



Maskun kunta

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Rivieran yritysalueen asemakaavan muutos, 20.10.2022



Kuva: Suunnittelualan alustava raja



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähdyn tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Tässä suunnitelmassa on kuvattu kaavoituksen tavoitteet, suunnittelualueen sijainti ja raja-alue sekä kerrottu, miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen, ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana.

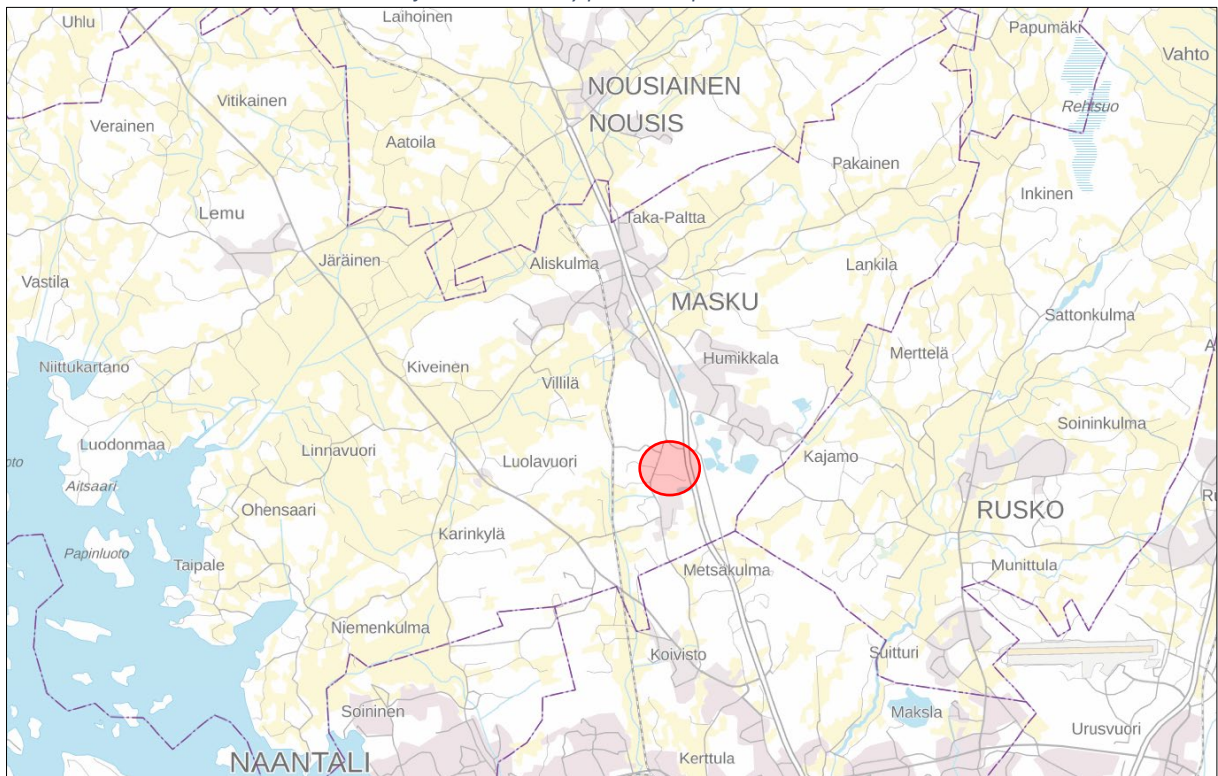
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on esitetty myös kaavaprosessin alustava aikataulu sekä eri päätöksentekovaiheet ja ajankohdat, jolloin suunnitelmiin voi ottaa kantaa. Suunnittelun sekä eri päätöksenteon vaiheet tarkentuvat kaavaprosessin edetessä.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1.1. Suunnittelualue

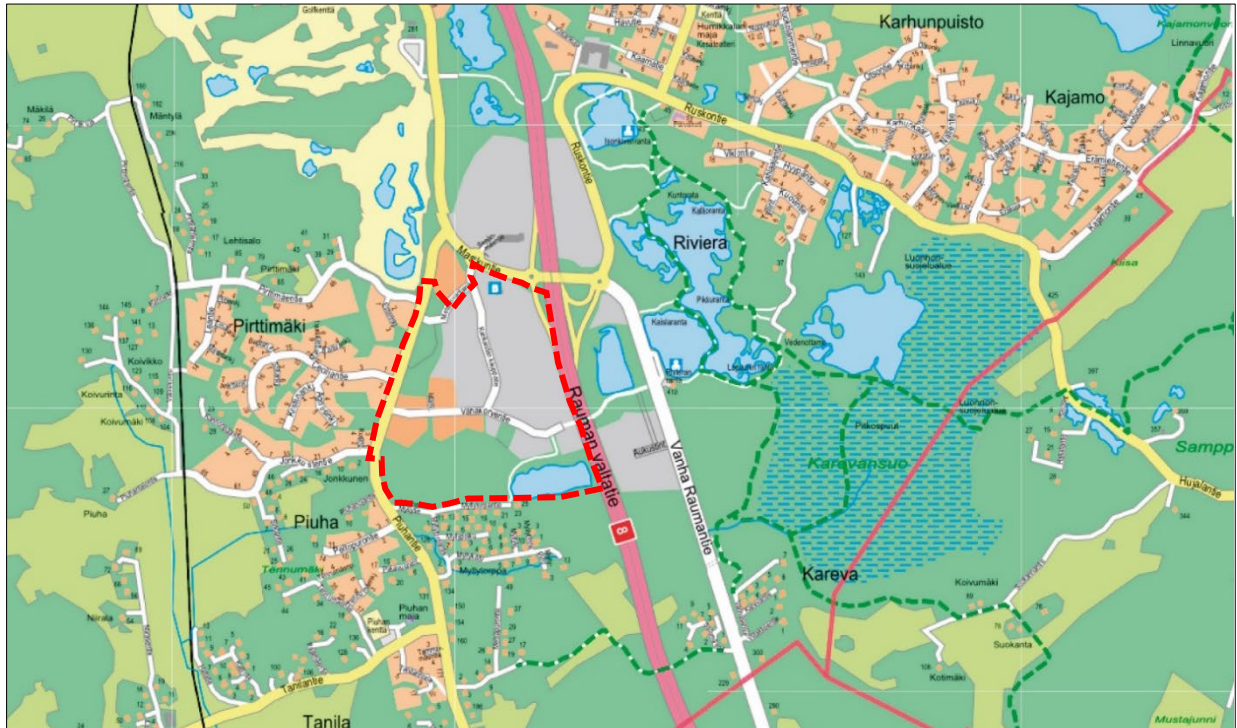
Suunnittelualue sijaitsee noin 3 km Maskun keskustaajaman eteläpuolella. Alueen pohjoispuolella kulkee Maskuntie, idässä alue rajautuu Rauman valtatiehen (vt 8), etelässä Vanhaan Myllytiehen sekä Myllytorpantiehen ja lännessä Piuhantiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 54 ha.

Kuva 1: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella pisteellä.



Kuva 2: Alueella voimassa olevat asemakaavat eivät ole toteutuneet, ja suunnittelualue on suurelta osin rakentumaton.





Kuva 3: Kaavoitettavan alueen alustava raja on merkitty punaisella katkoviivalla. Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuva Pirttimäen asuinalue on toteutunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Alueen eteläpuolelle sijoittuvalla pientaloalueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

1.2. Suunnittelun tavoitteet

Kaavamuutos on tullut vireille alueen maanomistajan aloitteesta. Kunnanhallitus on päättänyt (14.3.2022 § 51), että alueen asemakaavojen muutostarvetta on syytä arvioida riittävän laajasti ottamalla tarkasteluun mukaan mm. alueeseen liittyvät rakentamattomat kerrostalotontit.

Voimassa olevissa asemakaavoissa osoitetut liike- ja toimitilarakennusten korttelialueet sekä asuinkerrostalojen korttelialueet ovat pääosin toteutumatta, ja kaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tarkistaa suunnittelu- aluetta koskevien asemakaavojen ajanmukaisuutta. Liitteessä 1 on esitetty asemakaavan muutoksen pohjaksi laadittu alustava kaavarunkoluonnos.

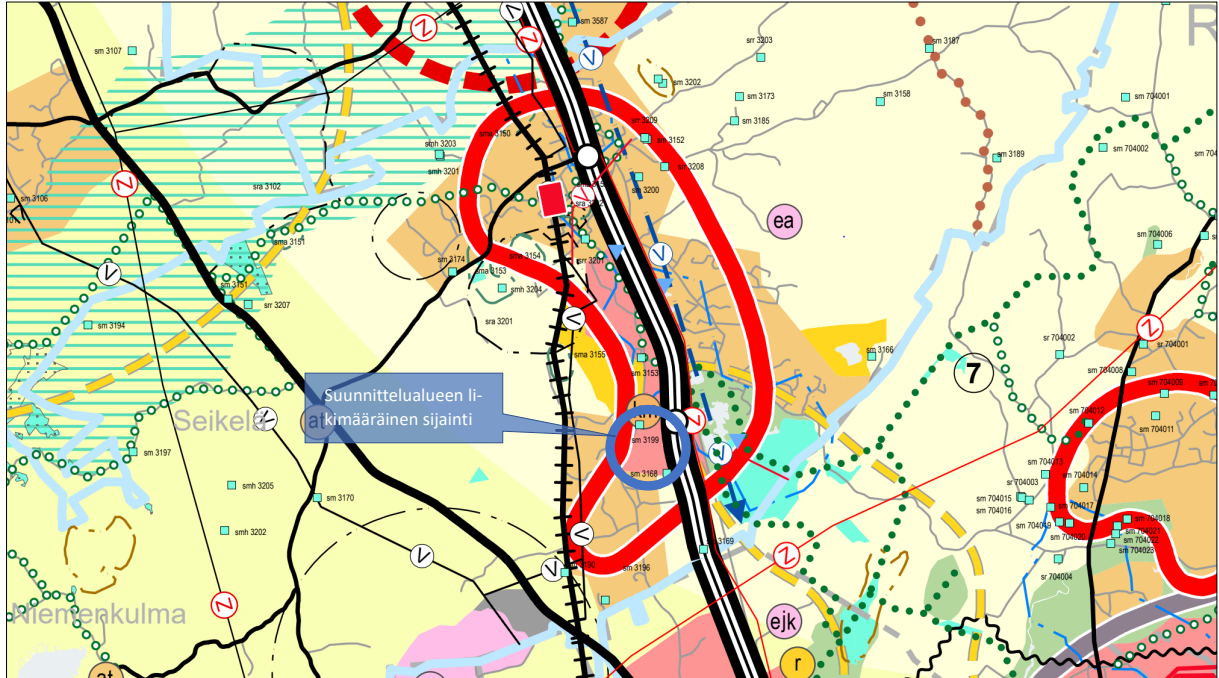
2. KAAVOITUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT

2.1. 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.

2.2. Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Varsinais-Suomen maakuntakaavan 20.3.2013.



Kuva 4: Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

Suunnittelualueelle on maakuntakaavassa merkitty **työpaikkatoimintojen alueeksi (TP)**. Merkinällä on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alueet. **Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.**

Suunnittelualueen pohjoisreunaan on osoitettu **vähittäiskaupan monipuolisesti saavutettava suuryksikkö (km)**. Merkinällä on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät monipuolisesti saavutettavat vähittäiskaupan suuryksiköt ja/tai keskittymät.

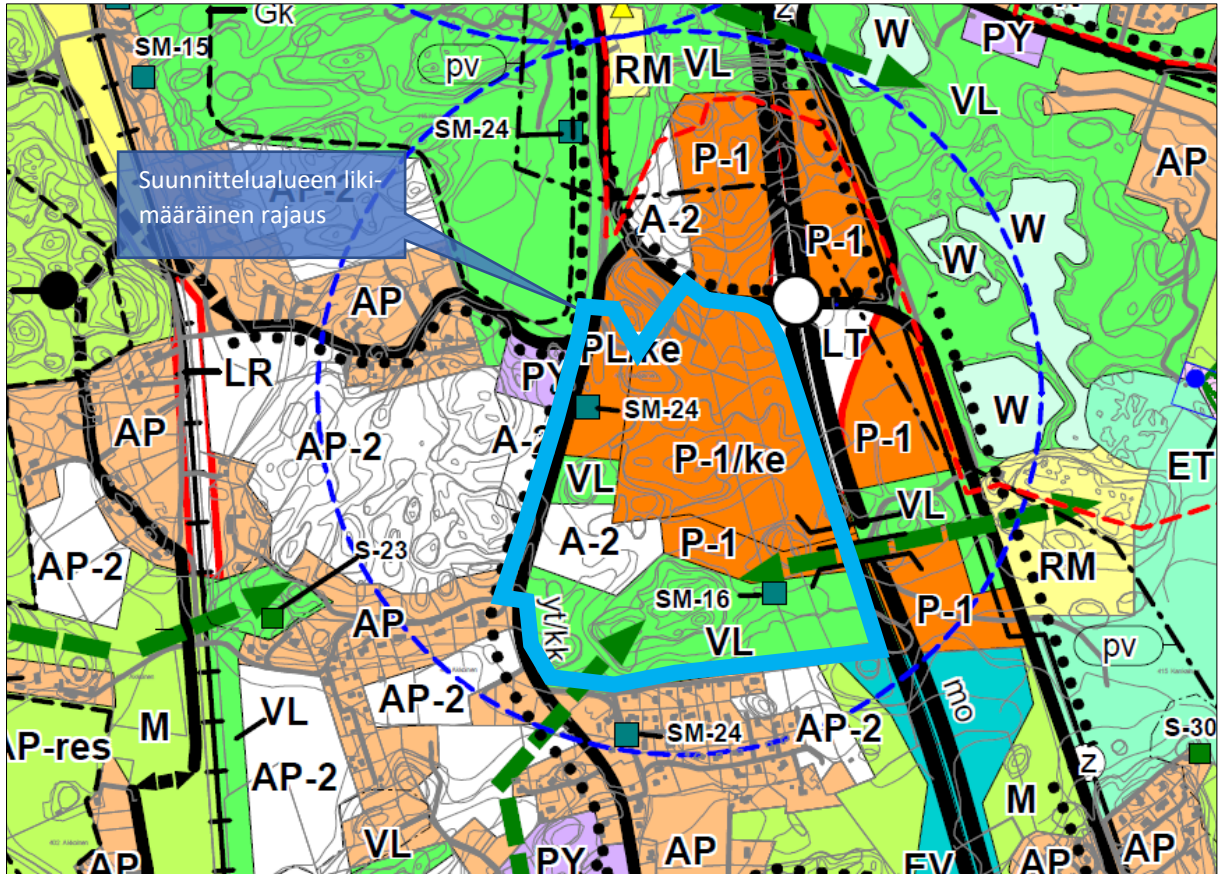
Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai keskittymiä. Keskustahakuisen erikoistavarakaupan seudullisten suuryksiköiden toteuttaminen alueella edellyttää joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen hyvää saavutettavuutta ja ympäristön laatua parantavaa kehittämistä. Maakuntakaavassa kaupan mitoitus kohteittain on osoitettu erillisessä taulukossa.

Alueelle on osoitettu maakuntakaavassa myös kaksi muinaisjäännöskohdetta:

- Suuri Postitie (**sm 3199**), joka on osa 1600-luvun suuren postitien säilynyttä linjausta ja tienpohjaa.
- Kankaisten sorakuoppa (**sm 3168**). Paikalta on saatu talteen kivikautisia asuinpaikkalöytöjä, mm. kivilajiesineitä, -iskoksia ja saviastian paloja, yhteensä kolmelta löytöalueelta. Asuinpaikka on pahoin tuhoutunut soranotossa. Sorakuoppa on nykyään veden valtaama allas.



2.3. Yleiskaava



Kuva 5: Ote Maskun yleiskaava 2020:sta. Suunnittelualueen alustava raja on merkitty sinisellä viivalla.

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu **palvelujen ja hallinnon alue (P-1/ke)**, jonka rakentaminen on vaiheistettu / kehittämisalue.

Merkinnällä osoitetaan julkisten tai yksityisten palvelutoimintojen alueet. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa ja niihin liittyvää varastotoimintaa sekä tuotantoa. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota laadukkaan julkiskuvan toteuttamiseen ympäröivien teiden ja väylien suuntaan.

Alueelle saa sijoittaa myymäläkokonaisuuden, johon voi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön myymälän enintään 3000 k-m² sekä päivittäistavaramyymälän enintään 3000 k-m².

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu myös yleiskaavan mukainen **lähipalvelujen alue / kehittämisalue (PL/ke)**. Merkinnällä osoitettavalla alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelu- ja hallinto, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot ja näihin liittyvä liikenne-, virkistys ja yhdyskuntateknisen huollon alueet.

PL/ke alueella voidaan sallia palveluihin liittyvä tai muu asuntorakentaminen. Asuntopihat ja asuinhuoneet on suojattava ajoneuvoliikenteen melulta. Katujen ja Maskuntien varrella voidaan maantasokerrokseen toteuttaa kuntakuvallisesti eläviä liike- tai toimitiloja näyteikkunoineen ja sisäänkäynteineen.



Alueeseen kuuluu myös **palvelujen ja hallinnon alue, jonka rakentaminen on vaiheistettu (P-1)**. Merkinnällä osoitetaan julkisten tai yksityisten palvelutoimintojen alueet. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa ja niihin liittyvää varastotoimintaa sekä tuotantoa. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota laadukkaan julkiskuvan toteuttamiseen ympäröivien teiden ja väylien suuntaan.

Uusi pientalovaltainen asuntoalue (AP-2) on merkitty suunnittelualueen länsireunaan. Merkinnällä on osoitettu pääosin rakentamattomat asuinalueet. Alueelle saa sijoittaa kerrostaloja, 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.

Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet on merkitty yleiskaavassa **lähivirkistysalueiksi (VL)**. Merkinnällä on osoitettu alueet, joiden pääkäyttötarkoitus on ulkoilu ja virkistys. Aluetta tulee hoitaa niin, että sen virkistysarvojen säilyminen turvataan. Hoitotoimilla pyritään puuston eri-ikäisyyteen, ellei luontoarvojen säilyttäminen edellytä muunlaista käsittelyä. Alueella tehtävään maisemaa muuttavaan maarakennustyöhön, puiden kaatamiseen ja muuhun näihin verrattavaan toimenpiteeseen tulee olla MRL 128 § mukainen maisematyöluva.

Yleiskaavassa osoitettu kaksi **muinaismuistolain rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä**, jotka ovat Kankaisten sorakuoppa (sm-16) ja Suuri postitie (sm-24). Yleiskaavamääräyksen mukaan alueen kaivaminen peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä museovirastoon tai maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Suunnittelualueen eteläosaan on merkitty viheryhteystarve, jonka kohdalle on nykyisin valtatie 8:n ylittävä kevyen liikenteen silta.



2.4. Asemakaava

Suunnittelualueeseen kuuluu Rivieran keskuskorttelin asemakaava, joka on laadittu v. 2013 (ks. seuraava sivu). Keskuskorttelin alueen länsi- ja eteläpuolella on voimassa Rivieran yritysalueen lounaisosan asemakaava. Maskuntien länsipuolella on voimassa Pirttimäen asemakaava-alue, joka on pääosin suunniteltu omakotialueeksi. Rivieran yritysalueita koskeva viimeisin kaavamuutos on laadittu vuonna 2016.

Alueen keskeiset korttelialueet on Rivieran yritysalueen asemakaavan muutoksessa (v.2016) merkitty liikerakennusten korttelialueiksi. Alueen pohjoisosassa **KL-1-merkinnällä** osoitettu alue on tarkoitettu ensisijaisesti ravintolarakennusta, taksiasemaa, joukkoliikenneterminaalia ja polttoaineen jakeluasemaa varten.

Alueen keskeiset kortteli (500 ja 501) on osoitettu **KL-2-merkinnällä**, joiden alueelle saa sijoittaa ns. paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskaupan, myymälätiloja ja niihin liittyvää varastotoimintaa sekä tuotantoa ja muita liiketiloja, kuten oheismyymälöitä, ravintolatiloja ja toimistotiloja, julkisia palvelutiloja sekä em. tiloja palvelevia varastotiloja.

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälärakennuksia MRL 71 a §:n siirtymäsäännösten mukaisesti myönnetyn rakennusluvan perusteella.

Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tai muun kuin tilaa vaativan erikoistavaran kaupan vähittäiskaupan suuryksikön tai sellaisen vähittäiskaupan myymäläkeskittymän, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön, erikseen tarkoitukseen kaavamerkinnällä (km) osoitetulle alueelle. Korttelin rakennuksiin saa sijoittaa myös sähkönjakelumuuntamon ja tieto-liikennekeskuksen.

Suunnittelualueen eteläosaan on merkitty **toimittarakennusten korttelialueita (KTY)**. Alueille saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Rakennuspaikalle saa rakentaa varastorakennuksia enintään 20 % rakennuspaikan enimmäis-rakennusoikeudesta. Rakennuspaikoille ei saa rakentaa asuintiloja.

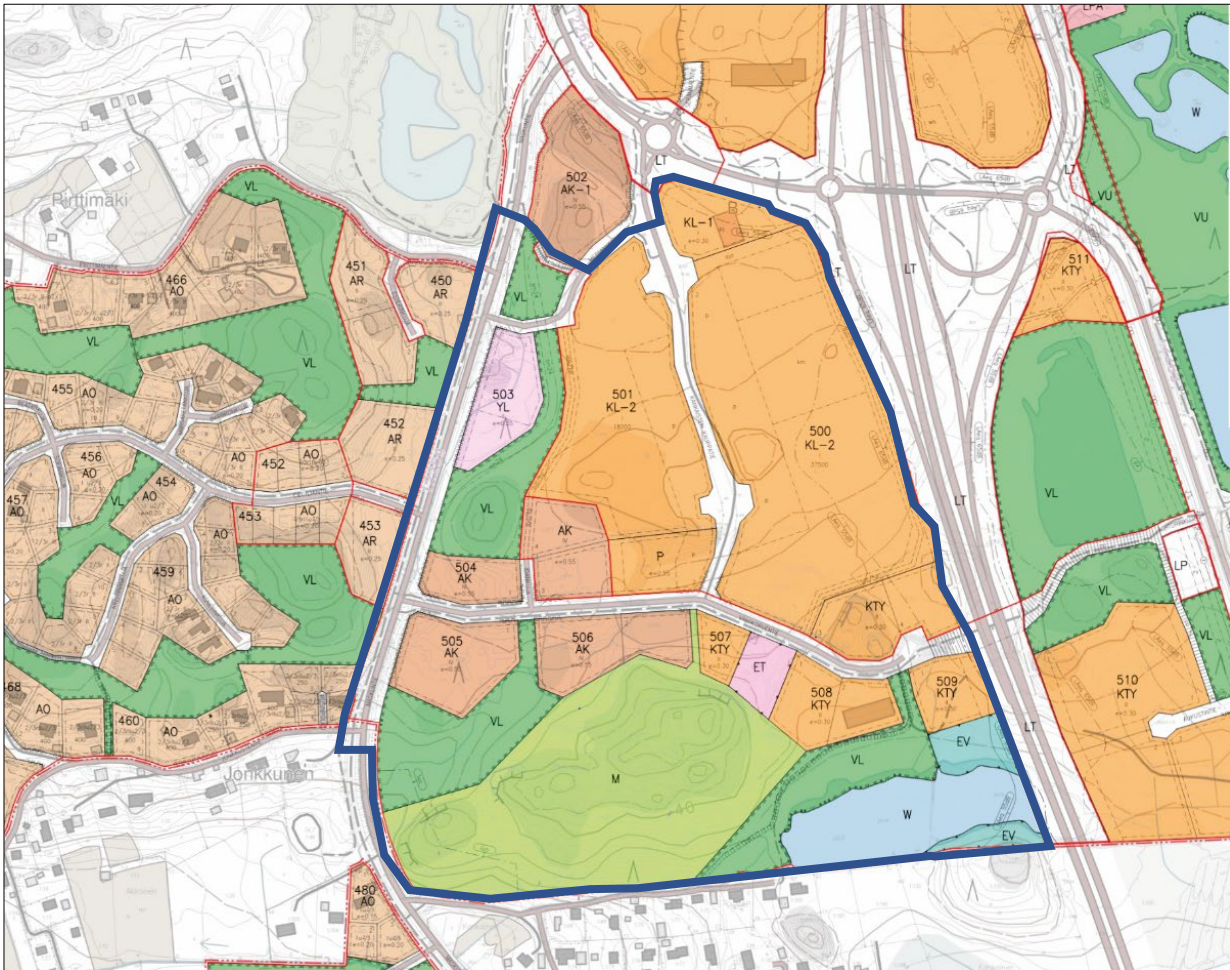
Voimassa olevan asemakaavan mukaiselle **palvelurakennusten korttelialueelle (P)** saa rakentaa julkisia ja yksityisiä palvelurakennuksia.

Suunnittelualueen pohjoisosaan on merkitty **asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)**, jolle saa sijoittaa palveluasumista ja siihen liittyviä palvelutoimintoja. Myös suunnittelualueen eteläosaan, Vähäkorventien varteen on osoitettu asuinkerrostaloille varattuja korttelialueita (AK).

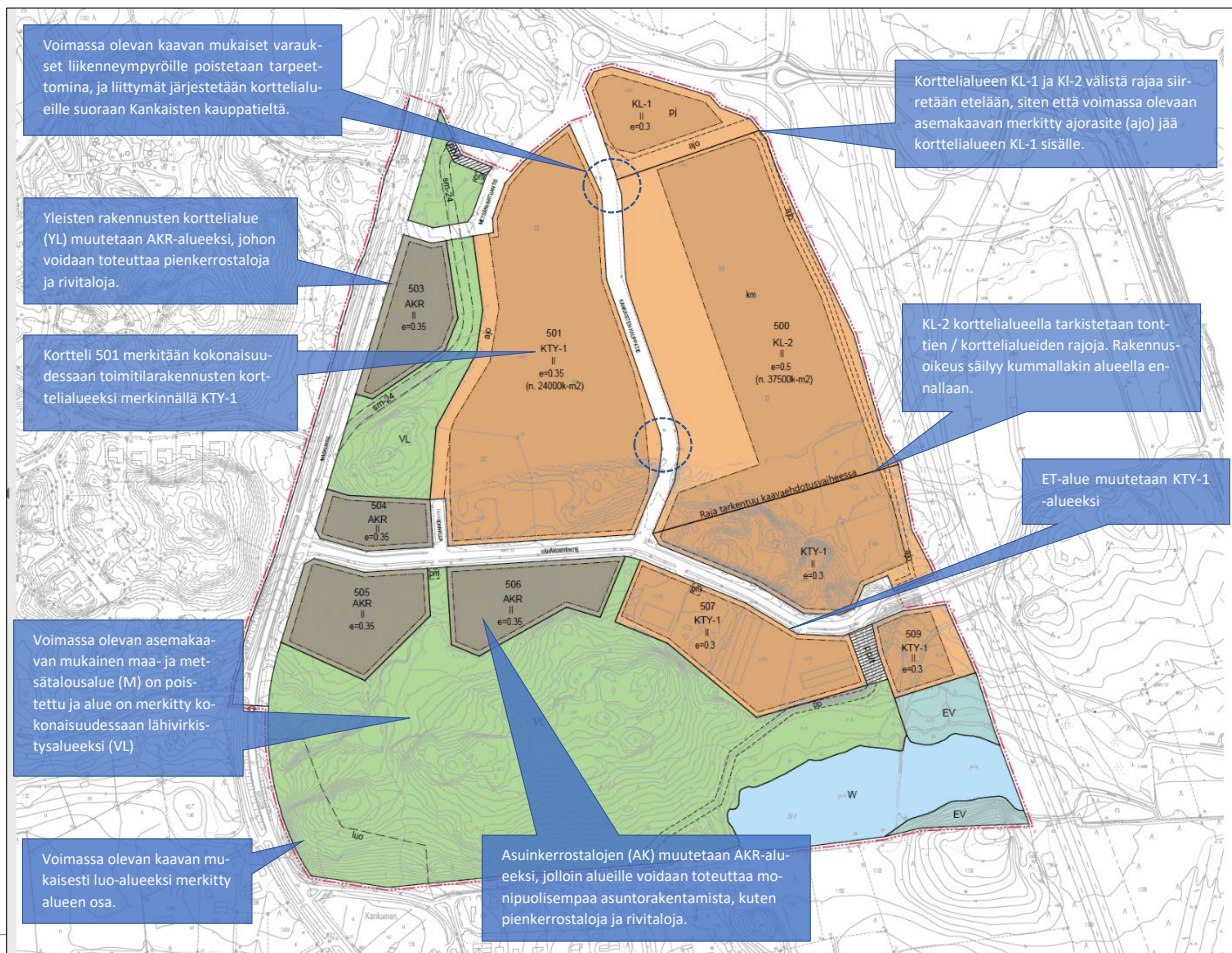
Maskuntien varteen on merkitty julkisten **lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)**. Kaava-alueeseen kuuluu myös voimassa olevien asemakaavojen mukaisia katualueita, lähivirkistysalueita (VL), maa- ja metsätalousaluetta (M), suojaviheralueita (EV) sekä vesialuetta (W).

Alueelle johtavan kiertoliittymän ympäristö on merkitty **yleisen tien alueeksi (LT)**.

Alueella kulkeva Suuri postitien linjaus on rajattu lähivirkistysalueelle **merkinnällä sm24**.



Kuva 6: Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelalueen alustava raja on merkitty sinisellä viivalla



Kuva 7: Kaavarunkoluonnos ja keskeiset muutokset suhteessa voimassa oleviin asemakaavoihin.



2.5. Alustava kaavarunkoluonnos

Valmisteluvaiheessa laadittiin alustaa kaavarunkoluonnos, jossa on esitetty voimassa olevaan asemakaavaan tekniset muutokset, jotka vastaavat paremmin nykyhetken tarpeisiin.

Alueen keskeiset korttelialueet on Rivieran yritysalueen asemakaavan muutoksessa (v.2016) merkitty liikerakennusten korttelialueiksi. Alueen pohjoisosassa KL-1-merkinnällä osoitettu alue on tarkoitettu ensisijaisesti ravintolarakennusta, taksiasemaa, joukkoliikenneterminaalia ja polttoaineen jakeluasemaa varten.

Kaavarunkoluonnoksessa korttelin 500 käyttötarkoitukset säilyvät ennallaan. Korttelialueen KL-1 ja KL-2 välistä rajaa siirretään etelään, siten että voimassa olevaan asemakaavan merkitty ajorasite (ajo) jää tontin sisälle.

Myös korttelialueen eteläpuolelle sijoittuvassa KL-2 korttelialueella tarkistetaan tonttien / korttelialueiden rajoja. Voimassa olevan mukainen rakennusoikeus säilyy kummallakin alueella ennallaan.

Kortteli 501 on kaavarunkoluonnoksessa merkitty kokonaisuudessaan toimitilarakennusten korttelialueeksi merkinnällä KTY-1 (voimassa olevassa kaavassa kortteliin on merkitty KL-2, AK ja P-korttelialueita.)

Voimassa olevan kaavan mukaiset katuvaraukset liikenneympyröille poistetaan tarpeettomina, ja liittymät järjestetään korttelialueille suoraan Kankaisten kauppatieeltä tarkemman tontinkäyttösuunnitelman perusteella.

Myös Vähäkorventien eteläpuolella korttelialueiden rajauksiin ja aluevarausmerkintöihin on esitetty muutoksia. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset asuinkerrostalojen korttelit (AK) on muutettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR), jolloin alueella on mahdollista erilaiset toteutusmuodot, kuten pienkerrostalot ja rivitalot.

Myös Maskuntien varteen sijoittuva toteutumaton yleisten rakennusten korttelialue (YL) on muutettu AKR-alueeksi.

Kaavarunkoluonnoksessa on huomioitu myös alueelle sijoittuva muinaismuistokohde (Suuri postitie) sekä alueen eteläosaan sijoittuvat luontokohteet (luo) voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

2.6. Rakennusjärjestys

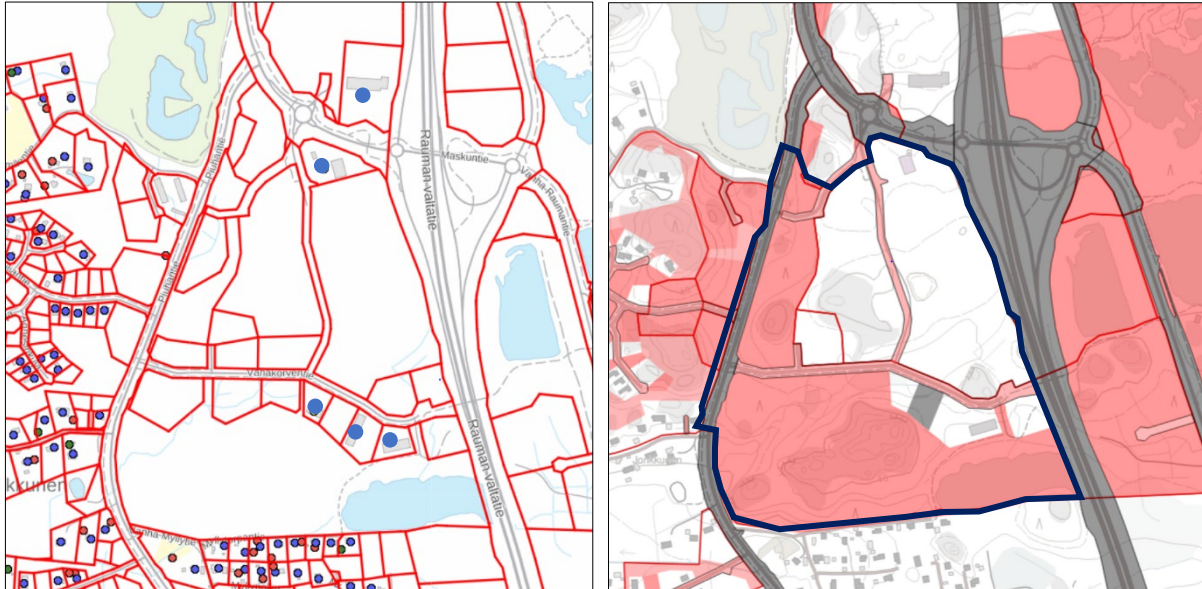
Maskun kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 1.7.2021.

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.



2.7. Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluu kunnan omistamia sekä yksityisessä omistuksessa olevia alueita.



Kuva 8 (vasemmalla): Suunnittelualueen kiinteistöjako. Nykyiset rakennukset on merkitty sinisillä pisteillä.

Kuva 8 (oikealla): Kunnan maanomistus merkitty punaisella värillä.

2.8. Perusselvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään alueelle laadittujen kaavojen yhteydessä tehtyjä selvityksiä (maakuntakaava, yleiskaava, asemakaavat).

Valmisteluvaiheessa alueelle on laadittu luontoselvitys, jossa on tunnistettu alueelta arvokkaat luontokohteet (liite 2).

3. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaava laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman toteuttamisen **ympäristövaikutukset, mukaan lukien kulttuurilliset, sosiaaliset, yhdyskuntarakenteen vaikutukset.**

Vaikutusten arviointi tehdään yhteistyössä kunnan viranhaltijoiden ja työhön osallistuvien asiantuntijoiden kanssa. Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aluetta koskevia selvityksiä sekä osallisilta saatavaa palautetta. Vaikutusten arviointi raportoidaan valmistelu- ja ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

4. OSALLISTUMINEN 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

Yhdyskuntatekniikka:

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

5. TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Alla on esitetty kaavaprosessin vaiheet ja alustava aikataulu.

Vaihe	Ajankohta
Kaavoituksen käynnistäminen ja valmisteluvaihe: - Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja selostus, jossa kuvataan suunnitteluratkaisu. - Kuulutus valmisteluaineiston nähtävilläolosta (Vakka-Suomen Sanomat), kunnan tiedostuslehdessä (Maskulainen), kunnan ilmoitustaululla ja nettisivuilla.	Lokakuu 2022
- Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja osalliset voivat jättää siitä mielipiteitä. - Lausuntopyynnöt viranomaisilta - Yhteydenpito kunnan hallintokuntiin - Käsittely lautakunnissa	Kaava-aineisto nähtävillä 30 vrk
Ehdotusvaihe - Valmisteluvaiheessa saatu palaute (mielipiteet ja lausunnot) kootaan yhteen ja niihin laaditaan vastineet. - Päätetään toimenpiteet palautteen johdosta, ja laaditaan kaavaehdotus, jossa kaavaratkaisua on kehitetty eteenpäin.	Tammikuu–Maaliskuu 2023 Kaava-aineisto nähtävillä 30 vrk



- Ehdotusvaiheen aineisto asetetaan nähtäville ja osalliset voivat jättää siitä muistutuksia (tarkemmasta ajankohdasta kuulutetaan erikseen) - Lausuntopyyntö viranomaisilta	
Hyväksymisvaihe - 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 - Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä - Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan - Kuulutus kaavan voimaantulosta (arviolta kesällä 2023)	Kesäkuu 2023

Liitteet:

1. Alustava kaavarunkoluonnos
2. Aluetta koskeva luontoselvitys (Luontotieto Vanamo, 2020)

Yhteystiedot

Maskun kunta
Keskuskaari 3
21250 Masku

Maankäyttöinsinööri Jukka Niemeläinen
p. 044 7388 231
email: jukka.niemelainen@masku.fi
www.masku.fi

Kaavan laatimisesta vastaava suunnittelija:

Projoplan Oy
Kalasatamankatu 9 A 231
00580 Helsinki

Petri Tuormala, arkkitehti, YKS-415
p. 040 575 61 07
email: petri.tuormala@projo.fi
www.projoplan.fi