MASKUN KUNTA

KESKUSTAN RAKENNEMALLI

Työ: 24730 Turku, 29.2.2012, tark. 16.10.2012

AIRIX Ympäristö Oy
PL 669
20701 TURKU
Puhelin 010 241 4400
Telefax 010 241 4401

www.airix.fi

Toimistot: Turku, Tampere, Oulu ja Helsinki

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

MASKUN KUNTA
KESKUSTAN RAKENNEMALLI

1. PERUSTIEDOT

1.1 Suunnitelman sisältö

Rakennemalli sisältää karttaesityksen suunnittelualueen maankäytöstä sekä tätä kuvaavan selostuksen. Rakennemalli on suuntaa antavana ohjeena myöhemmin laadittavia asemakaavoja, kaavamuutoksia ja muita maankäytön suunnitelmia varten. Luonnos on laadittu kaavoituksen pohjakartalle mittakaavaan 1:4000 ja osa-alueet A-C mittakaavaan 1:2000. Tarkastelualueen pinta-ala on noin 55 hehtaaria. Rakennemalli ei ole maankäyttöä juridisesti ohjaava suunnitelma, kuten mm. yleis- ja asemakaavat.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualueen sijainti ja rajaus

Suunnittelualue sijaitsee Maskun keskustassa ja sijoittuu pääosin Valtatie 8:n ja sen kanssa risteävien Seikeläntien ja Kurittulantien ympärille. Etelässä aluetta rajaa Maskunjoki sekä paloasema, itäpuolella Seppäläntie ja pohjoispuolella alue rajautuu omakoti- ja rivitaloalueisiin. Länsipuolella aluetta sivuaa junarata, omakoti- ja rivitaloasutusta, teollisuusrakennuksia sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, joka pitää sisällään mm. Nivolan päiväkodin, Luukan palvelukeskuksen sekä Maskun museon.

1.3 Rakennemallin suunnittelun vaiheet

1.3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu käynnistyi Maskun kunnan tarpeesta laatia toimiva keskusta-alueen maankäytön malli. Kunnan päätös rakennemallin laadinnasta tehtiin 7.3.2011 (§ 67).

1.3.2 Viranomaisyhteistyö

Rakennemalli on laadittu kunnan viranhaltijoiden sekä mallia laativan konsultin yhteistyönä. Rakennemallin lähtökohdista neuvoteltiin aloitusvaiheessa kunnan edustajien kanssa. Malli esiteltiin myös kunnan perustamalle luottamushenkilöistä koostuvalle maankäyttöryhmälle. Lisäksi hanketta käsiteltiin kunnan ja ELY:n kehittämiskeskustelussa.

1.3.3. Suunnitteluprosessin vaiheet

- Kunnan päätös rakennemallin laadinnasta tehtiin 7.3.2011 (§ 67).
- Kunnan viranomaisten kanssa pidettiin aloituspalaveri 13.6.2011.
- Rakennemallihankkeesta neuvoteltiin kunnan ja ELY-keskuksen välisessä kehittämiskeskustelussa 15.6.2011.
- Kunnan viranomaisten kanssa pidettiin työpalaveri 23.9.2011.
- Rakennemallin luonnosta esiteltiin kunnan luottamushenkilöille 17.11.2011.
- Rakennemallia käsiteltiin viranomaisneuvottelussa 27.1.2012.
- Rakennemallia esiteltiin kunnanhallitukselle 5.3.2012.
- Rakennemallin luonnos oli nähtävillä 22.3. – 24.4.2012.
- Rakennemalli esiteltiin yleisötilaisuudessa Maskun Paloasemalla 29.3.2012.
- Kunnan viranomaisten kanssa pidettiin työpalaveri 18.6.2012.
- Rakennemallin luonnoksesta saadut vastineet käsiteltiin Kunnanhallituksessa 20.8.2012.
- Kunnan viranomaisten kanssa pidettiin työpalaveri 16.10.2012.
- Rakennemallin ehdotus käsiteltiin Kunnanhallituksessa __.__.2012.
- Kunnanvaltuusto hyväksyy rakennemallin __.__.2012.

2. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

2.1 Suunnittelualueen lähtötilanne ja alustavat tavoitteet

Suunnittelualueella suurin osa aiemmin laadituista asemakaavoista on kumottu valtatie 8 tiesuunnittelun vuoksi. Lisäksi yleiskaavan laadinnan yhteydessä tuli esille, että keskusta-alueen maankäyttöratkaisuja tulisi tarkastella laajempana kokonaisuutena ennen yksityiskohtaista kaavoitusta. Tähän tarkoitukseen nähtiin tarkoituksenmukaisena yleiskaavaa tarkempi, mutta asemakaavaa väljempi, rakennemalli-tyyppinen suunnitelma. Rakennemallin pohjalta voitaisiin ryhtyä asemakaavoitustyöhön sopivina osa-alueina ja vaiheittain.

Rakennemallin tavoitteeksi asetettiin toimivan maankäytön ratkaisun löytäminen Maskun nykyiselle keskusta-alueelle. Nykyinen rakentamistilanne, Maskun yleiskaava sekä valtatie 8:n moottoritiesuunnitelma asettavat perusraamin, jonka puitteissa alueraken-netta ja mm. liikenneverkostoa tutkitaan tarkemmin.

Työn alustavina tavoitteina ovat olleet mm.:

- rakennemallityyppinen tarkastelu asemakaavoittamattomalle alueelle sekä mahdolliset tarkistusesitykset perusteluineen nykyisten asemakaavojen muuttamiselle.
- Kurittulan koulun lähialueen suunnittelu mahdollisilla pallokenttä- tms. julkisten palvelujen alueella
- mahdollinen nykyisen urheilukentän alueen käyttö muuhun tarkoitukseen ja siihen liittyen uuden urheilukentän sijoitussuunnittelu ja sen vaihtoehdot
- alueen nykyisten katujen mahdollinen uudelleen järjestelyn selvittäminen osaksi valtatien tiesuunnitelmaan liittyen ja osaksi sisäisten yhteyksien parantamiseksi
- uuden katuyhteyden selvittäminen Seikeläntien ja Kairistentien välille
- nykyisen asemakaavan mukaisen Kauppatien toteuttamisen ja sen vaihtoehtojen selvittäminen, johon liittyy ehkä Sähkötien uudelleen järjestely
- Luukan palvelukeskuksen ja 8-tien välisen alueen hyödyntäminen

2.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Tarkastelun kohteena oleva alue jakaantuu rakennetun ja luonnonympäristön kannalta monenlaisiin osiin. Karkeana jakona voidaan pitää pohjoisosan hyvin pitkälti rakennettua ympäristöä ja eteläosan viljeltyä, avointa Maskun jokilaaksoa. Suunnittelualueen suuruudesta ja erilaisista luonteista johtuen on suunnittelualue jaettu kolmeen osa-alueeseen (A, B ja C).

Suunnittelualueen jako kolmeen osa-alueeseen.

2.2.2 Luonnonympäristö

Osa-alue A on rakennettua ympäristöä. Junaradan varressa on pienehkö metsikkö, muutoin kasvillisuus keskittyy rakennettuihin piha-alueisiin ja rakentamattomiin tontteihin. Valtatie 8:n varressa on jonkin verran suojaviherkasvillisuutta.

Maskuntien varressa on rakentamatonta aluetta.

Kurittulantie on ilmeeltään hyvin vehreä.

Kauppatien varressa on vielä rakentamatonta aluetta.

Laurintien varressa on omakotitaloja.

Osa-alueella B on niin ikään metsikköä Valtatie 8:n varressa. Kurittulantien ja Laurintien varren omakotitaloalueiden pihat ovat hyvin vehreitä. Lisäksi alueella on myös metsäisiä rakentamattomia tontteja. Kurittulan koulu rajautuu metsään idän puolella. Alueen eteläosa on avointa peltomaisemaa, joka viettää Maskunjokeen päin. Pelto on maisemallisesti arvokas ja tulee säilyttää avoimena.

Osa-alue C on nykyisellään rakentamatonta luonnonympäristöä. Eteläosassa on Muuntajanmäen ketona (luo-6) yleiskaavassa suojeltu alueen osa. Alueella on pieni lampi jonka ympäri kulkee puistopolku, länsireunassa on Rosarium. Suurin osa alueesta on avointa viljelykäytössä olevaa peltoaukeaa, joka viettää paikoin jyrkästikin Maskunjokilaaksoon. Yleiskaavassa alue on merkitty lähivirkistysalueeksi, jonka maisema säilytetään avoimena.

Maisemapelto rajautuu Valtatie 8:aan.

Nykyistä rakennuskantaa: Maskun kunnantalo ja liikerakennuksia.

Saapuminen Maskun keskustaan Seikeläntietä pitkin.

Muuntajanmäen keto ja sen läpi kulkeva Maskunjoen sivuoja.

Nykyistä rakennuskantaa: Maskuntien varren omakotitaloja.

Risteyksen ilme muuttuu täysin, Valtatie 8 rakennetaan moottoritieksi.

2.2.3 Rakennettu ympäristö

Osa-alue A on pääosin rakennettua ympäristöä. Pohjoisosa on Maskun kirkonkylän keskus, jossa sijaitsee monia kunnan palveluita, kuten kunnantalo, Maskutalo, urheilukenttä, kirjasto ja useita liikkeitä. Siitä huolimatta rakennuskanta on hajanaista ja matalaa, erityisesti Maskuntien varressa. Sähkötien ja Kauppatien ympäristö on jokseenkin rakentumaton ja rakennuskanta on pääosin pienistä omakotitaloista tai uudemmista rivitaloista koostuvaa.

Osa-alue B on pohjoisosastaan omakotitaloaluetta. Omakotitalot sijoittuvat Kurittulantien ja Laurintien varteen. Alueella on muutamia rakentamattomia tontteja. Muutoin alue koostuu Kurittulan koulusta piha- ja kenttäalueineen. Eteläpuolella on kaksi omakotitalotonttia, joista toisessa on kerhotoimintaa. Alueen eteläosa on avointa peltoaukeaa.

Kurittulan koulu.

Osa-alue C on luonnontilaisin. Alueella on vain yksi rakennus, vanha muuntaja, jonka mukaan alue on saanut nimensä Muuntajanmäki. Kohde on suojeltu yleiskaavassa muinaismuistona merkinnällä SM-42.

Maskutalo sekä nykyinen urheilukenttä.

Muuntajamäellä sijaitseva vanha muuntaja.

2.2.4 Maanomistus

Alueella on useita maanomistajia. Kunta ja maanomistajat laativat tarvittaessa maankäyttösopimuksen asemakaavoitusvaiheessa.

2.2.5 Pohjakartta

Rakennemalliluonnos on laadittu kaavoituksen pohjakartalle mittakaavaan 1:4000 ja osa-alueet A-C mittakaavaan 1:2000. Tarkastelualueen pinta-ala on noin 55 hehtaaria.

2.3 Suunnittelutilanne

2.3.1 Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavoitus

Maakuntakaavana voimassa olevissa vahvistuneissa seutukaavoissa keskustan alue on osoitettu moottoritien länsipuolella taajamatoimintojen alueeksi, joka on varattu pääasiassa olevan taajamarakenteen täydennysrakentamista varten (A 001, A 002 ja A 003). Moottoritien itäpuolella alueet on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jotka on varattu pientaloasumisen rakentamista varten (AP 005 ja AP 006). Suunnittelualueen eteläiset osat on osoitettu ympäristöarvoja sisältäviksi maa- ja metsätalousalueiksi (MY 207 ja MY 209). Alueella MY 207 on merkitty erityistoimintojen alue ER-1.

Mm. Turun seudun kehyskunnat käsittävä maakuntakaava hyväksyttiin 13.12.2010. Se on nyt ympäristöministeriössä vahvistettavana. Maakuntakaava tulee korvaamaan alueille aiemmin vahvistetut seutukaavat ympäristöministeriön vahvistamispäätöksen jälkeen.

Ote maakuntakaavasta.

Hyväksytyssä maakuntakaavassa Maskun hallinnollinen keskusta on merkitty aluevarausmerkinnällä A 512. Koko alue on taajamatoimintojen aluetta, jolla pyritään turvaamaan peruspalvelut sekä kehittämään aluetta täydennysrakentamisen keinoin. Koko suunnittelualue on merkitty raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeksi. Länsireunassa on varaus uudelle raideliikenteen liikennepaikalle. Aluetta halkoo uusi moottoritie ja uusi eritasoliittymä. Ohjeellinen ulkoilureitti kulkee tien varressa.

Suurin osa alueesta on pohjavesialuetta (pv). Uuden moottoritien varteen on varattu uusi suurjännitelinja, vesihuoltolinja sekä vesihuollon yhteystarve. Merkinnällä et 608 on merkitty Maskun puhdistamo.

Yleiskaavoitus

Maskun koko kunnan yleiskaava hyväksyttiin 14.6.2010. Yleiskaavassa

- Osa-alue A on osoitettu suurimmaksi osin lähipalvelujen alueeksi merkinnällä PL. Keskellä aluetta on merkitty keskustatoimintojen alakeskus merkinnällä ca. Aluetta on tarkoitus kehittää lähipalvelualueena, jossa jalan asiointi on helppoa. Osa-alueen A eteläisin osa on osoitettu asuntoalueeksi merkinnällä A.

- Osa-alueen B moottoritien viereinen alue on osoitettu lähipalvelujen alueeksi merkinnällä PL. Sen itäpuolella oleva alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP-merkinnällä. Kurittulan koulu lähialueineen on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PY-merkinnällä. Eteläisin osa alueesta on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi merkinnällä MA.

  Alueen lävistää vihreä nuoli, joka kuvaa viheryhteystarvetta. Alueen pohjoisosassa on kaksi paikallisesti arvokasta rakennuskohdetta (118 ja 102). Rakennukset ovat arvokkaita rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti. Merkinnällä S-26 on merkitty suojelukohde. Se on Valtatie 8:n varteen sijoittuva liito-oravan ylityspaikka.

  Moottoritien varteen on merkitty kevyen liikenteen reitti sekä kevyen liikenteen ylikulku.

Ote Maskun yleiskaavasta (2020).

- Osa-alueelle C on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY-merkinnällä. Suurin osa alueesta on lähivirkistysaluetta, jonka maisema on säilytettävä avoimena (VL/ma). Alueen lävistää vihreä nuoli, joka kuvaa viheryhteystarvetta. Osa lähivirkistysalueesta on merkitty luonnon arvoalueeksi, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös SM-42 (Muuntajanmäki).

  Moottoritien reuna on merkitty suojaviheralueeksi ja alueelle on merkitty kevyen liikenteen ylikulku.

<u>Asemakaavoitus</u>
Alueelle laaditut asemakaavat on kumottu Valtatie 8 suunnittelun takia lukuun ottamatta Maskutalon ja Kauppatien välistä osaa. Aluetta ympäröivät asemakaavoitetut alueet.

Asemakaavatilanne suunnittelualueella ja sen ympärillä.

2.4 Rakennemallin tehtävä ja tavoitteet

Rakennemallin tehtävä on esittää toimiva ratkaisu keskustan maankäytölle, sekä toimia myöhemmin laadittavien asemakaavojen ohjeena. Lisäksi malli toimii ohjeena kirkonkylän kokonaiskehittämistä varten.

Suunnittelun tarkoituksena on nykyisen keskusta-alueen rakentamis- ja kaavoitustilanteen tarkistaminen ja ajantasaistaminen. Samalla varaudutaan lähitulevaisuudessa kunnan yhdyskuntarakennetta muuttaviin toimenpiteisiin. Suurimpia muutoksia maankäytön kannalta tulevat olemaan:

- Valtatie 8:n rakentaminen moottoritieksi sekä tästä seuraavat muutokset keskustan liikenneverkostoon
- Uusi katuyhteys Kairistentieltä Seikeläntielle
- Urheilukentän poistaminen Maskutalon luota
- Uuden urheilukentän sijoituspaikka
- Kurittulan koulualueen kehittäminen
- Maskuntien yleisilme Maskun sisäisenä pääväylänä
- Kauppatien ja siihen liittyvän AL-korttelin rakentaminen, sisältö ja yleisilme
- Hallinto- ja liikekorttelin kehittäminen (toiminnot, pysäköinti, tori, viheralueet)
- Luukan alueen kehittäminen sosiaali- ja terveyspalvelujen keskittymänä
- Muuntajanmäen kehittäminen viher- ja virkistysalueena

Rakennemalli antaa käsityksen suunnittelualueen kokonaisrakenteesta, toimintojen sijoittumisesta sekä rakentamisen määrästä. Siinä esitetyt toiminnot, kulkuväylät, rakennuspaikat ja niiden lukumäärä ovat suuntaa-antavia. Maankäytön ratkaisuja arvioidaan uudelleen asemakaavoja laadittaessa tarkempien tavoitteiden ja lähtötietojen (mm. ympäristöselvitykset, maaperän laatu, kunnallistekniikka, liikenneratkaisut, kaavoitustilanne) perusteella. Suunnittelualueen asemakaavoitus tapahtuu Maskun kunnan tavoitteiden ja päätösten mukaisesti osa-alueittain. Rakennemallin perusteella on laadittu kaavoitusohjelma (2012–20), joka esittää tavoitteellisen aikataulun ja järjestyksen suunnittelualueen kaavoitukselle (liite 8).

3. RAKENNEMALLIN KUVAUS

3.1 Rakennemallin rakenne

Osa-alueet A-C on jaettu kahtia havainnollistamisen vuoksi.

3.1.1 Osa-alue A

Kairistentien jatke

Osa-alue A1 on Maskun nykyinen palvelukeskusta. Sen länsipuolella on junarata, jonka vierustaa pitkin kulkee Kairistentie. Luonnoksessa Kairistentie yhdistetään Seikeläntiehen, mahdollistamaan kulku keskustan pohjoispuolelta Valtatie 8:lle myös suuremmilla kuljetusajoneuvoilla. Radanvarressa sijaitsee nykyisin Maskutalo, joka uudessa luonnoksessa säilytetään ennallaan. Talon edusta rauhoitetaan läpikulkuliikenteeltä. Kairistentien jatkeen

tieltä poistetaan nykyinen urheilukenttä. Tilalle on tien lisäksi sijoitettu asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Uuden ja olemassa olevan asutuksen kupeeseen on sijoitettu virkistysalue. Junaradan tilantarve ja meluvaikutus selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä tarkemmin.

Kunnantalon ympäristö
Kunnantalon sekä yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialueet on säilytetty ennallaan. Kairistentien jatkeen vuoksi piha- ja paikoitusjärjestelyitä on jonkin verran muokattu. Nykyisellään Keskuskaari on luonteeltaan pikemminkin pitkänomainen parkkipaikka. Luonnoksessa se on liitetty yhteen yleisten rakennusten korttelialueeseen. Näin menetellen korttelin piha-alueita voidaan kehittää monipuolisemmin. Ajatuksena onkin katkaista alueen pitkänomaisuus pohjois-eteläsuuntaisella akselilla, joka jatkuu vaihtelevana tilakokonaisuutena Hakatieltä Kauppatietä pitkin Maskuntielle ja sitä kautta Ketomaankujaa pitkin koulukeskukseen saakka. Väylä palvelee erityisesti kevyen liikenteen kulkijoita. Seikeläntien ylityksen turvallisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Asemakaavoituksen ja katusuunnittelun yhteydessä tutkitaan tarvetta esimerkiksi liikenteenjakajille ja muille rakenteellisille ratkaisuille. Kunnantalon pohjoispuoleinen alue on merkitty leikkipuistoksi, joka palvelee niin keskustassa asioivia kuin alueen asukkaitakin.

Maskuntie
Osa-alueen A2 muodostavat Maskuntie sekä Kauppatien seutu. Valtatie 8 muodostaa suuren kiertoliittymän Maskun keskustan kohdalla. Käännyttäessä liittymästä keskustaan tullaan heti Seikeläntien kiertoliittymään. Se erkanee Härkälähteentielle sekä Maskuntielle. Maskuntie on nykyisellään yksi Maskun keskustan pääväylistä. Kadun yleisilme on kuitenkin hieman jäsentymätön johtuen hyvin vaihtelevasta rakennuskannasta ja rakentamattomista alueista. Tien länsipuolella on muutamia pieniä liikerakennuksia, mutta itäpuolella rakennukset ovat kulmassa sijaitsevaa huoltoasemaa lukuun ottamatta omakotitaloja. Luonnoksessa Maskuntietä kehitetään keskustamaisempaan suuntaan sijoittamalla sen varteen suurehko asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue ja itäpuolelle tietä asuinkerrostalojen korttelialue. Valtatien varteen on sijoitettu korkeampia kerrostaloja suojaamaan piha-alueita melulta suojaviheralueen ja melusuojien lisäksi. Maskuntien varrella rakennukset ovat astetta matalampia, kuitenkin siten, että julkisivut rakentuvat tiiviisti kadun ympärille. Maskuntien keskustamaisuutta lisätään puukujanteella.

Maskuntien, Seikeläntien ja Valtatie 8 väliin jäävä kulmaus sopii palvelurakentamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa keskustaa palvelevia toimintoja, kuten esimerkiksi huoltoasema, kahvila-ravintola ja elintarvikemyymälä (24 h). Palvelujen ja kiertoliittymien tuntumaan on osoitettu laajahko parkkialue, joka palvelee samalla Valtatie 8 liityntäliikennettä.

Kauppatie
Seikeläntien liikenneympyrän vuoksi myös Sähkötien ja Kauppatien linjauksia on tarkistettava. Nykyinen kulku Seikeläntieltä Sähkötielle ei ole enää mahdollinen, joten kulku ohjataan Maskuntien ja Kauppatien kautta. Kauppatietä kehitetään niin ikään keskustamaisempaan ja tiiviimpään muotoon. Sen itäpuolella on jo aikaisemmin mainittu asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli liiketiloineen. Korttelin eteläkulmaukseen voisi muodostua kahvila tai kioski. Ainakin sille olisi otollinen sijainti katujen ja kevyen liikenteen risteämispisteessä, pienen puistikon kupeessa. Kauppatien länsipuolelle on sijoitettu rivitalojen korttelialue.

Kauppatien varressa rakennusten julkisivut pidetään tiiviisti kadun varressa kiinni, jotta syntyisi selkeä katutila. Tien päähän muodostuu torimainen aukio, jonka kautta kuljetaan Sähkötielle. Aukiolle voidaan sijoittaa istutuksia, penkkejä tai tarpeen mukaan paikoitusta. Kadun päätteenä on kaksi asuinkerrostalojen korttelia, joiden välistä kevyen liikenteen pääväylä johdattaa kulkijan keskustan hallintokortteliin, palvelujen äärelle. Talot noudattavat Seikeläntien linjaa ja niiden massoittelulla pyritään vähentämään Seikeläntien maantiemäistä ilmettä.

Kauppatien linjausta on muutettu siten, että se muodostaa selkeän yhteyden Maskulantielle ja kevyt liikenne ohjautuu Ketomaankujalle ja sitä kautta koulukeskukseen. Kauppatien ja Maskuntien risteystä korostetaan liikenteenjakajilla/liikenneympyrällä siten, että siitä muodostuu liikenteellinen ja katutilallinen solmukohta.

3.1.2 Osa-alue B

Kurittulantie ja Laurintie
Osa-alue B1 sisältää Valtatie 8:n idänpuoleisen alueen pohjoisosan. Kurittulantien ja Laurintien varressa on tällä hetkellä omakotitaloaluetta. Aluetta voidaan täydentää muutamalla lisätontilla Kurittulantien ja Laurintien varressa tarpeen mukaan. Valtatie 8:n ja Kurittulantien risteykseen jäävälle alueelle on esitetty palvelurakennuksia. Valtatien ja asuinalueen väliin on yleiskaavassa osoitettu liito-oravan asuinalue (luo-6). Rakennemallissa alue osoitetaan suojaviheralueeksi.

Uusi kevyen liikenteen yhteys on osoitettu Harjukujalta alas Kurittulantielle. Uuden väylän myötä on tarpeen tutkia Kurittulantien ja Seppäläntien risteyksen turvallisuutta. Eräs ratkaisu on risteykseen sijoitettava liikenneympyrää.

Kurittulan koulun alue
Kurittulan koulun aluetta (B2) on tarkistettu niin ikään Vt 8 moottoritiesuunnitelman aiheuttamien muutosten takia. Lisäksi koululla on laajennustarpeita. Uusi rakentaminen on sijoitettu valtatien varteen, jotta se osaltaan suojaisi koulun pihaa tieliikenteen aiheuttamalta melulta. Moottoritien rakenteet syövät toisen koulun kahdesta hiekkakentästä, joten kentät on siirretty koulualueen sisäpihalle. Pysäköintialueet on sijoitettu pääosin valtatien varteen. Pysäköinti palvelee päiväaikaan koulua ja iltaisin urheilukentän toimintaa. Kulku koululle tapahtuu Koulutien kautta pohjoissuunnasta saavuttaessa tai Opintien kautta etelästä tultaessa. Opintien päässä olevat kaksi vanhaa asuinrakennuspaikkaa liitetään osaksi koulun aluetta.

Urheilukenttä
Uusi urheilukenttä on esitetty Kurittulan koulun eteläpuolelle. Yleiskaavassa tämä alue on osoitettu PY-merkinnällä julkisille palvelutoiminnoille, kuten kouluille sekä urheilu- ja virkistystoiminnoille. Sijainnin puolesta puhuu koulujen ja sitä kautta käyttäjien läheisyys. Lisäksi Seppäläntien itäpuolella on runsaasti muuta liikuntatoimintaa, kuten liikuntahalli ja useita kenttiä. Maasto viettää jokilaaksoon päin, joten maastoa joudutaan jonkin verran leikkaamaan. Tällöin Seppäläntien varteen muodostuu ”luonnollinen” korkeampi katsomo. Urheilukentälle voidaan rakentaa huoltotilat pohjoisreunaan nykyisten rakennusten yhteyteen, jolloin ne eivät sulje avointa maisemaa. Koulun yhteisten parkkipaikkojen lisäksi pysäköintitilaa on merkitty Seppäläntien kupeeseen. Isojen tapahtumien aikaan myös Hemmingin koulun ja Taponkedon hallin paikoitusalueet ovat käytettävissä.

Opintien ja urheilukentän välinen metsikkö on merkitty puistoksi. Metsän reuna säilytetään ennallaan, jotta maiseman avoin luonne ja maisematilan reuna säilyvät selkeänä. Eteläisin osa suunnittelualueesta on nykyisellään viljeltyä avointa peltomaisemaa, joka vie tää kohti Maskunjokilaaksoa. Se on yleiskaavassa merkitty maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Alue tulee säilyttää avoimena ja viljelykäytössä.

3.1.3 Osa-alue C

Muuntajanmäki
Osa-alue C2 on nykyisellään varsin luonnontilainen. Alueella on vain yksi rakennus, muuntaja, jonka mukaan alue on saanut nimensä Muuntajanmäki. Yleiskaavassa alueella on osoitettu muinaismuisto merkinnällä SM-42. Lisäksi Muuntajaa ympäröivä alue on suojeltu perinnemaisemana: Muuntajanmäen keto (luo-6).

Alueella on pieni lampi jonka ympäri kulkee puistopolku liittyen länsireunassa sijaitsevaan Rosariumin alueeseen. Nämä kohteet säilytetään rakennemallissa ennallaan puistona ja suojeltavana muinaismuistona. Muuntajan uusi käyttötarkoitus voisi liittyä esimerkiksi kahvila-, taidelainaamo- tai korjausrakentamistoimintaan. Pihalle voitaisiin sijoittaa amfiteatteri.

Maskuntieltä rakennetaan Seppäläntielle Valtatien 8:n ylitse uusi yhteys. Valtatien varteen on osoitettu suojaviheralue, jolla maisema säilytetään avoimena.

Suurin osa alueesta on avointa viljelykäytössä olevaa peltoa, joka viettää paikoin jyrkästikin Maskunjokilaaksoon. Yleiskaavassa alue on merkitty lähivirkistysalueeksi, jonka maisema säilytetään avoimena. Yleiskaavan tavoitetta tarkentaen rakennemallissa osoitetaan jokilaaksoa myötäilevä virkistysreitti. Reitin yhteyteen sopisi esimerkiksi grillauspaikka ja pulkkamäki. Reitti ja sen toiminnot olisivat myös päiväkodin ja palvelukeskuksen käytettävissä. Pellolle olisi mahdollista osoittaa virkistykseen soveltuva alue vaikkapa liikennepuistoa tai minigolfia varten.

Uudet rakennukset
Osa-alueen C1 pohjoisosa Maskulantien päässä on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä PY julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi. Rakennemallissa tämä alue osoitetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi, jonka rakentamisessa tulee huomioida sen näkyvyys valtatielle avoimen peltomaiseman ylitse. Tämän vuoksi rakennukset on sijoitettu kehäksi alueen ulkoreunaan, avautuen kohti jokilaaksoa ja peltoja. Kortteliin voidaan sijoittaa alueen nykyisiin palveluihin sopivaa toimintaa, kuten sosiaali- ja terveystoimen rakennuksia.

3.2 Palvelut
Rakennemalliluonnos tukeutuu Maskun kirkonkylän palveluihin. Lähtökohtana on säilyttää olemassa olevat palvelut ja luoda puitteet, joihin voi syntyä uusia palveluita. Keskustan palveluiden tulisi olla helposti tavoitettavissa kevyen liikenteen välinein. Tätä tukee kevyen liikenteen yhteys kunnantalon liikekorttelin sekä Kurittulan koulun välillä. Palveluiden on suunniteltu keskittyvän erityisesti kunnantalon ja Kauppatien ympäristöön sekä Maskuntien varteen. Tarkoituksena on kehittää Maskuntiestä tiivis keskustamainen ympäristö, jonka varteen palveluita voisi syntyä. Ne voivat olla isompia kokonaisuuksia tai pienempiä kivijalkaliikkeitä. Tämän mahdollistaa suurehko asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Valtatie 8 ja Seikeläntien risteykseen on suunniteltu palvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa keskustaa palvelevia toimintoja, kuten esimerkiksi huoltoasema, kahvila-ravintola ja elintarvikemyymälä (24 h). Samalla alue palvelee myös Valtatie 8 liityntäliikennettä, jota varten kiertoliittymien tuntumaan on osoitettu laajahko parkkialue.

a) Kaupalliset ja yksityiset palvelut
Kaupallisten ja yksityisten palveluiden alueita (P) on luonnoksessa osoitettu 4 kpl. Alueiden koko on 3,6 hehtaaria (6,5 %).
- Valtatie 8 ja Maskuntien väliin jäävälle rakennuspaikalle (A2) voidaan sijoittaa keskustaa palvelevia toimintoja, kuten esimerkiksi huoltoasema, kahvila-ravintola ja elintarvikemyymälä (24 h).
- Härkälähteentien varressa olevalle rakennuspaikalle (A1) voidaan sijoittaa nykyisen kaltaista toimintaa.
- Valtatie 8 ja Kurittulantien väliin jäävä rakennuspaikka (B1) varataan yleiskaavan pohjalta palvelujen laajenemista varten. Alueen käyttö jää harkittavaksi ja tarkemmin asemakaavassa tutkittavaksi.

b) Julkiset palvelut ja hallinto
Julkisten palveluiden ja hallinnollisten rakennusten alueita (Y) on luonnoksessa osoitettu 5 kpl. Alueiden koko on 7,8 hehtaaria (14,1 %).
- Osa-alueella A1 sijaitsee 3 julkisten palveluiden ja hallinnollisten rakennusten aluetta. Ne käsittävät Maskutalon, Metsälinnan palvelukeskuksen, kunnantalon, kirjaston sekä nykyiset liikerakennukset.
- Osa-alueella B2 sijaitsee Kurittulan koulu oheistoimintoineen.
- Osa-alueelle C1 on osoitettu uusi julkisten palveluiden alue. Se mahdollistaa esim. sosiaali- ja terveystoimen tilojen laajentamisen. Rakennusmassoja voidaan jakaa ja yhdistellä tarpeen mukaan.

3.3 Asuminen
Luonnoksessa asumiseen tarkoitettuja alueita (A) on osoitettu yhteensä noin 9,7 hehtaaria (17,5 %). Ne sijoittuvat osa-alueille: A1, A2 ja B1. Tarkemmassa suunnittelussa määritellään esimerkiksi: tehokkuusluvut ja kerroskorkeudet. Myös tonttien koot, joihin vaikuttavat mm. vesihuollon tilan tarpeet, katujen kääntymispaikat ja risteysten näkemäalueet määräytyvät asemakaavoituksen yhteydessä.

a) Erillistalot
Uusia erillisiä, omalla tontilla olevia asuinrakennuksia luonnoksessa on mahdollista osoittaa osa-alueelle B1. Rakentaminen on täydennysrakentamisluontoista.

b) Pienrivitalot ja useamman asunnon rakennukset
Pienrivitalojen tai muiden usean asunnon yhdistelmien alueita on luonnoksessa osoitettu 2 kpl. Toinen sijaitsee osa-alueella A1 Kairistentien varressa ja toinen osa-alueella A2 Kauppatien varressa. Asuntojen lukumäärä on arviolta yhteensä 40–50 kpl.

c) Kerrostalot
Kerrostalojen korttelialueita on luonnoksessa osoitettu 3 kpl osa-alueelle A2. Ne sijoittuvat Seikeläntien ja Maskuntien varteen. Kairistentien varteen on sijoitettu rivitalojen lisäksi pienkerrostaloja. Asuntojen lukumäärä on arviolta yhteensä 90–100 kpl.

d) Asuin- ja liikerakennukset
Asuin- ja liikerakennusten yhdistelmien korttelialueita on luonnoksessa osoitettu yksi kpl. Se sijaitsee osa-alueella A2 Kauppatien ja Maskuntien välissä. Rakennusmassoja voidaan jakaa ja yhdistellä tarpeen mukaan. Periaate on, että liiketilat sijaitsevat maantasossa tien puolella ja asunnot yläkerrassa.

3.4 Liikenne
Yksi lähtökohta rakennemallin laadinnalle on ollut moottoritieksi rakennettavan Valtatie 8 vaatima lisätilan tarve. Tiesuunnitelmaan liittyy myös nykyisten katujen uudelleen järjestelyä sekä sisäisten yhteyksien parantamista. Rakennemallissa liikennealueita on osoitettu yhteensä noin 16,8 hehtaaria (30,3 %). Asemakaavassa tarkastellaan tarkemmin tarvetta alueen sisäisille yhteyksille.

Valtatie 8 – tiesuunnitelman myötä rakennemallin alueelle on varattu riittävästi tilaa suunnitelman toteuttamiselle ja siihen liittyville oheistoiminnoille, kuten liittymille, ali- ja ylikuluille ja suojaviheralueille.

Valtatien muuttuminen moottoritieksi on johtanut myös nykyisten katujen uudelleen järjestelyyn. Rakennemallissa Kairistentietä on jatkettu Seikeläntielle, jotta turvataan kulku keskustan pohjoispuolelta moottoritielle.

Rakennemallissa on myös osoitettu tarpeet kehitettäville katu- ja tieyhteyksille, kevyen liikenteen yhteyksille sekä virkistysyhteyksille.

3.5 Viher- ja virkistysalueet

Rakennemallissa viher- ja virkistysalueet sijaitsevat pääasiassa Maskunjokilaakson reunoilla, sekä pienempinä kokonaisuuksina eri puolilla suunnittelualuetta. Asemakaavoituksen yhteydessä viheralueiden tarvetta tutkitaan tarkemmin. Alueet osoitetaan asemakaavassa: lähivirkistysalueiksi, puistoiksi, leikkipaikoiksi sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueiksi. Muita rakentamisesta vapaita alueita ovat maisemallisesti arvokkaat peltoalueet Maskunjokilaaksossa, sekä Valtatie 8 varren suojaviheralueet.

a) Rakennemallissa **virkistysalueita** (V) on yhteensä noin 11.3 hehtaaria (20,4 %). Tästä suurin osa koostuu Maskunjokilaakson lähivirkistysalueesta, sekä Kurittulan koulun kupeeseen sijoitetusta urheilukentästä. Asemakaavassa pienempien viheralueiden ja – yhteyksien tarve rakennuskortteleiden sisällä tutkitaan tarkemmin.

b) Rakennemallissa **maisemallisesti arvokkaita peltoalueita** (M) on yhteensä noin 3.7 hehtaaria (6,7 %).

c) Rakennemallissa **suojaviheralueita** (E) on yhteensä noin 2.5 hehtaaria (4,5 %). Alueet koostuvat pääasiassa valtatie 8:n suojaviheralueista ja pohjaveden suoja-alueista.

4. RAKENNEMALLIN TOTEUTUS

Toteutuksesta vastaavat Maskun kunta sekä yksityiset maanomistajat ja rakentajat.

Juridisesti suunnittelua ja rakentamista ohjaavat rakennemallin pohjalta myöhemmin laadittavat asemakaavat. Maankäytön ratkaisuja arvioidaan uudelleen asemakaavoja laadittaessa tarkempien lähtötietojen, selvitysten ja tavoitteiden perusteella. Suunnittelualueen asemakaavoitus tapahtuu maankäytön tarpeiden ja Maskun kunnan päätösten mukaisesti vaiheittain. Asemakaavoituksen tavoiteaikataulu ja – järjestys on esitetty kaavoitusohjelmassa 2012–20 (liite 8).

Kaava-asiakirjojen lisäksi toteutusta ohjaa kunnan rakennusjärjestys ja rakennusvalvontaviranomainen. Lisäksi rakennemalli voi toimia lähtökohtana muillekin maankäytön suunnitelmille alueella.

LIITTEET

Liite 1: Rakennemallikartta 1:4000
Liite 2: Havainnekuva A1 1:2000
Liite 3: Havainnekuva A2 1:2000
Liite 4: Havainnekuva B1 1:2000
Liite 5: Havainnekuva B2 1:2000
Liite 6: Havainnekuva C1 1:2000
Liite 7: Havainnekuva C2 1:2000
Liite 8: kaavoitusohjelma

Turussa 29.2.2012, tark. 16.10.2012

AIRIX Ympäristö Oy

Jouni Kiimamaa
Arkkitehti SAFA,
YKS-381

Jenni Tuuli
Kaavasuunnittelija