



20.10.2022

KAAVASELOSTUS

PIRTTIMÄKI II ASUINALUEEN ASEMAKAAVA

Kaavaluonnos 20.10.2022



Kuva: suunnittelualueen rajaus



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Alueen nimi:	Pirttimäki
Kunta:	Maskun kunta
Kaavan nimi:	Pirttimäki II alueen asemakaava
Asemakaavalla muodostuvat:	AO-korttelit, VL- ja VP-alueita, katualuetta
Kaavan laatija:	Projoplan Oy
Kaavaluonnos nähtävillä:	xx.xx.2022 – xx.xx.2022
Kaavaehdotus nähtävillä:	xx.xx.2022 – xx.xx.2022
Hyväksyminen:	xx.xx.2022 – xx.xx.2022

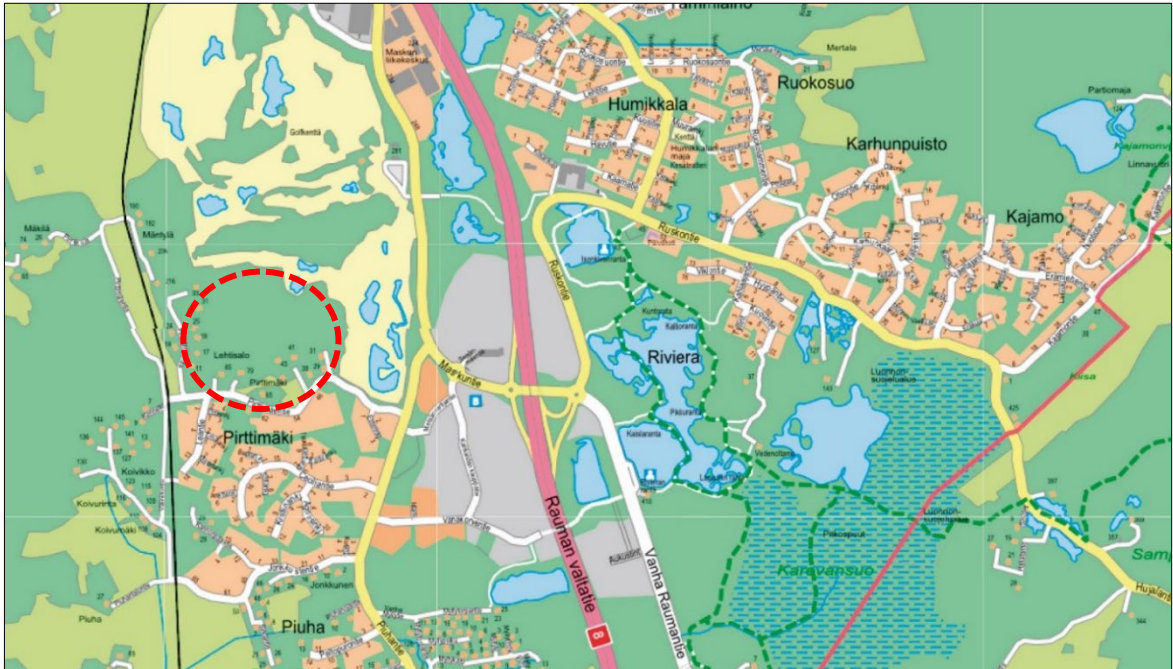
Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 3 km Maskun keskustaajaman eteläpuolella Pirttimäen alueella. Suunnittelualueeseen kuuluu rakentamatonta metsäaluetta sekä pientalotontteja, jotka sijoittuvat kaava-alueen etelä- ja länsiosiin. Kankaisten Golfkenttä sijoittuu alueen pohjois- ja itäpuolelle. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on n. 30 ha.

Suunnittelualue itäpuolella, noin 700 m etäisyydellä kulkee Raumantie (vt 8), ja länsipuolella Turun ja Uudenkaupungin välinen rata. Vuonna 2021 sähköistettyä rataa pitkin kulkee ainoastaan tavaraliikennettä. Kaava-alue rajautuu eteläpuolella Pirttimäentiehen, joka on alueen sisäistä paikallisliikennettä välittävä tieyhteys.



Kuva 1: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella pisteellä.



Kuva 2: suunnittelualan sijainti

1.2. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on lisätä kunnan pientalotonttien tarjontaa. Kunta on hankkinut golfkentän eteläpuolelle sijoittuvan noin 12,6 ha alueen itselleen yksityisen maanomistajan kanssa tehtyjen maanvaihtojen kautta (kunnanvaltuusto 4.4.2009 § 9). Hankitun alueen asemakaavoituksen lisäksi tarkoitus on todeta asemakaavassa olemassa oleva rakennuskanta Pirttimäentien ja Pirttilähtentien välisellä alueella.

1.3. Kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Luontoselvitys (Luontoselvitys Vanamo 30.9.2022)
- Maskun yleiskaava 2020:n yhteydessä laaditut selvitykset

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vaihe	Ajankohta
Kaavoituksen käynnistäminen ja valmisteluvaihe: <ul style="list-style-type: none">- Hankkeesta tiedottaminen kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa- Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja selustus, jossa kuvataan suunnitteluratkaisu.- Kuulutus valmisteluaineiston nähtävilläolosta (Vakka-Suomen Sanomat), kunnan tiedostuslehdessä (Maskulainen) ja kunnan ilmoitustaululla ja nettisivuilla.	Vuosi 2021 Lokakuu 2022



<ul style="list-style-type: none">- Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja osalliset voivat jättää siitä mielipiteitä (tarkemmasta ajankohdasta kuulutetaan erikseen)- Lausuntopyyntö viranomaisilta- Yhteydenpito kunnan hallintokuntiin- Käsittely lautakunnissa	Kaava-aineisto nähtävillä 30 vrk
Ehdotusvaihe <ul style="list-style-type: none">- Valmisteluvaiheessa saatu palaute (mielipiteet ja lausunnot) kootaan yhteen ja niihin laaditaan vastineet.- Päätetään toimenpiteet palautteen johdosta, ja laaditaan kaavaehdotus, jossa kaavaratkaisua on kehitetty eteenpäin.- Ehdotusvaiheen aineisto asetetaan nähtäville ja osalliset voivat jättää siitä muistutuksia (tarkemmasta ajankohdasta kuulutetaan erikseen)- Lausuntopyyntö viranomaisilta	Tammikuu–Maaliskuu 2023 Kaava-aineisto nähtävillä 30 vrk
Hyväksymisvaihe <ul style="list-style-type: none">- Ehdotusvaiheessa saatu palaute (muistutukset ja lausunnot) kootaan yhteen ja niihin laaditaan vastineet.- Järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu- Päätetään mahdollisista kaavaehdotuksiin tehtävistä muutoksista / tarkennuksista.- Mikäli kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville (MRA 32 §).- Valmistellaan kaava-aineisto hyväksymiskäsittelyyn.- Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan	Huhtikuu–Toukokuu 2023
Voimaantulo <ul style="list-style-type: none">- Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä- Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan- Kuulutus kaavan voimaantulosta (arviolta kesällä 2023)	Kesäkuu 2023

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueeseen etelä- ja länsireunaan sijoittuu väljästi rakennettuja pientalokiinteistöjä. Muilta osin suunnittelualue on rakentamatonta metsäaluetta, joka on pinnanmuodoiltaan hyvin vaihtelevaa. Osittain kallioisessa metsämaastossa maanpinnan korkeusasemat sijoittuvat n. +10.00 - +43.00 metrin välille. Suunnittelualuetta rajaa itä ja pohjoispuolella nykyinen golf-kenttä, jossa puustoisien reunavyöhykkeen takana maisemaa hallitsee tasaiset ja avoimet viherväylät vesiaiheineen. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu Pirttimäen ensimmäisessä vaiheessa asemakaavoitettu pientaloalue. Kaava on saanut lainvoiman vuonna 2008 ja käsittää n. 45,5 ha:n alueen Pirttimäentien ja Jonkkustentien välissä.



Kuva 3: Suunnittelualueen alustava rajaus ortoilmakuvassa.

3.2. Luonnonympäristö

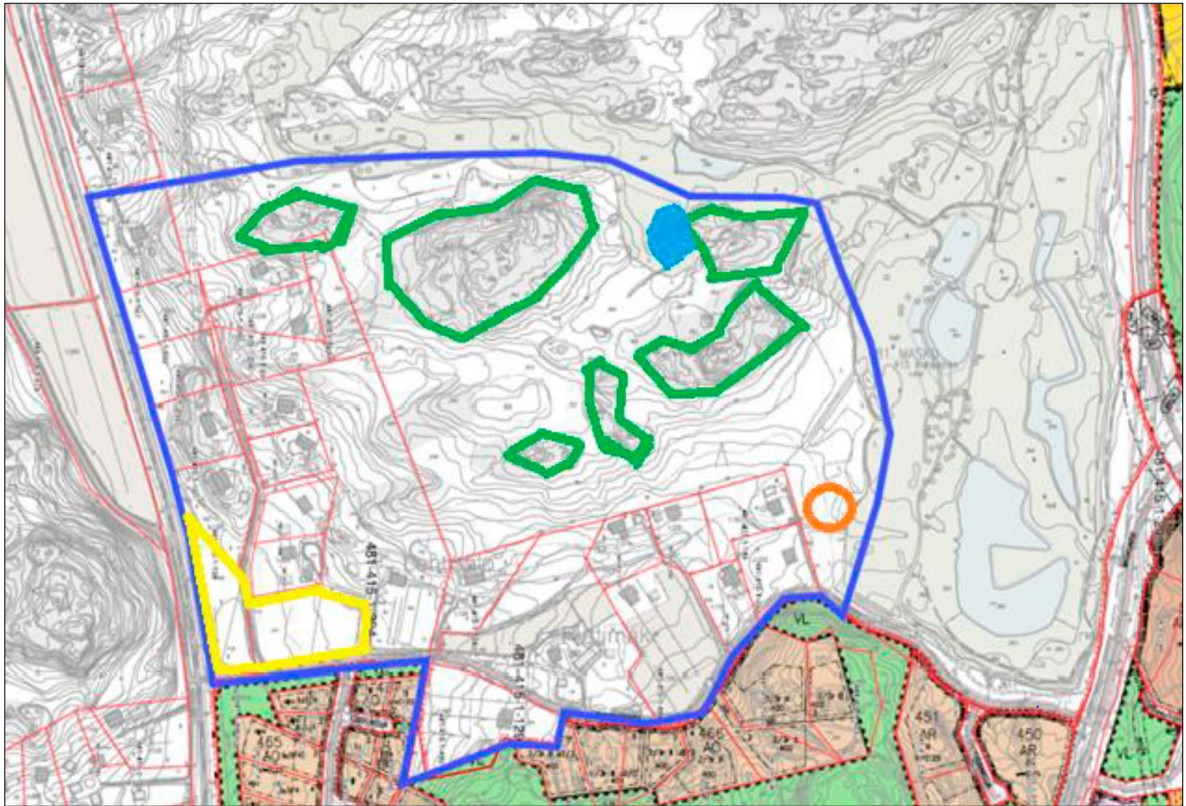
Suurin osa suunnittelualueen metsäalasta on tuoretta sekä kuivahkoa kangasmetsää, jossa on harvennushakkuiden jäljiltä valtapuuna mänty. Kenttä- ja pohjakerroksessa on runsaasti seinäsammalta ja yleisimpänä varpuna on mustikka, tosin puolukkaakin on runsaasti paikka paikoin. Heiniä esiintyy varsinkin valoisimmilla paikoilla runsaasti. Tavanomaisina metsän lajeina esiintyvät mm. vanamo, sudenmarja, riidenlieko ja metsätähti. Metsä on voimakkaasti harvennushakattua ja valoisaa ja puusto on suurilta osin tasaikäistä, joten kyseinen metsä ei ole luonnontilassa. Metsäalueen kaakkoisosassa kosteammalla kangasmetsäalueella kasvaa saniaisia, kuten yhtenäinen ja laaja metsäalvejuurikasvusto sekä reunustoilla runsaasti muun muassa vadelmaa.



Kuva 4: Alueen voimakkaasti harvennettua metsää, joka on paikoin päässyt heinittymään. (Kuva: Luontotieto Vanamo)

Metsäalueella on paljon korkeusvaihtelua ja muutamilla kallioisilla korkeammalla olevilla lakialoilla kasvaa kuivaa kangasmetsää. Valtapuuna on kitukasvuinen mänty ja kenttäkerroksessa eniten maanalasta täyttävät erilaiset jäkälät. Myös muun muassa kanerva, seinäsammal ja variksenmarja kasvavat runsaana. Nämä alueet ovat pääosin selvinneet hakkuilta ja ovat koskemattomia jo haasteellisen sijaintinsa ja metsätaloudellisen vähäpätöisyytensä vuoksi.

Alueen arvokkain osa on pieni ala (kuva 5), jolla kasvaa iäkkäitä ja järeärunkoisia kuusia. Alueella on kymmenen kuusta, joiden ympärysmitta vaihtelee vajaasta kahdesta metristä kahteen ja puoleen metriin. Nämä ikikuuset eivät täytä luonnonsuojelulain 29 § suojeltua luontotyyppiä ” avointa maisemaa hallitsevat suuret yksittäiset puut ja puuryhmät ”, koska kyseinen ala ei ole avoimessa maastossa näkyvillä maisemassa vaan piilossa metsän ympäröimänä, mutta kuitenkin lähellä golfkentän reunaa. Kuuset ovat siitä huolimatta poikkeuksellisen suuria, ja niillä on sen takia luontoarvoa. Kuusia ympäröivä metsä on harvennettua eikä luonnontilaista.



Kuva 5: Pirttimäen suunnittelualueelle on rajattu kuivan kankaan metsälaikut vihreällä, puustoittunut vanha peltoalue keltaisella, pieni lampi sinisellä täytöllä sekä huomattavan suurten kuusten alue oranssilla ympärillä. Muu rajaamaton metsäala on tuoretta ja kuivahkoa kangasta, jota on hoidettu talousmetsänä.

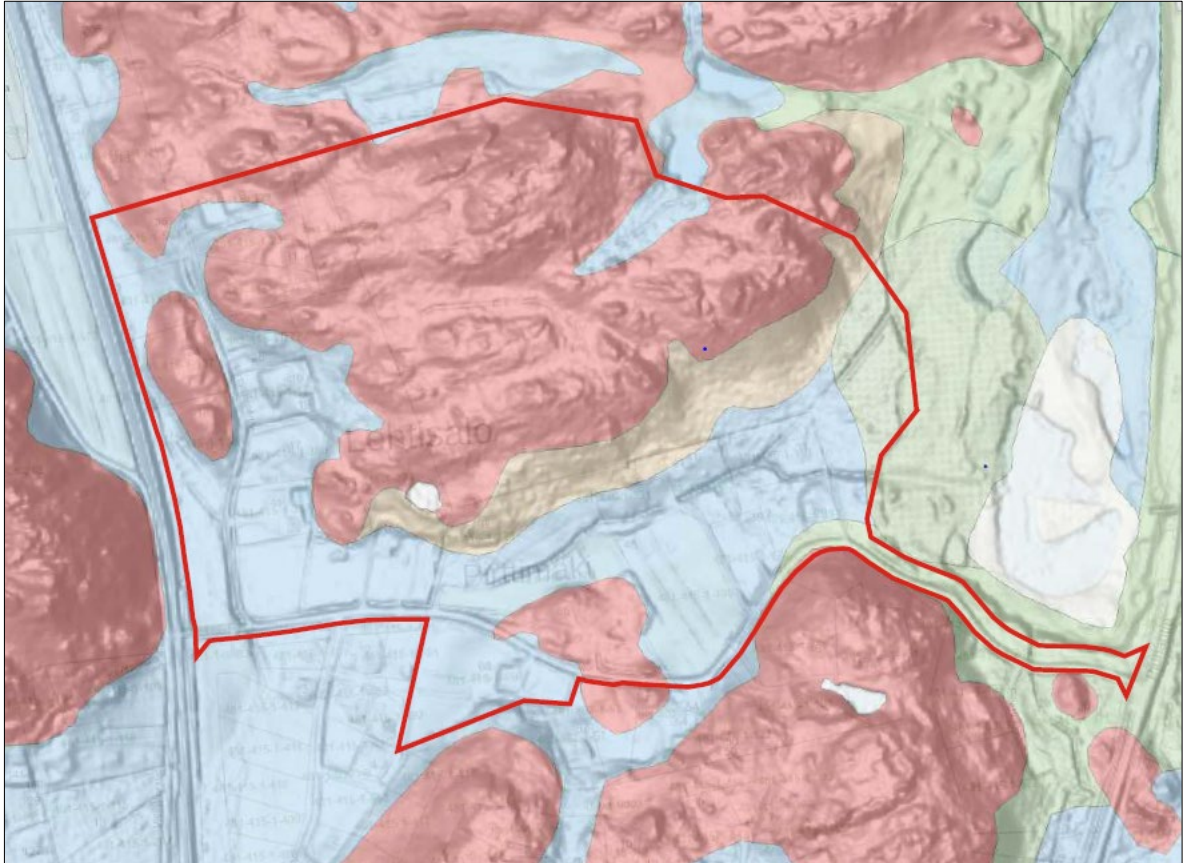
Pirttimäki II-alueella ei ole luonnonsuojelulaki 29 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä tai metsälain 10 § mukaisia tärkeitä elinympäristöjä ja siten ei ole tarpeen tehdä alueelle nykyistä kattavampaa luontoselvitystä. Suunnittelualue on tiiviin omakotitaloalueen yhteydessä eikä katkaise olemassa olevaa viheryhteyttä metsäalueiden välillä. Alueen kaavoitusta suunnitellessa olisi suositeltavaa huomioida huomattavan suuret iäkkäät kuuset (Kartta 2) ja mahdollisuudet niiden säilyttämiseen.

3.3. Luontoselvityksen johtopäätökset

Pirttimäki II-alueella ei ole luonnonsuojelulaki 29 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä tai metsälain 10 § mukaisia tärkeitä elinympäristöjä ja siten ei ole tarpeen tehdä alueelle nykyistä kattavampaa luontoselvitystä. Suunnittelualue on tiiviin omakotitaloalueen yhteydessä eikä katkaise olemassa olevaa viheryhteyttä metsäalueiden välillä. Alueen kaavoitusta suunnitellessa olisi suositeltavaa huomioida huomattavan suuret iäkkäät kuuset (Kuva 5) ja mahdollisuudet niiden säilyttämiseen.

3.4. Maaperä

Alueen maa- ja kallioperälle ovat tyypillisiä savi- ja hiekka-alueet, kallioiset mäkimaat sekä voimakaspiirteiset kalliot. Paksujen savi- ja hiesukerrostumien alueet ovat huonosti kantavia. Suunnittelualueen rakentamaton pohjoisosa on suurelta osin perustettavuudeltaan hyvin kantavaa kalliomaata.



Kuva 6: maankamara, lähde: GTK

	Pintamaalaji Hiesu (Hs), pohjamaalaji Savi (Sa)
	Pintamaalaji Hiekkamoreeni (Mr), pohjamaalaji Hiekkamoreeni (MR)
	Pintamaalaji Kalliomaa (Ka), pohjamaalaji Kalliomaa (Ka)
	Pintamaalaji Hiekka (Hk), Pohjamaalaji Hiekka (Hk)

3.5. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tunnettuja ja/tai muissa kaavoissa osoitettuja muinaisjäännöksiä eikä rakennussuojelukohteita.

3.6. Maisema

Suunnittelualueen maisema on suurelta osin rakentamatonta ja metsäistä aluetta, jonka puusto sulkee näkymät avoimelle golf-kentän alueelle. Suunnittelualueen eteläosassa väljät pientalotontit sekä niihin liittyvät avoimen piha- ja peltoalueet muodostavat rakennetumman ja muusta suunnittelualueesta maisemallisesti erottuvan vyöhykkeen.



Kuva 7: Näkymä suunnittelualueen reunasta kohti golf-kenttää. Suunnittelualue ja golf-kentän väyliä erottaa puustoinen reunavyöhyke.

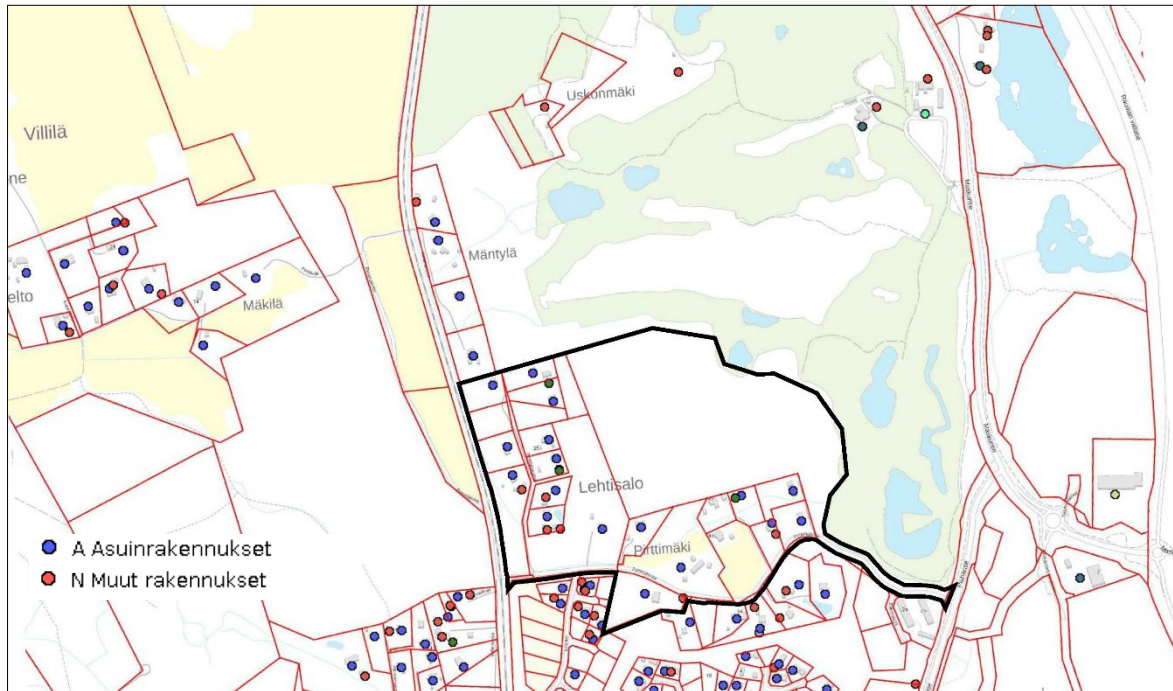
Rakennettu ympäristö

3.7. Rakennuskanta

Suunnittelualueen etelä- ja itäreunaan sijoittuu hyvin eri-ikäistä pientalorakentamista. Alueella ei ole tunnettuja ja/tai muissa kaavoissa osoitettuja kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä rakennuskohteita.



Kuva 8: Alueen nykyinen rakennuskanta sijoittuu väljille ja vehreille erillispientalotonteille, jotka rajautuvat suurelta osin rakentamattomiin metsäalueisiin.



Kuva 9: Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuvat rakennukset. (Lähde: elinympäristön tietopalvelu Liiteri).

3.8. Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

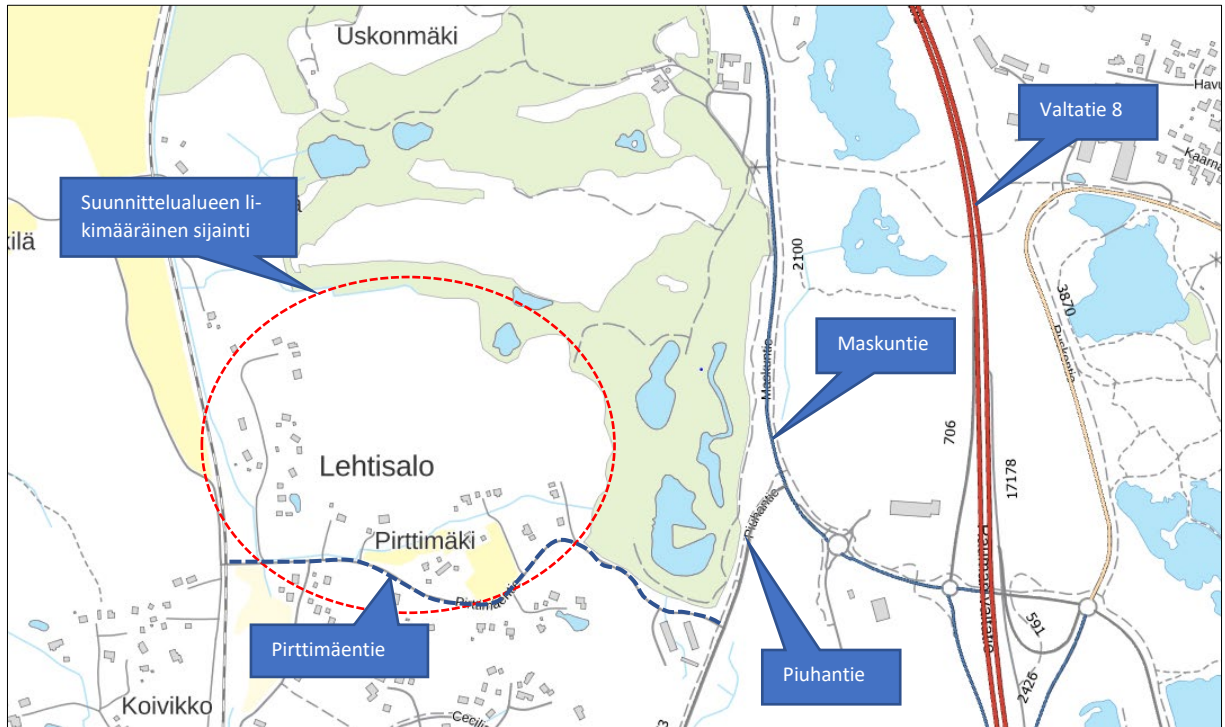
Alueelle ei sijoitu tällä hetkellä yksityisiä tai julkisia palveluita. Lähimmät kaupalliset palvelut sijoittuvat alueen itä- ja koillispuolelle Kankaisten golf-kentän ja Rivieran yritysalueen yhteyteen. Maskun keskustaajaman monipuoliset julkiset ja yksityiset palvelut sijoittuvat n. 5 km etäisyydelle suunnittelualueen pohjoispuolelle. Lähin alakoulu (1. ja 2. vuosiluokka) sijoittuu n. 4 km alueen pohjoispuolelle Tammialhon alueelle. Toinen alakoulu sekä yläkoulu sijoittuvat n. 5 km etäisyydelle Masku keskustaajamaan. Lähin päiväkotito sijoittuu alueen itäpuolelle Ruskontien varteen n. 3 km etäisyydelle suunnittelualueesta.

3.9. Virkistys

Alueen itäpuolelle sijoittuva Kankaisten Golf on Varsinais-Suomen suurin golfkeskus, jonka alueella on yhteensä 27 väylää. Noin 2 km etäisyydellä vt 8:n itäpuolelle sijoittuu Rivieran virkistysalue, johon sijoittuu mm. kaksi virallista uimarantaa, kaksi frisbeegolf-rataa, beach-volley -kenttä sekä retkeilyreitistö, jossa kulkee taviaikaan valaistu hiihtolatu.

3.10. Liikenne

Alueen eteläpuolella kulkee Pirttimäentien, jonka kautta kulkee yhteys Pihuantietä ja Maskuntietä pitkien edelleen kunnan keskustaajamaan sekä alueen itäpuolella kulkevalle Rauman valtatielle (vt 8). Pirttimäentie välittää lähinnä paikallista liikennettä. Pihuantien keskimääräinen vuorokausiliikenne ovat suunnittelualueen kohdalla n. 773 ajoneuvoa vuorokaudessa. Keskustan ja vt 8:n välillä Maskuntien keskimääräinen vuorokausiliikenne on n. 2100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja valtatie 8:lla 17 718 ajoneuvoa vuorokaudessa (Väyläviraston liikennemäärätiedot 2021). Lähimmät linja-autopysäkit sijoittuvat Pihuantien varteen, josta kulkevat linjat Maskun keskustan ja Turun suuntiin.



Kuva 10: Alueeseen liittyvä katu- ja liikenneverkko.

Kevyt liikenne

Suunnittelualueella rajaavilla katualueilla ei ole erillisiä kevyen liikenteen väyliä. Piuhantien varressa kulkee kevyen liikenteen väylä, joka liittyy alueen laajempaan kävely- ja pyöräilyverkkoon ja välittää liikennettä kunnan eteläosista Maskun keskustan suuntaan.

3.11. Tekninen huolto

Kaava-alueen kunnallistekniikka liittyy Pirttimäen alueen nykyiseen vesi- ja viemäriverkkoon.

3.12. Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluu kunnan omistamia sekä yksityisessä omistuksessa olevia alueita. Pääosa rakentamattomista alueista on kunnan omistuksessa. Yksityisessä omistuksessa olevat kiinteistöt sijoittuvat alueen etelä- ja länsireunoille, jotka ovat pääosin rakennettuja pientalotontteja.

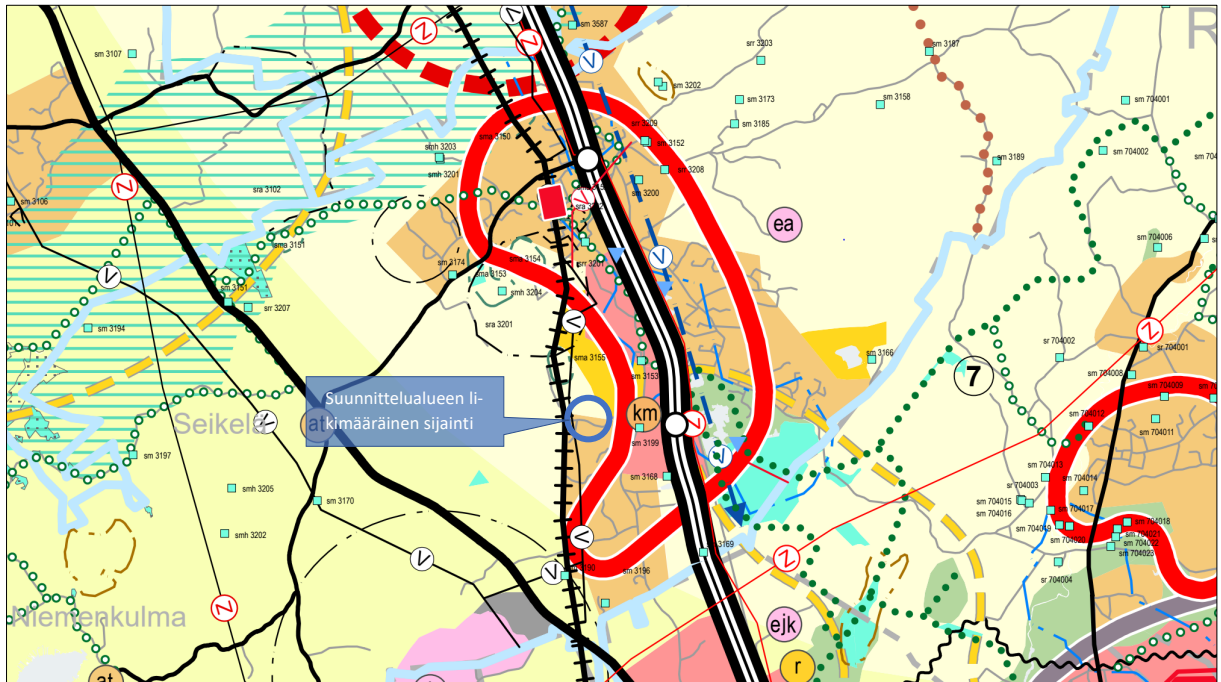
4. Kaava-alueella koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Ympäristöministeriön laatimat ja valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat koko Suomen kaavoitusta. Tavoitteet ohjaavat ensisijaisesti maakunta- ja yleiskaavoitusta, mutta niiden sisältö huomioidaan tarvittavilta osin myös asemakaavassa.

4.2. Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Varsinais-Suomen maakuntakaavan 20.3.2013.

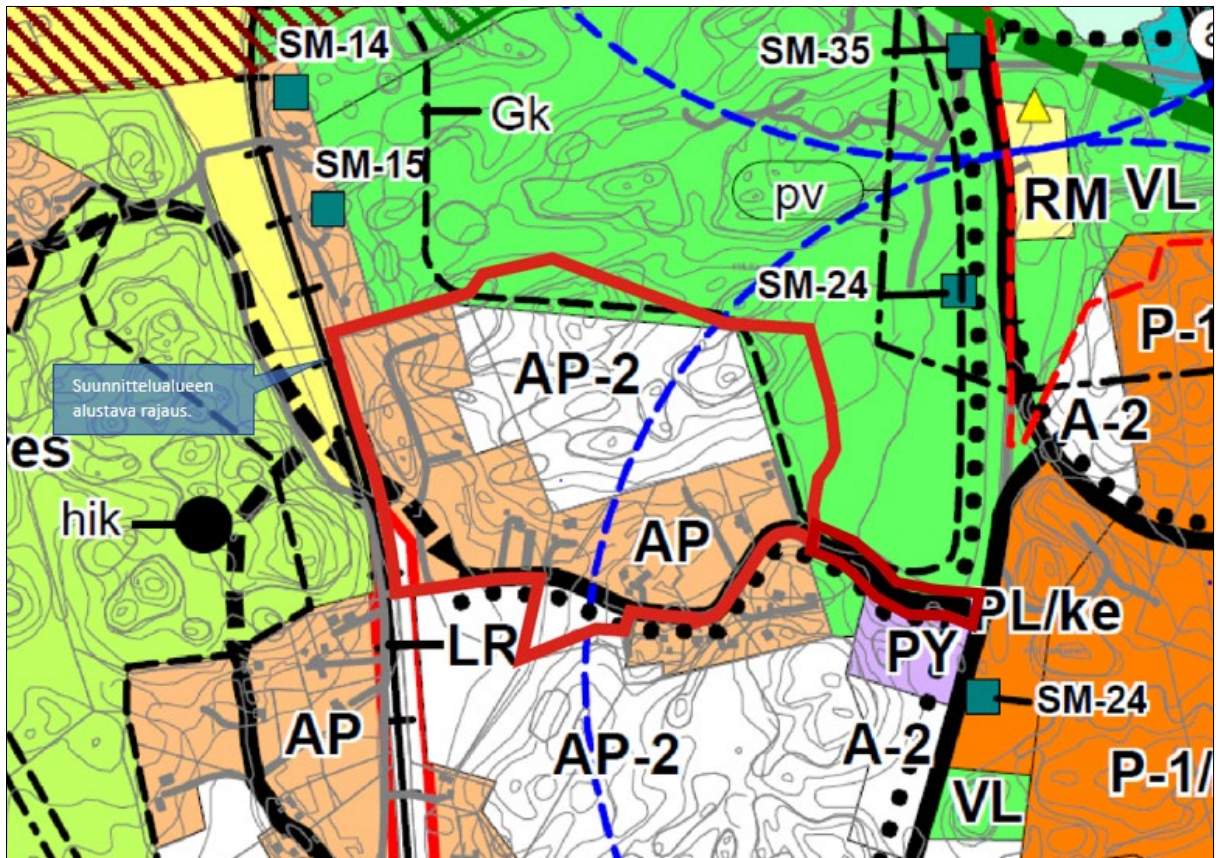


Kuva 11: Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

Suunnittelualueelle on maakuntakaavassa merkitty maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) sekä taajamatoimintojen aluetta (A). Alueen itäpuolella, nykyinen golf-kentän alue on merkitty maakuntakaavassa retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi (R). Maskun kuntakeskus sekä valtatie lähiympäristöön sijoittuvat taajamatoimintojen alueet on maakuntakaavassa merkitty kaupunkikehittämisen kohdealueeksi (punainen viivarajaus). Kaavoitettava alue sijoittuu tämän kohdealueen reunaan ja jatkaa kaupunkirakenteellisesti nykyistä Pirttimäki I pientaloaluetta.



4.3. Yleiskaava



Kuva 12: Ote Maskun yleiskaava 2020:sta. Suunnittelualueen alustava rajaus on merkitty punaisella viivalla.

Suunnittelualueeseen kuuluu voimassa olevan yleiskaavan mukaista **uutta pientalovaltaista asuinalueita (AP-2)**.

Yleiskaavan merkinnällä osoitetaan pääosin rakentamattomat pientaloalueet. Alueelle saa sijoittaa, rivitaloja, kytkettyjä asuinrakennuksia sekä erillispientaloja. Alue merkintä sisältää myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluita, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Aluetta asemakaavoitettaessa on erityisesti huomioitava yhtenäisten viheralueverkostojen muodostuminen.

Nykyiset, jo osittain rakentuneet pientalotontit on merkitty yleiskaavassa **pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP)**. Merkinnällä osoitetaan pääosin rakennetut pientaloalueet. Alueelle saa sijoittaa, rivitaloja, kytkettyjä asuinrakennuksia sekä erillispientaloja. Alue merkintä sisältää myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluita, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.

Alueen pohjois- ja eteläreunaan on merkitty lähivirkistysaluetta (VL), jossa golf-kentän alue on rajattu yleiskaavaan **merkinnällä Gk**.

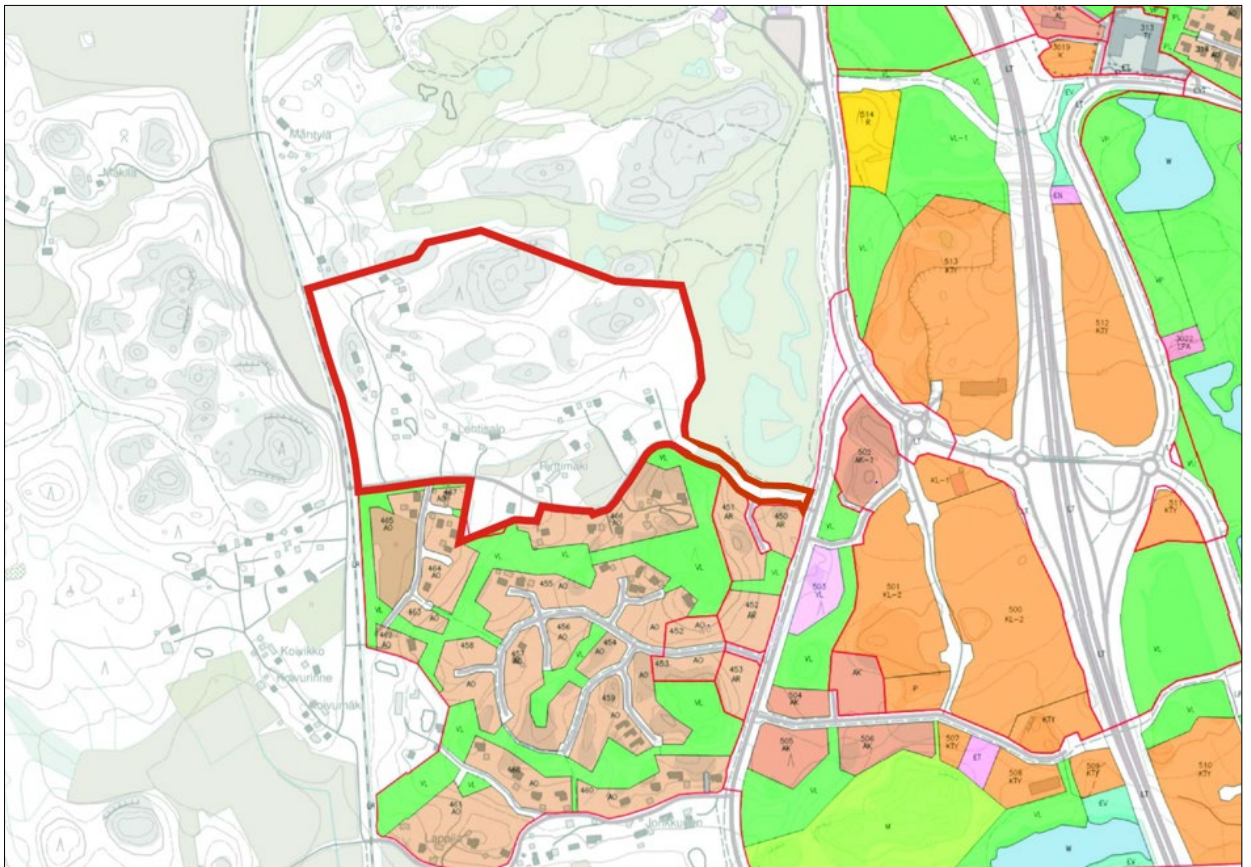
Suunnittelualue kuuluu myös osittain yleiskaavan mukaiseen **lähipalveluvyöhykkeeseen** (yleiskaavassa sininen ympyrä katkoviivalla). Yleiskaavamääräyksen mukaan aluetta kehitetään erityisesti asumisen lähipalvelualueena, tukeutuen keskustatoimintojen alueisiin. Alueen suunnittelussa ja



rakentamisessa huomioidaan esteettömyys, liikkumisen tasa-arvoisuus sekä kevyillä liikennemuodoilla ja jalan asiointi.

4.4. Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja. Suunnittelualue rajautuu etelässä Pirttimäen asemakaavoihin, joista ensimmäinen (pinta-ala 45,5 ha) on hyväksytty v. 2008. Tämän jälkeen alueelle on laadittu pienempiä osa-alueita koskevia kaavamuutoksia vuosina 2015 ja 2019.



Kuva 13: Ote voimassa olevasta kaavayhdistelmästä sekä asemakaavoitettavan alueen raja (punaisella).

4.5. Rakennusjärjestys

Maskun kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 1.7.2021.

Kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jotka täydentävät maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen säännöksiä sekä muita maan käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä. Laki, asetus, oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava sekä ympäristöministeriön asetuksissa olevat määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle.



5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoituksena on lisätä kunnan pientalotonttien tarjontaa. Kunta on hankkinut golfkentän eteläpuolelle sijoittuvan noin 12,6 ha alueen itselleen yksityisen maanomistajan kanssa tehtyjen maanvaihtojen kautta (kunnanvaltuusto 4.4.2009 § 9). Lisäksi kunta on hankkinut alueelta 1,40 ha:n määräalan kunnanhallituksen 20.6.2022 § 126 tekemän päätöksen mukaisesti. Hankittujen alueiden asemakaavoituksen lisäksi tarkoitus on todeta asemakaavassa olemassa oleva rakennuskanta ja tutkia täydennysrakentamismahdollisuudet Pirttimäentien ja Pirttilähteentiehen rajautuvilla alueilla.

5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kuulutus kaavan vireille tulosta paikallislehdessä (Vakka-Suomen Sanomat), kunnan tiedostuslehdessä (Maskulainen) ja kunnan ilmoitustaululla ja nettisivuilla.

5.3. Osallistaminen ja vuorovaikutus

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee (MRL 62 §).

Osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen maanomistajat
- naapurialueiden maanomistajat
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- alueella toimivat yritykset ja yhteisöt

Kunnan hallintokunnat:

- rakennustarkastaja
- tekninen johtaja/tekninen lautakunta
- ympäristösihteeri/ympäristölautakunta

Viranomaiset:

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo (tarvittaessa)

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemäröinti (vesilaitos)
- DNA Lounais-Suomi (tietoliikenneverkko)
- Caruna Oy (sähköverkko)



6. Asemakaavan tavoitteet

6.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

6.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Tavoitteet on otettava huomioon yleiskaavoituksessa ja myös asemakaavoituksessa, milloin kaavat koskettelevat valtakunnallisesti merkittäviä kysymyksiä. Pirttimäki II asuntoalueen kaavassa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät asemakaavaan maakunta- ja yleiskaavoituksen kautta.

6.3. Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa Maskun kuntakeskus sekä valtatie lähiympäristöön sijoittuvat taajamatoimintojen alueet on maakuntakaavassa merkitty kehittämisperiaatemerkinnällä kaupunkikehittämisen kohdealueeksi. Kaavoitettava alue sijoittuu tämän kohdealueen reunaan ja jatkaa nykyistä Pirttimäki I pientaloaluetta täydentäen olemassa oleva yhdyskuntarakennetta.

Kaupunkikehittämisen kohdealuetta koskevista suunnittelumääräyksistä Pirttimäki II asuntoalueen suunnittelua ohjaaviksi tavoitteiksi on tunnistettu seuraavat kohdat:

- Kaupunkikehittämisen kohdealueella alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.
- Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.
- Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.
- Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

6.4. Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on tarjota monipuolista tonttitarjontaa, ja muodostaa asemakaavalla puitteet houkuttelevalle ja viihtyisälle pientaloympäristölle olemassa olevan kunnallistekniikan, liikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyyteen.

Maskun kunnan strategiasta 2022–2028 tunnistetut tavoitteet:

- Maskun asukasluku kasvaa siten, että vuonna 2028 saavutetaan 10 000 asukkaan raja. Monipuolisella tonttitarjonnalla mahdollistetaan edellä mainittu kasvu.
- Masku tunnetaan kuntana, joka huolehtii asuin ympäristön viihtyisyydestä ja luonnosta kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti.
- Hyödynnetään kunnan osa-alueiden – omaleimaisten kylien ja erilaisten asuin ympäristöjen – vahvuudet.



6.5. Yleiskaavasta johdetut tavoitteet

Pirttimäki II asuntoalueen asemakaavan suunnittelua ohjaavat myös yleiskaavassa esitetyt tavoitteet ja määräykset.

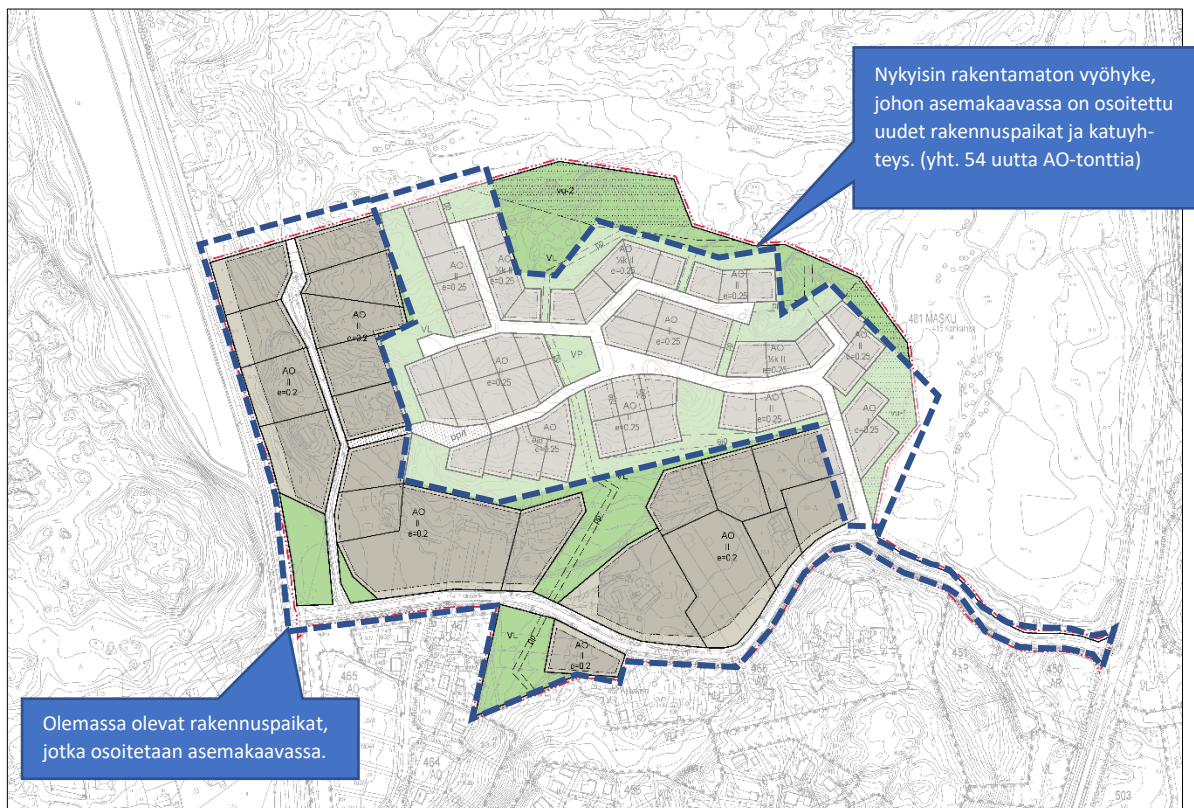
Suunnittelualueeseen kuuluu voimassa olevan yleiskaavan mukaista uutta pientalovaltaista asuinalueita (AP-2). Aluetta asemakaavoitettaessa on erityisesti huomioitava yhtenäisten viheralueverkostojen muodostuminen.

Nykyiset, jo osittain rakentuneet pientalotontit on merkitty yleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Merkinnällä osoitetaan pääosin rakennetut pientaloalueet, joita sijoittuu asemakaavoitettavan alueen etelä- ja länsireunaan.

Suunnittelualue kuuluu myös osittain yleiskaavan mukaiseen lähipalveluvyöhykkeeseen (yleiskaavassa sininen ympyrä katkoviivalla). Yleiskaavamääräyksen mukaan aluetta kehitetään erityisesti asumisen lähipalvelualueena, tukeutuen keskustatoimintojen alueisiin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioidaan esteettömyys, liikkumisen tasa-arvoisuus sekä kevyillä liikennemuodoilla ja jalan asiointi.

7. Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuvat AO-korttelit, katualueita, lähivirkistysaluetta (VL) sekä puistoaluetta (VP).



Kuva 14: Kaavaluonnos

7.1. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 30 ha.



Kunnan omistamalle alueelle muodostuu kaavassa yhteensä 54 uutta AO-tonttia. Tonttien pinta-ala on n. 1000-1400 m². Kaavaluonnoksessa rakentamistehokudeksi on merkitty $e=0,25$, mikä tarkoittaa, että yhdelle tontille voidaan rakentaa n. 250–350 k-m². Yksityisten omistamat nykyiset pientaloikiinteistöt suunnittelualueen etelä- ja itäreunassa on merkitty kaavassa AO-korttelialueiksi. Näiden korttelialueiden täydennysrakentamistarpeet ja -mahdollisuudet tutkitaan tarvittaessa maanomistajien kanssa yhteistyössä.

7.2. Aluevaraukset

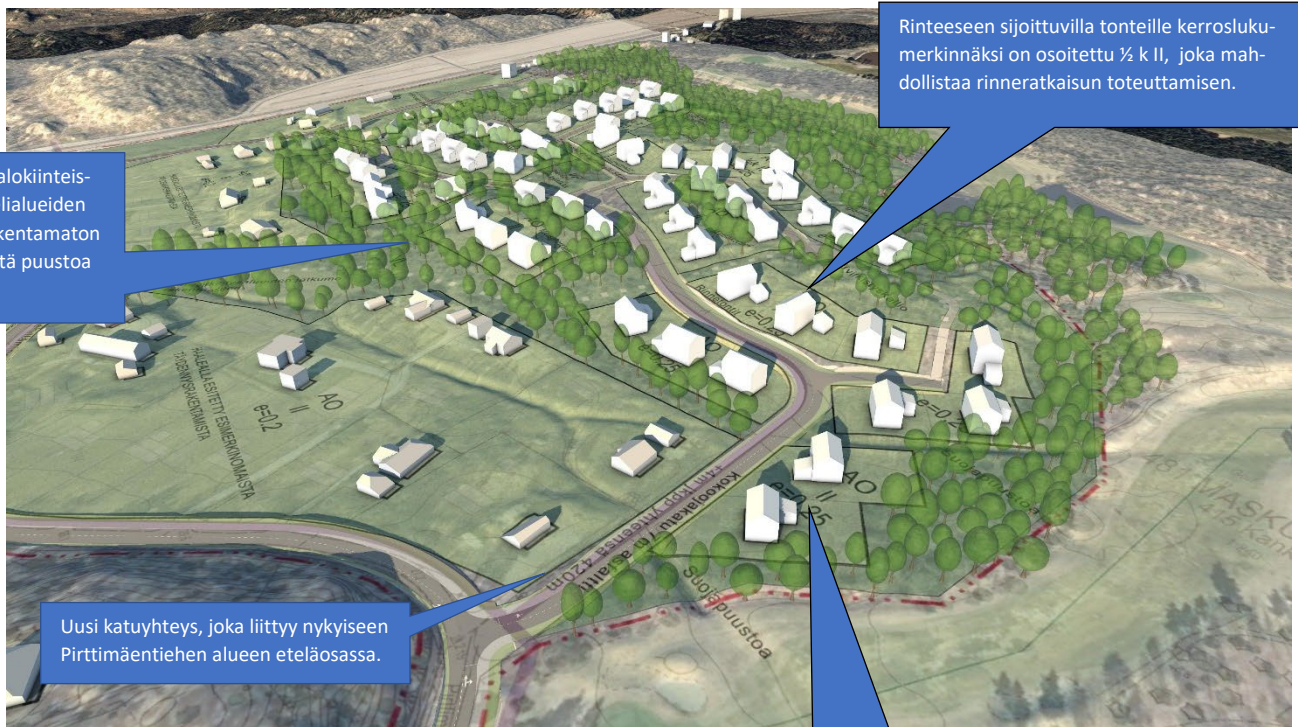
7.2.1. Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue AO

Kullekin tontille voidaan sijoittaa asuinrakennuksia sekä niihin liittyviä talousrakennuksia.

Lähivirkistysalue VL

Kaava-alueen itäreunaan sijoittuvat erillispientalotontit on erotettu viereisestä golf-kentästä sekä nykyisistä erillispientaloikiinteistöistä VL-alueella, jolloin puustoinen suojavyöhyke voidaan säilyttää nykyisten ja uusien alueiden välillä.



Kuva 15: Ote kaavaluonnosvaiheen havainnekuvasta.

7.3. Muut merkinnät

7.3.1. Rakennusten sijoittaminen

Rakennukset tulee sijoittaa kaavaan merkittyjen rakennusalojen sisälle.

Alueen pohjoisreunaan sijoittuvalle VL-alueelle on merkitty vu-2 merkinnällä osa-alue, jolla on varauduttu golf-kentän väylien laajennukseen tulevaisuudessa. Alueelle voidaan sijoittaa myös ulkoilureittejä yhteensovittamalla ne golf-kentän väylävarauksiin tarkempien suunnitelmien perusteella.



Vastaavasti kaava-alueen itäreunassa on vu-1-merkinnällä osoitettu alueen osa, jossa nykyistä suo-
japuustoa tulee säilyttää. Tarkoituksena on säilyttää riittävä maisema- ja suojava-yöhyke golf-kentän
nykyisiin väyliin.



Kuva 16: Havainnekuva luoteesta. Kuvan vasemmassa reunassa näkyy nykyinen golf-kentän väylä

7.3.2. Rakennusoikeuden määrä

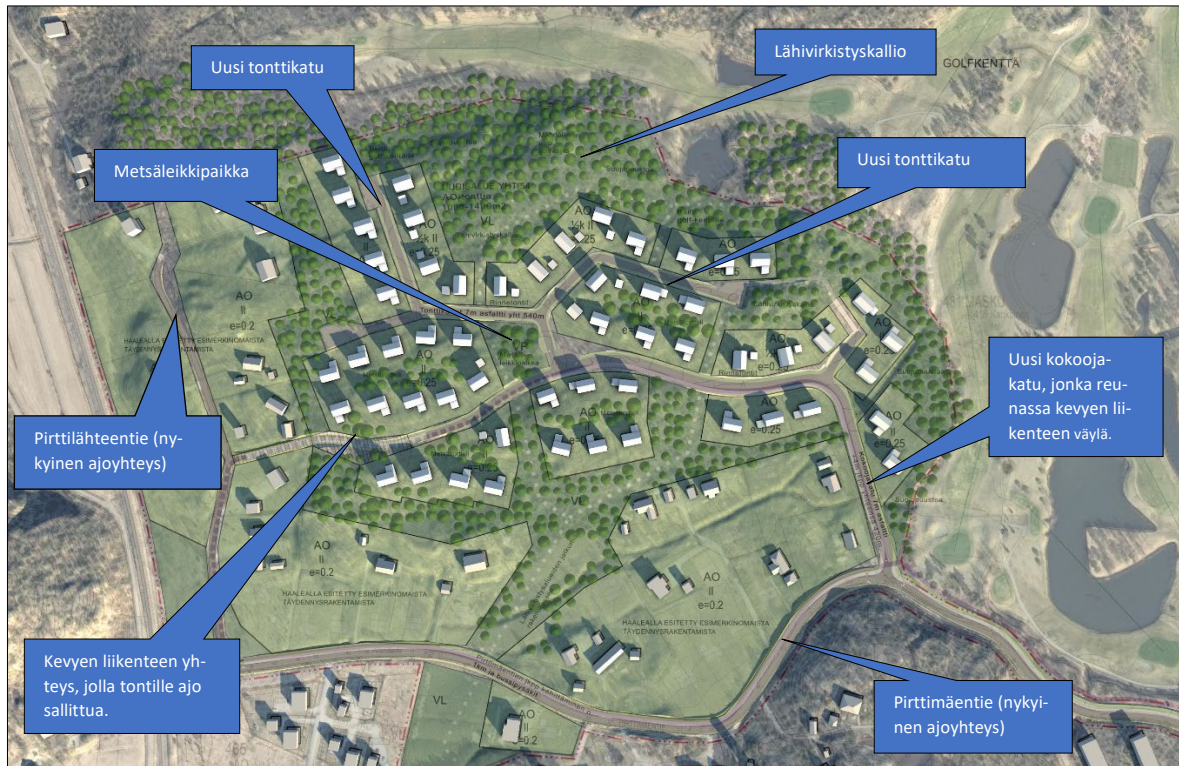
Kullekin tontille on osoitettu suurin sallittu rakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla. Uusille ton-
teille on merkitty tehokkuusluku $e=0,25$. Rakennusoikeus yhdellä tontilla on n. 250–350 k-m². Nykyi-
sillä, osittain jo rakentuneille kiinteistöille on osoitettu rakentamistehokkuudeksi $e=0,20$.

7.3.3. Kerrosluku

Asemakaavaan on merkitty roomalainen numero (II), joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen
osan suurimman sallitun kerrosluvun. Alueella on jonkin verran korkeusvaihteluita, ja osa tonteista
sijoittuu rinteeseen. Rinteeseen sijoituville tonteille on kerroslukumerkinnäksi osoitettu $\frac{1}{2}$ k II, joka
mahdollistaa rinneratkaisun toteuttamisen, jossa ensimmäinen (puolikas kerros $\frac{1}{2}$ k) sijoittuu rintee-
seen, ja tämän päälle voidaan sijoittaa kaksi täyttä kerrosta (II).

7.3.4. Rakentamistapa

Tontin rakennusten ja rakenteiden tulee muodostaa rakentamistavaltaan ja väriykseltään yhtenä-
nen ja maisemaan sovitettu kokonaisuus. Rakentamistapaa ohjaa tarkemmin rakennuslupamenet-
tely.



Kuva 17. Havainnekuva.

7.3.5. Liikennejärjestelyt

Alueelle osoitetaan asemakaavassa katualueita, jotka palvelevat uusia AO-tontteja. Alueen läpi kulkevan kokoojakadun mitoitus mahdollistaa ajoradan reunaan toteutettavan kevyen liikenteen väylän. Kokoojakatuun liittyvät tonttikadut ovat kapeampia sekaliikenneväyliä, joissa ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää. Alueen etelä- ja länsireunassa nykyiset kiinteistöt tukeutuvat olemassa oleviin ajoyhteyksiin (Pirttimäentie ja Pirttilähteentie)

7.3.6. Kunnallistekniset linjat

Uusia tontteja palvelevat vesi- ja viemäriinjat toteutetaan uusille katualueille. Hulevesien poisjohtaminen esitetään tarkemman kunnallisteknisessä suunnitelman yhteydessä.

8. KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arviointi kaavoituksessa perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä asetukseen MRL 9 §, MRA 1 §. Jotta kaavan vaikutuksia voitaisiin arvioida, tulee kaavan perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,



- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusten arviointi tapahtuu asiantuntijatyönä maastokäyntien, tutkimusten ja selvitysten pohjalta, osallisten palautteen ja viranomaisohjauksen perusteella. Vaikutuksia arvioidaan koko kaava-prosessin aikana sen eri vaiheissa.

Maisema, rakennettu ympäristö ja taajamakuva	<p>Suunnittelualueen maisema on suurelta osin rakentamatonta ja metsäistä aluetta, jossa puusto sulkee näkymät avoimille golf-kentän väylille. Suunnittelualueen eteläosassa väljät pientalotontit sekä niihin liittyvät avoimen piha- ja peltoalueet muodostavat rakennetumman ja muusta suunnittelualueesta maisemallisesti erottuvan vyöhykkeen. Suunnittelualueen etelä- ja länsireunaan sijoittuu hyvin eri-ikäistä pientalorakentamista.</p> <p>Alueella ei ole tunnettuja ja/tai muissa kaavoissa osoitettuja kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä rakennussuojelukohteita.</p> <p>Vaikutukset laajempaan maisemaan jäävät vähäiseksi. Nykyisten pientalo-kiinteistöjen täydennysrakentamisella saattaa olla jonkin verran vaikutuksia taajamakuvaan Pirttimäentien varressa, jossa katunäkymä voi muuttua uusien rakennusten myötä nykyistä rakennetummaksi.</p>
Kulttuuriympäristöt ja muinaismuistot	<p>Alueella ei ole tunnettuja ja/tai muissa kaavoissa osoitettuja kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä rakennussuojelukohteita tai arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.</p>
Luonto ja luonnonympäristö	<p>Suurin osa suunnittelualueen metsäalasta on tuoretta sekä kuivahkoa kangasmetsää, jossa on harvennushakkuiden jäljiltä valtapuuna mänty. Metsä on voimakkaasti harvennushakattua ja valoisa ja puusto on suurilta osin tasaikäistä, joten kyseinen metsä ei ole luonnontilassa. Asemakaavassa osoitetun kortteli- ja katualueiden myötä luonnonympäristö muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Alueella ei ole kuitenkaan todettu arvokkaita luontokohteita, joten asemakaavan luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset eivät ole arvokkaan lajiston kannalta merkittäviä.</p>
Liikenne	<p>Ajoneuvoliikenne tulee suuntautumaan nykyiselle Pirttimäentielle uuden kokoojakadun kautta. Alueelle on osoitettu asemakaavassa 54 uutta erillispientalotonttia, mikä tarkoittaa yhteensä noin 150–180 uutta asukasta. Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikennemäärien lisääntymiseen tai Pirttimäentien liittymien toimivuuteen. Liikenneturvallisuutta on mahdollista parantaa toteuttamalla Pirttimäentien reunaan kevyen liikenteen väylä.</p>
Kunnallistekniikka	<p>Alue voidaan liittää kunnallistekniikkaan. Uudet kunnallistekniset linjat toteutetaan kaavassa osoitettaville katualueille. Alueen rakentamisen myötä vettä läpäisemättömän pinnoitetun alueen määrä kasvaa, minkä vuoksi</p>



	alueen tarkemman suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota hulevesien hallittuun poisjohtamiseen.
Taloudelliset vaikutukset	Alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen aiheuttaa kunnalle kustannuksia. Uusista erillispientalotonteista syntyy kunnalle tontinmyyntituloja.
Virkistys, ihmisten elinympäristön viihtyisyys	Alue on nykyisin rakentamatonta ja melko vaikeakulkuista metsäaluetta, jonka virkistyskäyttö on nykyisin vähäistä. Asemakaavan myötä rakentamaton metsäalue pienenee. Toisaalta korttelialueiden väliin jäävien metsä- ja kallioalueiden saavutettavuus paranee uusien katuyhteyksien myötä, mikä voi lisätä lähivirkistysalueiksi merkittyjen alueiden käyttöä.
Palvelut	Alueelle ei osoiteta kaavassa uusia palveluita. Uudet asukkaat lisäävät jonkin verran lähialueen kaupallisten palveluiden kysyntää. Uusien asukkaiden myötä myös kunnallisten palveluiden, kuten koulu- ja päiväkotipaikkojen tarve lisääntyy.
Suhde yleiskaavaan	Asemakaava on yleiskaavan mukainen. Suunnittelualueeseen kuuluu voimassa olevan yleiskaavan mukaista uutta pientalovaltaista asuinalueetta (AP-2). Yleiskaavan merkinnällä osoitetaan pääosin rakentamattomat pientaloalueet. Alueelle saa sijoittaa, rivitaloja, kytkettyjä asuinrakennuksia sekä erillispientaloja. Nykyiset, jo osittain rakentuneet pientalotontit on merkitty yleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Merkinnällä osoitetaan pääosin rakennetut pientaloalueet
Suhde maakuntakaavaan	Suunnittelualueelle on maakuntakaavassa merkitty maa- ja metsätalouvaltaista aluetta (M) sekä taajamatoimintojen aluetta (A). Maakuntakaavassa Maskun kuntakeskus sekä valtatie lähiympäristöön sijoittuvat taajamatoimintojen alueet on maakuntakaavassa merkitty kehittämisperiaate-merkinnällä kaupunkikehittämisen kohdealueeksi. Kaavoitettava alue sijoittuu tämän kohdealueen reunaan ja jatkaa nykyistä Pirttimäki I pientaloaluetta täydentäen olemassa oleva yhdyskuntarakennetta.
Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT)	Asemakaava toteuttaa sen sisältöön liittyen tunnistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

9. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen voidaan aloittaa heti asemakaavan saatua lainvoiman. Erillispientalotonttien tarkempaa rakentamista ohjaa kunnan rakennuslupamenettely.