



ASKAISTEN KUNTA

LIVONSAAREN YHTEISÖKYLÄN OSAYLEISKAAVA



2006



PL 52, 20781 Kaarina

ASKAISTEN KUNTA LIVONSAAREN YHTEISÖKYLÄN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS

Osayleiskaavan selostus, joka koskee 8.8.2006 päivättyä osayleiskaavakarttaa.

Osayleiskaavalla muutetaan 29.3.2004 hyväksyttyä Askaisten yleiskaavaa.

1. JOHDANTO

1.1 Taustaa

Askaisten kunnan Livonsaaren Toivaisten kylän Alitalon kiinteistön (017-434-1-53) alueelle laaditaan osayleiskaava. Alitalon kiinteistön lisäksi alueeseen kuuluu kiinteistön läpi kulkevan Pohjanpääntien yleisen tien aluetta (Livonsaaren PT 12247, 017-895-1-2247).



1.2 Tilannekuvaus

Osayleiskaava-alueen pinta-ala on noin 60 hehtaaria ja se on kokonaan maa-alueita. Pinta-alasta on noin 22 ha peltoa, metsää 28 ha ja kalliota 10 ha. Alueella on tällä hetkellä yksi asuinrakennus, sikala, kolme suurta latoa ja kaksi vilja-kuivuria.

1.3 Laatimispäätös

Askaisten kunnanhallitus päätti 20.3.2006 (§ 52), että yleiskaavan muuttaminen Alitalon kiinteistön alueelle käynnistetään. Alueelle laaditaan oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

1.4 Työohjelma

Kaavan laadinnan aluksi laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, johon sisältyi työohjelma.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Strategiset lähtökohdat

Alitalon kiinteistön alueelle on perusteilla yhteisökylä, jonka tarpeisiin kaavoitetaan noin 20 AO-tonttia ja joitakin yhteistilarakennuksia. Alue tarjoaa väljiä rakennuspaikkoja, joilla rakentaminen toteutetaan kestävän kehityksen ja ekorakentamisen periaatteitten mukaan.

Kaava-alue on pienipiirteistä maalaismaisemaa, jossa metsäiset kalliomäet rajaavat pienialaisia ja monimuotoisia peltoaukeita. Rakentaminen keskitetään metsäisille alueille ja metsäisiin saarekkeisiin. Rakennuspaikat osoitetaan suotuisaan ilmansuuntaan. Olevaan rakentamiseen jätetään tarvittavilla alueilla riittävät vapaa-alueet suoja-alueiksi.

Kaavalla ohjataan osaltaan Alitalon kiinteistön alueelle osoitettavaa rakentamista siten, että tilan ympäristön maalaismaisemakokonaisuus säilyy mahdollisuuksien mukaan. Osayleiskaava selkeyttää sekä poikkeamislupa- että rakennuslupamenettelyä, kun kiinteistölle osoitettava rakennusoikeus on tutkittu kokonaisuudessaan. Osayleiskaavan perusteella kunta myöntää rakennusluvan, jos hanke on osayleiskaavassa osoitetun mukainen.

Askaisten kunnan asukasluku on kasvanut 5-15 asukkaalla vuosittain. Kunnassa tulee olla tarjolla uusille vakituksille asukkaille erilaisia vaihtoehtoja asumiseen, jotta Askaisiin muuttoa suunnitteleva löytää tarpeitaan vastaavan paikan rakentaa. Yhteisökylän rakennuspaikat monipuolistavat kunnan tonttitarjontaa.

3. PERUSTIEDOT

3.1 Selvitysmenetelmät

Pääosa perusselvityksistä on tehty keräämällä tietoja eri julkaisuista, eri viranomaisen teemakartoista ja internet-sivuilta ja julkisista rekistereistä. Lähde on mainittu tekstikappaleiden lopussa eroteltuna //-merkein.

3.2 Selvitykset

3.2.1 Rakenne ja historia

Askaisten maa-alueet ovat kahdessa laajemmassa osassa meren salmien ja lahtien jakamana. Manner-Askainen on noin seitsemän kilometriä pitkä niemi, joka etelässä haarautuu Merimaskun kunnan puolelle ja lounaassa Merimaskun alueen jälkeen Askaisten Lempisaareen. Livonsaari on erillinen saari, jonka erottaa mantereesta vaihtelevan levyinen salmi.

Kaavoitettava alue sijaitsee Livonsaarella Toivaisten kylässä. Matkaa Askaisten keskusta on noin 14 km. Livonsaaren kyläasutus on alueen länsipuolella. Kaava-alueeksi on rajattu Alitalon kiinteistö Livonsaarentieltä lähes meren rantaan.

3.2.2 Suunnittelutilanne

3.2.2.1 Maakuntakaavoitus

Askaisten alueella maakuntakaavoitus kuuluu Varsinais-Suomen Liitolle. Kaava-alueen länsiosa on osoitettu Livonsaaren kyläalueeksi (MA 230). Alueen itäosassa ei ole seutukaavassa aluevarauksia.

Seutukaavan loma-asutuksen suunnittelun mitoitussuunnitteessa kaava-alue kuuluu osa-alueeseen, manner 21-2, jonka mitoitussuunnite on 7-10 omarantaista loma-

asuntoyksikköä rantakilometriä kohden. Muuhun kuin loma-asutukseen osoitetun rannan (ns. vapaa ranta) määrä tulee olla 40 %. / Varsinais-Suomen seutukaavojen yhdistelmä /



Ote seutukaavayhdistelmästä

3.2.2.2 Yleiskaavoitus

Oikeusvaikutteinen yleiskaava

Kaavoitettavan alueella on voimassa koko kunnan kattava Askaisten yleiskaava, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 29.3.2004. Yleiskaavassa lähes koko alue on varattu maa- ja metsätalousalueeksi (M, MY). Alueen länsiosassa on yksi maatilojen talouskeskusten alue (AM) ja koillisosassa loma-asuntoalue (RA), jolle saa rakentaa yhden loma-asunnon. Luonnonsuojelualueeksi (SL) on osoitettu pieni alue kaava-alueen pohjoisosassa. Oleva tiestö on osoitettu kaavassa.

Nyt laadittavalla osayleiskaavalla muutetaan Askaisten yleiskaavaa.

Liite 2: Ote Askaisten yleiskaavasta

3.2.2.3 Asemakaavoitus

Alueella ei ole asemakaavaa. Myös lähialueet ovat asemakaavoittamattomia.

3.2.2.4 Ranta-asemakaavoitus

Alueella ei ole ranta-asemakaavoja.

3.2.3 Väestö ja työpaikat

Askainen on maaseutu- ja maatalouskunta. Työpaikkoja on myös matkailussa ja palveluissa.

3.2.4 Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluita. Livonsaaren alueen lähellä on kyläkauppa, kirjasto ja kokoustilana toimiva koulu. Palvelut ovat keskittyneet Askaisten kirkonkylään.

3.2.5 Maanomistustilanne ja kiinteistöjako

Alitalon kiinteistön (1:53), omistaa Livonsaaren yhteisökylä Oy. Yleisen tien alue on Livonsaaren PT 12247 (17-895-1-2247).

Osayleiskaavan laadinta perustuu Askaisten kunnan ja Livonsaaren yhteisökyläyhdistys Oy:n väliseen kaavoitussopimukseen.

3.2.6 Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö

Alueella on tällä hetkellä yksi asuinrakennus, sikala, kolme suurta latoa ja kaksi viljakuivuria. Alitalon päärakennus on rakennettu 1960-70-luvulla. Suuri osa talousrakennuksista on samalta aikakaudelta. Alueen rakennuksilla ei ole erityisiä rakennushistoriallisia tai kulttuuriympäristön arvoja.

Alue kuuluu Livonsaaren kyläalueeseen. Maisema on pienipiirteistä tyypillistä varsinaissuomalaista maalaismaisemaa. Alitalon kookkaat talousrakennukset sijaitsevat osin peitteisillä alueilla, joten ne näkyvät vain tilan lähimaisemassa.

Kaava-alueen lähiympäristössä on Livonsaaren entinen koulu, eri-ikäisiä omakotitaloja sekä kaksi vanhaa maatilaa, joiden pihapiirissä on runsaasti eri-ikäisiä maatalousrakennuksia. Maatilatilat ovat seudullisesti merkittäviä rakennushistorian ja kulttuuriympäristön kannalta arvokkaita kohteita, jotka on Askaisten yleiskaavassa merkitty sr-merkinnällä suojeltaviksi kohteiksi. Vuonna 1879 rakennettu kiinteistö Ylitalon päärakennus pihapiireineen aukeaa lounaisrinteeseen pois kaava-alueelta. Kiinteistö Vanha-Toivaisten 1900-luvun alussa rakennettu päärakennus rajautuu Alitalon peltoihin. Päärakennus on tyhjillään ja kunnostuksen tarpeessa. Aivan rakennuksen vieressä on Alitalon uudempia tuotantorakennuksia.

3.2.7 Luonnonympäristö

Askaisten yleiskaavan laadinnan aikana tehtiin kunnan alueelta luontoselvitys, josta on erillinen raportti. Alueen pohjoisosassa on Vuorlahden tammisaarekkeen aluetta, joka täyttää jalopuulehdot luontotyypin vaatimukset ja on siten suojeltava luontotyyppi.

Raporttia käytetään soveltaen tämän kaavan laadinnassa.

Liite 3: Luontoselvitys



KUVA: Näkymä Vuorlahden tammisaarekkeelle.

3.2.8 Maisema

Kaavoitettava alue kuuluu maisemallisesti Varsinais-Suomen sisäsaaristoon ja manerrantaan. Alue on tyypillistä varsinaissuomalaista maalaismaisemaa. Alueen jakautuminen viljely- ja kulttuurimaisemaan sekä metsä- ja kallioalueisiin on hyvin selvä. Mäkiä erottavat laaksot ovat entisiä merenpohjan savikoita, joille pellot ovat keskittyneet. Useita vuosisatoja jatkunut maanviljely on korostanut maiseman selvärajaisuutta. Alueen tiestö on lähes kokonaan vanhaa perua ja kulkee luontevasti maastonmuotoja noudattaen.

Alueen maisemakuvaa hallitsee avoin ja suljettu maisematila. Avointa tilaa ovat alueen pellot. Suljettu tila rakentuu metsäisistä mäki-alueista. Maisemakuvan pienipiirteisyydestä johtuen kaikki reunat ovat selvästi näkyvissä. Tiukkarajaiset metsäisten ja kallioisten mäkien reunavyöhykkeet rajaavat näkymiä ja toimivat näkymien päätteinä.

Avoin tila jatkuu nauhamaisena mattona metsäisten mäkien välissä avaten uusia näkymiä ja muodostaen jatkuvia avoimia tilasarjoja.

Alueen maisemakuvan ominaispiirteet ovat säilyneet hyvin. Suuria ongelmakohtia ei ole.

Alueen maisema säilyy maatalousmaisemana. Nykyistä maa- ja metsätalouskäyttöä jatketaan. Uusi asuinrakentaminen osoitetaan metsäisille rinnealueille, siten että pelon ja metsän reunavyöhyke säilyy.

Maisemakuvan kannalta rakennuksen hyvä sijaintipaikka on peitteisellä alueella reunavyöhykkeen takana selänteen puolella, jolloin rakennus nojaa metsään ja kääntää katseensa laaksoon.

/ Rautamäki, M. 1990. Maakunnallinen maisemaselvitys. Varsinais-Suomi. Varsinais-Suomen seutukaavaliitto, Ympäristöministeriö, Peruskarttalehti /

Liite 4: Maisemakuva



KUVAT: Pelto Alitalosta koilliseen



Kalliiorinne



Näkymä Rantalahdelle

3.2.9 Liikenne

3.2.9.1 Yleiset tiet

Alueella on yksi paikallistie-luokkainen yleinen tie:

- Pohjanpääntie (Livonsaaren PT 12247)

3.2.9.2 Yksityiset tiet

Tieverkkoa täydentävät yksityistiet, joista suurin osa suuntautuu paikallistieltä merenrantaan.

3.2.10 Yhdyskuntatekniikka

Jätevedet käsitellään alueella kiinteistökohtaisesti jätevesimääräysten mukaisesti.

Kaava-alueen länsipuolella kulkee runkovesijohto. Alueen lähistölle on suunniteltu kunnallista viemäriverkostoa.

Alueella oleva tila on sähköverkossa ja alueella kulkee sähkölinja.

3.2.11 Valtakunnalliset intressit

Alueeseen ei kohdistu valtakunnallisia intressejä.

3.3 Pohjakartta

Yleiskaavan pohjakarttana on Maanmittauslaitoksen numeerinen Maastokartta mittakaavassa 1:10 000 TIF-formaatissa kartastokoordinaattijärjestelmässä (KKJ). Maastokartta on täydennetty numeerisella kiinteistörekisterikartalla (NKRK) eli aineistolla,

joka sisältää kiinteistörajat ja -tunnukset. Kartta-aineistot tilattiin helmikuussa 2001, aineiston ajantasaisuus on sama.

4. TAVOITTEET

4.1 Tavoitteet

Osayleiskaavatyön keskeisimpiä tavoitteita ovat:

- Osoittaa alueelle noin 20 AO-tonttia suoja-alueineen sekä joitain rakennuspaikkoja yhteisrakennuksille
- luonnon, ympäristön, rakennusten ja maiseman huomioon ottaminen rakentamisessa ja muussa maankäytössä kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti
- valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden huomioiminen
- rakennuslupakäytännön selkeyttäminen (kunta voi myöntää rakennusluvan, jos hanke on yleiskaavan mukainen)
- maatalous- ja palveluelinkeinojen toimintamahdollisuuksien huomioiminen

4.2 Päätös

Kunta hyväksyi alustavat tavoitteet osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittelyn yhteydessä.

5. MITOITUS

5.1 Asuntorakentaminen

Osayleiskaavassa osoitetaan asuntorakentamiseen alueita niin, että kaava-alueen aluevaraukset vastaavat osaltaan kunnan ennustettuun asukasluvun kasvuun. Kunnan väestönkasvun odotetaan olevan maltillista, noin 7-10 asukkaan vuosittainen lisäys. Maanomistusoloista ym. epävarmuusseikoista johtuen asumiseen on yleiskaavoituksessa varattu kuitenkin väestönkasvuodotusta suurempi määrä alueita.

5.2 Rantarakentaminen

Seutukaavassa on määritelty loma-asutuksen suunnittelun mitoitusnormit. Alue kuuluu seutukaavan manner 21-1 -osa-alueeseen, jonka mitoitusuunnite on 7-10 omarantaista loma-asuntoyksikköä rantakilometriä kohden. Muuhun kuin loma-asutukseen osoitetun rannan (ns. vapaa ranta) määrä tulee olla 40 %.

5.2.1 Rakennusoikeuden määrittelyperiaatteet

Askaisten vuonna 1992 vahvistetussa rantayleiskaavassa ranta-alueet on jaettu viiteen eri mitoitusalueeseen. Jakoperusteena oli seutukaavan mitoitusnormit ja seutukaavamääräykset. Askaisten yleiskaavan rantarakentamisen mitoitus perustuu rantayleiskaavan mitoitukseen eli käytännössä tähän osayleiskaavaan on siirretty rantayleiskaavan aluevaraukset.

5.3 Palvelut

Tilan toimintaa tukeville kurssipalveluille sekä tuotteiden myyntiä varten varataan alueita kaava-alueen länsiosaan. Muuten palvelut keskittyvät Askaisten keskustajaamaan.

6. YLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

6.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto päätti 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on

huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta keskeisimpiä lakeja ovat luonnonsuojelulaki, metsälaki, vesilaki, maa-ainelaki, rakennussuojelulaki, muinaismuistolaki ja ympäristönsuojelulaki. Näissä laeissa säädetään muiden tavoitteiden ohella myös suojelusta kyseisellä toimialalla ja asetetaan rajoituksia ympäristön muuttamiselle. Näiden lakien huomioon ottaminen on ollut kaavoituksen lähtökohta ja näiden vaatimuksiin on vastattu tekemällä riittävät perusselvitykset ja hyödyntämällä aikaisempia. Perusselvitysten tulokset on otettu huomioon kaavasunnittelussa.

Livonsaaren yhteisökylän osayleiskaava vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin monella tavalla.

Yleiskaava noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita:

- Kaavan uudet aluevaraukset asumiseen sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien päässä. Liikennetarpeita on vähemmän verrattuna alueisiin, jotka sijoittuvat irralliseen olevasta tieverkosta.
- Uudet, maanomistajien esityksiin perustuvat asuinrakentamisaluevaraukset tiivistävät yhdyskuntarakennetta Livonsaaren kylätaajaman tuntumassa. Kunnan monipuolinen tonttitarjonta mahdollistaa uudisrakentamisen, jolloin kunta säilyy elinvoimaisena maaseutupaikkakuntana.
- Toteutuessaan kaava edistää kunnan taloudellista kasvua, elinkeinojen kehittämisedellytyksiä ja työllisyyttä.
- Asutuksen lähellä on runsaasti monipuolisia virkistys- ja ulkoilukäyttöön sopivia alueita
- Askaisten alueen luontoarvoihin ei kaavan uusilla aluevarauksilla ole vaikutusta
- Arvokkaat luontoalueet säilyvät

Yhdyskuntarakenne, asuminen

Kaavan mitoitus perustuu realistisiin asukasluvun kasvuennusteisiin. Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta eheytetään uusilla, maanomistajien esityksiin perustuvilla asuinalueiden rakentamisaluevarauksilla. Ne tiivistävät ja eheyttävät yhdyskuntarakennetta ja hyödyntävät olemassa olevaa liikenneverkostoa ja palveluita.

Kaava mahdollistaa korkeatasoisen, maisemaan ja ympäristöön sopeutuvan, mittakaavaltaan ihmisläheisen asuntorakentamisen. Asuinalueiden saavutettavuus on hyvä ja alueet tukeutuvat olemassa olevaan tieverkkoon. Uudet rakentamisalueet ovat vetovoimaisia niille mahdollisille uusille asukkaille, jotka etsivät suurempia rakennuspaikkoja. Kun kunnan alueen tonttitarjonta on monipuolista, uutta rakentamista tapahtuu ja kunta säilyy elinvoimaisena maaseutupaikkakuntana.

Kunnassa on tehty vesihuollon kehittämissuunnitelma ja alueen lähelle laaditaan parhaillaan suunnitelmaa viemäriverkon rakentamiseksi. Kaavan aluevaraukset on sovittu niin, että kunnallisen vesihuollon piiriin liittyvien kiinteistöjen määrä voi mahdollisesti kasvaa tulevaisuudessa.

Kulttuuriperintö

Alueen lähiympäristön rakennus- ja kulttuuriperintö on otettu huomioon uusien asuinaluevarausten sijoittamisessa. Kaavalla ohjataan rakentaminen peitteisille metsäalueille, jolloin maiseman ominaispiirteet säilyvät. Kaavan aluevarauksilla tuetaan ympäristön säilymistä alkuperäisessä maa- ja metsätalouskäytössä.

Virkistysalueet

Asuinalueiden tuntumaan jää riittävän laajat viheralueet lähivirkistyskäyttöön

Elinkeinotoiminta

Toteutuessaan kaava edistää kunnan taloudellista kasvua, elinkeinojen kehittämisedellytyksiä ja työllisyyttä. Osayleiskaava-alueen työpaikat ovat maa- ja metsätalouden ja palvelujen piirissä. Alueella voi olla myös eri alojen etätöitä tekevien ihmisten työpaikkoja.

Luonto, ympäristö

Alueen luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen ei kaavan uusilla aluevarauksilla ole vaikutusta. Kaava-alueen luontoarvot on selvitetty koko kunnan kattavan yleiskaavatyön yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä ja selvityksen tulokset on otettu huomioon kaavoituksessa.

Asumisalueiden tuntumaan on jätetty riittävästi vapaa-alueita luonnonperintöä ja virkistyskäyttöä varten. Vapaa-alueista muodostuu riittävät ekologiset käytävät. Kaava-arausten yleisilme on ”vihreä”.

6.2 Suhde maakuntakaavoitukseen (seutukaavaan)

Osayleiskaava noudattaa seutukaavan aluevarauksia ja toiminnallista rakennetta. Uutta asutusta on osoitettu seutukaavan Livonsaaren kyläalueelle (MA 230).

6.3 Suhde aikaisempaan yleiskaavoitukseen

Osayleiskaavassa ranta-alueen mitoitus ja rakennusoikeus perustuu vahvistettuun Askaisten yleiskaavaan.

Ranta-alueen aluevaraukset pysyvät Askaisten yleiskaavan mukaisina (M, MY, RA). Samoin säilyvät maatilojen talouskeskusten alue (AM), luonnonsuojelualue (SL) sekä maa- ja metsätalousalueena (M) osoitetut peltoalueet sekä alueen tiestö.

Osa alueen metsäisistä maa- ja metsätalousalueista (M) osoitetaan erillispientalojen alueeksi (AO).

6.4 Suhde asemakaavoitukseen

Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole asemakaavoitettuja alueita.

6.5 Suhde kunnan muuhun suunnitteluun

Osayleiskaava tukee kunnan muuta suunnittelua.

Kunnassa on tehty vesihuollon kehittämissuunnitelma. Kaavan aluevaraukset on sovitettu niin, että kunnallisen vesihuollon piiriin liittyvien kiinteistöjen määrä voi mahdollisesti kasvaa tulevaisuudessa.

6.6 Kaavan rakenne

6.6.1 Mitoitus

Kaava-alueella on yksi asuinrakennus, joiden lisäksi kaava osoittaa 22 uutta ympäri-voitisten asuinrakennuksen rakennuspaikkaa.

Ranta-alueen mitoitus noudattaa aikaisemmin hyväksytyn yleiskaavan mitoitusta. Alueella ei ole rakennettuja loma-asuntoja. Kaava osoittaa yhden uuden lomarakennuspaikan.

6.6.2 Palvelut

Suurin osa Askaisten palveluista ja liiketoiminnasta on keskustaajamassa. Livonsaaren kylätaajamassa on kauppa ja kirjasto.

Kaavassa on aluevarauksia lähipalveluille esimerkiksi kurssi- ja tuotemyyntitoimintaan sekä maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Lähipalvelujen alueelle voidaan rakentaa myös pienimuotoisia tuotanto- ja työtiloja, joista ei saa aiheutua ympäristölle häiriötä, kuten melua, ilman pilaantumista tai jatkuvaa raskasta liikennettä.

6.6.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Osayleiskaavassa on osoitettu runsaasti rakentamisesta vapaaksi jääviä maa- ja metsätalousalueita. Tiedossa olleet arvokkaat luontokohteet on otettu huomioon niin, että uudet aluevaraukset eivät vaaranna niiden arvoa.

6.6.4 Yhdyskuntatekniikka

Kaava-alueen länsipuolella kulkee runkovesijohto, johon alue liitetään. Alueelle rakennetaan vesijohtoverkko.

Alueen jätevedet käsitellään jätevesimääräysten mukaisesti joko alueella kiinteistökohtaisesti tai keskitetysti tai johdetaan lähistölle suunniteltuun kunnalliseen viemäriverkkoon.

Rakennukset liitetään alueella jo olevaan sähköverkkoon. Alueelle voidaan rakentaa kotikäyttöä palvelevia pieniä tuulivoimaloita, joilla voidaan tuottaa osa alueella tarvittavasta sähköstä. Tuulivoimaloiden sijoituksessa tulee huomioida maisema ja alueen asutus. Asutuksen läheisyydessä tulee huomioida lavoista mahdollisesti puutoava jää, voimalan käyntiääni sekä roottorin pyörimisestä aiheutuva valon ja varjon vilkkuminen. Kunnan rakennusvalvonta myöntää pienimuotoisten tuulivoimaloiden tarvittavat toimenpide- tai rakennusluvut.

6.7 Aluevaraukset

6.7.1 Rakentamisalueet

Ranta-alueeksi on kaavakartalle osoitettu aikaisemmin vahvistetun yleiskaavan alue. Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n tarkoittamaa ranta-aluetta on siten rantaviivan ja ranta-alueen rajan (punainen viiva kaavakartalla) välinen alue.

AO Erillispientalojen alue.

Erillispientalojen alueena on todettu uusia alueita yhteensä 9.2 hehtaaria. Uudet aluevaraukset keskittyvät olevien tieyhteyksien varteen.

Rakentamistehokkuus $e=0.15$ tarkoittaa tonttitehokkuutta sisältäen myös ulkorakennusten kerrosalan.

AO- 3 Erillispientalojen alue

Erillispientalojen alueena, jolle saa rakentaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita tai kyläyhteisön toimintaa tukevia yleisiä tiloja on todettu uusia alueita yhteensä 2.0 hehtaaria.

Rakentamistehokkuus $e=0.15$ tarkoittaa tonttitehokkuutta sisältäen myös ulkorakennusten kerrosalan.

AM Maatilojen talouskeskusten alue

Maatilojen talouskeskusten alueena on osoitettu 1.5 hehtaaria alueita nykyisen käytön mukaisesti. Maatiloja alueella on yksi.

Rakentamistehokkuus $e=0.15$ tarkoittaa tonttitehokkuutta sisältäen myös ulkorakennusten kerrosalan.

PL Lähipalvelujen alue.

Lähipalvelujen alueena on osoitettu kolme uutta aluevarausta, yhteensä 2.5 ha. Alueelle saa sijoittaa esimerkiksi kurssikeskuksen, alueen tuotteiden myyntipisteen tai pienimuotoisia tuotanto- ja työtiloja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriötä, kuten melua, ilman pilaantumista tai jatkuvaa raskasta liikennettä.

Rakentamistehokkuus $e=0.15$ tarkoittaa tonttitehokkuutta sisältäen myös ulkorakennusten kerrosalan.

RA Loma-asunto-alue.

Loma-asuntoalueena on osoitettu yksi omarantainen lomarakennuspaikka. RA-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.

Ranta-alueilla on noudatettu Askaisten yleiskaavaa. RA-alue on yhteensä 0.7 hehtaaria.

6.7.2 Maa- ja metsätalousalueet

M-1 Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Maa- ja metsätalousvaltaisena alueena osoitettu tavanomaiset pelto- ja metsäalueet, joilla ei ole suojelullista merkitystä. M-1-alueilla on sallittu maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. M-1 aluetta on yhteensä 36.0 ha.

MY Maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja.

MY-merkinnällä on osoitettu pelto- ja metsäalueita, joille ympäristön, maiseman tai luonnonarvojen kannalta ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa mitään. MY-alueita on yhteensä 8.7 ha.

6.7.3 Suojelualueet

6.7.3.1 Luonto

SL Luonnonsuojelualue.

SL 1 Vuorlahden jalopuumetsä. SL-merkinnällä on osoitettu Vuorlahden tammisaa-
rekkeen kaava-alueella oleva osa. Alue täyttää jalopuulehdot luontotyypin vaatimukset ja on siten suojeltava luontotyyppi.

Luonnonsuojelualue on esitelty luontoselvityksessä. SL-aluetta on 0.7 ha.

Liite 6a: Luontoselvitys

6.7.3.2 Esihistoria

Osayleiskaava-alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Mikäli alueelta löytyy jatkossa lisää muinaismuistoja, ovat ne muinaismuistolain nojalla suojeltuja heti. Muinaisjäännoisten inventoinnin täydennyshanke (VARAKUM) on käynnissä kunnassa parhaillaan.

6.7.4 Muut merkinnät

Tiet ja muut kulkuväylät

- yhdystienä on merkitty Pohjanpäätie
- tonttiteinä on merkitty rakentamiseen osoitetuille alueille yhdystieltä johtavat tiet

Tiestön linjaukset noudattavat alueen olevaa tieverkkoa. Tonttiteitä parannetaan tarvittaessa alueiden rakentamisen yhteydessä.

Rakennuslupia käsiteltäessä on varmistettava kulkuyhteydet ja liittyminen yleiselle tielle.

Muut viivamerkinnot

- ranta-alueen raja (punainen viiva) osoittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen ranta-alueen takarajan. Se noudattelee aikaisemman yleiskaavan ranta-alueen takarajaa. Rantaviivan ja ranta-alueen rajan välinen alue on ranta-alue.

6.7.5 Muut yleiskaavamääräykset

Yleiskaavamääräysten mukaan:

- Rakennukset tulee sovittaa maastoon ja maisemaan välttäen avoimia kallioalueita ja mäkien lakialueita. Rakennukset on pyrittävä sijoittamaan puuston ja maaston muotojen suojaan.
- Alueelle rakennettavien rakennusten tulee soveltua ympäristöönsä koon, muodon, kattomuodon, materiaalien ja värityksen osalta. Osa-alueittain tulee pyrkiä yhtenäiseen rakentamistapaan.
- Rakennuspaikkojen rakentamattomat osat on istutettava tai niiden puusto ja kasvillisuus on säilytettävä.
- Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman MRL:n 127 §:n mukaista rakennuksen purkamislupaa.
- Alueella on noudatettava metsälain 5, 6, 8, 10 ja 11 §:ien mukaisia metsänkäyttöperiaatteita, kunnes alue otetaan kaavassa osoitettuun käyttöön.

Ranta-alueella on voimassa käymälöitä, pesu- ja jätevesiä sekä rakennusten sijoittamista koskevia yleiskaavamääräyksiä.

Maisematyölupavaatimusta sisältävää yleiskaavamääräystä rakentamiseen osoitetujen alueiden lähiympäristössä ei ole. Kuitenkin asuinalueeksi osoitetuilla alueilla ja niiden lähiympäristössä maisemaa ja maaperää tulisi mahdollisuuksien mukaan hoitaa ja säilyttää sellaisena, että alue voidaan toteuttaa jatkossa yleiskaavan mukaisesti. Tämä ei kuitenkaan estä suositusten mukaista metsänhoitoa.

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

7.1 Arviointimenetelmät

Osayleiskaavan vaikutuksia on seuraavassa arvioitu niin, että nykyistä maankäytön tilannetta on verrattu siihen tilanteeseen, että osayleiskaavan kaikki aluevaraukset ovat toteutuneet.

7.2 Ympäristövaikutukset

7.2.1 Rakennettu ympäristö ja taajamakuva

Uusia rakentamisalueita on osoitettu maanomistajan esityksestä alueelle. Esitetyt alueet ovat perustelluissa paikoissa. Uusi rakentaminen sijoitetaan metsäisille rinne-alueille. Olevaan rakentamiseen varataan riittävät suoja-alueet, jolloin rakennukset eivät juuri näy metsäisessä ympäristössä. Uuden rakentamisen vaikutus olevaan rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan on vähäinen. Alueen rakentaminen liittyy luontevasti Livonsaaren kylätaajamaan.

Kaavan uudet rakentamisaluevaraukset tukeutuvat olemassa olevaan tieverkkoon.



KUVAT: Vanha-Toivaisten päärakennus ja Alitalon tuotantorakennuksia

7.2.2 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Uusi rakentaminen on pääsääntöisesti sijoitettu niin, että pienipiirteisten peltojen ja metsiköiden muodostamassa yleismaisemassa metsien reunat säilyvät ehyinä. Uusi rakentaminen metsien suojassa ei juuri näy maisemassa. Mahdollisesti rakennettavat kotitarvekäyttöä palvelevat tuulivoimalat ovat pienimuotoisia, joten niiden vaikutus maisemaan jää vähäiseksi.

Kaavalla tuetaan alueen maiseman säilymistä maa- ja metsätalouden käytössä, joka on alueen alkuperäinen käyttö. Näin kaava parantaa maisema-arvojen säilymistä mahdollisuuksia. Maanviljely ja metsänhoito ovat järkevää maisemanhoitoa alueelle.

Kaavaan liittyvä luontoselvitys oli lähtökohtana vapaa-alueiden osoittamiseen kaavassa. Arvokkaille luontoalueille ei ollut merkittäviä rakentamispaineita ja niille ei rakentamista osoitettu.

7.2.3 Maaperä

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia maaperään. Uusi rantarakentaminen tulee rakennuspaikkakohtaisesti rakennuslupavaiheessa suunnitella niin, että maaperään ei pääse jäte- ja pesuvesiä siinä määrin että sillä olisi haitallisia vaikutuksia.

Kaavalla ei ole osoitettu maa-ainestenottoalueita.

7.2.4 Vedet

Kaavan aluevarauksilla ei ole vaikutusta vesialueisiin.

7.2.5 Ilma, liikenne

Kaava ei osoita teollisuusalueita tai muuta toimintoa, joka aiheuttaa päästöjä ilmaan. Kaavan toteuttamisen myötä maankäytön ilmaan kohdistuvat vaikutukset lisääntyvät lähinnä lisääntyvän tavanomaisen autoliikenteen myötä. Kaava osoittaa 22 uutta ympärivuotisen asunnon rakennuspaikkaa. Niiden käyttöönotto lisää hieman henkilöautoliikennettä pääteillä. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen ilman laatuun.

Liikennemäärän lisäys sinänsä aiheuttaa vaatimuksia liikenneturvallisuuden huomiointiselle ja parantamiselle esim. tievalaistusta lisäämällä. Erityisesti lähipalvelujen aluevarausten vaatimien Pohjanpääntien liittymien turvallisuuteen tulee kiinnittää huomioita.

7.3 Taloudelliset vaikutukset

Suoria yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia ei suunnitelmasta aiheudu. Suunnitelma ei edellytä uusien tieyhteyksien, lukuun ottamatta pieniä yksityisteitä, rakentamista. Alueen sähkö- ja vesihuoltoverkoston rakentamisesta tulee jonkin verran kuluja. Alue toteutetaan jo aiemmin rakennetun ympäristön lähelle. Uusista alueista pääosa rakentuu nykyisen runkovesijohdon ja suunnitellun viemäriverkoston tuntumaan.

Uudet asukkaat lisäävät kunnan palvelujen kysyntää ja vaikuttavat myönteisesti palvelujen kehittämiseen sekä tuovat verotuloja kuntaan.

7.4 Vaikutukset terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Uudisrakentaminen tapahtuu vähitellen, jolloin sen sosiaaliset vaikutukset jäävät vähäisiksi. Toisaalta uudet asukkaat osaltaan turvaavat palveluiden säilymistä kyläalueilla ja maaseudun pysymistä asuttuna.

Ei voida katsoa, että kaava suoraan vaikuttaisi kuntalaisten tai loma-asukkaiden terveyteen tai turvallisuuteen.

8. TOTEUTTAMINEN

8.1 Oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutus

Livonsaaren yhteisökylän osayleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Viranomaisten on toimittava niin, ettei osayleiskaavan toteutuminen vaikeudu.

Osayleiskaavan perusteella kunta myöntää rakennusluvan, jos hanke on osayleiskaavassa osoitetun mukainen. Kaavan aluevarauksista poikkeamisen edellytyksenä on, että rakentamishanke ei haittaa kaavan toteuttamista ja että hanke ei vaikeuta luonnonsuojelua tai rakennetun ympäristön suojelua.

Lupa rakennuksen rakentamiseen on myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta.

Osayleiskaavaa voidaan MRL 72 §:n nojalla käyttää rakennusluvan perusteena ranta-alueelle osoitetuilla RA-alueella.

Ministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta.

8.2 Vaiheittaisuus

Aluevarausten toteuttamisesta vastaa lähinnä maanomistaja.

8.3 Epävarmuustekijät

Askaisten kunta kilpailee asukkaiden sijoittumisessa muiden kuntien kanssa Turun talousalueella.

Osayleiskaavan mukaisten tonttien rakentaminen saattaa ajoittua keskipitkälle tai pitkälle aikavälille esim. rakentamisen suhdannevaihtelusta johtuen.

9. SEURANTA

9.1 Seurannan periaatteet

Kunnan tulee seurata osayleiskaavan toteutumista ja tarvittaessa harkita muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Rakentamista tulee riittävästi ohjata, jotta kokonaisuudesta muodostuu ympäristöön, maisemaan ja kylärakenteeseen sopiva sekä ympäristöystävällinen ja turvallinen alue.

10. SUUNNITTELUN VAIHEET

10.1 Aloitus ja luonnosvaihe

- Kunnan hallitus päätti kaavan laadinnasta 20.3.2006 (§ 52)
- Kaavan laadinta aloitettiin toukokuussa 2006.
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 19.5.2006.
- kuulutus kaavan vireille tulosta: 26.5.2006 kunnan ilmoitustaulu
- viranomaisneuvottelu pidettiin 15.6.2006 (Lounais-Suomen ympäristökeskus, kunta, kaavan laatija)

10.2 Luonnosvaihe

- Kaavaluonnos valmistui 8.8.2006.
- Kaavaluonnos asetettiin MRL:n 62 §:n mukaisesti (vuorovaikutus kaavaa laadittaessa) nähtäville 29.8.-28.9.2006 väliseksi ajaksi.
- Kaavaluonnoksesta jätettiin yksi muistutus
- kaavan laatija antoi vastineen 3.10.2006.

Liite 5: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

10.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus asetettiin MRL:n 65 §:n mukaisesti virallisesti nähtäville 20.10.-20.11.2006 kunnantalolle.
- kaavan laatija antoi vastineen

10.4 Hyväksyminen

- Kunnanhallitus päätti esittää osayleiskaavan hyväksymistä kunnanvaltuustolle 27.11.2006 (§ 221)
- Kunnanvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 18.12.2006 (§ 50)

Kaarina, 31.5.2006, tark 8.8.2006

Air-Ix Ympäristö

Jukka Liikari
DI, SNIL
YKS-121

Nella Karhulahti
arkkitehti SAFA

LIITTEET

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Ote Askaisten yleiskaavasta
- Liite 3: Luontoselvitys
- Liite 4: Maisemakuva
- Liite 5: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)