



Maskun kunta

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Pirttimäki II asuinalueen asemakaava, 20.10.2022



Kuva: Suunnittelualan alustava rajaus



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 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.

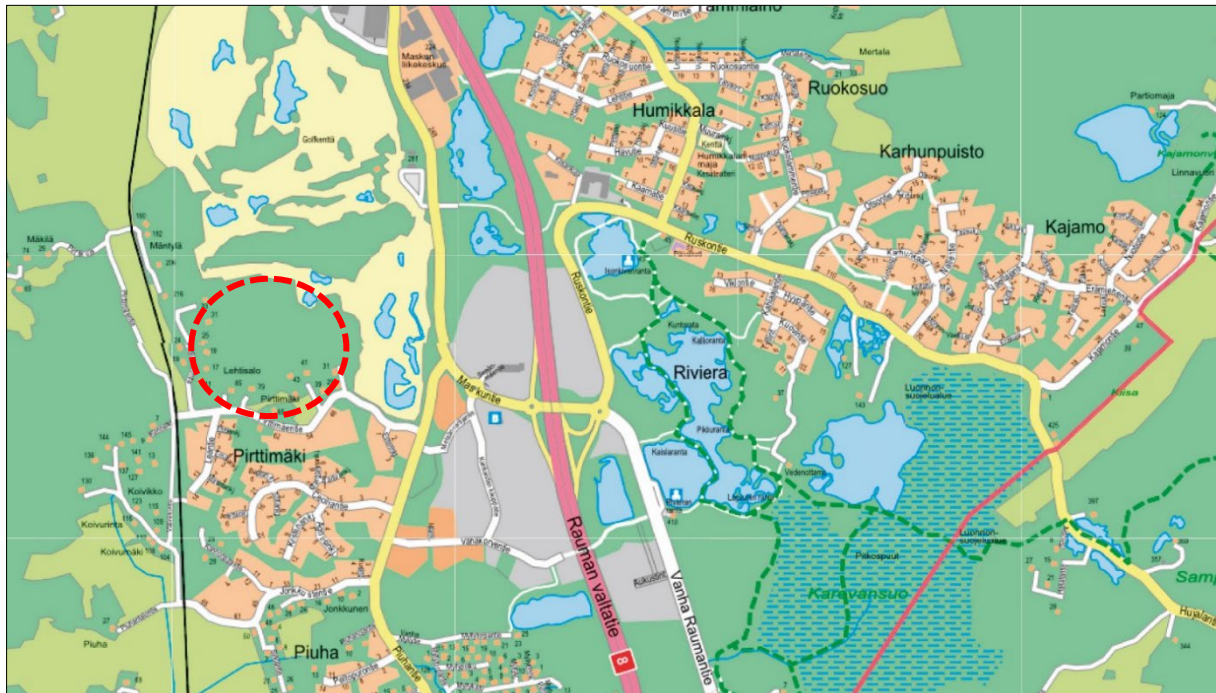
Suunnittelualue itäpuolella, noin 700 m etäisyydellä kulkee Raumantie (vt 8), ja länsipuolella Turun ja Uudenkaupungin välinen rata. Vuonna 2021 sähköistettyä rataa pitkin kulkee ainoastaan tavaraliikennettä. Kaava-alue rajoittuu eteläpuolella Pirttimäentiehen, joka on alueen sisäistä paikallisliikennettä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

Kuva 1: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella pisteellä.



Kuva 2: Kankaisten Golf-kenttä sijoittuu suunnittelualueen itäpuolelle.





Kuva 3: Kaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuva Pirttimäki I asuinalue on toteutunut pitkälti voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti pientaloalueena.

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 Pirttilähteentien välisellä alueella.

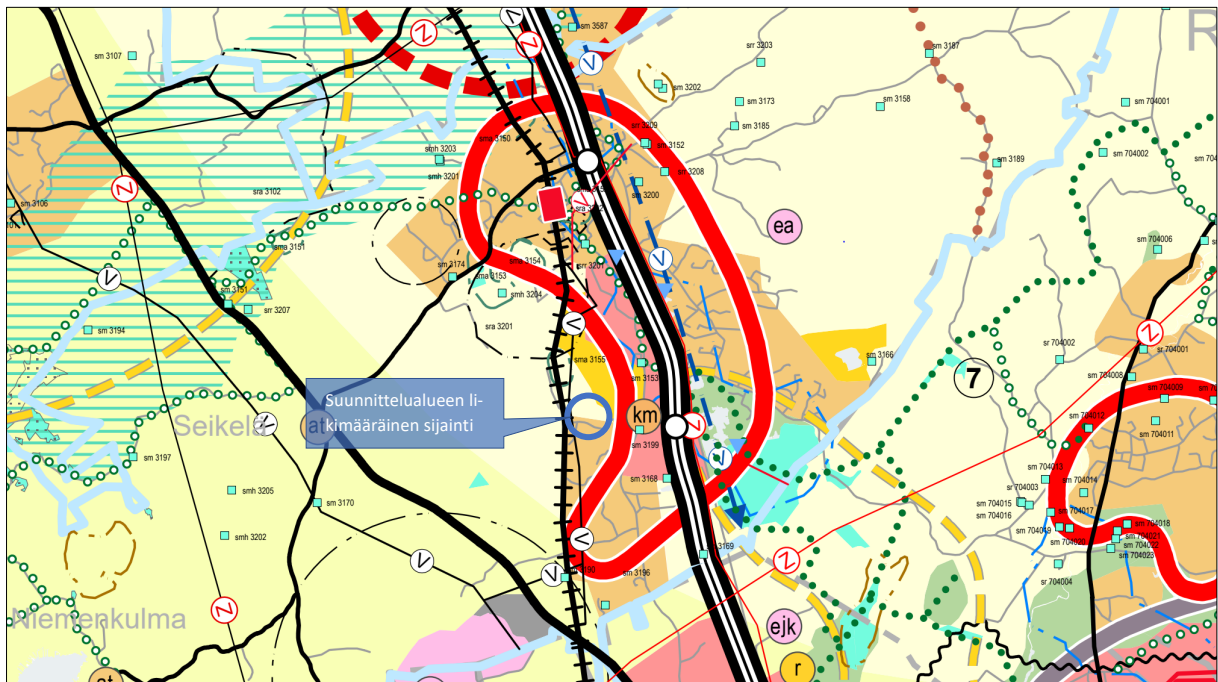
2. KAAVOITUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT

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.

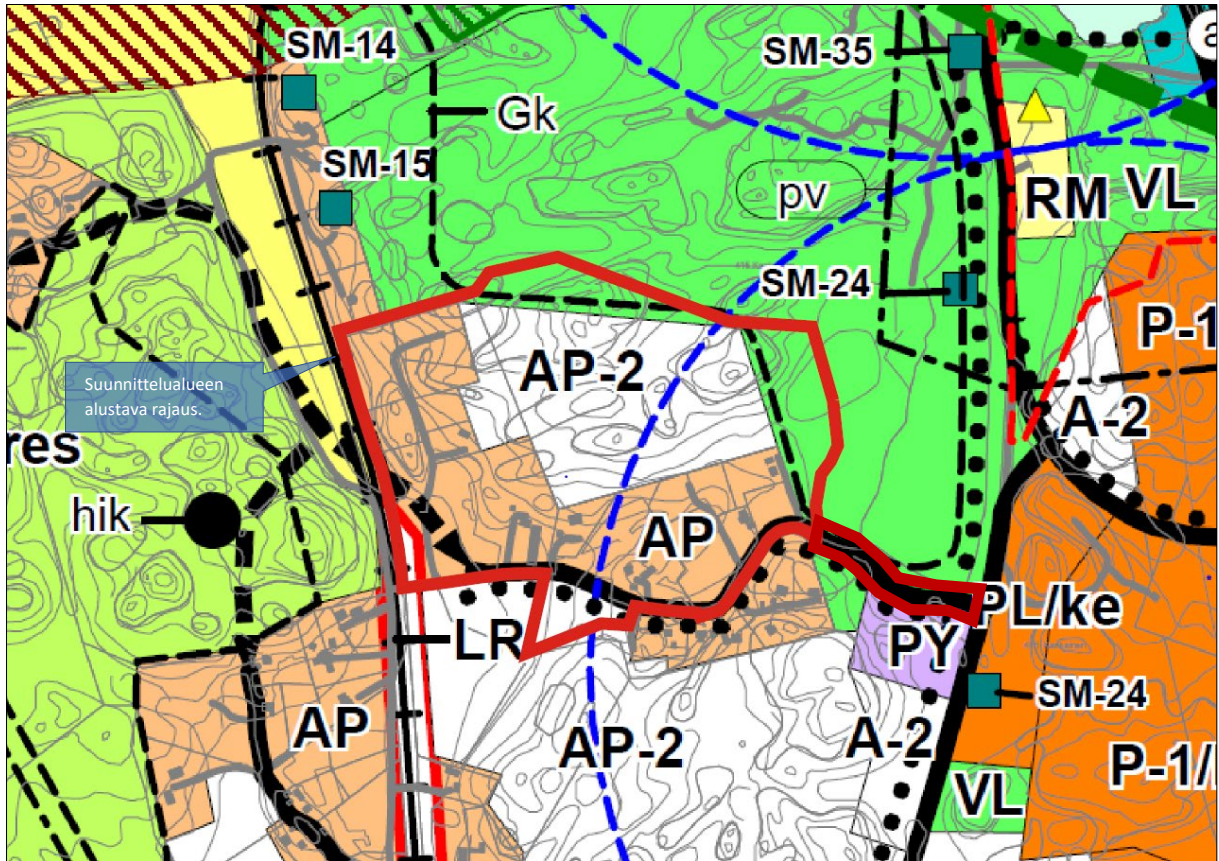


Kuva 4: Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

Suunnittelualueelle on maakuntakaavassa merkitty 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.



2.3. Yleiskaava



Kuva 5: Ote Maskun yleiskaava 2020:sta. Suunnittelualueen alustava rajaus on merkitty punaisella viivalla.

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. Aluemerkinä 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. Aluemerkinä 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, liikumisen tasa-arvoisuus sekä kevyillä liikennemuodoilla ja jalan asiointi.



3. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaava laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä 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 (tarvittaessa)

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: <ul style="list-style-type: none">- Hankkeesta tiedottaminen kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa- Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja selostus, jossa kuvataan suunnitteluratkaisu.- Kuulutus valmisteluaineiston nähtävilläolosta (Vakka-Suomen Sanomat), kunnan tiedostuslehdessä (Maskulainen) ja kunnan ilmoitustaululla ja nettisivuilla.	Vuosi 2021 Vuosi 2022 Lokakuu 2022
<ul style="list-style-type: none">- Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja osalliset voivat jättää siitä mielipiteitä.- 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



20.10.2022

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