



5.8.2023

KAAVASELOSTUS

## PIRTTIMÄKI II ASUINALUEEN ASEMAKAAVA

Kaavaehdotus 5.8.2023



*Kuva: suunnittelualueen rajaus*



## Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1. Tunnistetiedot .....	3
1.2. Suunnittelun tavoitteet .....	4
1.3. Kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali.....	4
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet .....	5
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.1. Alueen yleiskuvaus .....	6
3.2. Luonnonympäristö.....	6
3.3. Maaperä .....	9
3.4. Arkeologinen kulttuuriperintö.....	10
3.5. Maisema .....	10
Rakennettu ympäristö .....	11
3.6. Rakennuskanta .....	11
3.7. Kulttuuriympäristön kerrostumat .....	12
3.8. Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	13
3.9. Virkistys.....	13
3.10. Ajoneuvoliikenne .....	13
3.11. Kevyt liikenne .....	14
3.12. Tekninen huolto.....	14
3.13. Maanomistus.....	14
4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	15
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	15
4.2. Maakuntakaava .....	15
4.3. Yleiskaava .....	16
4.4. Asemakaava.....	17
4.5. Rakennusjärjestys.....	17
4.6. Tie- ja raideliikenteen meluselvitys .....	18
4.7. Tärinä- ja runkomeluselvitys .....	19



1.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	19
1.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	19
1.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	20
1.3.	Osallistaminen ja vuorovaikutus .....	20
2.	Asemakaavan tavoitteet.....	20
2.1.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	20
2.2.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	20
2.3.	Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet.....	21
2.4.	Kunnan asettamat tavoitteet .....	21
2.5.	Yleiskaavasta johdetut tavoitteet.....	21
3.	Kaavan rakenne .....	22
3.1.	Mitoitus .....	22
3.2.	Aluevaraukset.....	22
3.2.1.	Korttelialueet.....	22
3.3.	Muut merkinnät.....	23
3.3.1.	Rakennusten sijoittaminen.....	23
3.3.2.	Kerrosluku.....	24
3.3.3.	Rakentamistapa .....	24
3.3.4.	Piha-alueet.....	24
3.3.5.	Uusiutuvat energialähteet.....	25
3.3.6.	Liikennejärjestelyt .....	25
3.3.7.	Junaliikenteen tärinävaikutukset.....	25
3.3.8.	Kunnallistekniset linjat .....	26
4.	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	26
5.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	28



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

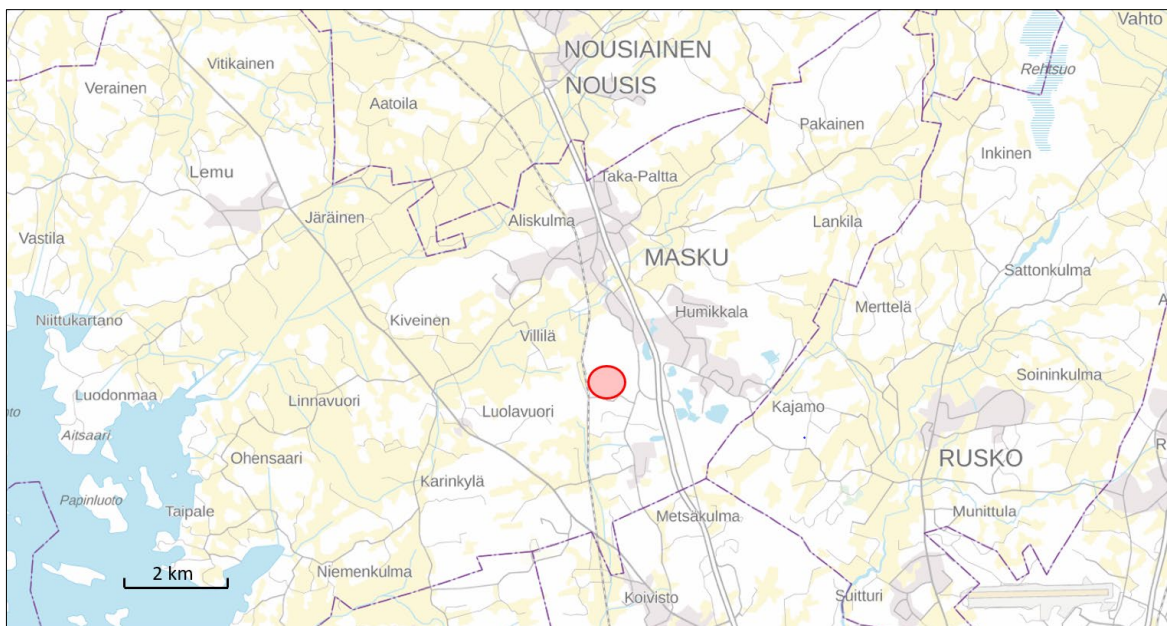
### 1.1. Tunnistetiedot

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:	20.10.–23.11.2022
Kaavaehdotus nähtävillä:	xx.xx.2022 – xx.xx.2022
Hyväksyminen:	xx.xx.2022 – xx.xx.2022

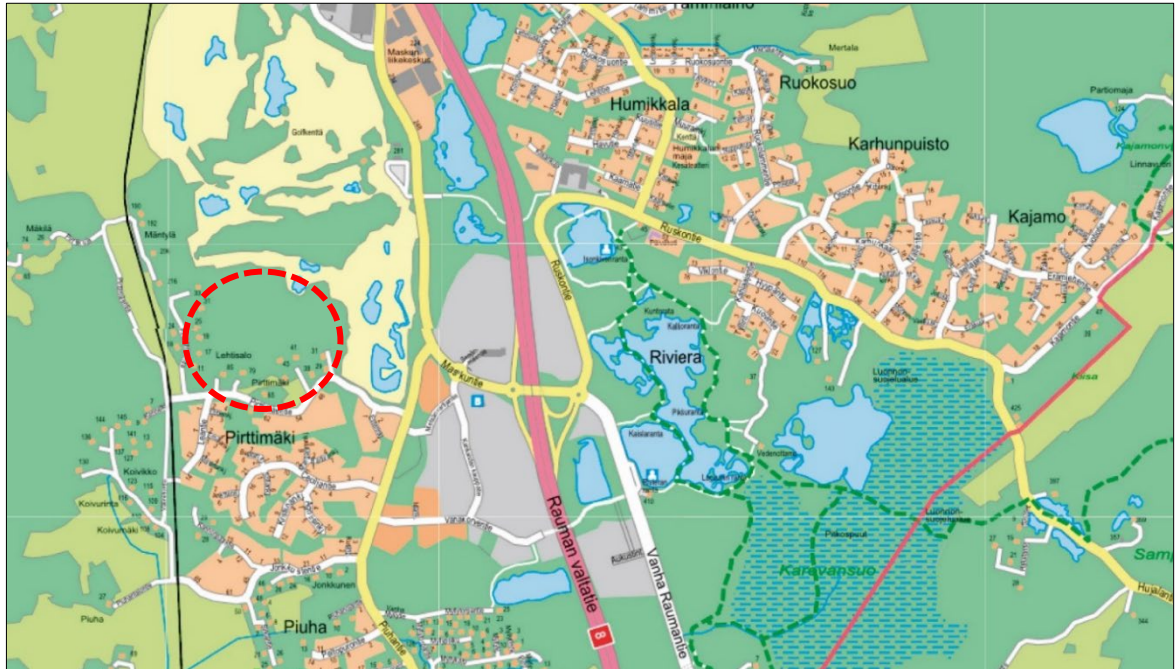
#### Kaava-alueen sijainti

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: suunnittelualueen 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)
- Rakennetun ympäristön selvitys (Heilu Oy, 20.6.2023)
- Liikennemeluserveys (Promethor Oy, 20.4.2023)
- Tärinä- ja runkomeluserveys (Promethor Oy, 28.4.2023)
- Liikenneverkkotarkastelu (Suunnittelutoimisto Sinn, 10.3.2023)
- Arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy, 2023)
- Ilmastovaikutusten arviointi (ARKJP, 15.34.2023)
- Maskun yleiskaava 2020:n yhteydessä laaditut selvitykset



## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vaihe	Ajankohta
<b>Kaavoituksen käynnistäminen ja valmisteluvaihe:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hankkeesta tiedottaminen kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa</li><li>- Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja selostus, jossa kuvataan suunnitteluratkaisu.</li><li>- Kuulutus valmisteluaineiston nähtävilläolosta (Vakka-Suomen Sanomat), kunnan tiedostuslehdessä (Maskulainen) ja kunnan ilmoitustaululla ja nettisivuilla.</li></ul>	Vuosi 2021  Lokakuu 2022
<ul style="list-style-type: none"><li>- Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja osalliset voivat jättää siitä mielipiteitä (tarkemmasta ajankohdasta kuulutetaan erikseen)</li><li>- Lausuntopyynnöt viranomaisilta</li><li>- Yhteydenpito kunnan hallintokuntaan</li><li>- Käsittely lautakunnissa</li></ul>	Kaava-aineisto nähtävillä 30 vrk, lokakuu -mar- raskuu 2022
<b>Ehdotusvaihe</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Valmisteluvaiheessa saatu palaute (mielipiteet ja lausunnot) kootaan yhteen ja niihin laaditaan vastineet.</li><li>- Kunnanhallitus hyväksyy kaavan laatijan vastineet</li><li>- Päätetään toimenpiteet palautteen johdosta, ja laaditaan kaavaehdotus, jossa kaavaratkaisua on kehitetty eteenpäin.</li><li>- Ehdotusvaiheen aineisto asetetaan nähtäville ja osalliset voivat jättää siitä muistutuksia (tarkemmasta ajankohdasta kuulutetaan erikseen)</li><li>- Lausuntopyynnöt viranomaisilta</li></ul>	Elokuu–Syyskuu 2023  Kaava-aineisto nähtävillä 30 vrk
<b>Hyväksymisvaihe</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ehdotusvaiheessa saatu palaute (muistutukset ja lausunnot) kootaan yhteen ja niihin laaditaan vastineet.</li><li>- Järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu</li><li>- Päätetään mahdollisista kaavaehdotuksiin tehtävistä muutoksista / tarkennuksista.</li><li>- Mikäli kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville (MRA 32 §).</li><li>- Valmistellaan kaava-aineisto hyväksymiskäsittelyyn.</li><li>- Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan</li></ul>	Lokakuu–Mar- raskuu 2023
<b>Voimaantulo</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä</li><li>- Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan</li><li>- Kuulutus kaavan voimaantulosta (arviolta Tammikuu- Helmikuu 2024)</li></ul>	Joulukuu 2023



### 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen 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. Suunnittelualueita 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 pientalo-alue. Kaava on saanut lainvoiman vuonna 2008 ja käsittää n. 45,5 ha:n alueen Pirttimäentien ja Jonkustentien välissä.



Kuva 3: Suunnittelualueen alustava rajausta 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 metsälvejuurikasvusto sekä reunustoilla runsaasti muun muassa vadelmaa.

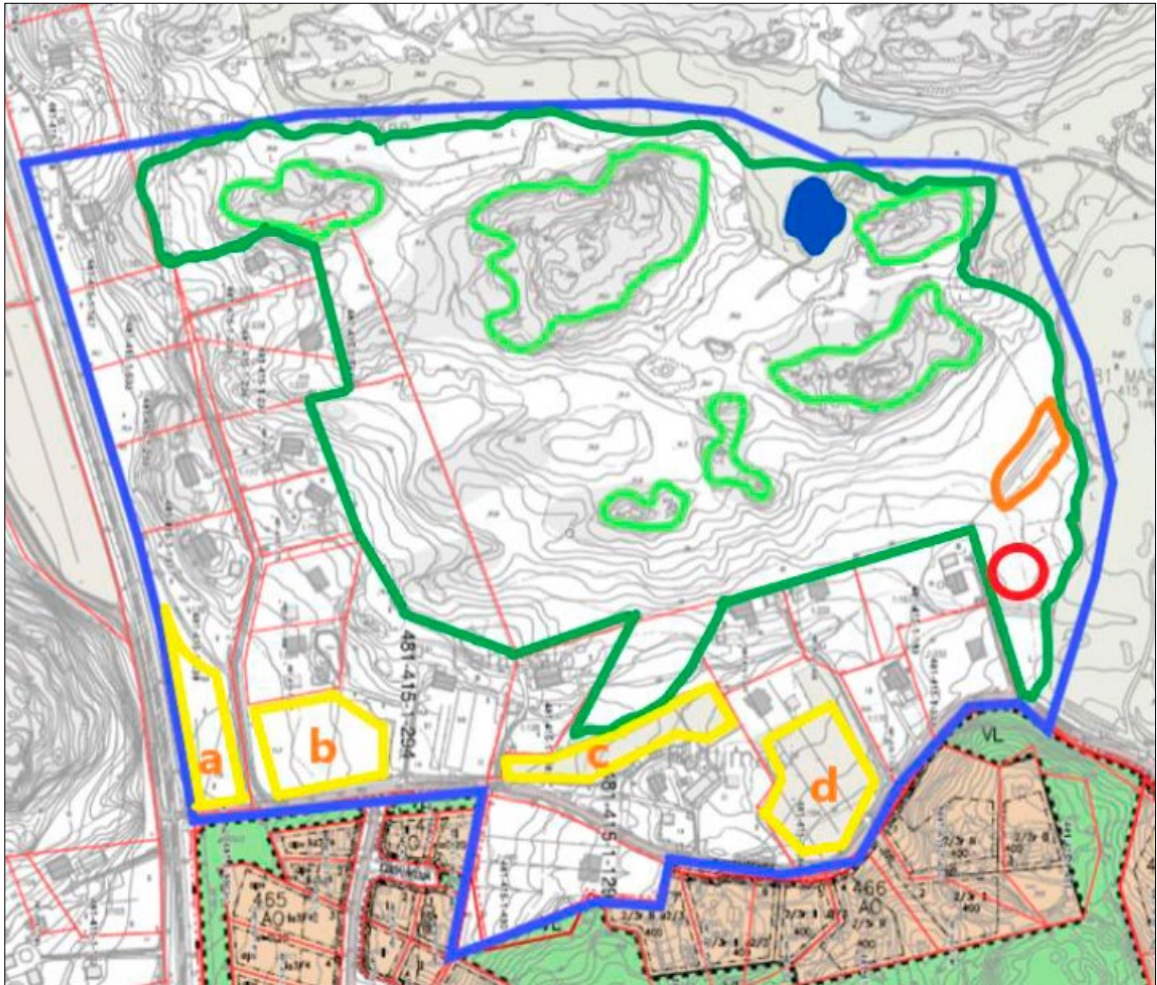


Kuva 4: Alueen voimakkaasti harvennettua metsää, joka on paikoin päässyt heinittymään. (Kuva: Luontotieto Vanamo)

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 suunnittelualan luontorajaukset.

Tuoreen kankaan, kuivahkon kankaan ja niiden vaihettuman metsäalue on **rajattu tummalla vihreällä**.

Kuiva kangasmetsä lakialueilla on rajattu **vaaalealla vihreällä**.

Niittynurmialueet on rajattu **keltaisella ja merkitty kirjaimin a, b, c ja d**.

Saniaislehdon ala on rajattu **oranssilla**.

Ikkuusten alue on ympyröity **punaisella**.

Lampi on merkitty **sinisellä**.

Rajausten ulkopuoliset alueet ovat rakennettua ympäristöä; asuintalontontteja rehevine pihapiireineen, tiealuetta ja kartan pohjois- ja itäreunalla golfkentän viheraluetta. Kartalla ei ole näkyvissä alueen kaivetut ojat, jotka ovat nähtävillä esimerkiksi Karttapaiikka -palvelussa.

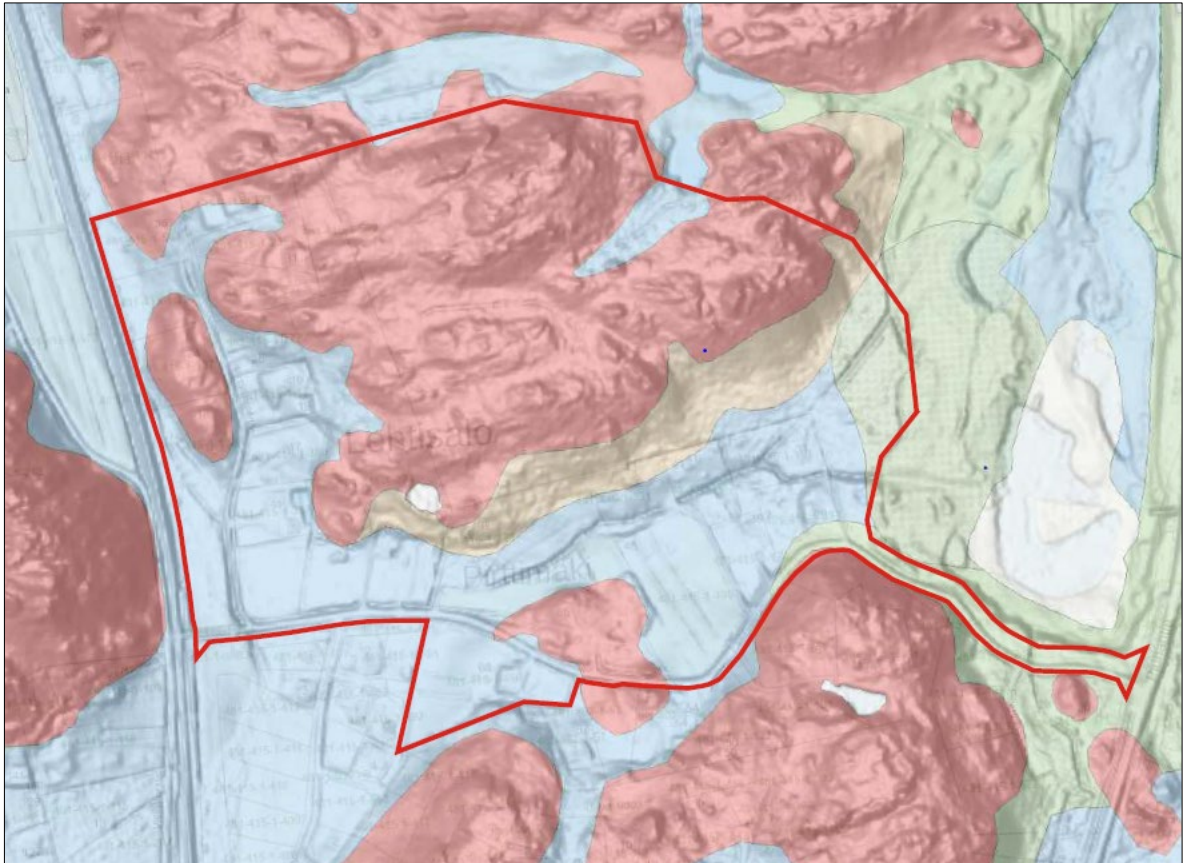
### Luontoselvityksen johtopäätökset

Pirttimäki II-alueella ei ole luonnonsuojelulaki 29 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä tai metsälain 10 § mukaisia tärkeitä elinympäristöjä. Suunnittelualue on tiiviin omakotitaloalueen yhteydessä eikä katkaise olemassa olevaa viheryhteyttä metsäalueiden välillä. Alueen kaavoitusta suunniteltaessa olisi suositeltavaa huomioida huomattavan suuret iäkkäät kuuset ja saniaislehdon pieni ala (kuva 5) ja mahdollisuudet niiden säilyttämiseen ja ennallistamiseen. (Luontoselvitys on kaavan liitteineistona).



### 3.3. Maaperä

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



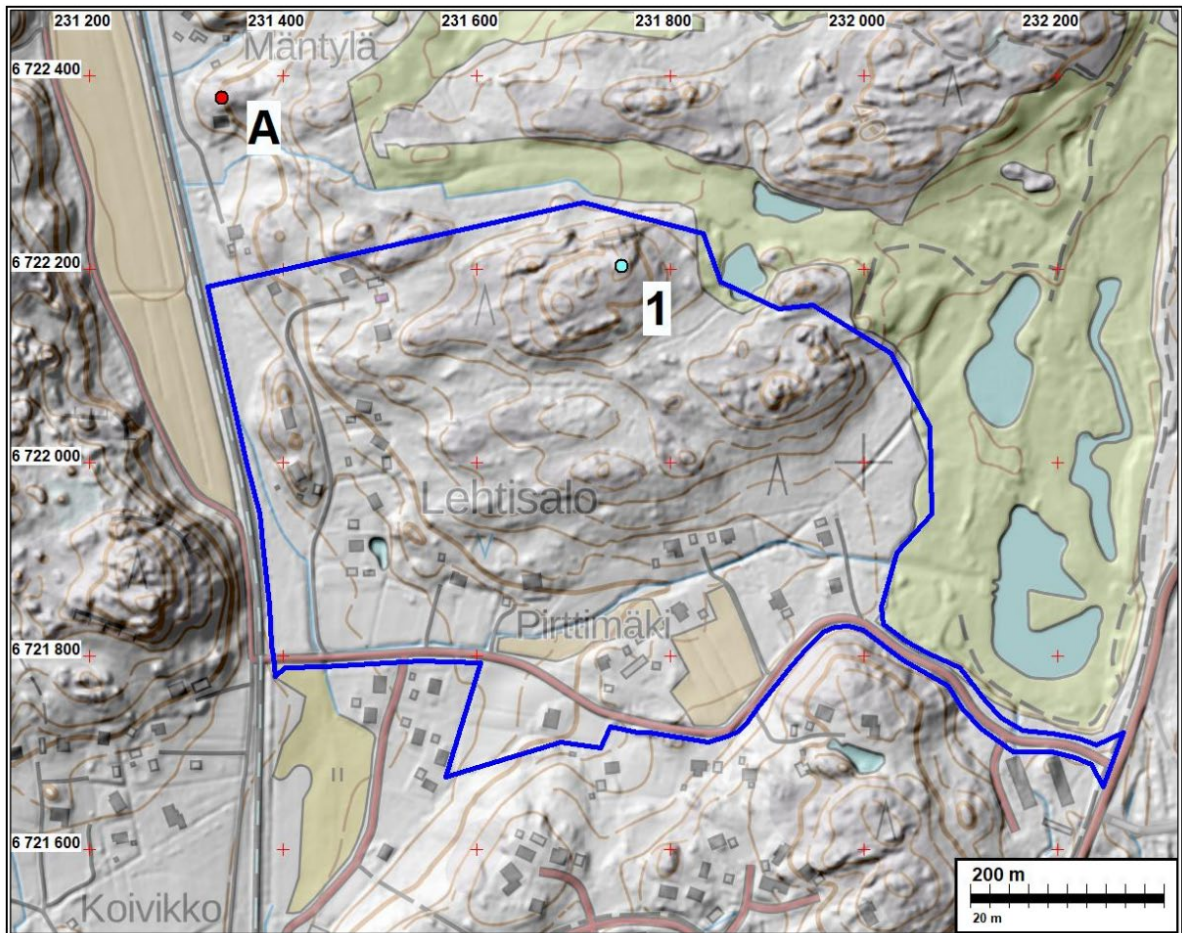
Kuva 6: maankamara, lähde: GTK

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



### 3.4. Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavatyön yhteydessä alueelle laadittiin arkeologinen inventointi (Mikroliitti, 2023) Pirttimäen inventointialueella ei ole aiemmin tunnettuja arkeologisia kohteita. Inventoinnissa löytyi kallion laelle luonnonkivistä rakennettu kivirakenne, jonka funktio on tuntematon. Sitä ei ole syytä pitää kiinteänä muinaisjäännettä eikä muuna kulttuuriperintökohteena, mutta se ehdotetaan merkittäväksi muinaisjäännesrekisteriin statuksella muu kohde. Alueella ei ole inventoinnin jälkeen yhtään tunnettua arkeologista suojelukohdetta.



Kuva 7: Pirttimäen inventointialue on merkitty kartalle sinisellä viivalla rajattuna. Inventointialueen pohjoislaidalle on merkitty turkoosilla pallolla inventoinnissa löytynyt kivirakenne, inventointikohde 1 Pirttimäki (ei suojelukohde, ehdotetaan merkittäväksi muinaisjäännesrekisteriin statuksella muu kohde).

### 3.5. 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 8: Näkymä suunnittelualueen reunasta kohti golf-kenttää. Suunnittelualue ja golf-kentän väyliä erottaa puustoinen reunavyöhyke.

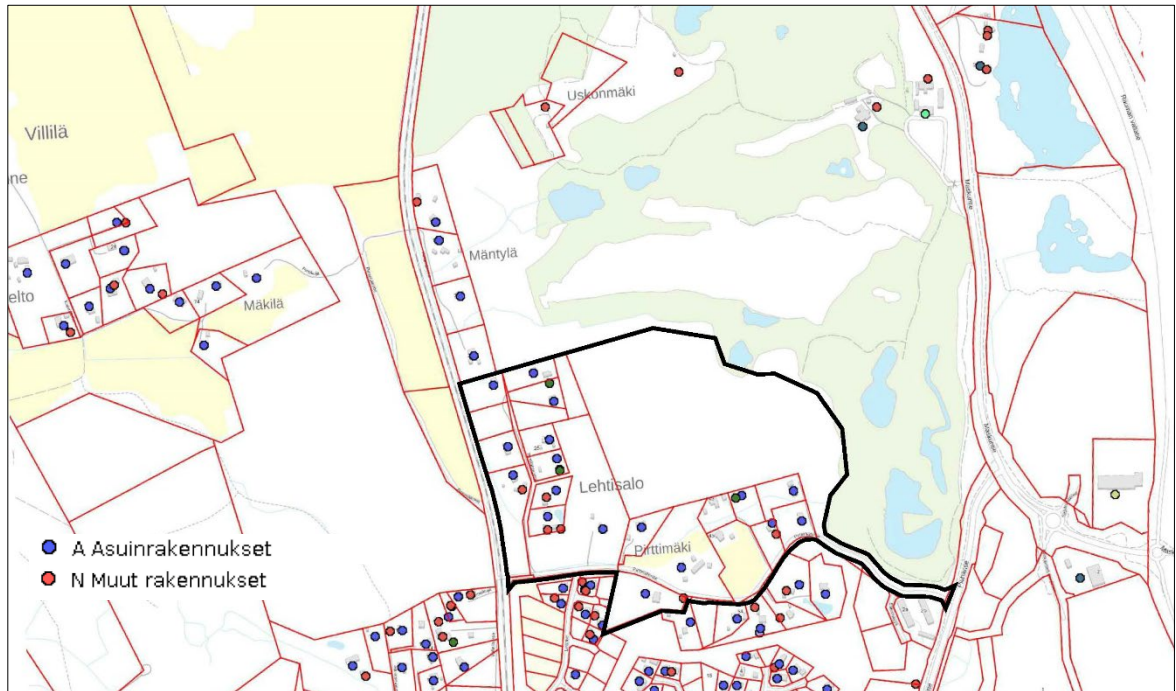
## Rakennettu ympäristö

### 3.6. Rakennuskanta

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



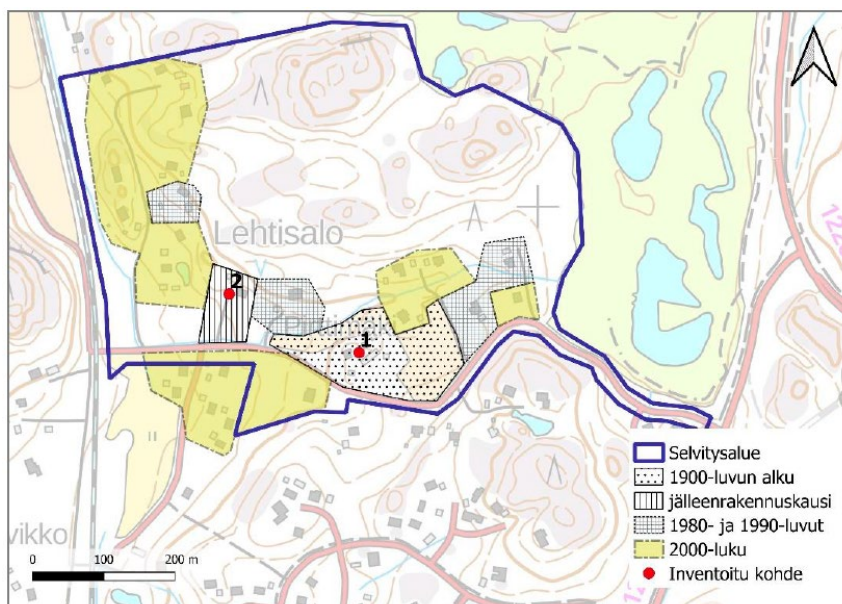
Kuva 9: Alueen nykyinen rakennuskanta sijoittuu väljille ja vehreille erillispientalotonteille, jotka rajautuvat suurelta osin rakentamattomiin metsäalueisiin.



Kuva 10: Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuvat rakennukset. (Lähde: elinympäristön tietopalvelu Liiteri).

### 3.7. Kulttuuriympäristön kerrostumat

Vanhinta kulttuuriympäristön kerrostumaa edustaa selvitysalueella keskeisellä paikalla sijaitseva Pirttimäen tila ja sen ympärillä avoimena säilynyt peltoalue. Asuinpaikka ja pellot ovat nähtävissä jo vuoden 1880 senaatinkartassa. Lehtisalons tila on alkanut rakentua jo ainakin 1940-luvulla, mutta nykyinen päärakennus on 1950- ja 1960-lukujen taitteesta. Pirttimäentien pohjoispuolelle ja alueen länsiosaan Pirttilähteentien varteen rakennettiin yhteensä neljä omakotitaloa 1980- ja 1990-luvuilla. Suurin osa Pirttilähteentien varren ja Pirttimäentien eteläpuolen omakotitaloista on rakennettu 2000-luvun puolella.



Kuva 11. Kartalla on kuvattu Pirttimäen rakennettun ympäristön ajalliset kerrostumat ja inventoitujen kohteiden sijainti. 1) Pirttimäki, 2) Lehtisalo. KT/ Heilu Oy, taustakartta MML 2023.



Kuva 12: Pirttimäen pihapiiriä kuvattuna tieltä päin.

Pirttimäen tilakeskus sijaitsee paikalla, johon vuoden 1880 senaatinkartassa on merkitty torppa. Torppa on kuulunut Kankaisten kartanoon, jolla oli 1800-luvun lopulla yhteensä 12 torppaa. (Vahe 1991, s. 68–69.) Tilakeskus sijaitsee nimensä mukaisesti pienellä mäellä Pirttimäentien varressa, ja sitä ympäröi avoimena säilynyt vanha peltoalue. Pihapiiriin kuuluvat asuinrakennus, vanha piharakennus, sauna, varasto- ja hallirakennus ja vaja. Alueella laaditussa rakennusinventoinnissa vanhan torpan paikalle sijoittuva Pirttimäen pihapiiri on arvioitu ympäristöllisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi.

### 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 suunnittelualan 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 päiväkotiki sijoittuu alueen itäpuolelle Ruskontien varteen n. 3 km etäisyydelle suunnittelualueesta.

### 3.9. Virkistys

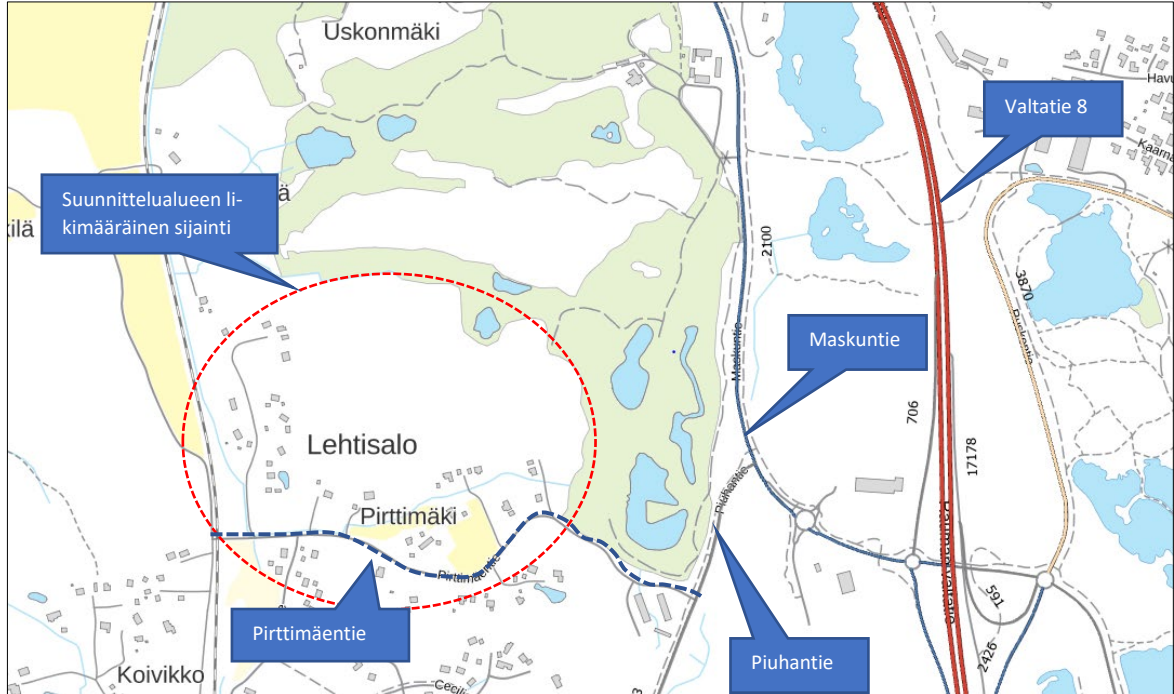
Alueen itäpuolelle sijoittuva Kankaisten Golf on Varsinais-Suomen suurin golfkeskus, jonka alueella on yhteensä 27 väylää. Noin 2 km etäisyydellä vt 8:n itäpuolelle sijoittuu Rivieran virkistysalue, johon sijoittuu mm. kaksi virallista uimarantaa, kaksi frisbeegolf-rataa, beach-volley -kenttä sekä retkeilyreitistö,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

### 3.10. Ajoneuvoliikenne

Alueen eteläpuolella kulkee Pirttimäentien, jonka kautta kulkee yhteys Piihantietä ja Maskuntietä pitkiä edelleen kunnan keskustaajamaan sekä alueen itäpuolella kulkevalle Rauman valtatielle (vt 8). Pirttimäentie välittää lähinnä paikallista liikennettä. Piihantien keskimääräinen vuorokausiliikenne ovat suunnittelualan 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 Piuhantien varteen, josta kulkevat linjat Maskun keskustan ja Turun suuntiin.



Kuva 13: Alueeseen liittyvä katu- ja liikenneverkko.

### 3.11. Kevyt liikenne

Suunnittelualueetta 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.

### 3.12. Tekninen huolto

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

### 3.13. 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.



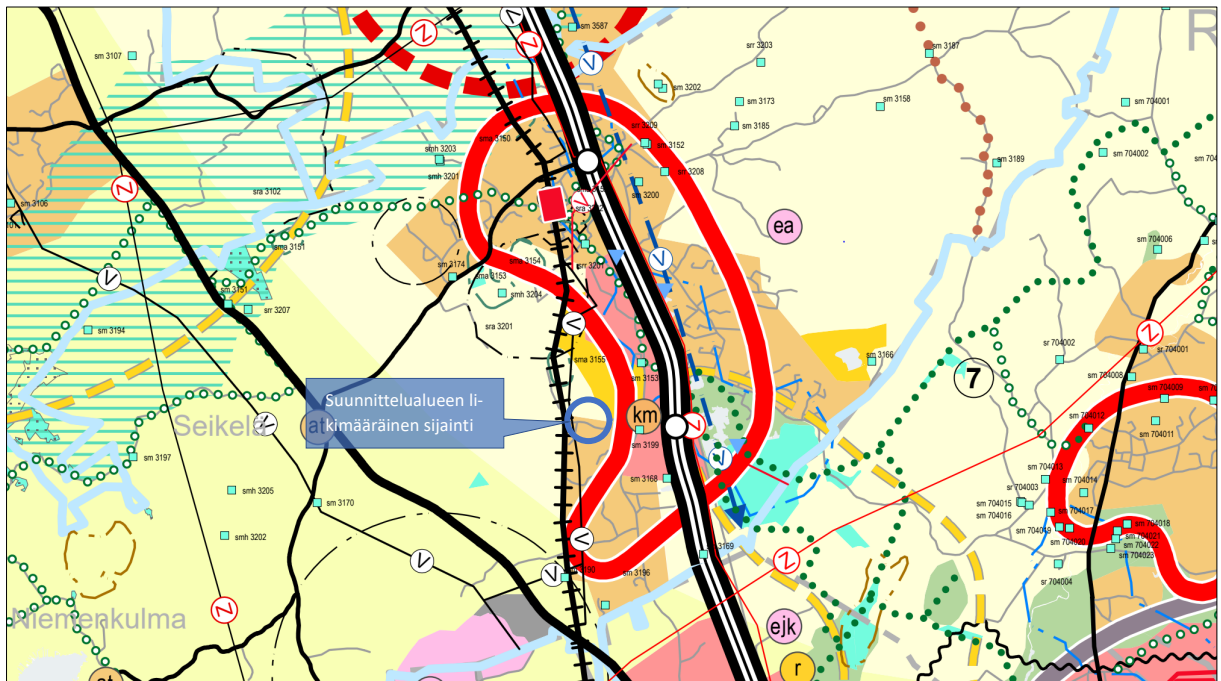
## 4. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### 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.



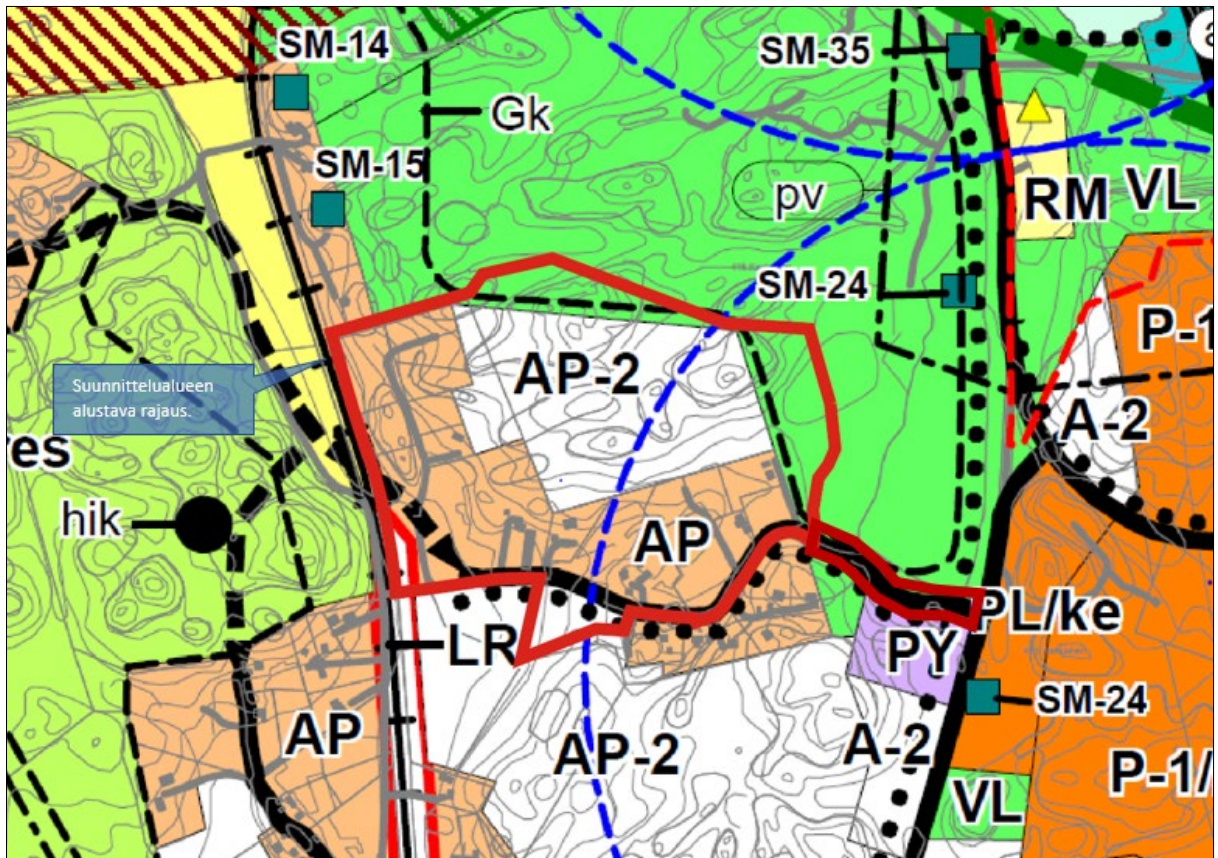
Kuva 14: Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

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

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

Yleiskaavan merkinnällä osoitetaan pääosin rakentamattomat pientaloalueet. Alueelle saa sijoittaa, rivitaloja, kytkettyjä asuinrakennuksia sekä erillispientaloja. Aluemerkintä 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 asuin-alueeksi (AP)**. Merkinnällä osoitetaan pääosin rakennetut pientaloalueet. Alueelle saa sijoittaa, rivitaloja, kytkettyjä asuinrakennuksia sekä erillispientaloja. Aluemerkintä 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**.

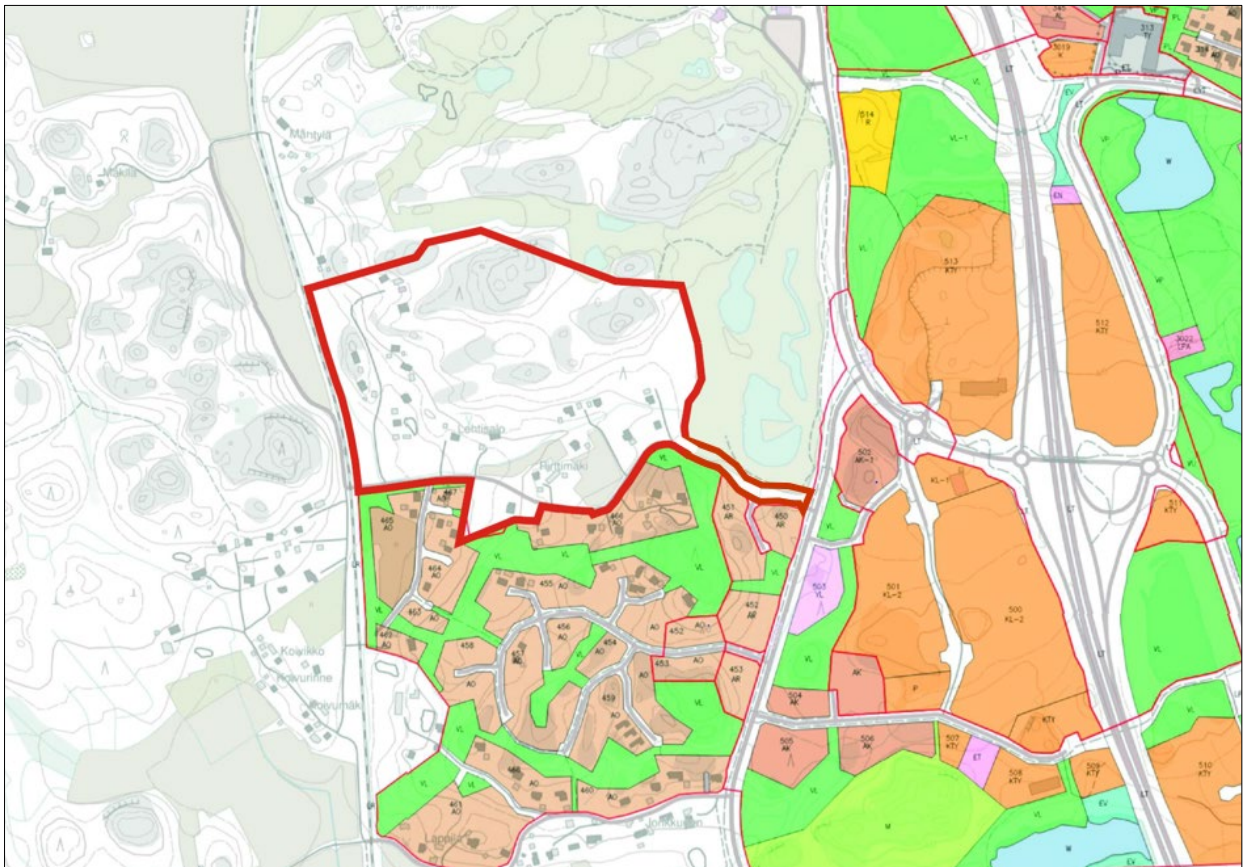
Suunnittelualue kuuluu myös osittain yleiskaavan mukaiseen **lähipalveluvyöhykkeeseen** (yleiskaavassa sininen ympyrä katkoviivalla). Yleiskaavamääräyksen mukaan aluetta kehitetään erityisesti asumisen lähipalvelualueena, tukeutuen keskustatoimintojen alueisiin. Alueen suunnittelussa ja



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

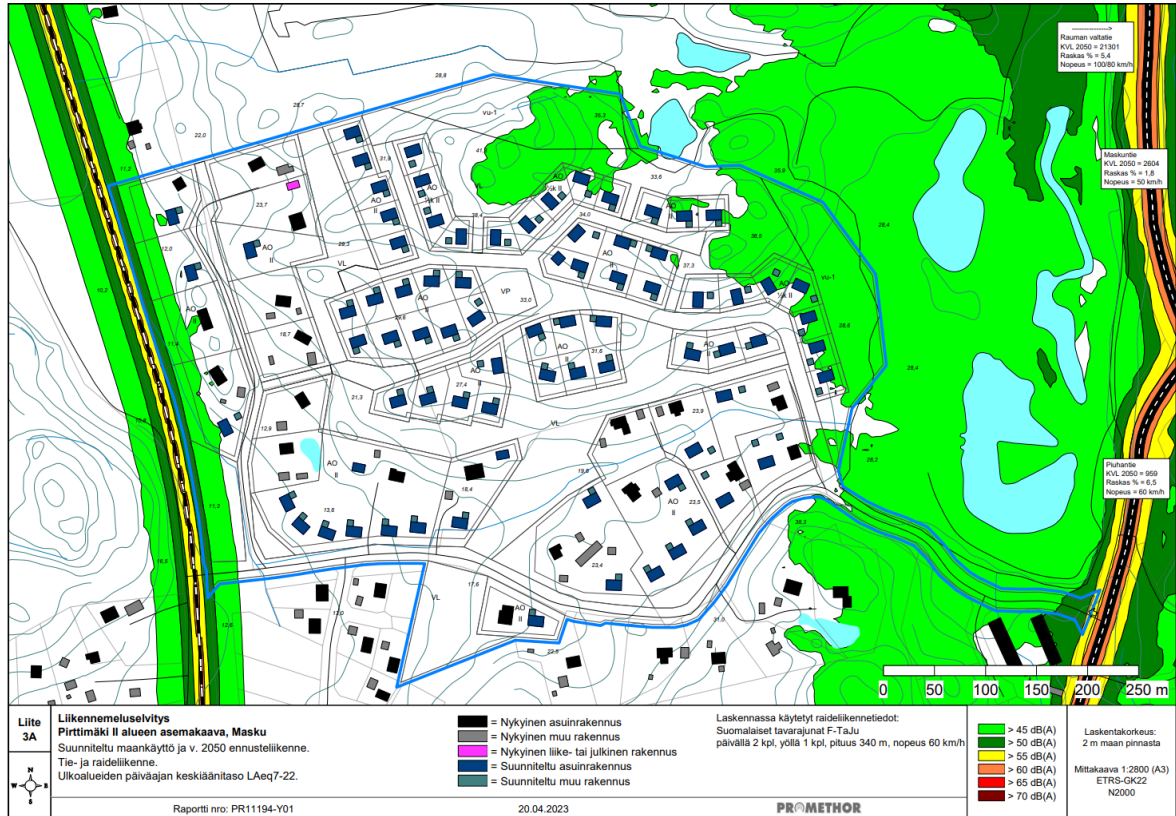
#### 4.5. Rakennusjärjestys

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.



#### 4.6. Tie- ja raideliikenteen meluselvitys

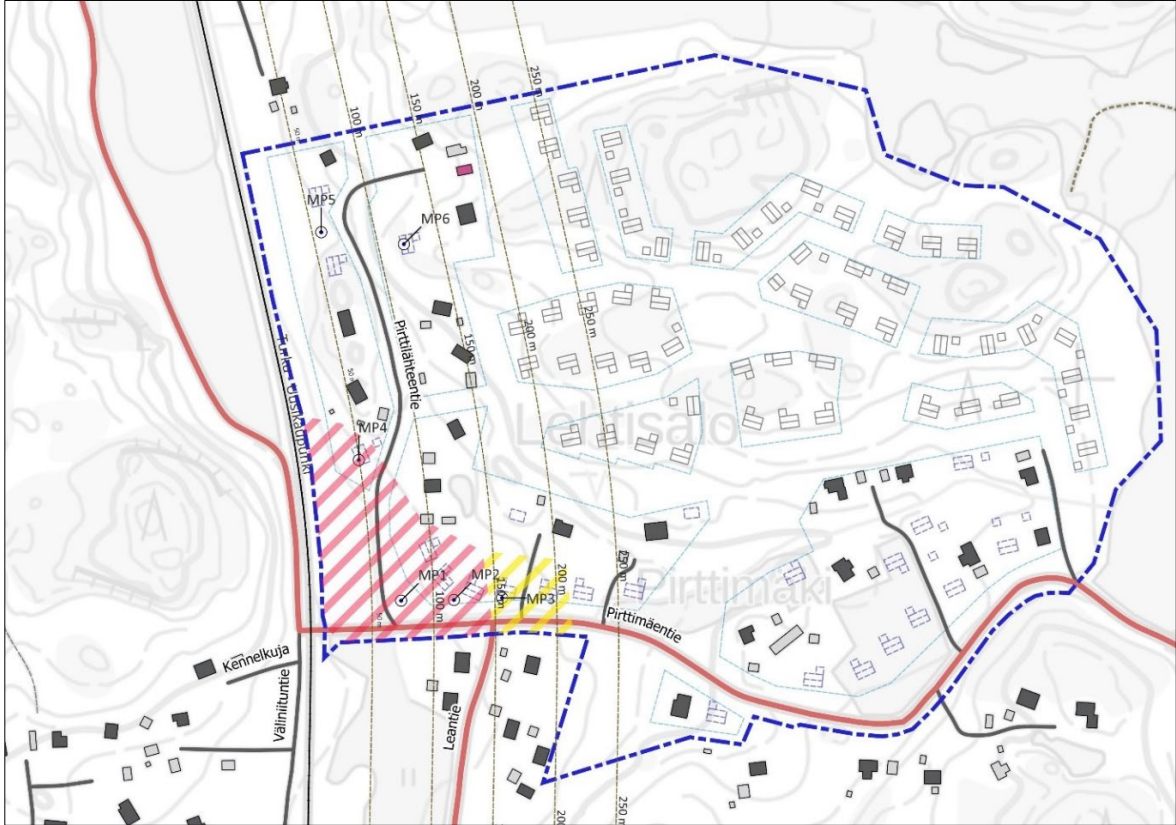


Alueelle laadittiin kaavan valmisteluvaiheessa melu- ja värinäselvitys (Promethor Oy). Yllä olevassa kuvassa on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso alueella suunnitellulla maankäytöllä ja vuoden 2050 ennusteliikenteellä. Tielikenteestä aiheutuva ulkovaippaan kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 46...49 dB(A) kaava-alueen itäosassa. Myös tielikenteestä aiheutuva yöajan keskiäänitaso on alle 45 dB(A).

Rataa lähimpien asuinrakennusten ulkoalueilla yöajan keskiäänitaso ylittää osittain yöajan ohjearvon 45 dB(A). Rataa lähimpien asuinrakennusten tontit ovat kuitenkin sen verran suuria, että yli puolella ulkoalueen pinta-alasta melutaso alittaa ohjearvon 45 dB(A). Näin ollen myös rataa lähimmillä asuinrakennuksilla on riittävästi melulta suojaisia ulkoalueita, eikä niiden suojaksi ole tarpeen esittää meluntorjuntaa.



#### 4.7. Tärinä- ja runkomeluserelvitys



Kuva 17: Ote tärinäselvityksestä.

Kaavan valmistelun yhteydessä alueelle laadittiin tärinä- ja runkomeluserelvitys. Yllä olevassa kuvassa on esitetty raideliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutusalueet. Punaisella rasteroidulla alueella pientaloihin aiheutuva tärinätaso ylittää uusille asuinrakennuksille sovellettavan viihtyvyyshaitan suositusarvon, eikä uusien pientalojen sijoittamista tälle alueelle suositella. Yleisenä vähimmäisetäisyytenä radasta asuinrakennuksille suositellaan käytettävän 50 m. Keltaisella rasteroidulla alueella asuinrakennusten suunnittelussa tulee huomioida resonanssitarkastelussa esitetyt ala- ja välipohjien mitoituksen reunaehdot.

## 1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 1.1. 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 määrään kunnanhallituksen 20.6.2022 § 126 tekemän päätöksen mukaisesti. Hankittujen alueiden asemakaavoituksen lisäksi tarkoitus on todeta asemakaavassa olemassa oleva rakennuskanta ja tutkia täydennysrakentamismahdollisuudet Pirttimäentien ja Pirttilähtentien rajautuvilla alueilla.



## 1.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

## 1.3. 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)

## 2. Asemakaavan tavoitteet

### 2.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

### 2.2. 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.

### 2.3. Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa Maskun kuntakeskus sekä valtatie lähiympäristöön sijoittuvat taajamatoimintojen alueet on maakuntakaavassa merkitty kehittämisperiaatemerkinällä 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 kehittävä ja ominaispiirteet huomioiva. 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.

### 2.4. 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.

### 2.5. Yleiskaavasta johdetut tavoitteet

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

Suunnittelualueeseen kuuluu voimassa olevan yleiskaavan mukaista uutta pientalovaltaista asuin aluetta (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.

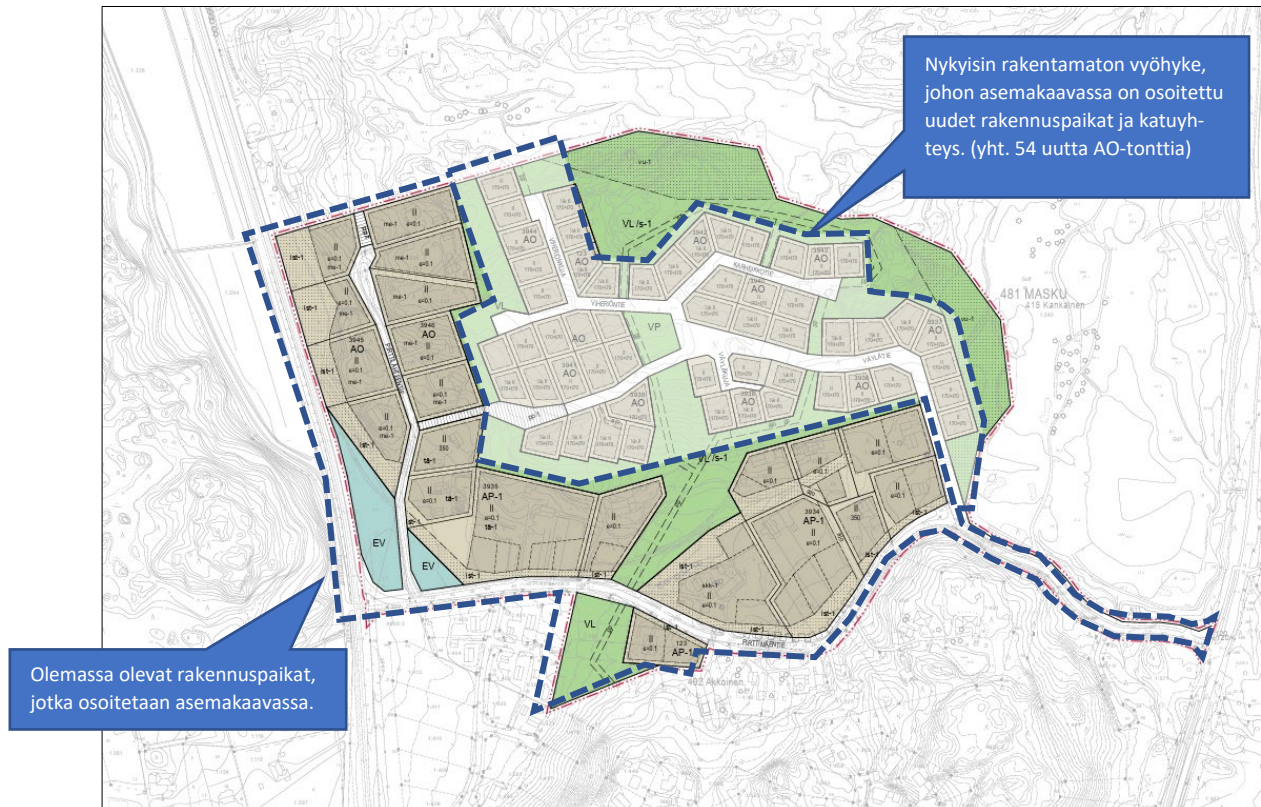
Suunnittelualue kuuluu myös osittain yleiskaavan mukaiseen lähipalveluvyöhykkeeseen (yleiskaavassa sininen ympyrä katkoviivalla). Yleiskaavamääräyksen mukaan aluetta kehitetään erityisesti asumisen lähipalvelualueena, tukeutuen keskustatoimintojen alueisiin. Alueen



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

### 3. Kaavan rakenne

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



Kuva 18: Kaavaehdotus

#### 3.1. 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 m<sup>2</sup>. Uusille tonteille on merkitty rakennusoikeudeksi 170+70, jossa ensimmäinen luku osoittaa rakennusoikeuden kerrosneliömetreinä. Toinen luku osoittaa talusrakennusten rakennusoikeuden kerrosneliömetreinä. Yksityisten omistamat nykyiset pientalokiinteistöt suunnittelualan etelä- ja itäreunassa on merkitty kaavassa AP-korttelialueiksi. Näille tonteille rakennusoikeus on kaavassa merkitty tehokkuuslukuna e=0,1.

#### 3.2. Aluevaraukset

##### 3.2.1. Korttelialueet

###### Erillispientalojen korttelialue AO

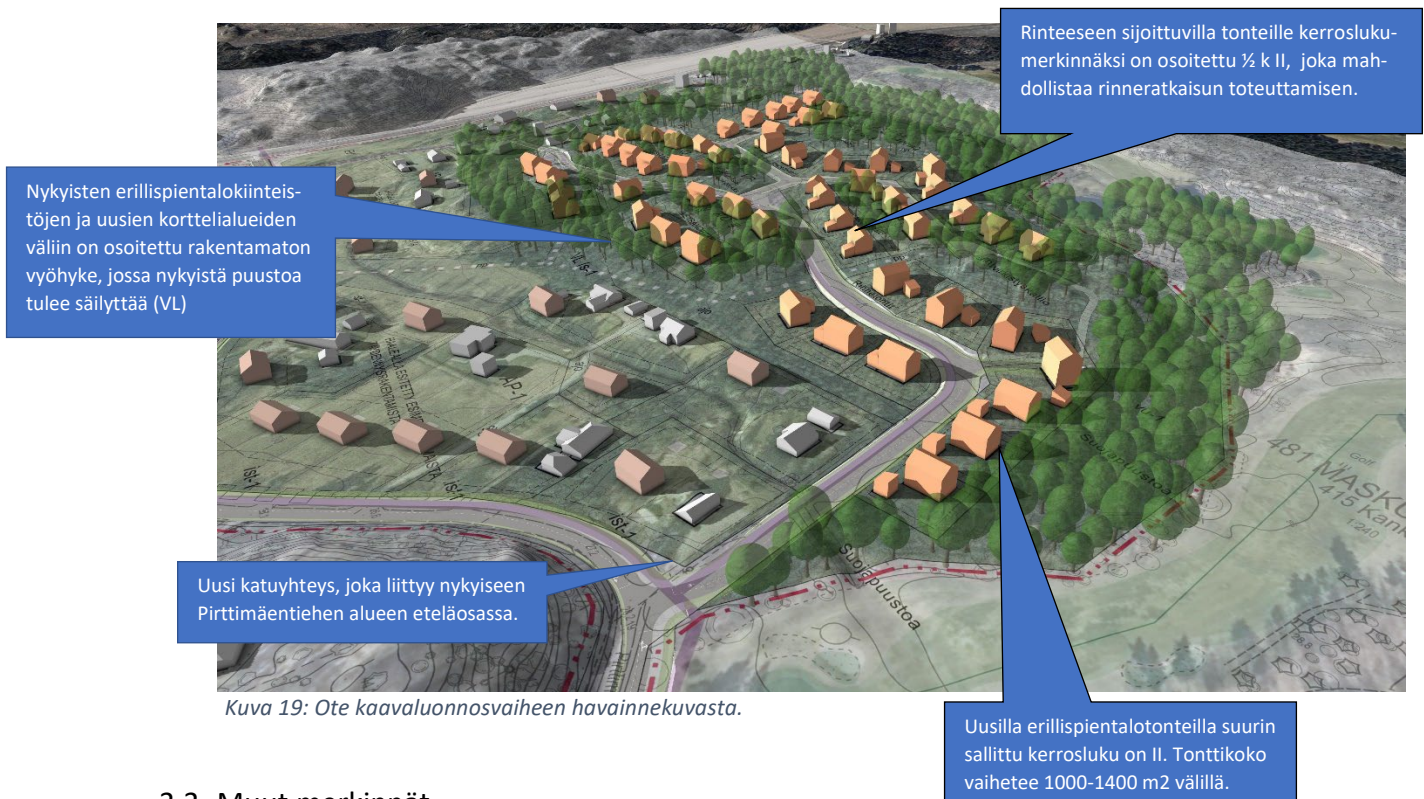
Kullekin tontille voidaan sijoittaa asuinrakennuksia sekä niihin liittyviä talusrakennuksia.



## Lähivirkistysalue VL

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

Uusien korttelialueiden ja golf-kentän väliin on merkitty kaavassa alueen osa (vu-1), jolle saa sijoittaa golfkentän väyliä ja reitistöjä ja jolla sijaitsee golfkentän suojapuustoa. Reitistön suunnittelussa ja suuntauksessa alueella tulee huomioida läheiset asuintontit ja niiden turvallisuus. Alueelle ei saa toteuttaa julkisia ulkoilureittejä. Reitistön ulkopuolelle jäävät alueen osat tulee säilyttää luonnontilaisen kaltaisina



### 3.3. Muut merkinnät

#### 3.3.1. Rakennusten sijoittaminen

Rakennukset tulee sijoittaa kaavaan merkittyjen rakennusalojen sisälle.

Osalle korttelialueista on merkitty istutettava alueen osa. Alue tulee pääsääntöisesti hoitaa maisemallisesti avoimena kasvillisuudeltaan monimuotoisena niittynä tai viljelykäytössä. Alueella saa säilyttää ja istuttaa luonnontilaisen kaltaisia puu- ja pensasryhmiä. Alueelle tulee mahdollistaa yhteinen hulevesioja sekä tarvittavat tonttiliittymät.





Kuva 20: Havainnekuva luoteesta. Kuvan vasemmassa reunassa näkyy nykyinen golf-kentän väylä

### 3.3.2. 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 sijoittuville tonteille on kerroslukumerkinnäksi osoitettu  $\frac{1}{2}$  k II, joka mahdollistaa rinneratkaisun toteuttamisen, jossa ensimmäinen (puolikas kerros  $\frac{1}{2}$  k) sijoittuu rinteeseen, ja tämän päälle voidaan sijoittaa kaksi täyttä kerrosta (II).

### 3.3.3. Rakentamistapa

Rakennusten ja rakenteiden tulee tontilla muodostaa arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään yhtenäinen kokonaisuus. Pääasiallisena rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta tai muutoin pyrkiä hiilineutraaliin rakentamistapaan. Julkisivun päävärin tulee olla kuultava, keskitummaa vaaleampi ja värisävyltään lämminsävyinen. Talusrakennukset tulee sovittaa asuinrakennuksen väriyksen. Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto. Katon värin tulee olla keskitummaa vaaleampi. Viherkatot ovat suositeltavia talusrakennuksissa. Pihapiirin saa aidata alle 1 m korkealla sirolla ja läpinäkyvällä metalliaidalla, rakennusten väriyksen sovitettuna puuaidalla tai pensasaidalla. Tarpeeton aitaaminen on muutoin kielletty.

### 3.3.4. Piha-alueet

Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää pihapiirros, jossa esitetään maarakentamisen massatasapainolaskelma, hulevesien hallintapiirros sekä tontin kasvillisuus. AO- korttelialueiden yleisilmeen tulee olla luonnonläheinen ja kasvillisuudeltaan monimuotoinen. AP-1-korttelialueiden yleisilmeen tulee olla maaseutumainen, korostaen avointa maisematilaa. Tarpeetonta louhimista ja pengertämistä tulee välttää sovittamalla pihat ja rakennukset maastoon. Ylijäämämassat tulee käyttää pihan muotoiluun tai hyödyntää muutoin lähialueella. Pihat tulee pääsääntöisesti toteuttaa vettä läpäisevin pintamateriaalein. Hulevedet tulee viivytellä ja mahdollisuuden mukaan imeyttää tontilla, ellei tontti ole



liian kalliainen hulevesirakenteiden luontevalle toteutukselle. Tontista vähintään 30 % tulee säilyttää tai istuttaa luonnontilaisen kaltaisena. Tontilla tulee ensisijaisesti säilyttää olevaa luonnonmukaista puustoa ja aluskasvillisuutta. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa yksi puu kutakin tontin 100 neliömetriä kohden. Istutettavan kasvillisuuden valinnassa tulee suosia luonnonmukaista monimuotoista lajistoa ja välttää yksipuolista nurmettamista.

### 3.3.5. Uusiutuvat energialähteet

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää arviointi tontin uusiutuvan energian hyödyntämismahdollisuuksista. Tontilla on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Mahdolliset maalämpökentät ja -kaivot saa kunnan/maanomistajan luvalla toteuttaa yleisille alueille



Kuva 21. Havainnekuva.

### 3.3.6. Liikennejärjestelyt

Alueelle osoitetaan asemakaavassa katualueita, jotka palvelevat uusia AO-tontteja. Alueen läpi kulkevan kokoojakadun mitoitukset 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)

### 3.3.7. Junaliikenteen värinävaikutukset

Asemakaavassa on osoitettu tontit, joille tulee varautua junaliikenteen aiheuttamaan värinävaikutukseen. Värinän huomioiminen edellyttää lähtökohtaisesti rakennuksen ala- ja välipohjien mitoittamista rakennukseen kohdistuvien värinätasojen edellyttämällä tavalla. Värinä ei asuinrakennusten sisätiloissa saa ylittää voimassa olevia suositus- tai määräysarvoja. Runkomelun huomioiminen



edellyttää lähtökohtaisesti rakennuksen perustusten kallioon kytkeytymisen estämistä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää rakennuskohtaiset ratkaisut tärinän hallitsemiseksi.

### 3.3.8. Kunnallistekniset linjat

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

## 4. 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 selvittävä 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	Alueella ei ole tunnettuja ja/tai muissa kaavoissa osoitettuja kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä rakennussuojelukohteita tai arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.
Luonto ja luonnonympäristö	Suurin osa suunnittelualueen metsäalasta on tuoretta sekä kuivahkoa kangasmetsää, jossa on harvennushakkuiden jäljiltä valtapuuna mänty. Metsä



	<p>on voimakkaasti harvennushakattua ja valoisaa 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 alueen tarkemman suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota hulevesien hallittuun poisjohtamiseen.</p>
Taloudelliset vaikutukset	<p>Alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen aiheuttaa kunnalle kustannuksia. Uusista erillispientalotonteista syntyy kunnalle tontinmyyntituloja.</p>
Virkistys, ihmisten elinympäristön viihtyisyys	<p>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.</p>
Ilmastovaikutukset	<p>Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu erillinen ilmastovaikutusten arviointi, jossa on hyödynnetty ympäristöministeriön ilmastokestävän kaavoituksen KILVA-työkalua. Ilmastovaikutusten arviointi ja sen pohjalta tehdyt suoritukset ovat kaavaselostuksen liitteenä.</p>
Palvelut	<p>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.</p>
Suhde yleiskaavaan	<p>Asemakaava on yleiskaavan mukainen. 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. Nykyiset, jo osittain rakentuneet pientalotontit on merkitty yleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Merkinnällä osoitetaan pääosin rakennetut pientaloalueet</p>



Suhde maakuntakaavaan	Suunnittelualueelle on maakuntakaavassa merkitty maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) sekä taajamatoimintojen aluetta (A). Maakuntakaavassa Maskun kuntakeskus sekä valtatie lähiympäristöön sijoittuvat taajamatoimintojen alueet on maakuntakaavassa merkitty kehittämisperiaatteen merkinnällä kaupunkikehittämisen kohdealueeksi. Kaavoitettava alue sijoittuu tämän kohdealueen reunaan ja jatkaa nykyistä Pirttimäki I pientaloaluetta täydentäen olemassa oleva yhdyskuntarakennetta.
Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttöta-voitteisiin (VAT)	Asemakaava toteuttaa sen sisältöön liittyen tunnistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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