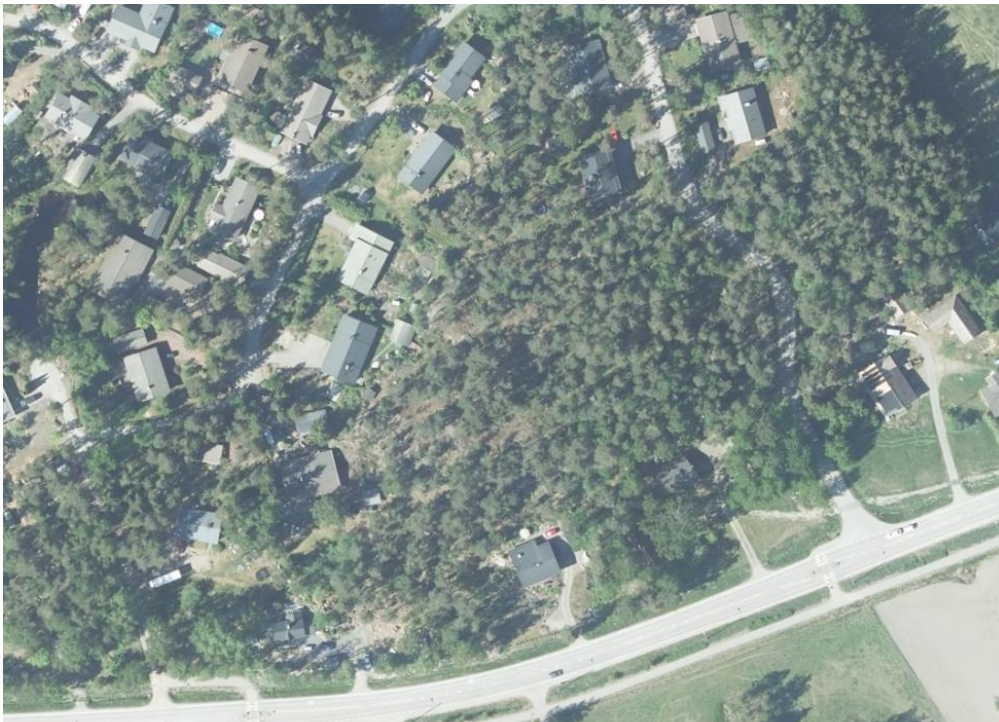

KAAVASELOSTUS

MASKUN KUNTA

LEMU

ASKAISTENTIE 55-67 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS



KUVA: MML

Työnumero: 23701005

PÄIVÄYS: 16.10.2017, 26.1.2022

Sweco Infra & Rail Oy

Lemminkäisenkatu 34, 20520 **Turku**

www.sweco.fi
etunimi.sukunimi@sweco.fi
puh. 010 2414 000

Y-tunnus 2998506-9

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	ASEMAKAAVA	3
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVA	4
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1	Yleiskuvaus	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö	5
3.1.3	Yhdyskuntateknikka, palvelut ja liikenne	5
3.1.4	Ympäristön häiriötekijät	5
3.1.5	Inventoinnit/selvitykset	5
3.1.6	Maanomistus	5
3.1.7	Pohjakartta	5
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	6
3.2.1	Kaavoitustilanne	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	8
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN	8
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	8
4.3.1	Osalliset	8
4.3.2	Vireilletulo	8
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	9
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	9
4.4.1	Kunnan/maanomistajien tavoitteet	9
4.4.2	Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet	9
4.4.3	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	9
4.5	MIELIPITEIDEN HUOMIOIMINEN	9
4.5.1	Valmisteluvaihe	9
4.5.2	Ehdotusvaihe	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAAUS	10
5.1	ASEMAKAAVAN RAKENNE	10
5.2	PALVELUT	10
5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	10
5.4	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	11
5.5	NIMISTÖ JA NUMEROINTI	11
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	11
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	11
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	11
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	11

MASKUN KUNTA

LEMU

ASKAISTENTIE 55-67 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 ASEMAKAAVA

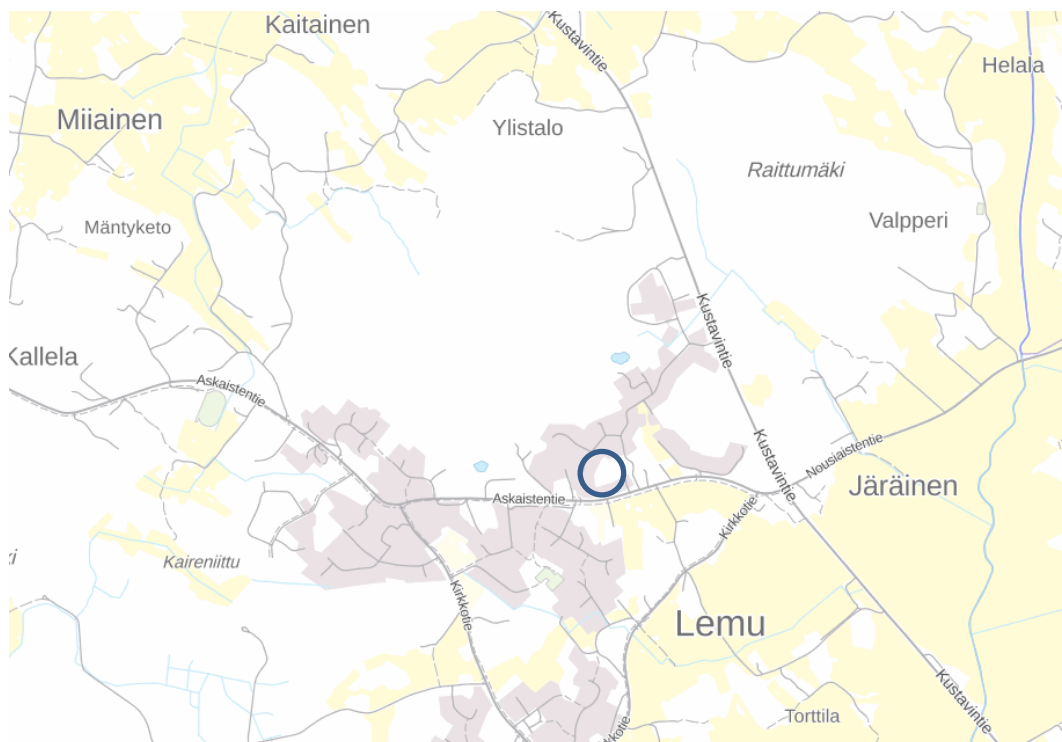
Asemakaavan selostus, joka koskee 20.1.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Lemun taajaman 21.3.1983 vahvistetun asemakaavan korttelin 53 tonttia 1 ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavalla muodostuvat Lemun taajaman kortteli 68, osat kortteleista 51 ja 53 sekä lähivirkistys- ja katualuetta.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue käsittää muutamia toteutuneita vanhoja rakennuspaikkoja sekä pientaloalueen laajennusaluetta. Kohde sijaitsee Askaistentien pohjoispuolella Kuparhanantien ja Lammenkujan välisellä alueella.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti sinisellä

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaavoitus on käynnistynyt kunnan toimesta
- Kunta on tehnyt kaavoituspäätöksen 6.6.2016.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos valmistuivat syys-lokakuussa 2017.
- Kaavan vireille tulosta kuulutettiin paikallislehdessä ja kunnan ilmoitustaululla 14.11.2017
- Kaavaluonnos asetettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville 23.11.–28.12.2017 väliseksi ajaksi
- Kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille tiedoksi.
- Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 7.2.–9.3.2022 väliseksi ajaksi
- Lausuntoja antoivat ____
- Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan ____
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan ____
- Kuulutus kaavan voimaantulosta

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan tavoitteena on jakaa kunnan omistuksessa oleva kiinteistö omakotitonteiksi, todeta toteutuneet rakennuspaikat ja tarkistaa rakennuspaikkojen rajauksia. Lisäksi korttelien sisäisen VL-alueen muotoa tarkistetaan tarkoituksenmukaisten tonttien muodostamiseksi. Askaistentien varressa varaudutaan tiealueen rajauksella mahdolliseen kevyen liikenteen väylän jatkoon.

Asemakaavalla muodostetaan erillispientalojen korttelialuetta sekä lähivirkistys- ja katualueita.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Yleiskuvaus

Alue sijaitsee Lemun taajama-alueella Askaistentien pohjoispuolella. Se käsittää neljä asuinpihapiiriä maantien varressa, yhden Kuparhanantien varressa sekä metsämaastoa niiden sekä uudemman pientaloalueen välissä.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Asuinrakennuksista kaksi on noin 1950-60-luvun pientaloja, yksi noin 1970-luvulta ja yksi 1980-luvulta. Vastikään kunnostettu pieni asuinrakennus kapeammalla tontillaan on ilmeensä perusteella noin 1900-luvun alkupuolelta.

3.1.3 Yhdyskuntatekniikka, palvelut ja liikenne

Alue on yhdyskuntatekniikan ja Lemun keskustan palvelujen piirissä. Askaistentie on yhdysmaantienä vilkkaampi väylä. Vanhoilla tonteilla on muutamia liittymiä maantielle, joista osa ei ole korvattavissa. Maantien eteläpuolella on kevyen liikenteen väylä ja alueen vierestä keskisaarekkeelliset suojatiet sille. Mahdollisia tulevia tarpeita varten on tiealuetta rajattava väljästi uutta asemakaavaa päin.

3.1.4 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen vierellä sijaitsee Askaistentie (mt 1900), josta aiheutuu jonkin verran melua. 55dBA:n melualue ylittää Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen laatiman Melun – ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa oppaan mukaisesti noin 35 m päähän tiestä, kun tien nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 50km/h ja tiellä on noin 2500 ajoa vuorokaudessa. Meluvyöhyke ulottuu Askaistentien varrella sijaitsevien olemassa olevien asuinpihapiireihin.

Suunnittelualueen maaperä on pääasiassa kalliota ja hiekkamoreenia. Maantiestä ei katsota juuri aiheutuvan tärinää suunnittelualueelle.

3.1.5 Inventoinnit/selvitykset

Alueen yleiskaavoituksen yhteydessä on tehty perusselvityksiä, jotka huomioidaan kaavan laadinnassa. Alue on pääosin rakennettua ympäristöä lukuun ottamatta pientaloalueen laajennusta. Toukokuussa 2021 on annettu lausunto suunnittelualueen viheralueesta ja sen luontoarvoista.

3.1.6 Maanomistus

Alueella on sekä kunnan että yksityistä maanomistusta.

3.1.7 Pohjakartta

Maskun kunta ylläpitää ajantasaista asemakaavan pohjakarttaa. Pohjakartta on rakentamistilanteeltaan vanhentunut, mutta muutokset mm. rajausten suhteen on otettu huomioon.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

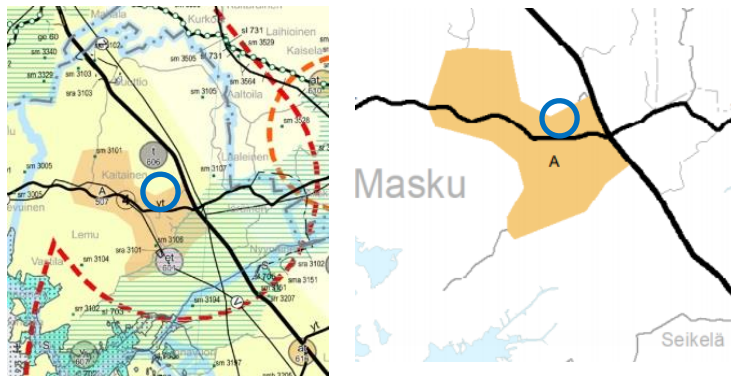
3.2.1 Kaavoitustilanne

Maakuntakaavoitus

Maskun maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen liitto. Maakuntavaltuuston 13.12.2010 hyväksymässä ja ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistamassa maakuntakaavassa alue sijoittuu Lemun taajama-alueelle. Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A). Askaistentie on osoitettu yhdystienä. Alue kuuluu Saariston rengastiehen tukeutuvaan kemittämisvyöhykkeeseen.

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Vaihemaakuntakaavassa kaavoitettava alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A), jolla on merkitty valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Asuinalueiden lisäksi sisältää paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Kuvat 2-3. Otteet voimassa olevasta maakuntakaavasta ja maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta.



Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa käsitellään maakunnan kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit sovittaen ne yhteen luonnonarvojen sekä virkistys- ja matkailun kehittämistarpeiden kanssa. Vaihemaakuntakaava tarkistaa ja täydentää voimassa olevia maakuntakaavoja yleismääräyksessä rajattujen teemojen ja sisältöjen mukaisesti.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Hyväksymispäätöksestä tehtiin 4 kpl valituksia, jotka tullaan käsittelemään Turun hallinto-oikeudessa. Maakuntahallitus määräsi 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu matkailun, retkeilyn ja virkistys- ja kehittämisen kohdealueeseen (keltainen katkoviiva).

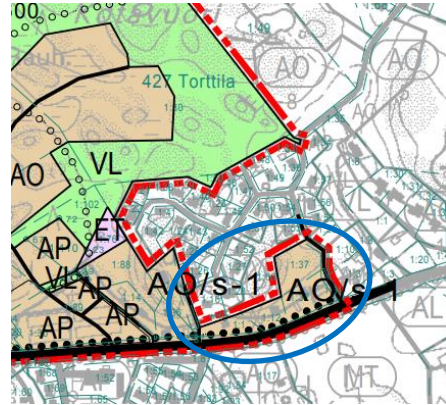


Kuva 4. Ote luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta.

Yleiskaavoitus

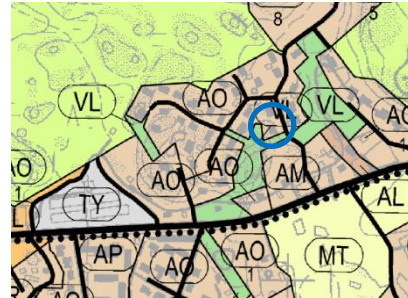
Suunnittelualueella on pääosin voimassa 30.1.2012 hyväksytty Lemun keskustan osayleiskaavan muutos. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu Erillispientalovaltaisena alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (AO/s-1). Korjaus- ja täydennysrakentaminen tulee huolellisesti rakennustavaltaan ja sijainniltaan sovittaa ympäristöönsä, oleviin pihapiireihin ja rakennuskantaan sekä taajamakuvaan. Askaistentien varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitti.

Kuva 5. Ote Lemun osayleiskaavamuutoksesta. Sijainti sinisellä ympyrällä.



Alueella on vähäiseltä osin voimassa 26.1.2005 hyväksytty Lemun keskustan osayleiskaava. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu asumista ja virkistysaluetta.

Kuva 6. Ote Lemun osayleiskaavasta. Sijainti sinisellä ympyrällä.

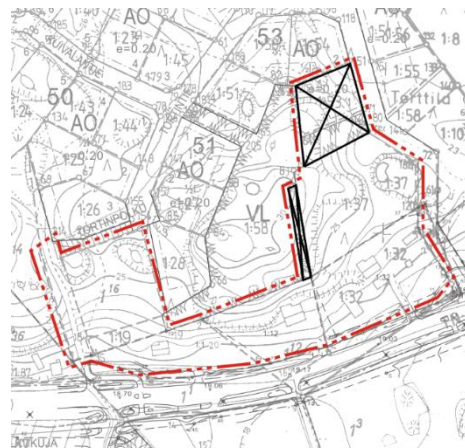


Asemakaavoitus

Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta. Asemakaavan muutos koskee yhtä 21.3.1983 vahvistetun asemakaavan AO-tonttia sekä lähivirkistysaluetta VL.

Kaava-alueeseen rajautuu lisäksi katualuetta, erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä lähivirkistysaluetta (VL).

Kuva 7. Ote asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue (ehdotusvaihe) punaisella ja poistuva kaava-alue mustalla.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kaavan tavoitteena on jakaa kunnan omistuksessa oleva kiinteistö rakennuspaikoiksi.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN

Kunta on tehnyt kaavoituspäätöksen 6.6.2016 (§ 143).

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen maanomistajat
- naapurialueiden maanomistajat
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- alueella toimivat yritykset ja yhteisöt

Kunnan hallintokunnat:

- rakennustarkastaja
- tekninen johtaja/tekninen lautakunta
- ympäristösihteeri/ympäristölautakunta

Viranomaiset:

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo (tarvittaessa)

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemärointi (vesilaitos)
- DNA Lounais-Suomi (tietoliikenneverkko)
- Caruna Oy (sähköverkko)

4.3.2 Vireilletulo

Kunta kuuluttaa kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu syyskuussa 2017. OAS pidetään kunnanvirastossa nähtävillä kaavan laadinnan ajan ja sitä täydennetään tarvittaessa kaavoituksen edetessä.

Kaavaluonnoksen valmistuttua kunta käsittelee sen. Kirjallisen mielipiteen esittämistä varten kaavaluonnos asetetaan nähtäville vähintään 14 päivän ajaksi (MRL 62 §; MRA 30 §). Mahdolliset lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta käsitellään ja niihin laaditaan vastineet.

Kaavaehdotus laaditaan luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 §; MRA 27 §). Mahdolliset lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta käsitellään ja niihin laaditaan vastineet.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaava on laadittu Maskun kunnan virkamiesjohdon, kunnanhallituksen ja kaavanlaatija konsultin yhteistyönä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos lähetetään viranomaisille tiedoksi.

Lausuntojen tarvetta tiedustellaan viranomaisilta kaavan valmisteluvaiheessa. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Kunnan/maanomistajien tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on ollut jakaa kunnan omistuksessa ollut kiinteistö omakotitonteiksi sekä tarkistaa rakennuspaikkojen rajauksia.

4.4.2 Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi asemakaavoittamatonta aluetta, joka rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen pohjoisosastaan. Alue on pääosin rakentunut, nykyinen aluerakenne säilyy lähes ennallaan, mutta alueen alueiden rajaukseen on tarpeen tehdä muutoksia.

4.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavoitus

Kaava tukeutuu voimassa olevaan Varsinais-Suomen maakuntakaavaan, jossa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A).

Yleiskaavoitus

Kaava on osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu asumista ja virkistysaluetta.

4.5 MIELIPITEIDEN HUOMIOIMINEN

4.5.1 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos asetaan mielipiteiden esittämistä varten (MRL 62 §; MRA 30 §). Kaavaluonnoksesta tulleisiin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet, jotka esitetään selostuksen liitteenä. Kaavakarttaa ja selostusta tarkistetaan tarvittaessa tulleen palautteen pohjalta.

4.5.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (MRL 65 §; MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta annetut muistutukset ja lausunnot esitetään hyväksymisvaiheessa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 ASEMAKAAVAN RAKENNE

Asemakaavan pinta-ala on 1,6409 hehtaaria. Asemakaavalla on osoitettu:

- Erillispientalojen korttelialuetta (AO) yhteensä 1,4717 hehtaaria
- Lähivirkistysaluetta yhteensä (VL) 0,0909 hehtaaria
- Katualuetta yhteensä 0,0783 hehtaaria

5.2 PALVELUT

Alue tukeutuu Lemun taajaman palvelutarjontaan.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Arvioinnissa tarkastellaan asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutuksia alueiden käyttöön arvioidaan tarkastelemalla nykyistä ja suunniteltua alueidenkäyttöä. Vaikutusten arviointi kootaan osaksi kaavaselostusta. Vaikutuksia arvioidaan koko kaavan laatimisen ajan. Ehdotusvaiheessa asiantuntijan laatimaa vaikutusten arviointia tukevat laaditut selvitykset ja muut kootut lähtötiedot sekä viranomaiskannanotot.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Alue liittyy ympäröiviin asemakaava-alueisiin. Kaavalla tiivistetään yhdyskuntarakennetta vähäisesti, suurin osa alueesta on jo rakentunut. Yhteydet virkistysalueisiin säilyvät ja suojaiset uudistontit ovat rakennettavissa olemassa olevaa asuinalueita hillitysti täydentäen.

Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Vähäinen rakentamistilanteen muutos asuntokadulla ei tuo merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkevalla Askaistentiellä keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on noin 2500 ajon./vrk, joten melu- ja tärinähaitat ovat myös vähäiset. Yksi yksityisliittymä maantielle poistuu. Alue on liitettävissä kunnallistekniikkaan. Kaavassa on annettu ääneneristävyysvaatimuksia liikennemelua vastaan.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole suuria muutoksia tai vaikutuksia luonnonympäristöön. Kaavamuutoksella lähivirkistykseen osoitettujen alueiden pinta-ala muuttuu vähäisesti. Alueelta on laadittu erillinen luontoselvitys.

Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Kaavalla tiivistetään pientaloaluetta. Kaavamuutoksella ei ole merkittävästi sosiaalisia tai kulttuurisia vaikutuksia.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavatontteja muodostamalla kunta saa tehostettua alueen maankäyttöä. Tonttien myynnistä kunta saa tuloja.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

5.5 NIMISTÖ JA NUMEROINTI

Lammenkuja vahvistuu asemakaavakaduksi. Korttelinnumerot 51 ja 53 ovat entisiä, 68 on uusi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alue toteutuu Maskun kunnan ja maanomistajien toimesta kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kunta seuraa kaavan toteutusta rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Turussa 26.1.2022

Sweco Infra&Rail Oy

Juha Suominen

RI, YKS-451

Liitteet

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Seurantalomake
Liite 3	Vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin, kannanottoihin ja muistutuksiin
Liite 4	Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin, kannanottoihin ja muistutuksiin
Liite 5	Luontoselvitys