
KAAVASELOSTUS

MASKUN KUNTA

ASKAISTEN YLEISKAAVAN MUUTOS

KIINTEISTÖT: Isojärvi 481-522-2-24 Rauhoitusalue 481-522-876-3, Palmuranta 481-522-2-25, Honkaranta 481-522-2-1, Tontinpää 481-522-2-31

TYÖNUMERO: 20601953

TURKU, 15.6.2021

Sweco Infra & Rail Oy

MASKU ASKAISTEN YLEISKAAVAN MUUTOS

Yleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee 6.4.2021 päivättyä yleiskaavakarttaa.

Yleiskaavan muutos laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 42 §:n mukaiseksi oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi. Yleiskaavan muutosta voidaan MRL 72 §:n nojalla käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena RA- ja AO- alueilla.

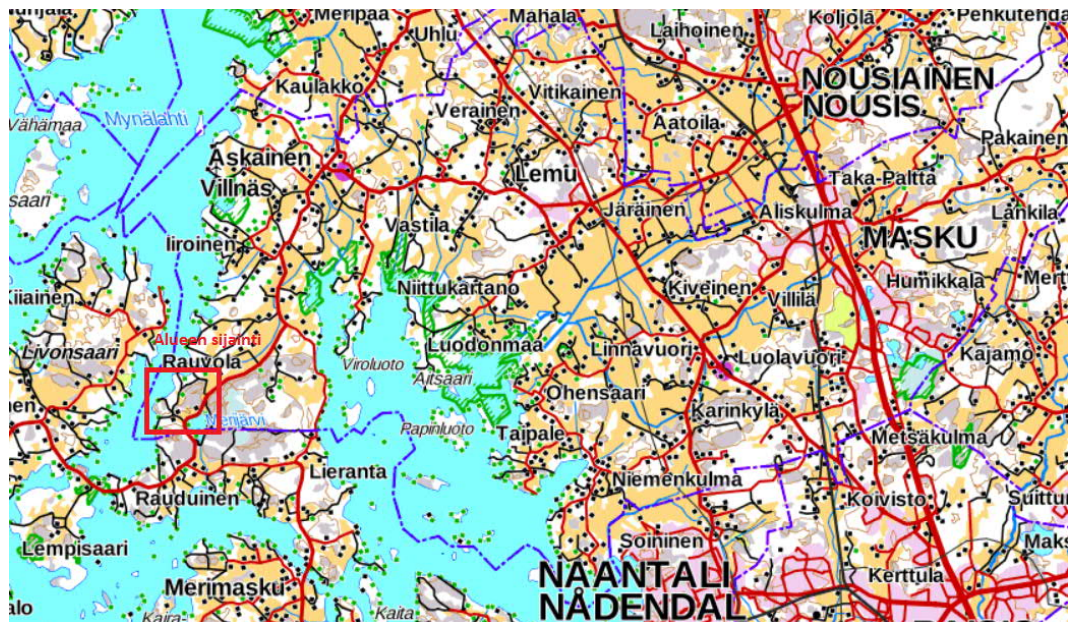
0. JOHDANTO

Alueelle on voimassa Askaisten yleiskaava, joka on hyväksytty 29.3.2004.

Tehtävänä on laatia kiinteistölle Isojärvi 481-522-2-24 Askaisten yleiskaavan muutos. Kaavan muutos on lähtenyt liikkeelle em. kiinteistön maanomistajan aloitteesta.

Kaavan muutoksen rantarakennusoikeuden mitoitus perustuu Askaisten yleiskaavan mitoitukseen.

Yleiskaavan muutoksen alue sijaitsee Maskun kunnassa, noin kuusi kilometriä Askaisten taajamasta etelään, Livonsaaren itäpuolella, Tontinpäässä.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti (Alue punaisella kuvan vasemmassa reunassa).

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää kiinteistölle Isojärvi 481-522-2-24 em. voimassa olevassa Askaisten yleiskaavassa osoitettuja rakennuspaikkoja paremmin rakentamiseen soveltuvalla rannanosalla sekä osoittaa nämä siirrettävät loma-asunnon rakennuspaikat ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkoina. Kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 naapurikiinteistöjen Palmuranta 481-522-2-25, Honkaranta 481-522-2-1 ja Tontinpää 481-522-2-31 osalta on tarkoituksen mukaista tarkistaa kiinteistöjen rakennuspaikkojen ulottuvuudet voimassa olevan kiinteistöjaon mu-

kaisesti. Voimassa olevan yleiskaavan ja kiinteistöjaon välinen suhde näkyy alla olevassa kuvassa 2.



Kuva 2: Voimassa olevan yleiskaavan suhde kiinteistöjakoon.

Alueella voimassa olevassa Askaisten yleiskaavassa kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 RA -alue ulottuu kiinteistölle 481-522-876-3. Kaavan muutoksen laadinnan aikana selvitetään muutettavan kaavan mukainen em. kiinteistöjen rantarakennusoikeuden määrä, jotta saadaan selville kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 siirrettävien rakennuspaikkojen määrä.

Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä osoitetaan alueella voimassa olevan Askaisten yleiskaavan ja Maskun kunnan voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

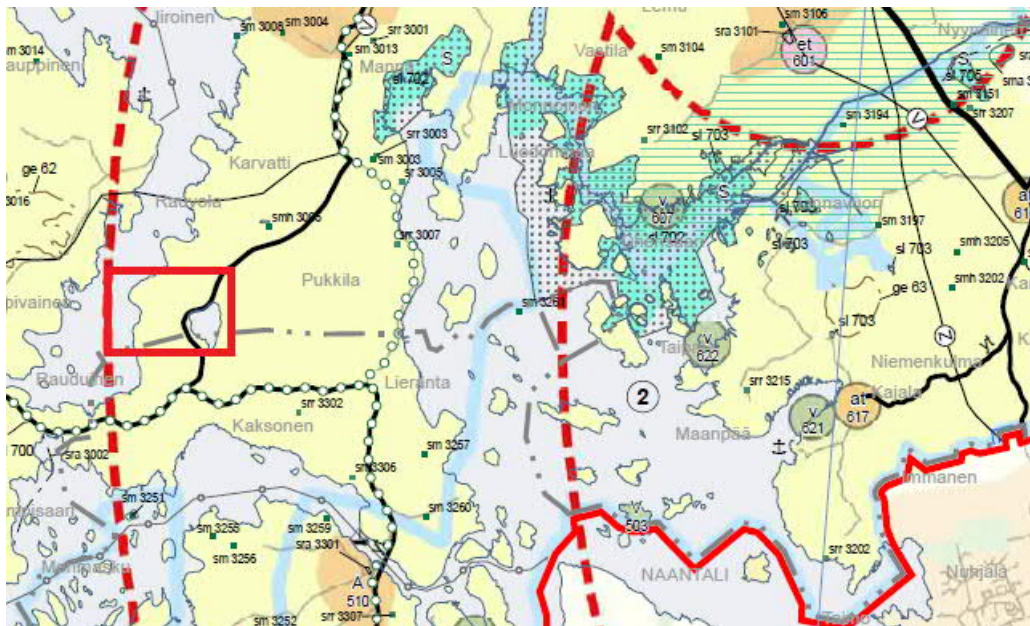
1. PERUSTIEDOT

1.1 Maakuntakaavoitus (seutukaavoitus)

Ympäristöministeriö on vahvistanut Varsinais-Suomen maakuntakaavan 20.3.2013.

Maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalous- /retkeily /virkistysalueena (MRV).

Kaava-alue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueella 1, jolla rantarakentamisen mitoitusnormi on 7-10 lay/km ja muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrä 40%.

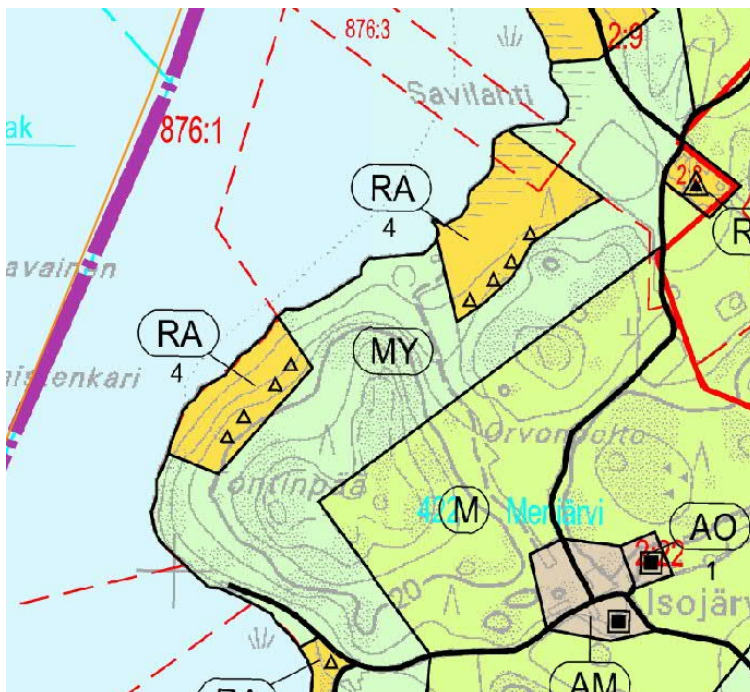


Kuva 3: Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta

1.2 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa 29.3.2004 hyväksytty Askaisten yleiskaava.

Voimassa oleva yleiskaava perustuu ranta-alueiden osalta 29.4.1991 hyväksyttyyn ja 2.11.1992 lääninhallituksen vahvistamaan Askaisten rantayleiskaavaan.



Kuva 4: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

1.3 Asemakaavoitus

Kaava-alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

1.4 Ranta-asemakaavoitus

Kaava-alueelle ei ole laadittu ranta-asemakaavaa.

1.5 Rakennusjärjestys

Maskun kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012.

9 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset:

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen riittävät ennakkotiedot rakennuspaikan soveltuvuudesta. Selvitykset on tarvittaessa esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Uuden rakennuspaikan pinta-alan oikeusvaikutteisten yleiskaavojen ulkopuolisilla alueilla tulee olla vähintään 3 500 m². Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, peruskorjausta tai vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakennusluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

Uuden rakennuspaikan pinta-alan vähimmäismäärä eri oikeusvaikutteisilla yleiskaava-alueilla on esitetty oheisessa taulukossa:

Oikeusvaikutteinen yleiskaava	Maankäyttö	Pinta-ala
Askaisten yleiskaava	AO	3 000 m ²
Askainen - Louhisaaren osayleiskaava	AP	3 000 m ²
Askainen, yleiskaavan tarkistus, itäinen keskusta	RA	2 500 m ²
	M	10 000 m ²
Lemun keskustan osayleiskaava	AO	3 000 m ²
	AP	3 000 m ²
	M	10 000 m ²
Maskun yleiskaava 2020		
- st-ak (asemakaavoitettavat alueet)	AP	3 000 m ²
- st-at (kylät)	Ohjeellinen rakennuspaikka	3 000 m ²
- st-ra (rantavyöhyke)	Asuinrakennuspaikka	3 000 m ²
	Lomarakennuspaikka	2 500 m ²

11 § Rakentamisen määrä rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla:

Tämän pykälän määräyksiä noudatetaan, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole toisin määrätty.

Rantaan rajoittuvalla ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettulla rakennuspaikalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 300 k-m². Rakennuspaikalle saa kokonaiskerrosalaan kuuluvina rakentaa 30 k-m² saunarakennuksen sekä käyttötarkoitukseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia.

Rantavyöhykkeellä sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, kerrosalaltaan enintään 150 m²:n suuruisen vapaa-ajan asuinrakennuksen ja erillisen, kerrosalaltaan enintään 30 m²:n suuruisen saunan sekä tarpeellisia talousrakennuksia yhteensä 45 m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 225 m².

Venevajan rakentaminen on sallittua jos se perustuu elinkeinon, ammatin harjoittamisen tai vakituisen asuinpaikan yhteyteen. Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan talousrakennusten yhteenlaskettua kokonaisalaa laskettaessa.

12 § Rakennuksen sijainti ja sopeutuminen rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla:

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriyteen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön, pation tai näihin rinnastettavan rakennelman etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 15 metriä.

Puupintaisen ja lämpöeristämättömän venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Venevajan leveys saa olla enintään 4 metriä ja vesikaton ylin korkeusasema enintään 3 metriä. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

15 § Rakennuksen korkeusasema ranta-alueella ja muilla alavilla alueilla:

Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmaksi.

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,65 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Järvien ja jokien rannoilla rakennus tulee rakentaa siten, että alin lattiakorkeus on vähintään 1,3 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, alimman lattiakorkeuden on järvien ja jokien rannoilla oltava vähintään 1,8 metriä keskivedenpintaa korkeammalla.

1.6 Rakennuskiellot

Suunnittelualueeseen ei kohdistu rakennuskielloja.

1.7 Päätökset ja suunnitelmat

Kaavan muutos on lähtenyt liikkeelle kaava-alueen kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 omistajan aloitteesta.

1.8 Pohjakartta

Yleiskaavan pohjakarttana on Maanmittauslaitoksen numeerinen maastokartta mittakaavassa 1:10 000 TIF-muodossa Euref ETRS GK22 koordinaatistossa. Maastokartta on täydennetty numeerisella kiinteistörajakartalla (NKRK) eli aineistolla, joka sisältää kiinteistörajat ja -tunnukset.

1.9 Kantakiinteistöt, kiinteistöjako ja maanomistus

Kaavan muutos on lähtenyt liikkeelle kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 maanomistajan aloitteesta. Kiinteistön omistaa yksityinen maanomistaja.

Em. kiinteistön kaavan muutoksen myötä on tarkoituksenmukaista muuttaa voimassa olevan kaavan rakennuspaikkojen ulottuvuuksia vastaamaan nykyistä kiinteistöjakoja ja maanomistusta. Tämän perusteella kaavan muutos koskee em. kiinteistön lisäksi seuraavia kiinteistöjä:

- Rauhoitusalue 481-522-876-3, yhteinen vesialue
- Palmuranta 481-522-2-25, yksityinen maanomistaja
- Honkaranta 481-522-2-1, yksityinen maanomistaja
- Tontinpää 481-522-2-31, yksityinen maanomistaja

Kaavan muutos perustuu muutettavan kaavan (Askaisten yleiskaava) mitoittamiseen. Ko. kaavan kaavaselostuksen liitteenä olevassa kaava-alueen kiinteistöluettelossa on kiinteistöjen Isojärvi 481-522-2-24 ja Rauhoitusalue 481-522-876-3 tiedot. Kiinteistöt Palmuranta 481-522-2-25, Honkaranta 481-522-2-1 ja Tontinpää 481-522-2-31 on muodostettu muutettavan kaava laadinnan jälkeen kiinteistöistä Isojärvi 481-522-2-24. Kiinteistöt on muodostettu rakennuspaikoiksi muutettavan kaavan mukaiselle RA -alueelle. Em. tietojen perusteella kiinteistöjen Isojärvi 481-522-2-24, Palmuranta 481-522-2-25, Honkaranta 481-522-2-1 ja Tontinpää 481-522-2-31 kantakiinteistö on 21.8.1969 rekisteröity kiinteistö Isojärvi 017-422-2-14.

2. PERUSSELVITYKSET

Tärkeimmät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet sekä suojelualueet ja -kohteet on selvitetty Varsinais-Suomen maakuntakaavassa. Tämän lisäksi yleiskaavan muutos perustuu ensimmäisen Askaisten yleiskaavan laadinnassa käytettyihin perusselvityksiin sekä ympäristöhallinnon ja Museoviraston palveluista saataviin tietoihin.

Askaisten yleiskaavan laadinnan aikana tehtyjen selvitysten perusteella ei ole ko. kaavoissa osoitettu nyt laadittavan kaavan muutoksen alueelle kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita tai kohteita eikä arvokkaita luontokohteita tai alueita.

Olemassa olevia perusselvityksiä täydennetään kaavan laadinnan aikana viranomaislausuntojen ja kaavaratkaisun perusteella.

2.1 Luonto

Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto –palvelun karttapalvelun (KARPALO) tietojen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

2.2 Muinaismuistot

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / muinaisjäänösrekisteri) saatavan tiedon mukaan alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita muinaismuistoja.

2.3 Rakennushistoria

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / rakennusperintörekisteri) saatavan tiedon mukaan alueella ei ole suojeltavia tai muita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai pihapiirejä.

3. VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

Kaavan muutoksen alueella ei ole vakituista asutusta eikä työpaikkoja.

4. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

4.1 Kokonaisrakenne ja maankäyttö

Kaavan muutosalueen osalta kiinteistö Isojärvi 481-522-2-24 on rakentamaton. Kiinteistöllä Palmuranta 481-522-2-25 on loma-asunto. Muut kiinteistöt ovat rakentamattomia.

Muutettavassa kaavassa kaavan muutoksen alueelle on osoitettu yhteensä kahdeksan rakennuspaikkaa. Näistä rakennuspaikoista kolme rakennuspaikkaa on kiinteistötoimituksella muodostettu omaksi rakennuspaikaksi.

4.2 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu Askaisten taajaman sekä Maskun ja Naantalin keskustan palveluihin.

4.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan muutoksen alueella ei ole vesi- eikä viemäriverkkoa. Kiinteistön jätevesien käsittely on hoidettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

4.4 Liikenne

Kaava-alueelle ja sen rakennuspaikkojen läheisyyteen on tieyhteys. Alueen rakennuspaikat ovat omarantaisia, joten niille rantautuminen on myös mahdollista.

5. LUONNONYMPÄRISTÖ

Kaava-alue ja sen ympäristö ovat luonnonympäristöltään perinteistä Varsinais-Suomalaista merenrantaa.

Osalla muutettavan kaavan mukaisten rakennuspaikkojen edustalla on vesijättö- aluetta ja matalaa ruovikkoista rantaa, jonka vuoksi näitä rakennuspaikkoja tulisi siirtää lounaaseen.

Ympäristö on metsäistä aluetta, jossa on kohtuullisesti korkeuseroja ja avokalliota. Kaava-alueen läheisyydessä on myös peltomaata.

6. TAVOITTEET

6.1 Mitoitus ja yksityiskohtaiset tavoitteet

Kaavan muutos perustuu aiemmin alueelle laaditun, 29.3.2004 hyväksytyn Askaisten yleiskaavan rantarakennusoikeuden mitoitukseen.

6.1.1 Askaisten yleiskaavan rantarakentamisen rakennusoikeuden määrittelyperiaatteet

Askaisten vuonna 1992 vahvistetussa rantayleiskaavassa ranta-alueet on jaettu viiteen eri mitoitusalueeseen. Jakoperusteena on ollut seutu-

kaavan mitoitusnormit ja seutukaavamääräykset. Yleiskaavan rantarakentamisen mitoitus perustuu rantayleiskaavan mitoitukseen eli käytännössä tähän yleiskaavaan on siirretty rantayleiskaavan aluevaraukset niin, että rantayleiskaavan vahvistamisen jälkeen lohkottujen rakennuspaikkojen osalta on tehty tarvittaessa rajaustarkistuksia.

Mitoitusvyöhykkeet

I vyöhyke, mannerrannat

I/1 vyöhyke

Mantereiset, loma-asutukseen hyvin tai kohtalaisesti soveltuvat rannat. Veden vaihtuvuus hyvä. Vesialueet runsaan virkistyskäytön mahdollistavia.

10 lay/km, vapaa rantaviiva 30-40 %

I/2 vyöhyke

Mantereiset, loma-asutukseen kohtalaisesti soveltuvat rannat.

Rannat ruohottuneet ja soistuneet.

8 lay/km, vapaa rantaviiva 50-60 %

I/3 vyöhyke

Mantereiset, loma-asutukseen rajoitetusti soveltuvat täysin tai lähes sulkeutuneet vesialueet. Rannat ruohottuneet ja soistuneet.

7 lay/km, vapaa rantaviiva 50-60 %

II vyöhyke, saari- ja saaristoalue

II vyöhyke

Loma-asutukseen hyvin tai kohtalaisesti soveltuvat sisäsaaristotyyppiset saari- ja saaristoalueet.

Veden vaihtuvuus hyvä. Vesialueet runsaan virkistyskäytön mahdollistavia.

9 lay/km, vapaa rantaviiva 40-50 %

Saariin rakennettaessa käytetään rantaviivanormituksen lisäksi seuraavaa mitoitusnormistoa:

Saaren koko	Mitoitusperuste	Sijoitusperuste
< 0.50 ha	ei rak.oik.	-
0.50-1.0 ha	1 loma-as.	siirto muualle
1-3 ha	1 loma-as/ha	siirto muualle
3-10 ha	1 loma-as./ha	pyritään siirtämään muualle
> 10 ha	rantaviivan mukaan	

Pienemmän arvon antavaa mitoitusta käytetään lopullisessa kaavassa.

III vyöhyke

III vyöhyke

Loma-asutukseen soveltuvat järvet.

6 lay/km, vapaa rantaviiva 50-60 %

Järven rannalle rakennettaessa käytetään rantaviivanormituksen lisäksi seuraavaa mitoitusnormistoa:

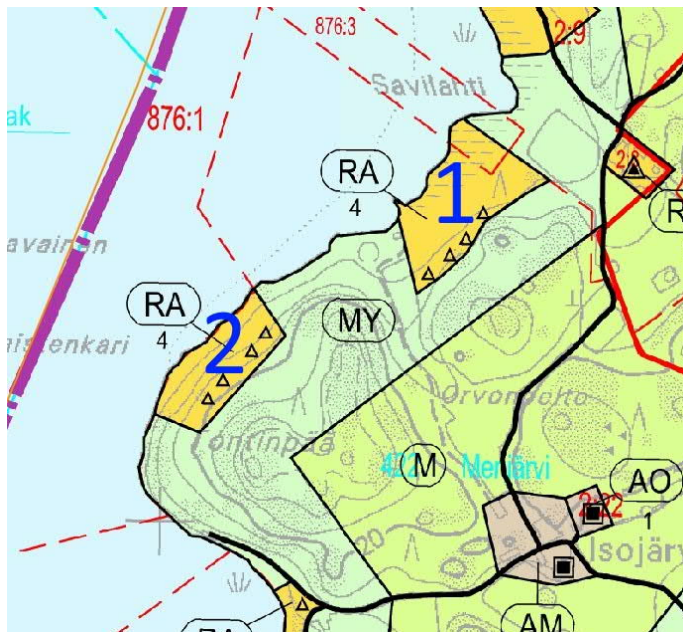
Järven koko	Mitoitus- peruste	Sijoitusperuste
0 - 0.5 ha	ei rak.oik.	-
0.50-5.0 ha	1 loma-as./1.5 vesi-ha siirto muualle	
yli 5 ha	vyöhykejaon mukainen rakennus-oikeus (lay/km), kuitenkin vähintään 1.5 vesi-ha/loma-asunto	sijoitetaan ryhmäksi

6.1.2 Tavoitteet

Kaavan muutoksen alustavat tavoitteet kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 osalta ovat seuraavat:

1. Siirtää kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 alueella voimassa olevan Askaisten yleiskaavan mukaisia rakennuspaikkoja (4 rakennuspaikkaa) paremmin loma-asumiseen soveltuvalla rannanosalle.
2. Osoittaa em. siirrettävät voimassa olevan kaavan mukaiset loma-asunnon rakennuspaikat kaavan muutoksessa pysyvän asumisen rakennuspaikoina.

Alla olevassa kuvassa on osoitettu tavoitteen mukaiset em. voimassa olevan kaavan siirrettävien rakennuspaikkojen alue sinisellä numerolla 1. Sinisellä numerolla 2 on osoitettu RA -alue, jonka yhteyteen (samaa kokonaisuuteen) rakennuspaikat siirretään.



Alueella voimassa olevassa Askaisten yleiskaavassa kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 RA -alue ulottuu kiinteistölle 481-522-876-3. Kaavan muutoksen laadinnan

aikana selvitetään muutettavan kaavan mukainen em. kiinteistöjen rantarakennus-oikeuden määrä, jotta saadaan selville kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 siirrettävien rakennuspaikkojen määrä.

Kaavan muutoksen rantarakennusoikeuden mitoitus perustuu Askaisten yleiskaavan mitoitukseen.

Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä osoitetaan alueella voimassa olevan Askaisten yleiskaavalla.

Rakennuspaikat osoitetaan vapaan rannan muodostuminen huomioiden.

Kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 naapurikiinteistöjen Palmuranta 481-522-2-25, Honkaranta 481-522-2-1 ja Tontinpää 481-522-2-31 osalta on tarkoituksen mukaista tarkistaa kiinteistöjen rakennuspaikkojen ulottuvuudet voimassa olevan kiinteistöjaon mukaisesti. Voimassa olevan yleiskaavan ja kiinteistöjaon välinen suhde näkyy alla olevassa kuvassa 2.



Kuva 2: Voimassa olevan yleiskaavan suhde kiinteistöjakoon.

7. RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

7.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaavan muutos perustuu Askaisten yleiskaavan mitoitukseen ja mitoitusperusteisiin.

Loma-asunnon rakennuspaikan (RA) rakennusoikeuden määrä on osoitettu alueella voimassa olevan Askaisten yleiskaavan mukaisesti. Ympärivuotisen rakennuspaikan (AO) rakennusoikeuden määrä on osoitettu voimassa olevan Maskun kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Vapaan rannan määrä ei vähene.

Kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 naapurikiinteistöjen Palmuranta 481-522-2-25, Honkaranta 481-522-2-1 ja Tontinpää 481-522-2-31 on tarkistettu kiinteistöjen rakennuspaikkojen ulottuvuudet voimassa olevan kiinteistöjaon mukaisesti.

Alueella voimassa olevassa Askaisten yleiskaavassa kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 RA -alue ulottuu kiinteistölle 481-522-876-3. Ko. kaavan kaavaselostuksen liitteenä olevan kiinteistö- ja mitoitusaulukon mukaan kiinteistölle 481-522-876-3 ei ole osoitettu rantarakennusoikeutta. Näin ollen voimassa olevan kaavan mukainen RA -alue kiinteistöllä 481-522-876-3 on osoitettu MY -alueena.

Kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 siirrettävät neljä loma-asunnon rakennuspaikkaa osoitetaan ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkoina maanomistajan taivoitteen ja Maskun kunnanhallituksen 29.10.2018 (§228) tekemän päätöksen perusteella.

Alueella on voimassa Maskun kunnan rakennusjärjestyksen säädökset siltä osin, kun yleiskaavassa ei ole määräyksiä asiasta.

7.2 Maanomistus

Kaavan muutos koskee viittä kiinteistöä:

- Isojärvi 481-522-2-24, yksityinen omistaja
- Rauhoitusalue 481-522-876-3, yhteinen vesialue
- Palmuranta 481-522-2-25, yksityinen omistaja
- Honkaranta 481-522-2-1, yksityinen omistaja
- Tontinpää 481-522-2-31, yksityinen maanomistaja

Kaavan muutos ei vaikuta naapurikiinteistöjen rakennuspaikkojen viihtyvyyteen tai maisemaan.

7.3 Kokonaismitoitus

Kaavan muutos perustuu Askaisten yleiskaavan mitoitukseen ja mitoitusperusteisiin. Em. mitoitusta ei muuteta kaavan muutoksella.

7.4 Maankäyttö

7.4.1 Asuntoalueet

Erillispientaloja varten on kaavassa osoitettu neljä rakennuspaikkaa. Rakennuspaikat on osoitettu loma-asutuspaikkojen yhteyteen.

Rakennuspaikalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 300 k-m². Rakennuspaikalle saa kokonaiskerrosalaan kuuluvina rakentaa 30 k-m² saunarakennuksen sekä käyttötarkoitukseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia.

7.4.2 Loma-asuntoalueet

Loma-asutusta varten on kaavassa osoitettu **RA** -merkinnällä neljä rakennuspaikkaa, joista yksi on rakennettu. Rakennuspaikat on osoitettu kiinteistöjako, maanomistus, olemassa olevat rakennukset ja rakennuspaikat sekä maasto- ja maaperä huomioiden.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 k-m²:n loma-asunnon sekä enintään 20 k-m²:n saunarakennuksen. Loma-asunto tulee sijoittaa vähintään 20 metrin ja saunarakennus vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asumista palvelevia kylmiä kevytrakenteisia talousrakennuksia enintään 60 k-m².

Rakennuspaikalla kaikkien rakennusten kerrosala saa olla enintään 180 k-m².

Kaava-alueella noudatetaan kunnan hyväksymiä jätehuoltomääräyksiä. Lisäksi alueella on noudatettava kulloinkin voimassa olevia ympäristölupaviranomaisten antamia määräyksiä.

Ranta-alueilla rakennukset tulee sovittaa maastoon ja maisemaan välttämällä avoimia kallioalueita ja mäkien lakialueita. Rakennukset on pyrittävä sijoittamaan puuston ja maaston muotojen suojaan.

7.4.3 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

Muutettavan kaavan perusteella on osoitettu alue maa- ja metsätalousalueena (MY), jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

7.5 Alueelle kulkeminen

Yleiskaava-alueen rakennuspaikalle kuljetaan olemassa olevien teiden sekä rakennuspaikkakohtaisten rantojen kautta.

7.6 Palvelut

Kaava ei sisällä palvelualuevarauksia. Kaavan muutoksen mukaisen rakennuspaikkojen käytön tarvitsemat palvelut ovat Maskun ja Naantalin keskustassa sekä Askaisten taajamassa.

7.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen kiinteistöjen jätevesien käsittely hoidetaan ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Kiinteän jätteen osalta noudatetaan Maskun kunnan jätehuoltomääräyksiä jätteen keräyksestä, lajittelusta, säilyttämisestä, kuljetuksesta, hyödyntämisestä ja käsitte-lystä.

7.8 Luonnonympäristö

Kaavan muutos perustuu aiemmin tehtyihin selvityksiin ja olemassa oleviin tietoihin.

Vapaan rannan määrä ei vähene.

Luonnonympäristö on huomioitu kaavamääräyksiin:

Ranta-alueilla rakennukset tulee sovittaa maastoon ja maisemaan välttämällä avoimia kallioalueita ja mäkien lakialueita. Rakennukset on pyrittävä sijoittamaan puuston ja maaston muotojen suojaan.

7.9 Esihistoria

Kaava-alueella ei ole olemassa olevien tietojen perusteella esihistoriallisia kohteita.

7.10 Toteuttaminen

Alueen rakennuspaikkojen rakentaminen tapahtuu yleiskaavan muutoksen saatua lainvoiman maanomistajien aikataulun mukaisesti. Rakennuspaikoista yhteen on rakennettu, muut ovat rakentamattomia.

8. ARVIO RANTAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSISTA

8.1 Ympäristövaikutukset

Kaavan muutoksessa kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 rakennuspaikoista neljä pohjoisinta rakennuspaikkaa on soitettu rannanosalle, johon niiden rakentaminen ei rannan laadun takia ole tarkoituksenmukaista. Ko. rannanosalla ranta-alue on alavaa ruovikkorantaa. Maanpinnan korkeus ja maaperän laatu huomioiden rakennukset tulisi sijoittaa yli sadan metrin päähän nykyisestä rantaviivasta. Tälle alueelle rakentaminen vaatisi merkittäviä ruoppauksia ja rantaviivan muuttamista. Tämä ei ole tarkoituksen mukaista huomioiden rannan laatu kiinteistön muilla osilla.

Vapaan rannan määrä ei vähene. Rakennusoikeuden määrä perustuu muutettavan kaavan mitoitusperusteisiin. Rakennuspaikkojen sijoittelu perustuu yleisiin rantojen maankäytön suunnitteluperusteisiin vapaan rannan muodostuminen ja käyttö huomioiden.

Rakennuspaikkojen määrä ja rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus ei muutu verrattuna muutettavaan kaavaan.

Kaavan muutoksella ei ole vaikutuksia vesistöön, liikenteeseen tai maisemaan.

Jätevesien käsittelyssä on noudatettava ympäristöviranomaisen ohjeita.

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Kaavalla ei ole oleellisia vaikutuksia naapurikiinteistöjen rakennuspaikkoihin. Kaavan muutoksella osoitetaan muutettavan kaavan mitoituksen osoittamat rakennuspaikat yhtenäisenä kokonaisuutena vapaan rannan vaatimukset huomioiden yleisten rantojen maankäytön suunnittelun perusteiden mukaisesti.

8.2 Muut vaikutukset

Kaavalla ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja verrattuna muutettavaan kaavaan. Muutettavaan kaavaan verrattuna kaavan muutoksella muutetaan neljä loma-asunnon rakennuspaikkaa ympärivuotisen rakentamisen rakennuspaikaksi. Rakennuspaikoille on tieyhteys yksityistietä pitkin, joka liittyy maantiehen. Rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutoksilla ei ole oleellisia vaikutuksia liikennemääriin.

Kaavan mukaisilta rakennuspaikoilta on matkaa noin kuusi kilometriä Askaisten keskusta. Kaava tarjoaa osaltaan mahdollisuuden uusien asukkaiden sijoittumisen Maskun kuntaan. Kaavan myötä kunnalle ei tule rakennettavaksi uutta kunnallistekniikkaa. Ympärivuotisten rakennuspaikkojen sijainti Askaisten kouluun nähdessä aiheuttaa kunnalle kustannuksia koulukyydityksen muodossa. Toteutuessaan em. rakennuspaikat lisäävät osaltaan Askaisten taajaman palveluiden käyttöä. Kaavalla ei ole vaikutuksia ihmisten elinympäristöön.

9. SUUNNITTELUVAIHEET

9.1 Aloitusvaihe

- Alustava kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistuivat elokuussa 2018.
- Maanomistaja toimitti kuntaan em. OAS:n sekä hakemuksen yleiskaavan muutoksen laatimisen käynnistämisestä.
- Maskun kunnanhallitus käsitteli 29.10.2018 (§ 228) em. hakemuksen ja OAS:n. Kunnanhallitus päätti käynnistää kaavan muutoksen laadinnan.

9.2 Luonnosvaihe

- Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistuivat 6.4.2021
- MRL 63 §:n mukainen kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kunnan tiedotuslehti Maskulaisessa ja Vakka-Suomen Sanomissa __. __. 2021 sekä kunnan ilmoitustaululla ja kunnan nettisivuilla __. __. 2021
- Asemakaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetetaan nähtäville (MRL 62 §; MRA 30 §).
- Mahdollisiin mielipiteisiin laaditaan vastineet ja ne otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

9.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus valmistuu arviolta kesällä 2021.
- Kaavaehdotus asetetaan nähtäville.
- Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §).
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot.
- Mahdollisiin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet, joiden perusteella kaavaa tarkistetaan tarvittaessa.

9.4 Hyväksyminen

- Kunnanhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja esittää kunnanvaltuustolle yleiskaavan muutoksen hyväksymistä.
- Kunnanvaltuusto hyväksyy yleiskaavan muutoksen.
- Kunta kuuluttaa kaavan voimaantulon.

Turussa, 6.4.2021

Sweco Infra & Rail Oy

Petri Hautala
maanmittausinsinööri

Maria Kirveslahti
Insinööri (AMK)

LIITTEET:

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma