

MASKUN KUNTA

PIHLAJAMÄEN ASEMAKAAVA III

KAAVASELOSTUS

Versio 1.2



~~10.6.2024~~ ~~7.11.2024~~ 30.4.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Rakennettu ympäristö	9
Luonnonympäristö	10
Muinaismuistot	11
Maanomistus	11
Työpaikat, palvelut	11
Tekninen huolto	12
Liikenne	12
2.2. Suunnittelutilanne	12
Maakuntakaava	12
Yleiskaava	16
Asemakaava	17
Rakennusjärjestys	17
Luontoselvitys	17
Pohjavesi	18
Kaavan pohjakartta	18
Rakennuskiellot	19
3. Suunnittelun vaiheet	20
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	20
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	20
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	20
Viranomaisyhteistyö	20
Osalliset ja vireille tulo	20
Kaavaluonnos	20

Kaavaehdotus	21
Kaavan hyväksyminen	22
4. Asemakaavan kuvaus	24
4.1. Kaavan rakenne	24
Mitoitus.....	24
4.2. Aluevaraukset	24
Korttelialueet	24
Virkistysalueet	24
Muut alueet	24
4.3. Asemakaavan vaikutukset.....	25
Suhde maakuntakaavoitukseen	25
Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta	25
Yleiskaavallinen tarkastelu	28
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	33
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	34
Ilmastovaikutukset	34
Asemakaavan muut vaikutukset.....	35
5. Asemakaavan toteutus.....	37
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	37
5.3. Toteutuksen seuranta.....	37
LIITTEET	
1) Asemakaavan seurantalomake (Lisätään hyväksymisvaiheen jälkeen)	
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset	
4) Luontoarvio, Luontotieto Vanamo 10.10.2022	
5) Vastine osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen.	
6) Palaute kaavaluonnoksesta	
7) Vastine kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen	
8) Luontoselvitys, Luontotieto Vanamo 29.5.2024	
9) Arkeologinen inventointi, Mikroliitti Oy 29.6.2023	
10) Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista KILVA 10.6.2024	
11) Palaute kaavaehdotuksesta	
12) Vastine kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen	

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	30.3.2023	Kunnanjohtajan hyväksymispäätös kaavan nähtäville asettamisesta.
1.0	Kaavaehdotus	10.6.2024	Kunnanjohtajan hyväksymispäätös kaavan nähtäville asettamisesta.
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	7.11.2024	Hyväksytty Maskun kunnanvaltuustossa 9.12.2024 § 50. ELY-keskuksen muutoksenhaku AKL 195 § 1 mom.
1.2	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	30.4.2025	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

MASKUN KUNTA PIHLAJAMEÄN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee:

Kiinteistöä 481-496-1-139 METSÄMAA sekä 481-496-1-125 HAN-
NALA.

Asemakaavalla muodostuu:

Erillispientalojen korttelialueita, lähivirkistysaluetta sekä katualu-
etta.

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	26.4. – 31.5.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	28.8. – 3.10.2024
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	9.12.2024
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt täydennetyin kaavan	____.____.2025

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lemun Pihlajamäessä noin puolentoista-
kilometrin päässä Lemun keskustan palveluista etelään. Suunnit-
telualue rajautuu idässä ja kaakossa Monnoistentiehen sekä yhteen
asuinpientaloon, koillisessa Pihlajamäen pientaloalueeseen ja
muissa ilmansuunnissa sitä ympäröivät rakentamattomat metsä-
alueet.

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa uusia erillispientalojen kortteli-
alueita asemakaavoittamattomalle alueelle Lemun Pihlajamäkeen.
Alue sijoittuu olemassa olevan pientaloasutuksen läheisyyteen.

Alueella on voimassa Lemun keskustan osayleiskaava, jossa suun-
nittelualue on osoitettu erillispientalojen alueeksi sekä maa- ja
metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

1.4. Asemakaavan esitystapa

Asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

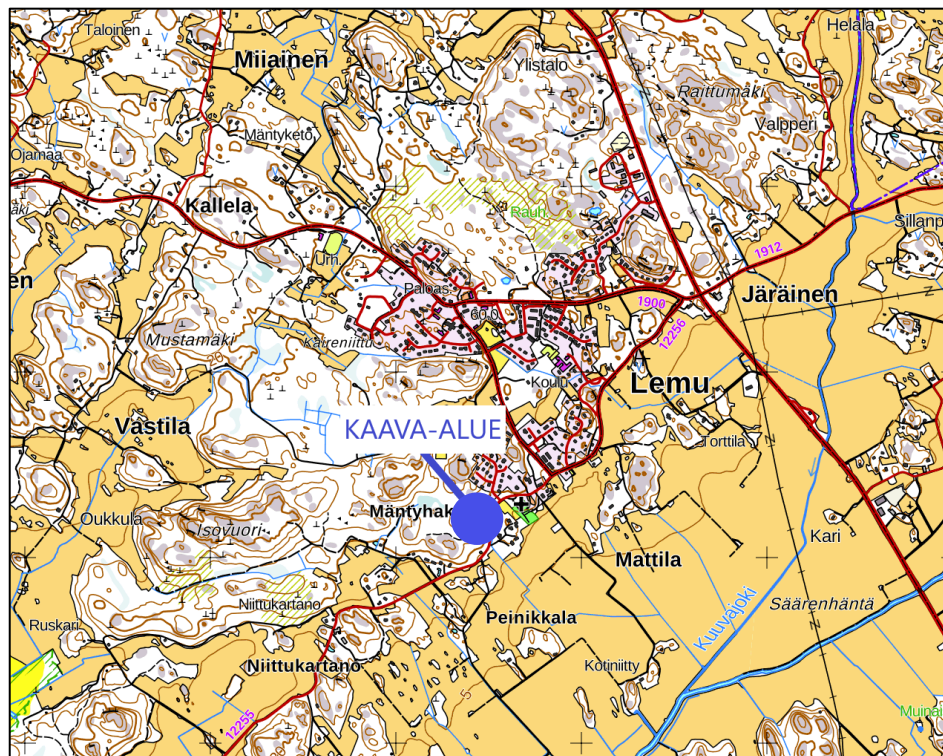
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

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

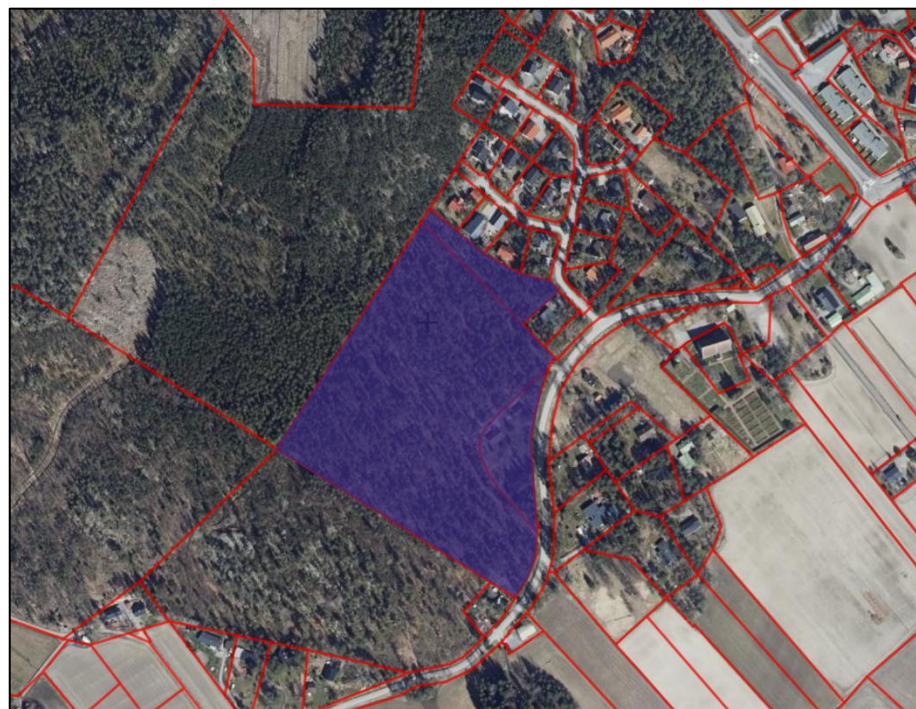
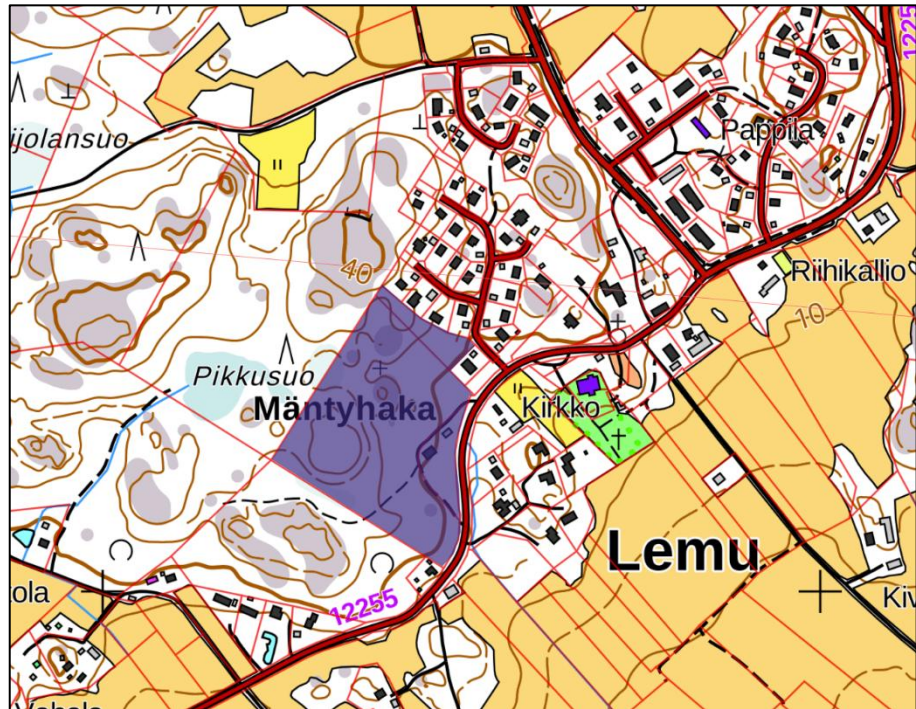
Suunnittelualan pinta-ala on noin 6,2 hehtaaria.

Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajausta:



Lähde: Kiinteistötietojärjestelmä, karttaote. ©MML

Rakennettu ympäristö

Täydennetty 30.4.2025:

Suunnittelualueella sijaitsee yksi asuinrakennus talousrakennuksiin.

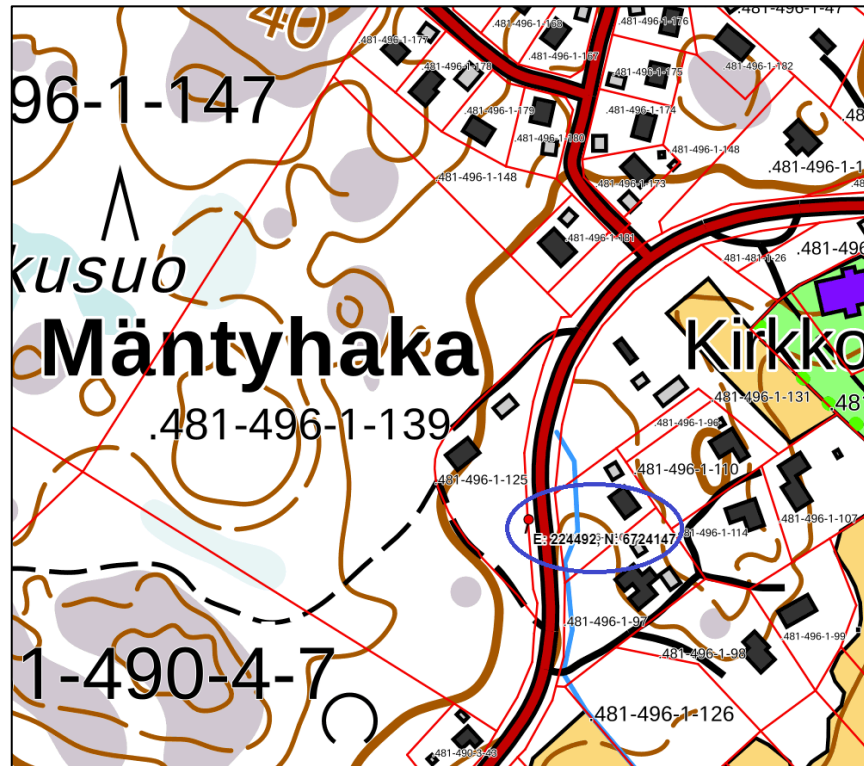


Suunnittelualueen olemassa olevan rakennuspaikan pihapiiriä sekä Monnoistentietä.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) osoitetun Lemun kirkkoympäristön läheisyyteen. Suunnittelualue ei sijoitu itse RKY-alueelle.

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen inventointi 29.6.2023 (Antti Bilund, Mikroliitti Oy). Alueella ei sijainnut aiemmin tunnettuja arkeologisia kohteita. Inventoinnin yhteydessä alueelta löytyi luonnonkivistä rakennettu kellarikuoppa, joka liittyy 1800-luvun jälkipuoliskon tai 1900-luvun asutukseen. Sitä ei ole inventoinnin mukaan syytä pitää kiinteänä muinaisjäännöksenä eikä muuna kulttuuriperintökohteena. Alueella ei ole inventoinnin jälkeen tunnettuja arkeologisia suojelukohteita. Arkeologinen inventointi on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 9.

Kellarikuoppa sijoittuu olemassa olevan erillispientalon kiinteistölle:



Kellarikuopan sijainti maastokartalla. Kartta MML©.

Luonnonympäristö

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

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

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitysarvio 10.10.2022 sekä luontoselvitys 29.5.2024. Luontoselvitykseen sisältyi luontotyyppikuviointi, liito-oravaselvitys, pesimälinnustaselvitys sekä lepakkoselvitys.

Luontoselvityksen yhteenvedona todettiin, että Lemun Pihlajamäen alueella ei ole luonnonsuojelulain suojeltuja (64 §) tai tiukasti suojeltuja (65 §) luontotyyppisiä tai vesilain 11 § suojeltuja luontotyyppisiä. Selvitysalueella ei myös 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 viheryhteyksiä eri metsäalueiden välillä.



Alueen metsämaastoa.

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen inventointi 29.6.2023. Alueelta ei löytynyt inventoinnissa muinaisjäännöskohteita tai muita kulttuuriperintökohteita. Alueen olemassa olevan pientalon rakennuspaikalta löytyi luonnonkivistä rakennettu kellarikuoppa, joka liittyy 1800-luvun jälkipuoliskon tai 1900-luvun alun asutukseen.

Maanomistus

Suunnittelualueen 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.

Lemun alueella kävelymatkan päässä suunnittelualueelta sijaitsevat päivittäistavarakauppa, kuntosali, kirjasto, päiväkotiki sekä alakoulu. Lähimmälle linja-autopysäkille on matkaa suunnittelualueelta noin 1,8 kilometriä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin.

Liikenne

Täydennetty 7.11.2024:

Suunnittelualueen itäpuolella kulkevan Monnoistentien keskimääräinen vuorokausiliikenne (2022) on suunnittelualueen kohdalla 382 ajoneuvoa/vrk. Monnoistentie liittyy koillisessa Kirkkotiehen, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne (2022) on 789 ajoneuvoa/vrk (Lähde: Väylävirasto).

Suunnittelualueelta on matkaa lähimmälle linja-autopysäkille (Järäinen) noin 1,8 kilometriä. Pysäkiltä liikennöidään Turun suuntaan noin 9 kertaa päivässä arkipäivisin.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

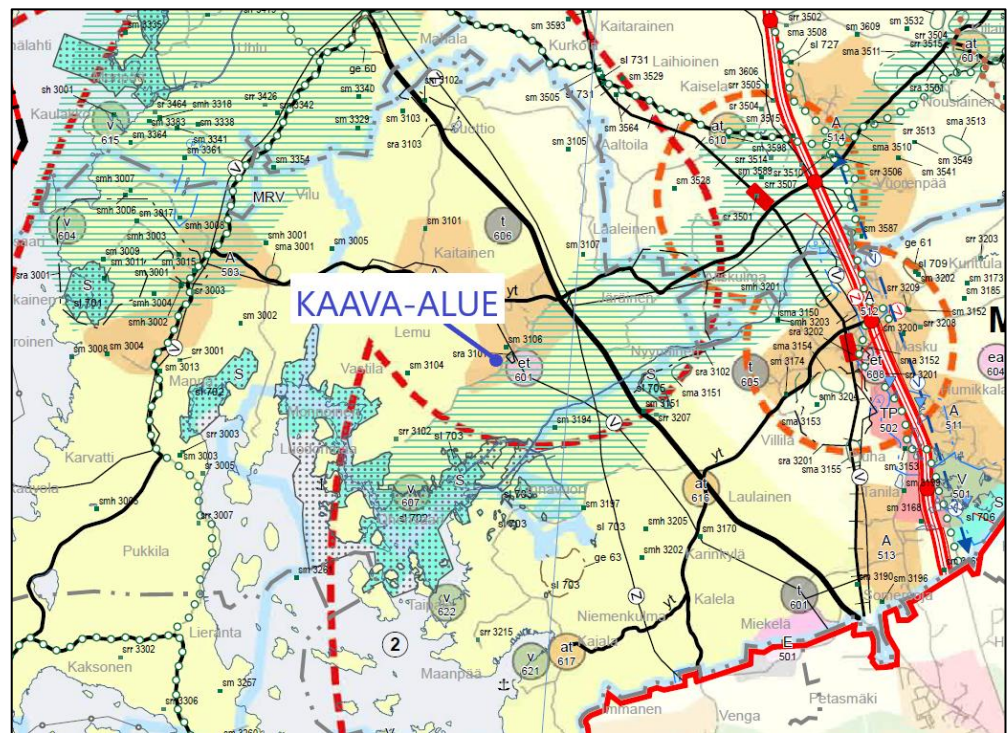
Täydennetty 7.11.2024, 30.4.2025:

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

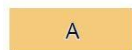
Suunnittelualueen eteläpuoli on osoitettu maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi. Merkinällä on osoitettu Nousiainen-Hirvijoki kulttuurimaisema-alue. Kulttuurimaisema-alue ei sijoitu suunnittelualueelle. Suunnittelumääräyksen mukaan maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.

Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakentamiseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

**TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE**

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

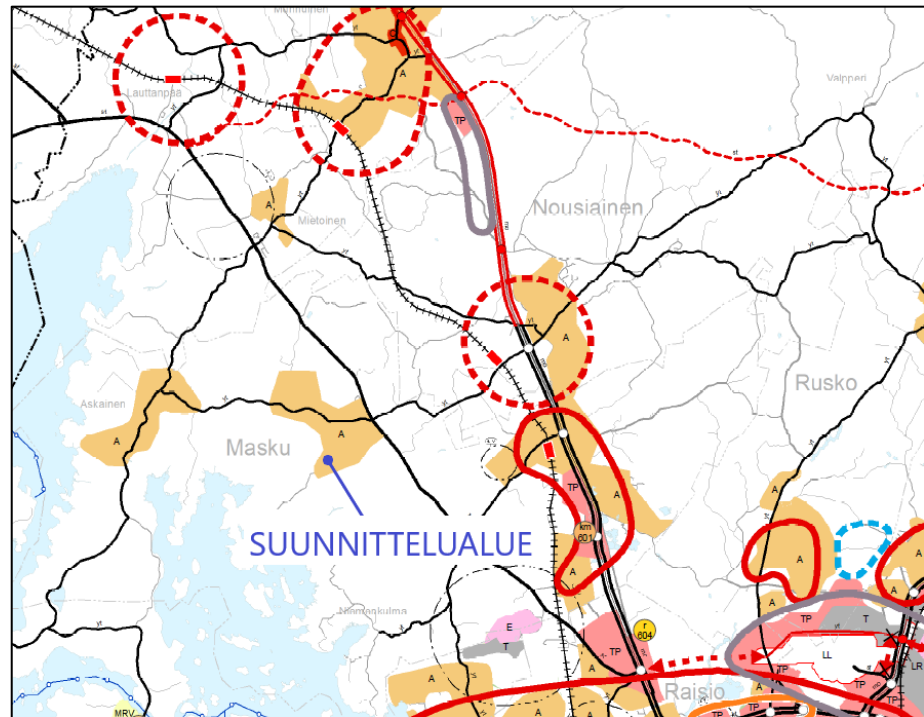
**SAARISTON RENGASTIEHEN TUKEUTUVA KEHITTÄMISVYÖHYKE****SUUNNITELUMÄÄRÄYS:**

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

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakunta-kaava

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

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa 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.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

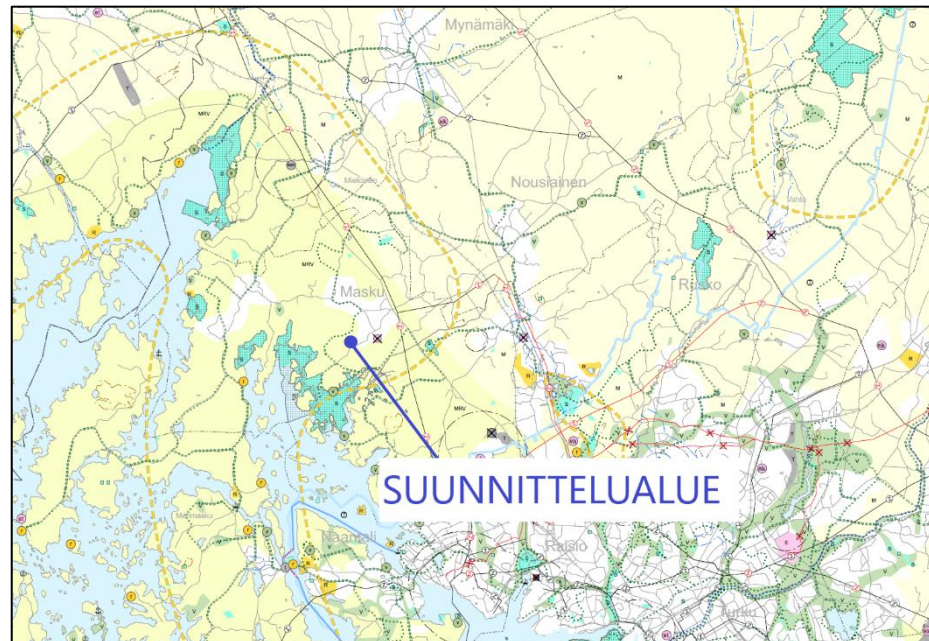
Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

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.

Suunnittelualue kuuluu vaihemaakuntakaavassa matkailun, retkeilyn ja virkistysten kehittämisen kohdealueeseen (Saariston rengastie).



Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät. Maakuntakaavan saariston rengastiehen tukeutuva kehittämisvyöhyke poistuu ja korvautuu matkailun, retkeilyn ja virkistysalueen kehittämisvyöhykkeellä.

MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (LAVMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistysalueen kehittämisalue

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Kasnä-Saari, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisalueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

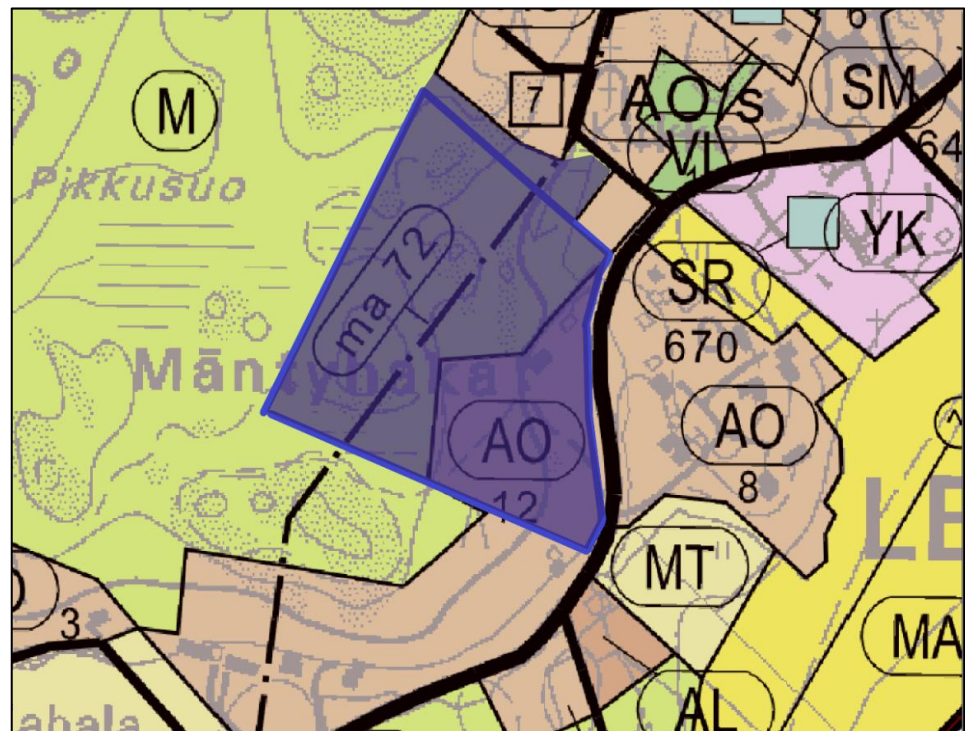
Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.1.2025 kuuluttaa vireille vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan, ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.2-23.3.2025 välisen ajan.

Yleiskaava

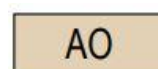
Suunnittelualueella on voimassa Lemun kunnanvaltuuston 26.1.2005 hyväksymä oikeusvaikutteinen Lemun keskustan osayleiskaava.

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.

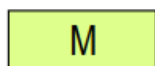
Ote yleiskaavasta, suunnittelualueen likimääräinen raja sinisellä:



Lähde: Lemun osayleiskaava

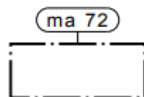


Erillispientalojen alue.
Rakentamistehokkuus $e=0.15$.
Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen kokonaismäärän.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alueella sallitaan rakennusjärjestyksen mukainen maa- ja metsätaloutta palveleva sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen.



Maisemallisesti arvokas alue.

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä.

Rakennettaessa alueelle uudisrakennusta tai laajennettaessa tai muutettaessa olevaa rakennusta tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sovittamiseen 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.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Lemun kunnanvaltuuston 27.2.1991 hyväksymään Pihlajamäen asemakaavaan (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana).

Rakennusjärjestys

Täydennetty 30.4.2025:

Maskun kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2021. Vuoden 2025 alusta voimaan tulleen rakentamislain mukaan kunnan tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä. Maskun kunnan uuden rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä syksyllä 2024. Tavoiteaikataulu uuden rakennusjärjestyksen voimaantulolle on vuoden 2025 aikana.

Luontoselvitys

Täydennetty 30.4.2025:

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitysarvio 10.10.2022 sekä luontoselvitys 29.5.2024. Luontoselvityksen maastotyöt suoritettiin kesällä 2023 sekä keväällä 2024.

Luontoselvitykseen sisältyi luontotyyppikuviointi, liito-oravaselvitys, pesimälinnustaselvitys sekä lepakkoselvitys. Alueen luontotyyppit jaettiin varttuneisiin, havupuuvaltaisiin tuoreisiin mustikkatyyppin kangasmetsiin, varttuneisiin, kuivahkoihin puolukkatyyppin kangasmetsiin sekä niiden vaiheittumiin, kalliometsiin sekä soistuneisiin pienialaisiin painanteisiin.

Alueen metsä on pääosin luontoselvityksen mukaan reilusti harvennettua, ojitettua ja lahopuun määrä on melko vähäinen eli alue ei ole luonnontilainen. Harva mänty- ja kuusivaltainen puusto on varttunutta ja pensaskerroksessa kasvaa paikoin hyvin runsaana

lehtipuutaimikkoa, lähinnä koivua, mutta myös haapaa, pihlajaa, pajua ja tammea. Pienemmissä määrin alueella on pienialaisia laikkuja, joilla kalliopinta on lähes näkyvässä. Alueella on myös kaksi pienialaista soistunutta alaa, joilla valtalajeina ovat suopursu, rahkasammalet, juolukka ja sarat.

Alueelta ei löydetty merkkejä liito-oravan elinpiiristä. Alue ei ole tyypillistä liito-oravan elinympäristöä. Kaava-alueella havaittiin useita tavanomaisia pesiviä lintupareja. Uhanalaisista lajeista alueella havaittiin viherpeippo. Alueella havaittiin muutamia saalistavia lepakoita, joista yksi tulkittiin pohjanlepakoksi. Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit sisältyvät EU:n luontodirektiivin IV-liitteeseen, ja niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on laissa kiellettyä. Aluetta ei tulkittu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi, vaan sen tulkittiin soveltuvan lepakoiden ruokailualueeksi tai suojaiseksi siirtymäalueeksi.

Luontoselvityksen yhteenvedona todettiin, että Lemun Pihlajamäen alueella ei ole luonnonsuojelulain suojeltuja (64 §) tai tiukasti suojeltuja (65 §) luontotyyppisiä tai vesilain 11 § suojeltuja luontotyyppisiä. Selvitysalueella ei myös 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 viheryhteyksiä eri metsäalueiden välillä.

Luontoselvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 8.

Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu asemakaavan pohjakartta 21.12.2022. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa (nyk. alueidenkäyttölaki) 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 (nyk. alueidenkäyttölaki) 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 18.10.2022 (päivitetty 30.3.2023).

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille varattiin mahdollisuus lausunnon antamiseen kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheissa. / Lisätty 7.11.2024

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 26.4.2023.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 26.4.–31.5.2023 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osalliselta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen liiton, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon, Caruna Oy:n, DNA Oy:n, Maskun rakennus- ja ympäristölautakunnan sekä Maskun Vesihuolto Oy:n lausunnot.

Kaavakartalle on luonnosvaiheen jälkeen tehty seuraavia muutoksia:

- Lähivirkistysalueen määräystä on täydennetty seuraavasti: "Alue on säilytettävä puustoisena. Alueelle saa sijoittaa puistomuuntamoita".
- Kaavakartalle on osoitettu uusia yleismääräyksiä:
 - o Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen
 - o Rakennukset on suunniteltava siten, että katoille on mahdollista sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä.
 - o Piha-aluetta koskevaa yleismääräystä on täydennetty seuraavasti "Rakennuspaikoilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa."
- Korttelin 141 rakennuspaikoille 3 ja 4 on osoitettu merkintä "jp":Rakennuspaikka, jonka jätevedet on varauduttava johtamaan kiinteistökohtaisen jätevesipumppaamon avulla."

10.6.2024 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Lisätty 7.11.2024:

Maskun kunnanjohtaja on päätöksellään asettanut 10.6.2024 päivätyn kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 28.8.–3.10.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus osalliselta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen liiton, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon, Caruna Oy:n, DNA Oyj:n, Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen sekä Maskun Vesi- huolto Oy:n lausunnot. Lausunnot sekä muistutus ovat kaavaselostuksen liitteenä 11 ja kaavan laatijan vastine palautteeseen liitteenä 12.

Kaavakartalle on ennen hyväksymiskäsittelyä tehty seuraava muutos:

- AO-rakennuspaikan ensimmäistä rakennuslupaa koskeva määräys on muutettu muotoon:
 - o AO-rakennuspaikalla ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa on esitettävä asemapiirroksella kokonaissuunnitelma rakennuspaikan käyttämisestä. Suunnitelmassa

tulee olla esiteltynä rakennukset, autopaikat, pihajärjestelyt, ajoliittymä, hulevesien hallinta sekä rakennuspaikan liittyminen kunnallistekniseen verkostoon.

7.11.2024 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymisvaiheen käsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Lisätty 30.4.2025:

Maskun kunnanvaltuusto on hyväksynyt 7.11.2024 päivätyn Pihlajamäen asemakaavan III. Varsinais-Suomen ELY-keskus on alueidenkäyttölain 195 §:n 1 momentin mukaisesti tehnyt kaavasta oikaisukehotuksen 9.1.2025. ELY-keskuksen mukaan asemakaavan yleisiä määräyksiä tulee täydentää kulttuuriympäristön ja maiseman huomioimisen osalta, lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräystä tulee täydentää ja Pikkusuontien näkemäalueet Monnoistentielle tulee merkitä kaavakartalle.

AKL 195 § 4 momentin mukaan oikaisukehotuksen johdosta kunnanvaltuuston on tehtävä kaavaa koskeva päätös. Jollei valtuusto tee päätöstä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi.

Hyväksytystä kaavasta on tehty lisäksi valitus Turun hallinto-oikeudelle. Alueidenkäyttölain 196 §:n mukaan aikaisemmasta päätöksestä tehtyjen valitusten katsotaan kohdistuvan uuteen hyväksymispäätökseen.

Kaava saatetaan uudelleen hyväksymiskäsittelyyn huomioimalla Varsinais-Suomen ELY-keskuksen esittämät kehotukset päivitetystä kaavakartasta. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa on käyty lisäksi neuvottelu muutettavista merkinnöistä ennen kaavan viemistä uudelleen hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan yleisiä määräyksiä on täydennetty esitetysti kulttuuriympäristön ja maiseman huomioimisen sekä rakentamisen ohjauksen osalta. Kaavakartalle on lisätty seuraavat merkinnät ja määräykset:

- *Maisemallisesti arvokas alue (ma). Rakennettaessa alueelle uudisrakennusta tai laajennettaessa tai muutettaessa olevaa rakennusta tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sovitukseen maisemaan ja ympäristöön esim. rakennuksen massoittelun, kattomuodon, aukotuksen ja värityksen osalta. Mai-*

- sema-alueen rajausta on osoitettu korttelirajoja mukaillen yleiskaavarajausta tarkemmin ELY-keskuksen kanssa käydyn neuvottelun perusteella.
- Rakennuspaikoille on osoitettu luonnontilaisena säilytettäviä alueen osia.
 - Kaavan yleisiä määräyksiä on täydennetty:
 - o *Aurinkopaneelit ja -keräimet eivät saa tarpeettomasti erottua katosta.*
 - o *Rakennusten julkisivuissa on käytettävä yhtenäistä rappautusta, laudoitusta tai nurkkalaudoitettua hirttä. Rakennusten katemateriaalin tulee olla väriltään tumma, ja kattomuodon tulee olla harja- tai lapekatto.*
 - o *Rakennuspaikalta saa kaataa puita ainoastaan myönnetyn rakennusluvan mukaisen rakennuksen paikalta ja 4 metrin etäisyydeltä rakennuksesta.*
 - Lähivirkistysalueen (VL) määräys on muutettu muotoon: *Alue on säilytettävä luonnontilaisena. Alueelle saa sijoittaa puistomuuntamon.* Alueelta laaditusta luontoselvityksestä ei tarkoin käynyt läpi varttuneen kuivahkon puolukkatyyppin kangasmet-sän (VU) sijainnit kaava-alueella, mutta ELY-keskuksen kanssa käydyn neuvottelun perusteella todettiin, että tässä tapauksessa puutteet voidaan hyväksyä osoittamalla kaavan lähivirkistysalueille määräys niiden säilyttämisestä luonnontilaisina.
 - Kortteliin 137 on lisätty näkemäalueen merkintä (nä).

Edellä esitetyin muutoksin täydennetty ja 30.4.2025 päivätty kaava etenee uuteen hyväksymiskäsittelyyn.

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.

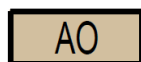
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Korttelit 137-142



Erillispientalojen korttelialue.

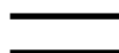
Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

Alue on säilytettävä luonnontilaisena. Alueelle saa sijoittaa puistomuuntamon.

Muut alueet



Katu.

Kaavassa on osoitettu uutena katualueena Pikkusuontie.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Täydennetty 30.4.2025:

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. Merkintä 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.

Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa suunnittelualuetta koskee lisäksi matkailun- retkeilyn ja virkistykseen kohdealueen merkintä. Merkintä viittaa suunnittelualueen kuulumisen Saariston rengastien kehittämisen kohdealueeseen. Kohdealueella tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä.

Asemakaavoituksen myötä toteutuvan yhdyskuntarakenteen tiivistymisen ja lähialueen liikenneverkoston käyttäjien lisääntymisen myötä alueella on nykyistä enemmän kannustimia kehittää myös kestävien liikkumismuotojen verkostoja.

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, entisen Lemun kunnan aikana laaditun kaavan sisältö ei ole tänä päivänä täysin linjassa Maskun kunnan tavoittei-

den kanssa, ja kaavoitustyö on käynnistetty kunnan kaavoitustarpeiden pohjalta. Kunnassa on lisäksi tunnistettu yleiskaavan päivitystarve, ja vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa on todettu Lemun keskustan osayleiskaavan tarkastamisen olevan ajankohtainen. Osayleiskaavan päivitystyön on arvioitu käynnistettävän vuonna 2026.

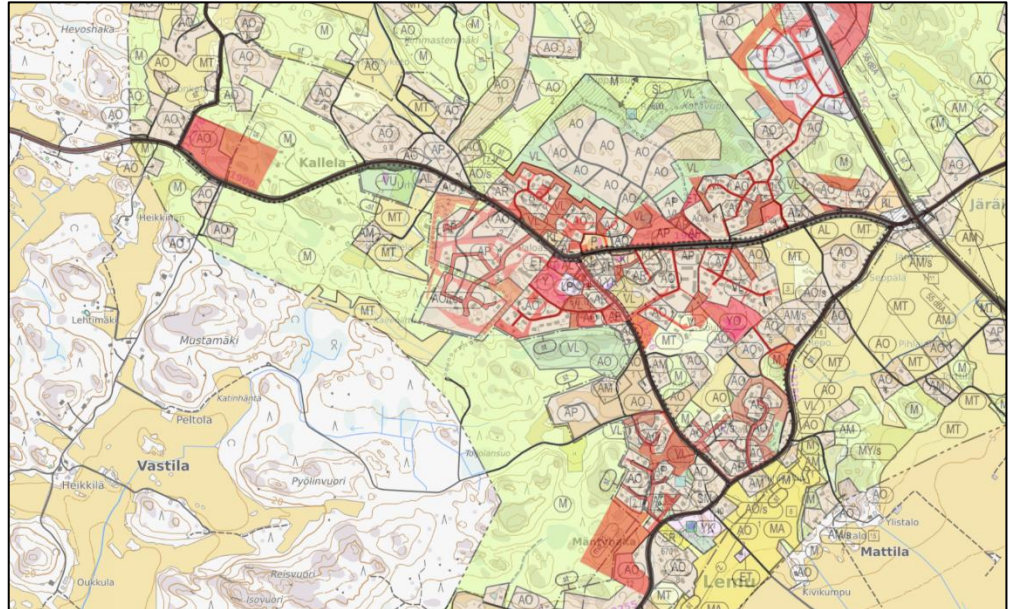
Alueidenkäyttölain 42 §:n 4 momentin mukaan jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista (21.4.2017/230).

Lemun keskustan osayleiskaavan alueella on asemakaavoittamattomia erillispientaloalueita, mutta alueet ovat pitkälti yksityisten maanomistajien omistamia ja niiden asemakaavoittaminen on täten maapoliittisesti haastavaa tai ne eivät sijainniltaan ole yhdyskuntarakenteen vahvistamista tukevia. Nyt laadinnassa oleva asemakaava sijoittuu kunnan omistamalle maa-alueelle.

Yleiskaavasta poikkeaminen on myös perusteltavissa yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä, sillä kaavoitettava alue sijoittuu olemassa olevan pientaloasutuksen välittömään läheisyyteen ja myös alueen tekninen huolto on helposti toteutettavissa.

Lähes ainoa kunnan omistama vastaavaan tarkoitukseen sopiva maa-alue Lemun alueella sijoittuu Askaistentien-Miiaistentien risteuksen tuntumaan. Alueelle on yleiskaavassa osoitettu 5 erillispientalon rakennuspaikkaa, mutta alue sijaitsee kauempana tiiviistä yhdyskuntarakenteesta, ja esimerkiksi kouluun muodostuu matkaa ajoteitä pitkin 3,7 kilometriä, suunnittelualueen sijaitessa ainoastaan noin 1,2 kilometrin päässä Lemun koulusta. Suunnittelualueen sijainti olemassa olevan pientaloasutuksen kyljessä ja lyhyempien yhteyksien päässä vahvistaa täten paremmin toimivaa yhdyskuntarakennetta. Kunnan omistamille maa-alueille ei ole Lemun alueella tällä hetkellä myöskään mahdollista toteuttaa suurempia kaavoituskokonaisuuksia, joten yli kuuden erillispientalotontin kokonaisuutta suunnitellessa on joka tapauksessa poikettava voimassa olevasta yleiskaavasta. Useamman pienen pientaloalueen toteuttaminen yhdyskuntarakenteen reuna-alueille hajauttaisi enemmän rakennetta, ja olisi myös vähemmän resurssitehokasta, sillä alueille pitäisi toteuttaa erilliset teknisen huollon rakennelmat sekä infra.

Ote Maskun karttapalvelusta, jossa kunnan omistamat maa-alueet ja yleiset alueet esitetty punaisella:



Ote Maskun kunnan karttapalvelusta (7.6.2024).

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. Näistä 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.

Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska kaavassa poiketaan oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta, tehdään kaavatyössä yleiskaavallista tarkastelua ja käydään läpi alueidenkäyttölaissa esitettyjen yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen. Arviointi suoritetaan käymällä läpi alueidenkäyttölaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutumista (AKL 39 §, 2. momentti kohdat 1-9).

AKL 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 tiiviiseen taajamarakenteeseen tukeutuen.

Kävelymatkan päässä kaava-alueelta sijaitsevat päivittäistavara-kauppa, kirjasto, päiväkotiki sekä alakoulu. Noin 1,8 kilometrin päässä sijaitsee lisäksi linja-autopysäkki, jolta liikennöidään Turun suuntaan.

Kaavan myötä toteutuvalla rakentamisella saattaa olla positiivisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, kun alueen palveluiden ja muiden toimintojen käyttöaste parantuu uusien asukkaiden myötä. Lisääntynyt käyttöaste voi lisätä esimerkiksi kannustinta kehittää jalankulun ja pyöräilyn väyliä alueella. Kaavassa on lisäksi osoitettu tarpeelliset viheryhteydet sekä virkistymisen että ekologisten yhteyksien kannalta. Määräyksin on varmistettu alueiden säilyminen luonnontilaisina.

Kaava-alueen sijainti jo rakentuneen pientaloalueen tuntumassa sekä lähellä palveluita ja koulua sekä päivähoitoa tukee toimivan yhdyskuntarakenteen kehittymistä. Lähialue on SYKEen aineistoissa osoitettu tiiviiksi taajama-alueeksi. Kunnan omistama ainoa vastaavaan käyttötarkoitukseen osoitettu maa-alue Lemun alueella sijaitsee kauempana yhdyskuntarakenteesta, ja mahdollistaa ainoastaan viiden uuden rakennuspaikan muodostumisen, joten sen toteuttaminen ei ole tällä hetkellä kannattavaa ennen muun yhdyskuntarakenteen täydentymistä. Yli viittä uutta rakennuspaikkaa Lemun alueelle kunnan omistamille maa-alueille muodostettaessa tulisi joka tapauksessa poiketa osayleiskaavasta, tai osoittaa useampia yhdyskuntarakenteen reuna-alueille sijoitettavia pieniä uusia asuinalueita, joilla taas olisi yhdessä enemmän yhdyskuntarakenteen

netta hajauttavia ominaispiirteitä. Useamman pienen alueen rakentaminen olisi myös taloudellisesti kannattamattomampaa, sillä alueille tulisi rakentaa erilliset teknisen huollon järjestelmät ja infrat.

Verraten Lemun alueen muihin toteuttamisvaihtoehtoihin tonttitarjonnan lisäämisen kannalta, on suunnitteilla oleva vaihtoehto todettu parhaimmaksi vaihtoehdoksi yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden sekä ekologisen kestävyysnäkökulmista.

AKL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaavassa hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla nykyisen pientaloalueen laajentuminen. Kaavalla täten täydennetään olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaava-alue sijoittuu rakentuneen Monnoistentien varteen. Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen myös palveluiden osalta.

AKL 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. Tonttivarantojen lisäämisellä kunnan on mahdollista kasvattaa elinvoimaisuuttaan ja saada alueelleen uusia asukkaita.

Lemun keskustassa, noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueelta sijaitsevat päivittäistavarakauppa, Lemun kirjasto sekä päiväkotitoiminta. Lemun koulu sijaitsee noin 1,2 kilometrin päässä suunnittelualueelta. Maskun kuntakeskuksen kattavampiin palveluihin on matkaa noin 11 kilometriä.

Suunnittelualueelta on matkaa lähimmälle linja-autopysäkillä noin 1,8 kilometriä. Pysäkillä liikennöidään Turun suuntaan noin 9 kertaa päivässä arkipäivisin.

AKL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko-liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Kaava-alue on kokonaisuudessaan erillispientalojen aluetta, jossa sisäinen liikennöinti on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla.

Kaavassa on osoitettu myös tarpeelliset aluevaraukset yleiselle ja-lankululle. Katutilan mitoituksessa on huomioitu myös mahdollisuus kevyen liikenteen väylälle.

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

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

Todennäköisesti valtaosalla kaava-alueen tulevista talouksista on henkilöauto. Henkilöautoliikenteen päivittäistä tarvetta vähentävät lähialueen kävelyetäisyydellä sijaitsevat peruspalvelut sekä joukkoliikenne. Bussipysäkit sijaitsevat Kustavintien varressa (Järäinen) noin 1,8 kilometrin päässä suunnittelualueelta, mitä maskulaisittain pidetään hyvänä saavutettavuutena. Pysäkiltä liikennöidään sekä Kustavin että Turun suuntaan noin 9 kertaa päivässä arkipäivisin. Maskun koululaisliikenteen pysäkki sijaitsee noin 500 metrin päässä suunnittelualueelta. Toinen työmatkojen henkilöautoliikenteeseen vaikuttava seikka on, että oletettavasti pientaloalueet kiinnostavat erityisesti lapsiperheitä, ja vanhemmat jonkin verran jäävät myös hoitovapaille pienten lasten kanssa. Viimevuosina myös etätyömahdollisuudet ovat lisääntyneet, mikä osaltaan vaikuttaa tehtävien matkojen määrään.

AKL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Kaava mahdollistaa turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön toteutumisen.

Rakennuspaikkojen asuntosuunnittelussa on mahdollista huomioida esteettömyys. Esteettömällä suunnittelulla varmistetaan turvallinen ja terveellinen elinympäristö kaikissa eri elämänvaiheissa.

Kaava rajautuu olemassa olevaan pientaloalueeseen. Olemassa olevien rakennuspaikkojen ja suunnitellun uudisrakentamisen väliin on kaavassa osoitettu lähivirkistysaluetta, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Virkistyskaistaleilla on huomioitu yksityisyyden säilyminen rakennuspaikoilla.

Alueelta on saavutettavissa lisäksi laajat metsäalueet, joilla on mahdollista virkistäytyä.

AKL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavaratkaisulla ei ole kunnan elinkeinoelämää heikentäviä vaikutuksia. Kunta pyrkii kaavoituksella lisäämään alueensa elinvoimaisuutta. Asuinalueen täydentäminen myös lisää kunnan kilpailukykyä tonttitarjonnassa.

AKL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

Alueelta ei ole tiedossa ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja.

AKL 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. Puuston säilyminen on varmistettu myös kaavamääräyksiin.

Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osittain osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Määräyksen mukaan *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 massoittelun, kattomuodon, aukotuksen ja väriyksen osalta. Alueella olevien rakentamis- ja metsäalueiden peltoaukeisiin rajoittuvat reunavyöhykkeet tulee jättää ehyeksi. Numero viittaa alueen numerointiin kaavaselostuksessa.* Kaavaselostuksen mukaan aluerajauksella on rajattu valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt. Merkinnän mukainen alue (72) viittaa Lemun kirkkomiljööseen. Kaavaselostuksen mukaan alueet on luetteloitu julkaisuun *Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 16, 1993.* Selostuksen mukaan ma-alueiden rajaukset on *osayleiskaavakarttaan rajattu ympäristöministeriöstä kaavatyön aikana maaliskuussa 2003 saatujen karttojen sekä kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä maakuntamuseon kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella. Liitteenä olevissa kartoissa on museoviraston tulinta em. alueiden rajauksesta.*

Aluerajaus on yleiskaavan selostuksen mukaisesti perustunut RKY 1993 inventointiin (*Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 16, 1993*), joka on myöhemmin korvattu vuonna 2009 valmistuneella tarkistuksella (RKY 2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamana inventointina. Aluerajaus on osoitettu kaavakartalla maisemallisesti arvokkaana alueena hieman yleiskaavaa tarkemmalla tasolla, korttelirajoja noudatellen. Alueelle on osoitettu määräys *rakennettaessa alueelle uudisrakennusta tai laajennettaessa tai muutettaessa olevaa rakennusta tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sovittamiseen maisemaan ja ympäristöön esim. rakennuksen massoittelem, kattomuodon, aukotuksen ja värityksen osalta*. Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä koskien rakennusten arkkitehtonista toteutusta.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitysarvio vuonna 2022 sekä luontoselvitys vuonna 2024. Luontoselvityksen johtopäätösten perusteella suunnittelualueella ei ole erityisiä kaavoituksessa huomioon otettavia luontoarvoja. Suunnittelualue on luontoselvityksen mukaan jatkumoa nykyiselle tiiviille omakotialueelle eikä katko olemassa olevia viheryhteyksiä eri metsäalueiden välillä. Alueella on kuitenkin todettu sijaitsevan jonkin verran vaarantunutta kuivahkoa puolukkatyyppin kangasmetsää. Vaarantuneen luontotyyppin säilyvyyden edistämiseksi sekä luonnontilaisuuden kehittämiseksi on kaavan lähivirkistysalueille sekä rakennuspaikan osille osoitettu määräyksiä luonnontilaisuudesta. Rakennuspaikalta tulee poistaa puustoa ainoastaan rakennettavan rakennuksen alueelta sekä enintään 4 metrin etäisyydeltä rakennuksesta.

Alueelta on laadittu arkeologinen inventointi, jonka perusteella alueelta ei ole tiedossa erityisiä arkeologisia tai kulttuuriympäristön arvokohteita.

AKL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavassa on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla virkistykseen soveltuvia alueita, joilla on pyritty mahdollistamaan myös viheryhteyksien säilyminen alueella. Lähivirkistysalueet on osoitettu säilytettävän luonnontilaisina. Kokonaisuudessaan virkistykseen soveltuvien alueiden määrä alueella vähenee, mutta kaava-alueen läheisyydessä on jatkossakin runsaasti virkistäytymiseen soveltuvia maa- ja metsätalousalueita, jotka ovat alueen asukkaille ja käyttäjille helposti saavutettavissa.

Johtopäätökset

Kaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavalla mahdollistetaan uuden asuinalueen rakentaminen. Kaavalla on positiivisia vaikutuksia alueen väestökehitykseen uusien rakennuspaikkojen syntymisen myötä. Arviolta kaavan toteuduttua asukkaiden määrä lisääntyy alueella 50-70 henkilöllä. Palveluiden on mahdollista kehittyä ja lisääntyä lähiympäristössä väestönkasvun ja asumisen tarpeiden kasvun myötä.

Yhdyskuntarakenne

Kaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Kaava tukeutuu oleellisesti olemassa olevan pientaloasutuksen tuntumaan ja toimii sen jatkeena. Kaavalla täydennetään tiiviin taajaman yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

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

Lemun keskustan tuntumassa sijaitsevat päivittäistavarakauppa, Lemun kirjasto sekä päiväkotit. Kattavammat palvelut sijaitsevat Maskun kuntakeskuksessa noin 11 kilometrin ajomatkan päässä suunnittelualueelta.

Noin 1,3 kilometrin päässä suunnittelualueelta sijaitsee Lemun koulu, jossa on esiopetus sekä alakoulun luokat 1-6. Yläkoulu sijaitsee Maskussa noin 11 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

Liikenne

Alueelle syntyvien uusien rakennuspaikkojen myötä alueen liikennemäärät todennäköisesti hieman kasvavat. Kaavatyön yhteydessä alueelle on suunniteltu käytön kannalta tarpeelliset tonttikatut.

Noin 1,8 kilometrin päässä suunnittelualueelta sijaitsee Kustavintien varressa linja-autopysäkki, josta liikennöidään Turun suuntaan arkipäivisin noin 9 kertaa päivässä. Lisäksi Maskun koululaisliikenteen pysäkki sijaitsee noin 500 metrin päässä suunnittelualueelta.

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 luonnontilaisena säilytettäviä lähivirkistysalueita.

Alueelta on laadittu luontoselvitys kesän 2023 ja kevään 2024 aikana. Luontoselvityksen perusteella alueelta ei ole tiedossa erityisiä kaavoituksessa huomioitavia luontoarvoja. Luontoselvityksen mukaan Pihlajamäen alue ei ole luonnontilainen. Suunnittelualue on jatkumoa nykyiselle tiiviille omakotitaloalueelle eikä katko olemassa olevia viheryhteyksiä eri metsäalueiden välillä.

Luontoselvityksessä alueelta havaittiin viherpeippo, jota oletettavasti oli yksi pesivä pari. Viherpeippo viihtyy kulttuuriympäristöissä ja se havaittiin lähellä asuintontteja. Epäselväksi jäi, oliko pesä pihapiirin puolella vai metsäisellä alueella. Viherpeipon pesimäpaikasta ei ole tarkkaa tietoa, mutta olemassa olevien rakennuspaikkojen pihapiirien ja suunniteltujen uusien rakennuspaikkojen väliin on osoitettu viherkaistaleita, jotka on kaavamääräyksen mukaan säilytettävä luonnontilaisina.

Alueella todettiin sijaitsevan jonkin verran vaarantunutta kuivahkoa puolukkatyyppin kangasmetsää, mutta maankäyttösuosituksia luontotyyppille ei selvityksessä esitetty. Vaarantuneen luontotyyppin säilyvyyden edistämiseksi sekä luonnontilaisuuden kehittämiseksi on edellä mainitusti kaavan lähivirkistysalueille sekä rakennuspaikan osille osoitettu määräyksiä luonnontilaisuudesta.

Rakennuspaikalta tulee poistaa puustoa ainoastaan rakennettavan rakennuksen alueelta sekä enintään 4 metrin etäisyydeltä rakennuksesta.

Ilmastovaikutukset

Poistuvalla kasvillisella alalla, rakentamisella ja maaston muokkauksella on negatiivisia ilmastovaikutuksia. Kaavan ilmastovaikutuksia on pyritty kuitenkin hillitsemään osoitetuilla määräyksillä.

Kaava-alueella nykytilanteessa sijaitsevista metsistä noin 45 % on osoitettu kaavassa luonnontilaisena säilytettäväksi lähivirkistysalueiksi. Puuston ja luonnonympäristön säilymisellä pyritään hillitsemään kaavasta aiheutuvia negatiivisia ilmastovaikutuksia ja säilytetään olemassa olevia hiilivarastoja ja -nieluja. Kaavan uusien ra-

kennuspaikkojen rakentamistehokkuuden ollessa $e=0,20$, olemassa olevasta metsäpinta-alasta, uudet kadut mukaan lukien, noin 18 % on osoitettu rakennettavaksi. Kun ottaa huomioon myös pihateiksi rakennettavat osuudet ja rakennusten välittömässä läheisyydessä sijaitsevan kaadettavan puuston, poistuu alueelta arviolta noin 30 % olevaa metsäpinta-alaa. Kaava-alueelle osoitettujen yleismääräysten mukaan alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa ja puita saa kaataa ainoastaan rakentamisluvan mukaisen rakennuksen alueelta sekä enintään 4 metrin etäisyydeltä rakennuksesta. Lisäksi kaavassa on osoitettu luonnontilaisena säilytettäviä rakennuspaikan osia. Parhaimmillaan nykyistä metsäaluetta pystytään säilyttämään kaava-alueella noin 70 %.

Kaavan yleismääräysten mukaan alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen. Rakennukset on sovittava oleviin maastonmuotoihin. Laajoja täyttöjä ei sallita. Määräyksillä ohjataan kestäväan rakentamistapaan sekä harkittuun maastonmuokkaukseen.

Lisäksi kaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan rakennukset on suunniteltava siten, että katoille on mahdollista sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä. Määräyksellä pyritään ohjaamaan aluetta uusiutuvan energian tuottamiseen ja hyödyntämiseen. Määräyksellä varmistetaan uusiutuvan energian laitteistojen huomioiminen jo suunnitteluvaiheessa esimerkiksi kattomuotoja ja katon ilmansuuntauksia ajatellen. Määräys ei kuitenkaan velvoita aurinkopaneeleiden tai -keräimien sijoittamiseen.

Ilmastovaikutuksia on tarkasteltu lisäksi ilmastovaikutusten arviointityökalulla (KILVA), jonka tuloksena syntynyt ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista on selostuksen liitteenä 10.

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, jonka aluerajaus on kaavaselostuksen mukaan osoitettu RKY 1993 inventoinnin mukaisesti. RKY 1993 on päivittynyt myöhemmin RKY 2009 inventoinnilla, jossa suunnittelualue ei ole sisältynyt valtakunnallisesti mer-

kittävän rakennetun kulttuuriympäristön aluerajaukseen. Asemakaavatasoinen maisema-alueen rajausta on osoitettu kaavakartalla merkinnällä ma (maisemallisesti arvokas alue).

Kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuu Nousiainen-Hirvijoki kulttuuri-maisema-alue. Rakentaminen on huolellisella suunnittelulla sovitettavissa maisemaan. Maakunnallisesti merkittävän maisema-alueen ja suunniteltujen rakennuspaikkojen väliin on jätettävissä riittävä suojapuusto, jolla alueen vaikutuksia maisemaan voidaan vähentää. Puuston säilyminen on varmistettu myös kaavamääräyksin. Kaavan yleismääräyksillä on lisäksi ohjattu uudisrakennusten laadukkaaseen ja maisemaan soveltuvaan toteutukseen.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaava-selostus.

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 ~~10.6.2024~~ ~~7.11.2024~~ 30.4.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742