtaisten pumppaamoiden hankinta ja asennus kuuluvat liittyjälle.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Osoitetaan korttelin 141 rakennuspaikoille 3 ja 4 määräys varautumisesta jätevesien pumppaamiseen kiinteistökohtaisesti.</p>
<p><b>Yksityishenkilön mielipide (30.5.2023):</b></p> <p>Rakennustehokkuusluku tulee olla koko kaava-alueella sama. Ensisijaisesti kaava-alueella tulee noudattaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan rakennustehokkuuslukua 0,15. Toissijaisesti kaava-alueella sijaitsevalle olemassa olevalla rakennuspaikalla tulee myös soveltaa samaa rakennustehokkuuslukua, kuin uusillakin tonteilla. Tämän hetkinen tehokkuuslukujen asetanta ei tue Maskun kunnan strategiassa kuvattua oikeudenmukaisuuden arvoa.</p> <p>Rakennuspaikkojen merkittävä kasvattaminen eli lähes kolminkertaistaminen lainvoimaisen yleiskaavan mukaisesta määrästä ei ole asianmukaista hoitaa pelkällä yleiskaavallisella tarkastelulla asemakaavan yhteydessä. Yleiskaava tulee ensin päivittää ja vasta sen jälkeen alue tulee asemakaavoittaa. Edellä esitetty rakennuspaikkojen erittäin huomattava lisäys yleiskaavan mukaisesta on tarkasteltava yleiskaavan päivitysprosessissa myös siksi, että kyseiset rakennuspaikat sijoittuvat suurelta</p>	<p>Uusille rakennuspaikoille osoitetun tehokkuusluvun on tulkittu olevan sopiva alueen luonne ja paikoin haastavat maastonmuodot huomioiden. Osoitettu tehokkuusluku vastaa myös Pihlajamäki I alueen rakennuspaikoille osoitettua tehokkuutta, johon kaava oleellisesti tukeutuu.</p> <p>Kaava-alueen olemassa oleva rakennuspaikka on osoitettu kaavakartalle maanomistajaa kuullen. Tehokkuusluku on osoitettu nykyisen mukaiseksi rakennuspaikan ollessa runsaasti muita rakennuspaikkoja suurempi ja rakennuspaikan sijaitessa alueella, jossa on varmistettava riittävä näkemäalue rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä sijaitsevalla tiellä. On syytä huomioida, että 0.15 tehokkuusluku olemassa olevalla rakennuspaikalla mahdollistaa jo yli 800 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden. Kun uusille, noin 1 500 m<sup>2</sup>:n suuruisille rakennuspaikoille on osoitettu rakennusoikeus tehokkuusluvun 0.2 mukaan, on niiden rakennusoikeus silti yli puolet pienempi kuin olemassa olevalla rakennuspaikalla. Oikeudenmukaisuusperiaatteen mukaisesti on rakennuspaikoille osoitettu vastaava tehokkuus kuin lähialueen vastaavan kokoisille olemassa oleville rakennuspaikoillekin.</p> <p>Yleiskaavasta poikkeamisen perusteita sekä yleiskaavallista tarkastelua täydennetään ennen kaavaehdotusvaihetta. MRL 42 §:n 4. mom. mukaan jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Täällä on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja on otettava huomioon mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Yleiskaavan 39 §:n</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>osin maisemallisesti arvokkaalle alueelle, jolla on osoitettu valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä, jolla tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sijoitteluun mm. rakennusten massoittelun osalta. Yleiskaavallinen tarkastelu asemakaavan laatimisen yhteydessä ei ole riittävää valtakunnallisesti arvokkaalla alueella. Vaikka maisema-alueelle on osoitettu yleiskaavassa erillispientalojen aluetta, on yleiskaavan erillispientalojen määrän lähes kolminkertaistaminen sellainen merkittävä muutos, joka tulee ratkaista ensin yleiskaavan päivityksellä ja sen yhteydessä tehtävällä erillisellä maisemallisella tarkastelulla, jonka yhteydessä kaava-alueen rakennuspaikat sekä niiden rakennusmassoittelu sekä julkisivujen tarkastelu tulee tehdä havainnekuvin, myös harvapuustoisessa tilanteessa. Edellä esitetty asian käsittely ensin yleiskaavatasolla ennen asemakaavaa on myös tarpeen kuntalaisten osallistumismahdollisuuden kannalta sekä kunnan kokonaisuuden kehittämisen näkökulmasta. Nyt esitetty yleiskaavasta poikkeaminen ja poikkeamalla yleiskaavan merkittyjen arvojen heikkeneminen jää irralliseksi kokonaisuudesta ja siten sen merkitystä on mahdotonta arvioida. Nythän tällaisilla pienillä ”nykyistä yhteiskuntarakennetta hyödyntävillä” kaavan palasilla voidaan ns. huomaamatta tuhota arvokkaita kokonaisuuksia ilman, että tämä kokonaisuus tulee missään vaiheessa arvioinnin kohteeksi.</p> <p>Kaava-alueelle osoitetut lähivirkistysalueet ovat pieniä kaistoja, joilla käytännössä ei voi virkistäytyä. Kaavassa mainittu riittävä viherkaista itäpuolisen maisema-alueen suuntaan on 50 m ja ”runsaspuustoisuus” tällä hetkellä ei takaa sitä, etteikö kunta hakkaisi puustoa tältä virkistysalueelta, kuten suurelta osin on jo tehty. Seuraavan harvennushakkuun jälkeen Pihlajamäki III:n asuinalue loistaa maisema-alueelle kuin lamppu.</p> <p>Asemakaavaluonnoksen yleiskaavallisessa tarkastelussa on esitetty, että kaavalla vastataan tonttitarpeisiin. Le-</p>	<p>mukainen sisältövaatimusten toteutumisen arviointi on esitetty kaavaselostuksessa.</p> <p>Lähes 20 vuotta vanha yleiskaava ei kaikilta osin tue kunnan nykyisiä tavoitteita, ja kaava on laadittu entisen Lemun kunnan aikana. Kokonaisen yleiskaavan päivittämisprosessia ei ole nähty tällä hetkellä ajankohtaiseksi, sillä se kuitenkin osittain vielä vastaa nykytarpeita, eikä alueen kehitys ole ollut viime vuosina erityisen vauhdikasta. Kuntalaisilla on yleiskaavaa vastaavalla tavalla mahdollisuus esittää mielipiteensä sekä muistutuksensa myös asemakaavasta, eikä kuulemisprosessi tältä osin ole eriyvä.</p> <p>Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee maakunnallisesti merkittävä Nousiainen-Hirvijoki kulttuurimaisema-alue ja idässä/kaakossa suunnittelun alueen ulkopuolella sijaitsee RKY-kohteeksi luokiteltu Lemun kirkkoympäristö. Yleiskaavassa suunnittelun alue on osin osoitettu kulttuurimaisema-alueeksi. Suunnittelun alue ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalle alueelle. Jo rakentunut aikaisempi Pihlajamäen alue sijaitsee esimerkiksi runsaasti kirkkoaluetta lähempänä kuin mitä nyt suunniteltava alue sijaitsee. Suoraan kirkkoympäristön vastapäätä sijaitsevaa Pihlajamäki I-alueen rajaa asemakaavassa Monnoistentien ja kirkon välissä pienimmillään noin 20 metriä leveä viherkaista. Ei siis voida arvioida, että suunniteltavalla alueella olisi suurempia maisemavaikutuksia valtakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristölle tai maakunnallisesti merkittävälle kulttuurimaisema-alueelle kuin mitä jo toteutuneella rakentamisella on ollut. Nyt suunniteltavaa aluetta rajaavat Pihlajamäki I-alueeseen verrattuna kapeimmillaankin kolme kertaa leveämmät puustoiset viheralueet sekä maisema-alueen että kirkkoympäristön suuntaan. On myös syytä huomioida, että asemakaava-alueella on aina voimassa määräys maisematyöluovasta, eikä maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä saa suorittaa asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Täten mielipiteestä ymmärrettävää yhtäkkistä harvennushakkuuta ei oleteta tapahtuvan. Lähivirkistysalueet ovat yleinen tapa osoittaa viherkaistoja rakennettuun ympäristöön esimerkiksi rakennuspaikkojen välille. Lähivirkistysalueen määräystä myös täydennetään alueen puuston säilyttämisen osalta museoviranomaisen lausunnon mukaisesti ennen kaavaehdotusvaihetta. Kaava-alueen pohjois- sekä länsipuolelle jää jatkosakin laajoja virkistäytymiseen soveltuvia metsäalueita.</p> <p>Kallelan alueelta on myytävänä ainoastaan kaksi kunnan omistamaa tonttia. Kaava-alueen suunnitellut rakennuspaikat ovat pääosin vastaavan kokoisia</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>mun edelliseltä samanlaiselta silloista nykyistä yhdyskuntarakennetta hyödyntävällä silloisten nykyisten pientaloalueiden laajennukseksi laaditulta Kallelan omakotitaloalueelta on yhä runsaasti tontteja myytävänä, joten tarve on liioiteltu. Lisäksi nyt kaavassa esitetyt tontit ovat suurelta osin niin pieniä, että ne eivät tule käymään kaupaksi ja taas rakennetaan kunnan rahoilla uusi pientaloalue kunnallistekniikoineen, jossa puolet tonteista jää myymättä ja siten merkittävä osa tuloja saamatta.</p> <p>Kaavaselostukseen on kirjattu, että "Alueelle syntyvien uusien rakennuspaikkojen myötä alueen liikennemäärät saattavat hieman kasvaa." Minkä vuoksi saattavat hieman kasvaa? Liikennemäärä kasvaa aivan varmasti kaava-alueen myötä, sillä alue ei sijaitse julkisen liikenteen reittien varrella ja Lemun sijainti huomioon ottaen tämän kaltaisella asuinalueella asuu yksityisautoilijoita. Tämä kaava-alue ei tue Maskun kunnan tavoitetta monipuolistaa joukkoliikennettä. Jotta sitä voisi monipuolistaa, tulisi asukkailla olla tosiallisesti kohtuulliset edellytykset joukkoliikenteen käyttämiselle. Kaava on siis myös täten Maskun strategian vastainen, sillä se ei millään tavalla kytkeydy joukkoliikenteen kautta Turun seudun työmarkkinalueeseen, vaan ko. Kaava-alue edellyttää asukkailtaan yksityisautoilua. Kaava-alueella tuodaan siis lisää liikennettä muutenkin vaaralliseen kirkon mutkaan, jossa ei ole kevyenliikenteen väylää ja jossa on kolaroitu ennenkin, toistaiseksi tietääkseni ilman vakavia henkilövahinkoja.</p> <p>Kaava-alueen läpi kulkee iso oja, joka tuhoutuu kaavan myötä, eikä tämän vaikutuksia alueen valumaolosuhteisiin ja vesitasapainoon taikka suoluontoon ei ole käsitelty lainkaan. On ilmeistä että kun kaavan myötä suunnittelualueen keskellä kulkeva valuma-alue poistuu tulee se merkittävästi vaikuttamaan suon valuma-alueeseen. Nämä muutokset tulevat käytännössä tuhoamaan kyseisen pikku-suon, jonka mukaan nyt kaavoitettu katu on nimetty – ilmeisesti muistoksi alueella aiemmin sijainneelle suolle. Tämä on mielestäni irvokasta.</p> <p>Miksi arvojen ja strategian vastainen kaava laaditaan, jos sillä ei ole olennaisia vaikutuksia kuntatalouteen?</p>	<p>kuin koillispuolisella Pihlajamäki I-alueella, eikä rakennuspaikkojen ole tulkittu olevan erityisen pienikokoisia. Uusien osoitettujen rakennuspaikkojen pinta-alat vaihtelevat noin 1150 m<sup>2</sup> ja 1815 m<sup>2</sup> välillä. Useimmiten kuntien neliöhintaperusteisina määrittelemät, pinta-alaltaan tätä suuremmat rakennuspaikat päinvastoin jäävät myyntiin viimeisinä korkeamman hintansa vuoksi.</p> <p>Kaavaselostuksen liikennevaikutuksia täydennetään ennen kaavaehdotusvaihetta. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja uusien rakennuspaikkojen suunnittelu olevan omakotialueen läheisyyteen on tehty tarkoituksenmukaisesti silmällä pitäen myös alueen tulevaa kehitystä esimerkiksi jalankulun infran kannalta. Alueen mahdollisen tulevan asukasmäärän kasvun myötä myös alueen muulle kehittämiselle esimerkiksi joukkoliikenteen tai kevyenliikenteen kannalta löytyy todennäköisesti enemmän intressejä nykytilanteeseen verrattuna käyttäjämäärän lisääntymisen myötä. Lisärakentaminen tulisikin nähdä ennemmin alueen elinvoimaisuutta parantavana kuin sitä heikentävänä tekijänä. Kun alueen yhdyskuntarakenne tiivistyy ja käyttäjiä on enemmän, lisääntyvät myös lähialueen muun kehittämisen tulevat mahdollisuudet.</p> <p>Kaava-alueelta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetusti luontoselvitys ennen kaavaehdotusvaihetta, jossa ammattilaisen toimesta arvioidaan luotettavasti alueen luonto-olosuhteita, ja kaavaratkaisua muutetaan tarvittaessa luontoselvitysten tulosten perusteella. Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitysarvio, jossa suunnittelualueen todettiin olevan jatkumoa nykyiselle omakotitalo-alueelle, eikä sen todettu katkovan olemassa olevia viheryhteyksiä. Kaava-alueelta ei ole tiedossa sellaisia oja, joiden olisi kaavaluonnoksessa arvioitu heikentävän lähistön suoaluetta ja esimerkiksi kaava-alueen luoteisosassa sijaitseva pieni soistuma-alue on osoitettu kaavan rakennusalojen ulkopuolelle. Kaava-alue sijaitsee korkeudeltaan Pikkusuota alempana, eikä kaavaratkaisulla ole nähty olevan heikentäviä vaikutuksia kyseiseen suohon, sillä luonnollisestikaan rinteellä alempana sijaitsevasta suunnittelualueesta ei johdu nykytilanteessa valumavesiä suohon, joilla saattaisi olla suon vesitasapainon kannalta merkitystä.</p> <p>Kaavalla tuetaan kunnan strategian mukaista kehitystä esimerkiksi asumismahdollisuuksien monipuolistamisen osalta. Asumismahdollisuuksien monipuolistamisen on nähty kuntastrategiassa auttavan</p>



Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
	positiivisesti esimerkiksi asukasluvun kehityksessä. Kaava ei ole kuntastrategian vastainen.

Turussa 10.6.2024

**Nosto Consulting Oy**



Pasi Lappalainen  
dipl.ins.