



LAITILAN KAUPUNKI

LAESSAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS



KAAVASELOSTUS 9.10.2020

Vastaa 9.10.2020 päivättyä kaavaehdotuskarttaa

Arkk.tsto Anna-Liisa Nisu

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaupunki:	Laitilan kaupunki
Kaupunginosa:	419 Laitila, 427 Palttila,
Korttelit /Tilat:	Asemakaavan muutos koskee kortteleita 700 - 705 ja niihin liittyviä virkistysalueita ja katualueita. Asemakaavan laajennus koskee tiloja tai osaa tiloista: 400-427-1-156, 400-427-1-185, 400-427-1-186, 400-427-1-214, 400-427-1-222, 400-427-1-262, 400-419-7-132, 400-419-7-142, 400-419-77-3, 419-10-47 sekä Sirppujokea 400-419-876-1 ja Salontietä 400-895-1-2489.
Kaavan nimi:	Laessaaren asemakaavan muutos ja laajennus
Kaavan laadittutaja :	Laitilan kaupunki Keskuskatu 30, PL 25, 23801 Laitila puhelinvaihte 02 85 011 Yhteyshenkilöt: Maankäyttöinsinööri Mika Palmulaakso Tel. 050 518 2071 Email: mika.palmulaakso@laitila.fi Tekninen johtaja Mika Raula Tel. 0500 596 127 email: mika.raula@laitila.fi
Kaavan laatija:	Arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu Väinö Auerin katu 7 D TT2, 00560 Helsinki Tel. 045-110 9193, email: nisu.anni@saunalahti.fi

Vireilletulokuulutus: 5.2.2016

Laitilan kaupunginhallituksen hyväksyminen: ...

Laitilan kaupunginvaltuuston hyväksyminen: ...

Voimaantulokuulutus:

1.2 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Sisällysluettelo	2
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	11
3.1.4 Maanomistus	19
3.2 Suunnittelutilanne	19
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	19
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	23
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	23
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.3.1 Osalliset	23
4.3.2 Vireille tulo	23
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	24
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	24
4.4 Asemakaavan tavoitteet	24
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden kuvaus	26
4.5.1 Alustavat luonnokset, Salontie pysyy nykyisellä paikallaan	26
4.5.2 Alustavat luonnokset, Salontie linjataan etelämmäksi ja yhdistetään Poukantiehen	28
4.5.3 Kaavaluonnos, nähtävillä 7.1.2019 – 5.2.2019	30
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	31
5.1 Kaavan rakenne	31
5.1.1 Mitoitus (ks. Liite 8 Tilastolomake)	31
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3 Aluevaraukset	32
5.3.1 Korttelialueet	32
5.3.2 Muut alueet	32
5.4 Kaavan vaikutukset	33
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	33
5.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön	34
5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset	34
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset	34
5.5 Ympäristön häiriötekijät	34
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset (kaavaehdotuskartan yhteydessä)	34
5.7 Nimistö	35
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	35
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	35
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	35
6.3 Toteutuksen seuranta	35

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on tarkistaa ja ajantasaistaa Laessaaren asuinalueen asemakaava sekä suunnitella asuinalueelle laajennus, myös Laessaaren hautausmaa sisällytetään asemakaavaan. Kaavatyössä tarkastellaan alueen liikenneverkkoa liittyen käynnissä olevaan valtatie 8 parantamissuunnitelmaan. Laessaaresta on tavoitteena saada hyvät kevyen liikenteen yhteydet keskustaan. Laessaaren asemakaava on laadittu rakennuskaavana v.1975. Kaavaa tarkistetaan ja siirretään päivitetylle numeeriselle ETRS-koordinaatiston pohjakartalle. Asemakaava-alueita laajennetaan yleiskaavan mukaisesti nykyisen asemakaavan eteläpuolelle sekä joiltakin osin luoteeseen päin. Suunnittelualaue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen Untamala-Kodjalan maisema-alueeseen ja alueella on Laessaaren hautausmaa sekä siunauskappeli. Kaavatyössä kiinnitetään huomiota uudisrakentamisen sopeutumiseen nykyisen asuinalueen luonteeseen, asuinalueen eheyteen ja viihtyisyyteen sekä Laessaaren maisemallisiin arvoihin ympäröivän peltoalueen keskellä. Hautausmaan alue huomioidaan tarvittavine suojavaovyhykkein.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 : Ote voimassa olevasta asemakaavasta (ei mittakaavaa)
- Liite 2 : Voimassa olevan asemakaavan merkinnät ja -määräykset
- Liite 3: Luontoselvitys (Envibio Oy 2016)
- Liite 4: Luontoselvityksen tarkennus (Envibio Oy 2016)
- Liite 5 : Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).
- Liite 6 : Rakennusselvitys (Arkk.tsto A-L. Nisu, 2017)
- Liite 7 : Laesaari, Niittymäki koekaivaus, Muuritutkimus Oy 30.7.2019
- Liite 8 : Tilastolomake.
- Liite 9 : Rakentamistapaohje kortteleihin 695 - 699 ja 706 – 708.

1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kaavoitus:

- Vakka-Suomen maakuntakaava vahvistettu Ympäristöministeriössä 20.3.2013
- Varsinais-Suomen tuulivoimavaihemaaakuntakaava, vahvistettu 9.9.2014.
- Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaaakuntakaavaehdotus voimaan tulo 27.8.2018 (mkh).
- Luonnonarvojen ja –varojen vaihemaaakuntakaava, käynnistys mkv 7.12.2015, ehdotusvaiheessa.
- Laitilan keskustan ja sen ympäristön osayleiskaava, voimaan tulo 4.11.2009.
- Laessaaren alueen rakennuskaava (Vahv. 28.8.1975).

Maisema, luonto:

- Untamala-Kodjala –maisema-alueen rajauksen tarkistus Laitilan Wirvoitusjuomatehtaan ympäristössä, Ramboll 2012.
- Arvokkaat maisema-alueet; Maisema-aluetyöryhmän mietintö 66/1992, Ympäristöministeriö.
- Arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, Ympäristöministeriö.
- Kahdeksan kunnan maisemaselvitys, Vakka - Suomen seutukunta; Arkk.tsto Mars, 31.3.2003.
- Luontotyyppiin pähkinäpensaslehto kuuluvan alueen rajojen määrittelemine LTA 204063 Lou-nais-Suomen Ympäristökeskus 31.12.2007.
- Luontoselvitys, Envibio Oy 2016
- Luontoselvityksen tarkennus (Envibio Oy 2016)

Kulttuuriympäristö, rakentaminen:

- Laitila, Laesaari, Niittymäki koekaivaus, Muuritutkimus Oy 30.7.2019
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009, Museovirasto
- Rakennusselvitys, Arkk.tsto Anna-L. Nisu 2017

Liikenne, melu

- Laitilan liikenneverkkoselvitys, Sito Oy, 2011.
- Näkemäalueet : Liikenne- ja viestintäministeriön ohje yleisten teiden näkemäalueista (2002).
- Valtatie 8 parantaminen Laitilan keskustan kohdalla, liikenteellinen selvitys, Tiehallinto/ Turun Tiepiiri, Ramboll Oy 2009
- Valtatie 8 tiesuunnitelma, A-insinöörit Oy, Varsinais-Suomen ELY-keskus 2012.
- Valtatie 8 Turku–Pori, yhteysvälin parantaminen Laitilan keskustan kohdalla, Meluselvitys Varsinais-Suomen ELY-keskus, A-insinöörit, 2012
- Valtatie 8 liikennejärjestelyt Laitilan kaupungin kohdalla, liikenteen ja maankäytön selvitys/ Ramboll, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus 2015.
- Valtatie 8 parantaminen Laitilan keskustan kohdalla, Pöyry Oy/Afry Oy, Varsinais-Suomen ELY-keskus, tiesuunnitelman luonnokset 2017-2020, meluselvitys 2019.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen laatiminen aloitettiin alkuvuodesta 2016 Laitilan kaupungin aloitteesta. Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta kuulutettiin 5.2.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 15.1.2016, päivitetty viimeksi 31.8.2018 ja se on ollut nähtävillä 5.2.2016 lähtien.

Asemakaavatyön taustaksi on laadittu luontoselvityksiä (Envibio Oy) ja rakennus selvitys (Arkk.tsto Anna-L. Nisu). Suunnittelun alkuvaiheessa tutkittiin asuinalueen laajennusta Salontien eteläpuolelle, Salontien jäädessä nykyiselle paikalleen.

Valtatien 8 parantamissuunnitelmien tultua vireille kesällä 2017 aloitettiin tutkia Salontien oikaisua ja yhdistämistä Poukantiehen. Valtatien liikennesuunnittelu on luonnosvaiheessa ja etenemässä kohti tie-suunnitelman laadintaa.

Kaavaluonnos asetettiin kaupunginhallituksen päätöksellä yleisesti nähtävillä luonnosvaiheen kuulemista varten 7.1. – 5.2.2019 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta jätettiin yksi huomautus.

Kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 8.3.2019 Varsinais-Suomen ELY-keskuksessa ja kiinteistölle Niittymäki tehtiin kesällä 2019 arkeologinen tutkimus.

Kaava-asiakirjat asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä yleisesti nähtävillä ehdotusvaiheen kuulemista varten.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muodostetaan:

Erillispientalojen korttelialueita (**AO-1**), rivitalojen korttelialue (**AR**), maatilojen talouskeskusten korttelialue (**AM-1**), puistoalue (**VP**), Suojelualueita (**S-1**), katuja ja kevyen liikenteen katuja (**pp**, **pp/h**, **pp/t**). Lisäksi kaavamutoksella muodostetaan

- näkemäalueeksi varattuja alueen osia risteysalueilla
- maanalaisia johtoja varten varattuja johtokatualueita.

Asemakaavan laajennuksella muodostetaan:

- Erillispientalojen korttelialueita (**AO-2**)
- Hautausmaa-alue (**EH/s**)
- Uusi Salontien linjaus kokoojakatuna.
- Sirppujoen ja uuden Salontien välinen alue: maisemallisesti arvokas peltoalue (**MA**)
- Puistoalueita (**VP**, **VP-1**, **VP-2**)
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (**ET**),
- Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (**MY**)
- Vesialue (**W**)
- Asuntokatuja ja kevyen liikenteen väyliä (**pp/t**, **pp/h**, **pp**).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan tultua lain voimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Suunnittelualueen sijainti suhteessa taajaman ydinkeskustaan.

Laessaari sijaitsee hieman erillään Laitilan keskustasta, alueelle liikennöidään tällä hetkellä valtatie­n kautta Salontietä pitkin. Valtatien varressa on Untamalaan johtava kevyen liikenteen väylä, mutta väylältä ei ole rakennettu yhteyttä Laessaareen. Asuinalue rajautuu maisemallisesti omaksi kokonaisuudekseen ympäröivien peltoaukeiden keskellä. Laessaarella on omakotiasutusta, kaksi rivitaloa, maati­lan talouskeskus (asuinpihapiiri) ja pieni puistoalue. Salontien eteläpuolella on hautausmaa ja siunaus­kappeli.

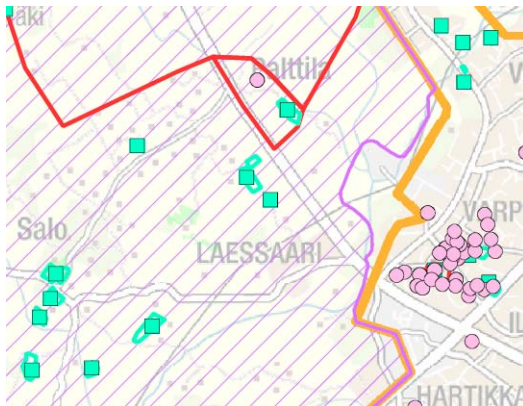
Laessaaren asuinalue on alkanut rakentua sotien jälkeen 1950-luvulla muutamilla asuintonteilla, mutta varsinaiseksi asuinalueeksi se täydentyi 1970- 1980-luvuilla rakennuskaavan myötä (kaava vahvistui v.1975). Hautausmaa sekä siunauskappeli otettiin käyttöön v. 1960.

Asuinalue on yleisilmeeltään vihreä ja rauhallinen. Siunauskappeli näkyy alueen maamerkinä sekä keskustan suuntaan että valtatielle.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

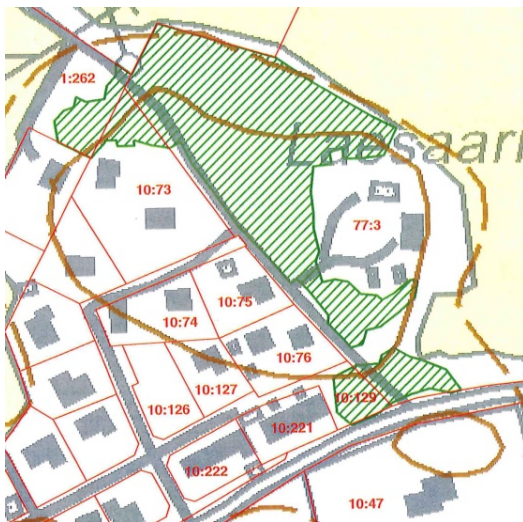
Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla Untamala- Kodjalan maisema-alueella. Valta­kunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi on valmistunut, Untamala –Kodjala­maisema-alueen raja­us muuttuu paikoitellen ja nimeksi on ehdotettu Laitilan lakeutta. Uusi inventointi tulee korvaamaan v.1995 tehdyn inventoinnin valtioneuvoston päätöksen jälkeen.

”Laitilan lakeus on muuhun Vakka-Suomeen verrattuna huomattavan laaja-alainen ja yhtenäinen viljelyalue, jonka maisemallinen arvo perustuu avoimiin peltonäkymiin sekä maisemassa näkyvään esihistorialliselta ajalta nykypäivään ulottuvaan asutusjatkumoon. Lisäarvoa maisemalle tuovat perinteisen rakenteensa säilyttäneet ryhmä- ja raittikylät sekä lajistollisesti arvokkaat laidunniityt ja perinnebiotoopit. Laitilan lakeus on myös edustava esimerkki järvenkuivatustoiminnan synnyttämästä elinkeinotoiminnasta.” (Ote inventoinnista /Mapio-työryhmä).



Laessaari sijaitsee maisema-alueen reunalla. Päivitysinventoinnissa ehdotettu maisema-alueen uusi raja violetilla viivalla, vanha raja keltaisella. (Karttaote: www.ely-keskus.fi).

Luonnonsuojelualueet



Pähkinäpensaslehdon alue, ote rajauspäätöksestä.

Laessaaren pähkinäpensaslehdosta on tehty rajaus­päätös 31.12.2007 / Lounais-Suomen Ympäristökeskus. (LTA 204063 , Diaarinumero: LOS-2006-L-801-253).

Luontoselvitys ja luontoselvityksen tarkistus/ Envibio Oy 2016 (Liitteet 3 ja 4):

Kasvillisuus

- pähkinäpensas on runsas koko selvitysalueella
- tammi on yleinen puulaji puutarhoissa ja metsiköissä. Kookkaita yksilöitä kasvaa vain piholla. Tammi ei liene alueelle alkuperäinen lajike.

Vesistö

- Sirppujoki on savivetinen, suhteellisen hitaasti virtaava, rehevä pikkujoki.

Luonnonsuojelulain luontotyytit: Luonnonsuojelulain luontotyytin määritelmän mukaisessa pähkinäpensaslehdossa tulee kasvaa vähintään kaksi metriä korkeita tai leveitä pähkinäpensaita vähintään 20 kpl hehtaarilla yhtenä tai useampana lähekkäisenä ryhmänä rajattavissa olevalla yhtenäisellä alueella.

- Laessaaren pähkinälehto (**Kasvillisuuskuviot 3.1**, ks. kuva sivulla 7). Maapohja on kuivahkoa – tuoretta lehtoa, paikoin myös lehtomaista kangasta. Vallitseva latvuserkos on varttunutta männikköä, jonka alla pähkinä muodostaa paikoin yhtenäisen alemman latvuserroksen. Pensaslajistoon kuuluu pähkinäpensaan lisäksi taikinamarja, tuomi, vadelma, ja niukkana koiranheisi. Alueella on pihlajan ja raidan taimia, tammen taimia sekä nuoria runkomaisia tammia on paljon. Kasvillisuuskuviot pohjoisosassa on haapojen ryhmä. Kenttäeroksessa esiintyviä lehtokasveja ovat esim. valkovuokko, sudenmarja, sormisara, kielo, nuokkuhelmikkä sekä erittäin niukkana havaittu etelänalvejuuri. muuta lajistoa edustavat metsäimare ja oravanmarja.

Maankäyttösuositus: Pähkinälehto on kaava-alueen arvokkain luontokohde. Se tulisi jättää maankäyttöä muuttavan toiminnan ulkopuolelle ja metsänhoidossa tulisi toimia niin, että pähkinäpensaita ei vaurioiteta vaan turvataan niiden kasvuedellytykset.

- Tammikujan luoteispuolen lehto (**kasvillisuuskuviot 4.1**). Alue on kulttuurivaikutteista tuoretta lehtoa, jonka puusto on nuorehkoa haavikkoa. Haapojen alla levittäytyy erittäin tiheä pensaikko, jonka valtalajeina ovat tuomi ja pähkinäpensas. Myös taikinamarjaa on paikoin runsaasti ja lehdon pensaslajistoon lukeutuu myös lehtokuusama. Kapeaa lehtilahopuuta makaa maassa paikoitellen paljonkin. Pensakerroksen alla levittäytyy laajoja kielomattoja, muita runsaita lehtokasveja ovat valkovuokko ja nuokkuhelmikkä. Niiden ohella tavataan myös sinivuokkoa ja metsäorvokkia. Kuviolla havaittiin käpytikän pesä.

Luontoselvityksen tarkistus syksyllä 2016/Envibio Oy: Alueella on yhteensä 92 kpl vähintään 2 m korkeita tai leveitä pähkinäpensaita, niistä n. 70 täytti juuri ja juuri vähimmäiskoon (korkeus 2-3 m), mutta parisenkymmentä oli selvästi kookkaampaa, 3-4 m korkeita. Pähkinäpensaat ovat jakautuneet kuta kuinkin tasaisesti koko kohteen alueelle, eikä erityisiä pähkinäpensastihentymiä ole selkeästi osoitettavissa. Alue täyttää luonnonsuojelulain 29§:ssä määritellyn pähkinäpensaslehdon määritelmän, vaikka suurin osa pensaista onkin vain hieman laissa määriteltyä vähimmäiskokoa suurempia. Pähkinäpensaita on kohteella runsaasti ja tasaisesti jakaantuneina, eikä alueelta ole mahdollista erottaa osia, jotka eivät kuuluisi kyseiseen luonnonsuojelulain luontotyyppiin.

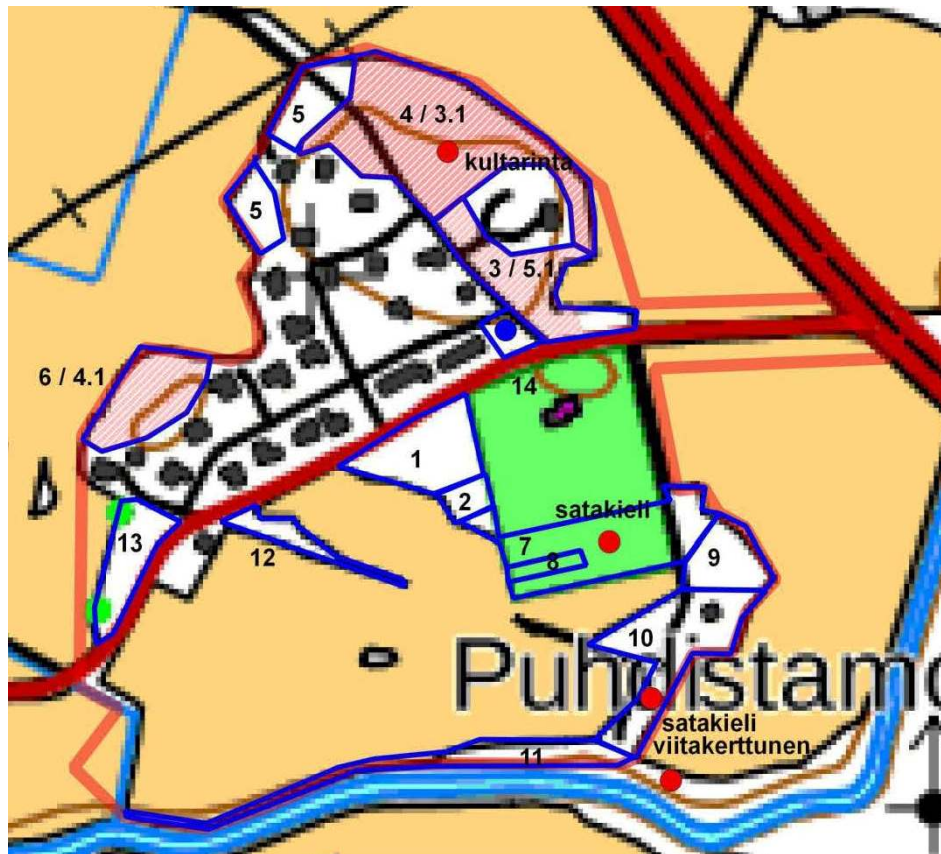
Muut arvokkaat luontotyyppikohteet:

- Laessaaren eteläpuolen pähkinäpensasto (**Kasvillisuuskuviot 5.1**). Avoimessa kuivahkossa metsämaastossa kasvaa kymmeniä pähkinäpensaita, joista monet ovat kookkaita. Kohteen puusto muodostuu lähinnä harvassa seisovista isoista männyistä, joiden lisäksi alueella kasvaa paljon nuoria tammia, tammen taimia, pajuja sekä mm. puutarhoista levinnyttä vaahteraa. Lehtomaisessa kasvustossa ovat runsaina kielo, nuokkuhelmikkä ja valkovuokko, joiden ohella tavataan mm. sylälinnunhernettä ja metsäapilaa. Monin paikoin kasvaa avoimuuden ja runsaan valon vuoksi myös niittykasveja kuten nurmitädykettä ja hiirenvirnaa. Kohteen itäisimmässä osassa on rehevöitynyttä, heinikkoista niittykasvillisuutta, mm. koiranputkea, siellä esiintyy myös metsäruusua. Karjalantien reunalla on myös pieniä, kuivia ketomaisia laikkuja, joiden lajistoon lukeutuvat punanata ja huopakeltano.

Maankäyttösuositus: Laessaaren eteläpuolen pähkinäpensasto muistuttaa rakenteeltaan hakamaata. Merkkejä laidunnuksesta viime vuosikymmeninä ei kuitenkaan ole havaittavissa. Alue olisi hyvä jättää pääosin rakentamatta. Kohteen kaakkoisin kulma Salontien varrella on luontoarvoiltaan kuitenkin melko vähäinen, ja tämän vuoksi soveltuu rakennettavaksi luontoarvojen kärsimättä (rasteroimaton alue liitekartassa)

Uhanalaiset ja harvinaiset lajit:

Selvityksessä ei tehty havaintoja uhanalaisista, silmällä pidettävistä tai alueellisesti uhanalaisista lajeista lukuun ottamatta kahta lintulajia; varpusta ja viherpeippoa (VU: vaarantunut, uhanalainen)



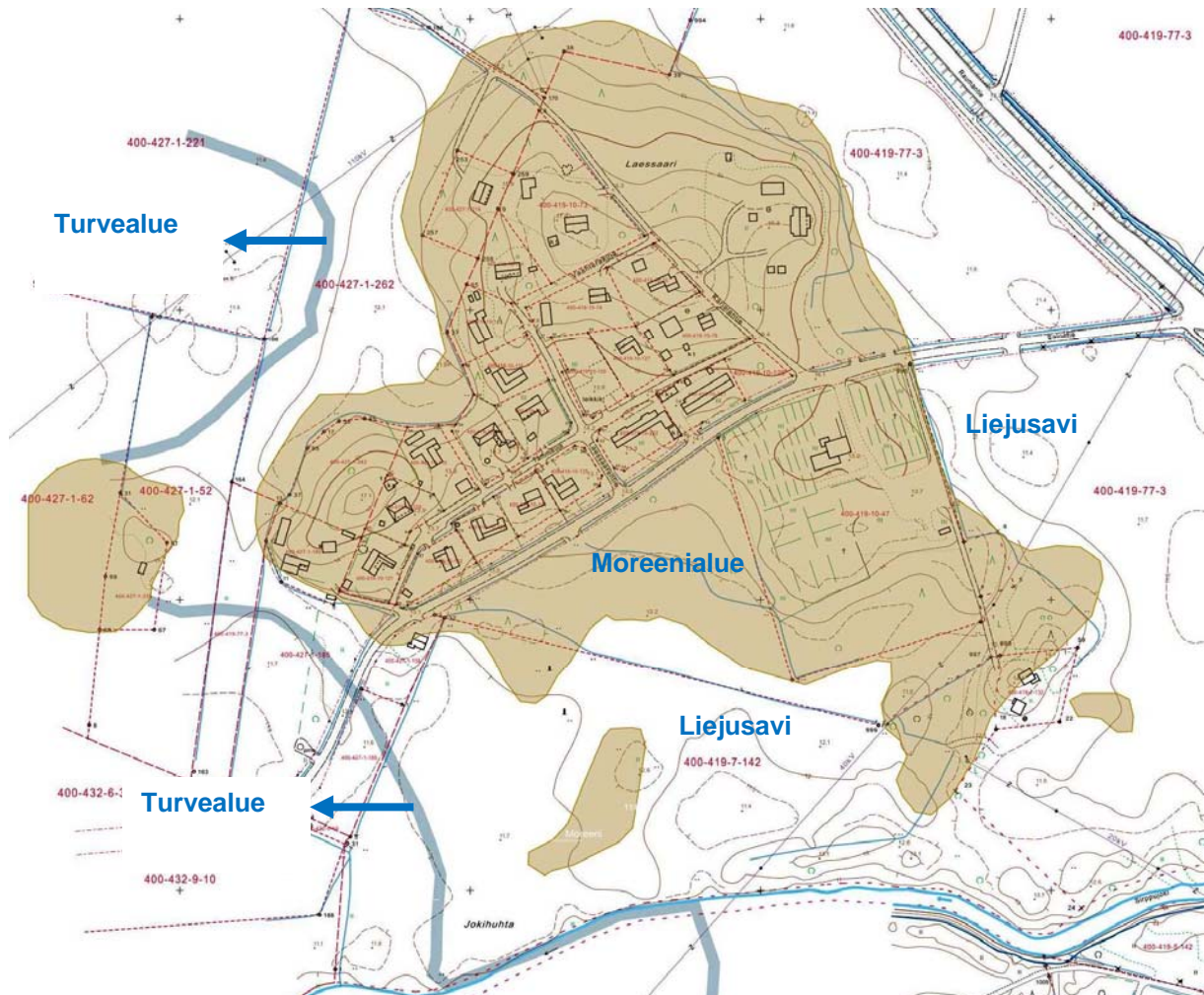
Luontoselvityksen liitekarta (Envibio Oy). Kasvillisuuskuviot ja merkittävät havainnot. Selvitysalue rajattu punaisella, kasvillisuuskuviot rajattu sinisellä ja numeroitu, luontotyyppi kohteet rasteroitu, sininen pallo=kolohaapa, punaiset pallot= lintujen reviirejä.

Kasvillisuuskuviot (ks. Luontoselvitykset kokonaisuudessaan liitteinä):

1. Kulttuurivaikutteinen, itäosastaan kostea lehto.
2. Kuiva-tuore lehto.
3. Kohde 5.1 (Laessaaren eteläpuolen pähkinäpensasto)
4. Kohde 3.1 (Laessaaren pähkinälehto)
5. Lähes siemppuasentoon harvennettu lehto, joka ennen hakkuuta on ollut samaa luontotyyppiä kuin kuvio 4.
6. Kohde 4.1. (Tammikujan luoteispuolen pähkinälehto).
7. Hakkuu.
8. Järeä haavikko-koivikko.
9. Erittäin tiheä, noin 4-5 m korkea lehtipuuvesakko.
10. Pientalon villiintynyt pihapiiri-puutarha. Talon koillispuolen lehtopensaikossa kasvaa hyvin vanha ja iso pähkinäpensas.
11. Sirppujoen ranta tulvapankereineen. Joen rannalla havaittiin muutama yksilö hieman harvinaisempaa punatyöntökorentoa, joessa telkkäpoikue.
12. Peltojen välinen hakattu kaistale, jossa muutamia puita, pelloilta kerättyjä kiviä.
13. Entinen pelto, joka kasvaa rehevää heinikkoa. Kuvion länsireunalla ylikasvanut kuusiaita sekä puutarhapuita ja -pensaita.
14. Melko varttunut haavikko, jonka maapohja on lehtoa ja lehtomaista kangasta.
15. Viljelty pelto.

Maisemarakenne:

Maaperä: Laessaaren asuinalueella, kappelin ja hautausmaan alueella sekä hautausmaan etelä- ja länsipuolella maaperä on hiekkamoreenia. Moreenisarekkeen ympärillä pinta- ja pohjamaalaji on liejusavea (LjSa). Suunnittelun alueen länsiosaan rajoittuu liejupohjainen alue (Lj, pinta- ja pohjamaalaji).



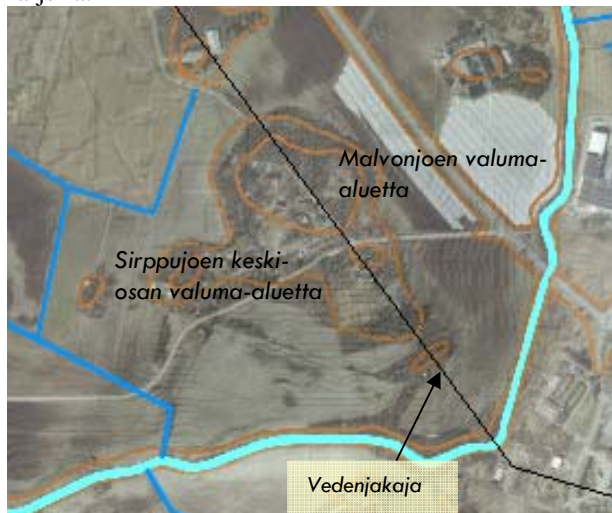
Maaperäolosuhteet Geologisen tutkimuskeskuksen maaperäkarttatietojen mukaan. Moreenialue vaalean ruskea alue, turvealueen rajausta siniharmaalla viivalla. Moreenialuetta ympäröi liejusavikko-alue. (Lähde: www.maankamara.fi. Pohjakartta: Laitilan kaupunki).

Topografia: Laitilassa korkeusvaihtelut ovat vähäisiä. Laessaaren nykyinen asuinalue sijaitsee +13,00 korkeuskäyrän yläpuolella, sen korkeimmat kohdat ovat n. +17,1 ja +18,7 tasossa. Siunauskappelin piha on tasossa +15,2 ja Salontien eteläpuolisen peltoalueen korkeustaso on n. +11,5 - +13,00 mmpy. Sirppujoen rantapenkat ovat matalat ja joki näkyy peltomaiseman keskellä, mutta hautausmaan eteläpuolella (Poukantiem kohdalla) joen rantapenkat ovat jyrkähköt, (+13 mmpy) ja joki ei siinä kohden näy ympäristöön.



Sirppujoen rantapenkat joen mutkassa, Poukantiem kohdilla. Kuva Ramboll 2012.

Vesistö, vesisuhteet: Laessaari sijaitsee lähellä Sirppujokea, joen pohjoispuolella. Suunnittelualan länsipuoleisilla peltoalueilla on suurempia laskuojia, jotka laskevat Sirppujokeen. Laessaari jakaantuu kahteen eri valuma-alueeseen, vedenjakaja kulkee kaakko- luodesuuntaisesti Karjalantien kohdalla. Itäpuoli on Malvonjoen valuma- aluetta ja länsipuoli Sirppujoen keskiosan valuma- aluetta. Siunauskappeli on rakennettu vedenjakajalle. Pohjavesialueet sijaitsevat suunniteltavan alueen ulkopuolella, Laitilan harjulla.



Valuma-alueet ja vedenjaka- ja. (www.paikkatietoikkuna.fi).

Maa- ja metsätalous: Laessaaren metsäistä/ puustoista saareketta ympäröivät laajat peltoalueet, jotka ovat viljelykäytössä. Lähiympäristössä on maatilan talouskeskuksia mm: vastapäätä asuinalueita valtatie- tien toisella puolella sekä Sirppujoen eteläpuolella.

Kasvillisuus: Laessaaren pähkinäpensaslehto sijaitsee Karjalantien varrella. Luontoselvityksen mukaan pähkinäpensasta esiintyy myös luontotyyppirajauksen ulkopuolella. Vanhojen karttojen perusteella Laessaaren nykyinen asuinalue, pientä keskellä olevaa peltolaikkua lukuunottamatta, oli niittytalouden ja peltoviljelyn ulkopuolista aluetta, ilmeisesti metsää. Pähkinäpensas on yksi vanhimmista viljelykas- veista. Pähkinöiden lisäksi sen sitkeää puuainesta on käytetty tynnyreiden vanteiden ja korien valmis- tukseen (lehti.luontoportti.fi.).

Laessaaren yleisilme on kauttaaltaan puustoinen, alueella kasvaa lehtipuita, mm. tammia ja havupuista mm. mäntyjä ja katajia.

Ilmasto, tuullisuus Asemakaavan laajennusalue on altis etenkin lounais- ja länsituulelle.

Maisemakuva

(Lähteenä käytetty mm. Untamala-Kodjalan maisema-alueen rajausselvitystä Ramboll 2012) Laessaari on tasaisesta peltoaltaasta ehjästi rajautuva puustoinen saareke. Saarekkeesta erottuu maisematilaa rajaavina rakennuksina hautausmaan kappeli, korttelin 702 asuinrakennus (Karjalantien itäpuolella) ja saarekkeen länsilaidalla olevat omakotitalot.

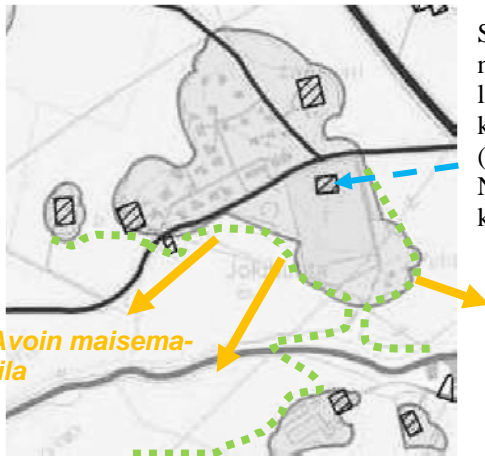


Avointen maisematilojen rajautuminen / Ramboll 2012.

Laessaari on puustoinen saareke, jolla on ehjä kas- villisuuden muodostama reuna ympäröivää avointa peltoa (keltainen) vasten. Kuvassa vinoviivoitettuna rakennukset jotka rajaavat maisematilaa.



Viistokuva idästä (Kuva: Laitilan kaupunki).



Salontien eteläpuolinen asemakaavan laajennusalue, joka nyt on viljeltyä peltoaluetta, liittyy maisematilallisesti etelään ja länteen. Maisematilan katkaisee itään päin eli keskustan suuntaan hautausmaan etelän puoleinen metsäkaistale (ks. yllä oleva ilmakuva).

Näkymät keskustan suunnasta suuntautuvat hautausmaan kappeliin, joka on maisemallinen kiintopiste.

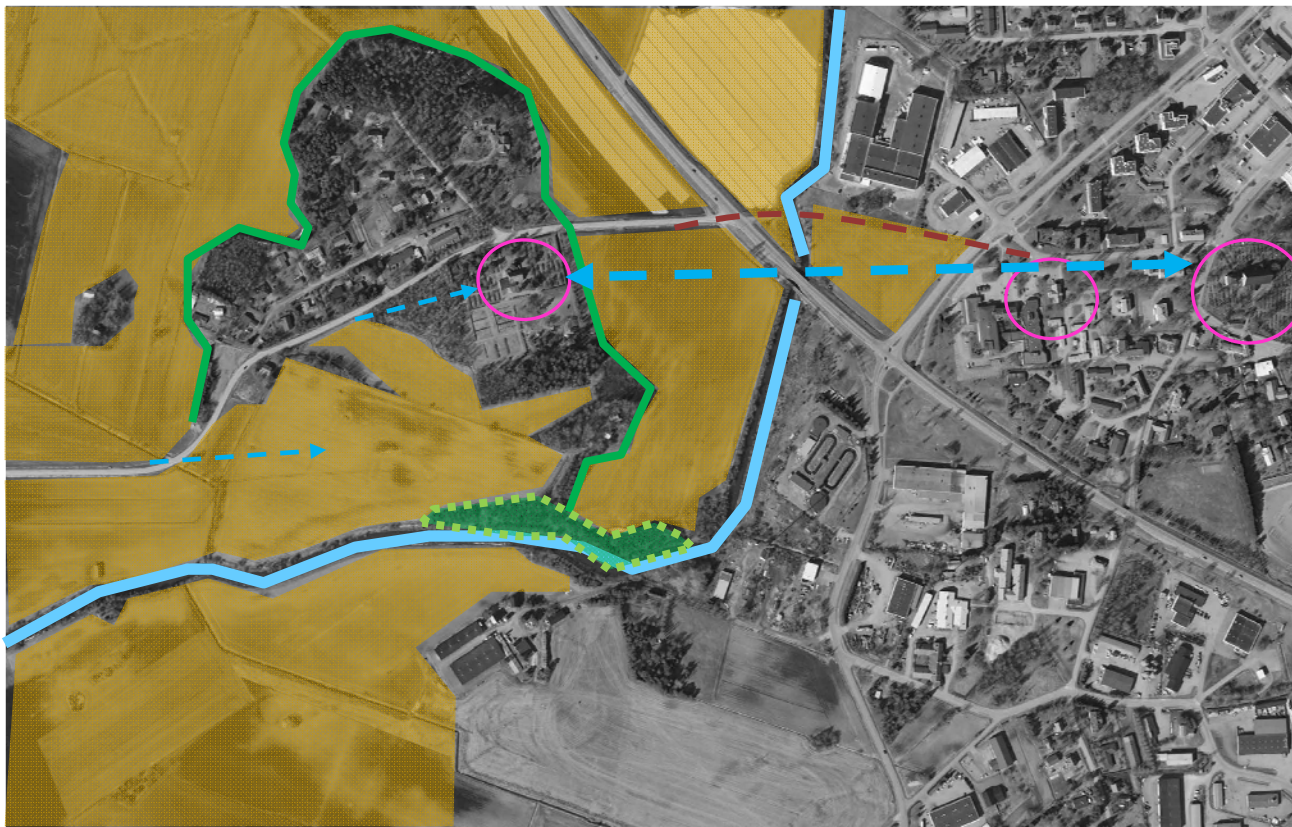
Maamerkit ja maisemalliset solmukohdat:

Laessaaren hautausmaan kappeli erottuu valtatielle sekä keskustan länsilaitaan maamerkkinä. Erityisesti Sairaalan tien ja Kaukolantien risteyksestä avautuu näkymä kappelille.





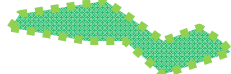


	Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen nykyinen raja		Maisemassa kauas erottuva maamerkki, joka on perinteisestä kulttuurimaisemasta poikkeava
	Avoin maisema-alue		Perinteiseen kulttuurimaisemaan sopiva rakennus tai rakennusryhmä
	Perinteiseen kulttuurimaisemaan sopiva miljöö		Perinteisestä maisemasta poikkeava rakennus/ rakenne
	Perinteisestä kulttuurimaisemasta poikkeava alue		Maisemassa näkyvä kiinteä muinaisjäänös
	Taajama-alue/ asuinalue/ teollisuusalue		Voimalinja, maisemassa erottuva elementti
	Yksittäisiä rakennusryhmiä/ maatalouskeskuksia		Tie
	Maisemassa kauas erottuva maamerkki, joka on luonteeltaan perinteiseen maisemaan sopiva		Joki

Kuva yllä: Rakennettu kulttuuriympäristö ja maamerkit, ote selvityksestä Ramboll 2012.



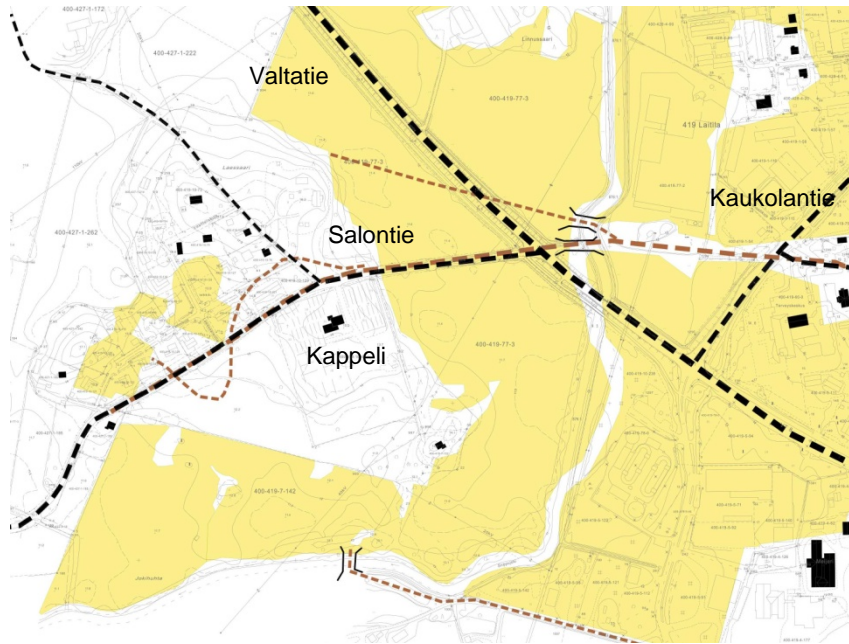
Avoin maisematila koostuu viljellyistä pelloista, peltojen keskellä virtaavasta joesta sekä tiestöstä. Hautausmaa muodostaa oman, ympäristöstään rajautuvan maisematilansa. Vanha Salontien linjaus merkitty ruskealla katkoviivalla.

-  Tärkeä näkymälinja. Pitkään kulttuurihistoriaan perustuva yhteys kirkon ja entisen Anttilan päärakennuksen sekä Laessaaren välillä on havaittavissa tänä päivänä visuaalisena yhteytenä.
-  Huomioon otettava näkymälinja.
-  Näkymälinjaan liittyvät kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset.
-  Olemassa oleva maisemallinen rajaus.
-  kohta, jossa joen rantapenkat ovat peltoaluetta korkeammat

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö, maiseman historialliset ominaispiirteet (Liite 6: Rakennusselvitys)

Vanhon karttojen mukaan Laessaari on ollut viljelyn ulkopuolella, ilmeisesti metsänä. Alueen keskellä on ollut isojaan aikaan pieni peltolaikku, Sirppujoen lähialueet ovat olleet aluksi niittyinä, mutta viimeistään 1900-luvun alkupuolesta lähtien peltoviljelyssä. Valtatien rakentaminen katkaisi alkuperäisen Salontien yhteyden nykyiselle Sairaalantielle. Laessaareen rakennettiin ensimmäiset asuinrakennukset 1950-luvun alussa, siunauskappeli ja hautausmaa perustettiin 1960-luvun alussa alkuperäisen Laitilan kirkon viereen perustetun hautausmaan jäätyä liian pieneksi. Laessaareen laadittiin rakennuskaava 1975 ja sen mukaisesti syntyi Laessaarentien ja Tammikujan varren 1970-luvun aikakautta edustava asuinalue mataline omakotitaloineen ja rivitaloineen.



Kuvassa Laessaaren rakennettu tilanne 1960-luvun loppupuolella. Ruskealla katkoviivalla 1960-lukua aikaisemmat tieyhteydet.

Muinaisjännökset

Hautausmaan kaakkoispuolella olevalle Niittymäki – nimiselle kiinteistölle tehtiin arkeologinen tutkimus kesällä 2019 (Muuritutkimus Oy). Tontilta ei havaittu esihistoriallisia löytyjä eikä tehty havaintoja kiinteistä muinaisjännöksistä. Varsinais-Suomen maakuntamuseo on katsonut, että arkeologinen tutkimus on ollut riittävä (lausunto 23.10.2019).

Virkistys

Laessaarentien ja Tammikujan risteyksessä on lasten leikkipuisto ja Salontien ja Karjalantien risteyksessä on pieni metsälaikku. Sirppujoki virtaa etelässä n. 270 m päässä nykyisen asuinalueen laidasta. Laessaarta ympäröi laajat avoimet peltoalueet. Valtatien vieressä on kevyen liikenteen väylä keskustasta Untamalaan, mutta kevytväyläverkosto ei ulotu vielä Laessaaren alueelle.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee erillään keskustaajamasta, omana asuinalueenaan Salontien varrella. Laessaaren erottaa keskustasta valtatie ja Sirppujoki. Salontielle liikennöidään tällä hetkellä valtatieen kautta.

Kaupunki/taajamakuva

Laessaaren kaupunkikuvassa keskeisenä on siunauskappeli sekä hautausmaan vehreä ja runsaslajinen puusto. Hautausmaan rajaa länsipuolen peltoalueesta ja pohjoispuolisesta Salontiestä kivimuri ja tiheä havupuuaita.

Nykyinen asuinalue jää Salontien pohjoispuolelle puita kasvavan suojavyöhykkeen taakse. Rakennuskanta on suurelta osin 1-kerroksista, autokatokset on rakennettu asuinrakennuksen yhteyteen 1970-luvulle ominaisen rakentamistavan mukaisesti. Katutila rajautuu väljästi. Vanhemmat asuintalot (1950-60-luku) ovat 1½-kerroksisia ja näihin pihapiireihin kuuluu erillinen talousrakennus (entinen navetta?). Asuinalue on vehreä ja se rajautuu puustonsa ja pienen korkeuseron ansiosta selkeänä kokonaisuutena ympäröivästä avoimesta peltomaisemasta.

Laessaarentien varrella oleva puistoalue, jota käytetään lasten leikkipuistona, muodostaa aluetta kokoaivan julkisen tilan.

Asuminen ja palvelut

Asuinalue on pienialainen, alueella on 22 omakotitaloa ja 2 rivitaloa. Alueella on leikkipuisto ja siunauskappeli mutta ei muita palveluja. Kaupungin ydinkeskusta palveluineen on lähellä, n. 0,7 - 1 km päässä.

Liikenneverkko

Teiden hallinnollinen luokitus: Valtatiet: Valtatie 8, yhdystiet: Salontie (12489).

Nopeusrajoitukset: Valtatiellä on 60 km/h nopeusrajoitus, joka nousee 80 km/h heti Salontien liittymän jälkeen Rauman suuntaan mentäessä. Salontielle ja Karjalantielle: 50 km/h. Tonttikaduilla, esim. Laessaarentielle 40 km/h.



Salontie on 6 m leveä päällystetty tie ilman maalattua keskiviivaa.



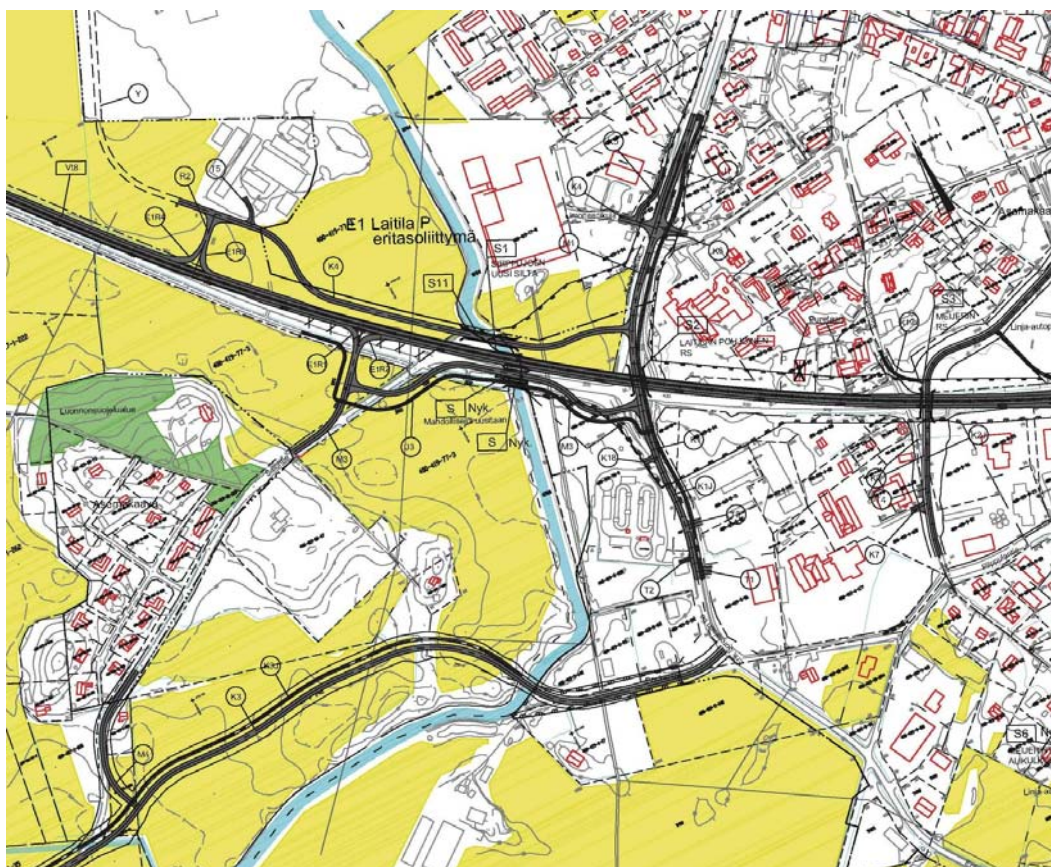
Karjalantie on kapea, leveydeltään vain n. 3,5 – 4 m. Tie on päällystetty asuinalueen kohdalla, muualla se on hiekkatie. Pähkinäpensaat sekä muu puusto rajautuvat paikoitellen aivan tien reunaan.

Valtatien parantamissuunnitelmat:

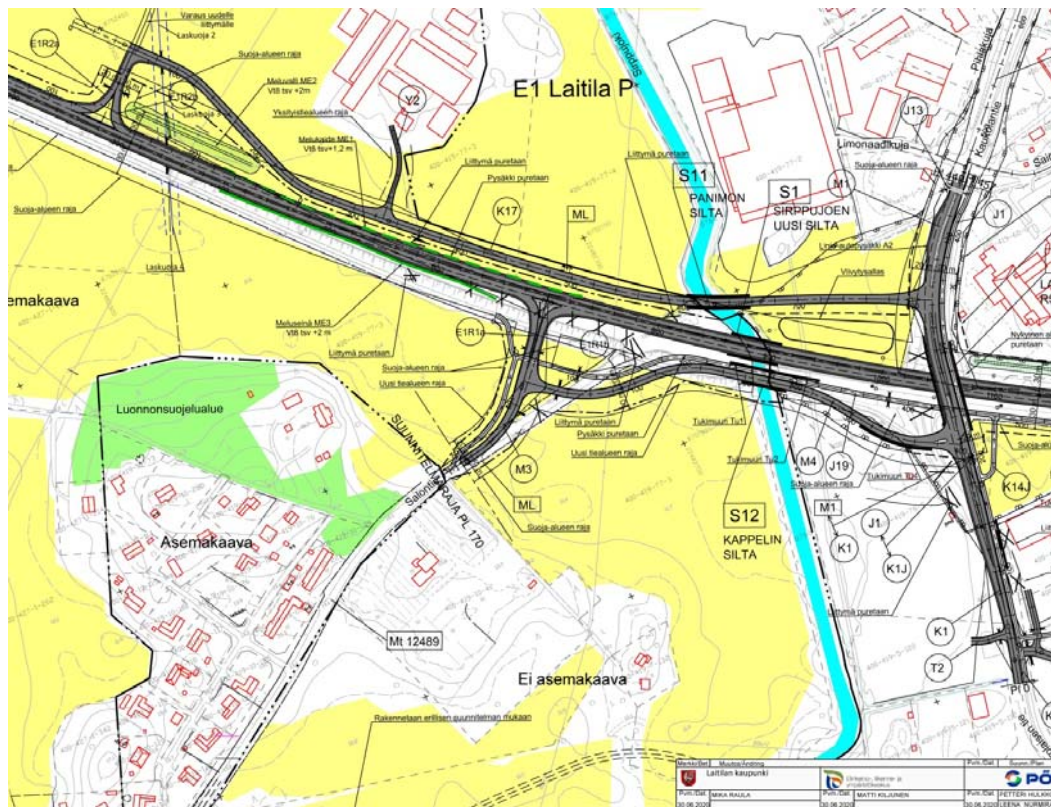
Laitilan keskustan kohdalla olevan Valtatien 8 liikennesuunnittelutyö käynnistyi kesällä 2017. Tätä aikaisemmin valtatie 8 parantamisesta Laitilan keskustan kohdalla on laadittu:

- Liikenteellinen selvitys vuonna 2009 (Ramboll), jolla päivitettiin 1990-luvun yleissuunnitelmaa.
- Valtatien tiesuunnitelma v. 2012 ja siihen liittyvä ympäristösuunnitelma sekä meluselvitys (A-insinöörit Oy). Tiesuunnitelman toteuttaminen arvioitiin lopulta liian kalliiksi, jonka takia sitä ei hyväksytty.
- Vuonna 2015 laadittiin liikenteellinen ja maankäytön selvitys (Ramboll). Selvityksen tuloksena jatkosuunnittelun pohjaksi ehdotettiin liikennekorjausta, jossa pohjoinen risteys olisi toteutettu pelkkänä risteyssiltana.

Valtatien suunnittelussa on tutkittu pohjoisen eritasoristeyksen varustamista pohjoisen suunnan rampeilla, luonnosvaiheessa tutkittiin myös Salontien yhdistämistä Poukantiehen.



Valtatien tiesuunnitelman alustava luonnos 13.4.2018.



Valtatie suunnitelmaluonnos 10.8.2020. Pohjoinen eritasoristeys varustetaan rinnakkaistieyhteyksillä, rinnakkaistiet liitetään valtatiehen suuntaistassuunnitelmalla. Salontien liittymä valtatiehen muutetaan koh-tisuoraksi. Uusi tieyhteys Poukantieltä Sirppujoen ylitse Salontielle (ns. uusi Salontie) ei kuulu valta-tien tiesuunnitelmaan, tielinjaus on esitetty katkoviivalla suunnitelmakartassa.

Kevyt liikenne: Laessaaren alue on tavoitteena liittää kevyen liikenteen verkostoon. Kevytväylän tulee palvella hautausmaalla kävijöitä, nykyistä asuinalueetta sekä asemakaavan laajennusalueetta. Kevyt-väylä on rakennettuna valtatiehen viereen, josta sitä jatketaan tiesuunnitelmaluonnoksen mukaan Salontien yhteydessä hautausmaan kohdalle saakka.

Joukkoliikenne: Kaukoliikenteen bussipysäkit ovat valtatiehen varrella Sirppujoen luona. Valtatiehen muu-toksen johdosta bussipysäkit siirtyvät Kantatiehen 43 ja Valtatiehen 8 eritasoristeuksen rampeille.

Ympäristöhäiriöt

Hulevedet, sadevedet

Kaava- alue on maaperältään moreenia ja laita-alueiltaan liejusavikkoa (LjSa). Sadevedet imeytetään paikallisesti, maaperä on pääosin imeytykseen hyvin soveltuvaa. Alueella ei ole laajoja asfaltoituja alu-eita, joilla muodostuisi runsaasti hulevettä.

Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet/ Sirppujoen tulviminen:

Sirppujoki on viimeksi tulvinut v. 2011 keuhällä. Tulvimista on tämän jälkeen ennaltaehkäisty perkaa-malla jokea sekä poistamalla rantapenkkojen pusikoita (Rantapenkan pensaat ovat hidastaneet veden virtausta). Sirppujoen kunnosta huolehtii Sirppujoen järjestely-yhtiö. Suunnittelualueelle ei ole määri-telty alimpia suositeltavia rakentamiskorkeuksia. Valkojärven alueen asemakaavamuutoksen yhteydes-sä Lounais-Suomen ympäristökeskus antoi lausunnon Valkojärven alueen alimmista suositeltavista ra-kentamiskorkeuksista (LOS-2006-V-122-312, 15.12.2006). Mm. pappilan pellolla korttelien 212 ja 213 alueella alin suositeltava rakentamiskorkeus on määritelty tasoon N60 +12,30 m.

Sirppujoen veden korkeuksista on lausunnossa seuraavat tiedot:

Mitatut vedenkorkeudet 14.11.2006

- vesipinta 9,62 m

- vesipinta 9,68 m

Mittauspäivänä virtaama oli Puttakosken havaintopaikalla 9,5 m³/s. Keski virtaama Putta-koskella on 3,5 m³/s, keskiylivirtaama 29 m³/s ja ylivirtaama 50 m³/s.

Melu

Meluntorjuntaa ohjaavat Suomessa Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot, jossa A-painotetut keskiäänitasot (L Aeq) saavat olla enintään:

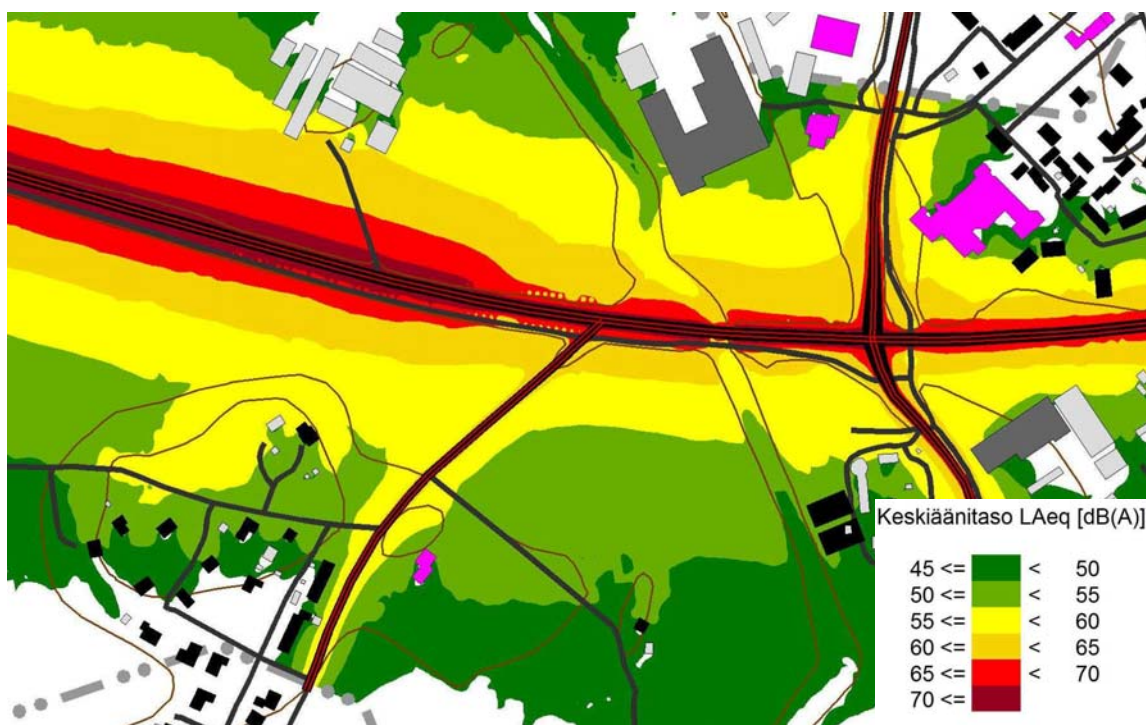
Ulkona:	L Aeq, klo 7-22	L Aeq, klo 22-7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 -50 dB 1) 2)
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintä- alueet, taajamien ulkopuoliset virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB 3) 4)

- 1) Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.
- 2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.
- 3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.
- 4) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.

Sisällä:	L Aeq, klo 7-22	L Aeq, klo 22-7
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

Tiesuunnittelun yhteydessä on laadittu meluselvitys (Pöyry Finland Oy, 2019). Alla olevissa kuvissa on esitetty melualueiden laajuus nykytilanteessa sekä ennustetilanteessa vuodelle 2040 melusteiden kanssa. Melumallinnus on laadittu keskimääräiselle liikennemäärälle, mallinnuskorkeus on 2 m ja mallinnusverkon tiheys 5 m x 5 m. Valtatien liikenteen meluhäiriöt kantautuvat Laessaaren asuinalueen pohjoislaitaan, muutoin asuinalue on melulta suojaisaa aluetta. Salontien liikennemäärä (351-1500 KVL) on suhteellisen alhainen ja liikenteen melusta ei näin aiheudu merkittävää meluhäiriötä asuintonteille.

PÄIVÄAJAN (klo 07- 22) MELUMALLINNUS NYKYTILANTEESSA:



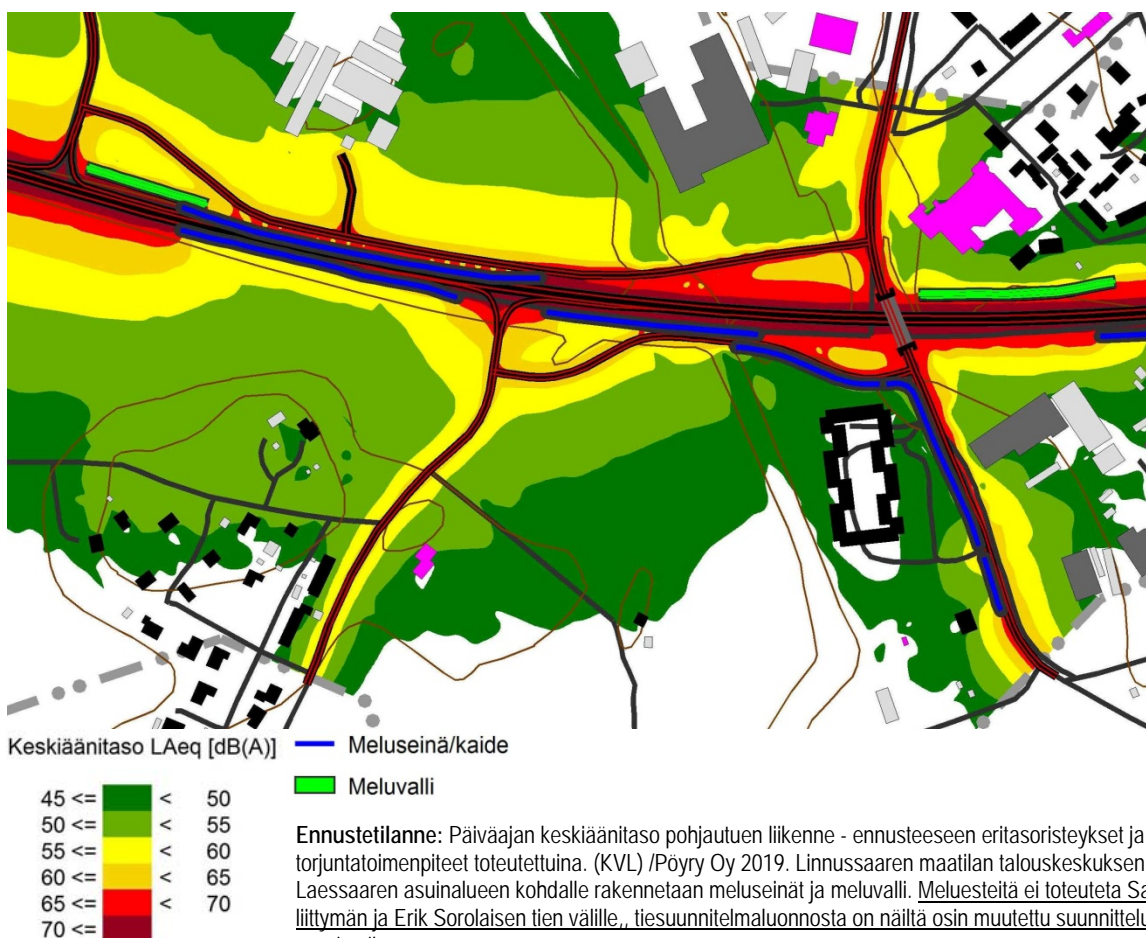
Nykytilanne: Päiväajan keskiäänitaso, pohjautuen v. 2017 liikennelaskelmiin /Pöyry Oy 2019. Valtatiellä nopeusrajoitus muuttuu Salontien liittymän länsipuolella 100 km/h, mikä näkyy mallinnuskuvassa melualueen laajenemisena.

PÄIVÄAJAN (klo 07- 22) MELUMALLINNUS: ENNUSTE VUODELLE 2040 ERITASORISTEYKSET TOTEUTETTUINA:

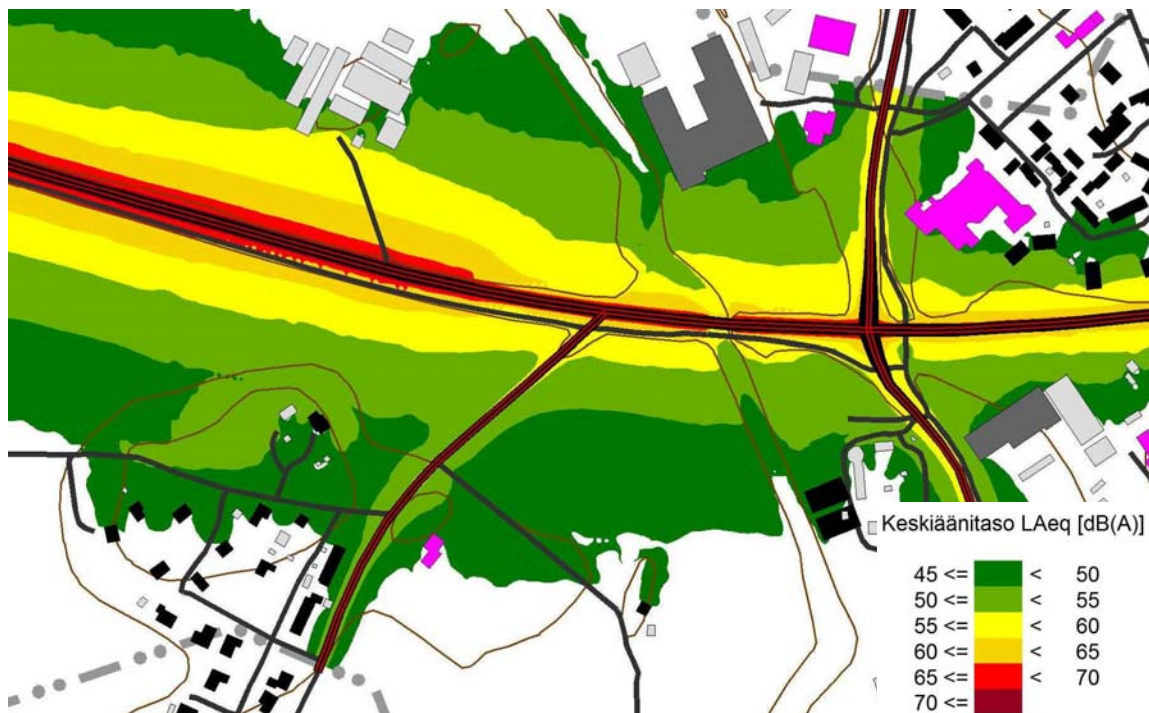


Ennustetilanne: Päiväajan keskiäänitaso pohjautuen liikenne - ennusteeseen eritasoristeykset toteutettuina. (KVL) /Pöyry Oy 2019. Melutaso valtatiellä nousee nopeustason noustessa ja liikennemäärän lisääntyessä, mutta melualue ei muodostu leveämmäksi. Valtatien nopeusrajoitus on 80 km/h.

PÄIVÄAJAN (klo 07- 22) MELUMALLINNUS: ENNUSTE VUODELLE 2040 ERITASORISTEYKSET JA MELUNTORJUNTA TOTEUTETTUINA:

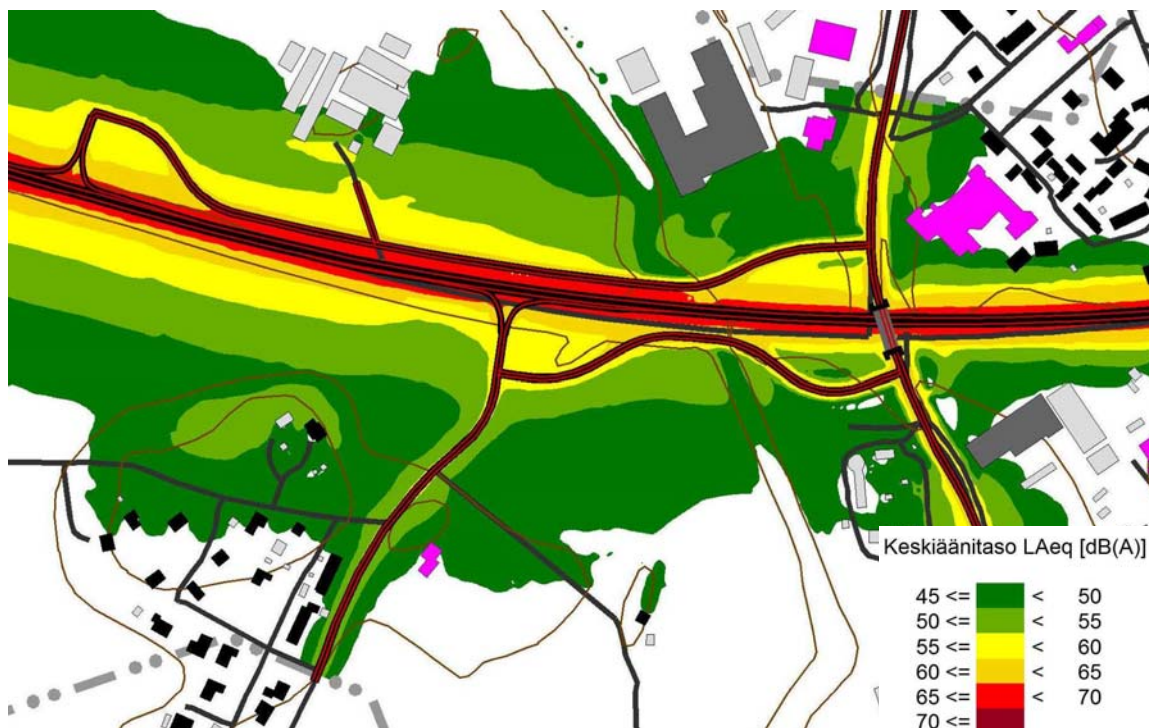


YÖAJAN (klo 22- 07) MELUMALLINNUS NYKYTILANTEESSA:



Nykytilanne: Yöajan keskiäänitaso, pohjautuen v. 2017 liikennelaskelmiin /Pöyry Oy 2019.

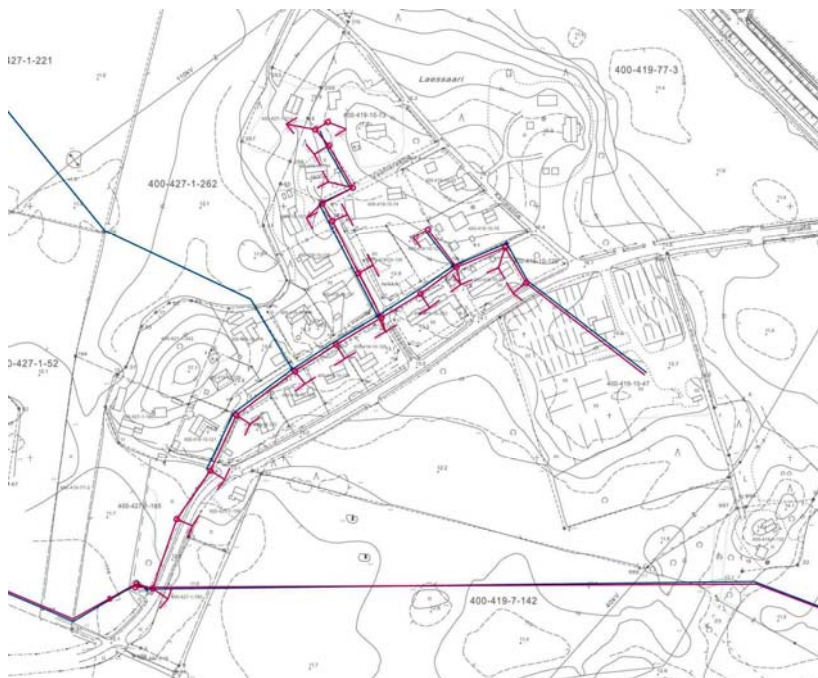
YÖAJAN (klo 07- 22) MELUMALLINNUS: ENNUSTE VUODELLE 2040 ERITASORISTEYKSET TOTEUTETTUINA:



Ennustetilanne: Yöajan keskiäänitaso pohjautuen liikenne - ennusteeseen eritasoristeykset toteutettuina. (KVL) /Pöyry Oy 2019.

Yhdyskuntatekninen huolto

Vesi ja viemäri Laessaaren alueelle on rakennettu vesi- ja viemäriverkosto. Salontien länsipuolella, kaupungin omistamalla kiinteistöllä 400-427-1-185 on jäteveden pumppaamo ja kaava-alueen etelä-osassa verkoston runkojohdot.



Alueella oleva vesi- ja viemäriverkosto.

Lämmitys: Laessaaren alue ei ole kaukolämpöverkon piirissä.

Katuvalaistus: Alueella on katuvalaistus, myös Salontie ja Karjalantie on valaistu Laessaaren kohdalta. Asuinalueen sisäisten katujen valaistus on korjattu v. 2016.

Jätehuolto: Alueella ei ole erillistä jätelajittelupistettä.

Sähkö, tele: Sähköverkkoyhtiönä on Vakka-Suomen Voima Oy. Laitilan Puhelin, Vakka-Suomen Voima Oy ja kaupunki ovat toteuttaneet keväällä 2016 kuitu-, sähkö- ja katuvaloverkoston saneerauksen Laessaaren. Ilmajohdot ja niihin liittyvät pylväät on purettu ja tilalle on rakennettu maakaapeli. Asuinalueen pohjoispuolella ja hautausmaan eteläpuolella on jäljellä sähköverkon 20 kV ja 40kV ilmajohdot. Lisäksi Laessaaren pohjoispuolella kulkee Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohto.



Sähkön runkoverkon maakaapeli. Ote sähköverkon työkartasta / Vakka-Suomen Voima Oy 2016.

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa Laessaaren katualueet (400-419-10-129, johon kuuluu myös Salontien pohjoispuoleinen maakaistale) ja puiston 400-419-10-126. Asemakaavan laajennusalueesta kaupunki omistaa tilan RN:o 400-419-7-142 sekä tilan RN:o 400-427-1-185, joka jakautuu Salontien molemmille puolille. Laitilan seurakunta omistaa hautausmaan RN:o 400-419-10-47. Salontie on valtion omistama yhdistie (400-895-1-2489), Sirppujoki on yhteinen vesialue. Muu maa-alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on hyväksytty valtioneuvostossa 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

Vakka-Suomen seutukuntien maakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 20.3.2013. Laessaaren alue sisältyy tajaamatoimintojen alueeseen (A). Aluetta koskevat seuraavat maakuntakaavan merkinnät ja määräykset:

- **Taajamatoimintojen alue**

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

- **Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue:**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.

Suunnittelumääräys: Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.

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

- **Pintaveden muodostumisalue (pma):**

Suojelumääräys: Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

- **sl 623:**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnon-, maiseman- ja vesiensuojelualueet ja -kohteet. Tunnus (sl 123) viittaa luetteloon inventoiduista luontokohteista ja -alueista. Suojelumääräys: Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.



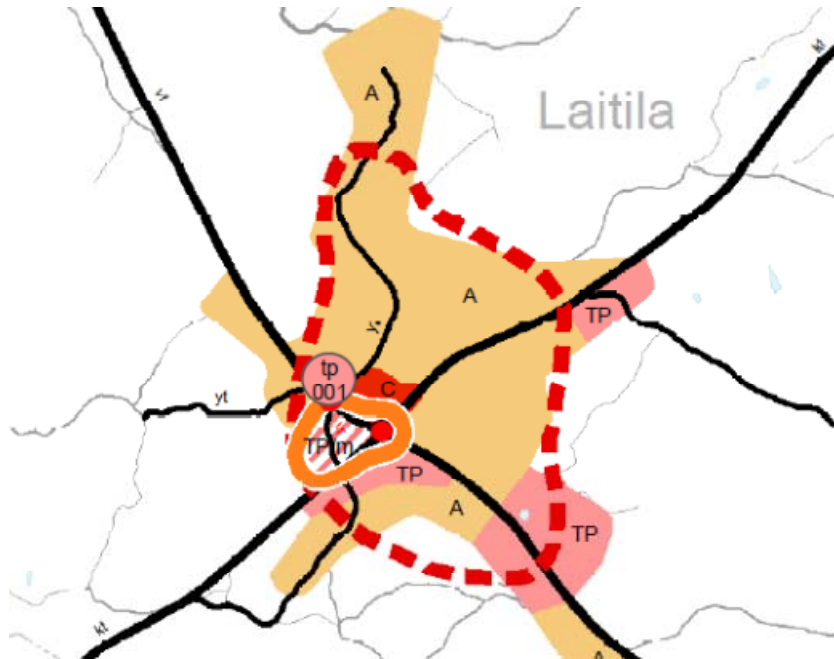
Ote maakuntakaavasta.

- **Suurjännitelinja.**

Vaihemaakuntakaavoitus

Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan laadinta käynnistettiin maakuntavaltuuston päätöksellä 7.12.2015, vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 26.3.- 27.4.2018 ja se on nyt ehdotusvaiheessa.

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti 10.6.2013 käynnistää Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Vaihemaakuntakaavaehdotus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan voimaan. Laessaari sisältyy vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeseen.



Ote vaihemaakuntakaavasta. Laessaaren alue sisältyy taajamatoimintojen alueeseen (A). Valtatiellä 8 on kaksi uutta eritasoliittymää keskustan kohdalla. Salontie on yhdystie tai pääkatu.

A TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

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

Suunnittelumääräys: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.



TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä, seudullista palveluverkkoa vahvistava alue.

Suunnittelumääräys: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa turvaamalla alueen palvelut maankäyttöä kehittämällä ja edistämällä palvelujen kestävästä saavutettavuutta.

Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö ja liikenneverkko suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.

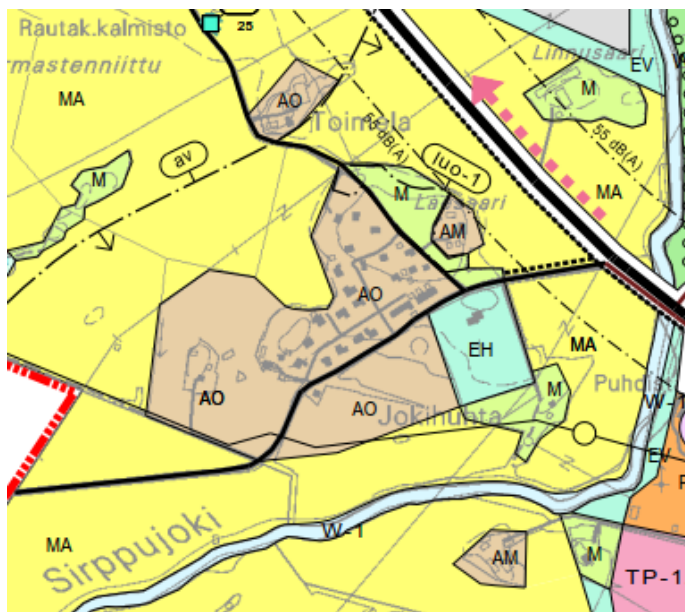
Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan:

- aktiivisen maankäytön aluevaraus- (A, C, TP, T, E, R) ja kohdemerkintöjä (at, c, km, t, t-kem, et) sekä niihin liittyvien/ rajautuvien virkistys-, suojelu- ja maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden aluevarausmerkintöjä (V, S, M, MRV)
- kaupunkikehittämisen kohdealue ja raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisen kohdealue kehittämisperiaatemerkinnät.

Yleiskaava

Laitilan Keskustan ja sen ympäristön osayleiskaava on kaupunginhallituksen päätöksen 17.8.2009 § 174 mukaisesti kuulutettu 4.11.2009 voimaan tulleeeksi. Suunnittelualuetta koskevat seuraavat yleiskaavan merkinnät ja määräykset:



Ote yleiskaavasta.

- **Erillispientalovaltainen asuntoalue (AO).** Alue varataan pääasiassa erillispientaloille ja kytetyille pientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asumiseen liittyviä työtiloja sekä palvelutiloja.
- **Maatilojen talouskeskusten alue (AM).** Alue varataan maa- ja metsätaloutta sekä siihen soveltuvia elinkeinoja palvelevia asunto-, tuotanto- ja talousrakennuksia varten.
- **Hautausmaa-alue (EH).**
- **Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen asuntorakentaminen. Asuinrakennuspaikan tulee olla sopiva asumiseen, ja sen koon tulee olla vähintään 4000 m². Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen sallitaan ennen 1.1. 2006 muodostetuilla kiinteistöillä seuraavasti:

- yksi rakennuspaikka pinta-alaltaan 3 - 10 ha suuruisille kiinteistöillä.
- kaksi rakennuspaikkaa pinta-alaltaan 10 - 20 ha suuruisille kiinteistöillä.
- tämän jälkeen yksi rakennuspaikka jokaista alkavaa 10 ha kohti.

Kiinteistöille, joiden pinta-ala on pienempi kuin 3 ha, voi rakennuslautakunta myöntää rakennusluvan, mikäli hanke täyttää MRL 136 § ehdot eikä rakennusluvan myöntäminen aiheuta alueelle MRL 16 § mukaista suunnittelutarvetta.

- **Untamala-Kodjala-maisema-alueen ohjeellinen raja (my).** (Rajaus on Sirppujoen itäpuolella)

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaan kylä- ja viljelymaisema-alueen raja. Nuoli osoittaa rajauksen sisälle jäävän alueen suuntaan. Rakentamisessa ja muissa ympäristöä muuttavissa toimenpiteissä tulee ottaa huomioon niiden vaikutus ympäristöön ja maisemakuvaan.

- **Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1).**

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen arvokas luontotyyppi tai eliölajin esiintymisalue, arvokas perinnebiotooppi tai metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö. Suojelun edellyttämät rajaukset vahvistetaan tarvittaessa erillisin päätöksin. Alueen maisema- tai ympäristöarvoja heikentävää maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai istuttamista, maa-ainesten ottoa tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (MRL 128 § mukainen toimenpiderajoitus). Alueet on lueteltu kaavaseloituksessa.

- Laessaaren pähkinäpensaslehto.

- **Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)**

Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelysalue, jolla sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakennukset tulee sijoittaa olemassa olevien talouskeskusten läheisyyteen. Alue on säilytettävä avoimena. Maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin on saatava MRL 128 § mukainen maisematyö lupa.

- **Vesialue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (W-1)**

Vedenhankinnan kannalta merkittävä vesistö. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota vesien-suojeluun. Taajaman, asutuksen ja teollisuuden valumavesien joutuminen vesistöön tulee ehkäistä.

- **Vesistön lähivaluma-alue (av)**

Nuoli ilmaisee valuman suunnan. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota vesiensuojeluun. Alueen maankäytössä tulee suojavyöhykkein tai muin toimenpitein ehkäistä ravinteiden ja muun aineksen huuhtoutumista ja eroosiota. Taajaman, asutuksen ja teollisuuden valumavesien joutuminen vesistöön tulee ehkäistä. Alueen jätevedet tulee pääasiallisesti viemäroidä.

- **Siirtoviemäri**

Asemakaava

Laessaaren nykyisellä asuinalueella on voimassa Laessaaren alueen rakennuskaava (Vahv. 28.8.1975). (Liite 1: Ote rakennuskaavasta, Liite 2: Rakennuskaavan merkinnät ja -määräykset).



Ote rakennuskaavasta.

Suunnittelualuetta koskevat seuraavat asemakaavamääräykset:

- AO: Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue . kerrosluku I, e=0,25.
- AR: Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue. kerrosluku I, e= 0,25.
- AT: Maatilojen talouskeskusten korttelialue. kerrosluku I, e= 0,10.
- PI: Istutettava puistoalue
- U: Urheilualue
- M: Maatalousalue
- na: Näkemäalue
- Kielopolku , Vanamopolku ja Kannuspolku: Porraskatu tai yleiselle jalankululle varattu katualue.

Rakennuskaava sisältää yleismääräyksiä, mm.:

Rakennuspaikat: Omakotirakennusten rakennuspaikat (AO) on rakennettava kortteleittain tai rakennusryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tavalla rakennustyyppiin, rakennusmateriaaliin ja ulkoseinien pintakäsittelyyn nähden. Maanalaisten tilojen rakentamista on pyrittävä välttämään ja taloustilat on rakennettava asuinrakennuksen yhteyteen. Rakennuslupaa haettaessa on rakennuspaikkaa varten osoitettava seuraavat autopaikat: 1 autopaikka asuinhuoneustoa kohti.

Rakennusjärjestys

Laitilan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty KV 18.3.2019 § 19 ja se on tullut voimaan 10.5.2019.

Pohjakartta

Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavan numeerinen pohjakartta ETRS89-GK22 - järjestelmässä, N2000 –korkeusjärjestelmässä.

Suojelupäätökset, rakennuskiellot

Alueelle ei ole asetettu rakennuskieltoa. Laessaaren pähkinäpensaslehdosta on tehty rajauspäätös 31.12.2007 / Lounais-Suomen Ympäristökeskus. (LTA 204063 , Diaarinumero: LOS-2006-L-801-253). Kulkuyhteydestä kiinteistölle RN:o 400-427-1-342 on annettu maa- ja metsätieteiden tutkimuslaitoksen tuomio (11.10.2016, 16/31883), kulkuyhteys muodostetaan kiinteistön RN:o 400-427-1- 262 kautta. Oikeutta ei ole tarpeen perustaa Laitilan kaupungin omistamaan Vanamopolkuun, koska se on asemakaavan mukainen katu-alue. Tuomiosta on ollut valitusmahdollisuus. 12.12.2016 saakka.

Lähiympäristön kaavatilanne

Nykyisen asuinalueen lähiympäristö on asemakaavoittamatonta. Valtatien 8 eritasoristeysjärjestelyihin liittyvät asemakaavamuutokset ovat kaavaehdotusvaiheessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

- Keskustasta hautausmaalle sekä nykyiselle asuinalueelle tarvitaan kevyen liikenteen yhteys. Kevyen liikenteen väylä on rakennettu valtatie varteen.
- Laessaaren asemakaava on laadittu 1975, asemakaavaa on tarpeen ajantasaistaa ja siirtää numeeriselle ETRS-koordinaatiston pohjakartalle.
- Asemakaava-aluetta on tavoitteena laajentaa yleiskaavan mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kuuluu kaavoitusohjelman 2015-2018 mukaisiin vuoden aikana ilmeneviin pikaisiin asemakaavoitus-hankkeisiin.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos ja laajennus vaikuttaa:

1. Maanomistajat ja asukkaat
 - suunnittelualan ja tähän rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat
 - suunnittelualan vaikutusalueen asukkaat, yritysten, laitosten työntekijät ja käyttäjät sekä yritykset/elinkeinonharjoittajat
 - suunnittelualan liikenneväylien käyttäjät
2. Viranomaiset
 - Varsinais-Suomen ELY-keskus.
 - Varsinais-Suomen liitto
 - Turun museokeskus, rakennushistorian osasto, arkeologian osasto.
 - Laitilan kaupunki: Tekninen lautakunta, Rakennus- ja ympäristölautakunta.
 - Varsinais-Suomen pelastuslaitos
3. Yritykset/ Yhdistykset/ Seurat:
 - Fingrid Oyj
 - Vakka-Suomen Voima Oy,
 - Laitilan Puhelin Oy, Laitilan Lämpö Oy
 - Laitilan kaupunki, vesihuoltolaitos
 - Sirppujoen järjestely-yhtiö

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mieltänsä.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 5.2.2016.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
5.2.2016.	Kuulutus kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta.
5.2.2016 lähtien	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä kaupungin teknisellä osastolla viraston aukioloaikoina.
7.1. – 5.2.2019	Kaavaluonnosasiakirjat liitteineen nähtävillä. Nähtävillä asettamisesta kuulutettu 4.1.2019. Palautteet: Yksi huomautus.
___.__. – ___.__.2020	Kaavaehdotusasiakirjat liitteineen nähtävillä.

Kaavaluonnosvaiheen huomautukset, 1 kpl: Huomautus koski kiinteistöä 400-419-7-132 Niittymäki. Huomautuksessa kiinteistö toivotaan säilytettäväksi, paikka on sopiva ja viihtyisä asuinpaikkana ja kiinteistö toivotaan osoitettavaksi asuinkiinteistöksi.

Vastine:

- kiinteistölle tehtiin arkeologinen tutkimus kesällä 2019 (Muuritutkimus Oy). Koekaivauksissa ei alueelta löydetty muinaisjäännöksiä.
- alue on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön.
- kaupungin tavoitteena on, että kiinteistö ja sen lähiympäristö varataan virkistyskäyttöön ja Laessaaren hautausmaan lähialueen maisemalliseksi suojavyöhykkeeksi.
- Kaupunki käy neuvotteluja kiinteistön omistajan kanssa kiinteistön ostosta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
5.2.2016 lähtien	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä kaupungin teknisellä osastolla viraston aukioloaikoina.
7.1. – 5.2.2019	Kaavaluonnosasiakirjat liitteineen nähtävillä, lausunnot.
8.3.2019	Viranomaisneuvottelu
___.__. – ___.__.2020	Kaavaehdotusasiakirjat liitteineen nähtävillä, viranomaisten lausuntokierros

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet

Suunnittelussa tulee vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää maankäyttö- ja rakennuslain 5§ mukaisten alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden toteutumista alueella.

Kaupungin tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on laajentaa Laessaaren asuinalueutta yleiskaavaan perustuen, liittämään asuinalue kiinteämmin taajamaan, yhdistää Salontie Sirppujoen eteläpuolella olevaan Poukantiehen sekä rakentaa alueelle kevyen liikenteen yhteydet.

Maakuntakaava

Suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeälle alueelle.

Suunnittelumääräys: Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida. Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.

Vaihemaakuntakaava

Maankäytön, liikenteen ja palveluiden vaihemaakuntakaavassa Laessaaren alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Valtatielle on suunniteltu kaksi eritasoristeystä.

Yleiskaava

Yleiskaavassa nykyistä asuinalueetta on varauduttu laajentamaan etelään ja länteen. Salontielle ei ole suunniteltu vaihtoehtoisia yhteyksiä. Valtakunnallisesti arvokkaan kylä- ja viljelymaisema-alueen rajaus on osoitettu my-merkinnällä; ”Rakentamisessa ja muissa ympäristöä muuttavissa toimenpiteissä tulee ottaa huomioon niiden vaikutus ympäristöön ja maisemakuvaan.”

Asemakaava

Rakennuskaava on ohjannut erillispientaloteilla taloustopien kuten autotallien rakentamisen asuinrakennuksen yhteyteen. Usealla asuintontilla on rakennuskaavan mukaisesti rakennettuna vain yksi rakennus, tämä on yksi alueen erityispiirre. Asemakaavan-alueen laajennuksessa asuinalueen harmoninen luonne on pyrittävä säilyttämään.

Luonnonympäristö ja maisema-arvot

- Laessaaren pähkinäpensaslehdosta on tehty rajauspäätös v. 2007. Luontotyypin muuttaminen niin, että pähkinäpensaslehdon ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu, on luonnonsuojelulain 29§ 1 mom nojalla kielletty.
- Laessaaren maisemallinen rajautuminen avoimesta peltoaukeasta otetaan kaavamääräyksissä huomioon. Asuinalueen reunoilla säilytetään /kasvatetaan puustoa siten, että avointa maisematilaa rajaava reunavyöhyke säilyy ja tarvittaessa reunavyöhykettä kehitetään istutuksin. Rakentamista aivan saarekkeen reunaan, eli avoimen maisematilan rajaan, vältetään. Nykyinen reunavyöhyke perustuu maisemarakenteeseen.
- Uudelle asuinalueelle kehitetään hallittu reunavyöhyke avointa maisematilaa (peltoa)vasten. Uudisrakennuksien korkeus, materiaalit ja värit, alueen rakeisuus, rakennusten massoittelu, nämä kaikki seikat vaikuttavat asuinalueen yleisilmeeseen ja siihen kuinka alue hahmotetaan avoimen maisematilan suunnasta.
- Hautausmaan siunauskappelin näkyminen keskustan suuntaan säilytetään.
- asuinalueen ja Sirppujoen välinen alue säilytetään viljelykäytössä peltona.

Virkistys

Nykyisen asuinalueen keskellä on pieni puistoalue, uudelle asuinalueelle muodostetaan myös oma lähipuisto aluetta kokoavaksi paikaksi. Kevyen liikenteen yhteys muodostetaan Salontien ja kokoojaväylän yhteyteen.

Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö

- Siunauskappeli on maisemallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus.
- 1970-luvulla rakennetut asuinrakennukset muodostavat tyylillisesti yhtenäisen alueen., rakennukset ovat 1-kerroksisia. Karjalantien varrella rakennuskantaa on vanhempaa, kerroslukuna on 1u½.
- Kaupunki- ja taajamakuva: Uudella asuinalueella kiinnitetään huomiota tilahierarkiaan, muodostetaan jokin kokoava julkinen tila (puisto) ja selkeillä katu- ja kevyen liikenteen yhteyksillä liitetään uusi alue nykyistä asuinalueetta täydentäväksi ja eheyttäväksi alueeksi. Hautausmaan suuntaan muodostetaan suojavyöhyke.
- Rakennettavuus : Suurin osa asuinalueesta on maaperältään moreenia ja siten hyvää rakennusmaata. Liejusavikkoalueen perustamisolosuhteiden selville saamiseksi tulisi tehdä tarkempia maaperätutkimuksia.

Yhdyskuntatekninen huolto

- Alueella ei ole jätekeräyspistettä (esim. lasi, metalli, pahvi, paperi).
- Peltoalueen poikki itä- länsisuunnassa on rakennettuna vesi- ja viemärijohtojen runkolinjat.
- Alueella on sähköverkoston maakaapeleita pääosin katualuevarausten sisäpuolella. Sähköverkon ilmajohtoja on alueen eteläosissa, Fingrid oyj:n voimajohdot ovat kaava-alueen pohjoispuolella.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden kuvaus

4.5.1 Alustavat luonnokset, Salontie pysyy nykyisellä paikallaan

Suunnittelun alkuvaiheessa tutkittiin asuinalueen laajentamista Salontien eteläpuolelle siten, että Salontie säilytetään nykyisellään ja uudelle asuinalueelle liitytään yhden katuliittymän kautta.

VAIHTOEHTO 1 A:



- Tontteja 18 kpl (Lisäksi 1 tontti Salontien länsipuolella) .
- Tonttikoko vaihtelee välillä n. 1050 m² – 1350 m². (Kaikki tontit yli 1000 m²)
- Hautausmaan läheisyys on huomioitu siten, että asuinalue ”kääntyy sisään päin” korttelipuistojen ympärille. Korttelipuistot liittyvät katutiloihin ja luovat alueelle erityisluonnetta.
- Asuinalueen reuna-alueille itään ja etelään muodostetaan puita kasvava suojavyöhyke.
- Myös Salontien varteen muodostetaan kapea puistokaistale suojavyöhykkeeksi (tai tulevaisuuden varaukseksi, jos tarvitaan kevyen liikenteen väylä myös Salontien etelälaitaan), asuintontit eivät näin liity suoraan Salontien katualueeseen.



VAIHTOEHTO 1 B:

- Tontteja 21 kpl (Lisäksi + 1 kpl Salontien länsipuolella).
- Tonttikoko on pienempi kuin vaihtoehdossa A, koko vaihtelee 909 m² – 1350 m² välillä . Suuri osa tonteista on alle 1000 m²
- Tontit on ryhmitelty pienemmiksi ryhmiksi. Alueelle on muodostettu kaksi erilaista korttelipuistoa, toinen liittyy katutilaan ja toinen on sijoitettu korttelin sisään (soveltuu mm. leikkipuistoksi).
- Tontit rajautuvat Salontiehen alueen pohjoisosassa.
- Asuinalueen reuna-alueille itään ja etelään muodostetaan puita kasvava suojavyöhyke.



Alustavista luonnoksista jatkokehittelyn pohjaksi valittiin vaihtoehto 1 A, jossa keskimääräinen tonttikoko oli suurempi kuin vaihtoehdossa 1 B.



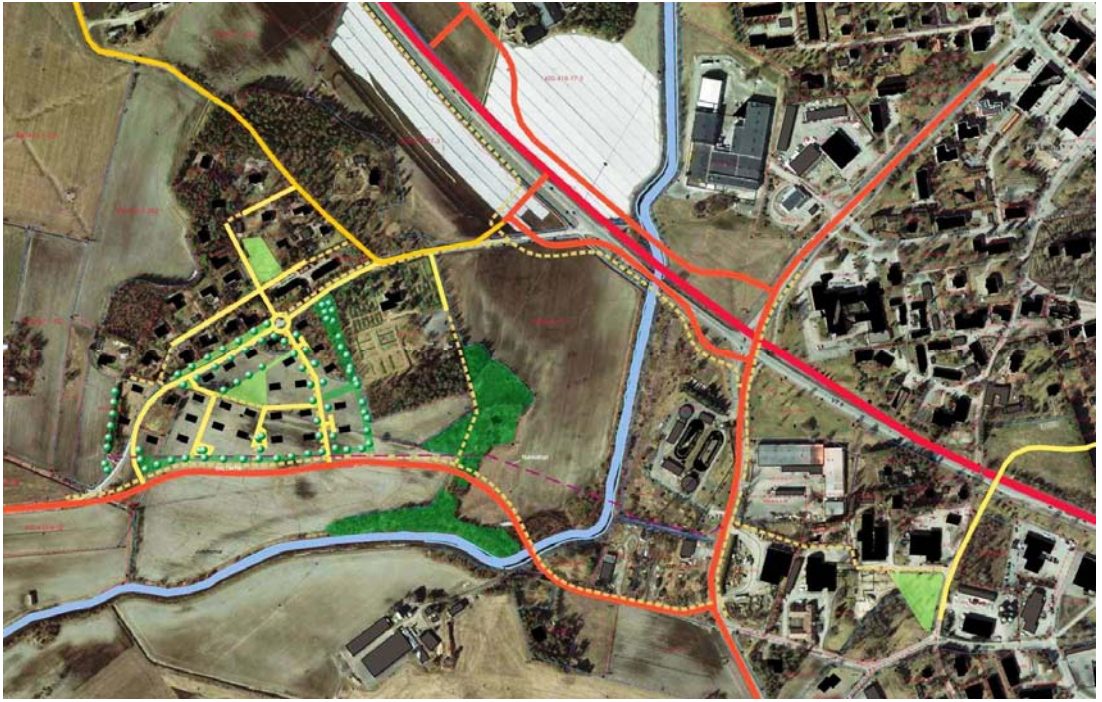
Alustava kaavaluonnos vaihtoehdon 1 A pohjalta, Salontien säilyminen nykyisellä paikallaan.

4.5.2 Alustavat luonnokset, Salontie linjataan etelämmäksi ja yhdistetään Poukantiehen

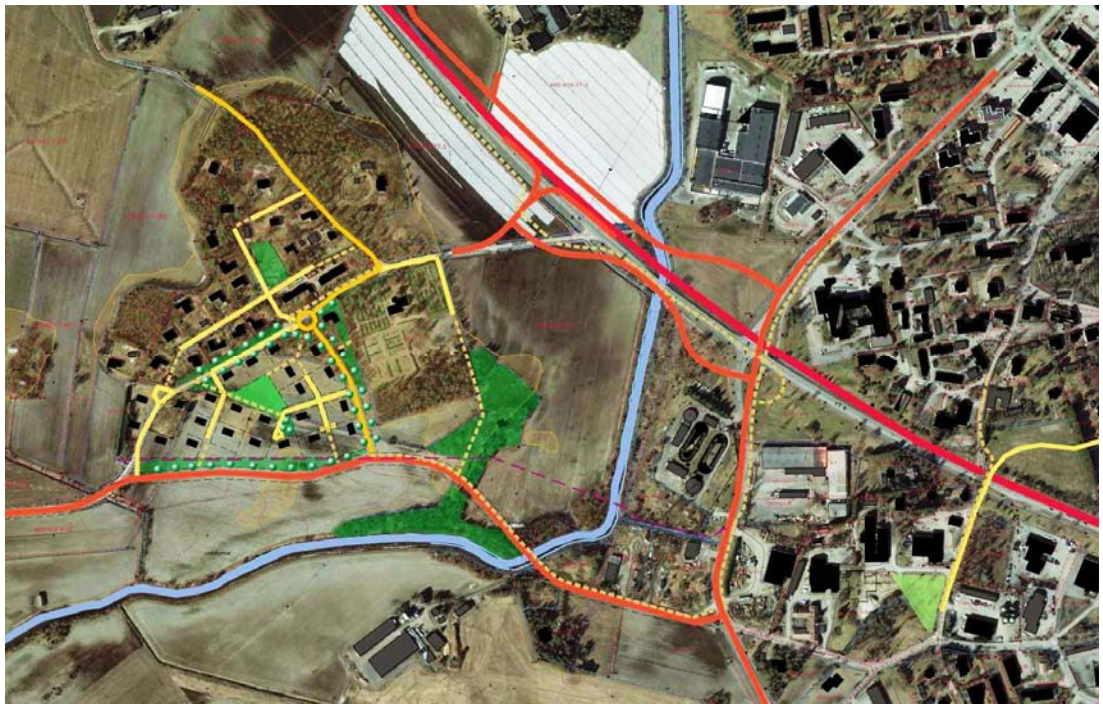
Valtatien liikennesuunnittelun tultua vireille kesällä 2017 aloitettiin tutkia vaihtoehtoa, jossa Salontie linjattaisiin nykyistä sijaintiaan etelämmäksi ja yhdistettäisiin Sirppujoen eteläpuolella olevaan Poukantiehen.



Luonnos 2 A: Salontien yhdistäminen Poukantiehen tilanteessa, jossa valtatie pohjoinen risteys varustettaisiin pelkällä risteysillalla (ilman eritasoliittymää).

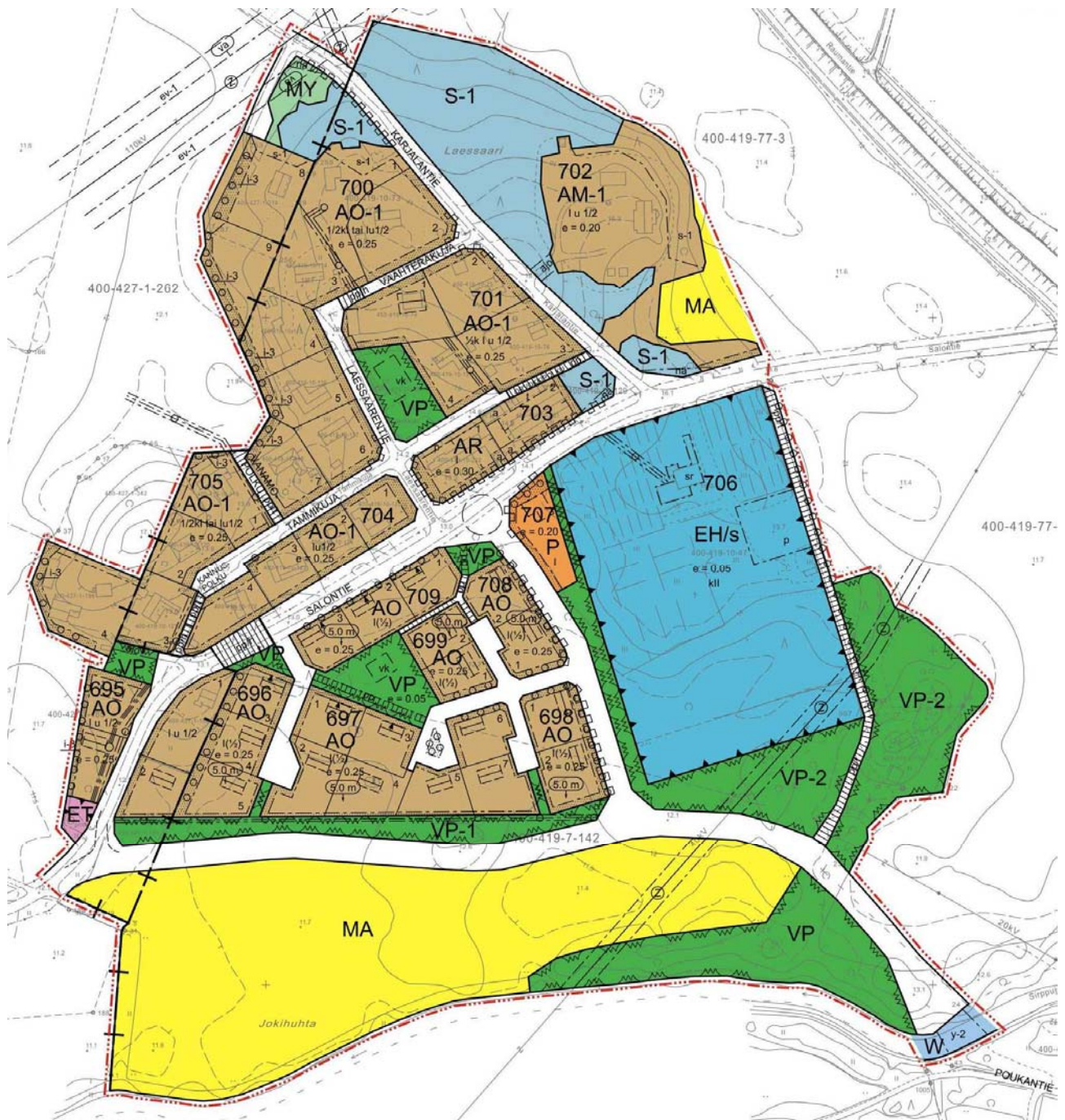


Luonnos 2 B: Salontien yhdistäminen Poukantieen tilanteessa, jossa valtatie pohjoinen risteys varustettaisiin pohjoisen suunnan rampeilla (VT 8 luonnos 13.4.2018).



Luonnos 2 C: Laessaaren liittyminen valtatie suunnitelmaluonnokseen 10.8.2018. Kaavaluonnos on laadittu tältä pohjalta.

4.5.3 Kaavaluonnos, nähtävillä 7.1.2019 – 5.2.2019



Tehdyt muutokset kaavaluonnoskarttaan nähtävillöön jälkeen:

- P-alue (kortteli 707) poistettu, tilalle muodostettu puistoalue ja katua on linjattu aivan hautausmaahan viereen. P-alueen vastapäinen VP-alue poistettu.
- Asuintontteja lisätty asemakaavan laajennusalueelle 2 kpl, ja tonttien rajauksiin tehty tarkistuksia.
- Salontien katualuetta (nykyinen Salontien linjaus) levennetty korttelien 695 ja 696 kohdalla, pp/h-katualue siirretty kortteliin 709 kohdalle ja muutettu pp/t:ksi.
- Uuden Salontien linjausta on hieman tarkennettu.
- Liittyminen kortteliin 695 tontille 1 muutettu VP:n kautta.
- Liittymäkieltomerkintöjä lisätty mm. korttelien 695, 696 ja 704 kohdalle.
- Suojelualan S-1 rajauksia tarkistettu suojelupäätöksen paikkatietoaineiston pohjalta.
- Lisätty katujen nimiehdotukset asemakaavan laajennusalueelle.
- Muotoiltu Pyökkikujan päätteen kääntöpaikkaa ja siihen liittyvää tonttia.
- Julkisivun enimmäiskorkeus 5 m poistettu.
- Rakennusalan rajoja tarkennettu AO-2-alueilla, sekä osoitettu asuinrakennuksen sijoituskohta (nuolimerkinät).
- AO-2-alueille laadittu rakentamistapaohje.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostetaan:

Erillispientalojen korttelialueita (AO-1), rivitalojen korttelialue (AR), maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM-1), puistoalue (VP), Suojelualueita (S-1), katuja ja kevyen liikenteen katuja (pp, pp/h, pp/t). Lisäksi kaavamuutoksella muodostetaan

- näkemäalueeksi varattuja alueen osia risteysalueilla
- maanalaisia johtoja varten varattuja johtokatualueita.

Asemakaavan laajennuksella muodostetaan:

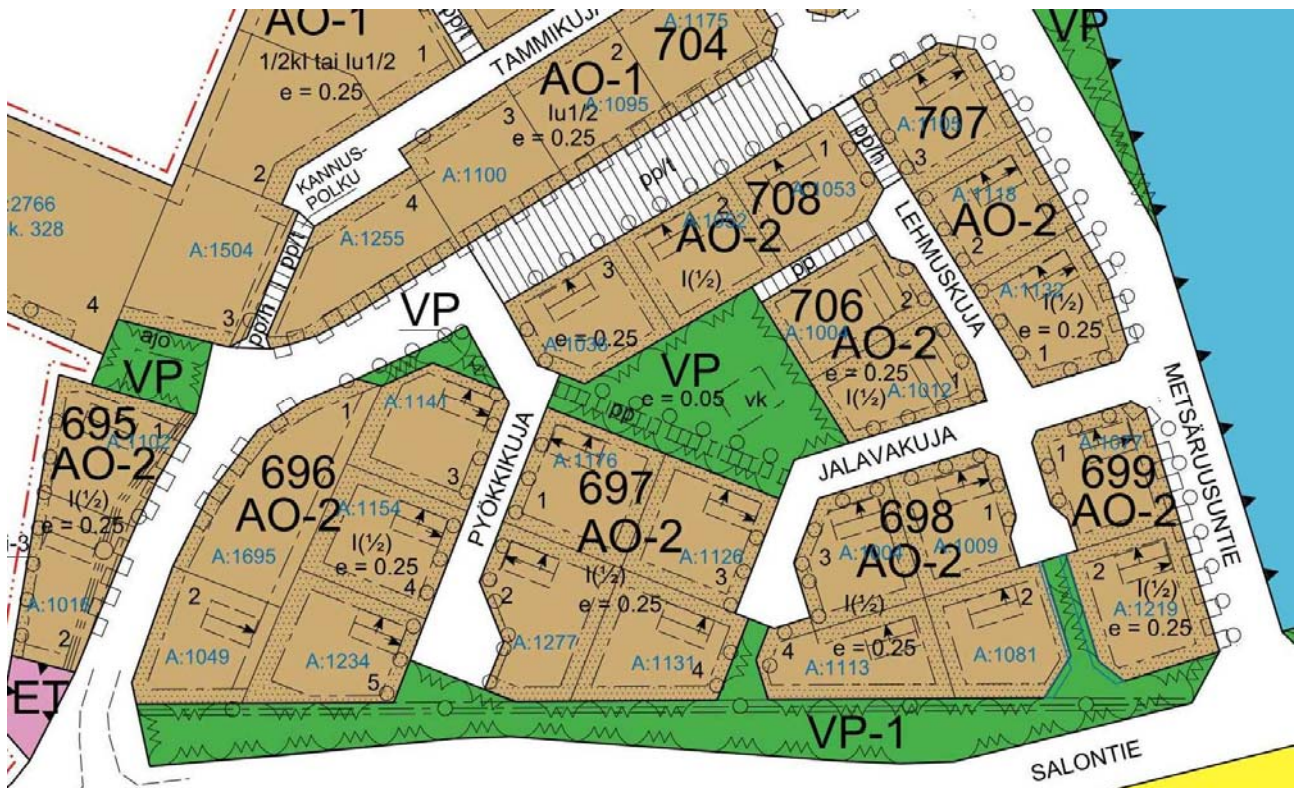
- Erillispientalojen korttelialueita (AO-2)
- Hautausmaa-alue (EH/s)
- Uusi Salontien linjaus kokoojakatuna.
- Sirppujoen ja uuden Salontien välinen alue: maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)
- Puistoalueita (VP, VP-1, VP-2)
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET),
- Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)
- Vesialue (W)
- Asuntokatuja ja kevyen liikenteen väyliä (pp/t, pp/h, pp).

5.1.1 Mitoitus (ks. Liite 8 Tilastolomake)

Asemakaavan muutos- ja laajennusalue on kokonaispinta-alaltaan 23,5409 ha, josta

- asemakaavan laajennus on n.15,9351 ha.
- asemakaavan muutosalue on n.7,6058 ha.

Erillispientalojen korttelialueilla tehokkuusluku on 0,25, AM-tontilla 0,20 ja rivitalojen korttelialueella 0,30. Uusien erillispientalojen tonttikoko vaihtelee keskimäärin välillä 1000 m² - 1200 m². Alla olevassa piirroksessa tonttien pinta-aloja:



Tonttien pinta-alat sinisellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Pääosa uudisrakentamisesta sijoitetaan hyvälle moreenimaaperälle. Asuinalueen laajennus rajataan avoimesta peltoalueesta istutusvyöhykkeellä sekä viheralueella, rajauksien avulla asuinalueen luonne avoimesta peltoalueesta erottuvana saarekkeena säilyy.

Kaava-alueen laajentamisen myötä voidaan tutkia alueen liittämistä kaukolämpöverkoston.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueet

(AO-1): (Merkintä koskee olemassa olevia asuintontteja).

Erillispientalojen korttelialue. Rakentaminen sovitetaan maaston muotoihin, tonttimaan tasaamista ja täyttööä tulee välttää. Uudisrakentamisen sekä rakennusten korjaus- ja muutostöiden tulee rakentamista-valtaan; materiaaleiltaan, väreiltään, muodoltaan ja mittasuhteiltaan olla taajamakuvaan soveltuvia sekä taajamakuvaan eheyttäviä. Kullakin asuintontilla tulee säilyttää puustoa tai istuttaa uusia puita siten, että asuinalueen maisemallinen luonne vihreänä saarekkeena sekä saarekkeen maisemallinen silhuetti avoimen peltomaiseman keskellä säilyvät. Puulajikkeissa suositaan alueelle tyypillisiä lajeja. Avoimeen peltoalueeseen rajautuvilla tonteilla edellä mainitun lisäksi: Tonttien rajautuminen peltoalueeseen nähdessä muodostetaan pensas- ja puuistutuksin tai jättämällä tonttimaalle peltoaluetta vasten luontaista metsää. Rakennusten väreissä, muodossa ja materiaaleissa huomioidaan niiden soveltuvuus avoimen maisematilan reunaan.

(AO-2): (Merkintä koskee uusia asuintontteja).

Erillispientalojen korttelialue. Kullakin asuintontilla tulee säilyttää olemassa olevaa luontaista puustoa tai istuttaa uusia puita siten, että asuinalueen maisemallinen luonne muodostuu vihreäksi. Puulajikkeissa suositaan alueelle tyypillisiä lajeja. Alueen rakentamistavassa pyritään ehjään taajamakuvaan, tämä huomioidaan julkisivumateriaaleissa ja -väreissä, kattokaltevuudessa, katemateriaaleissa ja -väreissä sekä rakennusten mittasuhteissa. Rakentamistavassa otetaan huomioon rajanaapureiden rakentaminen.

(AR): Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

(AM-1): Maatilojen talouskeskusten korttelialue. Toiminnassa huomioidaan asutuksen läheisyys. Alueelle ei saa rakentaa lantaloita eikä vähäistä suurempia kotieläinrakennuksia. Alueella säilytetään/istutetaan metsän ylimpään latvuskerrokseen kuuluvia puita. Rakennusten väreissä, muodossa ja materiaaleissa huomioidaan niiden soveltuvuus avoimen maisematilan reunaan.

Erityisalueet:

(ET): Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

(EH/s): Hautausmaa-alue, jolla ympäristön ominaispiirteet ja kappelirakennuksen maisemallisesti hallitseva asema säilytetään.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet:

(VP): Puisto.

- Asuinalueen lähipuistoiksi tarkoitettut alueet.

(VP-1): Puisto. Aluetta kehitetään ja hoidetaan peltoaukean ja asuinalueen välisenä maisemallisena suojavyöhykkeenä. Suojavyöhyke tehdään kerrokselliseksi pensas- ja lehtipuistutuksilla. Lajikkeiden tulee olla alueelle luontaisia.

- Maisemallinen suojavyöhyke sekä asuintonttien tuulensuoja avointa peltoaluetta vasten.

(VP-2): Puistometsä. Aluetta kehitetään ja hoidetaan hautausmaan maisemallisena suojavyöhykkeenä. Puulajikkeiden ja kasvillisuuden tulee olla alueelle luontaisia.

- Hautausmaan maisemallinen suojavyöhyke.

-

Suojelualueet:

(S-1): Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu pähkinäpensaslehto. Luontotyyppin muuttaminen niin, että pähkinäpensaslehdon ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu, on luonnonsuojelulain 29 §:n 1 momentin nojalla kielletty. Pähkinäpensaslehtoa koskevassa rajauspäätöksessä on kuvattu tarkemmin minkälaiset toimenpiteet saattavat vaarantaa luontotyyppin ominaispiirteiden säilymistä.

Kaavakartan yleismääräykset:

Asemakaava-alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Rakentamisessa ja muissa ympäristöä muuttavissa toimenpiteissä tulee ottaa huomioon niiden vaikutus ympäristöön ja maisemakuvaan.

Alue kuuluu vesiensuojelun kannalta tärkeään vesistön lähivaluma-alueeseen. Alueella on rakentamisen sallittu siten, ettei vesistön käyttömahdollisuuksia eikä veden ja ympäristön laatua huononnetta.

Maa- ja metsätalousalueet:

(MA): Maisemallisesti arvokas peltoalue.

(MY): Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Tekninen huolto/Energiahuolto: Johtokadut

Kaava-alueelle on varattu johtokatualueet :

- vesi- ja viemäriverkoston runkojohtoa varten (itä-länsisuuntainen VP-1-alueelle sijoittuva).
- Nykyisiä vesi- ja viemärijohtoja varten .
- sähköverkon maakaapelit sijoittuvat pääasiassa katualueille.
- voimalinjan (110kV) suoja-alue ulottuu kaava-alueen pohjoisnurkkaan.

Kulkuyhteydet:

Laessaaren liikenne on tarkoitus johtaa vastaisuudessa uuden Salontien linjauksen kautta.

Vanamopolun kaavamerkintä on muutettu pp/t:ksi, kevyen liikenteen katu, jolla tontille/ rakennuspaikalle ajo on sallittu.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suhde maakuntakaavaan, valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, yleiskaavaan:

- Olemassa olevaa asuinalueita laajennetaan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti taajamatoimintojen alueella, rakentaminen sijoitetaan valtakunnallisesti arvokas maisema-alue huomioiden peltoaukean laidalle.
Kaavasunnitelmassa Laessaaren puustoinen luonne säilytetään (AO-1) ja asuinalueen nykyinen selkeä rajaus säilytetään istutusmerkinnöin (i-3), asuinalueen laajennukselle muodostetaan uusi reunavyöhyke puistoalueena (VP-1).
- Asuinalueita laajennetaan yleiskaavan mukaisesti, mutta yleiskaavasta poiketen Salontielle suunnitellaan uusi linjaus asuinalueen eteläpuolelle. Tällä ratkaisulla Laessaaren alue liitetään rakenteellisesti tiiviimmin ydin-keskustaan.

Maisemalliset ja kaupunkikuvalliset vaikutukset:

- Asemakaavan laajennusalue sijoittuu nykyisen Salontien eteläpuolelle. Alue on nyt pääosiltaan viljelykäytössä, osa alueesta on metsää (hautausmaan viereinen alue). Asemakaavan laajennusalueella maisematila suuntautuu etelään ja lounaaseen. Uutta asuinalueita rajataan puin ja pensain istutettavalla suojavyöhykkeellä (VP-1) ja uudisrakentamista ei sijoiteta aivan maisematilan rajaan. Tällä tavoin Laessaaren asuinalueen luonne avoimesta peltoalueesta rajautuvana saarekkeena säilyy.
- Asuinalueen laajennus ei näy valtatielle. Keskustan ja valtatieen suunnasta katsottuna hautausmaan kappeli säilyy edelleen maisemallisena kiintopisteenä.
- Uusi Salontien linjaus jatkaa tien peltomaisemaan liittyvää luonnetta, Sirppujoen yli rakennettavasta sillasta voidaan muodostaa maisemallinen kiinnekohta. Tässä kohden joen uoma on luonnon muovaama ja rantapenkat ovat korkeahkot. Kulkureittiyhteys Laessaaresta Erik Sorolaisen tielle voidaan tätä kautta toteutettuna muodostaa viihtyisäksi.

- Kerroslukua on nostettu nykyisellä asuinalueella (ennen I, kaavaehdotuksessa Iu $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{2}$ kI ja $\frac{1}{2}$ kIu $\frac{1}{2}$), tämä mahdollistaa 1-kerroksisen asuinrakennuksen korotuksen. Asemakaavan laajennusalueen tonteilla kerroslukuna on I($\frac{1}{2}$). Salontien läheiset asuinrakennukset voidaan sovittaa loivasti laskevaan maastonkohtaan esim. porrastaen lattiatasoja.

Liikenteelliset vaikutukset:

- Asuinalueen laajennuksen myötä liikennemäärä Salontielle kasvaa hieman.
- Valtatien suunnitelmaluonnoksessa valtatie pohjoinen eritasoristeys varustetaan rinnakkaistieyhteyksillä, jotka liitetään valtatiehen suuntaistassoliittymin. Salontien liittymä valtatiehen säilyy, mutta risteys muutetaan kohtisuoraksi, Salontieltä pääsee kääntymään Turun suuntaan ja Salontielle voidaan saapua Rauman suunnasta. Salontien uusi linjaus (Salontie – Poukantie) ei kuulu valtatie suunnitelmaan. Uudella Salontien linjauksella Laessaaren alue liitetään rakenteellisesti tiiviimmin ydinkeskustaan, välimatka keskustaan muodostuu lyhyeksi ja reitti viihtyisäksi.
- Kevyen liikenteen yhteyksien toteuttaminen Laessaaren ja keskustan välille parantaa hautausmaalla kävijöiden ja Laessaaren asukkaiden liikenneturvallisuutta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön

- alueella on luonnonsuojelulain nojalla suojeltavia pähkinäpensaslehtoja. Rajauspäätöksen mukaiset pähkinäpensaslehdot on osoitettu suojeltaviksi alueiksi (S-1) ja rajauspäätöksen ulkopuoliset, luontoselvityksessä havaitut pähkinäpensaslehdot on osoitettu suojeltavina alueen osina (s-1).
- Lisäksi sellaisia alueita, joilla pähkinäpensaita esiintyy, mutta alueet eivät täytä suojeltavan luontotyypin kriteerejä, on osoitettu maa- ja metsätalousalueena (MY).
- Asemakaavan laajennusalueelle on muodostettu useita puistoalueita, mm. VP-1-alue istutetaan lehtipuun ja pensain asuinalueen suojavyöhykkeeksi. VP-2 –alueet ovat puistometsiä.
- Olemassa olevaa, taajaman palveluverkoston piirissä olevaa asuinalueita laajennetaan. Kaavasunnitelma toteuttaa eheytyvän yhdyskuntarakenteen tavoitetta.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

- Uuden Salontien rakentamisen myötä Laessaaresta poistuu läpiajoliikenne.
- Uudet asuintontit eivät aiheuta liikenteen lisääntymistä nykyisellä asuinalueella.
- Asuintonteilta on lyhyt ja esteetön matka puistoalueille, kevyen liikenteen väylän rakentamisen jälkeen asuinalueelta on nopea ja turvallinen yhteys ydinkeskustan palveluihin.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

- Asuinalueen laajentamisesta aiheutuu kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia.
- Kadunrakentamiskustannuksista muodostaa suurimman osan Salontien uusi linjaus ja Sirppujoen silta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asuinalue on suojassa valtatie liikenteen melulta. Taajamavedet imeytetään paikallisesti ja maaperä on pääosaltaan sadeveden imeytykseen soveliaista. Asuinalueen laajennus on n. 100 m etäisyydellä Sirppujoesta, Sirppujoen tulviminen asuinalueelle saakka on epätodennäköistä. Kaava-alueelle ei ole määritelty alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta. Sirppujoen eteläpuolella on kotieläintalouden tuotantoyksikkö, johon on etäisyyttä asuinalueen reunasta n. 220 m.

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset (kaavaehdotuskartan yhteydessä)

5.7 Nimistö

Asemakaavan muutosalueelta poistetaan kadun nimi KIELOPOLKU (Laessaarentien ja Vaahterakujan välinen osa). Asuinalueen uusien katujen nimet: METSÄRUUSUNTIE, JOKIHUHDANTIE (osa vanhasta Salontiestä), SALONTIE (uusi Salontien linjaus), PYÖKKIKUJA, JALAVAKUJA ja LEHMUSKUJA.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan laajennusalueeseen liittyy rakentamistapaohje.

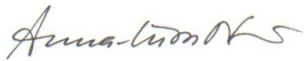
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa maanomistajan tarpeiden mukaisesti kaavan tultua lain voimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennustarkastaja tarkkailee toteutusta rakennuslupa-asioiden yhteydessä.

Helsingissä 22.11.2016, 14.6.2017, 31.8.2018, 4.12.2019, 17.8.2020, 9.10.2020



Anna-Liisa Nisu
arkkitehti YKS-412

LIITTEET

- Liite 1 : Ote voimassa olevasta asemakaavasta (ei mittakaavaa)
- Liite 2 : Voimassa olevan asemakaavan merkinnät ja -määräykset
- Liite 3: Luontoselvitys (Envibio Oy 2016)
- Liite 4: Luontoselvityksen tarkennus (Envibio Oy 2016)
- Liite 5 : Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).
- Liite 6 : Rakennusselvitys (Arkk.tsto A-L. Nisu, 2017)
- Liite 7 : Laesaari, Niittymäki koekaivaus, Muuritutkimus Oy 30.7.2019
- Liite 8 : Tilastolomake.
- Liite 9 : Rakentamistapaohje kortteihin 695 - 699 ja 706 – 708.