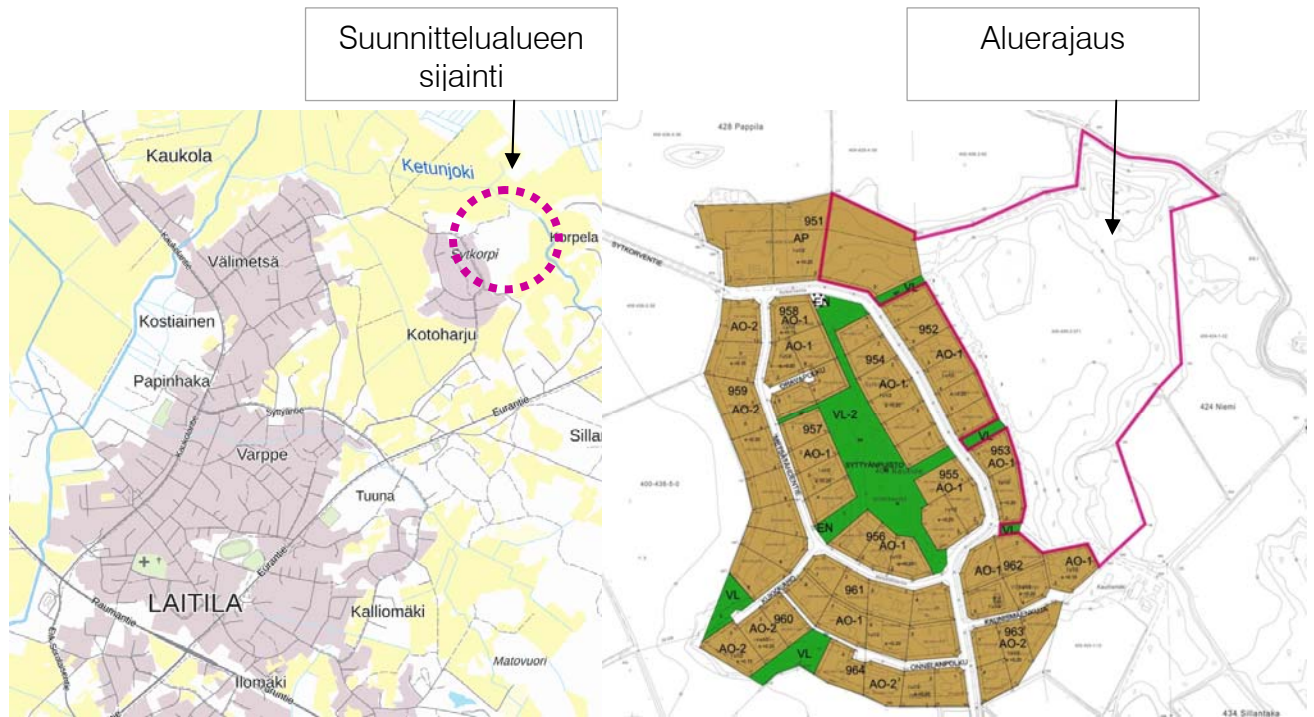




LAITILAN KAUPUNKI

KOTOHARJUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS



KAAVASELOSTUS 19.6.2023

Vastaa 19.6.2023 päivättyä kaavaluonnoskarttaa

Arkk.tsto Anna-Liisa Nisu

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaupunki:	Laitilan kaupunki
Kaupunginosat, kylät:	408 Kaukola
Korttelit /Tilat:	Asemakaavan muutos koskee korttelin 951 tonttia 3 sekä VL- alueita Sytkorventien itäpuolella (korttelien 952 - 953 vieressä). Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöä RN:o 400-408-2-571.
Kaavan nimi:	Kotoharjun asemakaavan muutos ja laajennus
Kaavan laadittutaja:	Laitilan kaupunki Käyntiosoite: Keskuskatu 30, Postiosoite: PL 25, 23801 Laitila puhelinvaihe 02 85 011 Satu Sarkoranta Kaupunkisuunnittelija puh. 040 7592352 sähköposti: satu.sarkoranta@laitila.fi Mika Raula Tekninen johtaja Keskuskatu 30, PL 25, 23801 Laitila puh. 0500 596 127 sähköposti: mika.raula@laitila.fi
Kaavan laatija:	Arkkititehtimistö Anna-Liisa Nisu Väinö Auerin katu 7 D TT2, 00560 Helsinki puh. 045 110 9193 sähköposti: nisu.anni@saunalahti.fi
Käsittelypäivämäärät ja hyväksyminen:	Vireilletulon kuulutus: 31.3.2023 Laitilan kaupunginhallitus: Laitilan kaupunginvaltuusto, hyväksyminen: _____ Voimaantulokuulutus: __.__.2023

1.2 Sisältöluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Sisältöluettelo	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Maanomistus	13
3.2	Suunnittelutilanne	13
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1	Osalliset	17
4.3.2	Vireille tulo	17
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	17
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkennus (täydennetään ehdotusvaiheessa)	18
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden kuvaus	19
4.5.1	Alustavat luonnokset	19
4.5.2	Kaavaluonnos	21
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1	Kaavan rakenne (kuten kohdassa 2.2)	22
5.1.1	Mitoitus	22
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen (täydennetään ehdotusvaiheessa)	22
5.3	Aluevaraukset	23
5.3.1	Korttelialueet	23
5.3.2	Muut alueet	23
5.4	Kaavan vaikutukset	24
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24

5.4.2	Vaikutukset luontoon	27
5.4.3	Sosiaaliset vaikutukset	29
5.5	Ympäristön häiriötekijät	29
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset (kaavakartan yhteydessä)	29
5.7	Nimistö	29
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	29
6.3	Toteutuksen seuranta	29

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tarkoituksena on tutkia Kotoharjun asuinalueen laajentamista itään ja koilliseen. Tavoitteena on muodostaa uusia erillis- ja asuinpientalontteja osalle nykyisestä metsäalueesta, muodostaa uusi asuntokatuyhteys/det Sytkorventieltä tontteja varten ja jatkaa virkistysalueverkostoa. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen luonto- ja maisema-arvot, olemassa oleva asutus sekä liikenneverkko. Tavoitteena on sijoittaa uudet asuintontit siten, että asuinalue säilyy viihtyisänä ja asuinalueen luonne säilytetään metsäisenä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Liite 2: Luontoselvitys, Envibio Oy, 2018
- Liite 3: Tilastolomake

1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Maakuntakaava:

- Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien ja Vakka-Suomen maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 20.3.2013)
- Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 27.8.2018).
- Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 13.9.2021).

Yleiskaava:

- Laitilan Keskustan ja sen ympäristön osayleiskaava (lainvoimainen 4.11.2009).

Luonto:

- Luontoselvitys, Envibio Oy, 2018.
- Kansallinen pölyttäjästrategia ja toimenpidesuunnitelma, Ympäristöministeriön julkaisuja 2022:9.

Kulttuuriympäristö, maisema:

- Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö, 1.3.2022.
- Maakunnallinen maisemaselvitys Varsinais-Suomi. Maija Rautamäki, Varsinais-Suomen seutukaavaliitto, Ympäristöministeriö, 1990.
- Rakennusinventointitiedot: Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, MIP- inventointisovellus.

Rakennettavuus:

- Rakennettavuusselvitys, SM Maanpää, 24.9.2019

Ympäristöhäiriöt

- Pitkän aikavälin tulvariskit ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Suomen rannikolla, Ilmatieteen laitos, raportteja 2014:6.
- Hulevedet: Viherympäristöliitto (vyl.fi).
- Valosaaste: Tähtitieteellinen yhdistys Ursa (ursa.fi).

Liikenne

- Pyöräliikenteen suunnittelu, Väyläviraston ohjeita 18/2020.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kotoharjun asemakaava-alueen laajentamisen valmistelu on aloitettu kaupungin aloitteesta. Asemakaava-alueen laajennusalueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2018 (Envibio Oy) ja alueen rakennettavuutta on tutkittu syksyllä 2019 maaperäkairauksilla (SM Maanpää Oy). Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vireilletulo on kuulutettu kaavoituskatsauksesta kuuluttamisen yhteydessä 31.3.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnosaineisto asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä yleisesti nähtäville luonnosvaiheen kuulemista varten.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostetaan:

Asuinrakennusten korttelialueet: Kaava-alueelle muodostetaan uusia korttelialueita erillispientaloja varten (AO). Nykyisen korttelin 951 tontti 3 muutetaan AP-alueesta AO-tonteiksi.

- Rakennusalat on eritelty asuinrakentamista ja talousrakentamista varten.
- Rakennusoikeus on annettu kerrosalaneliömetreinä asuinrakentamiselle 250 k-m² ja talousrakentamiselle 50 k-m² yhtä tonttia kohden. Asuinrakennuksen rakennusoikeudesta vähintään 20% tulee rakentaa ullakkokerrokseen. Kerrosluku on **Iu3/4**.
- Asuinrakennusten sijoittamista on ohjattu nuolimerkinnöin ja asuinrakennuksen harjansuuntaa osoittavalla merkinnällä.
- Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, kattomuoto on harjakatto, sallitut kattokaltevuudet ovat 1:2,5 – 1:1,5. Rakennusten julkisivujen ja vesikaton värien tulee sopia luonnonympäristöön.
- Kullekin tontille on varattu istutettava / luonnontilaisena metsänä säilytettävä alueen osa. Alueella tulee kasvaa metsäkasvillisuutta ja puustoa, lajikkeiden tulee olla kasvupaikalle luontaisia lajikkeita. Lisäksi korttelin 951 ja 1000 pohjoislaitaan on osoitettu merkinnällä **i-ma**: Maisemallinen suojavyöhyke. Istutettava / luonnontilaisena metsänä säilytettävä alueen osa, jolla tulee kasvaa pensaita ja puustoa siten, että alue muodostaa maisemallisen rajan ja suojavyöhykkeen avointa peltomaisemaa vasten. Kasvi- ja puulajikkeiden tulee olla kasvupaikalle luontaisia lajikkeita.

Virkistysalueet:

- Nykyiset metsäalueet moreenisaarekkeen reunoilla sekä uuden asuinalueen ja olemassa olevan asuinalueen välissä muodostetaan lähivirkistysalueeksi (**VL-1, VP**), virkistysalueet säilytetään metsänä, jonka puu- ja kasvilajiston annetaan kasvaa monipuoliseksi ja jalankulku ohjataan polkuverkostolle (kaavaluonnoksessa ohjeellinen polku/virkistysreitti -merkintä).
- Kaava-alueen koilliskärki rajoittuen Ketunjokeen muodostetaan lähivirkistysalueeksi, jonka ominaispiirteet säilytetään (**VL/s**), Ketunjoen lähialue on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella on metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, lehto. (**Iuo**).

Loma- ja matkailualueet:

- Kaava-alueen eteläosassa oleva savimaa on vanhaa peltoaluetta, alue varataan palstaviljelylle (**RP-1**). Palstaviljelyalueelle voidaan rakentaa alueen toimintaa palveleva rakennus (rakennusoikeus 100 k-m²). Entisen pellon ja metsän rajassa kasvaa lehtipuustoa, puusto säilytetään. Puuston vierestä ohjataan alueen läpi kulkeva kevyen liikenteen reitti, jota kautta voidaan järjestää myös palstaviljelyalueen huolto (**pp/h**).

Kadut, liikenne:

- Asuinalueen liikenne järjestetään Sytkorventieltä uutta asuntokatua pitkin. Asuntokatu haarautuu alkuosastaan, molemmat haarat ovat päätyviä katuja.
- Uudelta asuinalueelta johdetaan kevyen liikenteen yhteys (**pp**) asuntokadun päätteestä Sytkorventien kevyen liikenteen väylälle ja toinen yhteys asuntokadun päätteestä etelään palstaviljelyalueen reunassa (**pp/h**) Kaunismäen tilakeskuksen viereiselle vanhalle tielle, joka muodostetaan kevyen liikenteen väyläksi (**pp**). Uuden asuntokadun ja Sytkorventien liittymän vieressä on metsätie, joka säilytetään kevyen liikenteen reittinä.
- Metsäalueelle osoitetaan virkistysreittejä, jotka säilytetään polkumaisina (ei päällystettä).
- Auto- ja polkupyöräpaikoitus järjestetään tontikohtaisesti.

Yleismääräykset:

1. Tonttijako ei ole sitova tämän asemakaavan alueella MRL § 78.1.
2. Rakennuslupa-asiakirjoissa tulee esittää tontin istutettavat/luonnontilaisena säilytettävät tontin osat.
3. Hulevedet: Tontit liitetään hulevesiviemäriin. Hulevesiä tulee viivyttaa ennen hulevesiviemäriin johtamista. Tonttimaan vettäläpäisemättömiä päällysteitä tulee rakentaa mahdollisimman pienialaisesti.
4. Auto- ja polkupyöräpaikoitus: 2 autopaikkaa ja 2 polkupyörän säilytyspaikkaa / AO-tontti.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavasuunnitelmaa tarkennetaan ehdotusvaiheessa rakentamistavan ja viherympäristönhoidon osalta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan tultua lain voimaiseksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kotoharjun alue sijaitsee Laitilan keskustaajaman koillispuolella, taajama-asutuksen ja Kotoharjun välissä on avointa viljelymaisemaa. Kotoharju on moreenisaareke ja alue nousee ympäröiviä savikkopeltoalueita (+10- +12) ylemmäksi, enimmillään Kotoharjun alueen korkotasoo +24,4 mmpy. Kotoharjun nykyinen asuinalue on rakennettu moreenisaarekkeen keskustan puoleiselle osalle, saarekkeen itä- ja koillisosassa kasvaa metsää. Asuinalueen luonne on myös metsäinen, mikä luo saarekkeelle silhuetin. Asemakaavan laajennusta suunnitellaan nyt koillisen ja idän puolelle, nykyiselle metsäalueelle, suunnittelualue ulottuu Ketunjokeen saakka. Alue on kaupungin omistuksessa olevaa kiinteistöä RN:o 400-408-2-571. Asemakaavan muutoksen kohteena ovat asuinpienalojen korttelin 951 tontti 3 (AP) sekä kolme pienehköä lähivirkistysaluetta (VL) Sytkorventien itäpuolella. Suunnittelualueen laajuus on noin 10, 7557 ha.



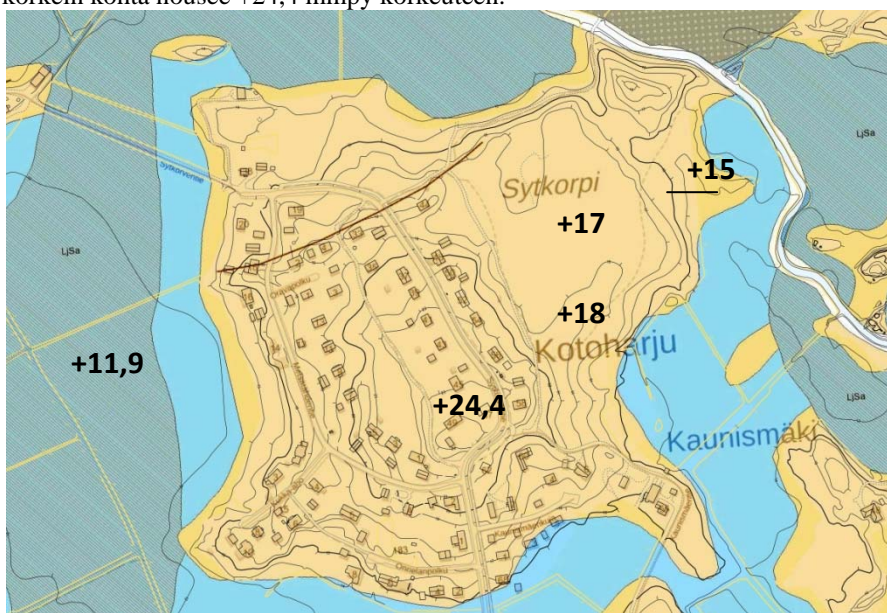
Alueen sijainti suhteessa Laitilan ydinkeskustaan.



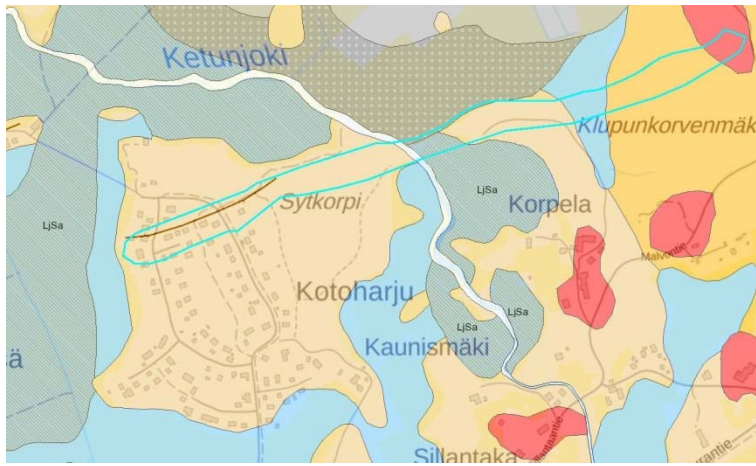
Suunniteltava alue rajattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maaperä, topografia: Kotoharjun alue on maaperältään hiekkamoreenia (Mr). Ympäröivät peltoalueet ovat savi- ja liejusavipohjaisia. Asuinalueen pohjoisosassa on jääkauden synnyttämä kapea moreenivalti, ns. De Geer –moreenimuodostuma ja alueella on muutamia suurehkoja siirtolohkareita. Korkotasoltaan Kotoharjun alue nousee ympäröivää peltoaluetta korkeammalle. Peltoalueet ovat noin +11 - +12 korkotasolla ja pääosa asemakaavan laajennusalueesta on korkotasossa +17 - +18. Kotoharjun alueen korkein kohta nousee +24,4 mmpy korkeuteen.



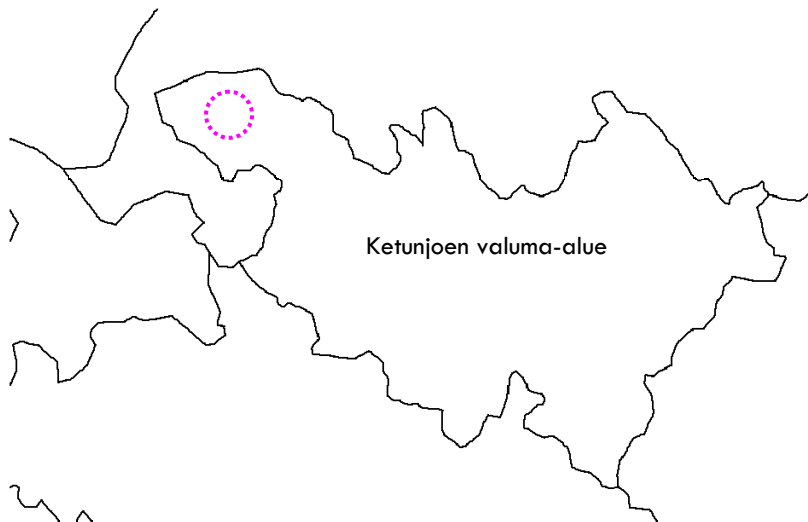
Maaperäolot ja korkeustasot. Kotoharjun alue on maaperältään hiekkamoreenia (vaalean ruskea), pohjoisosassa on De Geer-moreenimuodostuma (ruskea viiva koillis-lounaissaunnassa). Aluetta ympäröi laajat savikko- ja liejusavikkoalueet (sininen, harmahtava sininen). Ketunjoen pohjoispuolella on turvealuetta. (Maaperätiedot: ja kartta: GTK/ maankamara.fi).



DeGeer-moreenimuodostuma. (Maaperätiedot: ja kartta: GTK/ maankamara.fi).

Vesiolosuhteet

Laitila kuuluu Sirppujoen vesistöalueeseen. Kotoharju sijaitsee Ketunjoen lähialueella ja kuuluu Ketunjoen valuma-alueeseen. Ketunjoki laskee Malvonjokeen ja siitä edelleen Sirppujokeen. Valuma-alueet ovat toiminnallisia maisemakokonaisuuksia. Pohjavesialueet: Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta.



Kotoharjun asuinalue sijaitsee Ketunjoen valuma-alueella, lähellä Ketunjoen ja Malvonjoen yhtymäkohtaa, sijainti merkitty punaisella ympyrällä.



Nykyiset avo-ojat alueella ja Ketunjoki. Avo-ojat purkautuvat Ketunjokeen.

Luontoarvot luontoselvityksen perusteella

Luontoselvitys: Kotoharjun asemakaava-alueen laajennuksen luontoselvitys, Envibio Oy 2018.



Luontotyyppikuviot ja lepakkohavainnot (Kartta luontoselvityksestä, Envibio Oy 2018).

LUONTOTYYPPIKUVIOT:

Kuvio 1. Varttunut tuoreen - kuivahkon kankaan mäntyvaltainen metsä, jonka pääpuulaji vaihtuu kuvion länsireunalla kuuseksi. Sekapuina kasvaa myös hiukan koivua ja isoja haapoja. Vallitsevan latvuskerroksen alla esiintyy paikoin tiheää kuusi- ja lehtipuualikasvosta. Lahopuuta on hyvin vähän. Kenttäkerroksessa tavataan runsaasti mustikkaa (*Vaccinium myrtillus*), jonka ohella kasvistoon kuuluvat mm. puolukka (*V. vitis-idaea*), vanamo (*Linnaea borealis*), metsälauha (*Deschampsia flexuosa*), oravanmarja (*Maianthemum bifolium*), metsätähti (*Trientalis europaea*), kanerva (*Calluna vulgaris*), juolukka (*Vaccinium uliginosum*), kielo (*Convallaria majalis*) ja metsäimarre (*Gymnocarpium dryopteris*).

Kuvio 2. Selvitysalueen pohjoisosassa Ketunjoen etelärannalla sijaitsee puustoltaan tiheä, eri - ikäisrakenteinen, louhikoinen, tuore sinivuokko-käenkaalityypin lehto. Sen vallitsevassa latvuskerroksessa kasvaa kuusta ja mäntyä. Sekapuina tavataan raitaa, pihlajaa, koivua ja haapaa. Osa haavoista on melko kookkaita. Alikasvoskuusikko levittäytyy paikoitellen tiheänä vallitsevan puuston alla. Pensaskerroksessa kasvaa taikinamarjaa, lehtokuusamaa ja metsäruusua. Kuviolta löytyi myös yksi pähkinäpensas. Varjostuksen vuoksi enimmäkseen harvassa ja aukkoisessa kenttäkerroksessa esiintyy mm. sinivuokkoa (*Hepatica nobilis*), lillukkaa (*Rubus saxatilis*), käenkaalia (*Oxalis acetosella*), ahomansikkaa (*Fragaria vesca*), kieloa, metsäkastikkaa (*Calamagrostis arundinacea*) ja metsäkurjenpolvea (*Geranium sylvaticum*). Kuvio rajoittuu Ketunjokeen, joka on perattu. Joesta nostettujen kivien päällä kasvaa harmaaleppää. Joessa kasvaa esim. ulpukkaa (*Nuphar lutea*), ojasorsimoa (*Glyceria fluitans*), ratamosarpiota (*Alisma plantago-aquatica*), uistinvitaa (*Potamogeton natans*) ja järvikaislaa (*Schoenoplectus lacustris*). Lehto sopii liito-oravan ruokailu-alueeksi ja se tulisi jättää rakentamatta.

Kuvio 3. Tiheä tuoreen kankaan kuusikko, jossa esiintyy paikoitellen lehtomaisuutta. Sekapuina tavataan vähän mäntyä, koivua ja haapaa. Varjoisuuden vuoksi harvassa kenttäkerroksessa kasvaa esim. mustikkaa, oravanmarjaa, käenkaalia, sormisaraa (*Carex digitata*), metsätähteä ja metsäalvejuurta (*Dryopteris carthusiana*). Kuviolta löytyi vuoden 2005 luontoselvityksessä liito-oravan papanoita viiden kuusen tyveltä (Rautiainen 2005), mutta tässä selvityksessä ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Metsä ei ole kuitenkaan muuttunut vuodesta 2005, joten liito-oravia voi edelleen liikkua alueella tai ne voivat sinne tulevaisuudessa levitä.

Kuvio 4. Lähes siemenpuuasentoinen varttunut männikkö, jossa kasvaa tiheää vesakkoa ja kuusen sekä männyn taimia. Kenttäkerroksessa tavataan runsaasti puolukkaa ja mustikkaa, joiden ohella kasvistoon kuuluvat mm. rätvänä (*Potentilla erecta*), metsälauha, metsätähti, kevätpiippo (*Luzula pilosa*), oravanmarja ja kanerva.

Kuvio 5. Hiljalleen metsittyvä entinen pelto. Pellolla kasvaa nuoria haapoja, koivuja ja raitoja, mutta siellä on myös yhä laajoja, rehevän niittymäisen kasvillisuuden vallitsevia, avoimia laikkuja. Kenttäkerroksessa esiintyy mm. nokkosta (*Urtica dioica*), pujoa (*Artemisia vulgaris*), ranta-alpea (*Lysimachia vulgaris*), timoteitä (*Phleum pratense*), rönksyleinikkiä (*Ranunculus repens*), suo-ohdaketta (*Cirsium palustre*), nurmilauhaa (*Deschampsia cespitosa*), juolavehneä (*Elymus repens*), pelto-ohdaketta (*Cirsium arvense*), isolaukkua (*Rhinanthus serotinus*), hiirenvirmaa (*Vicia cracca*) ja koiranputkea (*Anthriscus sylvestris*).

Kuvio 6. Soistuva männikkö – kangasräme. Kuvion puusto on hyväkasvuista männikköä, jonka alla kasvaa paljon koi-vun taimia. Sekapuuna tavataan myös joitakin nuoria haapoja. Pensaista tavataan kangasrämeille tyypillistä virpapajua. Monin paikoin rehevässä varvikossa esiintyy suopursua (*Ledum palustre*), juolukkaa, variksenmarjaa (*Empetrum nig-rum*) ja kanervaa. Kasvistoon kuuluvat lisäksi esim. puolukka, korpikarhunsammal (*Polytrichum commune*) ja korpirah-kasammal (*Sphagnum girgensohnii*). Kuvion luoteisosassa on havaittavissa lievää ruohoisuutta. Siellä tavataan kurjen-jalkaa (*Comarum palustre*) ja runsaasti metsäkortetta (*Equisetum sylvaticum*), ja kasvaapa siellä jopa yksi tervaleppä.

Kuvio 7. Melko varttunut tuoreen kankaan osittain soistunut männikkö, jossa kasvaa myös hieman kuusta. Alikasvok-sessa on runsaasti koivua sekä jonkin verran kuusta. Kenttäkerroksessa tavataan esim. mustikkaa, suopursua, puolukkaa ja variksenmarjaa.

Kuvio 8. Tuoreen kankaan varttunut ja järeä, harvennettu kuusikko, jossa kasvaa myös hieman mäntyä sekä jokunen iso haapa. Kuvion pohjoisosassa esiintyy kangaskorpea. Metsässä on useita tuulenkaatoja sekä ainakin yksi pystyyn kuollut kuusi. Kasvilajistoon kuuluvat mm. mustikka, metsäkorte, puolukka, metsätähti, oravanmarja, vanamo, metsälauha, metsäkastikka ja kevätpiippo.

Kuvio 9. Entinen pelto. Kuvion länsireunalla kasvaa paikoin jo nuorta lehtipuustoa, mutta enimmäkseen kuvio on vielä puutonta. Puuttomat alueet ovat niittymäisen kasvillisuuden vallitsevia (mm. niittynätkelmää (*Lathyrus pratensis*), oja-kärsämöä (*Achillea ptarmica*), timoteitä, nurmilauhaa, koiranputkea, voikukkaa (*Taraxacum* sp.), nokkosta, siänkärsä-möä (*Achillea millefolium*) ja maitohorsmaa (*Epilobium angustifolium*).

LINNUSTO: Selvitysalueen linnusto koostuu yleisistä metsälinnuista. Kaikkiaan havaittiin 16 lintulajia, jotka todennä-köisesti pesivät alueella tai sen lähistöllä. Nämä lajit ovat hippiaäinen, keltasirkku, laulurastas, metsäkirvinen, mustapää-kerttu, mustarastas, pajulintu, peippo, punakylkirastas, punarinta, puukiipijä, sepelkyyhky, sinitäinen, talitiainen, tiltalti ja vihervarpunen.

LEPAKOT: Selvitysalueella havaittiin vain pohjanlepakkoja (kesäkuun detektorihavainnoinnissa yksi, heinäkuussa neljä ja elokuussa kaksi). Lepakot liikkuvat käytännössä koko selvitysalueella eikä alueesta ole erotettavissa lepakoille erityisen tärkeitä osia. Mieluiten pohjanlepakot saalistavat kuitenkin metsän aukkopaikoissa, polkujen yllä sekä metsän-reunoissa. Lepakoille sopivia päiväpiiloja tai talvehtimispaikkoja ei löytynyt. Yhteenvetona voidaan todeta, ettei alueella ole tavanomaista viljelysmaaisemassa sijaitsevaa metsäaluetta suurempaa merkitystä lepakoille.

LIITO-ORAVA: Selvitysalueen itäosasta löydettiin vuoden 2005 luontoselvityksessä (Rautiainen 2005) liito-oravan papanoita kaikkiaan viiden kuusen tyveltä. Tuolloin alueella todettiin sijaitsevan liito-oravan pesimis- ja ruokailualue, joka sijoittui tämän selvityksen luontotyypikuvioille 2, 3 ja 8. Tässä selvityksessä ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä, vaikka alueen puusto ei vaikuttaisi lainkaan muuttuneen vuodesta 2005. Näyttää siltä, että liito-oravaa ei alueella tällä hetkellä esiinny, vaikka lajille sopivaa metsää siellä yhä on. Käytännössä liito-oravalle sopivat parhaiten luontotyypikuviot 2 ja 3. Luontotyypikuvio 2 on myös metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö, joten ainakin se olisi hyvä jättää rakentamatta. Toki myös kuvion 3 rakentamatta jättäminen olisi liito-oravan kannalta hyvä. Samalla turvattaisiin liito-oravalle sopivien elinympäristöjen säilymistä, mikä olisi omiaan ylläpitämään seudun liito-oravakantaa. Mikäli muualla asemakaavaa laajennettaessa tonteilla ja niiden väleissä säilytetään puustoa samaan tapaan kuin jo rakennetulla Kotoharjun alueella, voidaan edesauttaa liito-oravien liikkumismahdol-lisuuksia.

MUU LAJISTO: Selvitysalueelta ei ole tiedossa aiempia havaintoja uhanalaisista tai silmälläpidettävistä lajeista vuo-den 2005 liito-oravahavaintoja lukuun ottamatta. Myöskään tässä työssä ei tehty havaintoja uhanalaisista tai silmälläpi-dettävistä lajeista. Viitasammakolle sopivia kutupaikkoja ei löytynyt.

YHTEENVETO: Selvitysalueen pohjoisosassa Ketunjoen rannalla on melko edustavaa tuoretta sinivuokko-käenkaalityypin lehtoa, joka täyttää metsälain mukaisen erityisen tärkeän elinympäristön määritelmän. Tämä kuvio tulisi jättää rakentamatta. Selvitysalueen itäosassa on tehty vuonna 2005 havaintoja liito-oravan esiintymisestä, mutta tässä työssä merkkejä lajista ei löytynyt. Luontotyypikuviot 2 (metsälakikohde) ja 3 soveltuvat liito-oravan elinympäristöksi, ja siksi myös kuvio 3 olisi suotavaa jättää rakentamatta.

Maisema

Kotoharjun pohjoispuolella viljelymaisema avautuu laajana ja tasaisena, myös Kotoharjun länsipuolella on avointa viljelymaisemaa. Pohjoispuolella oleva peltoalue kuului aikaisemmin valtakunnallisesti arvokkaaseen Untamalan –Kodjalan maisema-alueeseen. Päivitysinventoinnissa maisema-alueen rajausta on tässä kohden muutettu huomattavasti lännemmäksi ja maisema-alueen nimi on muutettu Laitilan viljelymaisemaksi.



Kotoharjun asuinalue

Kartassa valtakunnallisesti arvokas maisema-alue 2021 (Laitilan viljelymaisema) mustalla rajauksella ja maisema-alue 1995 (Untamala-Kodjala) keltaisella rajauksella. Karttaote: Arvokkaat maisema-alueet – sovellus)



Laitilan alueelle ominaisesti moreenisaarekkeet rajautuvat maisematilallisesti avoimesta, savipohjaisesta ja pääluonteeltaan tasaisesta viljelymaisemasta, rajauksen muodostaa luontaisesti puusto, kasvillisuus ja maaston muoto. Laajemmassa maisemassa moreenisaarekkeiden silhuetti; topografia ja puuston latvuskerros, ovat tärkeä tekijä maisemakuvan eheydessä. Asemakaavan laajennusalue kasvaa metsää, osalla aluetta puustoa on harvennettu.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kotoharjun alue muodostaa oman saarekemaisen asuinalueen keskustaajamaan koillisosassa, asuinalueen ja keskustaajaman välissä on avointa viljeltyä peltomaisemaa. Sytkorventie yhdistää asuinalueen keskustaan, katu on kehätiemäinen alkaen Kaukolantieltä ja päättyen Matikantiehen-Syttyäntiehen. Etäisyyttä keskustan kouluihin on noin 2 km ja ydinkeskustan palveluihin noin 2,5 km.

Kylä/taajamakuva

Kotoharjun asuinalueen luonne on vehreä, metsäinen.

Asuminen

Alueella on erillispientaloja ja muutama entinen maatilatalouskeskus.

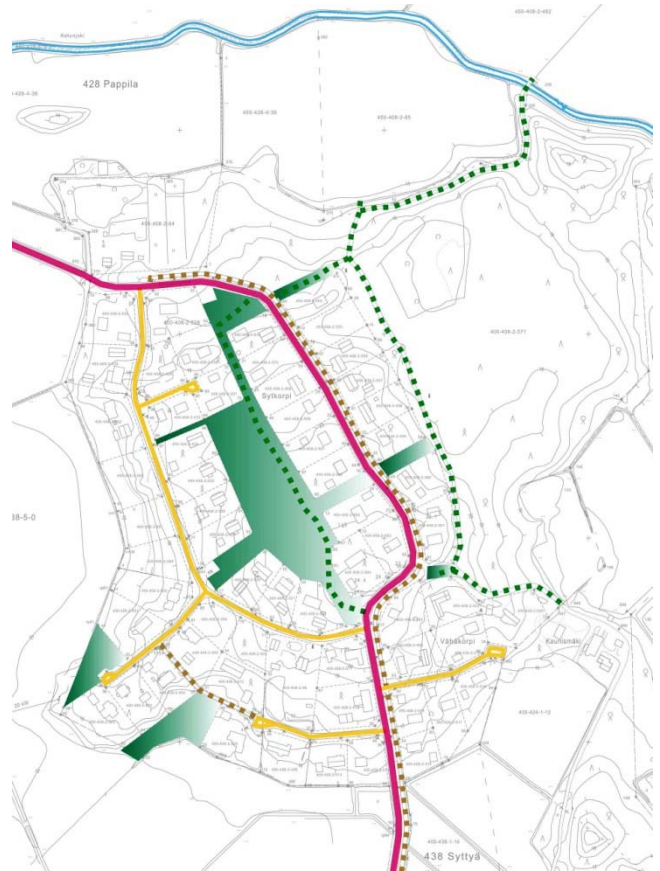
Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kotoharju on asuinalue, alueella on lasten leikkipuisto, mutta ei muita palveluja. Laitilan ydinkeskustaan on matkaa 2 – 2,5 km.

Virkistys

Nykyisen asuinalueen keskellä on aluetta kokoava puistoalue, puiston eteläosassa on lasten leikkipuisto. Asuinalueen itä- ja koillispuolelta, jolle asemakaavan laajennusta suunnitellaan, on luonnontilaista metsää. Puistoalue ja nykyinen metsäalue tarjoavat useita kävelyreittejä. Pohjoispuolella virtaa Ketunjoki.

Kotoharjun asuinalueen liikenneverkosto, puistoalueet ja virkistysreitit.



Liikenne

Alueen keskeinen kokoojakatuyhteys on Sytkorventie, se on kehämäinen katuyhteys Kaukolantien ja Syttyäntien välillä. Sytkorventie on varustettu kevyen liikenteen väylällä asuinalueen kohdalla, ja siitä etelään päin, mutta etelämpänä Sytkorventielle rinnakkainen Niementie toimii kevyen liikenteen yhteytenä aina Matikantielle saakka. Asuinalueesta länsi- luoteeseen (Välimetsän asuinalueen ja Kaukolantien suuntaan) Sytkorventietä ei ole varustettu kevyen liikenteen väylällä.

Muut kadut asuinalueella ovat luonteeltaan asuntokatuja (pihakatu –merkintä voimassa olevassa asemakaavassa).

Joukkoliikenne: Lähimmät bussipysäkit ovat Eurantien varressa (kantatie 43).

Paikoitus: Asuinalueella ajoneuvopysäköinti on järjestetty tonttikohtaisesti.

Kotoharjun alueen liittyminen ydinkeskustan liikenneverkkoon. (karttaote: Maanmittauslaitos).

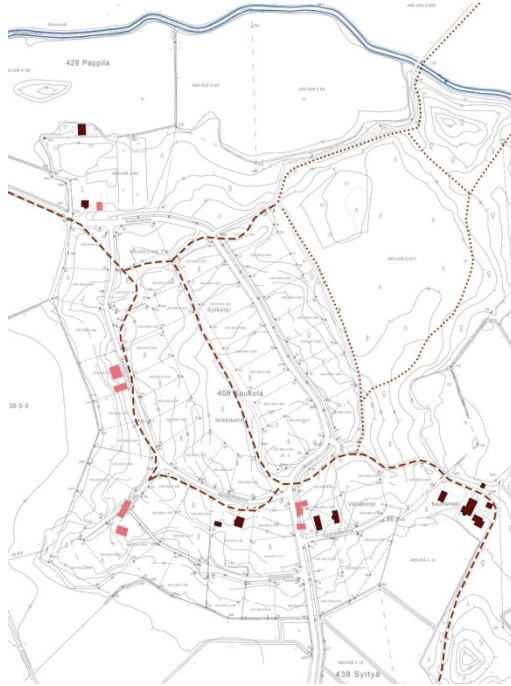


Kiinteät muinaisjäännökset

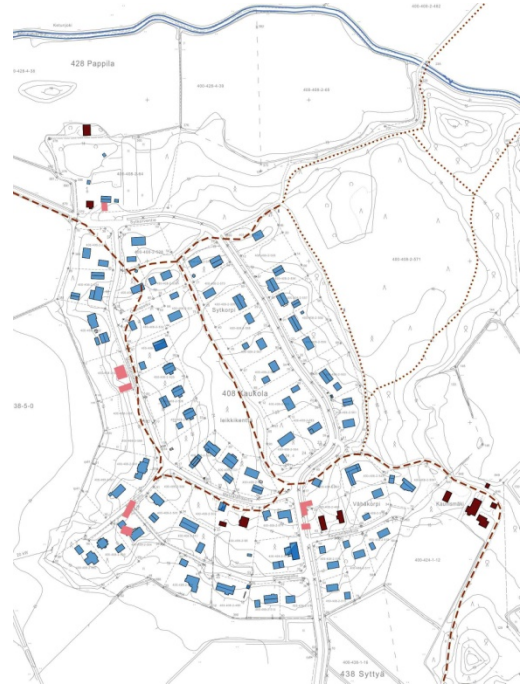
Kotoharjun alueelle on tehty arkeologinen selvitys vuonna 2004 / Pirjo Rautiainen, Kaavatalo Oy. Suunniteltavalta alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Rakennettu kulttuuriympäristö, rakennuskanta

Kotoharjun nykyisen asuinalueen rakennuksista on inventoitu Kultalan talonpoikaistalo Kaunismäenkuja 2 (Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, MIP-tietokanta). Pääosa rakennuskannasta on rakennettu vuoden 2006 jälkeen. Alueella on puurakennuksia sekä muurattuja vaaleatiilisiä ja rapattuja rakennuksia. Asemakaavan muutos- ja laajennusalue on rakentamaton.



Kotoharjun nimi oli aiemmin Sytkorpi, alueen vanhimmat asuinkiinteistöt olivat tilakeskuksia. Kuvassa rakennettu tilanne 1960-luvulla ja silloinen tiestö. Tiet olivat hiekkateitä ja alue oli muutamia pieniä peltolaikkuja lukuun ottamatta metsäinen. Alueen luonne pysyi tällaisena aina 2000-luvun alkupuolelle saakka.



Asuinalue katuineen on rakennettu vuonna 2006 hyväksytyin asemakaavamuutoksen pohjalta (siniset rakennukset). Tumman punaiset rakennukset ovat alueen vanhinta rakennuskantaa, vaalean punaiset ovat hävinneet.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kotoharju on kunnallisteknisen verkoston piirissä.

Puhdas vesi: Laitilan kaupunki / Vesihuoltolaitos.

Viemäriverkosto: (Laitilan kaupunki/ vesihuoltolaitos) Jätevedet johdetaan Laitilasta siirtoviemärillä Uuteenkaupunkiin. Vakka-Suomen Vesi käsittelee jätevedet Hápönniemen jätevedenpuhdistamolla.

Alueelle on rakennettu hulevesiviemäri.

Kaukolämpö: Kaukolämmön jakelijana toimii Laitilan Lämpö Oy. Kotoharjun alueelle ei ole rakennettu kaukolämpöverkkoa.

Sähköverkko: Verkkoyhtiönä on Vakka-Suomen Voima Oy.

Jätehuolto:

- o Kotoharjun alueella on hyötyjätekeräyspiste Sytkorventien ja Metsätähdentien risteyksessä (Metsätähdentien alkupää).
- o Ongelmajäte sekä pienjäte-erien vastaanotto: Jätehuolto M. Helistölän jäteasema, Laitila.
- o Yhdyskuntajätteen keräys: Lassila & Tikanoja Oyj (Uudenkaupungin kaatopaikka).
- o Kompostointi: Laitilan kaupungille tulee tehdä kompostointi-ilmoitus (Jätelaki § 41 a). Puutarhajätteen kompostoinnista ei tarvitse tehdä ilmoitusta.
- o Puutarhajäte: otetaan vastaan Piikarhkan vanhalla kaatopaikalla.

Rakennettavuusselvitys (Maanpää Oy, 2019)

Alueelle tehty maaperäkairaukset päättyivät kovaan ainekseen. Pohjamaalaji on kivistä moreenia, pinnalla on usein ohuehko savikerros, perustamisolosuhteet ovat hyvät. Entisen peltolaikun (alueen pohjoisosassa) pintaosissa on enemmän savea, silttiä ja hiekkaa, mutta pohjamaalaji on kivinen moreeni. Alueen kaakkoiskulman entisellä peltoalueella savinen kerros on myös suurempi.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Melu: Alueella ei ole meluhäiriöitä. Liikennemäärä alueen kokoojakadulla Sytkorventiellä tulee kasvamään uudisrakentamisen myötä. Ajonopeudet pysyvät alhaisina, mikä vähentää ajoneuvoliikenteestä aiheutuva meluhäiriötä.

Hulevedet: Moreenimaaperä on sadeveden imeytykseen sopivaa. Uudisrakentamisen ja uusien katujen rakentamisen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä alueella lisääntyy mikä kasvattaa pintavaluntaa. Uudet tontit liitetään hulevesiviemäriin. Rankkasadetilanteisiin on tarpeen varautua hulevesien viivytyksratkaisuilla kiinteistökohtaisesti. Hulevesien säästäminen kuivien kausien ajaksi (viivytyssäiliöt tai vastaavat) puutarhan hoitoa varten, auttaa vähentämään vesivarojen kulutusta ja hulevesien imeyttäminen maaperään edesauttaa hyvän vesitasapainon säilyttämistä. Vesien suojelun kannalta on tärkeää erottaa likaantuvat ja puhtaat hulevedet.

Tulviminen: Suunnittelualue on Ketunjoen lähialuetta ja kuuluu Ketunjoen valuma-alueeseen. Ketunjoki virtaa kaakosta ja laskee Malvonjokeen suunnittelualueen länsipuolella, siitä edelleen vedet virtaavat Sirppujokeen. Maaston korkotaso Kotoharjun alueella on + 14 - +24 välillä. Peltoalueet ovat tasossa +11 - +13.

Valosaaste: Valosaasteen syntymisen ehkäiseminen (Tähtitieteellinen yhdistys Urso ry):

- Valaistuksen oikein kohdentaminen tärkeää, ei pallovalaisimia.
- Valaisimet varustetaan kuvulla siten, että valaisimesta lähtevä ylin valonsäde jää 5 ° horisontin alapuolelle. Turhaa yöllistä valaisemista voidaan rajoittaa ajastimilla.

Sosiaalinen ympäristö

Kotoharjun alue on luonteeltaan suhteellisen väljä ja vehreä omakotitaloalue, tonteilta on lyhyt etäisyys virkistysalueille. Asuinrakennuksista on usein näkymä joko puistoon tai avoimeen peltomaisemaan. Kevyen liikenteen yhteys keskustaan luo liikenneturvallisuutta ja palvelee eri väestöryhmien liikkumista. Alueen virkistysverkosto tarjoaa erilaisia kävelyreittejä. Virkistysalueet ovat metsäisiä.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kaupungin omistuksessa olevaa kiinteistöä RN:o 400-408-2-571.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

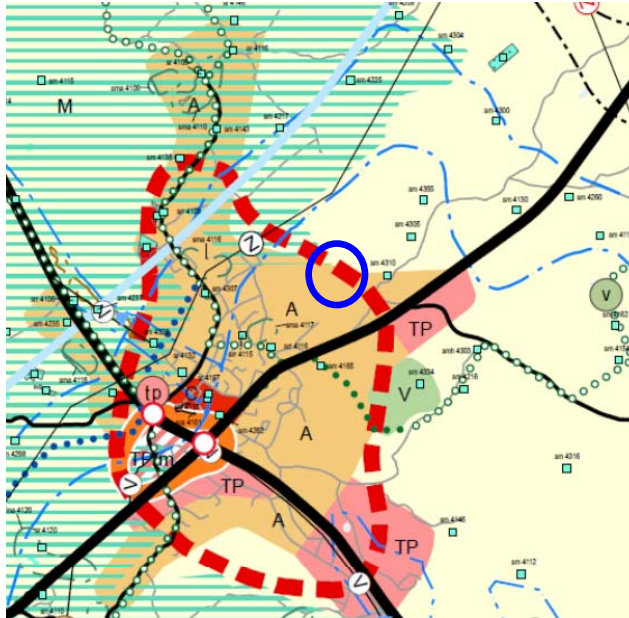
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan

1.4.2018. Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi tuli voimaan 1.3.2022, maisema-alueen rajausta on muutettu, maisema-alue ei ulotu enää Kotoharjun pohjoisosaan.

Maakuntakaava

Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien ja Vakka-Suomen maakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 20.3.2013. Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on tullut voimaan 27.8.2018 ja luonnonarvojen ja –varojen vaihemaakuntakaava tuli lainvoimaiseksi 13.9.2021. Aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat seuraavat kokonaismaakuntakaavan merkinnät ja määräykset:

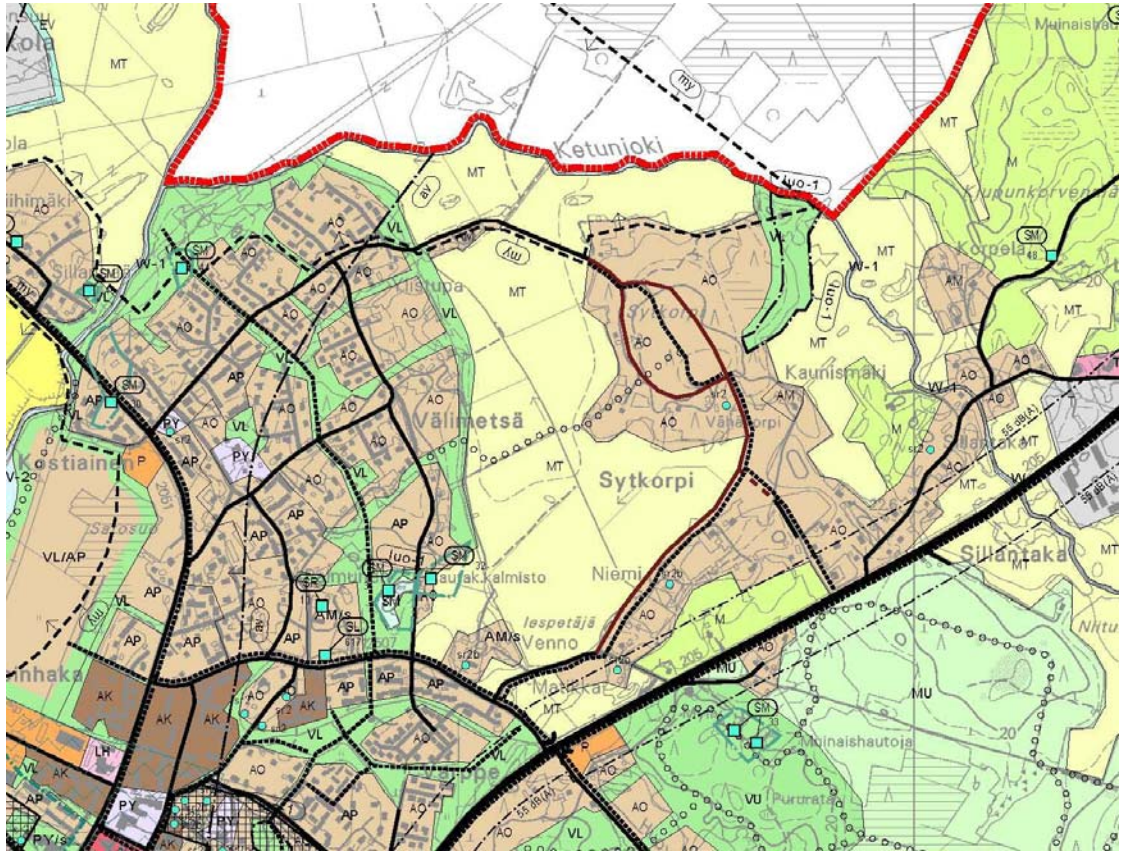


Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnitelualueen sijainti sinisellä ympyrällä.

- **Taajamatoimintojen alue (A).** 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. *Suunnittelumääräys:* Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.
- **Taajamatoimintojen kehittämisen kohdealue (punainen katkoviiva).** 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. Asemapaikko- jen yhteydessä alueen maankäyttö ja liikenneverkko suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjuna-liikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.
- **Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue (vihreä vaakarasteri)** Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet. *Suunnittelumääräys:* Maisema-arvojen tulee olla lähtökohdana 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.

Yleiskaava

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



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

AO: Erillispientalovaltainen asuntoalue.

Alue varataan pääasiassa erillispientaloille ja kytketyille pientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asumiseen liittyviä työtiloja sekä palvelutiloja.

W-1: Vesialue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. (Ketunjoki)

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

my: Untamala – Kodjalan maisema-alueen ohjeellinen raja.

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.

VL: Lähivirkistysalue.

Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella sallitaan näitä toimintoja palveleva rakentaminen. Alueella harjoitettava maa- ja metsätalous sekä sen edellyttämä rakentaminen eivät saa vaarantaa alueen virkistyskäyttöä.

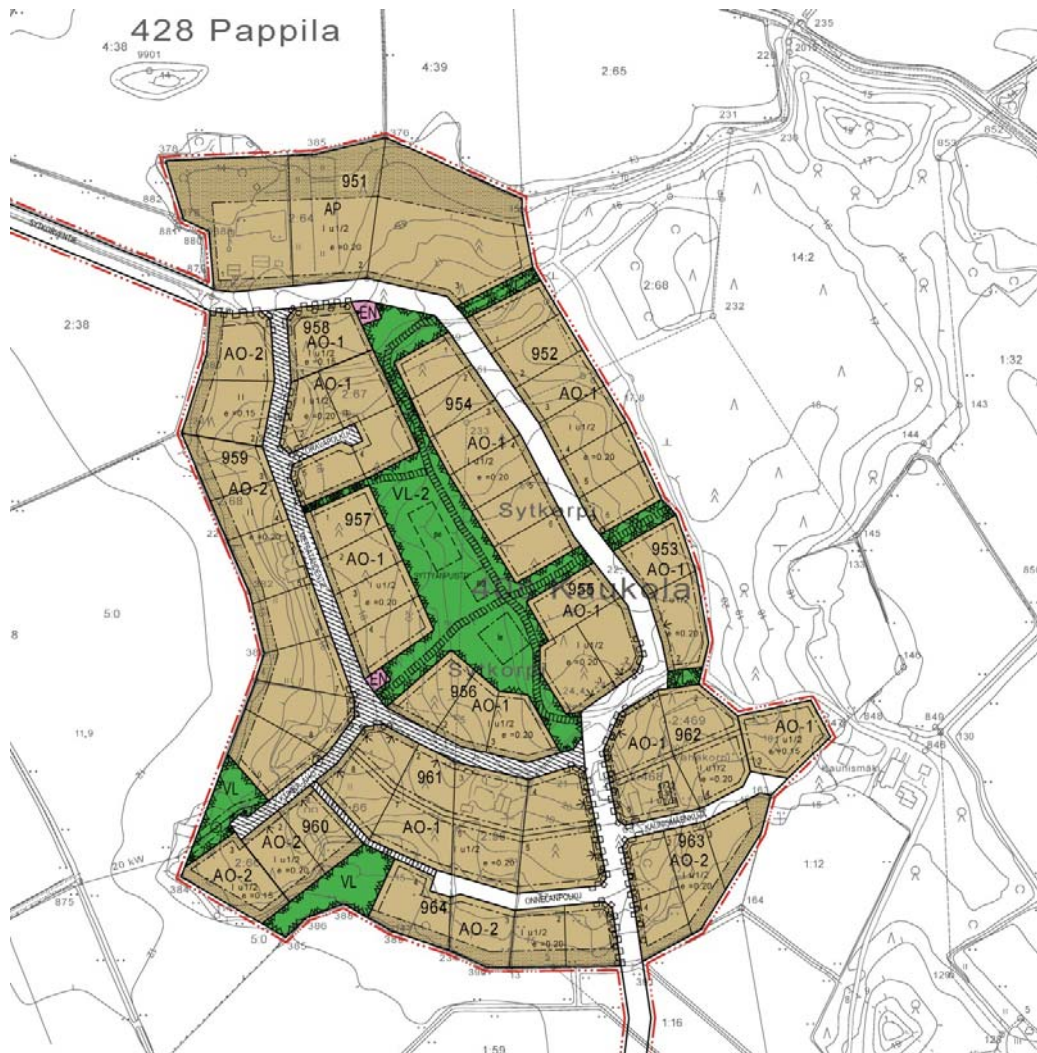
luo-1: Lonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen arvokas luontotyyppi tai eliölajin esiintymisalue, arvokas perinnebiotooppi tai metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö. Suojelun edellyttämät rajoitukset 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 kaavaselostuksessa. Selostus: Kohde no. 36 Sytkorven lehto ja kuusikko; lehto, kuusikko, liito-oravan elinpiiri.

MT: Maatalousalue. Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakennukset on sijoitettava siten, ettei niistä aiheudu maisema- tai ympäristöhaittaa.

Asemakaava

Alueella on voimassa Kotoharjun (Sytkorven) asemakaavan kumoaminen, asemakaavan muutos ja asemakaava (KV 27.3.2006 § 17). Asemakaava-alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet 5.2.2007.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Kotoharjun alueelle on asemakaavoitettu erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueita sekä virkistysalueita (VL, VL-2). Sytkorventie on alueen keskeinen katuyhteys, joka on varustettu kevyen liikenteen väylällä. Metsätähdentie ja Kukka-Aho ovat pihakatuja.

Erillispientalo- ja asuinpientalotonteilla tehokkuusluku on $e=0,20$ tai $0,15$ ja kerrosluku on $Iu\frac{1}{2}$, mutta korttelissa 959 (asuinalueen länsireuna) kerrosluku on II.

- **AO-1:** Erillispientalojen korttelialue. Alueella olevaa puustoa tulee säilyttää. Rakentaminen on sopeutettava maastoon, voimakkaita pengerryksiä sekä maan tasauksia tulee välttää. Asuinrakennus tulee rakentaa rakennusalan sisäpuolella siten, että etäisyys tontin rajasta on vähintään 4 m. Talousrakennuksen saa naapurin suostumuksella, sekä huolehtien riittävästä paloeristyksestä, rakentaa lähemmäksi kuin 4 m tontin rajasta. Rakennusoikeudesta 60 k-m² on yksikerroksisia talousrakennuksia varten.
- **AO-2:** Erillispientalojen korttelialue. Rakentaminen on sopeutettava maastoon siten, että sokkelin enimmäiskorko maan pinnan tasosta on 1 m, tonttimaan tasausta sekä pengerrystä tulee välttää. Alueella olevaa puustoa tulee säilyttää, korttelialueen pellon vastaisen reunan tulee puin ja istutuksin muodostaa rajavyöhyke pellolle päin. Asuinrakennus tulee rakentaa rakennusalan sisäpuolella siten, että etäisyys tontin rajasta on vähintään 4 m. Talousrakennuksen saa naapurin suostumuksella, sekä huolehtien riittävästä paloeristyksestä, rakentaa lähemmäksi kuin 4 m tontin rajasta.
- **AP:** Asuinpientalojen korttelialue.
- **VL:** Lähivirkistysalue.
- **VL-2:** Lähivirkistysalue. Alueelle osoitetulle rakennusallalle saa rakentaa asukastoimintaa palvelevia rakennuksia.

Rakennusjärjestys: Laitilan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.5.2019.

Pohjakartta: Asemakaavan numeerinen pohjakartta on koordinaattijärjestelmässä ETRS - GK-23 eli Euref – fin järjestelmässä, korkeusjärjestelmä on N2000.

Suojelupäätökset, rakennuskiellot: Alueelle ei kohdistu suojelupäätöksiä. Aluetta ei ole asetettu rakennuskieltoon asemakaavan muutoksen ja laajennuksen laadinnan ajaksi.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kotoharjun alue on suosittu asuinalue, alueelle asemakaavoitettuja tonteista vain muutama on vapaana. Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tarkoituksena on tutkia Kotoharjun asuinalueen laajentamista itään ja koilliseen. Tavoitteena on muodostaa uusia erillis- ja asuinpientalontteja osalle nykyisestä metsäalueesta, muodostaa uusi asuntokatuyhteys/det Sytkorventieltä tontteja varten ja jatkaa virkistysalueverkostoa. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen luonto- ja maisema-arvot, olemassa oleva asutus sekä liikenneverkko. Tavoitteena on sijoittaa uudet asuintontit siten, että asuinalue säilyy viihtyisänä ja asuinalueen luonne säilytetään metsäisenä.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos ja laajennus sisältyy kaavoituskatsaukseen 2023. Kaavoituksen taustaselvityksiksi on laadittu luontoselvitys vuonna 2018 ja rakennettavuusselvitys vuonna 2019.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

1. Osallisia ovat alueen ja vaikutusalueen maanomistajat, vuokralaiset ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
2. Viranomaiset
 - Varsinais-Suomen ELY-keskus
 - Varsinais-Suomen liitto
 - Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
 - Varsinais-Suomen pelastuslaitos
 - Laitilan kaupungin lautakunnat ja valiokunnat
 - Suomen metsäkeskus, läntinen palvelualue
3. Yritykset/ Yhdistykset/ Seurat:
 - Vakka-Suomen Voima Oy,
 - Laitilan Puhelin Osk,
 - Laitilan Lämpö Oy
 - Laitilan kaupunki, vesihuoltolaitos

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavoituksen vireille tulosta kuulutettiin 31.3.2023 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Mielipiteitä voi ilmaista kaavan valmisteluvaiheessa puhelimitse, sähköpostitse, käymällä kaupungintalolla tai lähettämällä postia. Kaavaehdotuksesta jätettävät muistutukset on tehtävä kirjallisesti. Yhteystiedot ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä tämän asiakirjan alussa.

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
31.3.2023	Kuulutus asemakaavoituksen vireille tulosta kaavoituskatsauksen yhteydessä.
---	Kaavaluonnosaineiston nähtävilläolo.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
31.3.2023	Kuulutus asemakaavoituksen vireille tulosta kaavoituskatsauksen yhteydessä.
---	Kaavaluonnosaineiston nähtävilläolo. Lausuntokierros.
---	Viranomaisneuvottelu

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 toteutumisesta alueella.

Nykyinen asuinalue, asemakaava, sosiaalinen ympäristö: Kaavasuunnittelussa kiinnitetään huomiota ympäristön turvallisuuteen ja terveellisuuteen, eri väestöryhmien tarpeiden huomioon ottamiseen, alueen virkistysverkoston riittävyteen ja asuinalueen luonteen säilymiseen metsäisenä sekä yksityisen ja julkisen alueen keskinäiseen suhteeseen. Liikenne- ja ratkaisussa tavoitteena on, että ohiajoliikenne ei rasita nykyisiä asuintontteja ja uuden ja olemassa olevan asutuksen väliin jää tarvittavat suojavyöhykkeet. Rakennuskannan rakeisuudessa pyritään nykyisen asuinalueen rakeisuuteen. Tavoitteena on, että kaavan laajennusalueella tonttikoko on pienempi kuin nykyisellä asuinalueella, jotta virkistysalueet voidaan säilyttää mahdollisimman laajoina.

Virkistys: Metsäalueet, nykyiset puistoalueet ja Ketunjoen varsi toimivat lähivirkistysalueina ja retkeilypaikkoina. Asuinalueelta on kevyen liikenteen yhteys keskustaan. Tavoitteena on täydentää virkistysalue- ja virkistysreitiverkostoa ja muodostaa jalankululle ja pyöräilylle mahdollisimman lyhyet yhteydet Sytkorventien varren kevyen liikenteen väylälle. Virkistystoimintojen monipuolistaminen; entisen peltoalueen käyttö hyötykasviviljelyyn tai hedelmäpuiden kasvattamiseen.

Liikenne: Uuden katuyhteyden muodostaminen kokoojakadulta, liittymän sijoituksessa huomioidaan liikenneturvallisuus ja olemassa olevat asuinkiinteistöt. Kevyen liikenteen verkostoa täydennetään, tavoitteena on, että yhteydet muodostuvat mahdollisimman lyhyiksi ja viihtyisiksi. Sähköautojen ja -pyörien latauspisteet huomioidaan, paikoitusratkaisut tontikohtaisesti. Joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen kiinnitetään huomiota, esim. yhteiskäyttöautot, yhteydet linja-autopysäkeille.

Luonnon erityisarvot : Luontoselvityksessä kartoitetut kasvillisuuskuviot otetaan huomioon, metsälätkökohteen säilyminen turvataan, lisäksi luontoselvityksen kasvillisuuskuviota 3 säästetään rakentamiselta. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota ekologisten yhteyksien muodostumiseen, pölyttäjätasvällisiin kasvi- ja puulajeihin viherympäristön hoidossa (metsäalueet, puutarhanhoito).

Ympäristönsuojelu: Mahdollinen Ketunjoen tulviminen otetaan huomioon rakentamisen sijoituksessa. Peltoalueet ovat tasossa +11 - +13 ja kaava-alueen korkotaso vaihtelee +14 - +20 välillä. Tavoitteena on että rakennukset sijoitetaan maastossa ylemmäksi, jolloin mahdollisesta tulvimisesta ei aiheudu haittaa. Hulevesien hallintaan ja johtamiseen kiinnitetään huomiota kaavasuunnittelussa, tavoitteita:

- Hulevesistä ei aiheudu vesistön laadun heikkenemistä (Yleiskaavassa Ketunjoki on varustettu merkinnällä W-1: Vesialue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja). Puhtaat (kattovedet) erotetaan likaantuvista hulevesistä. Hulevesien likaantumista voidaan ehkäistä käyttämällä rakennusmateriaaleja, joista ei vapaudu epäpuhtauksia ja estämällä kiintoainesten, bensiinin ja öljyjen joutuminen hulevesiin. Hulevesien suodatus/puhdistus tarvittaessa, huomioiden tonttien lisäksi katualueet.
- Hulevesien syntyä vähennetään säilyttämällä / istuttamalla maanpinnan kasvillisuutta sekä puustoa ja rakentamalla vettä läpäisemättömiä tonttimaan päällesteitä mahdollisimman pienialaisesti.
- Tontit liitetään hulevesiviemäriin. Maaperä soveltuu hulevesien imeytykseen. Rankkasateet otetaan huomioon ja hulevesien viivytykseen varaudutaan kiinteistökohtaisesti. Tarvittaessa avo-ojien yhteyden viivytyksratkaisuja.

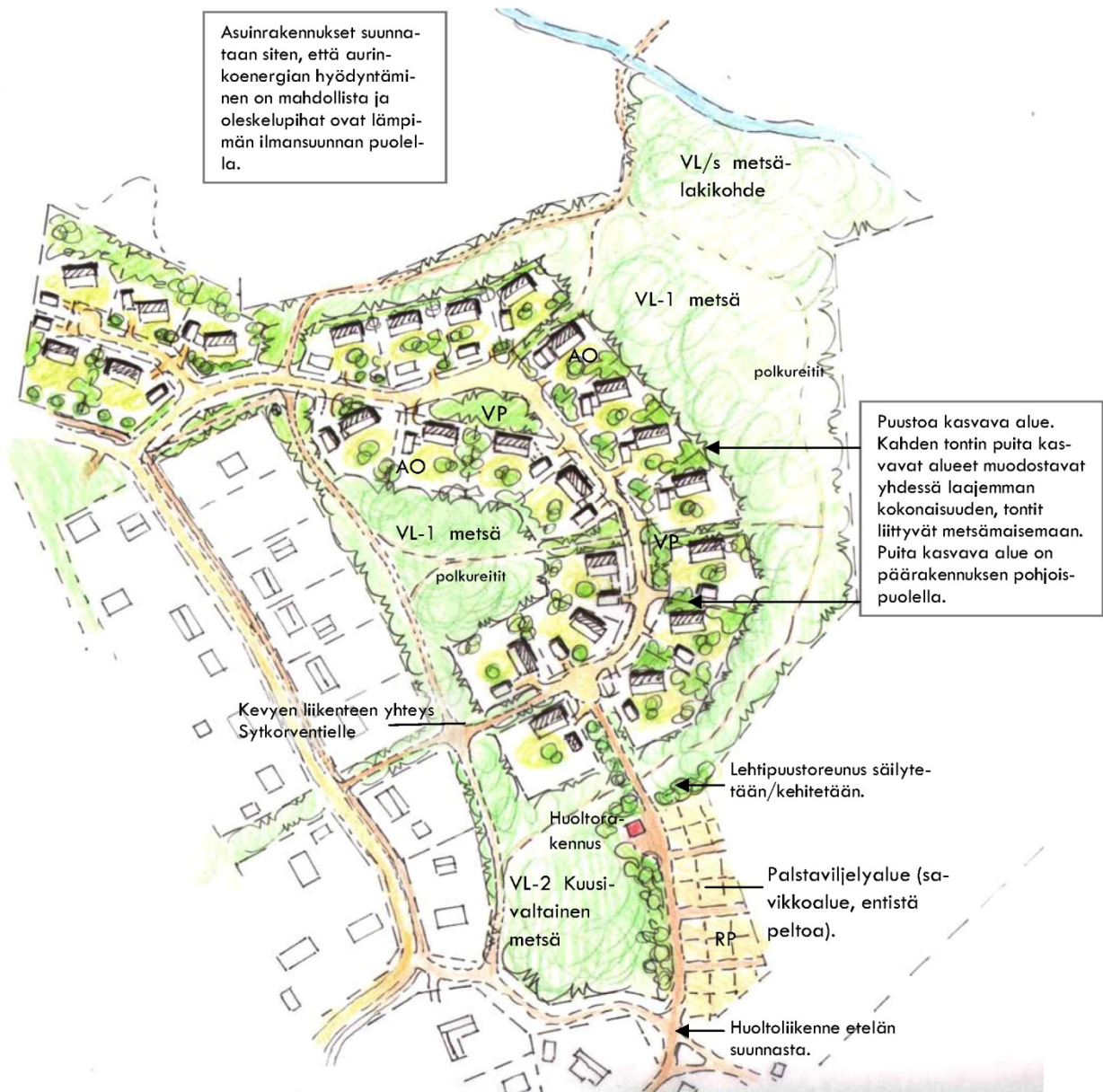
Maisemasta ja topografiasta johdettuja tavoitteita: Moreenisaarekkeen rajautuminen avoimesta peltomaisemasta ehjästi (metsäinen ja kerroksellinen vihervyöhyke) ja moreenisaarekkeen silhuetti (puuston latvuskerros muodostaa silhuetin). Uudisrakennuksia ei sijoiteta avoimen maisematilan reunaan. Asuinalueen metsäisen luonteen säilyttäminen, tonttikohtaisin ohjein.

Rakennettavuus, maaperä: Alueelle on tehty rakennettavuusselvitys (Maanpää Oy). Pääosa alueesta on perustamisolosuhteiltaan hyvänlaatuista moreenimaastoa. Entisillä peltoalueilla hienojakoisen pintamaalajin kerros on suurempi.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkennus (täydennetään ehdotusvaiheessa)

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden kuvaus

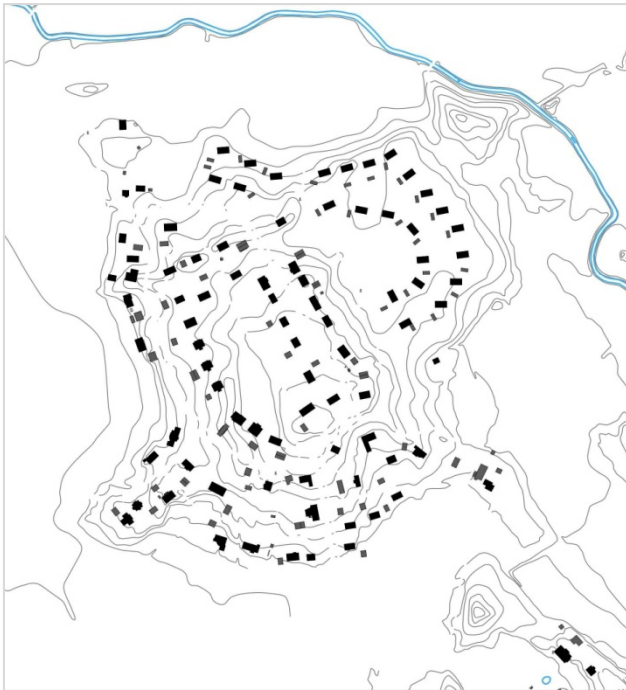
4.5.1 Alustavat luonnokset



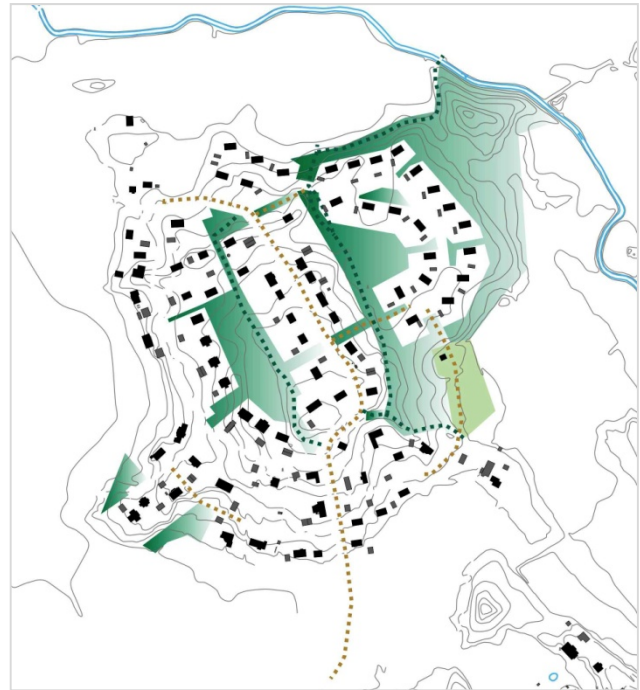
PERIAATTEITA:

- **Liikennejärjestelmä:** Uudet asuintontit sijoitetaan yhden (haarautuvan) pistokadun varteen. Kevyen liikenteen yhteys toteutetaan kadun päätteestä Sytkorventielle sekä kadun päätteestä etelään päin palstaviljelyalueen reunassa aina Kaunismäenkujalle ja siitä Sytkorventielle. Tätä kautta järjestetään myös palstaviljelyalueen huoltoliikenne. Metsäalueilla on polkuverkostoa, joka voi säilyä, tavoitteena on, että kulku ohjattaisiin polkuverkostolle, jolloin metsämaan kasvillisuus säilyy paremmin.
- **Asuintontit:** Tontteja luonnoksessa 24 kpl, tonttikoko noin 1200 m².
Kullakin asuintontilla säilytetään/istutetaan metsän puustoa ja metsän aluskasvillisuutta (osa tontista, joka liittyy viereisen tontin vastaavaan alueeseen), puut alueen luonnolle ja kasvupaikalle tyypillisiä. Tällöin uusi asuinalue liittyy maisemallisesti metsään, ero ei muodostu jyrkäksi, myös hulevesien hallinnan kannalta puustolla ja muulla kasvillisuudella on tärkeä merkitys. Asuintonttien rakentamista ohjataan aika tarkasti rakennusaloin, materiaalein (luonnonympäristöön sopivat materiaalit) ja mm. asuinrakennuksen harjansuunnalla, huomioiden aurinkoenergian hyödyntämismahdollisuudet.
- **Katumiljö:** Puustoisia alueita säilytetään / kehitetään myös katumiljöössä (VP-alueet). Katuväläistys: matalammat lyhtypylväät, valokeila suunnataan alaspäin.
- **Virkistysalueet:** VL- ja VP-alueet kasvavat metsää. Metsän puustoa kehitetään monipuolisesti (mänty, kuusi, pajut, lepät, koivu ym.) huomioiden kasvuolosuhteet. Asuinalueen eteläpuolelle, entiselle peltoalueelle (maaperä savea) muodostetaan palstaviljelyalue (Jos alueen asukkaat ovat kiinnostuneet). Rohkaistaan kasvattamaan mm. mesikasveja (vrt. kansallinen pölyttäjät strategia). Palstaviljelyalueen reunaan varaus huolto- ja taukotuparakennukselle. Nykyistä peltoaluetta reunustava lehtipuusto pyritään säilyttämään, huoltoreitti (joka on myös kevyen liikenteen yhteys uudelta asuinalueelta) sijoitetaan lehtipuuston viereen, jolloin tielle saadaan puukujannemaista luonnetta.

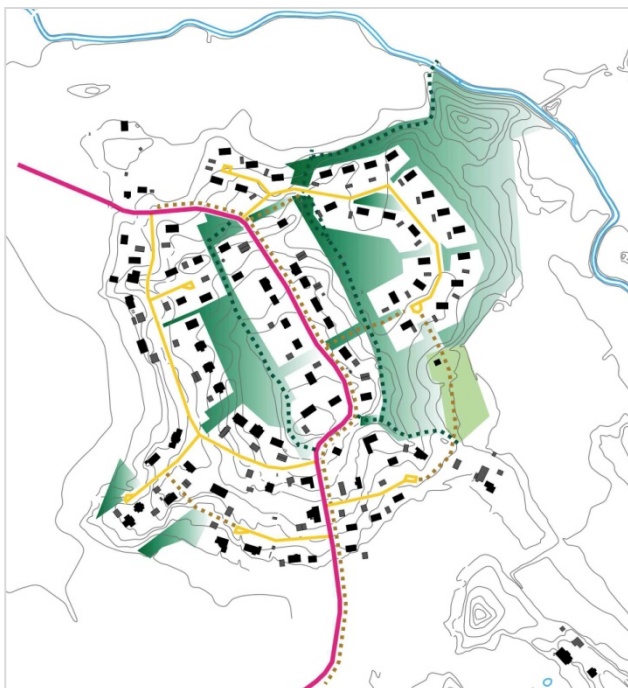
Alustavan luonnoksen liittyminen nykyiseen asuinalueeseen:



Uudet asuintontit on luonnoksessa sijoitettu suhteellisen tasaiselle maaston osalle siten, että olemassa olevan asutuksen ja uusien tonttien väliin jää metsäistä viheraluetta.. Pohjoisosaan muodostetaan viiden tontin ryhmä oman pistokadun varteen.



Nykyisiä metsäalueita säilytetään, nykyiset polkureitit voivat säilyä. Viherverkosto liittyy nykyisen asuinalueen virkistysalueverkostoon.

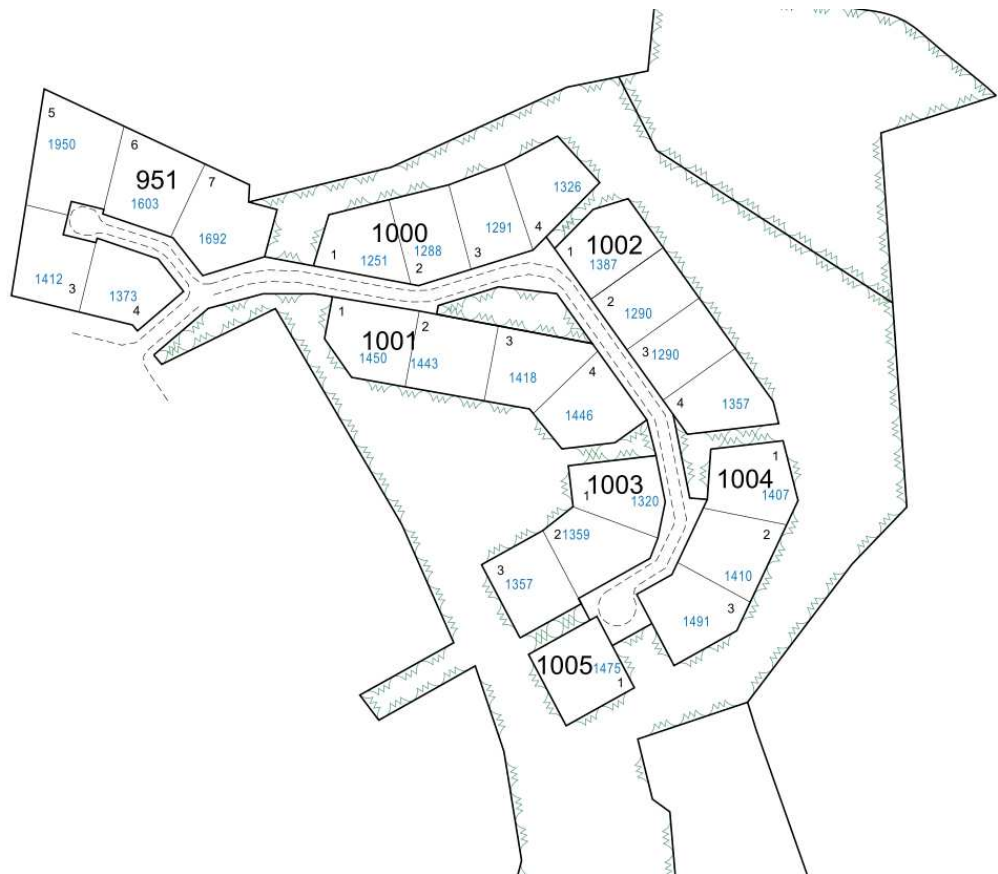


Uudet tontit sijoitetaan yhden haarautuvan asuntokadun yhteyteen, liittymä Sytkorventielle muodostetaan asuinalueen pohjoisosasta, liittymän ja viereisen asuintontin väliin jätetään puistoaluetta suojavyöhykkeeksi.

4.5.2 Kaavaluonnos



Ote kaavaluonnoskartasta ja alla tonttien pinta-alat.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne (kuten kohdassa 2.2)

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostetaan:

Asuinrakennusten korttelialueet: Kaava-alueelle muodostetaan uusia korttelialueita erillispientaloja varten (AO). Nykyisen korttelin 951 tontti 3 muutetaan AP-alueesta AO-tonteiksi.

- Rakennusalat on eritelty asuinrakentamista ja talousrakentamista varten.
- Rakennusoikeus on annettu kerrosalaneliömetreinä asuinrakentamiselle 250 k-m² ja talousrakentamiselle 50 k-m² yhtä tonttia kohden. Asuinrakennuksen rakennusoikeudesta vähintään 20% tulee rakentaa ullakkokerrokseen.
- Kerrosluku on **Iu3/4**.
- Asuinrakennusten sijoittamista on ohjattu nuolimerkinnöin ja asuinrakennuksen harjansuuntaa osoittavalla merkinnällä.
- Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, kattomuoto on harjakatto, sallitut kattokaltevuudet ovat 1:2,5 – 1:1,5. Rakennusten julkisivujen ja vesikaton värien tulee sopia luonnonympäristöön.
- Kullekin tontille on varattu istutettava / luonnontilaisena metsänä säilytettävä alueen osa. Alueella tulee kasvaa metsäkasvillisuutta ja puustoa, lajikkeiden tulee olla kasvupaikalle luontaisia lajikkeita. Lisäksi korttelin 951 ja 1000 pohjoislaitaan on osoitettu merkinnällä **i-ma**: Maisemallinen suoja- vyöhyke. Istutettava / luonnontilaisena metsänä säilytettävä alueen osa, jolla tulee kasvaa pensaita ja puustoa siten, että alue muodostaa maisemallisen rajan ja suojavyöhykkeen avointa peltomaisemaa vasten. Kasvi- ja puulajikkeiden tulee olla kasvupaikalle luontaisia lajikkeita.

Virkistysalueet:

- Nykyiset metsäalueet moreenisarekkeen reunoilla sekä uuden asuinalueen ja olemassa olevan asuinalueen välissä muodostetaan lähivirkistysalueeksi (**VL-1, VP**), virkistysalueet säilytetään metsänä, jonka puu- ja kasvilajiston annetaan kasvaa monipuoliseksi ja jalankulku ohjataan polkuverkostolle (kaavaluonnoksessa ohjeellinen polku/virkistysreitti -merkintä).
- Kaava-alueen koilliskärki rajoittuen Ketunjokeen muodostetaan lähivirkistysalueeksi, jonka ominaispiirteet säilytetään (**VL/s**), Ketunjoen lähialue on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella on metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, lehto. (**luo**).

Loma- ja matkailualueet:

- Kaava-alueen eteläosassa oleva savimaa on vanhaa peltoaluetta, alue varataan palstaviljelylle (**RP-1**). Palstaviljelyalueelle voidaan rakentaa alueen toimintaa palveleva rakennus (rakennusoikeus 100 k-m²). Entisen pellon ja metsän rajassa kasvaa lehtipuustoa, puusto säilytetään. Puuston vierestä ohjataan alueen läpi kulkeva kevyen liikenteen reitti, jota kautta voidaan järjestää myös palstaviljelyalueen huolto (**pp/h**).

Kadut, liikenne:

- Asuinalueen liikenne järjestetään Sytkorventieltä uutta asuntokatua pitkin. Asuntokatu haarautuu alkuosastaan, molemmat haarat ovat päätyviä katuja.
- Uudelta asuinalueelta johdetaan kevyen liikenteen yhteys (**pp**) asuntokadun päätteestä Sytkorventien kevyen liikenteen väylälle ja toinen yhteys asuntokadun päätteestä etelään palstaviljelyalueen reunassa (**pp/h**) Kaunismäen tilakeskuksen viereiselle vanhalle tielle, joka muodostetaan kevyen liikenteen väyläksi (**pp**). Uuden asuntokadun ja Sytkorventien liittymän vieressä on metsätie, joka säilytetään kevyen liikenteen reittinä.
- Metsäalueelle osoitetaan virkistysreittejä, jotka säilytetään polkumaisina (ei päällystettä).
- Auto- ja polkupyöräpaikoitus järjestetään tontikohtaisesti.

Yleismääräykset:

1. Tonttijako ei ole sitova tämän asemakaavan alueella MRL § 78.1.
2. Rakennuslupa-asiakirjoissa tulee esittää tontin istutettavat/luonnontilaisena säilytettävät tontin osat.
3. Hulevedet: Tontit liitetään hulevesiviemäriin. Hulevesiä tulee viivyttaa ennen hulevesiviemäriin johtamista. Tonttimaan vettäläpäisemättömiä päällysteitä tulee rakentaa mahdollisimman pienialaisesti.
4. Auto- ja polkupyöräpaikoitus: 2 autopaikkaa ja 2 polkupyörän säilytyspaikkaa / AO-tontti.

5.1.1 Mitoitus

Kaavaluonnoksessa suunnittelualue on laajuudeltaan 10,7557 ha, josta asemakaavan muutosaluetta on 1,1761 ha ja asemakaavan laajennusaluetta 9,5796 ha. (Mitoitus, ks. tarkemmin liitteenä oleva tilastolomake).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen (täydennetään ehdotusvaiheessa)

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueet:

AO Erillispientalojen korttelialue. Asuinrakentamiseen varattua rakennusoikeutta ei tule käyttää kokonaisuudessaan yhteen kerrokseen, vaan rakennusoikeudesta tulee vähintään 20 % varata ullakkokerrosta varten. Rakentaminen sovitaan maaston muotoihin, tonttimaan tasaamista ja täyttöä tulee välttää. Osa tontista varataan metsäkasvillisuudelle ja -puustolle, alueet on merkitty istutettavina / luonnontilaisena metsänä säilytettävänä alueen osina. Tavoitteena on, että vierekkäisten tonttien puustoiset alueet liittyvät toisiinsa ja muodostavat yhdessä laajemman yhtenäisen alueen. Avoimen peltoalueen lähellä sijaitsevilla tonteilla tämän lisäksi muodostetaan maisemallinen suojavyöhyke avoimen maiseman suuntaan säilyttämällä tontin reuna-alue luonnontilaisena metsänä tai istutamalla tälle alueelle puustoa ja pensaikkoo, alueet on osoitettu merkinnällä i-ma. Rakentamistapa: Asuinrakennusten kattomuoto on harjakatto, sallitut kattokaltevuuskulmat ovat 1:2,5 - 1:1,5. Julkisivumateriaaleina tulee käyttää puuta. Rakennusten julkisivujen ja vesikaton värien tulee sopia luonnonympäristöön. Rakentamistavassa otetaan huomioon rajanaapureiden rakentaminen.

Yleismääräykset:

1. Tonttijako ei ole sitova tämän asemakaavan alueella MRL § 78.1.
2. Rakennuslupa-asiakirjoissa tulee esittää tontin istutettavat/luonnontilaisena säilytettävät tontin osat.
3. Hulevedet: Tontit liitetään hulevesiviemäriin. Hulevesiä tulee viivyttaa ennen hulevesiviemäriin johtamista. Tonttimaan vettäläpäisemättömiä päällysteitä tulee rakentaa mahdollisimman pienialaisesti.
4. Auto- ja polkupyöräpaikoitus: 2 autopaikkaa ja 2 polkupyörän säilytyspaikkaa / AO-tontti.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet, loma- ja matkailualueet

RP -1 Palstaviljelyalue. Metsän rajaa kehitetään lehtipuuvaltaisena.

VL-1 Lähivirkistysalue, joka säilytetään metsänä. Metsän puustoa hoidetaan monilajisena ja monenikäisenä, huomioiden kasvupaikan olosuhteet. Avoimen peltoalueen reunassa metsäkasvillisuuden ja puuston tulee muodostaa ehjä ja kerroksellinen reunavyöhyke asuinalueen ja avoimen peltoalueen väliin. Lajikkeiden tulee olla alueelle luontaisia.

VP Puisto.

Suojelumääräykset:

VL/s Lähivirkistysalue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella on metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, lehto.

Tekninen huolto/Energiahuolto: Johtokadut

Kunnallistekniselle verkostolle ei ole kaavaluonnosvaiheessa varattu johtokatualueita. Kaavasunnitelmaa täydennetään ehdotusvaiheessa kunnallisteknisen verkoston osalta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan:

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta (A), maiseman kannalta tärkeä alue ulottuu Kotoharjun pohjoisosaan. Kaavaluonnos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Asuinalueen laajentaminen perustuu yleiskaavaan. Kaavaluonnos on yleiskaavan mukainen, myös yleiskaavassa virkistysalueeksi (VL) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi varattu alue jätetään kaavaluonnoksessa rakentamisen ulkopuolelle.

Maisema

Vuoden 1995 inventoinnin mukainen valtakunnallisesti arvokas maisema-alue ulottui Kotoharjun pohjoisreunaan. Päivisyntöinventoinnissa maisema-alueen raja on siirretty huomattavasti lännemmäksi.

Avoim viljelty peltomaisema, maisematila, silhuetti: Kotoharju on moreenisaareske, joka rajautuu maisemarakenteellisesti ja -tilallisesti laajasta avoimesta viljellystä peltoalueesta, joka on savi ja liejusavipohjaista. Maisematilan rajautumisen kannalta on tärkeää, että moreenisaareskeen reunan kasvillisuus ja puusto luovat ehjän rajavyöhykkeen, tällainen rajavyöhyke on kaavaluonnoksessa muodostettu pääasiassa virkistysalueesta (VL-1), mutta korttelissa 951 istutettavasta alueesta (i-ma), myös kortteliin 1000 on osoitettu istutettava vyöhyke (i-ma), jotta uudisrakennukset eivät liikaa erottuisi viljelymaisemaan. Laajemman maiseman kannalta on tärkeää, että Kotoharjun puuston latvuskerros muodostaa ehjän silhuetin. Kaavaluonnoksessa virkistysalueet säilytetään metsinä ja korttelialueilla säilytetään puustoa, jolloin asuinalueen laajennuksen osalla alueen silhuetti säilytetään ehjänä.

Asuinalueen metsäinen luonne: Kotoharjun asuinalueen luonne on tällä hetkellä metsäinen, tätä luonnetta on tavoitteena säilyttää ja jatkaa. Uusien katujen yhteyteen on muodostettu virkistysalueita, joilla kasvava puusto luo katumiljööseen vehreyttä, lisäksi uusilla asuintonteilla puustoa ja kasvillisuutta säilytetään. Uudisrakentaminen sijoitetaan maastossa peltoaluetta (+11 - +13) korkeammalle tasolle (+17 - +18), jolloin uudet rakennukset eivät sijoitu maisematilan reunaan, vaan jäävät ylemmäksi metsäalueen sisään. Kaava-alueen eteläosan savikkoalue on kaavaluonnoksessa muodostettu palstaviljelyalueeksi. Palstaviljely luo vaihtumisyvyöhykkeen viljellyn peltoalueen ja metsäisen virkistysalueen väliin lähellä Kaunismäen tilakeskusta.



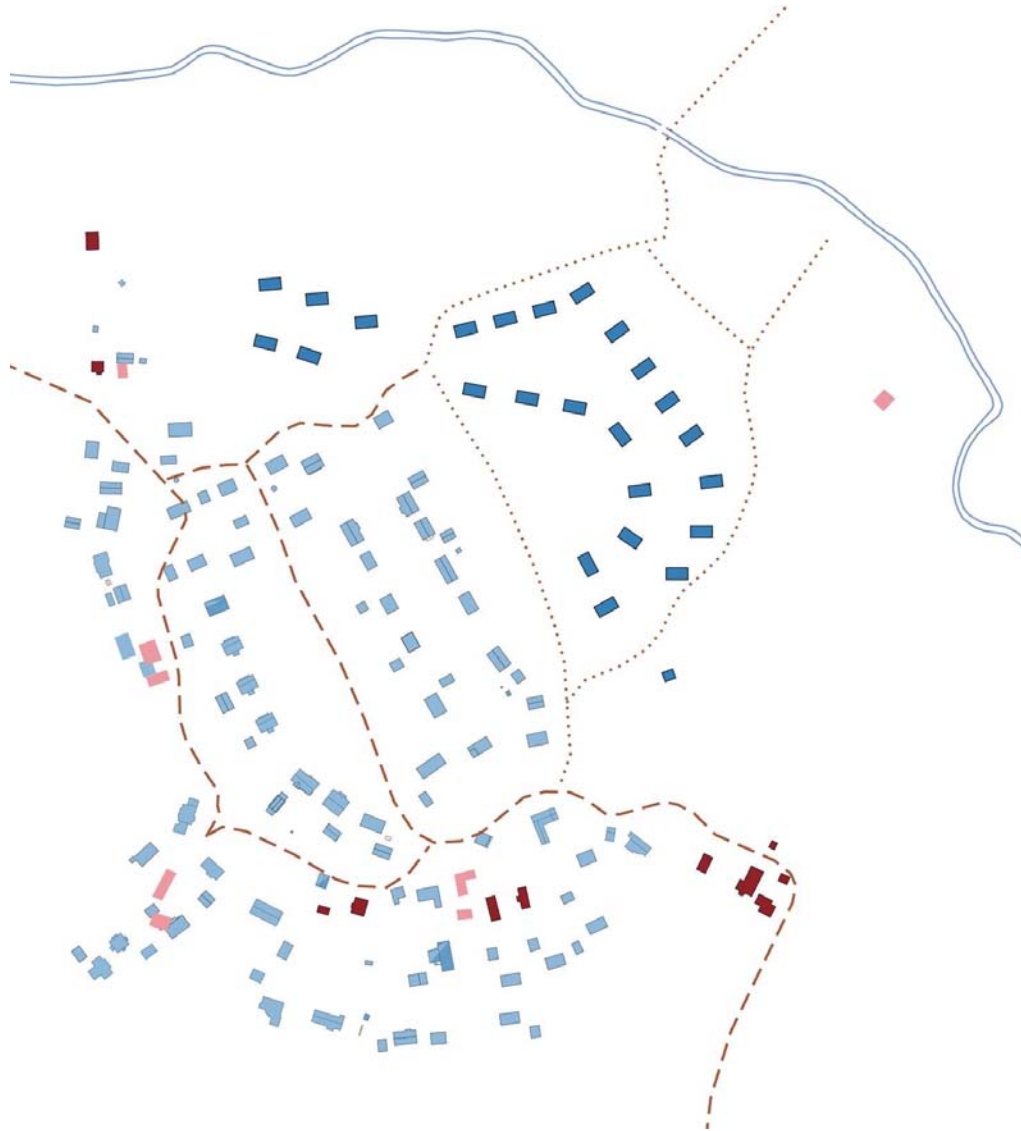
Kotoharjun nykyisen asuinalueen ja asemakaavan laajennusalueen rakennuskannan rakeisuus (kaikki rakennukset, sekä asuin- että talousrakennukset), rakennuskannan sijoittuminen maaston muotoihin ja korkeustasoihin sekä syntyvä virkistysalueverkosto.

Rakennettu kulttuuriympäristö:

Kotoharjun asuinalue on muotoutunut vuoden 2006 jälkeen, alueella oli sitä ennen vain muutamia asuinkiinteistöjä, muun alueen ollessa pääosin metsää. Alueen vanhin rakennus sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella Kaunismäenkujan varrella (Inventoitu). Alueen vanhat tieyhteydet on säilytetty virkistysalueille sijoittuvina virkistysreiteinä. Kaunismäen tilakeskuksen vanha tie on kaavaluonnoksessa muodostettu kevyen liikenteen väyläksi (pp).

Vuoden 2006 jälkeen rakennettujen asuinrakennusten julkisivut ovat puu-, hirsi-, tiili- sekä rapattuja julkisivuja, kattomuotoina on käytetty pääasiassa harjakattoa, osa on lapekattoja. Kaavaluonnoksessa julkisivumateriaalit on rajattu puuhun, kattomuoto on rajattu harjakattoon.

Näkymät: Uuden asuinalueen sisältä kortteleista 951 ja 1000 avautuu näkymiä pohjoiseen päin, laajaan avoimeen pelto- maisemaan. Myös uuden asuntokadun alkuosasta avautuu näkymä viljelymaisemaan ja Ketunjoen suuntaan.



Rakennuskannan aikakerrostumat nykyisellä asuinalueella ja asemakaavan laajennusalueella. Vanhin rakennuskanta on merkitty punaisella, hävinneet vaalean punaisella, vaalean siniset rakennukset on rakennettu vuoden 2006 jälkeen ja tummemman siniset kuvaavat kaavaluonnoksessa suunniteltuja tulevia asuinrakennuksia.

Liikenne:

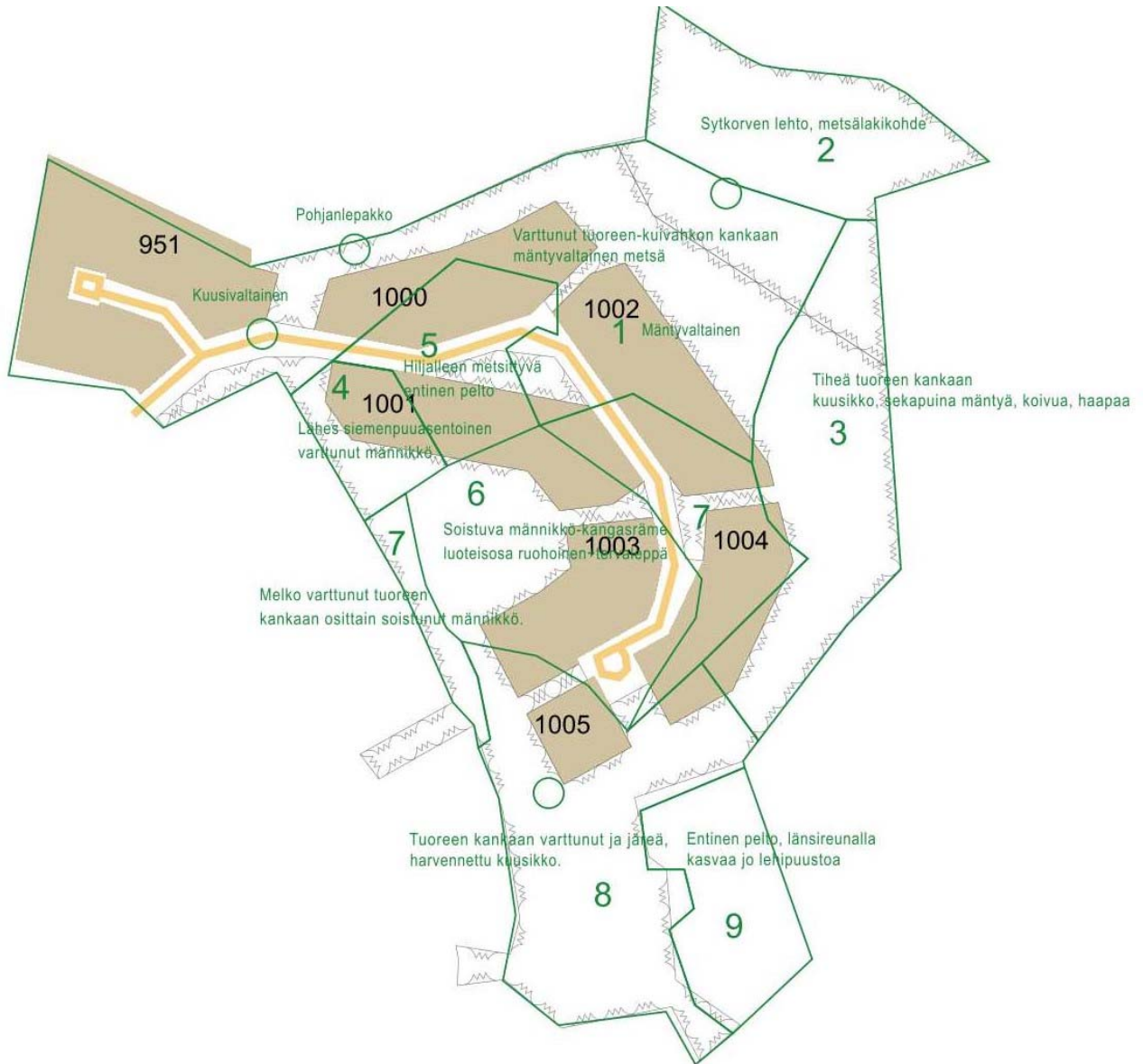
- Kaavaluonnoksessa uudet asuntokadut ovat päätyviä katuja, kadut jatkavat alueen nykyistä liikenneverkkoa.
- Sytkorventie on alueen kokoojakatu, ajoneuvoliikenne Sytkorventiellä lisääntyy asuinalueen laajentamisen myötä.
- Sytkorventie on varustettu kevyen liikenteen väylällä. Kevyen liikenteen yhteys keskustaan on Sytkorventien-Niementien – Matikantien kautta Syttyäntielle ja siitä ydinkeskustan kevyen liikenteen verkostoon.
- Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Eurantiellä (KT 43). Pysäkit sijaitsevat Kaunismäentien ja Matikantien liittymien kohdilla. Kevyen liikenteen väylät eivät ulotu Kotoharjun alueelta linja-autopysäkeille asti. Kaunismäentie on yksityinen tie.



Kaavaluonnoksen liikenneverkko ja liittyminen nykyisen asuinalueen liikenneverkkoon: Punainen: kokoojakatu, keltainen: asuntokatu/ pihakatu, ruskea pisteiviiva: kevyen liikenteen väylä, vihreä pisteiviiva: metsän polku / virkistysreitti. Virkistysalueet ja palstaviljelyalue vihreinä alueina.

5.4.2 Vaikutukset luontoon

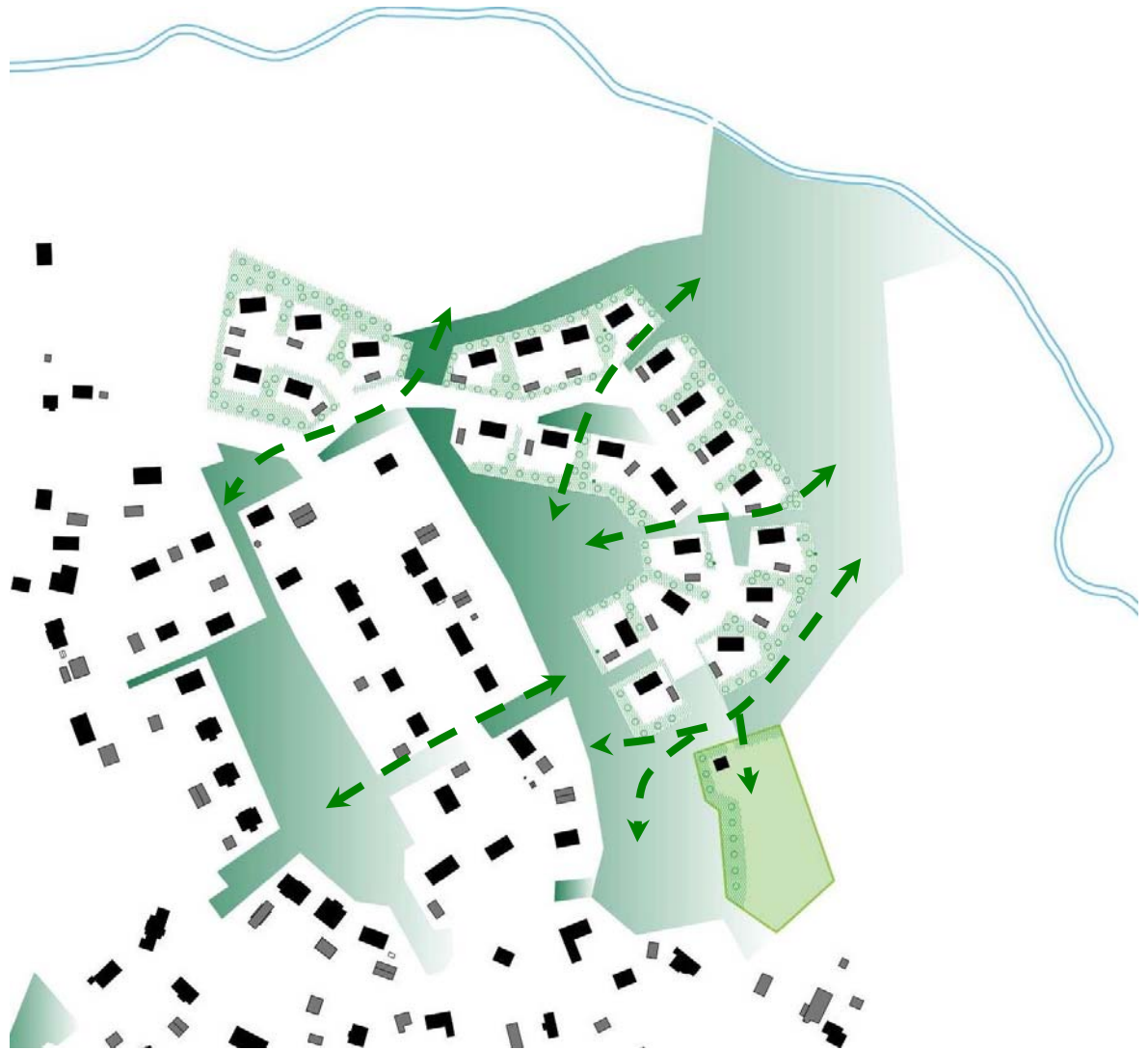
Luontoselvityksessä alueelta ei havaittu liito-oravia. Luontoselvityksen suositusten mukaisesti kasvillisuuskuvio 3 on pääosaltaan osoitettu virkistysalueeksi (VL-1). Ketunjoen lähellä on metsälain tarkoittama arvokas elinympäristö; lehto, joka on kaavaluonnoksessa osoitettu luo-merkinnällä, sekä VL/s-merkinnällä. VL/s-alue on rajattu lehtoaluetta laajemmaksi.



Kaavaluonnoksen korttelialueiden ja katujen alueiden suhde luontoselvityksen kasvillisuuskuvioidin ja lepakkojen havaitsemiskohtiin (vihreät ympyrät).

- **Kansallinen pölyttäjät strategia:** VL-1-määräykseen sisältyy metsäpuuston kehittäminen monilajisena ja monen ikäisenä, puulajeissa on tällöin myös pölyttäjätystävällisiä lajeja kuten mm. raitoja. Palstaviljelyalueen hyötykasviviljely suosii pölyttäjiä. Kansallisen pölyttäjät strategian tavoitteena on, että kehitetään vaihtoehtoisia kasvinsuojelumenetelmiä korvaamaan kemiallisia kasvinsuojeluaineita.
- **Valaistus, valosaaste:** Kaavasuunnitelmaa tarkennetaan mm. katuvalaistuksen tavan osalta kaavaehdotusvaiheessa.
- **Sadevedet/hulevesi:** Kaavaluonnos sisältää hulevesiä koskevia määräyksiä. Tontit liitetään hulevesiviemäriin. Hulevesiä tulee viivyttää ennen hulevesiviemäriin johtamista. Hulevesien säästäminen kuivien kausien ajaksi (viivytyssäiliöt tai vastaavat) puutarhan hoitoa varten, auttaa vähentämään vesivarojen kulutusta.

Viherverkosto, ekologiset yhteydet:



Viherverkosto koostuu kaavaluonnoksessa virkistysalueista (VL-1, VL/s ja VP), palstaviljelyalueesta (RP-1) sekä asuintonttialueille istutettaviksi/säilytettäväksi osoitetuista tontin osista. Karttakuvassa viherverkosto ja sen liittyminen nykyisen asuinalueen virkistysalueisiin sekä ekologiset yhteydet. Alueen kaakkoisreunan ekologinen yhteys muodostuu pisimmäksi ja ehjimmäksi.

Ilmastovaikutukset

Hillitsevät toimet

Positiiviset vaikutukset:

- asuinalueita laajennetaan olemassa olevan kunnallisteknisen ja katuverkoston piirissä, suunnitelma on yhdyskuntarakennetta eheyttävä. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet ydinkeskustan toimintoihin.
- Tonttikoko on suunniteltu suhteellisen pieneksi, jotta kaava-alueella voidaan säilyttää nykyistä metsää mahdollisimman laajana ja pinta-alaltaan eheänä virkistysalueena, lisäksi kullakin tontilla istutetaan/säilytetään puustoa.
- Entinen peltoalue on varattu palstaviljelykäyttöön, se tuo monipuolisuutta asuinalueen toimintoihin ja lisää kasvillisuutta alueella.
- Uusiutuvien energiamuotojen käyttö (aurinkoenergia, tuuli, lämpöpumppujärjestelmät). Uudet tontit on sijoitettu siten, että asuinrakennukset voidaan suunnata aurinkoenergian hyödyntämisen kannalta edullisesti.

Negatiiviset vaikutukset:

- Uusien tonttien ja katujen alueelta nykyinen metsäalue poistuu/pienenee.
- Alueella ei ole joukkoliikennettä. Yhteiskäyttöautojen ja sähköautojen käytöllä voidaan vähentää yksityisautoilun aiheuttamia negatiivisia vaikutuksia ilmastoon.

- Alueelle ei ole rakennettu kaukolämpöverkkoa.

Sopeutuvat toimet:

- kaavasunnittelussa on huomioitu sään ääri-ilmiöistä rankkasateet (hulevesien viivytyt). Auringon paahteelta voidaan suojautua kuumina kesäaikoina istuttamalla lehtipuustoa lähelle asuinrakennusta. Asuinalue sijaitsee metsän sisässä eikä altistu näin koville tuulille. Peltoalueen ja asuinalueen välinen maisemallinen suojavyöhyke toimii myös tuulen suojana. Kuivat ja sateettomat jaksot voidaan ottaa huomioon keräämällä sadevesiä säiliöön, tämä toimii myös huleveden viivytyksratkaisuna.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Alue on rauhallista asuinympäristöä. Kokoojakadulla (Sytkorventie) liikennemäärä tulee kasvamaan asuinalueen laajentamisen myötä. Ajonopeudet ovat alhaiset, mikä osaltaan vähentää liikennemelun häiriövaikutusta. Kevyen liikenteen väylät uudelta asuinalueelta johdetaan Sytkorventielle voimassa olevan asemakaavan VL-alueiden kautta, osa näistä yhteyksistä sisältyy voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaikilta asuintonteilta on hyvät yhteydet virkistysverkkoon. Nykyiset virkistysreitit säilyvät ja metsäiset virkistysalueet säilyvät laajoina. Nykyisen asutuksen ja uuden asutuksen väliin jää suojavyöhykkeeksi metsänä säilytettävää virkistysaluetta. Uusi palstaviljelyalue luo monimuotoisuutta alueen toimintoihin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Hulevesien johtamisessa on huomioitava rankkasadetilanteet ja hulevesien likaantumista tulee ehkäistä. Kasvillisuuden ja puuston säilyttäminen tonteilla vähentää hulevesien syntymistä. Hulevesien virtausta on tarvittaessa hidastettava viivytyksratkaisuilla. Kaavaluonnoksessa uudisrakentaminen on sijoitettu ympäröivää peltoaluetta korkeammalle, uudet tontit eivät altistu Ketunjoen tulvimiselle.

5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset (kaavakartan yhteydessä)

5.7 Nimistö

Alueelle muodostetaan kaksi katua, kadut nimetään kaavaehdotusvaiheessa.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

--

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan tultua lain voimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennustarkastaja tarkkailee toteutusta rakennuslupa-asioiden yhteydessä.

Helsingissä 15.5.2023, 19.6.2023

Anna-Liisa Nisu, arkkitehti YKS-412

LIITTEET:

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 2: Luontoselvitys

Liite 3: Tilastolomake