

Vastaanottaja
Maskun kunta

Asiakirjatyyppi
Kaavaselostus / luonnos

Päivämäärä
10.8.2016

MASKUN KUNTA

KANTA-MASKUN JA LEMUN RANTAOSAYLEISKAAVA



Tarkastus	10.8.2016
Laatija	Minna Lehtonen, Ida Montell, Kaisa Rantee, Tiina Virta ja Elina Saine
Tarkastaja	Elina Saine
Kuvaus	Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaava Kaavaselostus, luonnosvaihe Selostus koskee 10.8.2016 päivättyä rantaosayleiskaavakarttaa
Viite	151023545

SISÄLTÖ

1.	TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Vireilletulo	5
1.2	Suunnittelualueen sijainti ja laajuus	5
2.	JOHDANTO	6
2.1	Osayleiskaavan tausta, tarkoitus ja oikeusvaikutus	6
2.2	Suunnitteluorganisaatio	6
2.3	Maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavoitukselle asettamat vaatimukset	6
2.4	Osayleiskaavan suhde muuhun lainsäädäntöön	7
3.	TIIVISTELMÄ	8
3.1	Kaavaprosessin vaiheet	8
3.1.1	Aloitusvaihe	8
3.1.2	Emätilatarkastelu	8
3.1.3	Luonnosvaihe	8
3.1.4	Ehdotusvaihe	8
3.1.5	Hyväksymisvaihe	8
3.2	Kaavan keskeinen sisältö	9
4.	LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUTILANNE	10
4.1	Suunnittelualue	10
4.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
4.3	Maakuntakaava	12
4.4	Yleiskaava	15
4.5	Asemakaava	16
4.6	Rakennusjärjestys	16
4.7	Maanomistus	16
4.8	Kaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset ja tutkimukset	16
4.9	Aiemmat selvitykset ja suunnitelmat	16
4.10	Luonnonympäristö	17
4.10.1	Alueen kasvillisuus	17
4.10.2	Luonnonsuojelualueet, Natura 2000 –verkoston alueet ja FINIBA -linnustoalue	17
4.10.3	Muut luonnonarvoiltaan merkittävät kohteet	18
4.10.4	Alueen eläimet ja linnusto	18
4.11	Topografia ja maaperä	19
4.12	Vesistöt ja vesitalous	19
4.13	Ilmasto ja ilmanlaatu	19
4.14	Maisemarakenne ja maiseman ja kulttuuriympäristön arvot	20
4.14.1	Maisemarakenne ja maisemakuva	20
4.14.2	Maiseman ja kulttuuriympäristön arvot	20
4.15	Muinaisjäännökset	21
4.16	Rakennettu ympäristö ja maankäyttö	21
4.16.1	Väestö	21
4.16.2	Rakennuskanta, asuminen ja elinkeinot	22
4.16.3	Arvokkaat kulttuuriympäristöt ja -kohteet	22
4.17	Virkistys- ja liikunta-alueet	23
4.18	Liikenne	23
4.19	Yhdyskuntatekninen huolto	24
5.	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	24
5.1	Osalliset	24
5.2	Tiedottaminen	24
5.3	Osallistuminen	25
5.4	Viranomaisyhteistyö	25
6.	SUUNNITTELUN TAVOITTEET	25
7.	RANTA-ALUEEN RAKENNUSOIKEUDEN MITOITUS	26
7.1	Muunnetun rantaviivan laskentaperiaate	27
7.2	Mitoitusvyöhykkeet ja rakennusoikeus	27
8.	OSAYLEISKAVALUONNOKSEN KUVAUS	28
8.1	Maankäyttömuodot ja kaavan mitoitus	29
8.2	Rakennuspaikkakohtainen mitoitus	29

8.3	Tiivistelmä emätilatarkastelusta	30
8.4	Osayleiskaavan aluevaraukset, merkinnät ja määräykset	32
9.	KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	35
9.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	35
9.2	Vaikutukset kallio- ja maaperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	35
9.3	Vaikutukset kasvi- ja eliölajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen	36
9.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	36
9.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	36
10.	KAVALUONNOKSEN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN JA MAAKUNTAKAAVAAN	37
10.1	Kaavaluonnoksen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	37
10.2	Kaavaluonnoksen suhde maakuntakaavaan	39
11.	KAAVAN TOTEUTTAMINEN JA SEURANTA	40
12.	SUUNNITTELUN VAIHEET	40
12.1	Suunnittelun vaiheet	40

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 3.2.2016, päivitetty 10.8.2016
2. Lähtökohtaraportti – Kanta-Masku ja Lemu: Rantaosayleiskaava (Sweco Ympäristö Oy 10.9.2015)
3. Mitoitusnormit – Kanta-Masku ja Lemu: Rantaosayleiskaava (Sweco Ympäristö Oy 22.9.2015)
4. Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaava – liitekartat 10.8.2016:
 - 4a - Luontoaluekartta 1:30 000
 - 4b - Linnustoaluekartta 1:30 000
 - 4c - Rakennettu kulttuuriympäristö 1:30 000 sekä Rakennetun kulttuuriympäristön kohteet –taulukko

Muu osayleiskaavan laadintaan liittyvä tausta-aineisto

- Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaava – Emätilatarkastelu (Ramboll Finland Oy, 10.8.2016)
- Suomen luontotieto Oy 2006: Maskun kunnan arvokkaat luontokohteet. Päivitys vuoden 1998 raporttiin
- Oukkulanlahden-Merimaskun alueen pesimälinnustoselvitys (Enviro 2012)
- Lemun lehtojen luonnonsuojelun hoitosuunnitelma (Metsähallitus 2008)
- SYKE:n paikkatietoaineistot (OIVA-palvelu)
- SYKE 23.2.2016 Uhanalaisten lajien tietokanta (kysely, paikkatietoaineisto)
- Birdlife Finland: FINIBA alueet

1. TUNNISTETIEDOT

1.1 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu Maskun kunnan julkisella kuulutuksella 4.2.2016. Kaavoituksesta on ilmoitettu myös vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa (kunnanhallitus 2.11.2015).

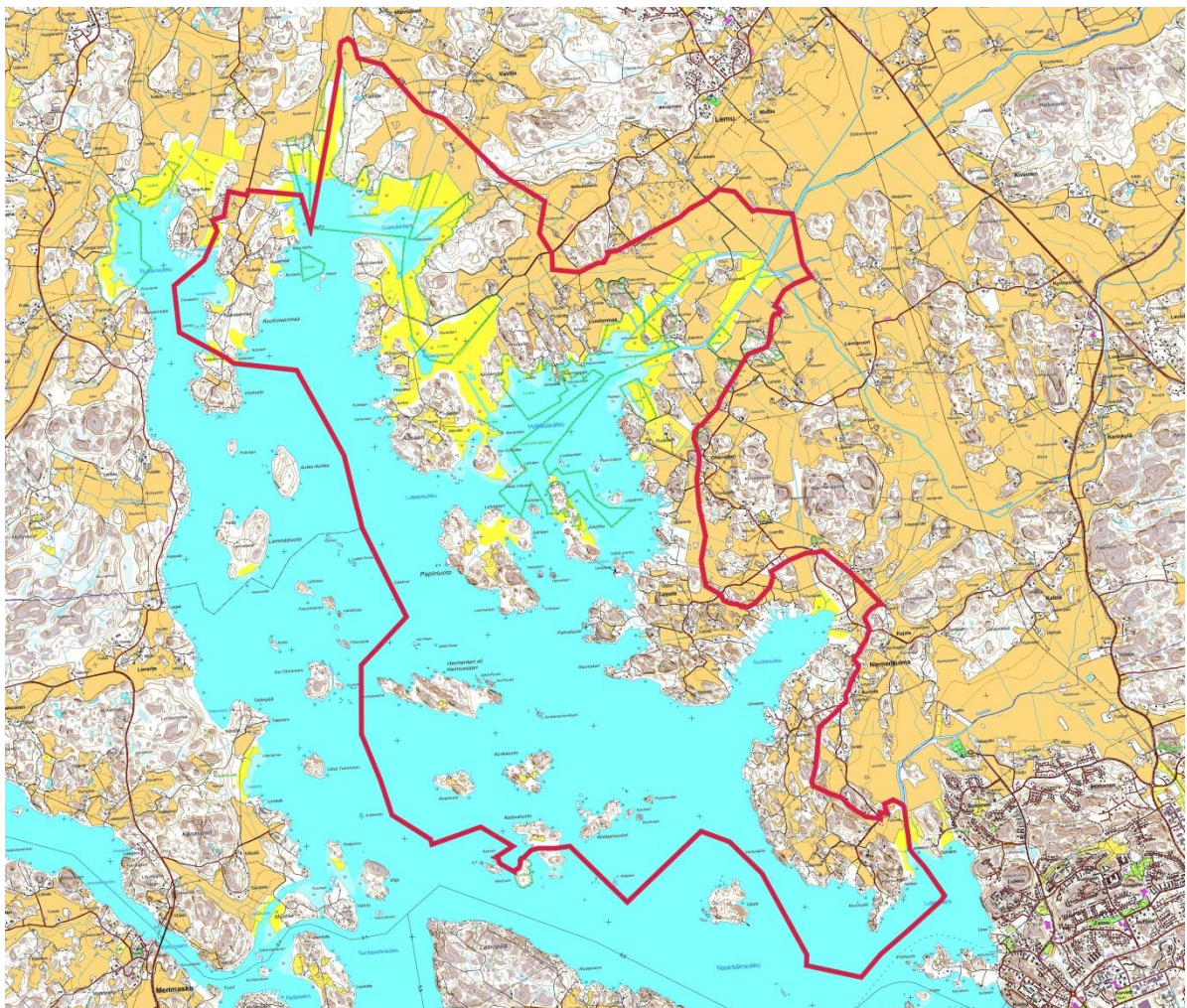
1.2 Suunnittelualueen sijainti ja laajuus

Rantaosayleiskaavan laadinta kohdistuu Maskun kunnan vielä kaavoittamattomille ranta-alueille. Suunnittelualue koostuu Lemun ja Kanta-Maskun rannoista ja alueella sijaitsevista saarista.

Suunnittelukohteen sijainti suhteessa ympäröiviin alueisiin ilmenee kuvasta 1.

Suunnittelualueen laajuus on noin 35 km². Suunnittelualue koostuu Maskun kunnan ranta-alueista sekä vesialueilla olevista saarista. Pohjakartalta mitattua rantaviivaa, joka on mukana emätilatarkastelussa, on noin 73 km.

Alue rajautuu etelässä Naantalin kaupunkiin ja pohjoisessa entisen Askaisten kunnan rajaan. Alue koostuu suureksi osaksi alavista merenrannoista ja peltolohkoista, joita pilkkovat kallioiset metsäsaarekkeet. Rantojen tuntumassa on maaseutumaista kyläasutusta sekä varsin runsaasti loma-asutusta.



Kuva 1. Ote suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä

2. JOHDANTO

2.1 Osayleiskaavan tausta, tarkoitus ja oikeusvaikutus

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja eri toimintojen, kuten asumisen, virkistyksen, palvelujen, työpaikkojen ja liikenteen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään muun muassa tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisemman kaavoituksen perustaksi. Kunnan osalle laadittua yleiskaavaa kutsutaan osayleiskaavaksi.

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena siten, että sen perusteella kunta voi jatkossa myöntää suoraan rakennuslupia (MRL 44 §, MRL 72 §). Käytännössä tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että ranta-asutus on osoitettu kaavassa emätilatarkasteluun perustuen rakennuspaikkakohtaisesti.

Laadittaessa yleiskaavaa ranta-alueille uusi rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutetaan alueen rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida luonnon-suojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Ranta-rakentamisen osalta yhtenä tärkeänä suunnittelukriteerinä on pyrkiä säilyttämään riittävä määrä yhtenäisiä rakentamattomia alueita.

2.2 Suunnitteluorganisaatio

Maskun kunnan edustajana työtä on ohjannut maankäyttöinsinööri Jukka Niemeläinen. Kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheen hyväksymisestä vastaa Maskun kunnanhallitus ja valmiin kaavan vahvistaa Maskun kunnanvaltuusto.

Osayleiskaava laaditaan yhteistyönä Maskun kunnan (kaavoittava viranomainen ja työn tilaaja) ja Ramboll Finland Oy:n (kaavan laadinnasta vastaava konsultti) kesken. Ramboll Finland Oy:stä hankkeessa ovat mukana projektipäällikkö FM Elina Saine (YKS 571) ja suunnittelijat FM Minna Lehtonen (YKS 575) ja ins. AMK. Ida Montell. Maisematarkastelun osuudesta vastaa maisema-arkkitehti MARK Kaisa Rantee ja luonto-osuudesta biologi FM Tiina Virta.

2.3 Maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavoitukselle asettamat vaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 39 §) asettaa yleiskaavalle seuraavat sisältövaatimukset:

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset on esitetty MRL 73 §:ssä:

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

2.4 Osayleiskaavan suhde muuhun lainsäädäntöön

Yleiskaava on otettava myös huomioon suunniteltaessa ja päätettäessä ympäristön käytön järjestämisestä muun lainsäädännön nojalla siten kuin erityislaeissa säädetään.

Kaavoitus on yhteen sovittavaa suunnittelua, jossa osoitetaan alueita myös sellaisiin tarkoituksiin, joista on voimassa erityislakeja. Keskeisimmät lait ovat seuraavat:

Luonnonsuojelu

- luonnonsuojelulaki (1096/1996) /muutokset (553/2004)

Kulttuuriympäristö

- rakennussuojelulaki (60/1985)
- valtion omistamien rakennusten suojeluasetus (480/1985)
- kirkollisen rakennusten suojelu (kirkkolaki)
- muinaismuistolaki (295/1963)

Muu ympäristönsuojelu

- ympäristönsuojelulaki (86/2000 /muutokset 684/2004)

Yleiset tiet

- maantielaki (503/2005)

Muu lainsäädäntö

- metsälaki (1093/1996)
- maa-aineslaki (555/1981 /muutokset 893/2001)
- vesilaki (264/1961 /muutokset 88/2000)
- ulkoilulaki (606/1973 /muutokset 534/1999)
- maastoliikennelaki (1710/1995)
- lunastuslaki (603/1977)
- sähkömarkkinalaki (386/1995)
- kaivoslaki (503/1965)
- jätelaki (1072/1993)
- kemikaalilaki (744/1989)
- ilmailulaki (281/1995)

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa metsälakia sovelletaan metsän hoitamiseen ja käyttämiseen maa- ja metsätalouteen ja virkistykseen osoitetuilla alueilla. Lisäksi on noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa taikka muussa laissa säädetään.

3. TIIVISTELMÄ

3.1 Kaavaprosessin vaiheet

3.1.1 Aloitusvaihe

Maskun kunnanhallitus päätti 9.3.2015 (§ 70) ryhtyä valmistelevaan oikeusvaikutteisen Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan laadintaa.

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 4.2.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) virallinen julkinen nähtävillä olo oli 4.2 – 7.3.2016 välisenä aikana. OAS on kuitenkin koko kaavaprosessin ajan nähtävillä kunnan nettisivuilla. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 1.3.2016 Varsinais-Suomen ELY-keskuksessa.

3.1.2 Emätilatarkastelu

Uusi rantarakentaminen osayleiskaavan ranta-alueella on ratkaistu emätilatarkastelun (eli emätilaselvitys, kantatilaselvitys) perusteella. Emätilatarkastelu on laadittu 10.2.2016 mukaisen kiinteistörajojen ja maanomistustilanteen mukaisesti eikä kiinteistötietoja päivitetä kaavaprosessin aikana. Olemassa olevat rantarakennuspaikat (loma- ja pysyvä asutus, saunat) on osoitettu kaavassa, vaikka emätilan rantarakennusoikeus ylittyisi. Rantarakentamisen periaatteet, mitoitus ja emätilaselvitys on kuvattu luvussa 7.

Ranta-alueen ulkopuolinen rakentaminen toteutetaan kulloinkin voimassa olevan rakennusjärjestyksen sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

3.1.3 Luonnosvaihe

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavaluonnos päiväyksellä 10.8.2016 on laadittu suunnitellulle asetettujen tavoitteiden, aloitus- ja valmisteluvaiheessa kootun aineiston sekä kaavahanketta ohjaavilta Maskun kunnan edustajilta ja viranomaisilta saadun palautteen perusteella. Maskun kunnanhallituksen käsittelyajankohta luonnosvaiheen aineistolle on 15.8.2016.

Kaavaluonnos kuulutetaan nähtäville elo-syyskuun 2016 aikana. Nähtävilläolonaikana osallisille varataan mahdollisuus jättää kirjallisia mielipiteitä ja luonnos esitellään avoimessa yleisötilaisuudessa syyskuussa 2016. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot ja/tai järjestetään viranomaisneuvottelu.

3.1.4 Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella suunnitelma täydennetään kaavaehdotukseksi, jonka nähtäville asettamisesta päättää Maskun kunnanhallitus. Nähtävilläolonaikana (30 vrk) ehdotus esitellään tarvittaessa yleisötilaisuudessa ja osalliset voivat jättää sitä koskevia kirjallisia muistutuksia. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Toinen viranomaisneuvottelu järjestetään ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen, kun siitä saadut lausunnot ja muistutukset on saatu. Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella suunnitelmaa voidaan tarvittaessa vähäisesti muuttaa, jonka jälkeen se viedään kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Jos ehdotukseen tarvitaan suuria muutoksia, se palautetaan valmisteltavaksi ja tuodaan muutettuna uudelleen nähtäville.

3.1.5 Hyväksymisvaihe

Osayleiskaavan hyväksyy Maskun kunnanvaltuusto. Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valtuuston päätöstä seuraavan 30 päivän valitusajan tai hyväksymispäätöksestä tehtyjen valitusten käsittelyn päätyttyä kunta kuuluttaa kaavan hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta.

3.2 Kaavan keskeinen sisältö

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavassa on esitetty Maskun kunnan ranta-alueille sijoittuva maankäyttö Naantalin rajalta entisen Askaisten kunnan rajaan saakka. Rantaosayleiskaava on sisällöltään pitkälti nykyistä maankäyttöä toteava kaava. Alueen keski- ja eteläosassa rannoilla sekä saarilla sijaitsee runsaasti loma-asuntoja ja vapaan rannan osuus on melko vähäistä. Alueelle on laadittu emätilatarkastelu uusien rakennuspaikkojen selvittämiseksi ja rantaosayleiskaavan maankäyttöratkaisussa esitetään emätilatarkastelun mahdollistamat uudet rakennuspaikat. Rantaosayleiskaava-alueen pohjoisosa on rantarakentamisen osalta väljempää aluetta. Pohjoisosaan sijoittuvat Natura 2000 –verkostoon kuuluvat Oukkulanlahti ja Lemun lehdot, jotka ovat merkittäviä luonnonsuojelualueita.

4. LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUTILANNE

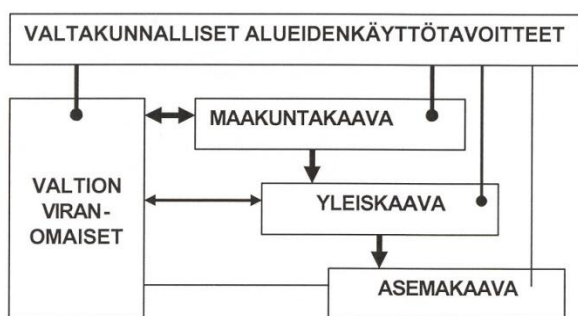
4.1 Suunnittelualue

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan suunnittelualueen laajuus on noin 35 km². Suunnittelualue koostuu Lemun ja Kanta-Maskun rannoista ja alueella sijaitsevista saarista.

Alue rajautuu etelässä Naantalin kaupunkiin ja pohjoisessa entisen Askaisten kunnan rajaan. Alue koostuu suureksi osaksi alavista merenrannoista ja peltolohkoista, joita pilkkovat kallioiset metsäsaarekkeet. Rantojen tuntumassa on maaseutumaista kyläasutusta sekä varsin runsaasti loma-asutusta.

4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Yleiskaavoitustyötä ohjaavat aina ylempi kaavataso eli maakuntakaava, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä näiden toteutumista valvovat valtion viranomaiset. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat siis oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.



Kuva 2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet osana maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa asetetaan maamme alueidenkäytölle pitkän aikavälin linjaukset ja tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat.

Tässä osayleiskaavassa on erityisesti huomioitava seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Toimiva aluerakenne

Yleistavoitteet:

- Tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyyn vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen tulee perustua ensisijaisesti alueen omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.
- Edistetään kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta sekä kyläverkoston kehittämistä. Kiinnitetään huomiota jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen, palveluiden saatavuuteen sekä maaseudun elinkeinotoiminnan monipuolistamiseen. Otetaan huomioon haja-asutukseen ja yksittäistoimintoihin perustuvat elinkeinot sekä maaseudun tarve saada uusia pysyviä asukkaita.

Erityistavoitteet:

- Otetaan huomioon maanpuolustuksen tarpeet ja turvataan riittävät alueelliset edellytykset varuskunnille, ampuma- ja harjoitusalueille, varikkotoiminnalle sekä muille maanpuolustuksen toimintamahdollisuuksille.
- Huomioidaan yhdyskuntarakenteen, elinympäristön laadun ja ympäristöarvojen asettamat vaatimukset.

Eheyttyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Yleistavoitteet:

- Edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä.
- Hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia

Erityistavoitteet:

- Edistetään yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esitetään eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet.
- Maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnataan mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.
- Edistetään olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä. Luodaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Yleistavoitteet:

- Edistetään kansallista kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä luonnon kannalta arvokkaiden alueiden monimuotoisuuden säilymistä.
- Edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä suojelutavoitteita vaarantamatta.
- Edistetään vesien hyvän tilan saavuttamista ja ylläpitämistä.

Erityistavoitteet:

- Otetaan huomioon viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.
- Otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelussa ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet ja järjestetään alueidenkäyttö siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.
- Huomioidaan maakuntakaavassa osoitetut ylikunnalliset ja seudulliset virkistyskäytön reitistöt ja verkostot sekä vapaa-ajan käytön vyöhykkeiden palvelukokonaisuudet
- Huomioidaan matkailun kehittämisen tarpeet.
- Huomioidaan alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen suunnittelu siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen ja loma-asumisen viihtyisyys
- Otetaan huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.
- Laajoja yhtenäisiä metsätalous- tai peltoalueita ei oteta taajamatoimintojen käyttöön eikä pirstota muulla maankäytöllä ilman erityisiä perusteita.

Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

Yleistavoitteet:

- Liikennejärjestelmiä suunnitelleen ja kehitetään eri liikennemuodot käsittävinä kokonaisuuksina. Ensisijaisesti kehitetään olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja –verkostoja.

Luonto ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Yleistavoitteet:

- Alueidenkäytöllä edistetään rannikkoalueen, Lapin tunturialueiden ja Vuoksen vesistöalueen säilymistä luonto- ja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävänä aluekokonaisuuksina. Samalla varmistetaan että, asumisen ja elinkeinotoiminnan harjoittamisen edellytykset säilyvät. Alueiden erityispiirteet tunnistetaan ja alueidenkäyttö sovitetaan mahdollisimman tasapainoisesti yhteen poikkeuksellisten luonnonolojen, luonnon kesto-kyvyn ja kulttuuriarvojen turvaamiseksi. Samalla tuetaan luonnonoloihin sopeutuneiden omaleimaisten kylä- ja kulttuuriympäristöjen säilymistä ehyinä.

Erityistavoitteet:

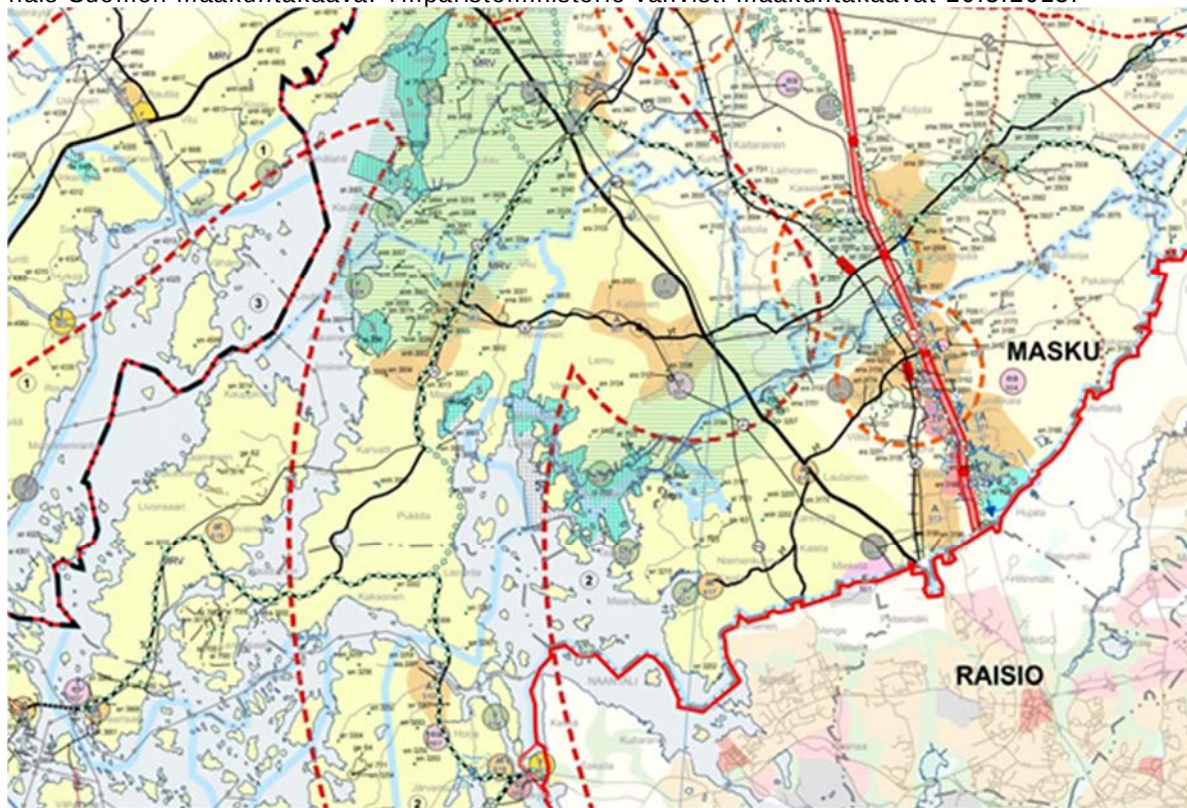
- Saaristomerellä kiinnitetään huomiota alueen jakautumiseen rannikko-, väli- ja ulkosaa-ristoon sekä niiden luonnon, kulttuuriympäristöjen ja asutuksen ominaispiirteiden säilymiseen. Samalla otetaan huomioon elinkeinoelämän ja pysyvän asutuksen tarpeet. Saaristomerellä turvataan kulttuurimaiseman kannalta merkittävien alueiden ja riittävän laajojen rakentamattomien alueiden säilyminen.

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön www.sivuilla (www.ymparisto.fi)

4.3 Maakuntakaava

Maakuntakaavan tehtävä on määrittää alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoittaa aluevarauksia alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamisen kannalta tarpeellisessa laajuudessa ja tarkkuudella. Maakuntakaavaa laadittaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä mm. vesi- ja maa-ainesvarojen kestäväan käyttöön, maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin, maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyteen (MRL 28§).

Maskun kunta kuuluu Varsinais-Suomen liiton alueeseen. Tarkasteltavalla alueella on voimassa Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen muodostama Varsinais-Suomen maakuntakaava. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavat 20.3.2013.



Kuva 3. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta (hyväksytty 13.12.2010, vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013).

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin merkinnällä MRV:

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämissarpeita. Merkinnän mukaan alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

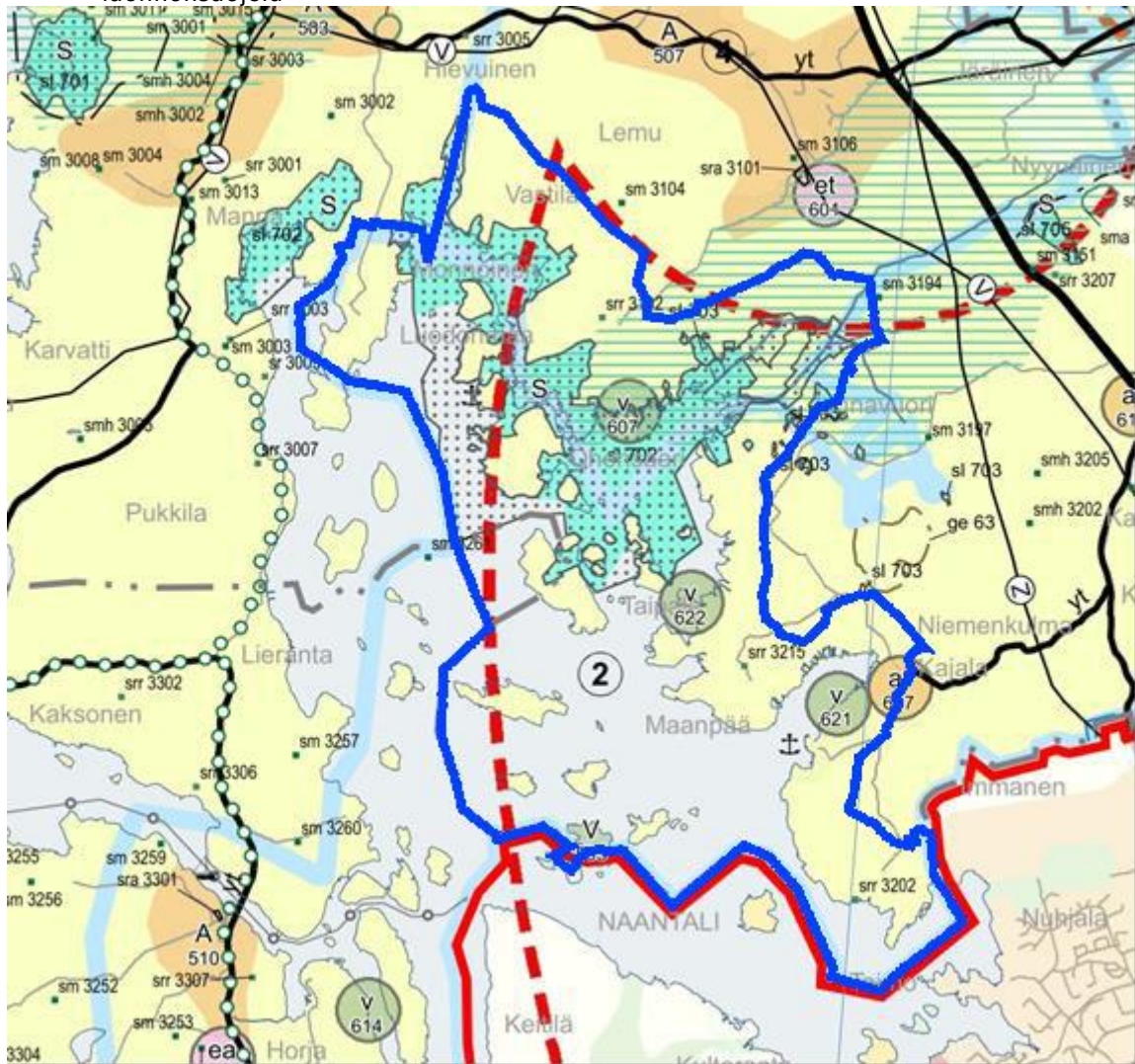
Suunnittelumääräyksen mukaan:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Maakuntakaavan muita alueeseen kohdistuvia merkintöjä ovat:

- osa maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (Nousiainen-Hirvijoki)
- osa saariston rengastiehen tukeutuvaa kehittämisvyöhykettä (paksu punainen katkoviiva)
- virkistysalueet/ -kohteet: V 503 (Katavaluoto), V607 (Kuurnanpään uimaranta), V62 (Vähä-Joumun uimaranta, sauna ja venesatama, V621 (Maanpään uimapaikka)
- kyläalueet: at 617 (Niemenkulma)

- Natura-alue: Oukkulanlahti
- lisäksi yksittäisiä suojelukohteita ja -alueita; mm. muinaismuistot, rakennettu ympäristö, luonnonsuojelu



Kuva 4. Varsinais-Suomen maakuntakaava Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan alueelta

Maakuntakaavassa osoitetun rantaviivan mitoituksen mukaan Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan suunnittelualue on jakautunut kahteen vyöhykkeeseen:

- Vyöhyke 2: 5-7 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km). Vapaan rannan osuus on 40 %
 - Kanta-Maskun ranta-alueet sekä Lemun uloimmat rannat saarineen sijoittuvat pääasiassa mitoitusvyöhykkeelle 2.
- Vyöhyke 4: 2-3 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km). Vapaan rannan osuus on 50 %.
 - Lemun rantojen laajat Natura-alueet Luodonmaan ja Oukkulanlahden seuduilla sijoittuvat mitoitusvyöhykkeelle 4.

Askaisten rantayleiskaavan alue sekä Askaisten yleiskaavan ja Louhisaaren osayleiskaavan ranta-alueet kuuluvat maakuntakaavan mitoitusvyöhykkeeseen 1 (7-10 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km). Vapaan rannan osuus on 40 %).

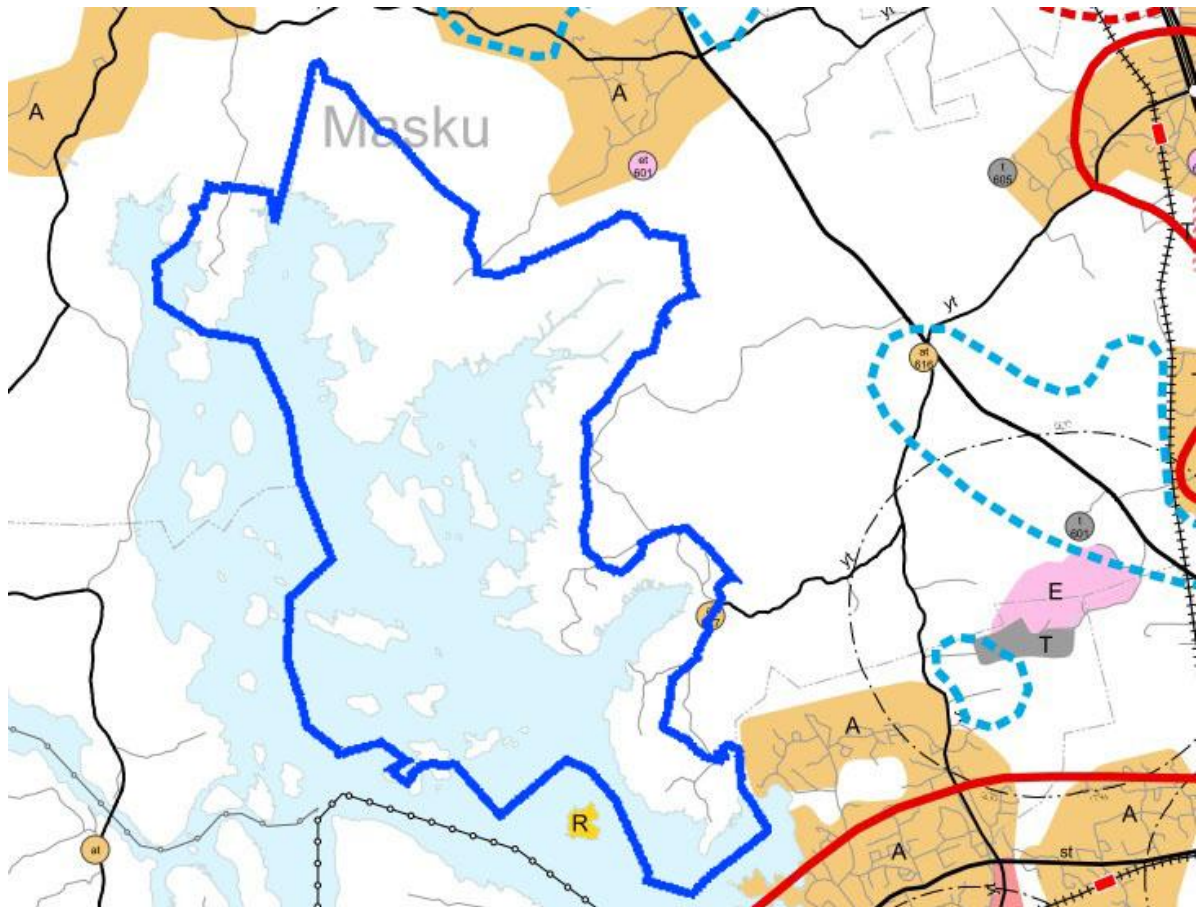
Varsinais-Suomen maakuntavaltuuston 10.6.2013 hyväksymässä ja ympäristöministeriön 9.9.2014 vahvistamassa Varsinais-Suomen tuulivoimavaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu tuulivoimala-alueita Maskun kunnan alueelle.

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2013 käynnistää Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Kaava laaditaan vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään

- keskusten ja taajamien maankäyttöä, erityisesti Turun kaupunkiseudulla rakennemallityöhön tukeutuen,
- vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijoittuminen tarkistetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sekä
- liikenneverkon kehittämistarpeet maakunnan liikennejärjestelmätöön perusteella.

Kaava on edennyt luonnosvaiheeseen ja maakuntahallitus hyväksyi luonnoksen kokouksessaan 18.5.2015 ja päätti asettaa sen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 3.6.-10.7.2015 väliseksi ajaksi.

Maankäyttöjaosto on antanut 12.2.2016 vastineet tulleeeseen palautteeseen, mutta kaavaehdotus ei ole vielä ollut nähtävillä (tilanne 10.8.2016). Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy kaavan vuoden 2017 aikana.



Kuva 5. Ote Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan luonnoksesta 18.5.2015

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan alueella on Niemenkulman kylä merkitty at 617 -merkinnällä. at-merkinnällä maakuntakaavassa on osoitettu seudullisesti merkittävät kyläalueet, joilla on asutuksen lisäksi kunnallisia ja yksityisiä peruspalveluita. Näitä koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan maankäytön- ja toimintojen suunnittelulla tulee turvata peruspalveluiden säilyminen. Uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 7.12.2015 käynnistää Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan tarkistuksen. Kaava tullaan laatimaan vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit yhteen sovittaen ne maakunnallisesti arvokkaiden luontoalueiden ja virkistysmahdollisuuksien turvaamiseen. Vaihemaakuntakaavan käynnistämisen tarve liittyy erityisesti biotalouden ja kiertotalouden aiheuttamien alueellisten luonnonvarojen käytön lisääntymiseen. Keskeisiä

muutoksia aiheuttavat myös kansalliset lainsäädännölliset muutokset jätehuoltosektorilla sekä EU:n tavoitteet kiertotalouteen siirtymisessä.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 28.4.2016.

Lisätietoja Varsinais-Suomen maakuntakaavasta saa Varsinais-Suomen liiton internet-sivustolta (<http://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus>).

4.4 Yleiskaava

Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueilla ei ole suoraan rakentamista ohjaavaa rantayleiskaavaa. Suunnittelualueen läheisyyteen rajautuville alueille on laadittu seuraavat yleiskaavat:

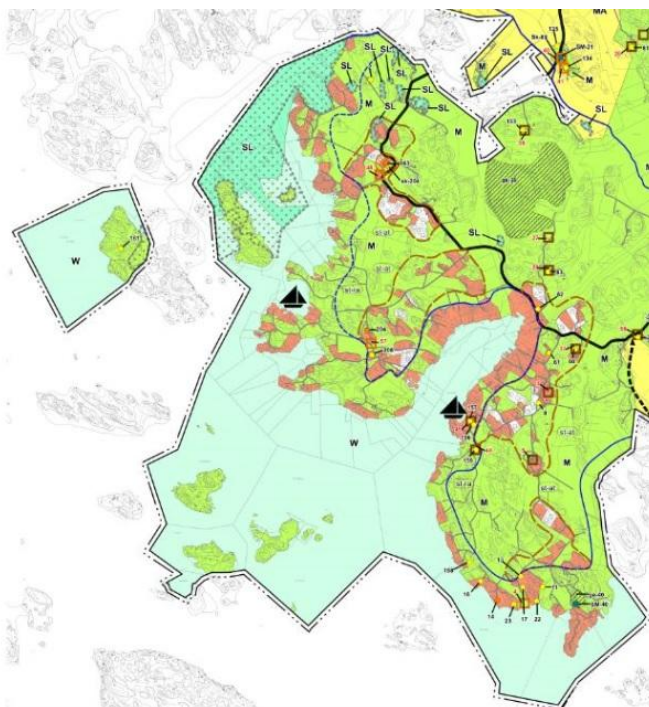
- A. Askaisten rantayleiskaava (1992)
- B. Askaisten yleiskaava (2004)
- C. Louhisaaren osayleiskaava (2006)
- D. Askaisten yleiskaavan muutos, Karvatinlahti (2010)
- E. Maskun yleiskaava (2012)
- F. Lemun Keskustan osayleiskaava (ei koske ranta-aluetta)



Kuva 6. Maskun yleiskaavoitetut alueet

Maskun yleiskaavassa (2012) on osoitettu ohjeellinen rantavyöhyke suunnittelutarvealueeksi (st-ra). Merkinnän mukaan alue toteutetaan ranta-asemakaavalla tai rantaosayleiskaavalla MRL 72 §:n mukaisesti.

Alueella ovat voimassa yleiskaavan mukaisesti W (vesialueen), SL (luonnonsuojelualueen), kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen (sr) tai muun kohteen, sk-xx (seutukaavan suojelu-kohteen), ge-xx (geologisten arvokohteiden), muinaisjäännösten (SMxx) sekä Natura-alueiden määräykset.



st-ra tai st-at alueella oleva ohjeellinen erillispientalojen tai loma-asuntojen alue. Suunnittelu-
tarvealueita koskee se, mitä niistä erikseen määrätään

Kuva 7. Ote Maskun yleiskaavasta rantaosayleiskaavaa koskevalta alueelta

4.5 Asemakaava

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan suunnittelualueella on voimassa olevia asema- tai ranta-asemakaavoja pääasiassa ranta-alueilla ja saarissa (mm. Aitsaari, Ruohosenmaa, Pihlavarikari, Kinttaanluodot ja Hevonkenkä).

4.6 Rakennusjärjestys

Koko Maskun kuntaa koskeva rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012. Samalla on kumottu Askaisten, Lemun ja Maskun kuntia koskeneet vanhat rakennusjärjestykset.

Rakennusjärjestyksen rantarakentamista koskevat määräykset ovat rakentamisen ohjeena kaavoittamattomilla ranta-alueilla.

4.7 Maanomistus

Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueet ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Maskun kunta omistaa alueelta neljä kiinteistöä (Maskunnokka, Lehtisalo, Niemenkulman koulu ja Kajala), joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 9,5 hehtaaria.

4.8 Kaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset ja tutkimukset

Emätilatarkastelu (eli emätilaselvitys, kantatilatarkastelu, kantatilaselvitys) laadittiin osayleiskaavan tarkempia mitoituksellisia lähtökohtia varten. Emätilaselvitys on kaavan oheismateriaalina. Kaavaselvityksessä on taulukoituna kiinteistöt, joille on tullut muutoksia nykytilanteeseen verrattuna.

4.9 Aiemmat selvitykset ja suunnitelmat

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan laadinnassa on huomioitu Maskun kunnan voimassa olevat osayleiskaavat sekä aiemmin laaditut rakennus- ja ranta-asemakaavat suunnittelualueelta. Rantaosayleiskaavan laadinnan lähtöaineistoina on käytetty Maskun kunnanvaltuuston hyväksymiä aineistoja - Kanta-Masku ja Lemu: Rantaosayleiskaava: Lähtökohtaraportti (10.9.2015, Sweco Ympäristö Oy) ja Mitoitusnormit (22.9.2015, Sweco Ympäristö Oy).

4.10 Luonnonympäristö

4.10.1 Alueen kasvillisuus

Varsinais-Suomen alueella kapea rannikkoseutu edustaa merellistä hemiboreaalista vyöhykettä, joka vaihtuu pian sisämaahan mentäessä havumetsävaltaiseen, eteläborealliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen.

Rannikon välittömässä läheisyydessä tyypillisiä luototyypppejä edustavat tammilehdot, lehtoniityt ja kedot, jotka vuorottelevat maisemassa viljeltyjen alueiden kanssa. Lehdot sijoittuvat alavammalle maalle kallioalueiden reunoille, kun taas kallioilla kasvillisuus on havupuuvältaista.



Kuva 8. Havupuita kasvavaa kalliorinnettä Vähä-Joumun alueella



Kuva 9. Rantavyöhykkeen läheisyydessä avautuvia viljelysalueita

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevan Vaarjoen ja keskivaiheilla sijaitsevan Vähäjoen ympäristöt edustavat viljelykseen otettuja jokilaaksoja, joiden läheisyydessä on myös jonkin verran ympäristöstään erottuvia metsäisiä kalliomäkiä.

4.10.2 Luonnonsuojelualueet, Natura 2000 –verkoston alueet ja FINIBA -linnustoalue

Maskun ja entisen Lemun kunnan raja-alueelle sijoittuu Natura 2000 –verkostoon kuuluva Lemun lehdot (FI0200128, pinta-ala 26 ha, aluetyyppi SCI). Natura-alueeseen sisältyy yksityinen, samanniminen luonnonsuojelualue (YSA200630). Lehdot muodostuvat useammasta osa-alueesta muodostaen viljelysalueiden lomaan pieniä saarekkeitä. Kallioiset rinnemetsät ovat suureksi osaksi lehtoja tai jalopuulehtoja tai tammaa kasvavia kangasmetsiä. Metsät ovat pääosin sekametsiä, mutta joillakin kuvioilla jalopuut ovat vallitsevia.

Oukkulanlahden Natura-alue (FI0200150, pinta-ala 898 ha, aluetyyppi SPA) sijoittuu rantaosayleiskaavan pohjoisosaan. Se muodostuu useista matalista ja umpeutuvista ruovikkolahdistista sekä laajoista rantaniityistä. Alueella on arvoa monipuolisena linnustokohteena sekä pesimä- että muutonaikaisena levähdys- ja ruokailualueena. Lahdet ovat puolestaan tärkeitä kalojen kutualueita.



Kuva 10. Oukkulanlahden ruovikkorantaa



Kuva 11. Oukkulanlahden ranta-aluetta

Oukkulanlahden Natura 2000 –alueen kanssa osittain päällekkäin sijoittuu Birdlife Finlandin luokittelema kansainvälisesti arvokas Oukkula-Monnoinen-Halkkoaukko lintualue (110103, pinta-ala 701 ha). Suunnittelualueella sijaitsevat tärkeät linnustoalueet on esitetty kaavaselvityksen liitteessä "Linnustoaluekartta" (liite 4b).

4.10.3 Muut luonnonarvoiltaan merkittävät kohteet

Pakattulan Myllyvuoren länsireunalla sijaitseva Härmälänrotko on tunnettu näköalapaikka ja luonnonmuistomerkkikohde. Varsinainen rotko on hyvin jyrkkäseinäinen kallionhalkeama, joka muodostaa läpikuljettavan käytävän koko Myllyvuoren läpi. Lännenpuolelle jää suuri kallionlohkare, joka on irronnut peruskalliosta ja on ilmeisesti edelleenkin liikkumassa kalliosta poispäin. Rotko on varsin tunnettu nähtävyys alueella. Kalliokasvillisuus on tavanomaista ja varsin niukkaa.

Sekä Ohensaarella ja Taipaleen kylässä kasvaa yksittäiset vanhat tammet, jotka on rauhoitettu 4.8.1966.

Luo-kohteet on merkitty kaavakarttaan luo -aluerajauksella ja kohdenumerolla 1) Härmälänrotko, 2) Taipaleen tammi ja 3) Ohensaaren tammi.

Natura 2000 –verkosto-, luonnonsuojelu- ja luo-alueet on esitetty kaavaselvityksen liitteessä "Luontoaluekartta" (liite 4a).

4.10.4 Alueen eläimet ja linnusto

Rantaosayleiskaavan suunnittelualueen eläimistö on elinympäristöilleen tyypillistä lajistoa. Ruovikkoiset matalat ja umpeutuvat lahdet ovat tärkeitä kalojen kutualueita sekä linnuston kannalta tärkeitä elinympäristöjä.

Kaava-alueelta ei ole liito-oravahavaintoja, mutta alueen välittömästä läheisyydestä Vaarjoen itäpuolelta on useita havaintoja.

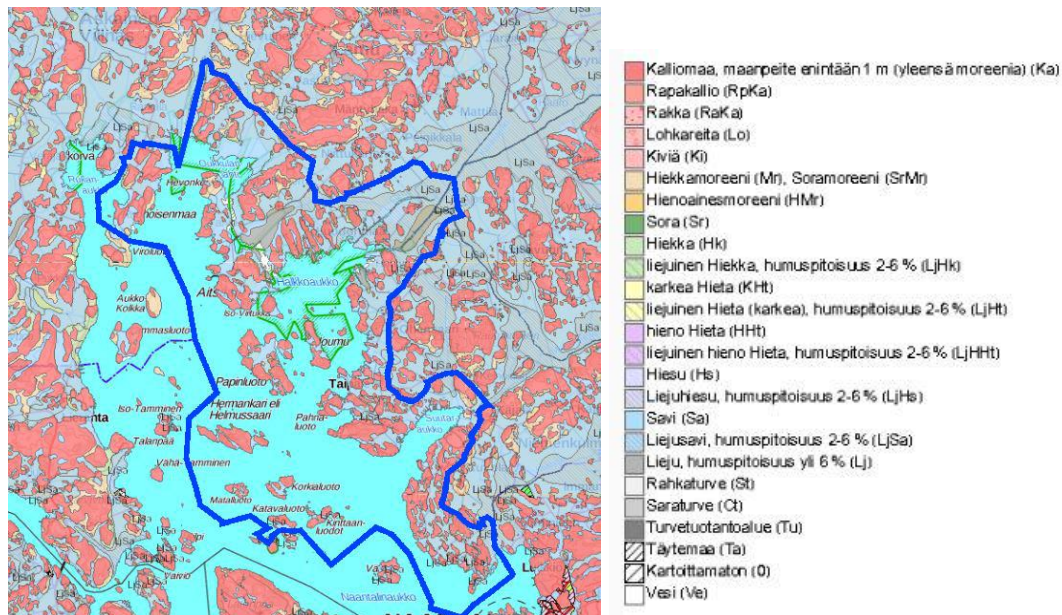
Saukosta tehdään havaintoja lähes vuosittain Hirvijoen ja Maskunjoen alueelta. Viitasammakkoa on tavattu Oukkulanlahden Natura-alueella Kiuaskarilta länsipuolisen pengertien ympäristössä sekä Halkkolahden alueella Hirvijoen suun lounaispuolella.

Maskussa pesii vakituisesti 15 lintudirektiivin liitteeseen I kuuluvia lajeja. Lisäksi muutama listan laji on satunnainen pesijä. Osa direktiivilajeista on Suomessa kohtalaisen yleisiä, vaikka niiden maailmankanta on pieni tai nopeasti taantuva.

Kaava-alueella on havaittu useita uhanalaisia hyönteislajeja. Pääosa havainnoista kohdistuu suojelualueille. Tammivyöhykkeen lehdoissa elelee Suomessa harvinaisia eteläisiä lajeja.

4.11 Topografia ja maaperä

Suunnittelualueen maaperä koostuu suurimmaksi osaksi menneiden Itämerivaiheiden aikana kerrostuneista savikoista, jotka nykyisin muodostavat alavien, lähes merenpinnan tasossa pysyttelevien laaksotilojen perustason. Alimpana laaksossa virtaavien pintavesiuomien, kuten Hirvijoen, Maskunjoen ja Vaarjoen varrella ja suualueilla on liejusavea. Vähäravinteiset ja saarimaiset kalliokumpareet kohoavat viljelymaista, rantaruovikosta tai rantavedestä useimmiten noin 15 - 20 metrin korkeuteen. Korkeimmat kalliomäet kohoavat jopa hieman yli 30 m.p.y. Paikoin kumpareiden ympärillä on myös hiekkamoreenia, mikä loiventaa kumpareiden topografiaa. Rannan tuntumassa tai suoraan veteen rajautuvia kalliojyrkänkaita on erityisesti suunnittelualueen eteläosissa, kuten Naantalin aukon Luikkionlahden näyttävä Pakattulanvuori rotkoineen, Vareskallio sekä Suutaraukon pohjoispuolella Taipaleessa niemen kärjessä.



Kuva 12. Maaperäkartta Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan alueelta

4.12 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueen rantaviivan pituus on noin 73 kilometriä, mukaan lukien saarista muodostuva rantaviiva.

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee Vaarjoen uoma, joka laskee lähellä sijaitsevaan Luikkionlahteen. Sisämaasta alkunsa saava Hirvijoki, johon yhtyy myös Maskunjoen haara, laskee koillisesta rannikolle Halkkoaukon edustalla olevaan lahteen. Uoman pohjoispuolelle sijoittuu pienempi Vähäjoen haara.

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu luokiteltuja pohjavesialueita

4.13 Ilmasto ja ilmanlaatu

Varsinais-Suomen eteläinen rannikkoalue kuuluu hemiborealliseen ilmastovyöhykkeeseen. Maskun seutu on ilmastollisessa jaottelussa sisäsaaristo-rannikko -vyöhykkeellä, jonka alueella näkyy meren vaikutus lämpötiloihin, sademääriin ja kasvukauden pituuteen.

4.14 Maisemarakenne ja maiseman ja kulttuuriympäristön arvot

4.14.1 Maisemarakenne ja maisemakuva

Selvitysalue kuuluu Lounaismaan maisemamaakuntaan, joka on jaoteltu tarkempien maisemallisten ominaisuuksiensa perusteella useisiin maisemaseutuihin. Maskun rannikkoalueella on piirteitä sekä Lounaisesta viljelyseudusta että Lounaisrannikon ja Saaristomeren seudusta.



Kuva 13. Näkymä Muninpään alueelta kohti Naantalinaukkoa



Kuva 14. Vähä-Joumon ranta-aluetta

Seuduista mannermaisemmalle Lounaiselle viljelyseudulle on tyypillistä alavat viljavat savilaaksot ja laaksojen reunoilla sijaitseviin kallionselänteisiin tai viljelyalueiden keskelle sijoittuviin kumpareisiin tukeutuva asutus. Suunnittelualueella kalliomuodot ovat suoraan vesialueesta, rantaruovikoista tai viljelysavikoista saarimaisina nousevia kumpareita. Kalliomäkien väleihin muodostuu useita pieniä, polveilevia ja toisistaan erillisiä pienipiirteisiä maisematiloja, joissa näkymät rajautuvat lyhyiksi, eikä visuaalista yhteyttä merialueelle muodostu. Suunnittelualueelle sijoittuvien lahtien Lukkionlahden, Suutaraukon ja Halkkoaukon pohjukoihin laskevien jokien suualueet ovat alavia ja ruovikkoisia, mutta jokivesistöjen ylemmät osat edustavat tyypillistä lounaisen viljelyalueen maisemakuvaa. Tasankomaisilla laakeilla savikoilla maisematila laajenee ja maisema on suuripiirteisempää, mikä on aistittavissa myös suunnittelualueella Vähäjoen, Kuvvajoen ja Hirvi-joen ympäristössä.

Maisemaseuduista merellisempää Lounaisrannikon ja Saaristomeren seutua kuvastaa ulkomereltä rannikolle ulottuva vyöhykkeisyys, jossa merialueille sijoittuvien luotojen ja saarien luonnonolot vaihtelevat suuresti. Maskun alueella saaristo edustaa ns. sisäsaaristoa. Suunnittelualueeseen kuuluvista saarista isoimmat ovat Papinluoto, Helmussaari ja Joumu. Näitä pienemmät suunnittelualueelle sijoittuvat saaret ovat matalia ja luotomaisia, kuten Katavaluoto ja Kinttaanluodot.

4.14.2 Maiseman ja kulttuuriympäristön arvot

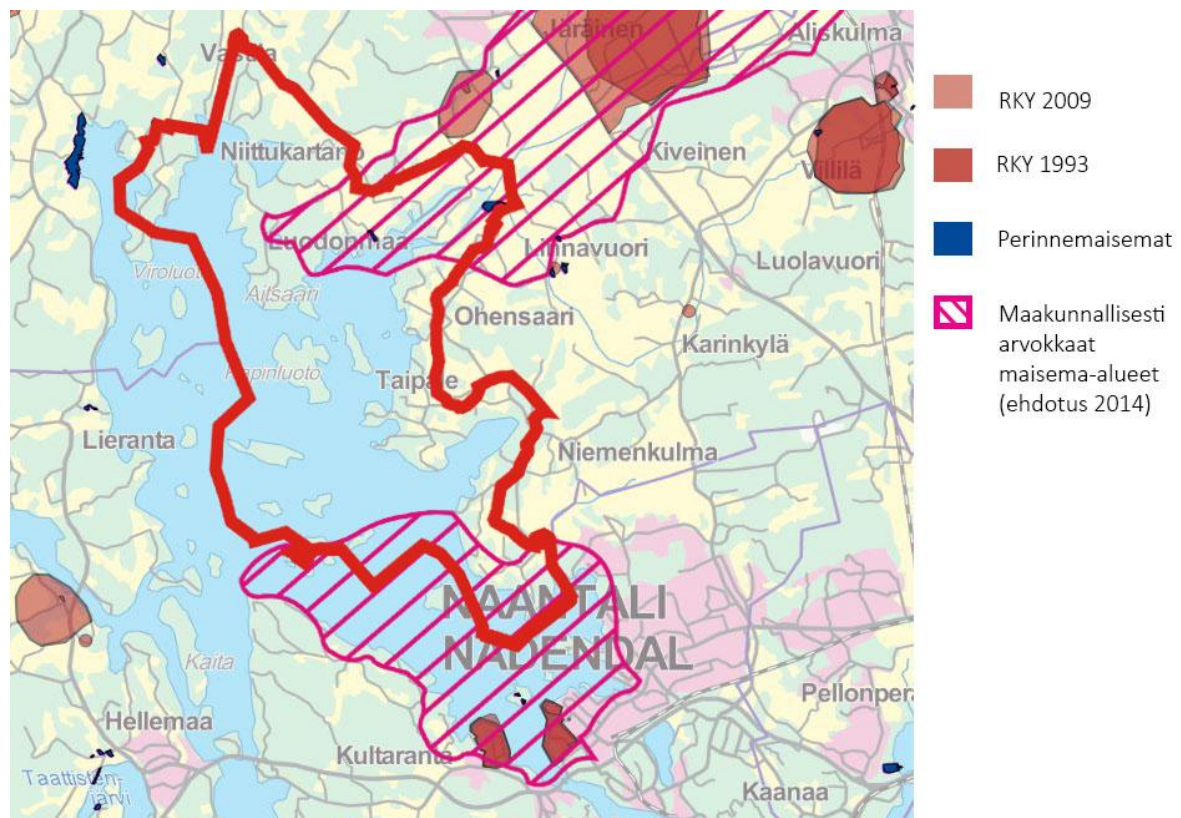
Varsinais-Suomen maakunnallisesti arvokkaihin maisema-alueisiin kuuluva Naantalin aukon maisema edustaa lounaisrannikon ja Saaristomeren seutua ja se luokitellaan maakunnalliseksi maisemanähtävyydeksi, joka mahdollistaa voimakkaan maisemaelämyksen. Maisema-alueen rajautumista on ehdotettu muutettavaksi maiseman luonnollisten rajojen mukaiseksi, jolloin Naantalin aukon maisema käsittää varsinaisten merialueiden lisäksi myös sitä rajaavat ranta-alueet. Suunnittelualue kuuluu Vaarjoen, Väskisaaren ja Suutaraukon suun välisellä alueella Naantalin aukon maisemalliseen kokonaisuuteen. Kyseiset ranta-alueet rajaavat muun muassa Kultarannasta ja Naantalin keskustasta avautuvia näkymiä. Suunnittelualueella sijaitseva Pakattulanvuori on yksi merkittävä Naantalin aukon maisemaa rajaavista jylhistä kallionselänteistä. Vuorella on myös näköalapaikka. Naantalin aukon maisema-arvot perustuvat alueen poikkeukselliseen ja monipuoliseen kulttuurihistoriaan ja selkeästi rajattuun maisematilaan. Maisemakuvan merkittäviä kokonaisuuksia ovat Kultaranta puistoineen ja Naantalin kirkko ja kylämäki. Näiden arvotunnustusten tornit näkyvät laajalle ja ovat merkittävä osa Naantalin aukon tunnistettavuutta.

Lisäksi Naantalin aukon etelärannalla kaavan vaikutusalueella sijaitsevat seuraavat maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet:

RKY2009 kohteet:

- Kultaranta,
- Naantalin vanhakaupunki sekä
- Naantalin kirkko ja Ailostenniemi

Varsinais-Suomen maakunnallisesti arvokkaihin maisema-alueisiin kuuluva Nousiaisten ja Hirvijoen kulttuurimaisema edustaa lounaista viljelyseutua. Hirvijoki laskee mereen Halkkoaukossa, joka on matala, pehmeäpohjainen ja voimakkaasti ruovikoitunut merenlahti. Lahdella on runsaasti virkistysarvoja ja siellä sijaitsee lintutorni sekä luontopolku. Varsinainen vesiuoma on suistoalueella suoristettu, eikä se juurikaan erotu maisemakuvassa. Hirvijoen viljelymaisemakokonaisuuteen kuuluvat Lemun kirkkomiljö ja Nynäisten kartanon laajat avoimet viljelysmaat, jotka ovat suorassa yhteydessä alaviin ranta-alueisiin. Nynäisten kartanomaisema (RKY 2009) sijoittuu entisen Lemunlahden pohjalle mäenkumpareelle maantien 192 pohjoispuolelle. Viime vuosikymmeninä maiseman muuttumisen kannalta olennaista on ollut laidunkarjan väheneminen.



4.15 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelle ei sijoitu tunnettuja muinaismuistolain mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Varsinais-Suomen maakuntakaavassa on kaava-alueen rajalla merialueella yksi muinaisjäännös - sm 3261 Pikku-Porho – ja se sijoittuu kuntarajaan nähden Naantalin kaupungin puolelle.

4.16 Rakennettu ympäristö ja maankäyttö

4.16.1 Väestö

Suunnittelualueella asuu vakituisesti muutamia satoja asukkaita mutta varsinaisella rantavyöhykkeellä asukkaiden määrä on vähäinen. Kesäisin asukasmäärä moninkertaistuu, koska alueella sijaitsee runsaasti loma- ja vapaa-ajan asuntoja.

4.16.2 Rakennuskanta, asuminen ja elinkeinot

Suunnittelualue muodostuu pitkälti Maskun kunnan rantavyöhykkeestä, jolle sijoittuu runsaasti loma-asutusta. Vapaa-ajan kiinteistöjen ulkopuolella sisämaata kohden vuorottelevat peltolohkot ja kallioiset metsäsaarekkeet. Alueen vakituinen asutus sijoittuu maatalous- ja viljelysalueiden yhteyteen sekä paikallisteiden varsille.

Alueella harjoitetaan jonkin verran maataloustoimintaa.

4.16.3 Arvokkaat kulttuuriympäristöt ja -kohteet

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan alueelle sijoittuu merkittävä määrä rakennuksia, jotka Varsinais-Suomen maakuntamuseon mukaan on arvotettu seudullisesti, paikallisesti, historiallisesti tai maisemallisesti arvokkaiksi kohteiksi. Alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita.

Kohteet sijoittuvat kylittäin seuraavasti:

Kylä ja arvotus	Kohteen nimi
<u>HÄRMÄLÄ (406)</u>	
Seudullinen	Peitsalo*
Paikallinen	Koivula*, Kotirinne*, Koivikko*, Bergebo I*, Hovi*
Historiallinen	Suutarla
Maisemallinen	Koivuniemi, Metsola
Ei arvotusta	Koivuranta
<u>TAIPALE (442)</u>	
Seudullinen	Taipale
Paikallinen	Vähätalo
Historiallinen	Merilä II, Pahnaluoto
Maisemallinen	Metsälä
Ei arvotusta	
<u>MONNOINEN (487)</u>	
Seudullinen	Monnoisten kartano
Paikallinen	-
Historiallinen	-
Maisemallinen	-
Ei arvotusta	-
<u>MAANPÄÄ (431)</u>	
Seudullinen	-
Paikallinen	Merisalo, Meritalo 1/3, Lehtisalo, Leppäkari ½
Historiallinen	Koivula
Maisemallinen	Koivusalo
Ei arvotusta	-
<u>AUVOLA (403)</u>	
Seudullinen	-
Paikallinen	Metsäranta
Historiallinen	Pohjatalo, Vaahteramäki, Vuorila, Meritalo
Maisemallinen	-
Ei arvotusta	Meritalon ylistupa, Mäkiranta
<u>KAJALA (413)</u>	
Seudullinen	-
Paikallinen	Kesäniemi
Historiallinen	Niementori
Maisemallinen	Kuusisto, Leppäranta
Ei arvotusta	-
<u>KELHOINEN (418)</u>	
Seudullinen	-
Paikallinen	Niemenkulman yläkansakoulu
Historiallinen	-
Maisemallinen	-
Ei arvotusta	-

AJOSENPÄÄ (401)

Seudullinen	-
Paikallinen	Kaaminko
Historiallinen	-
Maisemallinen	-
Ei arvotusta	-

TENHOLA (495)

Seudullinen	-
Paikallinen	-
Historiallinen	Tenholan kartano
Maisemallinen	Kari
Ei arvotusta	-

NYYNÄINEN (488)

Seudullinen	-
Paikallinen	Kajanderin torppa
Historiallinen	Joensuu, Orkola (+Vanha Orkola), Oriluoto, Kaita, Tarvo, Aitsaari, Männistö, Linnuskorpi, Matalluoto
Maisemallinen	Kuusimäki
Ei arvotusta	Toivola, Mäennenä, Ouri, Saarilehto, Orkola (Lehtimäki), Orkola (Salmisen vanha tupa), Lehtimäki (II), Rauhala ½, Vävilä, Ruohosenmaa, Pihlajakari, Päivärinne, Tuomela

OHENSAARI (433)

Seudullinen	-
Paikallinen	-
Historiallinen	Papinluoto
Maisemallinen	-
Ei arvotusta	-

NIITTUKARTANO (453)

Seudullinen	-
Paikallinen	-
Historiallinen	-
Maisemallinen	Tammimäki
Ei arvotusta	Rinnemäki

*) -kohteista tähdellä merkityt Peitsalo, Koivula, Kotirinne, Koivikko, Bergebo I, Björkberga ja Hovi muodostavat Varsinais-Suomen maakuntakaavan mukaisen merkittävän rakennetun ympäristön ryhmäkokonaisuuden, joka tunnetaan nimellä Härmälän huvila-alue (maakuntakaavan merkintä srr 3202). Muita maakuntakaavassa osoitettuja kohteita ovat Taipaleen kylätontti (srr 3215) ja Monnoisten kartanon tontti lähiympäristöineen (srr 3102).

Rakennetun ympäristön arvokohteet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevalla "Rakennettu kulttuuriympäristö" –kartalla sekä siihen kuuluvassa liitetaulukossa (liite 4c).

4.17 Virkistys- ja liikunta-alueet

Suunnittelualueella sijaitsee paljon metsäalueita, jotka ovat maastoltaan ja kasvistoltaan vaihtelevia ja mahdollistavat monipuolisen virkistyskäytön ympärivuotisesti. Samoin rantaosayleiskaava-alueen ranta- vesistöalueet tarjoavat hyvät ja vaihtoehtoiset virkistysmahdollisuudet eri vuodenaikoina.

Alueella sijaitsee kolme Maskun kunnan ylläpitämää uimaranta-alueita, jotka ovat Maanpäässä, Kuurnanpäässä ja Vähä-Joumon virkistysalueella.

Veneilijöiden käytettävissä olevat pienvenesatamat sijaitsevat Maanpäässä ja Vähä-Joumossa.

4.18 Liikenne

Maantieliikenne kulkee Kustavintieltä (st 192) erkaantuvien paikallisteiden kautta Maskun rannikkoalueelle. Tärkeimmät tieyhteydet suunnittelualueella ovat etelässä Lietsalantie ja Niemenkulmantie, keskivaiheilla Ohensaarentie ja pohjoisessa Monnoistentie ja Askaistentie.

4.19 Yhdyskuntatekninen huolto

Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueet kuuluvat osittain vesi- ja viemäriverkoston piiriin. Kunnan alueella jätehuollosta vastaa Lounais-Suomen Jätehuolto Oy. Kajalassa sijaitsee suunnittelualueeseen nähden lähin hyötyjätepiste (syväkeräysastia). Sähkönjakelusta alueella vastaa Caruna Oyj.

5. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

5.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä ja antaa lausuntoja.

Kaavahankkeen osallisia ovat MRL:n 62 §:n mukaan:

Viranomaiset ja viranomaisluonteisia tehtäviä hoitavat tahot, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Naapurikunnat
 - o Naantalin kaupunki
- Maskun kunnan eri hallintokunnat
 - o tekniset palvelut (kunnallistekniikka, rakennusvalvonta)
 - o vesilaitos (Maskun Vesihuolto Oy)
 - o ympäristönsuojelu
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo (edustaa myös Museovirastoa)
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen Pelastuslaitos
- DNA
- Caruna Oyj

Maanomistajat

- Kaavoitettavan alueen maa- ja vesialueiden omistajat

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa – tällaisia ovat esimerkiksi:

- Kaava-alueen asukkaat, loma-asukkaat ja muut toimijat
- Kaavan vaikutusalueen maa- ja vesialueiden omistajat, haltijat ja muut toimijat
- Alueella toimivat yritys- ja elinkeinoharjoittajat
- Alueella toimivien yritysten ja laitosten palvelujen käyttäjät
- Alueella työssä käyvät henkilöt
- Alueella vaikuttavat järjestöt ja muut yhteisöt
- Yhdistykset, joiden toimialaan kaavan käsittelemät asiat kuuluvat

5.2 Tiedottaminen

Maskun kunnanhallitus päätti 9.3.2015 (§ 70) ryhtyä valmistelemaan oikeusvaikutteisen Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan laadintaa.

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin julkisesti 4.2.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta on kuulutettu Vakka-Suomen Sanomissa, Maskulainen –tiedotuslehdessä ja Maskun kunnan kotisivuilla (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli virallisesti julkisesti nähtävillä 4.2. – 7.3.2016 välisenä aikana.

Osayleiskaavaan liittyvää materiaalia on kerätty Maskun kunnan omille Internet-sivuille osoitteeseen <http://www.masku.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/kanta-maskun-ja-lemun-rantaosayleiskaava/>. Sivustolta löytyy mm. OAS, joka on siellä nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

5.3 Osallistuminen

Aloitusvaiheessa kaavan vireilletulosta on tiedotettiin Vakka-Suomen Sanomissa, Maskulainen – tiedotuslehdessä ja Maskun kunnan kotisivuilla (MRL 63 §). Osalliset oli mahdollisuus ottaa kantaa esillä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävytyteen antamalla siitä palautetta kaavahankkeen yhteyshenkilöille. Rantaosayleiskaavan laadinnan lähtökohdista ja tavoitteista käytiin myös aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Valmisteluvaiheessa kaavaluonnos ja siihen kuuluvat selvitysaineistot pidetään julkisesti nähtävillä (MRL 62 §). Aineistoon on mahdollista tutustua nähtävillä oloaikana ja antaa siitä suullisia tai kirjallisia mielipiteitä, jotka osoitetaan Maskun kunnanhallitukselle. Lisäksi kunnassa pidetään yleisötilaisuus, jonka ajankohta ilmoitetaan valmisteluvaiheen kuulemisen ilmoituksen yhteydessä. Kunnan maankäyttöä ohjaavilta viranomaisilta ja muilta osallistahoilta pyydetään viralliset lausunnot kaavaluonnoksesta.

Kaavaehdotus laaditaan huomioiden luonnosvaiheesta saatu palaute. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Tarvittaessa järjestetään toinen yleisötilaisuus, missä esitellään rantaosayleiskaavan tarkennettua maankäyttöratkaisua. Lausuntopyynnöt ehdotusvaiheen kaava-aineistosta lähetetään viranomaisille ja muille osallistahoille. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen viranomaisten kanssa pidetään vielä tarvittaessa neuvottelu ennen lopullisen kaavaratkaisun viemistä hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan lopullinen maankäyttöratkaisu esitellään kunnanhallitukselle ja –valtuustolle. Rantaosayleiskaavan hyväksymistä koskevan päätöksen tekee Maskun kunnanvaltuusto.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 § mukaan yleiskaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kun kuntalaissa säädetään.

5.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksessa Turussa 1.3.2016. Neuvottelussa olivat läsnä Maskun kunnan edustajat, kaavan laadinnasta vastaava konsultti, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen edustajia sekä Varsinais-Suomen maakuntamuseon ja Varsinais-Suomen liiton edustajia. Neuvottelussa käytiin läpi kaavatyölle asetettuja tavoitteita, lähtötietoaineistoja ja -selvityksiä sekä vireille kuulutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Neuvottelussa käsiteltiin myös emätilaselvitystä ja rantarakentamisen mitoituseriaatteita.

6. SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavalla on tarkoitus ohjata rantojen maankäyttöä ja rakentamista MRL 72 §:n mukaisesti niin, että rakennuslupia voidaan myöntää suoraan rantaosayleiskaavan perusteella.

Maskun kunta (kunnanhallitus 28.9.2015, § 258) on asettanut rantaosayleiskaavan laadinnalle seuraavat tavoitteet:

- keskeisenä tavoitteena on rakennuslupakäsittelyn helpottaminen ja poikkeamislupien tarpeen vähentäminen
- selvitetään kantakiinteistöjen enimmäisrakennusoikeus mitoitusrantaviivan ja kantatilojen nykyisen rakentamistilanteen perusteella
- määritetään kiinteistökohtainen rantarakennusoikeus kantatilaperiaatteella ja kunnan hyväksymien mitoituseriäiden mukaisesti
- osoitetaan selvityksiin perustuen uusia rantarakennuspaikkoja (oma- ja yhteisranta-aset)
- osoitetaan uusia kuivan maan rakennuspaikkoja rantarakennusoikeuden perusteella
- osoitetaan rakennetut rakennuspaikat pääasiassa nykyisen käyttötarkoituksensa tai myönnetyn luvan mukaisesti

- tarkennetaan maakuntakaavan aluevaraukset, merkinnät ja määräykset yleiskaavatasoisiksi ottaen huomioon paikalliset erityispiirteet
- otetaan huomioon luonnon ja rakennetun ympäristön suojelutarpeet valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan sisältöön perustuen
- osoitetaan muut maankäyttöä ohjaavat aluevaraukset ja määräykset selvityksiin ja tavoitteisiin perustuen.

7. RANTA-ALUEEN RAKENNUSOIKEUDEN MITOITUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan: "Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena." Edellä esitetty koskee myös "ranta-alueita, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi."

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ranta-alueelle voi rakentaa pääsääntöisesti vain oikeusvaikutteisen kaavan eli ranta-alueen mitoituksen sisältävän yleiskaavan tai ranta-asemakaavan perusteella. Tavallisesti rantayleiskaavalla osoitetaan aina kantakiinteistön ja nykyisten kiinteistöjen enimmäisrakennusoikeus.

Rantaosayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueita koskeva emätilatarkastelu käyttäen poikkileikkausajankohtana vuoden 1969 mukaista kiinteistöjakoa (19.9.1969), jolloin rantakaavasäännökset tulivat rakennuslakiin. Eli emätilaksi määritellään 19.9.1969 mukainen kiinteistö. Emätila- ja kiinteistökohtainen rakennusoikeuslaskelma on tehty mitoitusrantaviivan laskennan sekä emätilojen nykyisten kiinteistöjen rakentamistilanteen perusteella. Rakennusoikeuslaskelma perustuu 10.2.2016 mukaiseen kiinteistötilanteeseen eikä aineistoa päivitetä kaavoituksen kuluessa. Laskelmassa on otettu huomioon maakuntakaavan mitoitusnormit, yleiset rantaviivan vähennyskertoimet ja kunnan 28.9.2015 (§ 258, kunnanhallitus) hyväksymät kaavan mitoitusperusteet.

Emätilaperiaatetta noudatettaessa jaetaan mitoitusnormituksen mukaan tuleva rakennusoikeus ko. emätilan alkuperäisen rantaviivamäärän perusteella. Emätilan uusien rakennuspaikkojen määrä saadaan vähentämällä ko. emätilan kokonaisrakennusoikeudesta jo rakennetut ja lohkotut sekä rakennusluvan saaneet rakennuspaikat. Ranta-asemakaavoissa ja rantakaavoissa osoitetut rakennuspaikat on huomioitu olevina, rakennettuina rakennuspaikkoina, vaikka niitä ei olisi todellisuudessa rakennettu.

Emätilalle muodostuu uusia rakennuspaikkoja seuraavasti, kun emätilan laskennallinen rakentamisoikeus on:

0,5...1,49	→	1 uusi rakennuspaikka
1,5...2,49	→	2 uutta rakennuspaikkaa
2,5...3,49	→	3 uutta rakennuspaikkaa

Poikkeuksena alkuperäisiin mitoitusnormeihin on käytetty tapauskohtaista harkintaa tilanteissa, joissa teoreettinen mitoitusluku jää < 0,5, emätilalla ei ole yhtään rantarakennuspaikkaa ja rantarakentamisen muut edellytykset täyttyvät. Joissain tapauksessa tällaisille kiinteistöille on voitu osoittaa 1 lomarakennuspaikka (RA tai RA-1).

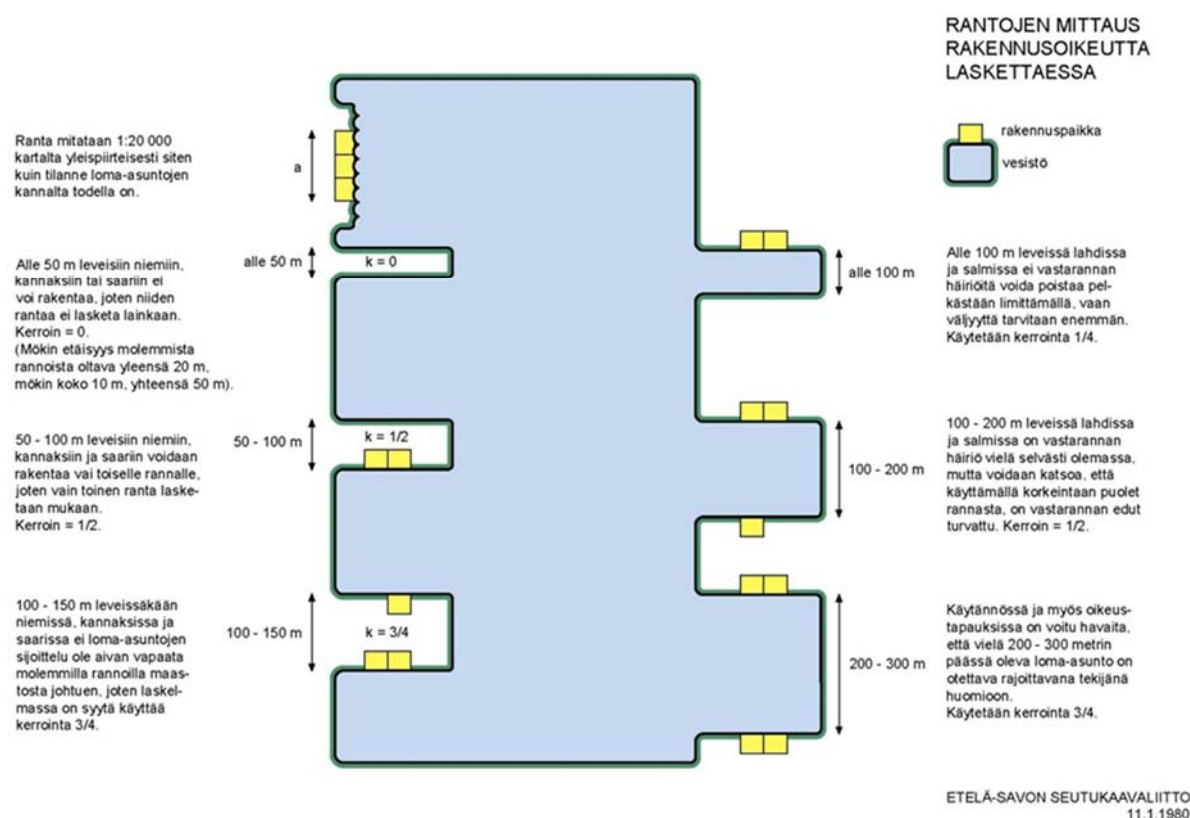
Kaikkea mitoitusnormien mukaista rakennusoikeutta ei tarvitse kaavassa osoittaa, mikäli maanomistaja kaavan laadinnan aikana näin esittää. Osoittamaton rakennusoikeus taulukoidaan kaavaselostuksen liitteeseen.

Seuraavissa kappaleissa on kuvattu tiivistetysti rantarakentamisen periaatteet suunnittelualueella. Yksityiskohtaisempi kuvaus löytyy liitteestä 3 "Mitoitusnormit".

7.1 Muunnetun rantaviivan laskentaperiaate

Ranta-alueiden rantaviivan pituus on mitattu 10.2.2016 mukaisesta maastotietokannasta kiinteistö-/palstakohtaisesti. Rakennusoikeuden määrittelyssä käytettävä ns. muunnettu rantaviiva lasketaan Etelä-Savon seutukaavaliiton kehittämän menetelmän mukaan huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja paikalliset olosuhteet. Muunnettu rantaviiva huomioi kapeiden lahlien, vastarannan, läheisten (rakentamiskelpoisten) saarien sekä niemiä vaikutuksen rakentamiseen.

Muunnettua rantaviivaa laskettaessa rantaviiva jaetaan osiin ja kullekin osalle määrätään kerroin (0, 1/4, 1/2, 3/4 tai 1). Kertoimen suuruuden määrää rannan muoto ja etäisyys vastarannasta. Esimerkiksi alle 50 m leveiden niemiä kerroin on 0, koska alle 50 m leveille maa-alueille ei voida sijoittaa rakennusta niin, että rakentamisen minimietäisyysvaatimus rannasta toteutuisi. Mikäli meressä oleva saari on rakennuskelvoton ja jää rakentamattomaksi, meren mannerrannan rakennusoikeus lasketaan meren leveyden mukaan niin kuin saarta ei olisikaan. Ts. rakennuskelvottoman saaren rantaviivan läheisyys ei vaikuta meren mannerrannan rakennusoikeuteen. Muunnetut rantaviivapituudet kullakin tilalla lasketaan palstoittain yhteen. Muunnetun rantaviivan ja ranta-alueille osoitettujen mitoituslukujen avulla lasketaan kullekin emätilalle ja tilalle teoreettinen mitoitusluku, joka kertoo tilalle kuuluvan rantarakennusoikeuden.



Kuva 16. Rantaviivan laskentaperiaate (Kuva: Etelä-Savon seutukaavaliitto).

7.2 Mitoitusvyöhykkeet ja rakennusoikeus

Mitoituksella osoitetaan, kuinka paljon kaavassa voidaan osoittaa teoreettista rantarakennusoikeutta. Kaavassa on osoitettu sekä olemassa olevat vakituiset asuinrakennukset (AO) että lomarakennukset (RA, RA-1, RA-2, RA-3). Lähtökohtaisesti kaavassa osoitetaan vain uusia lomarakennuspaikkoja, ei pysyvän asumisen rakennuspaikkoja. Mikäli maanomistajalla on erityiset perusteet ja rakennuspaikka on sovelias pysyväksi asumiseksi, voidaan AO-rakennuspaikkoja osoittaa tapauskohtaisen harkinnan jälkeen.

Mitoituksen pohjana ovat maakuntakaavan vyöhykkeet 2 (5-7 loma-asuntoyksikköä per kilometri (lay/km), vapaan rannan osuus rantaviivasta 40%) ja 4 (2-3 lay/km, vapaan rannan osuus 50%). Näistä vyöhykettä 4 sovelletaan Natura-alueilla ja vyöhykettä 2 muualla. Käytännössä Kanta-Maskun alueen rannat ovat jo pitkälti rakennettuja ja vyöhykkeen 2 mitoitus ylittyy jo nyt. Kaavahierarkian mukaisesti yleiskaavalla tarkennetaan yleisluonteisempaa maakuntakaavaa. Maakuntakaavamääräyksen mukaan "lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella". Suunnittelualueen olosuhteet sallivat tiiviimmän rakentamisen, joten kaavassa käytetään mannerrannoilla emätilaselvityksessä mitoituslukua 8 lay/km.

Kanta-Maskun ranta-alueet sekä Lemun uloimmat rannat saarineen sijoittuvat pääasiassa mitoitussyöhykkeelle 2. Lemun rantojen laajat Natura-alueet Luodonmaan ja Oukkulanlahden seuduilla sijoittuvat mitoitussyöhykkeelle 4. Näillä alueella emätilaselvityksen mitoitusluku on 2-3.

Osayleiskaavassa osoitetaan uusia rakennuspaikkoja vain omarantaisille kiinteistöille eikä ns. takamaan rakennuspaikkoja osoiteta. Mikäli kiinteistölle kuuluvat uudet rantarakennuspaikat sijoitetaan rantavyöhykkeen ulkopuolelle eli yli 100 m etäisyydelle rantaviivasta niin, että niillä on yhteiskäyttöinen ranta, voidaan kiinteistölle laskettu rakennuspaikkamäärä kertoa luvulla 1,5. Vastaavasti yli 100 m etäisyydellä olevat nykyiset rakennuspaikat vievät emätilan mitoitusta 0,66 lay.

Saarten osalta yli 10 ha saarten mitoitus määräytyy mitoitusrantaviivan perusteella. 1-10 ha saarilla käytetään joko rantaviivan tai saaren pinta-alan mukaista, riippuen siitä, kumpi on pienempi. 1-3 ha saarilla uusi rakennusoikeus pyritään siirtämään muualle, mikäli se on mahdollista. Alle 1 ha rakentamattomilla saarilla ei ole rakennusoikeutta.

Luonto-, maisema- tai kulttuuriympäristöarvoiltaan arvokkailta alueilta rakennusoikeus pyritään siirtämään saman maanomistussyksikön sisällä muualle.

Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus määräytyy mannerrannoilla ja yli 1 ha saarilla alueen rakentamistiheyden mukaan. Tavallisella ranta-alueella rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on enintään 225 k-m² (RA) ja tiheään rakennetuilla alueilla enintään 180 k-m² (RA-1). Alle 1 ha saarissa rakennusoikeus on joko enimmillään 60 k-m² (RA-2) tai mikäli rakennuspaikan koko jää alle 0,2 ha enintään 25 k-m² (RA-3).

Mahdollisilla matkailupalvelujen RM-alueilla rantaviivan mukainen rantarakennusoikeus kerrotaan 1,5:llä. Yksittäisen maatilan talouskeskus (AM) muodostaa yhden rakennuspaikan. AM-rakennuspaikka lasketaan emätilan rakennusoikeudeksi (1 lay). Sukupolvenvaihdoistilanteita yms. var-ten maatilalla on mahdollisuus toisen asuinrakennuksen rakentamiseen. Talouskeskusten alueelle ja niiden tuntumaan saa rakentaa maa- ja metsätaloutta sekä liitännäiselinkeinoja palvelevia rakennuksia.

AM-rakennuspaikalle tai sen ja rantaviivan väliin voi rakentaa rantaan enintään 25 k-m²:n saunarakennuksen. Kaikki maatilasaunat (enintään 25 k-m²) osoitetaan kaavakartalla. Mikäli maatilasauna sijoittuu AM-alueelle, AM-alueen edustalla olevalle rannalle tai muuten samaan kokonaisuuteen (noin 150 metrin etäisyydelle), se ei erikseen vie kantakiinteistön rakennusoikeutta vaan sisältyy AM-rakennuspaikkaan. Tällaista ns. maatilasaunaa ei voida osoittaa etäälle talouskeskuksesta, vaan sen tulee olla toiminnallisesti samaa kokonaisuutta. Saunarakennuksen aluetta ei voi muodostaa maanmittaustoimituksella itsenäiseksi kiinteistöksi, vaan sen tulee olla osa maatilakokonaisuutta. Tämän määrää myös kaavamääräys. Eri palstalla etäällä tilakeskuksesta olevan sauna vie emätilan rakennusoikeutta 0,5 lay.

8. OSAYLEISKAVALUONNOKSEN KUVAUS

Osayleiskaavaluonnos on laadittu rantaosayleiskaavan laadinnalle asetettujen lähtökohtien, tavoitteiden ja mitoituseriaatteiden mukaisesti huomioiden Maskun kunnan ja maankäytön suunnittelua ohjaavien viranomaisten ohjeistus.

Osayleiskaavalla on ratkaistu sekä ranta- että sisämaa-alueiden rakennusoikeus maanomistajia tasapuolisesti kohtelevalla tavalla. Kaavasunnittelun yhteydessä on otettu huomioon alueen valitsevat luonnonarvot, maisemalliset tekijät, kulttuurihistorialliset arvot sekä yleisen virkistystyksen tarpeet. Rantaosayleiskaava on maakuntakaavan mukainen, kun otetaan huomioon maakuntakaavan yleispiirteisyys. Kaavassa esitetty maankäyttöratkaisu ja aluevaraukset selventävät alueen suunnittelutilannetta ja ohjaavat jatkossa alueen rakentumista maankäyttö- ja rakennuslain periaatteiden mukaisesti. Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena siten, että sen perusteella kunta voi jatkossa myöntää suoraan rakennuslupia (MRL 44 §, MRL 72 §).

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan maankäyttöratkaisu on hyvin pitkälti nykytilannetta toteava. Suunnittelualueen olemassa olevat maankäyttömuodot on tarkasteltu ja pyritty hyväksymään sellaisinaan kaavan maankäyttömuodoiksi.

8.1 Maankäyttömuodot ja kaavan mitoitus

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan kokonaispinta-ala on 34,06 neliökilometriä (3406 hehtaaria). Maa-alueita kaavassa on 1910 ha ja vesialuetta 1496 ha, joten maa-alueen prosentuaalinen määrä on noin 56% kaavan kokonaispinta-alasta.

Merkittävä osa – suunnilleen noin neljännes - rantaosayleiskaavan suunnittelualueesta on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (noin 870 ha). Suunnittelualueen pohjoisosasta on noin 348 ha luonnonsuojelualuetta, johon kuuluu sekä maa- että merialuetta. Mereen rajautuvalla rantavyöhykkeellä vallitsevana maankäyttömuotona on loma-asuminen. Loma-asuntoalueiden osuus suunnittelualueella on 170 ha (9 % maa-alueen pinta-alasta). Vakituksessa ympärivuotisessa asuinkäytössä olevat kiinteistöt (96 ha) sijoittuvat pääsääntöisesti rantavyöhykkeen ulkopuolelle.

8.2 Rakennuspaikkakohtainen mitoitus

Suunnittelualueella on pohjakartasta mitattua, ns. luonnollista rantaviivaa yhteensä noin 73,0 kilometriä alueella, joka on mukana emätilaselvityksessä. Niin kutsuttua muunnettua mitoitusrantaviivaa, jossa on huomioitu rannan rakentamiskelpoisuus maanmuotojen mukaan, on 35,0 km. Rantaviivan pituuteen ei ole laskettu mukaan niitä vesistöjä tai pienimpiä saaria/luotoja, jotka eivät muodosta mitoitusta.

Taulukko 1. Kaavan rakennuspaikkakohtainen mitoitus. Ranta-asemakaavoissa ja rantakaavoissa olevat rakentamattomat RA-rakennuspaikat on laskettu olevina rakennuspaikkoina.

Rakennuspaikat kaava-alueella						
	Ranta-alue			ns. kuivamaa		Yhteensä
	RA	AO	sa	RA	AO	
Olevat rp:t	415 (joista asemakaavoitetuilla alueilla 70)	70	7	37	89	618
Uudet rp:t	25	0	2	0	1	28
Yhteensä	440	70	9	37	90	646

Emätilatarkastelussa ei ole mukana niitä ranta-alueella sijaitsevia kiinteistöjä, joiden emätiloilla ei ole rantaviivaa. Ranta-asemakaavoissa ja rantakaavoissa olevat rakentamattomat RA-rakennuspaikat on laskettu olevina rakennuspaikkoina.

Uusista lomarakennuspaikoista seitsemän sijoittuu saariin:

- 2 kpl Papinluotoon (saaren koko 66 ha)
- 2 kpl Joumuun (saaren koko 20 ha)
- 1 kpl Korkialuotoon (saaren koko 12 ha) ja
- 2 kpl Katavaluotoon (saaren koko 13 ha)

Rakentamisen tiheys todelliseen rantaviivalla suhteutettuna on tällä hetkellä 6,6 rp/km ja muunnettua rantaviivakilometriä kohden 13,7 rp./mr-v-km. Uusien 25 rakennuspaikan myötä vastaavat luvut ovat 7,0 rp/km ja 14,5 rp./mr-v-km. Luvuissa on huomioitu emätilatarkastelussa mukana olevat loma- ja vakituiset asunnot sekä ranta- ja ranta-asemakaavoissa olevat rakennuspaikat,

vaikkeivat ne olisi omarantaisia. Mikäli kaikki ei-omarantaiset, emätilaselvityksen ulkopuolelle jätetyt kiinteistöt ranta-alueella otettaisiin huomioon, olisi rakentamisen tiheys vieläkin suurempi. Toisaalta näiden kauempana rantaviivasta olevien rakennuspaikkojen rantaan kohdistuva rasitus on omarantaisia vähäisempää.

8.3 Tiivistelmä emätilatarkastelusta

Seuraavassa on taulukoituna kiinteistöt, joille emätilatarkastelun seurauksena osoitetaan uutta rakennusoikeutta (25 RA-rakennuspaikkaa, 2 emätilan rantasaunaa, 1 kuivan maan AO).

Taulukko 2. Emätilatarkastelun tiivistelmä. Selitteet: Kiinteistö= Kiinteistörekisterinumero, Kiinteistön nimi= kiinteistön nimi, emätila= tila, jonka osa kiinteistön maa-alue oli 19.9.1969, rantaviivan pituus= maastotietokannasta mitattu rantaviivan pituus, muunnetun rantaviivan pituus= Etelä-Savon seutukaavaliiton mallin mukaisesti maastonmuodot huomioiva rakennuskelpoinen rantaviiva, Teor.mit.luku= kiinteistön teoreettinen rakennuspaikkamäärä (0,5-1,49 vastaa yhtä rantarakennuspaikkaa), Olevat rakennuspaikat= nykyiset olemassa olevat rakennuspaikat ranta-alueella, Uudet rakennuspaikat= emätilatarkastelun perusteella osoitettavat uudet rantarakennuspaikat, Huom.= viittaus taulukon alla oleviin selitteisiin.

Kiinteistö	Kiinteistön nimi	Emätila	Ranta viivan pituus (m)	Muunnetun rantaviivan pituus	Teor. mit. luku	Olevat rakennuspaikat	Uudet rakennuspaikat	Huom.
481-488-2-218	VÄLINIITTY	419-417-2-75 X	175	86	0,68	0	1 RA	
481-488-2-137	KURKKUPELTO	419-417-2-82 X	58	15	0,12	0	1 RA	1)
481-488-2-87	TARVO	419-417-2-87 X Total	1663	897	5,44	1 AO 180 m etäisyydellä rannasta	5 RA	2)
481-488-3-113	SIMOLA	419-417-3-21 X	128	32	0,26	0	1 RA	3)
481-488-3-22	KUURNANPÄÄ	419-417-3-22 X	274	129	1,03	0	1 RA	
481-488-3-107	MÄNNISTÖ II	419-417-3-49 X	577	366	1,10	0	1 RA	
481-495-1-12	TENHOLA	419-425-1-10 X	1820	879	2,64	1 AO	1 RA	4)
481-406-1-89	NIEMELÄ	481-406-1-66 X	245	166	1,33	1 AO 180 m etäisyydellä rannasta	1 RA	5)
481-406-4-28	SUORANTA	481-406-4-11 X	55	55	0,44	0	1 RA	6)
481-406-4-15	PANKKARI	481-406-4-15	494	353	2,82	1 AO, 1 RA	1 RA	
481-413-1-62	POHJARANTA	481-413-1-62	60	60	0,48	0	1 RA	7)
481-433-1-28	METTÄNIITTY	481-433-1-28	67	67	0,54	0	1 RA	
481-433-1-113	NIITTYRANTA	481-433-1-71X	56	28	0,28	0	1 RA	8)
481-442-1-196	RITVALA	481-442-1-100 X	153	56	0,45	0	1 RA	9)
481-442-1-26	JUMPURI	481-442-1-26	212	212	1,70	1 RA	1 RA	
481-442-1-241	MERILÄ	481-442-1-61 X	111	28	0,22	0	1 sa, 1 kuivanmaan AO	(10)

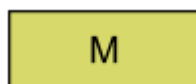
481-442-1-241	Aho	481-442-1-61 X	77	39	0,31	0	1 RA	(11
481-442-1-76	SAUNARANT A	481-442-1-76	363	305	2,44	1 RA	1 RA	
481-442-1-79	RAUMARANT A	481-442-1-79	105	50	0,40	0	1 RA	(12
481-442-1-157	KAUNISNIEMI	481-442-1-91 X	222	138	1,10	0	1 RA	
481-442-1-158	MASKUNNOK KA	481-442-1-91 X	1062	552	4,42	1 RA	1 RA, lisäksi V-1	(13
481-442-1-228	HATTUNRANTA	481-442-1-91 X	114	114	0,91	0	1 sa	(14
481-442-1-143	RANTAKULMA	481-442-1-93 X	118	89	0,71	0	1 RA	
Seuraaville kiinteistöille kuuluisi rantarakennuspaikka, jota ei ole voitu osoittaa kaavassa								
481-431-3-11	LEHTISALO	481-431-3-2 X	123	62	0,49	0	1 RA sijasta V-1	15)
481-433-1-261	TAIPALEENMERI	481-442-1-36 X	434	181	0,54	0	1 RA	16)

- 1) Käytetty tapauskohtaista harkintaa, koska teoreettinen mitoitus jää alle 0,5 rakennuspaikan. Sijaitsee Papinluodossa, rannassa olevia rakennuksia. Rakennuspaikka soveltuu rakentamiselle, todellista rantaviivaa on yli 50 m eikä ole emätila.
- 2) Yli 100 metrin etäisyydellä oleva rakennuspaikka vie rantarakennusoikeutta 0,66 rp.
- 3) Käytetty tapauskohtaista harkintaa, koska teoreettinen mitoitus jää alle 0,5 rakennuspaikan. Sijaitsee Vähäjoen suistossa, jonne kaivettu venevalkama. Rakennuspaikka soveltuu rakentamiselle, todellista rantaviivaa on yli 50 m eikä ole emätila.
- 4) Suurin osa rantaviivasta Naturaa. Natura-alueen ulkopuolisella rantaviivalla sijaitsee AO-rakennuspaikka. RA-rakennuspaikka on osoitettu sen taakse ei-omarantaisena.
- 5) Yli 100 metrin etäisyydellä oleva rakennuspaikka vie rantarakennusoikeutta 0,66 rp.
- 6) Käytetty tapauskohtaista harkintaa, koska teoreettinen mitoitus jää alle 0,5 rakennuspaikan. Sijaitsee Suutaraukossa lähellä uimarantaa valmiiksi rakennetulla alueella. Rakennuspaikka soveltuu rakentamiselle, todellista rantaviivaa on yli 50 m eikä ole emätila.
- 7) Käytetty tapauskohtaista harkintaa, koska teoreettinen mitoitus jää alle 0,5 rakennuspaikan. Sijaitsee Katavaluodossa. Rakennuspaikka soveltuu rakentamiselle, todellista rantaviivaa on yli 50 m eikä ole emätila. Samalla maanomistajalla lisäksi tilat 1-62 ja 1-63.
- 8) Käytetty tapauskohtaista harkintaa, koska teoreettinen mitoitus jää alle 0,5 rakennuspaikan. Sijaitsee Papinluodossa. Rakennuspaikka soveltuu rakentamiselle, todellista rantaviivaa on yli 50 m, ei ole emätila.
- 9) Käytetty tapauskohtaista harkintaa, koska teoreettinen mitoitus jää alle 0,5 rakennuspaikan. Sijaitsee Joumussa. Rakennuspaikka soveltuu rakentamiselle, todellista rantaviivaa on yli 50 m, ei ole emätila.
- 10) Käytetty tapauskohtaista harkintaa, koska teoreettinen mitoitus jää alle 0,5 rakennuspaikan. Sijaitsee mantereella. Rakennuspaikka soveltuu rakentamiselle, todellista rantaviivaa on yli 50 m, on emätila. Osoitettu 1 kuivanmaan AO-ranta-alueen ulkopuolelle sekä rantaan emätilan sauna.
- 11) Käytetty tapauskohtaista harkintaa, koska teoreettinen mitoitus jää alle 0,5 rakennuspaikan. Sijaitsee mantereella. Rakennuspaikka soveltuu rakentamiselle, todellista rantaviivaa on yli 50 m, ei ole emätila.
- 12) Käytetty tapauskohtaista harkintaa, koska teoreettinen mitoitus jää alle 0,5 rakennuspaikan. Kiinteistölle on siirretty rakennusoikeutta saman maanomistajan kiinteistöiltä 1-161, 1-147 ja 1-231. Rakennuspaikka soveltuu rakentamiselle, todellista rantaviivaa on yli 50 m, muodostaa yksin oman emätilansa.
- 13) Käytetty tapauskohtaista harkintaa. Kunnan omistama kiinteistö, jonka palstoilla sijaitsevat uimaranta ja venevalkama Vähä-Joumussa. Osoitetaan 1 RA. Lisäksi osa alueesta V-1 –alueeksi, jolla rakennusoikeutta.
- 14) Käytetty tapauskohtaista harkintaa. Kiinteistölle osoitettu emätilan sauna.
- 15) Käytetty tapauskohtaista harkintaa, koska teoreettinen mitoitus jää alle 0,5 rakennuspaikan. Kunnan omistama kiinteistö, jolla sijaitsee uimaranta ja venevalkama. Teoreettinen mitoitus, kiinteistön koko ja toiminnot estävät lomarakennuspaikan osoittamisen. Osoitetaan V-1 –alueena.

16) Rantavyöhyke rakennuskelvotonta suota, joka kuuluu Naturaan.

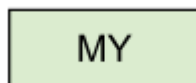
8.4 Osayleiskaavan aluevaraukset, merkinnät ja määräykset

AO	ERILLISPIENTALOJEN ALUE Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sopiva. - rakennuspaikalla tulee olla saatavissa juomakelpoista vettä - jätevedet on voitava käsitellä talousjätevesien käsittelyä koskevien vaatimusten mukaisesti - rakennuspaikalle on järjestettävissä vakituisen asumisen tarpeiden mukainen ympäri vuoden liikennöitävissä oleva tieyhteys
AM	MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE Alueella sallitaan rakennusjärjestyksen mukainen maatilojen talouskeskuksia palveleva rakentaminen
PY	JULKISTEN JA YKSITYISTEN PALVELUJEN ALUE
V	VIRKISTYSALUE Alueelle saa rakentaa virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia
V-1	VIRKISTYSALUE Alueelle saa rakentaa virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 225 m².
RA	LOMA-ASUNTOALUE Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, kerrosalaltaan enintään 150 k-m²:n suuruisen vapaa-ajan asuinrakennuksen ja erillisen, kerrosalaltaan enintään 30 k-m²:n suuruisen saunan sekä tarpeellisia talousrakennuksia yhteensä 45k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 225 m².
RA-1	LOMA-ASUNTOALUE Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 k-m²:n loma-asunnon sekä enintään 20 k-m²:n saunarakennuksen. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asumista palvelevia kylmiä kevytrakenteisiä talousrakennuksia enintään 60 k-m². Rakennuspaikalla kaikkien rakennusten kerrosala saa olla enintään 180 k-m².
RA-2	LOMA-ASUNTOALUE Rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 60 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään 1. Rakennuspaikalla saa olla yksi loma-asunto, enintään 25 k-m²:n vierasmaja ja enintään 25 k-m²:n saunarakennus.
RA-3	LOMA-ASUNTOALUE Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 25 k-m² saunarakennuksen. Aluetta, jolla rakennus on, ei saa lohkoa rakennuspaikaksi.
LV	VENESATAMA / VENEVALKAMA
SL	LUONNONSUOJELUALUE Luonnonsuojelulain (LSL 20.12.1996/1096) 10 §:n mukaan perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu luonnonsuojelualue.



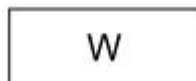
MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISEN ALUE

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



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueen rantarakennusoikeus on siirretty AO-, AM-, RA ja RA-1 -alueille. Alueella ei ole rakennusoikeutta.



VESIALUE



SUOJELTAVA RAKENNUS TAI RAKENNUSRYHMÄ

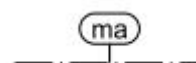
Historiallisesti, ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kyläkuvan kannalta merkittävä rakennus tai rakennusryhmä. Suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että sen arvo, ominaispiirteet ja luonne säilyvät.

Numero osoittaa kohteen numeron kaavakartalla ja -selostuksessa (*maakuntamuseon arvotus seudullinen/paikallinen/historiallinen/maisemallinen/-ei arvotusta*)



MUINAISMUISTOLAIN (295/63) RAUHOITTAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS

Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kaajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Kohdetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto / maakuntamuseo) lausunto. Kohdenumero viittaa kaavaselostuksen muinaisjäännösluettelo.

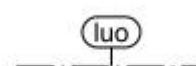


MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE



NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA LUONNONSUOJELUALUE

Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulain (LSL) 65 ja 66 §:ssä. Mikäli suunnitelma tai hanke voi todennäköisesti heikentää Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen luonnonsuojeluarvoja, on suunnitelman hyväksyvän viranomaisen katsottava, että LSL 10 luvun 65 §:n mukainen Natura-arviointi on tehty ja sen jälkeen pyydetty siitä alueellisen ELY-keskuksen lausunto.



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE

Kohdenumero viittaa kaavaselostuksen luetteloarvokkaista luontokohteista.



RANTA-ASEMAKAAVOITETTU ALUE

Alueella rakennuslupien myöntämisen perusteena oleva kaava säilyy lainvoimaisena.



VENEVALKAMA



UIMARANTA

YMPÄRIVUOTISESSA KÄYTÖSSÄ OLEVA ASEMAKAAVA-ALUEEN UL-
KOPUOLELLA OLEVA RAKENNUSPAIKKA
Rakennuksen sijainti viitteellinen



Nykyinen, ei rannassa



Uusi, ei rannassa



Nykyinen, rannassa

LOMA-ASUNTO. Loma-asunnon sijainti viitteellinen.



Nykyinen, ei rannassa



Uusi, rannassa



Nykyinen, rannassa

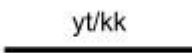
OLEMASSA OLEVAN ASUNTOON TAI MAATILAAN LIITTYVÄ SAUNA
Symbolilla on osoitettu olemassa olevaan maatilaan tai asuntoon
liittyvän saunarakennuksen yleissijainti. Rakennuksen kerrosala saa
olla enintään 25 m² ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään
15 m. rakennuslupa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaiseen
rantarakentamiseen voidaan myöntää tämän yleiskaavan perusteel-
la.



Olemassa oleva sauna



Uusi sauna



YHDYSTIE / KOKOOJAKATU



NYKYISET TIET JA LINJAT



KUNNAN RAJA



YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA



ALUEEN RAJA

OSA-ALUEEN RAJA

RANTA-ALUEEN RAJA

Merkinnällä on osoitettu se rantaan rajoittuva alue, jolle ranta-alue-
mitoitus on laskettu

9. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusten arviointi on kiinteä osa rantaosayleiskaavan laadintaprosessia suunnittelutyön kaikissa vaiheissa. Siinä on hyödynnetty suunnittelualueita koskevia lähtötietoja ja olemassa olevia selvitysaineistoja sekä maastokäynneillä koottua aineistoa alueesta, ympäristöstä, luonnonoloista ja maisemasta. Erityisesti vaikutusten arvioinnissa kiinnitetään huomiota alueisiin, joille kaavan maankäyttöratkaisussa kohdistuu muuttuvaa maankäyttöä nykytilanteeseen verrattuna. Tarvittaessa varaudutaan aineiston ja olemassa olevien selvitysten ajantasaistamiseen mm. lisäselvityksin ja maastokäynnein (esim. Natura-arvioinnin tarveharkinta). Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan myös kaavaprosessin aikana saatava palaute (lausunnot, mielipiteet ja muistutukset).

Luonnosvaiheessa tehtyä vaikutusten arviointia tarkennetaan kaavaprosessin ehdotusvaiheessa huomioimalla luonnosvaiheen kuulemisesta saatu palaute ja mahdolliset maankäyttöratkaisuun tehtävät muutokset.

9.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan luonnoksen maankäyttöratkaisu ei aiheuta merkittäviä muutoksia alueen vakituksille asukkaille eikä myöskään laajassa mittakaavassa ajatellen alueen loma- ja vapaa-ajan asukkaille nykytilanteeseen verrattuna. Alueella on 485 olemassa olevaa rakennuspaikkaa ranta-alueella, ja kaavalla sinne osoitetaan 25 uutta. Prosentuaalisesti kasvu on vain 5,15 %. Suunnittelualueen ranta-alue onkin nykyisellään jo tiivistä rakennettua. Uusi loma-asutus sijoittuu olemassa olevan yhteyteen eikä se sijoitu luonteeltaan erämaiselle/asumattomalle alueelle. Näin ollen rakennettujen alueiden ja rakentamisesta vapaana säilyvien alueiden luonteenomaiset piirteet säilyvät ennallaan. Uuden rakennuspaikan rakentaminen vaikuttaakin ennen kaikkea pistemäisesti rakennuspaikkansa lähiympäristössä.

Kaavassa ei ole osoitettu sellaisia maankäyttömuotoja, joista aiheutuisi ympäristöhaittoja tai muuta vastaavaa häiriötä vakitukselle tai vapaa-ajan asumiselle.

9.2 Vaikutukset kallio- ja maaperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Uusien rakennuspaikkojen määrä on vähäinen ja kohdistuu yksittäisille pienialaisille alueille. Kohteiden sijainti on tarkasteltu myös siten, että ne sijoittuvat luonnonolosuhteisiin nähden toteuttamiskelpoisille alueille. Rakentamisvaiheessa alueille voi aiheutua vähäisessä määrin muutoksia kallio- ja maaperään, joita voidaan kuitenkin minimoida ennakoinnilla ja huolellisella suunnittelulla rakennuslupavaiheessa huomioiden alueen ominaispiirteet.

Rantaosayleiskaavalla ei aiheudu vaikutuksia ilmaan, ilmanlaatuun tai alueen ilmasto-olosuhteisiin.

9.3 Vaikutukset kasvi- ja eliölajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Ranta-osayleiskaavan alueella, erityisesti sen pohjoisosassa, sijaitsee laajoja luonnonsuojelu-alueita, jotka on otettu huomioon rantaosayleiskaavan suunnittelun lähtökohdissa siten, ettei alueiden luonnonsuojelullisiin arvoihin kohdistuisi merkittäviä vaikutuksia tai oleellisia muutoksia. Kaavan maankäyttöratkaisu säilyttää alueen luonnonsuojelullisesti merkittävät arvot ja myös muut rantavyöhykkeen kasvulliset alueet. Suunnittelualueen muut arvokkaat luontokohteet säilyvät myös ennallaan, koska niiden läheisyyteen ei kaavassa osoiteta muutoksia nykytilanteen mukaisiin maankäyttömuotoihin.

Vaikutukset Natura-alueisiin

Rantaosayleiskaavassa esitetty maankäyttöratkaisu ei vaikuta Oukkulanlahden Natura-alueeseen, koska sen alueelle kohdistuvat maankäytön muutokset ovat erittäin vähäisiä. Maankäytön muutokset ja mahdollinen uusi rakentaminen eivät vaaranna ja kohdistu suoraan Natura-alueen suojelun perusteena oleviin luontoarvoihin.

Alueella ei sijaitse laajoja metsätaloustaloudessa olevia alueita. Nykyisiä metsäalueita voidaan edelleen hoitaa talousmetsien hoitoperiaatteilla huomioiden kuitenkin niiden maisemallinen vaikutus viljelyalueisiin nähden.

9.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Rantaosayleiskaavan maankäyttöratkaisu on suurelta osin nykytilannetta toteava, joten siitä aiheutuvat vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen jäävät erittäin vähäisiksi ja suurelta osin nykytilanteen mukaisiksi. Yhdyskunta- ja energiataloudelliset vaikutukset ovat myös vähäisiä, koska alueelle ei tule muodostumaan uuden infrastruktuurin rakentamista edellyttäviä uudisrakentamisalueita tai muita merkittäviä muutoksia nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen.

Liikennemäärien suhteen ei ole odotettavissa merkittävää kasvua nykyisille tieosuuksille, jotka johtavat Maskun ranta-alueille.

9.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisussa esitetyt maankäyttömuodot säilyttävät alueen nykyisen maisemarakenteen ominaispiirteet ja maisemakuvan perustekijät. Kaavaluonnoksessa on huomioitu rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet ja kaavaratkaisulla ei ole niihin kohdistuvia vaikutuksia, jotka vähentäisivät kohteiden arvoa tai säilymistä. Muu alueen rakennuskanta edustaa voimakkaasti loma- ja vapaa-ajan rakentamista, vakituista asumista sijoittuu pääsääntöisesti rantavyöhykkeen ulkopuoliselle kaava-alueelle.

Kaavassa osoitettavat uudet rakennuspaikat eivät merkittävästi vaikuta rantavyöhykkeen maisemalliseen kokonaisuuteen tai siihen liittyviin arvoihin, sillä rannat ovat hyvin pitkälti jo rakennettuja, myös Naantalin aukon maisema-alueeseen kuuluvilla rannoilla. Suunnittelualueella on kuitenkin tunnistettavissa maisemallisille muutoksille muita ranta-alueita herkempiä alueita, joilla yksittäistenkin rakennusten sijoittamisella voi olla vaikutusta maisemakuvan eheyteen. Tällaisia alueita, joissa rakentamisen maisemaa muuttava vaikutus voi kohdistua lähiympäristöä laajemmille alueille ovat Naantalin aukon vesialueeseen rajautuvat kalliojyrkänteet, -mäet ja -niemet, sekä jokien sualueilta aukeavat laajat yhtenäiset viljelyalueet. Lähialueella vaikutuksia voi muodostua tonttien rakentamisominaisuuksien seurauksena, mikäli esimerkiksi jyrkät rinnetontit edellyttävät varsinaisen rakennusalan lisäksi tiestön ja piha-alueiden pohjien tasaamista ja puuston kaatoa.

10. KAAVALUONNOKSEN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN JA MAAKUNTAKAAVAAN

10.1 Kaavaluonnoksen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan laadittaessa on suunnitteluvaiheessa huomioitu erityisesti seuraavat asiakokonaisuudet valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista:

1. Toimiva aluerakenne Yleistavoitteet: • Tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyyn vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen tulee perustua ensisijaisesti alueen omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin. • Edistetään kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta sekä kyläverkoston kehittämistä. Kiinnitetään huomiota jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen, palveluiden saatavuuteen sekä maaseudun elinkeinotoiminnan monipuolistamiseen. Otetaan huomioon haja-asutukseen ja yksittäistointoihin perustuvat elinkeinot sekä maaseudun tarve saada uusia pysyviä asukkaita. Erityistavoitteet: • Otetaan huomioon maanpuolustuksen tarpeet ja turvataan riittävät alueelliset edellytykset varuskunnille, ampuma- ja harjoitusalueille, varikkotoiminnalle sekä muille maanpuolustuksen toimintamahdollisuuksille. • Huomioidaan yhdyskuntarakenteen, elinympäristön laadun ja ympäristöarvojen asettamat vaatimukset.	• Rantaosayleiskaava säilyttää alueella vallinneet ja sille ominaiset maankäyttömoodot nykyisellään. Rantavyöhykkeelle sijoituu perinteistä loma- ja vapaa-ajan asutusta ja sen ulkopuolella on jonkin verran vakituista haja-asutusta ja viljelysalueita. • Sekä vakituinen että vapaa-ajan asutus tukeutuvat Maskun kuntakeskuksen palveluihin. • Merivoimien varuskunta toimii Turun Pansiossa • Kaavaratkaisu huomioi nykyisen yhdyskuntarakenteen säilymisen alueella sekä alueen ympäristö- ja luonnonarvot.
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu Yleistavoitteet: • Edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. • Hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia Erityistavoitteet: • Edistetään yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esitetään eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet. • Maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnataan mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä. • Edistetään olemassa olevan rakennus-	• Rantaosayleiskaava vahvistaa rannikkoalueen säilymistä vapaa-ajan asumiselle ja virkistyskäytölle varattuna alueena • Kaavan maankäyttöratkaisu turvaa maa- ja metsätalouden toimintamahdollisuudet alueella. Metsä- ja viljelysalueilla on myös maisemallisia arvoja • Kaavassa on huomioitu alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat raken-

kannan hyödyntämistä. Luodaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle.	nukset.
3. <u>Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat</u> Yleistavoitteet: • Edistetään kansallista kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä luonnon kannalta arvokkaiden alueiden monimuotoisuuden säilymistä. • Edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä suojelutavoitteita vaarantamatta. • Edistetään vesien hyvän tilan saavuttamista ja ylläpitämistä. Erityistavoitteet: • Otetaan huomioon viranomaisen laatimat valtakunnalliset inventoinnit alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. • Otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelussa ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet ja järjestetään alueidenkäyttö siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota. • Huomioidaan maakuntakaavassa osoitetut ylikunnalliset ja seudulliset virkistyskäytön reitistöt ja verkostot sekä vapaa-ajan käytön vyöhykkeiden palvelukokonaisuudet • Huomioidaan matkailun kehittämisen tarpeet. • Huomioidaan alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen suunnittelu siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen ja loma-asumisen viihtyisyys • Otetaan huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. • Laajoja yhtenäisiä metsätalous- tai peltoalueita ei oteta taajamatoimintojen käyttöön eikä pirstota muulla maankäytöllä ilman erityisiä perusteita.	• Rantaosayleiskaavan alueelle sijoittuvat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, luonnonsuojelu- ja Natura 2000 –verkostoon kuuluvat alueet on huomioitu maankäyttöratkaisussa siten, ettei niiden säilymistä tai suojellullisia perusteita heikennetä. • Suunnittelun lähtötietona on käytetty ympäristöhallinnon sekä maakuntakaavan aineistoja luonnon- ja kulttuuriympäristökohteiden huomioimisessa. • Kaavan pohjoisosaa luonnehtivat laajat luonnonsuojelu- ja Natura 2000 –verkostoon kuuluvat alueet, joilla vapaa-ajan asuntojen määrä on vähäinen • Uudet rantarakennuspaikat sijoittuvat pääasiassa olemassa olevan rantarakentamisen läheisyyteen. Kaavassa on myös osoitettu rakentamattomina säilytettäviä rantajaksoja sekä yleiseen virkistyskäyttöön varattuja ranta-alueita. • Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet on kaavassa säilytetty edelleen viljelysalueina
4. <u>Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto</u> Yleistavoitteet: • Liikennejärjestelmiä suunnitelleen ja kehitetään eri liikennemuodot käsittävänä kokonaisuuksina. Ensisijaisesti kehitetään olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja –verkostoja.	• Kaavassa esitetty maankäyttöratkaisu perustuu nykyisten liikenneväylien käyttöön eikä edellytä uusien liikenneväylien rakentamista.
5. <u>Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet</u> Yleistavoitteet: • Alueidenkäytöllä edistetään rannikkoalueen, Lapin tunturialueiden ja Vuoksen vesistöalueen säilymistä luonto- ja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävänä aluekokonaisuuksina. Samalla varmistetaan että, asumisen ja elinkeinotoiminnan harjoittamisen edellytykset säilyvät. Alueiden erityispiirteet tunnistetaan ja alueidenkäyttö	• Uusi rakentaminen sijoittuu pääsääntöisesti olevaan rakentamisen yhteyteen. Suunnittelun alueen rantavyöhyke on pääosin loma-asutusta ja kaavalla osoitetaan pääsääntöisesti uusia lomarakennuspaikkoja. • Alueen satamat, julkiset venevalkamat ja uimarannat osoitetaan kaavassa.

sovitetaan mahdollisimman tasapainoisesti yhteen poikkeuksellisten luonnonolojen, luonnon kestokyvyn ja kulttuuriarvojen turvaamiseksi. Samalla tuetaan luonnonoloihin sopeutuneiden omaleimaisten kylä- ja kulttuuriympäristöjen säilymistä ehyinä. Erityistavoitteet Saaristomerellä kiinnitetään huomiota alueen jakautumiseen rannikko-, väli- ja ulkosaaristoon sekä niiden luonnon, kulttuuriympäristöjen ja asutuksen ominaispiirteiden säilymiseen. Samalla otetaan huomioon elinkeinoelämän ja pysyvän asutuksen tarpeet. Saaristomerellä turvataan kulttuurimaiseman kannalta merkittävien alueiden ja riittävän laajojen rakentamattomien alueiden säilyminen.	- Uutta rantarakentamista ei osoiteta Natura-alueille - kulttuuriympäristöarvot on huomioitu kaavamääräyksillä - Kaavaratkaisussa on huomioitu rannikkoalueen elinympäristön ominaispiirteet. Uusien lomarakennuspaikkojen vähäinen määrä (25 kpl), joka sijoittuu tasaisesti eri puolelle kaava-aluetta, ei muuta maisemaa. Alueella on riittävästi rakentamattomaa rantaviivaa.
---	---

Rantaosayleiskaavassa osoitetun maankäyttöratkaisun suhdetta valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteisiin tarkennetaan kaavaprosessin edetessä ehdotusvaiheeseen.

10.2 Kaavaluonnoksen suhde maakuntakaavaan

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavaluonnoksessa esitetyt maankäyttövaraukset noudattavat alueella voimassa olevan Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen muodostaman Varsinais-Suomen maakuntakaava periaatteita. Maakuntakaavassa alue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita (MRV). Aluevaraus huomioi myös alueen käyttömahdollisuudet loma-asumiseen, matkailuun, ulkoiluun, retkeilyyn ja virkistykseen sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

Rantaosayleiskaavassa loma- ja vapaa-ajan asuminen muodostaa merkittävän osan kaavassa osoitetuista maankäyttövarauksista. Rantavyöhykkeen ulkopuolella on myös jonkin verran vakituista asutusta haja-asutuksena. Alueella ei ole taajamatyyppisiä asuinalueita. Kyläalueista lähin, Niemenkulma, jää rantaosayleiskaava-alueen itäpuolelle.

Ympäristönsuojelulliset näkökohdat on kaavassa huomioitu varaamalla tärkeät Natura- ja luonnonsuojelualueet pääsääntöisesti rakentamisen ulkopuolelle. Varsinais-Suomen maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin kuuluva Nousiaisten ja Hirvijoen kulttuurimaisema ulottuu eteläosistaan ranta-asemakaavan alueelle ja siihen kuuluvat eteläiset viljelysalueet on kaavassa osoitettu maisemallisesti arvokkaina peltoalueina. Maakuntakaavan mukaiset virkistysalueet (Katavaluoto, Kuurnanpää, Vähä-Joumu ja Maanpää) ovat myös rantaosayleiskaavaan varattu yleisiksi virkistysalueiksi. Alueella sijaitsee useita rakennetun ympäristön arvokohteita, jotka on merkitty kaavakarttaan ja luetteloitu arvotuksineen kaavaselostuksen liiteaineistoon.

Maakuntakaavassa osoitetun rantaviivan mitoituksen Kanta-Maskun ranta-alueet sekä Lemun uloimmat rannat saarineen sijoittuvat pääasiassa mitoitusvyöhykkeelle 2 (5-7 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km), vapaan rannan osuus on 40 %) ja vyöhykkeelle 4 (2-3 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km), vapaan rannan osuus on 50 %). Lemun rantojen laajat Natura-alueet Luodonmaan ja Oukkulanlahden seuduilla sijoittuvat mitoitusvyöhykkeelle 4. Rantaosayleiskaavassa on paikoitellen rantajaksoja, joissa loma-asuntojen määrä on maakuntakaavan mitoituksia tiheämpää. Uusien lomarakennuspaikkojen sijoittelussa on pyritty huomioimaan riittävä vapaan rantaviivan osuus maakuntakaavan rantaviivan mitoituksen mukaisesti. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu – aiheutuuko ristiriitaa tämän ja maakuntakaavan ja jo olemassa olevien rantapaikkojen välillä?? Onko liian tiivistä maakuntakaavan suositukseen nähden?

11. KAAVAN TOTEUTTAMINEN JA SEURANTA

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan toteutumista seuraavat ja ohjaavat Maskun kunnan maankäytön suunnittelusta vastaavat viranhaltijat.

12. SUUNNITTELUN VAIHEET

12.1 Suunnittelun vaiheet

- Kaavoituksen vireilletulo 4.2.2016
- Aloituskokous 11.12.2016
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 4.2 – 7.3.2016
- Viranomaisneuvottelu 1.3.2016
- Kaavaluonnos päivätty 10.8.2016
- Rantaosayleiskaavaluonnoksen käsittely Maskun kunnanhallituksessa 15.8.2016
- Luonnosvaiheen kaava-aineisto julkisesti nähtävillä 19.8 – 22.9.2016
- Yleisötilaisuus rantaosayleiskaavan luonnosvaiheen aineistosta 14.9.2016 Maskutalolla



LUONNOS 10.08.2016

Vastaanottaja
Maskun kunta

Asiakirjatyyppi
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päivämäärä
3.2.2016
päivitetty 2.3.2016
16.6.2016 (aikataulu)
10.8.2016 (kaavaluonnosvaihe)

MASKUN KUNTA

KANTA-MASKUN JA LEMUN RANTAOSAYLEISKAAVA



Tarkastus 3.2.2016
Päivämäärä 3.2.2016
Laatija Minna Lehtonen
Tarkastaja Elina Saine
Hyväksyjä Elina Saine
Kuvaus Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Viite 1510023545

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (MRL 9 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritetty maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti: "Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä." Tarkoituksena on kertoa, miksi kaavaa laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.2.2016 pidetään MRL:n 63 §:ssä säädetyllä tavalla nähtävillä 4.2.2016 alkaen koko kaavoitusprosessin ajan Maskun kunnanvirastossa ja kunnan internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitykset:

3.2.2016 Vireilletulo
2.3.2016 (tarkennuksia kohtiin 3.1, 3.2 ja 3.3, 5 ja 6.)
16.6.2016 Aikataulun päivitys
10.8.2016 Kaavan luonnosvaihe

SISÄLTÖ

1.	SUUNNITTELUN KOHDE JA TAVOITTEET	3
1.1	Suunnittelualueen sijainti ja laajuus	3
1.2	Suunnittelutehtävä ja tavoite	3
2.	YHTEYSHENKILÖT	5
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	6
3.2	Maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavoitukselle asettamat vaatimukset	7
3.3	Kaavatilanne	8
3.3.1	Maakuntakaava	8
3.3.2	Yleiskaava	11
3.3.3	Asemakaava ja muut aluetta koskevat suunnitelmat	11
3.3.4	Rakennusjärjestys	12
3.3.5	Maanomistus	12
3.3.6	Aluetta koskevat muut selvitykset ja suunnitelmat	12
4.	Ranta-alueen rantarakennusoikeuden mitoitus	12
5.	ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET JA ARVIOINTIMENETELMÄT	12
6.	OSALLISET JA ASIAANTUNTIJATAHOT	13
7.	OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	13
7.1	Osallistumismenettely lain mukaan	13
7.2	Miten yksityinen maanomistaja parhaiten osallistuu?	14
7.2.1	Valmisteluvaiheen (kaavan luonnosvaihe) kuuleminen ja esittelytilaisuus	14
7.2.2	Ehdotusvaiheen kuuleminen ja esittelytilaisuus	14
7.2.3	Muu yhteydenpito	14
8.	KAAVOITUKSEN KUSTANNUKSET	14
9.	HANKKEEN AIKATAULU	15

1. SUUNNITTELUN KOHDE JA TAVOITTEET

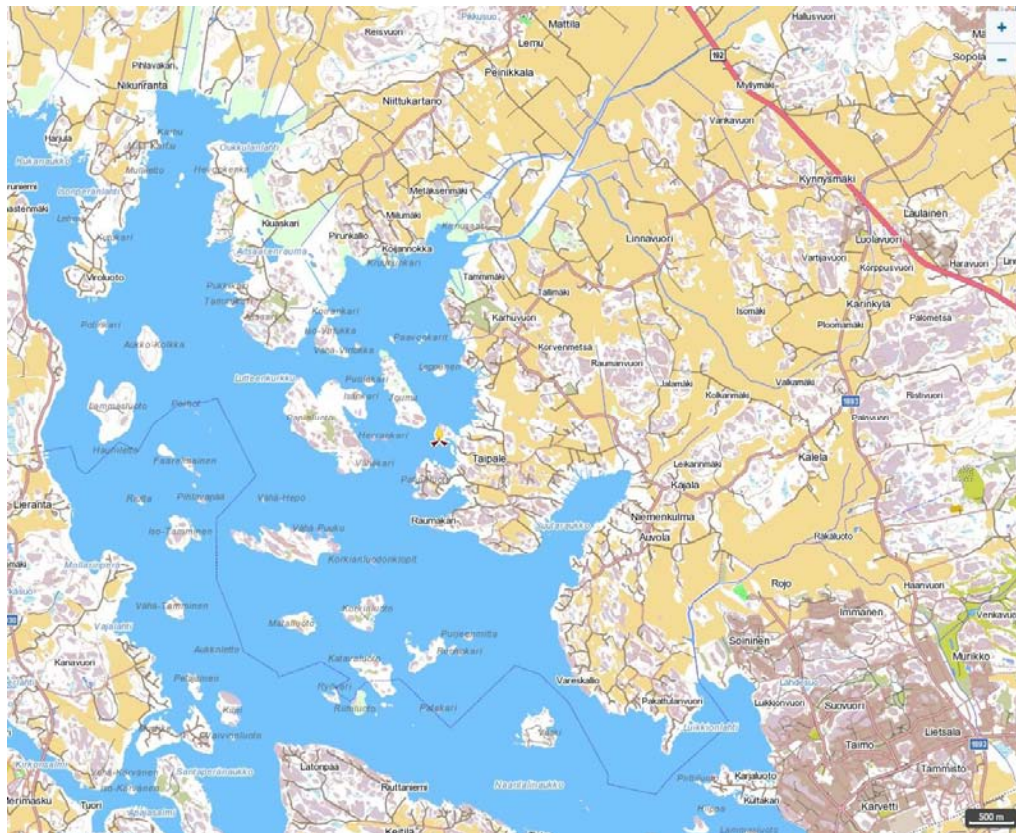
1.1 Suunnittelualueen sijainti ja laajuus

Rantaosayleiskaavan laadinta kohdistuu Maskun kunnan vielä kaavoittamattomille ranta-alueille. Suunnittelualue koostuu Lemun ja Kanta-Maskun rannoista ja alueella sijaitsevista saarista.

Suunnittelukohteen sijainti suhteessa ympäröiviin alueisiin ilmenee kuvasta 1.

Suunnittelualueen laajuus on noin 35 km². Suunnittelualue koostuu Maskun kunnan ranta-alueista sekä vesialueilla olevista saarista.

Alue rajautuu etelässä Naantalin kaupunkiin ja pohjoisessa entisen Askaisten kunnan rajaan. Alue koostuu suureksi osaksi alavista merenrannoista ja peltolohkoista, joita pilkkovat kallioiset metsäsaarekkeet. Rantojen tuntumassa on maaseutumaista kyläasutusta sekä varsin runsaasti loma-asutusta.



Kuva 1. Ote suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä (lähde: Eniro – maasto).

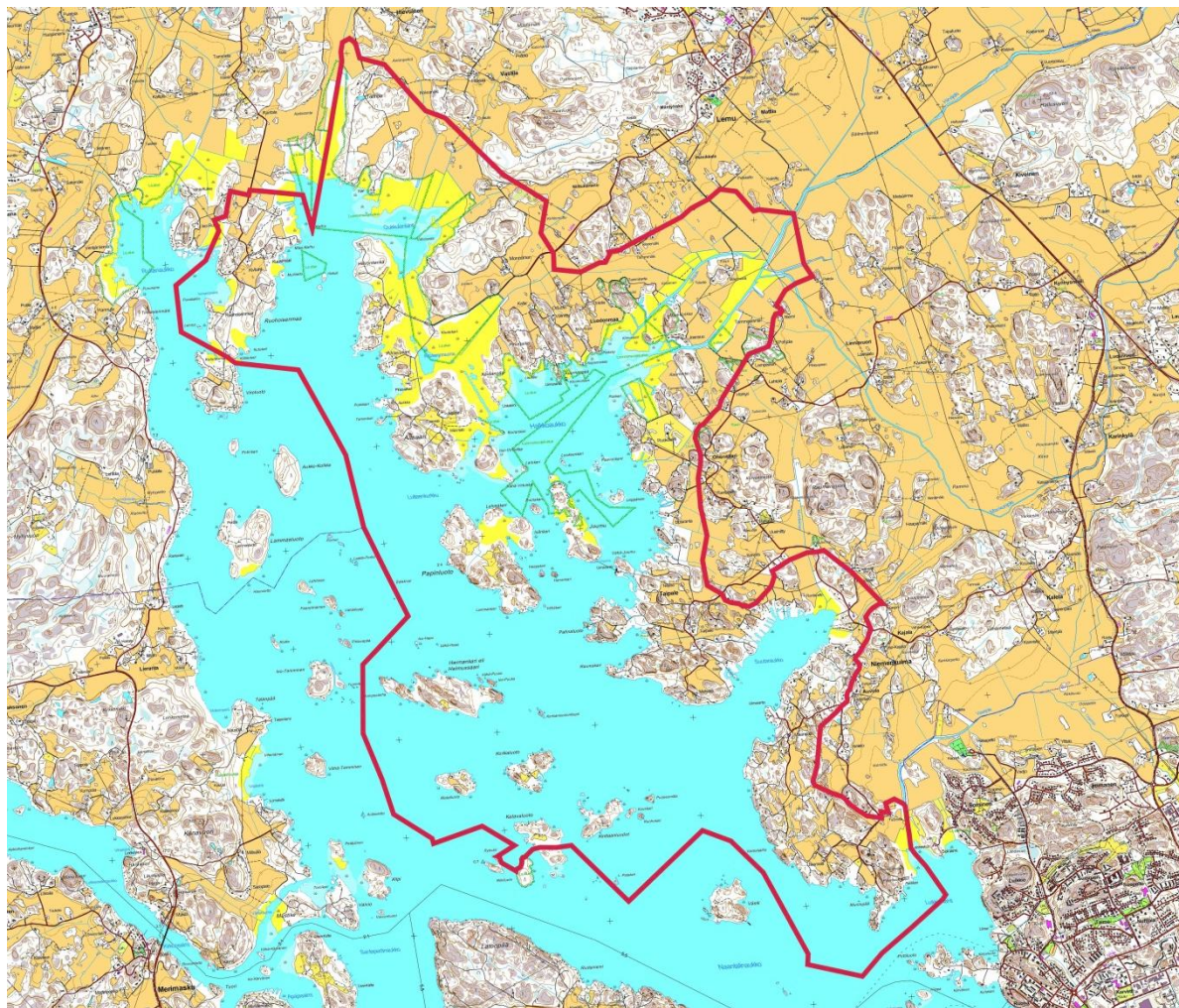
1.2 Suunnittelutehtävä ja tavoite

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavalla on tarkoitus ohjata rantojen maankäyttöä ja rakentamista MRL 72 §:n mukaisesti niin, että rakennuslupia voidaan myöntää suoraan rantaosayleiskaavan perusteella.

Maskun kunta on asettanut rantaosayleiskaavan laadinnalle seuraavat tavoitteet:

- keskeisenä tavoitteena on rakennuslupakäsittelyn helpottaminen ja poikkeamislupien tarpeen vähentäminen
- selvitetään kantakiinteistöjen enimmäisrakennusoikeus mitoitusrantaviivan ja kantatilojen nykyisen rakentamistilanteen perusteella
- määritetään kiinteistökohtainen rantarakennusoikeus kantatilaperiaatteella ja kunnan hyväksymien mitoitusnormien mukaisesti
- osoitetaan selvityksiin perustuen uusia rantarakennuspaikkoja (oma- ja yhteisranta-aset)
- osoitetaan uusia kuivan maan rakennuspaikkoja rantarakennusoikeuden perusteella

- osoitetaan rakennetut rakennuspaikat pääasiassa nykyisen käyttötarkoituksensa tai myönnetyn luvan mukaisesti
- tarkennetaan maakuntakaavan aluevaraukset, merkinnät ja määräykset yleiskaavatasoisiksi ottaen huomioon paikalliset erityispiirteet
- otetaan huomioon luonnon ja rakennetun ympäristön suojelutarpeet valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan sisältöön perustuen
- osoitetaan muut maankäyttöä ohjaavat aluevaraukset ja määräykset selvityksiin ja tavoitteisiin perustuen.



Kuva 2. Suunnittelualueen tarkempi raja.

2. YHTEYSHENKILÖT

Osayleiskaava laaditaan yhteistyönä Maskun kunnan (kaavoittava viranomainen ja työn tilaaja) ja Ramboll Finland Oy:n (kaavan laatija) kesken.

TILAAJA:

Maskun kunta

Maskun kunta
Keskuskaari 3
21250 Masku
Puh. +358 2 4388 200

Maankäyttöinsinööri
Jukka Niemeläinen
p. 02 4388 231
sähköposti: jukka.niemelainen@masku.fi

KAAVAN LAATIJA (konsultti):

Ramboll Finland Oy
Kaavoitus ja maankäyttö

Ramboll Finland Oy
Pakkahuoneenaukio 2
PL 718
33101 Tampere

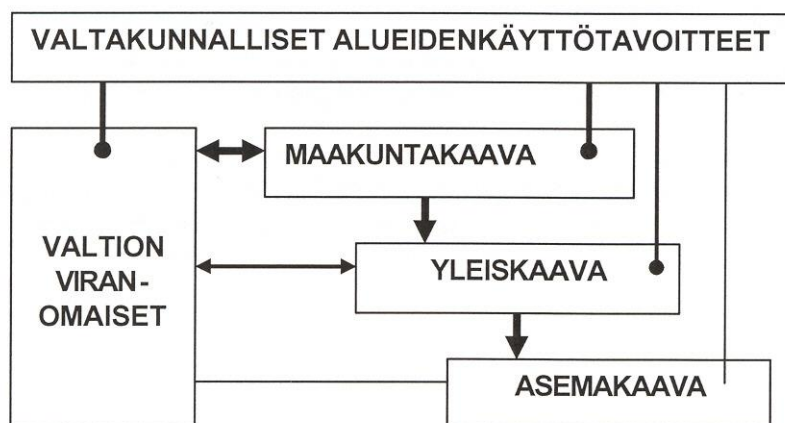
Minna Lehtonen
suunnittelija
p. 050 372 8523
minna.lehtonen@ramboll.fi

Elina Saine
projektipäällikkö
p. 050 412 3188
elina.saine@ramboll.fi

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Yleiskaavoitustyötä ohjaavat aina ylempi kaavataso eli maakuntakaava, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä näiden toteutumista valvovat valtion viranomaiset. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat siis oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.



Kuva 3. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet osana maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa asetetaan maamme alueidenkäytölle pitkän aikavälin linjaukset ja tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat.

Tässä osayleiskaavassa on erityisesti huomioitava seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Toimiva aluerakenne

Yleistavoitteet:

- Tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen tulee perustua ensisijaisesti alueen omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.
- Edistetään kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta sekä kyläverkoston kehittämistä. Kiinnitetään huomiota jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen, palveluiden saatavuuteen sekä maaseudun elinkeinotoiminnan monipuolistamiseen. Otetaan huomioon haja-asutukseen ja yksittäistoimintoihin perustuvat elinkeinot sekä maaseudun tarve saada uusia pysyviä asukkaita.

Erityistavoitteet:

- Otetaan huomioon maanpuolustuksen tarpeet ja turvataan riittävät alueelliset edellytykset varuskunnille, ampuma- ja harjoitusalueille, varikkotoiminnalle sekä muille maanpuolustuksen toimintamahdollisuuksille.
- Huomioidaan yhdyskuntarakenteen, elinympäristön laadun ja ympäristöarvojen asettamat vaatimukset.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Yleistavoitteet:

- Edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä.

- Hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia
- Erityistavoitteet:
- Edistetään yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esitetään eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet.
 - Maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnataan mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.
 - Edistetään olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä. Luodaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Yleistavoitteet:

- Edistetään kansallista kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä luonnon kannalta arvokkaiden alueiden monimuotoisuuden säilymistä.
- Edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä suojelutavoitteita vaarantamatta.
- Edistetään vesien hyvän tilan saavuttamista ja ylläpitämistä.

Erityistavoitteet:

- Otetaan huomioon viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.
- Otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelussa ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet ja järjestetään alueidenkäyttö siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.
- Huomioidaan maakuntakaavassa osoitetut ylikunnalliset ja seudulliset virkistyskäytön reitistöt ja verkostot sekä vapaa-ajan käytön vyöhykkeiden palvelukokonaisuudet
- Huomioidaan matkailun kehittämisen tarpeet.
- Huomioidaan alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen suunnittelu siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen ja loma-asumisen viihtyisyys
- Otetaan huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.
- Laajoja yhtenäisiä metsätalous- tai peltoalueita ei oteta taajamatoimintojen käyttöön eikä pirstota muulla maankäytöllä ilman erityisiä perusteita.

Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

Yleistavoitteet:

- Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään eri liikennemuodot käsittävinä kokonaisuuksina. Ensisijaisesti kehitetään olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön [www.sivuilla](http://www.sivuilla.fi) (www.ymparisto.fi)

3.2 Maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavoitukselle asettamat vaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 39§) asettaa yleiskaavalle seuraavat sisältövaatimukset:

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset on esitetty MRL 73 §:ssä:

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

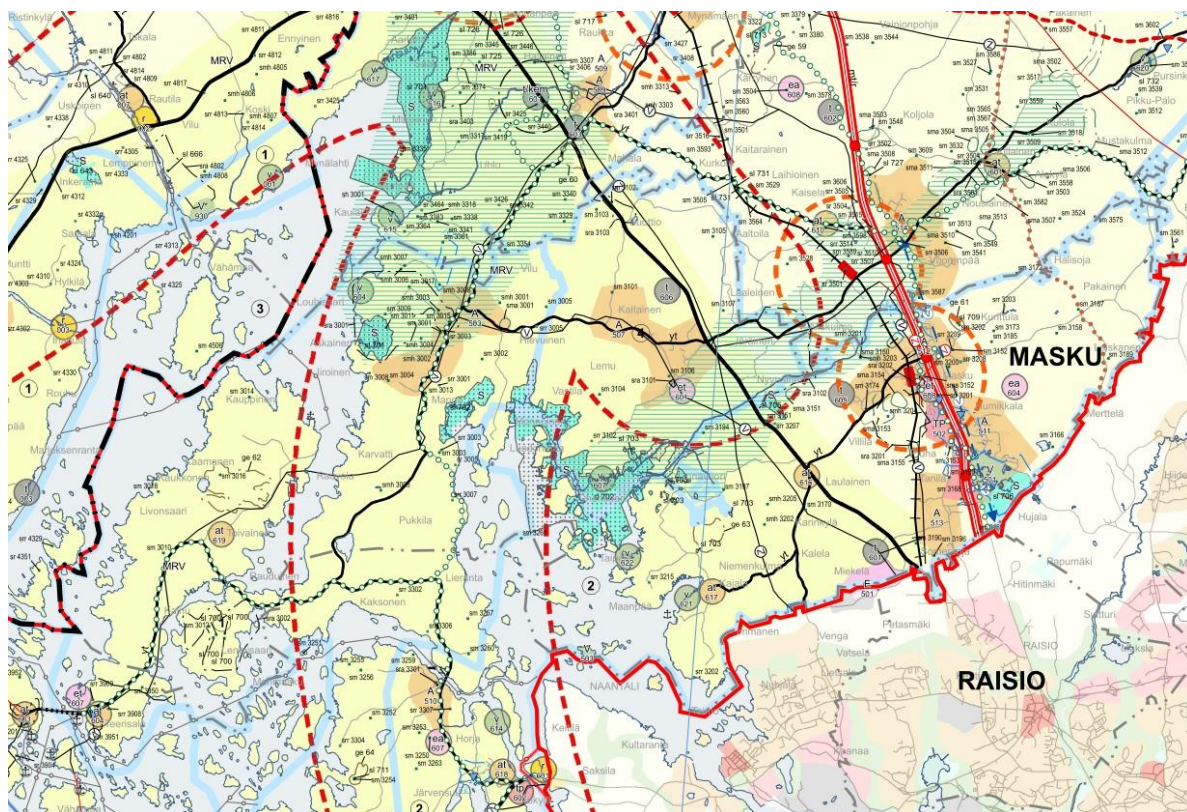
Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa.

3.3 Kaavatilanne

3.3.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavan tehtävä on määrittää alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoittaa aluevarauksia alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamisen kannalta tarpeellisessa laajuudessa ja tarkkuudella. Maakuntakaavaa laadittaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä mm. vesi- ja maa-ainesvarojen kestäväan käyttöön, maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin, maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyteen (MRL 28§).

Maskun kunta kuuluu Varsinais-Suomen liiton alueeseen. Tarkasteltavalla alueella on voimassa Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen muodostama Varsinais-Suomen maakuntakaava. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavat 20.3.2013.



Kuva 4. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta (hyväksytty 13.12.2010, vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013).

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin merkinnällä MRV:

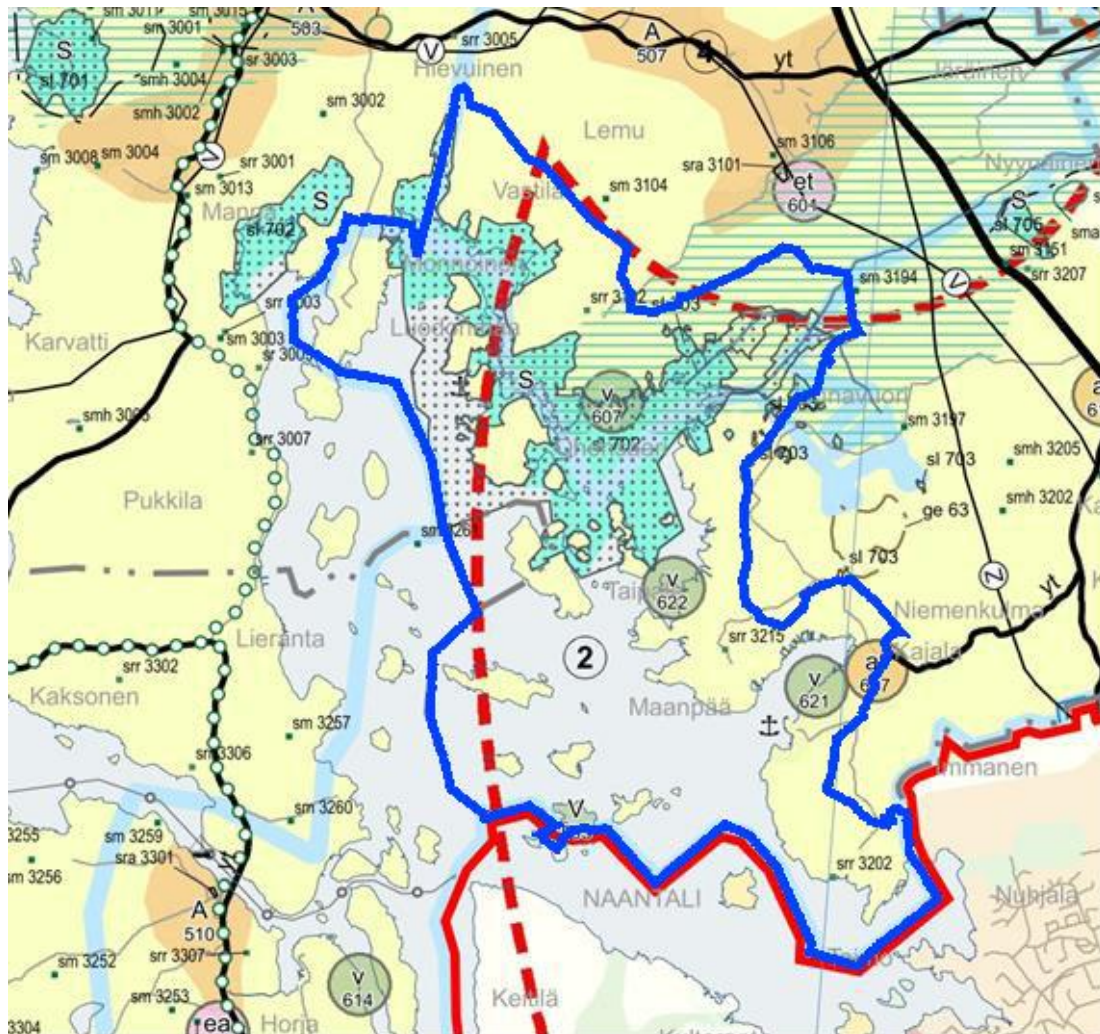
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita. Merkinnän mukaan alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

Suunnittelumääräyksen mukaan:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Maakuntakaavan muita alueeseen kohdistuvia merkintöjä ovat:

- osa maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (Nousiainen-Hirvijoki)
- osa saariston rengastiehen tukeutuvaa kehittämisvyöhykettä (paksu punainen katkoviiva)
- virkistysalueet/ -kohteet: V503 (Katavaluoto), V607 (Kuurnanpään uimaranta), V62 (Vähä-Joumun uimaranta, sauna ja venesatama), V621 (Maanpään uimapaikka)
- kyläalueet: at 617 (Niemenkulma)
- Natura-alue: Oukkulanlahti,
- lisäksi yksittäisiä suojelukohteita ja -alueita; mm. muinaismuistot, rakennettu ympäristö, luonnonsuojelu



Kuva 5. Varsinais-Suomen maakuntakaava Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan alueelta

Maakuntakaavassa osoitetun rantaviivan mitoituksen mukaan Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan suunnittelualue on jakautunut kahteen vyöhykkeeseen:

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan alueella on Niemenkulman kylä merkitty at 617 -merkinnällä. at-merkinnällä maakuntakaavassa on osoitettu seudullisesti merkittävät kyläalueet, joilla on asutuksen lisäksi kunnallisia ja yksityisiä peruspalveluita. Näitä koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan maankäytön- ja toimintojen suunnittelulla tulee turvata peruspalveluiden säilyminen. Uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 7.12.2015 käynnistää Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan tarkistuksen. Kaava tullaan laatimaan vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit yhteen sovittaen ne maakunnallisesti arvokkaiden luontoalueiden ja virkistysmahdollisuuksien turvaamiseen. Vaihemaakuntakaavan käynnistämisen tarve liittyy erityisesti biotalouden ja kiertotalouden aiheuttamien alueellisten luonnonvarojen käytön lisääntymiseen. Keskeisiä muutoksia aiheuttavat myös kansalliset lainsäädännölliset muutokset jätehuoltosektorilla sekä EU:n tavoitteet kiertotalouteen siirtymisessä.

3.3.2 Yleiskaava

Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueilla ei ole suoraan rakentamista ohjaavaa rantayleiskaavaa. Maskun yleiskaavassa (2012) on osoitettu ohjeellinen rantavyöhyke suunnittelutarvealueeksi (stra). Merkinnän mukaan alue toteutetaan ranta-asemakaavalla tai rantaosayleiskaavalla MRL 72 §:n mukaisesti.



Kuva 7. Maskun yleiskaavoitetut alueet

- A. Askaisten rantayleiskaava (1992)
- B. Askaisten yleiskaava (2004)
- C. Louhisaaren osayleiskaava (2006)
- D. Askaisten yleiskaavan muutos, Karvatinlahti (2010)
- E. Maskun yleiskaava (2012)
- F. Lemun Keskustan osayleiskaava (ei koske ranta-alueita)

3.3.3 Asemakaava ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan suunnittelualueella on voimassa olevia asema- tai ranta-asetuksia pääasiassa ranta-alueilla ja saarissa (mm. Aitsaari, Ruohosenmaa, Pihlavarikari, Kinttaanluodot ja Hevonkenkä).

3.3.4 Rakennusjärjestys

Koko Maskun kuntaa koskeva rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012. Samalla on kumottu Askaisten, Lemun ja Maskun kuntia koskeneet vanhat rakennusjärjestykset.

Rakennusjärjestyksen rantarakentamista koskevat määräykset ovat rakentamisen ohjeena kaa-voittamattomilla ranta-alueilla.

3.3.5 Maanomistus

Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueet ovat pääosin yksityisessä omistuksessa.

3.3.6 Aluetta koskevat muut selvitykset ja suunnitelmat

Rantaosayleiskaavan aloitusvaiheessa kootaan tarvittavilta osin yhteen suunnittelualueita koskevat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset.

4. RANTA-ALUEEN RANTARAKENNUSOIKEUDEN MITOITUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan: "Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena." Edellä esitetty koskee myös "ranta-alueita, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi."

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ranta-alueelle voi rakentaa pääsääntöisesti vain oikeusvaikutteisen kaavan eli ranta-alueen mitoituksen sisältävän yleiskaavan tai ranta-asetuksen perusteella. Tavallisesti rantakaavalla osoitetaan aina kantakiinteistön ja nykyisten kiinteistöjen enimmäisrakennusoikeus.

Rantaosayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdään Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueita koskeva kantatilatarkastelu käyttäen poikkileikkausajankohtana vuoden 1969 mukaista kiinteistöjakoa (19.9.1969), jolloin rantakaavasäännökset tulivat rakennuslakiin. Kantatila- ja kiinteistökohtainen rakennusoikeuslaskelma tehdään mitoituksenantaviivan laskennan sekä kantatilojen nykyisten kiinteistöjen rakentamistilanteen perusteella. Laskelmassa otetaan huomioon maakuntakaavan mitoituskriteerit, yleiset rantaviivan vähennyskriteerit ja kunnan 28.9.2015 (§ 258, kunnanhallitus) hyväksymät kaavan mitoituskriteerit.

Rantaviivan mittaaminen tehdään pohjakartta-aineistoon kiinteistö-/palstakohtaisesti. Tarkastelusta saatujen tietojen perusteella tehdään kiinteistö-/kantatila-kohtainen rantarakennusoikeuden laskenta kunnan hyväksymien mitoituskriteerien perusteella.

5. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET JA ARVIOINTIMENETELMÄT

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään soveltuvin osin lähtö- ja selvitysaineistoja. Tarvittaessa varaudutaan aineiston ja olemassa olevien selvitysten ajantasaistamiseen mm. lisäselvityksin ja maastokäynnein (esim. Natura-arvioinnin tarveharkinta). Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan myös koko kaavaprosessin aikana saatava palaute (lausunnot, mielipiteet ja muistutukset).

6. OSALLISET JA ASIAANTUNTIJATAHOT

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä ja antaa lausuntoja.

Kaavahankkeen osallisia ovat MRL:n 62 §:n mukaan:

Viranomaiset ja viranomaisluonteisia tehtäviä hoitavat tahot, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Naapurikunnat
 - o Naantalin kaupunki
- Maskun kunnan eri hallintokunnat
 - o tekniset palvelut (kunnallistekniikka, rakennusvalvonta)
 - o vesilaitos (Maskun Vesihuolto Oy)
 - o ympäristönsuojelu
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo (rakennettu kulttuuriympäristö, arkeologia)
- Museovirasto (vedenalainen kulttuuriperintö)
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen Pelastuslaitos
- DNA
- Caruna Oyj

Maanomistajat

- Kaavoitettavan alueen maa- ja vesialueiden omistajat

Kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa – tällaisia ovat esimerkiksi:

- Kaava-alueen asukkaat, loma-asukkaat ja muut toimijat
- Kaavan vaikutusalueen maa- ja vesialueiden omistajat, haltijat ja muut toimijat
- Alueella toimivat yritys- ja elinkeinoharjoittajat
- Alueella toimivien yritysten ja laitosten palvelujen käyttäjät
- Alueella työssä käyvät henkilöt
- Alueella vaikuttavat järjestöt ja muut yhteisöt
- Yhdistykset, joiden toimialaan kaavan käsittelemät asiat kuuluvat

7. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

7.1 Osallistumismenettely lain mukaan

Aloitusvaiheessa kaavan vireilletulosta tiedotetaan Vakka-Suomen Sanomissa, Maskulainen –tiedotuslehdessä ja Maskun kunnan kotisivuilla (MRL 63§). Osalliset voivat ottaa kantaa esillä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävytyteen antamalla siitä palautetta kaavahankkeen yhteyshenkilöille (ks. tämän asiakirjan kohta 2). Rantaosayleiskaavan laadinnan lähtökohdista ja tavoitteista käydään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Valmisteluvaiheessa kaavaluonnos ja siihen kuuluvat selvitysaineistot pidetään julkisesti nähtävillä (MRL 62§). Aineistoon on mahdollista tutustua nähtävillä oloaikana ja antaa siitä suullisia tai kirjallisia mielipiteitä, jotka osoitetaan Maskun kunnanhallitukselle. Lisäksi kunnassa pidetään yleisötilaisuus, jonka ajankohta ilmoitetaan valmisteluvaiheen kuulemisen ilmoituksen yhteydessä.

sä. Kunnan maankäyttöä ohjaavilta viranomaisilta ja muilta osallistahoilta pyydetään viralliset lausunnot kaavaluonnoksesta.

Kaavaehdotus laaditaan huomioiden luonnosvaiheesta saatu palaute. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65§:n ja MRA 19 §:n mukaisesti. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Tarvittaessa järjestetään toinen yleisötilaisuus, missä esitellään rantaosayleiskaavan tarkennettua maankäyttöratkaisua. Lausuntopyynnöt ehdotusvaiheen kaava-aineistosta lähetetään viranomaisille ja muille osallistahoille. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen viranomaisten kanssa pidetään vielä tarvittaessa neuvottelu ennen lopullisen kaavaratkaisun viemistä hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan lopullinen maankäyttöratkaisu esitellään kunnanhallitukselle ja –valtuustolle. Rantaosayleiskaavan hyväksymistä koskevan päätöksen tekee Maskun kunnanvaltuusto.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188§:n mukaan yleiskaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kun kuntalaissa säädetään.

7.2 Miten yksityinen maanomistaja parhaiten osallistuu?

7.2.1 Valmisteluvaiheen (kaavan luonnosvaihe) kuuleminen ja esittelytilaisuus

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana kaavaluonnos on nähtävillä Maskun kunnanvirastossa ja kunnan internet-sivuilla 30 vuorokautta. Tästä kuulutetaan Vakka-Suomen Sanomissa, Maskulainen –tiedotuslehdessä ja kunnan internet-sivuilla. Osallinen voi tällöin jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siten kuinka kuulutuksessa ilmoitetaan.

Kaavan luonnosvaiheessa järjestetään myös yleisötilaisuus, jossa suunnittelijat ja kunnan edustajat ovat esittelemässä kaavaluonnosta.

7.2.2 Ehdotusvaiheen kuuleminen ja esittelytilaisuus

Kaavaehdotus on 30 vrk nähtävillä ja siitä voi antaa kirjallisia muistutuksia siten kuinka kuulutuksessa ilmoitetaan. Nähtävillä olosta kuulutetaan samalla tavoin kuin kaavan valmisteluvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus.

7.2.3 Muu yhteydenpito

Vaikka maanomistajien yhteydenpito parhaiten kirjautuu ylös em. vaiheissa, voivat osalliset tarpeen mukaan olla yhteydessä asianosaisiin kaavan valmistelijoihin myös muina aikoina. Yhteystiedot kaavan laadinnasta vastaaviin henkilöihin löytyvät tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdasta 2.

8. KAAVOITUKSEN KUSTANNUKSET

Osayleiskaavan laatimisesta vastaa Maskun kunta. Kunta päättää kaavoituksen käynnistyessä miten maanomistajat osallistuvat kaavoituksesta aiheutuvien kustannuksien jakoon.

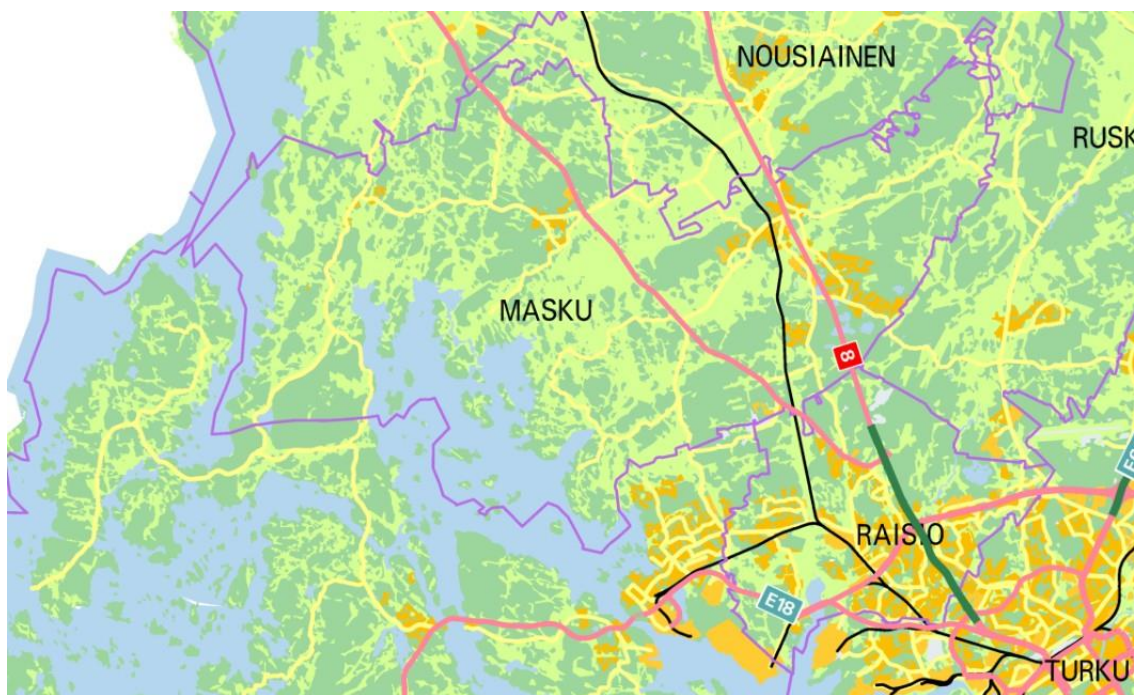
9. HANKKEEN AIKATAULU

LÄHTÖKOHTARAPORTTI

MASKUN KUNTA

KANTA-MASKU JA LEMU: RANTAOSAYLEISKAAVA

ASKAINEN: RANTAYLEISKAAVAN, YLEISKAAVAN JA LOUHISAAREN OSAYLEISKAAVAN RANTA-ALUEET - OSAYLEISKAAVAN MUUTOS



(LÄHDE: TURUN KARTTAPALVELU)

PÄIVÄYS: 10.9.2015

Sweco Ympäristö Oy

1 JOHDANTO

Tämä lähtökohtaraportti käsittelee Maskun kunnan kaavoittamattomille ranta-alueille laadittavaa rantaosayleiskaavaa sekä jo kaavoitettuja ranta-alueita koskevien kaavamääräysten yhtenäistämistä koko Maskun alueella.

Nykyisen Maskun kunnan alueeseen kuuluvat Kanta-Maskun lisäksi Lemun ja Askaisten lakkautetut kunnat. Askaisten ranta-alueilla ovat voimassa Askaisten rantayleiskaava (1992), Askaisten yleiskaava ja sen pienialainen muutos (2004, 2010) sekä Louhisaaren osayleiskaava (2006). Nämä kaavat ohjaavat alueellaan rantarakentamista MRL 72 §:n mukaisesti. Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueilla ei ole suoraan rakentamista ohjaavaa rantayleiskaavaa. Maskun yleiskaavassa (2012) on osoitettu ohjeellinen rantavyöhyke suunnittelutarvealueeksi (st-ra). Merkinnän mukaan, alue toteutetaan ranta-asemakaavalla tai rantaosayleiskaavalla MRL 72 §:n mukaisesti. Lisäksi ranta-asemakaavoja on laadittu muutamia pääasiassa mantereen läheisiin saariin.

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavalla on tarkoitus ohjata rantojen maankäyttöä ja rakentamista MRL 72 §:n mukaisesti niin, että rakennuslupia voidaan myöntää suoraan rantaosayleiskaavan perusteella. Lisäksi tarkistetaan Askaisten ranta-alueita koskevat määräykset yhteneväisiksi laadittavan rantaosayleiskaavan kanssa.

2 SUUNNITTELUALUE



Suunnittelualue koostuu Askaisten, Lemun ja Kanta-Maskun rannoista ja saarista. (MML, paikkatietoikkuna)

Suunnittelualue koostuu Maskun kunnan ranta-alueista sekä vesialueilla olevista saarista. Alue rajautuu etelässä Naantalin kaupunkiin ja pohjoisessa Mynämäen kuntaan. Länsipuolella sijaitsevat Maskun Askaisiin aiemmin kuuluneet Livonsaari ja Lempisaari, jotka liitettiin 1.1.2011 osaksi Naantalin kaupunkia. Alue koostuu suureksi osaksi alavista merenrannoista ja peltolohkoista, joita pilkkovat kallioiset metsäsaarekkeet. Rantojen tuntumassa on maaseutumaista kyläasutusta sekä varsin runsaasti loma-asutusta.

3 ALUSTAVAT TAVOITTEET

Kaavatyön tavoitteena on

I. Oikeusvaikutteisen (MRL 72 §) rantaosayleiskaavan laatiminen Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueille

- keskeisenä tavoitteena on rakennuslupakäsittelyn helpottaminen ja poikkeamislupien tarpeen vähentäminen
- selvitetään kantakiinteistöjen enimmäisrakennusoikeus mitoitusrantaviivan ja kantatilojen nykyisen rakentamistilanteen perusteella
- määritetään kiinteistökohtainen rantarakennusoikeus kantatilaperiaatteella
- osoitetaan selvityksiin perustuen uusia rantarakennuspaikkoja (oma- ja yhteisranta-alueet)
- osoitetaan uusia kuivan maan rakennuspaikkoja rantarakennusoikeuden perusteella
- osoitetaan rakennetut rakennuspaikat pääasiassa nykyisen käyttötarkoituksensa tai myönnetyn luvan mukaisesti
- tarkennetaan maakuntakaavan aluevaraukset, merkinnät ja määräykset yleiskaavatasoisiksi ottaen huomioon paikalliset erityispiirteet
- otetaan huomioon luonnon ja rakennetun ympäristön suojelutarpeet valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan sisältöön perustuen
- osoitetaan muut maankäyttöä ohjaavat aluevaraukset ja määräykset selvityksiin ja tavoitteisiin perustuen

II. Askaisten yleiskaavan, rantayleiskaavan ja Louhisaaren osayleiskaavan ranta-alueita koskevien merkintöjen ja määräysten tarkistus

- saatetaan ajan tasalle nykyisten yleiskaavataso suunnitelmien rantarakentamista ohjaavat määräykset ja merkinnät
- yhtenäistetään ranta-alueita koskevia kaavamääräyksiä tarpeellisilta osin koko Maskun kuntaa koskeviksi
- säilytetään rantarakentamisen määrä Askaisten rantayleiskaavan mitoituksen mukaisena
- nostetaan loma-asunnon rakennuspaikkojen (RA) rakennusoikeutta
- määrätään ympärivuotisten asuinrakennusten (AO, AP) ja maatilan talouskeskusten (AM) rakennuspaikkojen rakennusoikeus
- siirretään RA-rakennuspaikkoja
 - myönnettyjen lupien mukaisesti
 - vesijätön taakse kuivalle maalle jääneet rakennuspaikat perustellusti
 - toteutuneiden kiinteistörajojen mukaiset rakennuspaikat
 - pois nykyisen kaavan vahvistamisen jälkeen perustetuilta suojelualueilta
 - lomarakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutokset ympärivuotisiksi rakennuspaikoiksi, mikäli se yhdyskuntarakenteen ym. seikkojen kannalta katsotaan perustelluksi

- lisätään RA-rakennuspaikkoja aiemman kaavan selkeiden virheiden perusteella
- jaetaan AM-alueita RA- tai AO-rakennuspaikoiksi tarvittaessa
- lisätään maatilasaunojen rakennusoikeuksia rantaan
- laajennetaan AT-alueita
- osoitetaan AT-alueita AO- tai RA-rakennuspaikoiksi
- jaetaan RM-alueita RA-rakennuspaikoiksi tarvittaessa
- tarkistetaan ajan tasalle mm. luonnonsuojelualueet, kulttuurihistorialliset ja maisema-alueet sekä rakennussuojelukohteet

4 SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaavoitus

Tarkasteltavalla alueella on voimassa Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen muodostama Varsinais-Suomen maakuntakaava. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavat 20.3.2013.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin merkinnällä MRV; *Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita.*

Merkinnän mukaan:

Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

Suunnittelumääräyksen mukaan:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Muita alueeseen kohdistuvia merkintöjä ovat:

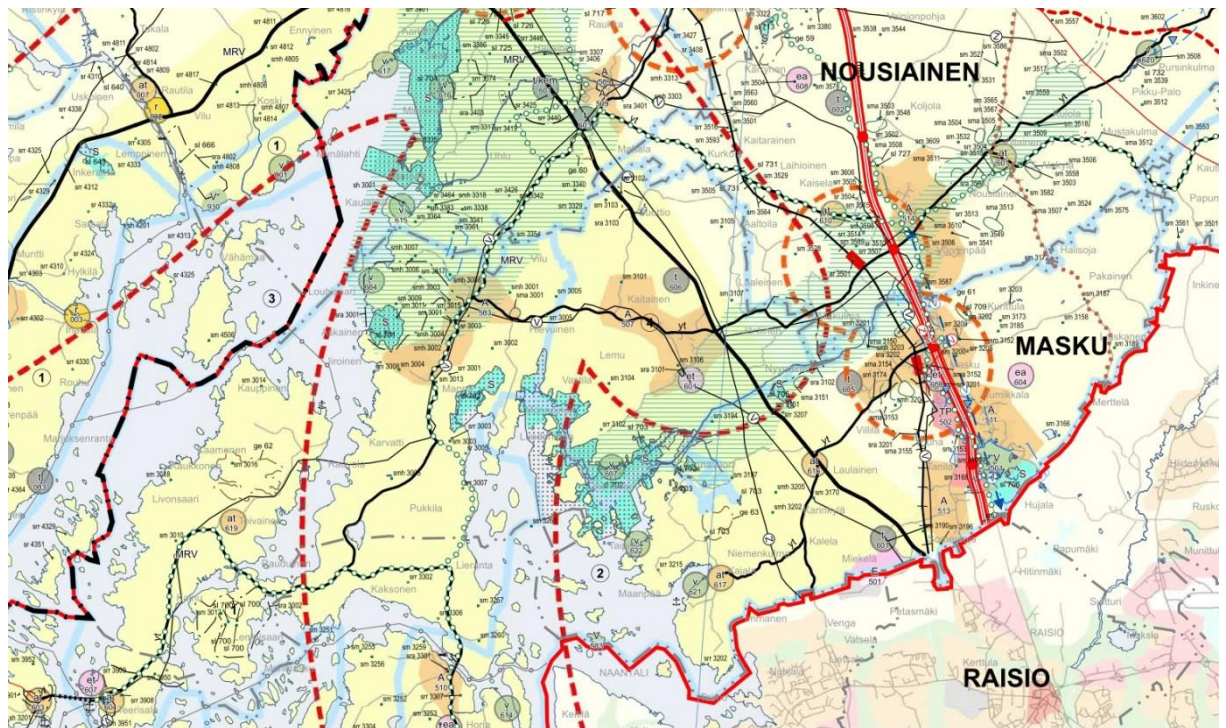
- osa valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (Mynämäenlahti)
- osa maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (Nousiainen-Hirvijoki)
- osa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen aluetta (Louhisaaren kartano ja Askaisten kirkko: RKY-alue)
- osa saariston rengastiehen tukeutuvaa kehittämisvyöhykettä (paksu punainen katkoviiva)
- virkistysalueet/ -kohteet: V604 (Pikisaaren uimaranta), V607 (Kuurnanpään uimaranta), V622 (Vähä-Joumun uimaranta, sauna ja venesatama, V621 (Maanpään uimapaikka)
- kyläalueet: at 617 (Niemenkulma)
- Natura-alueet: Mietoistenlahti, Oukkulanlahti,
- lisäksi yksittäisiä suojelukohteita ja -alueita; mm. muinaismuistot, rakennettu ympäristö, luonnonsuojelu

Rantarakentamisen mitoitus on maakuntakaavan mukaan jakautunut kolmeen vyöhykkeeseen:

- vyöhyke 1: 7-10 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km). Vapaan rannan osuus on 40 %.
- vyöhyke 2: 5-7 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km). Vapaan rannan osuus on 40 %.

- o vyöhyke 4: 2-3 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km). Vapaan rannan osuus on 50 %.

Askaisten rantayleiskaavan alue sekä Askaisten yleiskaavan ja Louhisaaren osayleiskaavan ranta-alueet kuuluvat maakuntakaavan mitoitusvyöhykkeeseen 1. Kanta-Maskun ranta-alueet sekä Lemun uloimmat rannat saarineen sijoittuvat pääasiassa mitoitusvyöhykkeelle 2. Lisäksi Lemun rantojen laajat Natura-alueet Luodonmaan ja Oukkulanlahden seuduilla sijoittuvat mitoitusvyöhykkeelle 4.



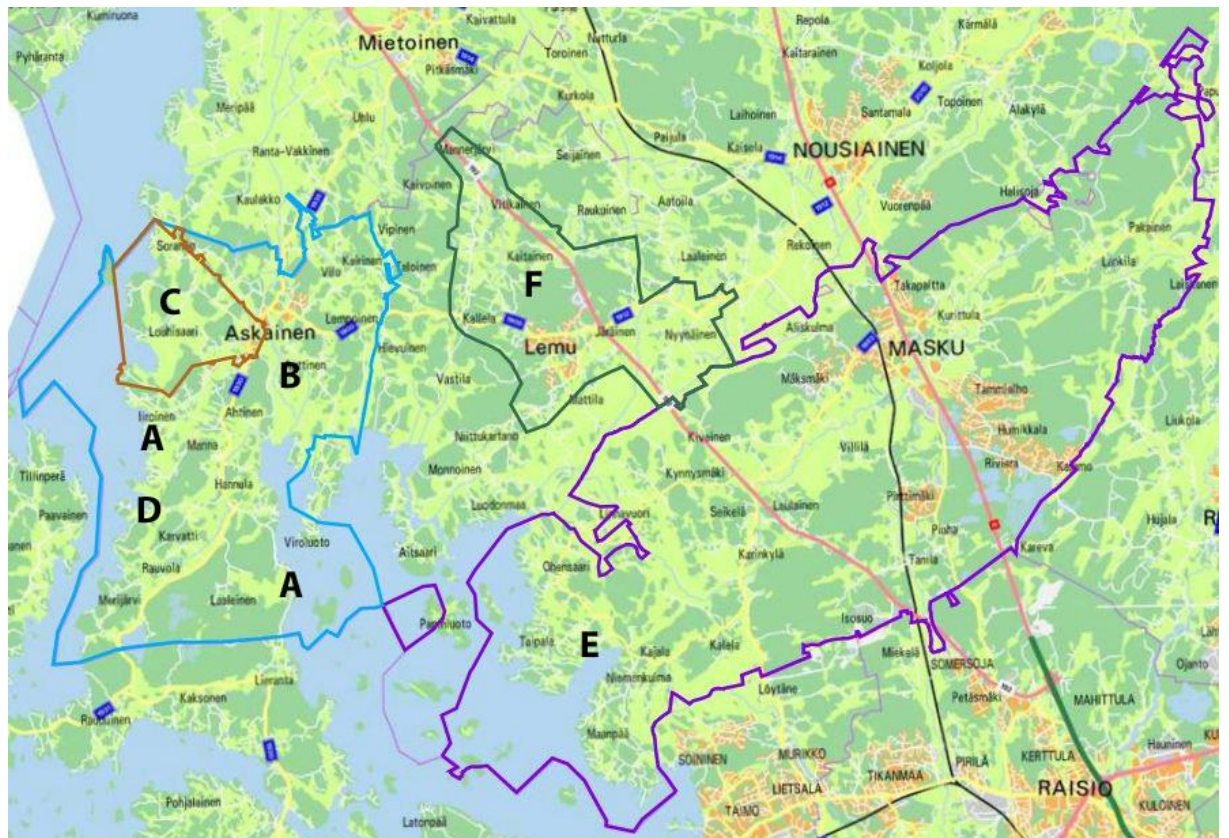
Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaavoitus

Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat yleiskaavatasoiset suunnitelmat:

- Askaisten rantayleiskaava (1992)
- Askaisten yleiskaava (2004)
- Louhisaaren osayleiskaava (2006)
- Askaisten yleiskaavan muutos, Karvatinlahti (2010)
- Maskun yleiskaava (2012)
- Lemun Keskustan osayleiskaava (ei koske ranta-alueita)

Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueilla ei ole suoraan rakentamista ohjaavaa rantayleiskaavaa. Maskun yleiskaavassa (2012) on osoitettu ohjeellinen rantavyöhyke suunnittelu-
tarvealueeksi (st-ra). Merkinnän mukaan, alue toteutetaan ranta-asemakaavalla tai ranta-
osayleiskaavalla MRL 72 §:n mukaisesti. Askaisten rantayleiskaavan ja yleiskaavan alu-
eilla sekä Lemun keskustan osayleiskaavan alueilla on tehty joitakin yksittäisiä kaava-
muutoksia.



Maskun yleiskaavoitetut alueet, jotka on lueteltu edellisellä sivulla.

Asemakaavoitus

Alueella on voimassa olevia asema- tai ranta-asemakaavoja pääasiassa Lemun ja Kanta-Maskun ranta-alueilla ja saarissa; mm. Aitsaari, Ruohosenmaa, Pihlajakari, Kinttaanluodot ja Hevonkenkä.

Rakennusjärjestys

Koko Maskun kuntaa koskeva rakennusjärjestys tuli voimaan 1.2.2012. Samalla kumottiin Askaisten, Lemun ja Maskun kuntia koskeneet vanhat rakennusjärjestykset. Rakennusjärjestyksen rantarakentamista koskevat määräykset ovat rakentamisen ohjeena kaavoittamattomilla ranta-alueilla.

5 KAAVATYÖN ALOITUS JA PERUSSELVITYKSET

5.1 POHJAKARTTA JA MAANOMISTUS

Hankitaan suunnittelualueen ajantasainen pohjakartta ja kiinteistörajat Maanmittauslaitoksen aineistosta. Kanta-Maskun ja Lemun alueelta tilataan Maanmittauslaitokselta kiinteistöraja-aineiston lisäksi kiinteistöjen maanomistus- ja kantatilatiedot taulukkona ranta-rakennusoikeuden laskentaa varten.

5.2 RANTA-ALUEEN RANTARAKENNUSOIKEUDEN MITOITUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan: "Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käytämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena." Edellä esitetty koskee myös "ranta-

aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.”

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ranta-alueelle voi rakentaa pääsääntöisesti vain oikeusvaikutteisen kaavan eli ranta-alueen mitoituksen sisältävän yleiskaavan tai ranta-asemakaavan perusteella. Tavallisesti rantakaavalla osoitetaan aina kantakiinteistön ja nykyisten kiinteistöjen enimmäisrakennusoikeus.

Edelliseen viitaten, laaditaan Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueita koskeva kantatilatar-kastelu käyttäen poikkileikkausajankohtana esimerkiksi vuoden 1969 mukaista kiinteistö-jakoa (19.9.1969), jolloin rantakaavasäännökset tulivat rakennuslakiin. Kantatila- ja kiin-teistökohtainen rakennusoikeuslaskelma tehdään mitoitusrantaviivan laskennan sekä kantatilojen nykyisten kiinteistöjen rakentamistilanteen perusteella. Laskelmassa otetaan huomioon maakuntakaavan mitoitusnormit, yleiset rantaviivan vähennyskertoimet ja kun-nan hyväksymät kaavan mitoitusperusteet. Rantarakennusoikeuden laskenta aloitetaan tilaamalla luvun 5.1 mukaiset aineistot. Aineistot voidaan tilata, kun kaava-alueen raja-
(alustava) on tehty. Tämän jälkeen voidaan tehdä rantaviivan mittaus kiinteistö-/palstakohtaisesti. Näiden tietojen perusteella tehdään kiinteistö-/kantatilakohtainen ran-tarakennusoikeuden laskenta kunnan hyväksymien mitoitusperusteiden perusteella.

Askaisten ranta-alueilla on voimassa oikeusvaikutteiset yleiskaavat. Näiltä osin säilyte-tään rantarakentamisen määrä Askaisten rantayleiskaavan mitoituksen mukaisena, koska se ei olennaisesti poikkea nykyisen maakuntakaavan mitoitusnormista 7-10 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km). Vapaan rannan osuus on 40 %. Kaavan muutoksella osoitetaan uusia rakennuspaikkoja em. rantayleiskaavan mitoituksen perusteella, mikäli kaavan muutoksen laadinnan aikana todetaan muutettavassa kaavas-sa virheitä.

5.3 LÄHTÖAINEISTO JA SELVITYKSET

Lähtöaineistot kootaan ja perusselvitykset laaditaan kaavoituksen lähtötiedoiksi. Tarvitta-essa olemassa olevia selvityksiä täydennetään.

Tarvittavia lähtötietoja ovat ainakin:

- Suojelualueet ja -kohteet; mm. luonto, arkeologia, rakennuskanta, maisema, Natura-alueet
- Pohjavesialueet
- Geologisesti merkittävät alueet
- Aluetekniset verkostot; mm. puhdistamot, pumppaamot, vesi- ja viemäriverkostot
- Sähkö- ja energiahuollon verkosto, puhelin- ja tietoliikenneverkosto
- Liikenneverkosto; mm. yleiset ja yksityiset tiet, kevyt liikenne, ulkoilureitit
- Veneväylät ja satamat
- Virkistysalueet ja uimarannat
- Palvelut; julkiset ja yksityiset

Edellisen kappaleen 5.2 mukaisesti kaavatyön pohjaksi laaditaan kantatilatar-kastelu ja rakennusoikeuslaskelma kiinteistökohtaisesti. Laskelma perustuu kunnan hyväksymiin mitoitusnormeihin (liite).

5.4 KAAVOITUKSEN ALOITUS

- Kunta ja ELY-keskus ovat neuvotelleet rantaosayleiskaavan tavoitteista, sisällöstä ja tarvittavista selvityksistä.
- Kunta on tehnyt päätöksen kaavan laatimisesta keväällä 2015.
- Kunta päättää ennen kaavatyön aloitusta ranta-alueilla käytettävistä mitoituskriteereistä (liite).
- Rantaosayleiskaavatyö käynnistetään. Aluksi laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), johon kootaan aluetta koskevat tiedot, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet sekä suunnitelma osallistumisesta ja vaikutusten arvioinnista. Lisäksi kootaan ja laaditaan tarvittavat selvitykset.

Turussa 10.9.2015

Sweco Ympäristö Oy

LIITE

Mitoitusnormit: Kanta-Masku ja Lemu, rantaosayleiskaava

MITOITUSNORMIT

MASKUN KUNTA

KANTA-MASKU JA LEMU: RANTAOSAYLEISKAAVA



(LÄHDE: TURUN KARTTAPALVELU)

PÄIVÄYS: 22.9.2015

Sweco Ympäristö Oy

1 JOHDANTO

Raportissa esitetyt mitoitusnormit koskevat Maskun kunnan kaavoittamattomille ranta-alueille laadittavaa rantaosayleiskaavaa. Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavalla on tarkoitus ohjata rantojen maankäyttöä ja rakentamista MRL 72 §:n mukaisesti niin, että rakennuslupia voidaan myöntää suoraan rantaosayleiskaavan perusteella.

2 ALUSTAVAT TAVOITTEET

Kaavatyön tavoitteita:

- keskeisenä tavoitteena on rakennuslupakäsittelyn helpottaminen ja poikkeamislupien tarpeen vähentäminen
- selvitetään kantakiinteistöjen enimmäisrakennusoikeus mitoitusrantaviivan ja kantatilojen nykyisen rakentamistilanteen perusteella
- määritetään kiinteistökohtainen rantarakennusoikeus kantatilaperiaatteella
- osoitetaan selvityksiin perustuen uusia rantarakennuspaikkoja (oma- ja yhteisranta-alueet)
- osoitetaan uusia kuivan maan rakennuspaikkoja rantarakennusoikeuden perusteella
- osoitetaan rakennetut rakennuspaikat pääasiassa nykyisen käyttötarkoituksensa tai myönnetyn luvan mukaisesti
- tarkennetaan maakuntakaavan aluevaraukset, merkinnät ja määräykset yleiskaavatasoisiksi ottaen huomioon paikalliset erityispiirteet
- otetaan huomioon luonnon ja rakennetun ympäristön suojelutarpeet valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan sisältöön perustuen
- osoitetaan muut maankäyttöä ohjaavat aluevaraukset ja määräykset selvityksiin ja tavoitteisiin perustuen

3 MITOITUSVYÖHYKKEET MAAKUNTAKAAVASSA

Tarkasteltavalla alueella on voimassa Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen muodostama Varsinais-Suomen maakuntakaava. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavat 20.3.2013.

Rantarakentamisen mitoitus on maakuntakaavan mukaan jakautunut kahteen vyöhykkeeseen:

- vyöhyke 2: 5-7 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km). Vapaan rannan osuus on 40 %.
- vyöhyke 4: 2-3 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km). Vapaan rannan osuus on 50 %.

Kanta-Maskun ranta-alueet sekä Lemun uloimmat rannat saarineen sijoittuvat pääasiassa mitoitusvyöhykkeelle 2. Lisäksi Lemun rantojen laajat Natura-alueet Luodonmaan ja Oukulanlahden seuduilla sijoittuvat mitoitusvyöhykkeelle 4.

4 RANTA-ALUEEN RANTARAKENNUSOIKEUDEN MITOITUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan: *"Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käytämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena."* Edellä esitetty koskee myös "ranta-

aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.”

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ranta-alueelle voi rakentaa pääsääntöisesti vain oikeusvaikutteisen kaavan eli ranta-alueen mitoituksen sisältävän yleiskaavan tai ranta-asemakaavan perusteella. Tavallisesti rantakaavalla osoitetaan aina kantakiinteistön ja nykyisten kiinteistöjen enimmäisrakennusoikeus.

Edelliseen viitaten, laaditaan Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueita koskeva kantatilatar-kastelu käyttäen poikkileikkausajankohtana esimerkiksi vuoden 1969 mukaista kiinteistö-jakoa (19.9.1969), jolloin rantakaavasäännökset tulivat rakennuslakiin. Kantatila- ja kiin-teistökohtainen rakennusoikeuslaskelma tehdään mitoitusrantaviivan laskennan sekä kantatilojen nykyisten kiinteistöjen rakentamistilanteen perusteella. Laskelmassa otetaan huomioon maakuntakaavan mitoitusnormit, yleiset rantaviivan vähennyskertoimet ja kun-nan hyväksymät kaavan mitoitusperusteet. Rantarakennusoikeuden laskenta aloitetaan hankkimalla pohjakartta- ja kiinteistöraja-aineistot. Aineistot voidaan tilata, kun kaava-alueen raja-alue (alustava) on tehty. Tämän jälkeen voidaan tehdä rantaviivan mittaus kiin-teistö-/palstakohtaisesti. Näiden tietojen perusteella tehdään kiinteistö-/kantatila-kohtainen rantarakennusoikeuden laskenta kunnan hyväksymien mitoitusperusteiden perusteella.

5 MITOITUSPERUSTEET

Maskun kunnanhallitus hyväksyi tämän kappaleen mukaiset mitoitusperusteet _____.2015.

5.1 LOMA-ASUNTOJEN RAKENTAMINEN

5.1.1 Yleiset mitoitusperiaatteet

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi loma-asutus mitoitetaan siten, että omavarantaisille loma-asunnoille ilmoitetaan maksimitehys, ts. montako loma-asuntoyksikköä rakennuspaikkaa rantakilometriä kohti tai saarissa montako loma-asuntoyksikköä rakennuspaikkaa saarihehtaaria kohti rakennusoikeutta osoitetaan.

Kaikki rakennusoikeus lasketaan kiinteistön rantaviivan pituuden perusteella. Jos kiinteis-töllä ei ole rantaviivaa, ns. takamaalle ei osoiteta rakennusoikeutta.

Loma-asuntoyksiköllä (lay) tarkoitetaan yksittäiselle lomarakennuspaikalle rakennetta-vissa olevaa kokonaisuutta, jonka muodostavat loma-asunto sekä samassa pihapiirissä oleva saunarakennus, vierasmaja ja kylmät kevytrakenteiset varasto-rakennukset.

Maanomistussyksiköllä tarkoitetaan saman maanomistajan tai maanomistajaryhmän (puolisot, perikunta ym.) omistamien kaikkien kiinteistöjen ja niiden palstojen muodosta-maa kokonaisuutta.

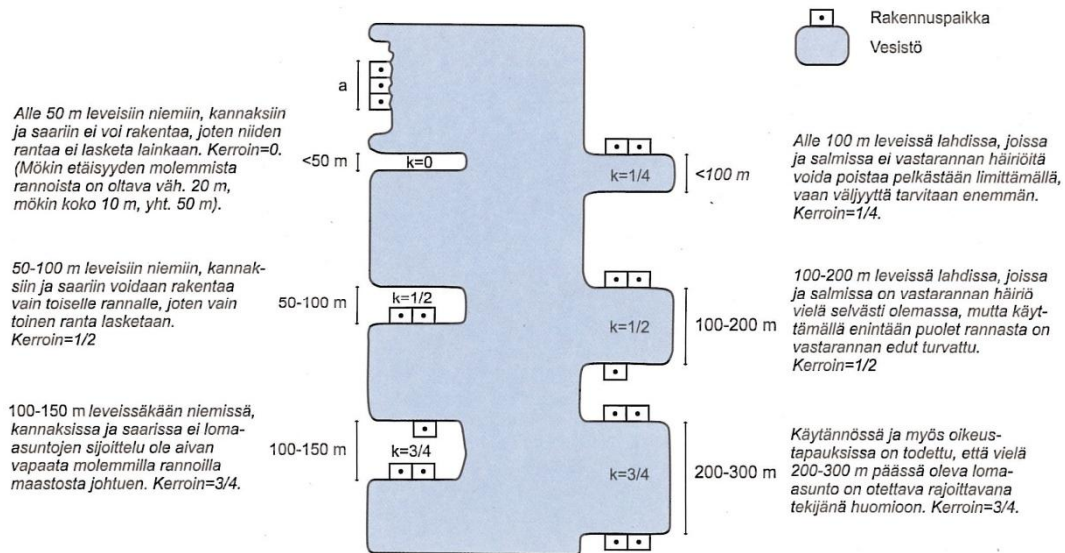
Ranta-asemakaava-alueet kuuluvat rantaosayleiskaavan alueeseen. Ranta-asemakaava-alueilla säilyy ranta-asemakaavojen mukainen rakennusoikeus.

5.1.2 Mitoitusrantaviiva

Mitoituksen perusteena oleva mitoitusrantaviiva mitataan maastokartalta 1:10 000 maastokartassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja 50 metrin murtoviivaa käyttäen. Tällä menettelyllä rannan pienmuodoista sekä osa erittäin kapeista niemistä ja lahdista karsiutuu pois. Näistä ei siten muodostu mitoitusrantaviivaa yhtä paljon kuin suorasta rantaviivasta.

Mitoitusrantaviivan laskennassa käytetään seuraavia alennuskertoimia:

- niemen, kannaksen tai saaren leveys alle 50 m, ei mitoitusrantaviivaa (kerroin 0)
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 50-100 m, alennuskerroin 0.5
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 100-150 m, alennuskerroin 0.75
- alle 100 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0.25
- 100-200 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0.5
- 200-300 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0.75



Satakunnan seutukaava 5
(Lähde: Etelä-Savon seutukaavaliitto 1981)

Kuva 1: Mitoitusrantaviivan laskennassa käytettävät alennuskertoimet

Jos meressä oleva saari on rakennuskelvoton ja jää rakentamattomaksi, meren manerrannan rakennusoikeus lasketaan meren leveyden mukaan niin kuin saarta ei olisi-kaan. Ts. rakennuskelvottoman saaren rantaviivan läheisyys ei vaikuta meren manerrannan rakennusoikeuteen.

5.1.3 Vapaan rannan vaatimus

Rakentamattoman rantaviivan (ns. vapaan rannan) osuus kokonaisrantaviivasta määritellään maakuntakaavan mukaan ja periaatteena on, että jokaisen kantakiinteistön tai maanomistusyksikön rantaviivasta riittävä osa osoitetaan vapaaksi rannaksi. Rakentamaton rantaviivaosuus pyritään kiinteistöittäin ja/tai maanomistusyksiköittäin osoittamaan

pidempinä yhtenäisinä osuuksina kokoamalla rakentaminen mahdollisuuksien mukaan lähekkäin.

5.1.4 Kantakiinteistötarkastelu

Ns. **kantakiinteistövuotena** tässä kaavassa on Suomessa ranta-alueiden kaavoituksessa yleisesti käytössä oleva vuosi 1969, jolloin rantakaavasäännökset tulivat rakennuslakiin. Tarkka ajankohta on 19.9.1969, jolloin laki tuli voimaan. Sitä käytetään kaavan laadinnassa kantakiinteistöajankohtana.

Kaavan laadinnassa selvitetään tuona ajankohtana voimassa ollut kiinteistöjaotus. Tuolloin voimassa olleet kiinteistöt ovat kantakiinteistöjä. Kullekin kantakiinteistölle lasketaan maksimi rantarakennusoikeus ja siitä vähennetään kantakiinteistöstä muodostetut rakennuspaikat. Kantakiinteistöstä erotetun kiinteistön rekisteröimispäivämäärä on ensisijainen peruste tutkia kantakiinteistön käyttämää rakennusoikeutta. Jäljellä oleva rakennusoikeus osoitetaan kantakiinteistön nykyisille palstoille.

Kantakiinteistön käyttämänä rakennusoikeutena huomioidaan erotetut lomarakennuspaikat, rakennetut loma-asunnot, myönnetty rakennus- ja poikkeusluvat loma-asunnoille itse kiinteistöllä tai erottamattomilla rakennuspaikoilla sekä juridisesti sitovat luovutusasiakirjat sellaisille erottamattomille rakennuspaikan vaatimukset täyttävillä määräaloille, jotka tulevat kunnan tietoon kaavaehdotuksen valmistumiseen mennessä (ts. alueella tehdyt kaupat otetaan huomioon ehdotusvaiheeseen asti).

5.1.5 Vapaa-ajan asutuksen sijoittamisen perusteet

Lain vaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 1 momentin mukaan laadittaessa yleiskaavaa (tai asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Kuivan maan rakennuspaikat

Kun kiinteistön lomarakennuspaikat ryhmitellään yli rantavyöhykkeen (100 m) etäisyydelle rannasta niin, että niillä on yhteiskäyttöinen ranta, voidaan kiinteistölle laskettu loma-asuntoyksikkömäärä kertoa luvulla 1.5 (eli esim. kahta omarantaista rakennuspaikkaa vastaa kolme kuivan maan rakennuspaikkaa).

Vastaavasti yli rantavyöhykkeen (100 m) etäisyydellä rannasta oleva jo rakennettu loma-rakennuspaikka lasketaan vievän kantakiinteistön mitoitusta 0,66 lay.

Tarkastelu maanomistusyksiköittäin

Rakennusoikeudet lasketaan kiinteistöittäin ja maanomistajittain, lasketaan yhteen ja pyöristetään normaalien pyöristyssääntöjen mukaisesti. (0,5:stä ylöspäin, 0,4:stä alaspäin). Palstojen rakennusoikeudet lasketaan yhteen ja summasta tehdään pyöristys. Esimerkkejä:

$$0.4 = 0$$

$$\begin{aligned} 0.5 &= 1 \\ 0.4 + 0.4 &= 1 \\ 0.2 + 0.4 &= 1 \\ 1.4 &= 1 \end{aligned}$$

Rakennusoikeuksien siirtoja voidaan tehdä saman maanomistajan eri kiinteistöjen ja palstojen välillä.

Esim. sellainen loma-asuntorakentaminen, joka mitoituksen mukaan sijoittuisi luonnonarvoiltaan tai maisemaltaan erityisen arvokkaalle alueelle, siirretään saman maanomistusyksikön sisällä vähemmän aroille alueille.

Rakennusoikeuden myynti

Rakennusoikeuden myynti on mahdollinen. Kokonaisia loma-asuntoyksiköitä voi myymällä siirtää maanomistajalta toiselle. Nämä siirrot kirjataan kaava-asiakirjoihin. Kaavan laadinnan aikana myyjän ja ostajan on esitettävä yhdessä esisopimus, jotta siirto voidaan kaavassa osoittaa.

Paikan, johon rakennusoikeus siirretään, tulee olla sovelias rakentamiseen mm. maiseman ja maaperän kannalta.

Saarten rakennusoikeus

Yli 10 hehtaarin kokoisten saarten rakennusoikeus määräytyy mitoitusrantaviivan perusteella.

1-10 hehtaarin kokoisten saarien rakennusoikeus lasketaan sekä rantaviivan että saaren pinta-alan perusteella. Näin lasketuista rakennusoikeuksista pienempää käytetään kaavan laadinnassa. Uusi rakennusoikeus jaetaan saaren kiinteistöille niiden mitoitusrantaviivan pituuden suhteessa sen jälkeen kun laskennallisesta rakennusoikeudesta on vähennetty jo käytetty rakennusoikeus, joka osoitetaan nykytilanne todeten kaavakartalle.

1-3 hehtaarin saarien rantarakennusoikeus pyritään siirtämään maanomistusyksikön muille rannanosille maanomistussuhteiden antaessa tähän mahdollisuuden.

Alle hehtaarin kokoisilla rakentamattomilla saarilla ei ole rakennusoikeutta. Jo rakennetulle alle hehtaarin saarelle osoitetaan loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeus, joka on kuitenkin kerrosalaltaan pienempi kuin mannerrannalla olevan lomarakennuspaikan rakennusoikeus.

Sijoittamaton rakennusoikeus

Kaikkea mitoitusnormien mukaista rakennusoikeutta ei tarvitse kaavassa osoittaa, mikäli maanomistaja kaavan laadinnan aikana näin esittää. Osoittamaton rakennusoikeus taukoidaan kaavaselostuksen liitteeseen.

Laskennallisen rakennusoikeuden pyöristyssäännöt

Maanomistajakohtaisesti palstojen ja kiinteistöjen rakennusoikeudet lasketaan yhteen ja pyöristetään 0.4:stä alaspäin ja 0.5:stä ylöspäin. Palstojen rakennusoikeudet lasketaan yhteen ja summasta tehdään pyöristys.

Esimerkkejä:

$$\begin{aligned} 0.4 &= 0 \\ 0.5 &= 1 \\ 0.4 + 0.4 &= 1 \\ 0.2 + 0.4 &= 1 \end{aligned}$$

1.4 = 1

Muut sijoitusperusteet

- Määräävänä tekijänä on oleva loma-asutus ja sen tiivistäminen vapaaranta-osuuksien saamiseksi tarkoituksenmukaisiksi ja yhtenäisiksi
- Uusi loma-asutus sijoitetaan maiseman, ilmansuuntien, maaston ja maaperän kannalta edullisimpaan kohtaan maanomistajan mielipide huomioon ottaen maakunta-kaavan mukaiset virkistysalueet osoitetaan pääsääntöisesti virkistysalueena tai
- muuten rakentamisesta vapaana alueena ja alueelta kertyvä rakennusoikeus siirretään muualle

5.1.6 Mitoitusnormit

Perustelut

Mitoitusnormit pohjautuvat maakuntakaavan vyöhykkeiden loma-asumisen mitoittamiseen tarkentaen maakuntakaavan vyöhykejakoja ja mitoitusnormeja.

Normaalilla rakentamattomalla ranta-alueella käytetään mitoitusnormia (8 lay/km).

Tiheään rakennetuilla alueilla käytetään mitoitusnormia (8 lay/km). Tiheään rakennettujen alueiden kiinteistöt (rakennuspaikat) ovat pieniä. Näille alueille uuden rantarakentamisen osoittaminen saattaa aiheuttaa ongelmia paloturvallisuuden ja vesihuollon järjestämisen osalta. Alueen loma-asunnon rakennuspaikat osoitetaan RA-1 kaavamerkinnällä, johon liittyy alempi rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus.

Arvokkailla maisema-alueilla, luontoarvioltaan arvokkailla alueilla sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla käytetään alhaisempaa mitoitusnormia. Näillä alueilla rakennusoikeus pyritään siirtämään saman maanomistussyksikön muille rannanosille pois arvokkailta alueilta.

Saarien rakennusoikeuden mitoituksessa huomioidaan saaren pinta-ala.

Käytettävät tavoitteelliset mitoitusnormit

Mannerrannat

Normaali ranta-alue	8 lay/km
Tiheään rakennettu rannanosa	8 lay/km. Alueen loma-asunnon rakennuspaikat osoitetaan RA-1 kaavamerkinnällä, johon liittyy alempi rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus.
Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet	Rakennusoikeus pyritään siirtämään saman maanomistussyksikön alueelle muualle
Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet	Rakennusoikeus pyritään siirtämään saman maanomistussyksikön alueelle muualle

Luontoarvoiltaan
arvokkaat alueet

Rakennusoikeus pyritään
siirtämään saman maanomistussyksikön
alueelle muualle

Saaret

Alle 1.0 hehtaarin saari

ei uutta rakennusoikeutta, mutta jo
rakennetut saaret todetaan RA-2
-kaavamerkinnällä, johon liittyy
alempi rakennuspaikkakohtainen
rakennusoikeus

1.0 – 10.0 hehtaarin saari

1 lay/2 ha. Alle 3 ha saarien Rakennusoikeus
pyritään siirtämään saman maanomistussyksi-
kön alueelle muualle

Yli 10.0 hehtaarin saari

kuten mannerrannat

Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus

Loma-asuntokäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, kerrosalaltaan enintään 150 k-m²:n suuruisen vapaa-ajan asuinrakennuksen ja erillisen, kerrosalaltaan enintään 30 k-m²:n suuruisen saunan sekä tarpeellisia talousrakennuksia yhteensä 45k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 225 m². Tällainen rakennuspaikka osoitetaan rantaosayleiskaavassa RA-merkinnällä.

Tiheään rakennetut rannanosat osoitetaan rantaosayleiskaavassa RA-1-merkinnällä. Tällaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 k- m²:n loma-asunnon sekä enintään 20 k- m²:n saunarakennuksen. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asumista palvelevia kylmiä kevytrakenteisiä talousrakennuksia enintään 60 k-m². Rakennuspaikalla kaikkien rakennusten kerrosala saa olla enintään 180 k-m².

Ne alle yhden hehtaarin saaret, jotka on rakennettu, osoitetaan rantaosayleiskaavassa RA-2-merkinnällä. RA-2-rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 60 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään I. Rakennuspaikalla saa olla yksi loma-asunto, enintään 25 k-m²:n vierasmaja ja enintään 25 k-m²:n saunarakennus. Nämä sisältävät 60 k-m²:n enimmäisrakennusoikeuteen.

Ne alle yhden hehtaarin saaret, jotka on rakennettu ja joille ei voida saaren pinta-alan vähyiden vuoksi RA-2 –rakennuspaikan rakennusoikeutta, todetaan kaavakartalla saunarakennuksen rakennusoikeutena RA-3-merkinnällä ja määräyksellä siitä, että aluetta, jolla rakennus on, ei saa lohkoa rakennuspaikaksi. Mitoituksen ylityksen takia niitä ei osoiteta itsenäisiksi lohkottavissa olevina rakennuspaikkoina, mutta merkintä mahdollistaa esim. sen, että nykyisen rakennuksen tilalle saa rakentaa uuden. Luvatta rakennettuja rakennuksia ei osoiteta kaavassa em. tavalla. RA-3-merkityn saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 k-m² tai enintään sen suuruinen kuin olemassa oleva rakennus on.

Rakennetun rakennuspaikan olemassa olevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala huomioidaan rakennuspaikkaa osoitettaessa niin, että mahdollisuuksien mukaan kaavassa osoitettavan edellä todetun mukaisen rakennuspaikan rakennusoikeus ei olisi pienempi, kuin nykyisten rakennusten yhteenlaskettu kerrosala. Toisin sanoen rakennuspaikan rakennusoikeus olisi vähintään sama kuin jo rakennettu.

5.2 MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUEET, MAATILASAUNAT

Yksittäisen maatilan talouskeskus muodostaa yhden rakennuspaikan. AM-rakennuspaikka lasketaan kantakiinteistön rakennusoikeudeksi (1 lay). Sukupolvenvaih-dostilanteita yms. varten maatilalla on mahdollisuus toisen asuinrakennuksen rakentami-seen. Talouskeskusten alueelle ja niiden tuntumaan saa rakentaa maa- ja metsätaloutta sekä liitännäiselinkeinoja palvelevia rakennuksia.

AM-rakennuspaikalle tai sen ja rantaviivan väliin voi rakentaa rantaan enintään 25 k-m²:n saunarakennuksen. Kaikki maatilasaunat (enintään 25 k-m²) osoitetaan kaavakartalla. Mikäli maatilasauna sijoittuu AM-alueelle, AM-alueen edustalla olevalle rannalle tai muu-ten samaan kokonaisuuteen (noin 150 metrin etäisyydelle), se ei erikseen vie kantakiin-teistön rakennusoikeutta vaan sisältyy AM-rakennuspaikkaan.

Tällaista ns. maatilasaunaa ei voida osoittaa etäälle talouskeskuksesta, vaan sen tulee olla toiminnallisesti samaa kokonaisuutta. Saunarakennuksen aluetta ei voi muodostaa maanmittaustoimituksella itsenäiseksi kiinteistöksi, vaan sen tulee olla osa maatilakoko-naisuutta. Tämän määrää myös kaavamääräys.

Eri palstalla etäällä tilakeskuksesta olevan sauna vie kantakiinteistön rakennusoikeutta 0.5 lay.

Maatilamatkailua laajempi lomamökkikylä osoitetaan kaavassa omalla aluevarausmerkin-nällä ja se vaikuttaa kiinteistölle osoitettavan muun lomarakennusoikeuden määrään.

Maatilamatkailu käsitetään yritystoiminnaksi, josta talouskeskuksen haltija saa osan toi-meentulosta. Kaikkiin talouskeskuksiin ei voida näin ollen soveltaa maatilamatkailuun tarkoitettua rakennusoikeuden ylitystä.

5.3 YMPÄRIVUOTINEN ASUMINEN

Kaavalla ei osoiteta rantaan uutta ympärivuotista asumista, ts. uusi rakennusoikeus osoi-tetaan loma-asuntojen rakennuspaikkoina. Kaavassa voidaan kuitenkin osoittaa raken-nusoikeutta ympärivuotisen asuinrakennuksen rakentamiseen seuraavin periaattein:

- rakennetut rakennuspaikat osoitetaan pääasiassa nykyisen käytön tai voimassa olevan rakennusluvan tai poikkeamisluvan mukaisesti
- aiemman käytön perusteella (ennen maatilan talouskeskus tai omakotitalo, nykyi-sellään loma-asuntona) voidaan rakennuspaikka osoittaa ympärivuotiseen asumi-seen
- mikäli kaavan laadinnan aikana on maanomistaja esittänyt erityiset perusteet (kuten rakennuspaikalla jo nyt oleva vaatimukset täyttävä rakennus) voidaan harkita ny-kyisen loma-asunnon rakennuspaikan osoittamista ympärivuotiseen asumiseen
- kaava-alueella hankalasti saavutettaviin kohteisiin, kuten saariin, ei osoiteta ympä-rivuotista rakentamista

Ympärivuotiseen asumiseen osoitettava rakennuspaikka osoitetaan AO-merkinnällä.

Kaavalla osoittuvan AO-rakennuspaikan vaatimukset:

- rakennuspaikan on oltava vähintään 3000 m².
- Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maape-rältäään tarkoitukseen sovelias

- rakennuspaikalla tulee olla saatavissa juomakelpoista vettä
- jätevedet on voitava käsitellä talousjätevesien käsittelyä koskevien vaatimusten mukaisesti
- rakennuspaikalle on järjestettävissä vakituisen asumisen tarpeiden mukainen ympäri vuoden liikennöitävissä oleva tieyhteys

5.4 MAATILAMATKAILUN JA LOMAKYLIEN ERITYISTARPEET

Kaavalla voidaan osoittaa maatilamatkailualueita ja lomakyliä ranta-alueelle. Maatilamatkailualueelle on voitava osoittaa rantaviivaa käyttöön rannasta, joka on toiminnallisesti riittävän lähellä majoitustiloja. Lomakylä tms. ei voi aiheuttaa rannankäyttöpaineita toisen maanomistussyksikön omistamalla rannalla

Jos kiinteistön rakennusoikeus osoitetaan RM-alueena, jää vapaata rantaa huomattavasti enemmän verrattuna siihen, että rakennusoikeus osoitetaan RA-rakennuspaikkoina. Lisäksi maisemaa säilyy, teitä tarvitaan vähemmän sekä vesi- ja jätehuolto on helpompi järjestää.

Näillä perusteilla RM-alueelle osoitetaan hieman enemmän rakennusoikeutta kuin jos sama alue osoitettaisiin omarantaisina lomarakennuspaikkoina.

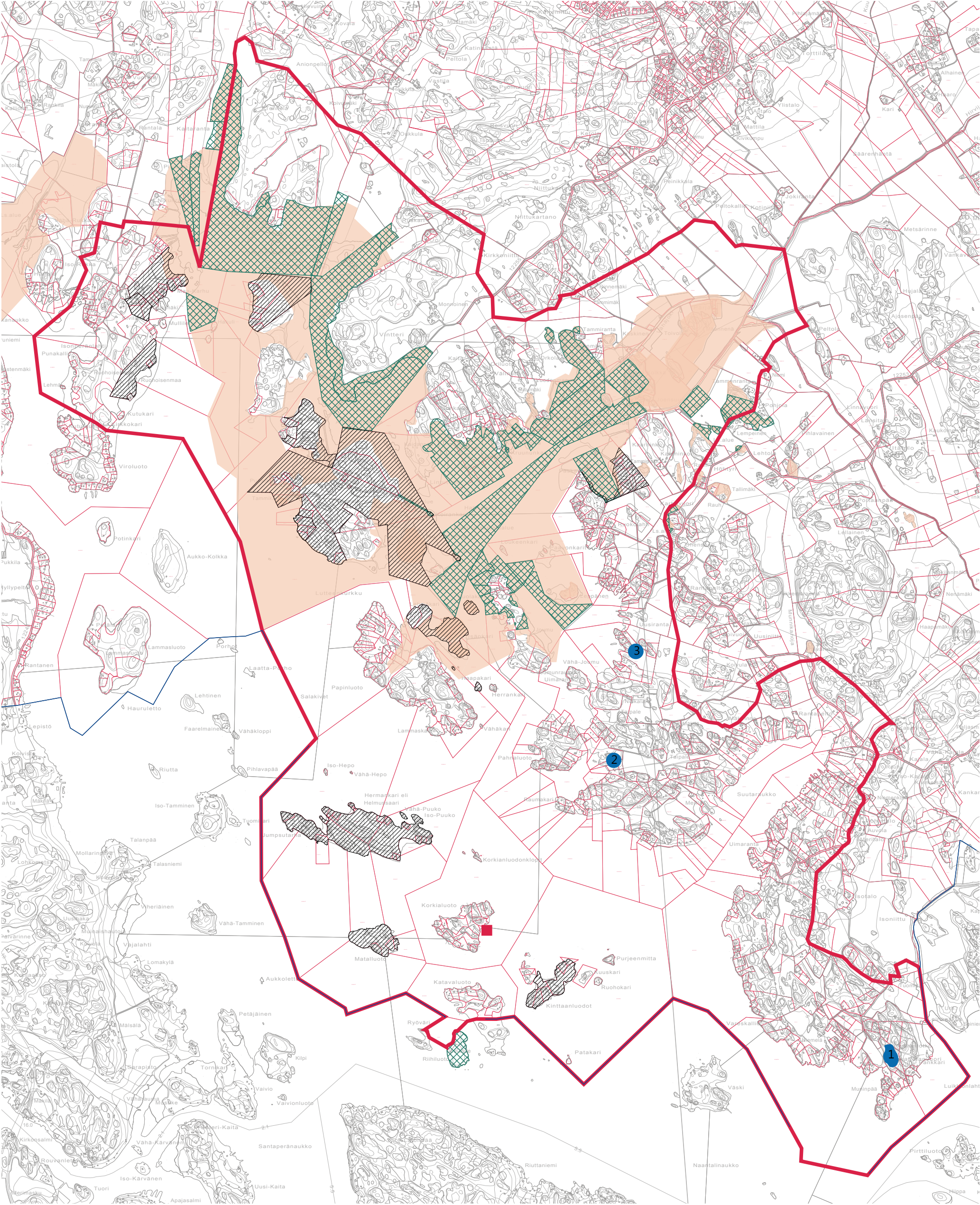
RM-alueen rakennusoikeuden laskenta:

- mitoitusrantaviivan ja kantakiinteistötarkastelun perusteella lasketaan kiinteistön rakennusoikeus RA-rakennuspaikkoina
- rakennuspaikkojen määrä kerrotaan yksittäisen RA-rakennuspaikan rakennusoikeudella ja kerrotaan 1,5:llä
- saatu luku on ko. RM-alueen rakennusoikeus

Kaavassa määrätään kunkin RM-alueen majoitusrakennusten enimmäismäärä sekä yksittäisen majoitusrakennuksen enimmäiskoko. Nämä harkitaan tapauskohtaisesti alueittain.

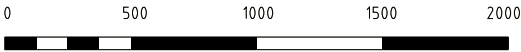
Turussa 28.8.2015, 10.9.2015, 16.9.2015, 22.9.2015

Sweco Ympäristö Oy



KANTA-MASKUN JA LEMUN
RANTAOSAYLEISKAAVA
Luontoaluekartta 10.8.2016

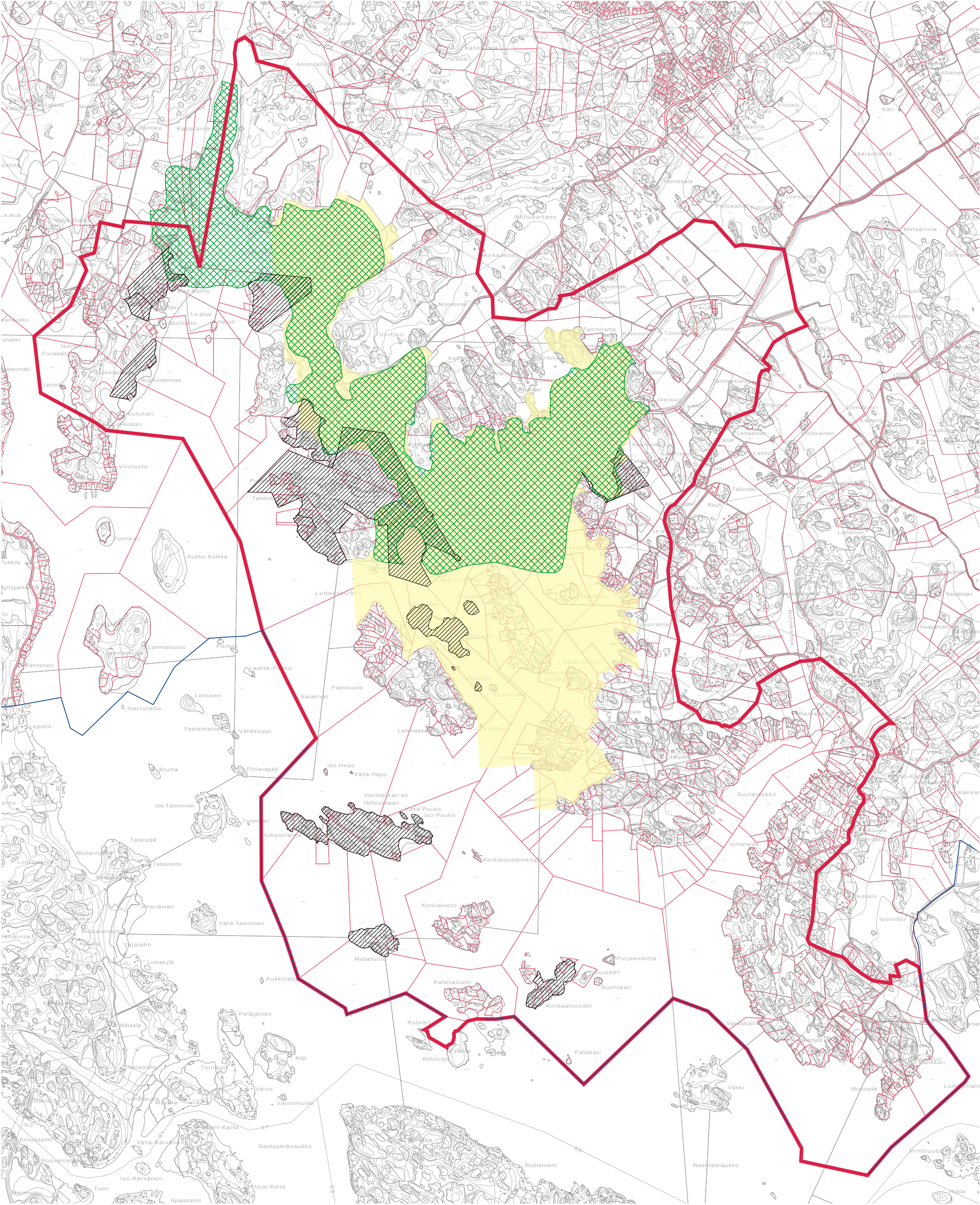
Mittakaava 1:30 000



- Luonnonsuojelualueet
- Natura-alueet
- Muinaismuistokohteet

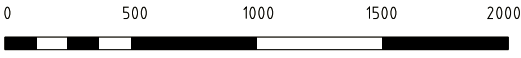
- 1 luo-alueet
- Rantakaavat

RAMBOLL



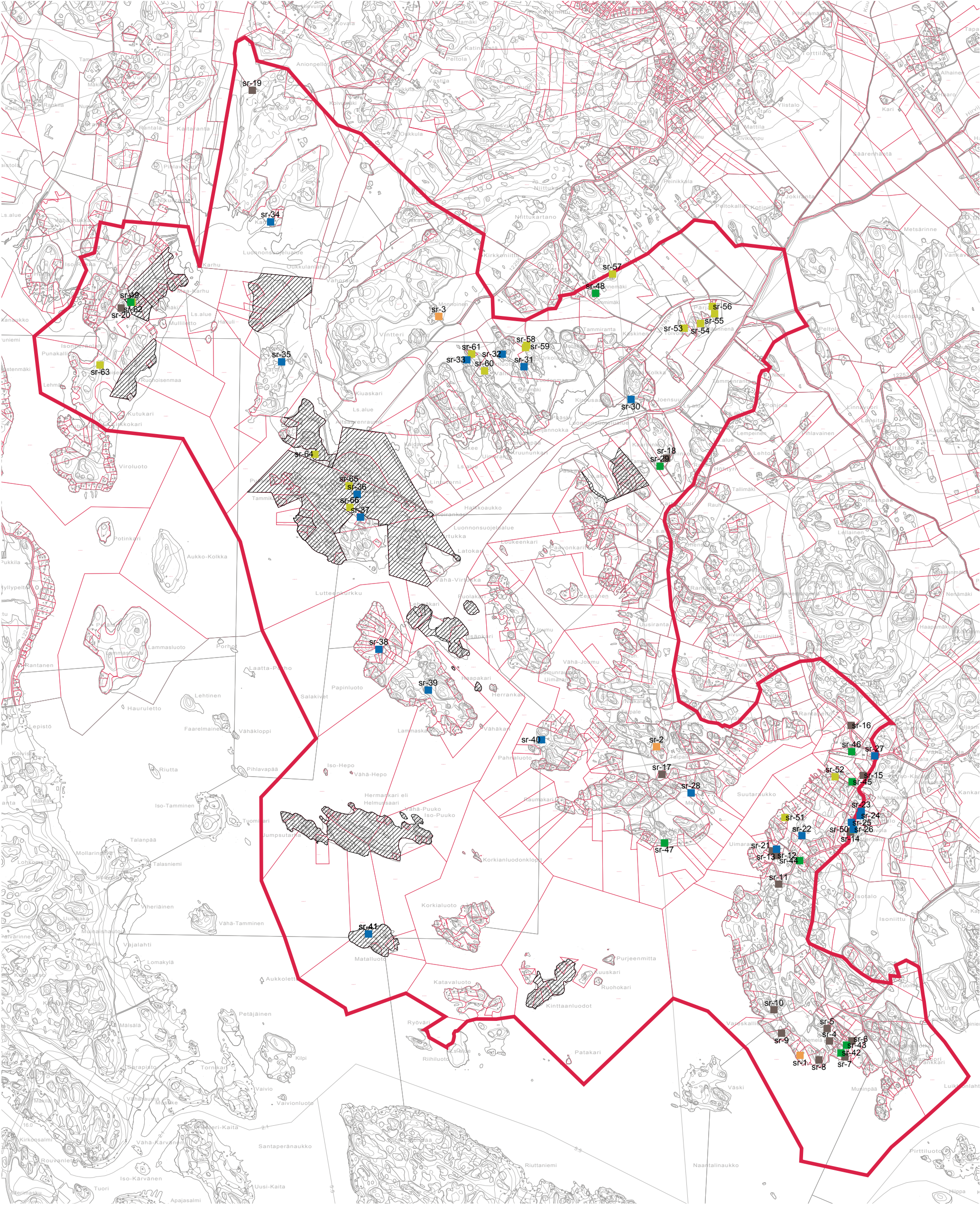
KANTA-MASKUN JA LEMUN
RANTAOSAYLEISKAAVA
Linnustoaluekartta 10.8.2016

Mittakaava 1:30 000



- Rantakaavat
- FINIBA-alueet
- Lintujen suojeluohjelma -alueet





RAMBOLL

KANTA-MASKUN JA LEMUN
RANTAOSAYLEISKAAVA

Rakennettu kulttuuriympäristö 10.8.2016

Mittakaava 1:30 000



Rantakaavat



Seudullisesti arvokkaat kohteet



Paikallisesti arvokkaat kohteet



Historiallisesti arvokkaat kohteet



Maisemallisesti arvokkaat kohteet



Kohteet, joilla ei ole arvoa

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ - Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaava					
sr-kohde	Kylä	Kiinteistötunnus	Kiinteistö	Arvotus	Kuvaus
1.	Härmälä	406-1-53	Peitsalo	Seudullinen	Lohkottu Niemelästä 1915. Kesäasunnoksi rakennuttanut Maskun kirkkoherra Emil Anton Alm-berg 1895-1897. Meren puolella poikkipääty, jossa koristeellinen lasiveranta, päällä parveke. Sauna samalta ajalta. Tärkeä osa Härmälän huvila-asutusta. <i>Maakuntakaavan kohde srr 3202</i>
2.	Taipale	442-1-229	Taipale	Seudullinen	Kantatila vanhalla kylätontilla. Pitkä hirsirunkoinen asuinrakennus 1800-luvun alkupuolelta. Aitta ja piikojen asuinhuone kellarin yhteydessä, ent. kärryvaja, kivinen viljamakasiini ym. Rakennuk-sia 1800-1900-lukujen taitteesta. <i>Maakuntakaavan kohde srr-3215</i>
3.	Monnoinen	487-1-17	Monnoisten kartano	Seudullinen	<i>Maakuntakaavan kohde srr 3102</i>
4.	Härmälä	406-1-25	Koivula	Paikallinen	Lohkottu Niemelästä 1920. Hirsirunkoinen huvila 1918. Luultavasti Erik Bryggmanin suunnittele-ma pulpettikattoinen sauna- ja puuvajarakennus 1939. Osa Härmälän huvila-kokonaisuutta. <i>Maakuntakaavan kohde srr 3202</i>
5.	Härmälä	406-1-48	Kotirinne	Paikallinen	Niemelän vanhan muorin mökki, rakennettu 1930. Lohkottu Niemelästä 1955. Hirsi- ja lautarun-koinen, satulakattoinen talo, jossa aumakattoinen umpikuisti. Säilynyt alkuperäisessä asussa. <i>Maakuntakaavan kohde srr 3202</i>
6.	Härmälä	406-1-11	Koivikko	Paikallinen	Lohkottu Niemelästä 1919. Hirsirunkoinen, mansardikattoinen huvila 1915-1920, rankoraken-teinen laajennus mahdollisesti 1920-luvulta. Sauna- ja kellarirakennus noin 1920-luvulta. Osa Härmälään 1800-1900-lukujen vaihteessa syntynyttä huvilakokonaisuutta. <i>Maakuntakaavan kohde srr 3202</i>
7.	Härmälä	406-1-19	Bergebo I	Paikallinen	Lohkottu Isotalosta 1930. Hirsirunkoinen, mansardikattoinen asuinrakennus betoniperustalla. Pohjoisen puoleisessa julkisivussa mansardikattoinen poikkipääty, joka ei ulkone rungosta. Osa Härmälään 1800-1900-lukujen vaihteessa syntynyttä huvila-aluetta. <i>Maakuntakaavan kohde srr 3202</i>
8.	Härmälä	406-1-9	Björkberga	Paikallinen	Lohkottu Vähätalosta 1930. Arkkitehti F. Strandellin suunnittelema hirsihuvila on rakennettu noin 1924. Pihan puolella aumakattoinen umpikuisti. Meren puolella veranta, jonka päällä parve-ke ja satulakattoinen frontoni. Tärkeä osa Härmälän huvila-aluetta. <i>Maakuntakaavan kohde srr 3202</i>
9.	Härmälä	406-1-73	Hovi	Paikallinen	Maskun kirkkoherra Henrik Wegeliuksen 1898-1899 rakennuttama lautarunkoinen huvila. Loh-kottu Vähätalosta 1915. Laajennettu 1906 ja 1920. Uimakoppi siirretty maalle. Maskun ensim-mäisiä vapaa-ajan huviloita, kiinteä osa Härmälän huvila-kokonaisuutta. <i>Maakuntakaavan kohde srr 3202</i>
10.	Maanpää	431-2-15	Merisalo	Paikallinen	Lohkotila Meritalosta 1914. Hirsirunkoinen ponttilaudoitettu asuinrakennus 1800-1900-lukujen vaihteesta, aitta 1740-luvulta, todennäköisesti siirretty tälle paikalle 1912. Navetta mahdollisesti 1920-luvulta.
11.	Maanpää	431-2-24	Meritalo 1/3	Paikallinen	Kantatila vanhalla kylätontilla. Kaksi asuinrakennusta 1800-luvun jälkipuolelta, sementtirunkoi-nen navetta, luonnonkivinen vilja-aitta, hirsirunkoinen autotalli ja huone sekä muita talousraken-nuksia 1910-1932 väliseltä ajalta.
12.	Maanpää	431-1-14	Lehtisalo	Paikallinen	Lohkottu Pohjatalosta 1935. Hirsirunkoinen kahden perheen asuinrakennus on 1900-luvun al-kuvuosilta, kuului alunperin Maanpään sahalle. Talousrakennus samalta ajalta. Luonnonkivistä ladottu kaivo kuusikulmaisella kaivohuoneella, puuosat uusittu.
13.	Maanpää	431-1-16	Leppäkari 1/2	Paikallinen	Lohkottu Pohjatalosta 1922. Asuinrakennus noin vuodelta 1900, toiminut myös Maanpään sa-han konttorina. Huonejärjestystä muutettu, lounaispäädyn kuisti purettu. Hirsirunkoinen sauna-sikala ja lautarunkoinen navetta-kanala samalta ajalta.
14.	Auvola	403-2-3	Metsäranta	Paikallinen	Lohkottu Meritalosta 1929. Asuinrakennus vuodelta 1925, rakennuttaja oli Maanpään sahan toinen omistaja. Hirsinen, leveärunkoinen rakennus, jossa on mansardikatto ja korkea kuisti-osa.
15.	Kajala	413-1-86	Kesäniemi	Paikallinen	Muodostettu Kajalasta ja Iso-Kajalasta 1933. Asuinrakennus 1900-luvun alusta vanhassa asussa. Hirsirunkoisessa rakennuksessa on luonnonkiviperusta, satulakatto ja T-puitteiset ik-kunat. Vajarakennus 1900-l alkupuolelta osittain hirttä ja osittain lautaa.
16.	Kelhoinen	418-1-9	Niemenkulman yläkansakoulu	Paikallinen	Hirsirunkoinen koulurakennus, jossa yksi luokahuone, keittola/veistosali ja opettajan asunto. Kouluna 1902-1968. Kuistia lukuunottamatta ikkunat uusittu, muuten hyvin alkuperäisessä asussa. Ulkorakennus 1900-luvun alusta.
17.	Taipale	442-1-227	Vähätalo	Paikallinen	Kantatila vanhalla kylätontilla. Hirsirunkoinen, satulakattoinen asuinrakennus 1800- ja 1900-lukujen taitteesta. Kuistin nurkat viistetyt.
18.	Ajosenpää	401-3-4	Kaarninko	Paikallinen	Ajosenpään Ohensaaressa sijaitseva, 1804 perustettu kolmas kantatila. Pitkänmallinen hirsirun-koinen asuinrakennus noin 1900-luvun alusta. Betonitiilirunkoinen, mansardikattoinen navetta 1920-luvulta.
19.	Tenhola	495-1-12	Tenholan kartano		--
20.	Nyynäinen	488-2-120	Kajanderin torppa (Kivilahti)	Paikallinen	Entinen Nyynäisten torppa. Erotettu kantatilasta 1930. Asuinrakennus vuodelta 1899, asu 1940-luvun alusta, jolloin rakennusta korotettiin ja takasivulle tehtiin yksihuoneinen poikkipääty. Navetta 1930 ja kellarirakennus 1939.
21.	Maanpää	431-1-30	Koivula	Historiallinen	Lohkottu Pohjatalosta 1917, sen entinen torppa. Asuinrakennus 1916-1917, laajennettu myö-hemmin lautaosalla. Korkearunkoinen sauna poikkipäädyllä 1916, muurattu hirren pätkistä. Si-kala-kanalan keskiosa vanhin, itäpäädyn kanala 1935. Autotalli uudempi.
22.	Härmälä	406-4-48	Suutarla	Historiallinen	Härmälän entinen ulkokylätila, rekisteröity tilaksi 1771. Asuinrakennus 1900-luvun alusta, ellei vanhempi, laajennettu ja täysin korjattu 1970-luvun asuun. Talousrakennuksia 1930-1950-lu-vuilta. Laiduntavien hevosten ansioista ympäristö säilynyt avoimena. <i>Maakuntakaavan kohde srr 3202</i>
23.	Auvola	403-1-65	Pohjatalo	Historiallinen	Kantatalo vanhalla kylätontilla. Kantatalosta muodostettu Pohjatalo ja Vaahteramäki 1999. Van-ha päärakennus Vaahteramäen alueella. Nykyisen Pohjatalon asuinrakennus 1980-luvun lopul-ta vanhan isännän rakennuksen paikalla. Puuvaja 1930-luvulta.
24.	Auvola	403-1-64	Vaahteramäki	Historiallinen	Kantatila vanhalla kylätontilla. Pohjatalon kantatilasta muodostettu Vaahteramäki ja Pohjatalo 1999. Alueella Pohjatalon uusi asuinrakennus 1990-luvulta, vanha asuinrakennus 1909, kana-la 1931, sauna, aitta-maitohuone-asuinhuone -rakennus ja kellari.
25.	Auvola	403-2-5	Vuorila	Historiallinen	Lohkottu Meritalosta 1923, mahdollisesti entinen mäkitupa. Hirsirunkoinen päärakennus 1920-1925, ulkoasu ja lautarakenteinen laajennus 1950-luvulta. Kanala 1920-luvulta.
26.	Auvola	403-2-15	Meritalo	Historiallinen	Kantatila vanhalla kylätontilla. Nykyinen päärakennus 1970. Vanhan emännän asuinraken-nus 1800-luvun lopulta, ulkoasu 1930-luvulta. Navetat 1953 ja 2003. Punatiilikuivuri mahdol-lisesti 1940-1950-lukujen taitteesta. Useita talousrakennuksia.
27.	Kajala	413-1-36	Niementori	Historiallinen	Lohkottu Kajalasta 1941. Kauppa- ja asuinrakennus 1938, toimi Niemenkulman kauppana 1960-luvun lopulle. Hirsirakenteinen asuinosa ja lautarakenteinen varasto-osa, hirret tuotu Nousiai-sista. Peruskorjattu 1980-luvun alussa. Sauna- ja vajarakennus 1930-l.
28.	Taipale	442-1-237	Merilä II	Historiallinen	Isojaon aikaisen sotilastorpan paikalle rakennettu asuintalo, jonka vanhimmat osat ovat 1800-luvun lopusta ja uusimmat 2000-luvulta. Ikkunat, vuorilaudoitus ja katto on uusittu. Rankoraken-teisessä navetassa ja hirsirunkoisessa saunassa on betoniperusta.
29.	Härmälä	406-1-17	Tammisalo	Historiallinen	Lohkottu Härmälän Vähätalosta 1930. Hirsirunkoinen asuinrakennus 1900-luvun alkupuolelta, luonnonkiviharkkoperusta.
30.	Nyynäinen	488-3-109	Joensuu	Historiallinen	Paikalla oli Nyynäisten kalastajatorppa ainakin jo vuonna 1799. Erotettiin kantatilasta 1938. Ny-kyinen asuinrakennus vuodelta 1938, ulkoasu 1980-1990-luvuilta.

31.	Nyynäinen	488-2-173	Orkola (+Vanha Orkola)	Historiallinen	Orkola-niminen torppa mainitaan jo 1790-luvulla. Erotettu kantatilasta 1930. Nykyinen talous-keskus 1940-1950-luvulta. Vanha asuinrakennus osin 1860-luvulta ja vanhassa asussa. Li-säksi sementtitiilinen navetta ja pieni hirsiaitta.
32.	Nyynäinen	488-2-163	Oriluoto	Historiallinen	Entinen torpan tontti. Toppa on toiminut aikoinaan valtion hevoskaranteenialueena. Nykyinen rintamiestyylinen päärakennus vuodelta 1954. Tilalla on myös toinen 1800-luvulta peräisin ole-va asuinrakennus sekä kanala ja muita piharakennuksia.
33.	Nyynäinen	488-2-22	Kaita	Historiallinen	Vanha torpan tontti, joka on isojakokartassa 1824. Lohkottu Nyyräisistä 1930. Vanha 1800-luvun asuinrakennus purettiin 1961. Nykyinen päärakennus vuodelta 1959. Tontilla on lisäksi vuonna 1920 muualta tuotu tallirakennus ja navetta (1938).
34.	Tenhola		Kari	Historiallinen	Oukkulanlahden rannalla sijaitseva entinen torppa lohkottiin Teholasta vuonna 1922. Asuinra-kennus 1890-luvulta, asua muutettu, rakennuksessa ollut kaksi asuntoa. Lohkokivinavetta, ta-lousrakennus ja sauna 1900-luvun alkupuolelta.
35.	Nyynäinen	488-2-87	Tarvo	Historiallinen	Tarvon saarella jo 1780-luvulla ollut entinen Nyynäisten torppa. Erotettu kantatilasta 1930. Pit-känurkkainen parituparakennus on noin vuodelta 1860, ulkoasu lähinnä 1950-luvulta. Useita ul-korakennuksia, mm. navetta 1946.
36.	Nyynäinen	488-2-109	Aitsaari	Historiallinen	Entinen Nyynäisten torpan tontti. Aitsaaren torppa mainitaan jo 1760-luvulla. Erotettu kantatilas-ta 1930. Aitsaaren vanha asuinrakennus paloi vuonna 1995 tai 1996. Betoniperusteinen ulko-rakennus on osittain purettu.
37.	Nyynäinen	488-2-30	Männistö	Historiallinen	Kiinteistö on muodostettu vuonna 1930. Asuinrakennuksen vanhimmat osat ovat 1800-luvulta, uudemmat 1900-luvun alusta, etusivulla kaksi eri-ikäistä pulpettikattoista kuistia. Lisäksi ulkora-kennuksia.
38.	Ohensaari	433-1-65	Papinluoto	Historiallinen	Odensaaren 1740-luvulla perustettu torppa. Hirsirunkoiset asuinrakennus, navetta ja aitta 1800-luvulta (tieto vuodelta 1985).
39.	Nyynäinen	488-2-154	Linnuskorpi	Historiallinen	Linnuskorpi mainitaan Nyynäisten torppana jo vuonna 1767. Erotettu kantatilasta 1930. Papin-luodon saarella sijaitsevan entisen torpan asuinrakennus on 1800-luvulta. Rakennuksen pur-kamista suunniteltiin 1980-l:n puolivälissä.
40.	Taipale	442-1-154	Pahnaluoto	Historiallinen	Lohkottiin Isotalosta 1912. Entinen maatilan pihapiiri 1900-luvun alusta. Hirsirunkoinen, mansar-dikattoinen asuinrakennus on vuorattu mineriitillä. Punatiilinavetan toisessa päässä on hirsinen osa. Riihi, sauna ja venevaja ovat hirttä. Kellari on holvattu
41.	Nyynäinen	488-2-158	Matalluoto	Historiallinen	Matalluodon saarella sijaitseva entinen torppa, joka mainitaan jo 1825. Erotettu kantatilasta 1930. Nykyinen asuinrakennus vuodelta 1927, lisäsiipi noin 1970. Tilalla on lisäksi kivinavetta (1876), sauna (1870), aitta, kellari ja venevaja.
42.	Härmälä	406-1-77	Koivuniemi	Maisemallinen	Lohkottu Niemelästä 1921. Betoniperustalla oleva asuinrakennus, todennäköisesti hirsirunkoi-nen, noin 1923. Rinteessä siirretty aitta. Rannassa uudehkot mökki ja sauna. <i>Maakuntakaavan kohde srr 3202</i>
43.	Härmälä	406-1-29	Metsola	Maisemallinen	Lohkottu Niemelästä 1938. Asuinrakennus noin 1920-luvulta, täydellisesti remontoitu 1990-2000-luvuilla. Umpikuisti ja avokuisti uusittu, ikkunat suurennettu. Korjauksista huolimatta yleis-ilme säilynyt hyvin. Osa Härmälän huvila-asutuskokonaisuutta. <i>Maakuntakaavan kohde srr 3202</i>
44.	Maanpää	431-1-10	Koivusalo	Maisemallinen	Lohkottu Pohjatalosta 1930. Hirsirunkoinen, kuistiton asuinrakennus rakennettiin 1925, kuisti ja kaksi laajennusosaa 2005-2006. Hirsirunkoinen, avosaumalaudoitettu kanala- ja vajarakennus 1925.
45.	Kajala	413-1-13	Kuusisto	Maisemallinen	Lohkottu Iso-Kajalasta 1925. Asuinrakennus noin 1900, luonnonkiviperusta, hirsirunko ja sa-tulakatto, aumakattoinen kuisti, jonka nurkat on viistetty. Asua muutettu noin 1950-luvulla. Vieressä on 1988 rakennettu omakotitalo.
46.	Kajala	413-1-40	Leppäranta	Maisemallinen	Lohkottu Kajalan Vähätalosta 1933. Asuinrakennus 1929, korotettu ja laajennettu 1940-luvun lopulla, asua muutettu 1983. Hirsirunkoinen navetta 1920-luvulta. Autotalli sementtitiilestä mak-karasaumoin 1959. Meren rannassa sauna.
47.	Taipale	442-1-239	Metsälä	Maisemallinen	Lohkottu Isotalosta 1912. Lähellä meren rantaa rinteessä. Hirsirunkoiset asuinrakennus ja pie-nempi tupa 1800-1900-lukujen vaihteesta. Ylempänä pihassa myös uudempiä talousrakennuk-sia.
48.	Niittukartano	453-1-23	Tammimäki	Maisemallinen	Asuinrakennus vuodelta 1948, tontti lohkottu Niittukartanosta 1957. Rakennukseen on tehty useita korjauksiai, mutta ulkoasu on säilynyt alkuperäisenä. Pihapiirissä on 1948 rakennettu karjarakennus, joka toimii nykyään muun muassa juhlatilana.
49.	Nyynäinen	488-2-168	Kuusimäki	Maisemallinen	Entinen Nyyräisten torppa, erotettu kantatilasta 1930. Mansardikattoinen asuinrakennus vuo-delta 1924, alkuperäinen asu säilytetty. Tilalla myös vanhan isännän asunto (1954), navetta, sauna ja kanala (1939).
Ei arvotusta					
50.	Auvola	403-2-15	Meritalon Ylistupa (vanhan emännän rak.)		Kts Meritalo
51.	Härmälä	406-4-5	Koivuranta		Lohkottu Suutarlasta 1926, isojaon aikaan täältä löytynyt talon rauniot. Asuinrakennus 1910-luvulta, mahdollisesti siirretty, remontoitu, laajennettu ja korotettu 2006. Tontilla myös vaja, ve-nevalkama 1940-luvulta sekä sauna ja autotalli 1989. <i>Maakuntakaavan kohde srr 3202</i>
52.	Auvola	403-1-7	Mäkiranta		Lohkotila, erotettu Auvolan Pohjatalosta 1935. Asuinrakennus vuodelta 1928, laajennettu ja asua muutettu 1960-luvulla, eteläsivun frontoni 2000-luvun alusta.
53.	Nyynäinen	488-4-66	Toivola		Kiinteistö lohkottu Nyynäisistä vuonna 1955. Matala ja leveärunkoinen asuinrakennus vuodelta 1950, loiva satulakatto. Pihalla on noin 1950-luvulla rakennettu navetta ja vanha sauna.
54.	Nyynäinen	488-4-71	Mäennenä		Kiinteistö lohkottu Nyynäisistä vuonna 1955. Asuinrakennus vuodelta 1950, lisäsiipi 1975, ikku-namalli 1980-luvulta. Pihalla on vanha navetta ja sauna 1950-luvulta.
55.	Nyynäinen	488-4-38	Ouri		Kiinteistö on lohkottu Mäennenästä vuonna 1959. Pieni asuinrakennus vuodelta 1959.
56.	Nyynäinen	488-4-36	Saarilehto		Tontti lohkottu Mäennenästä vuonna 1959. Asuinrakennus vuodelta 1959, vuorattu mineriitille-vyillä ja katettu aaltopellillä. Ikkunat yksijakoiset. Pihalla on tynnyrisauna ja puuvaja.
57.	Niittukartano	453-1-17	Rinnemäki		Kiinteistö on lohkottu Niittukartanosta 1957. Rintamamiestyyppinen asuinrakennus v:lta 1948, laajenettu myöhemmin satulakattoisella lisäsiivellä. Pihapiirissä on sauna, talousrakennus ja kolme kalustevajaa.
58.	Nyynäinen		Orkola (Lehtimäki)		Rakennuspaikka kuuluu nykyisin Lehtimäkeen. Kiinteistö on erotettu kantatilasta vuonna 1930. Paikalla ollut Monnoisten kartanon työmiehen torppa 1800-luvulta on purettu. Siihen kuuluva navetta on raunioina, jäljellä aitta.
59.	Nyynäinen		Orkola I (Salmisen vanha tupa)		Kts . Orkola
60.	Nyynäinen	488-1-164	Lehtimäki (II)		?? Onko sama kuin vanhin orkola, joka kuuluu nyk. lehtimäen kiinteistöön. PURETTU
61.	Nyynäinen	488-2-24	Rauhala 1/2		Rauhala erotettiin kantatilasta 1930. Asuinrakennus on 1900-luvun alusta ja on tehty alun pe-rin Kaidan tilan vanhan isännän asunnoksi, nykyinen ulkoasu 1940-1950-luvuilta. Lisäksi yh-den lehmän navetta, sauna, kellari ja puuvaja.
62.	Nyynäinen	488-2-28	Välilä		Kiinteistö on erotettu kantatilasta vuonna 1930. Asuinrakennus on tehty 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa vanhoista hirsistä. Nykyinen ulkoasu ja lisäsiipi ovat 1980- ja 1990-lukujen vaih-teesta.
63.	Nyynäinen	488-3-96	Ruohosenmaa		Saman niminen torppa mainitaan jo vuonna 1767. Erotettu Nyynäisistä kalastus- ja maanviljelys-tilaksi vuonna 1938. Korkealle betoniperustukselle tehty asuinrakennus on vuodelta 1938. Ton-tilla on myös samanikäinen navetta ja kalustovaja.
64.	Nyynäinen	488-3-101	Pihlavakari		Pihlavakarin saarella sijaitseva kiinteistö on erotettu kantatilasta vuonna 1938. Pieni asuinra-kennus on vuodelta 1880, ulkoasua on muutettu. Lisäksi sauna ja vaja.
65.	Nyynäinen	4488-2-92	Päivärinne		Kiinteistö on erotettu Aitsaaresta vuonna 1970. Tontilla oleva pieni hirsirunkoinen asuinraken-nus on 1920-1940-luvulta. Pihalla on vaja, jonka alla on kellari.

66.	Nyynäinen	488-2-175	Tuomela		Kiinteistö on erotettu Aitsaaresta vuonna 1958. Pieni hirsirunkoinen asuinrakennus lienee 1800-luvun lopulta, kuisti, mineriittivuoraus ja ikkunamalli noin 1950-1970. Lisäksi tontilla on van-ha sauna ja navetta.
Lähde: Varsinais-Suomen maakuntamuseo - Maskun ja Lemun inventoidut kiinteistöt					