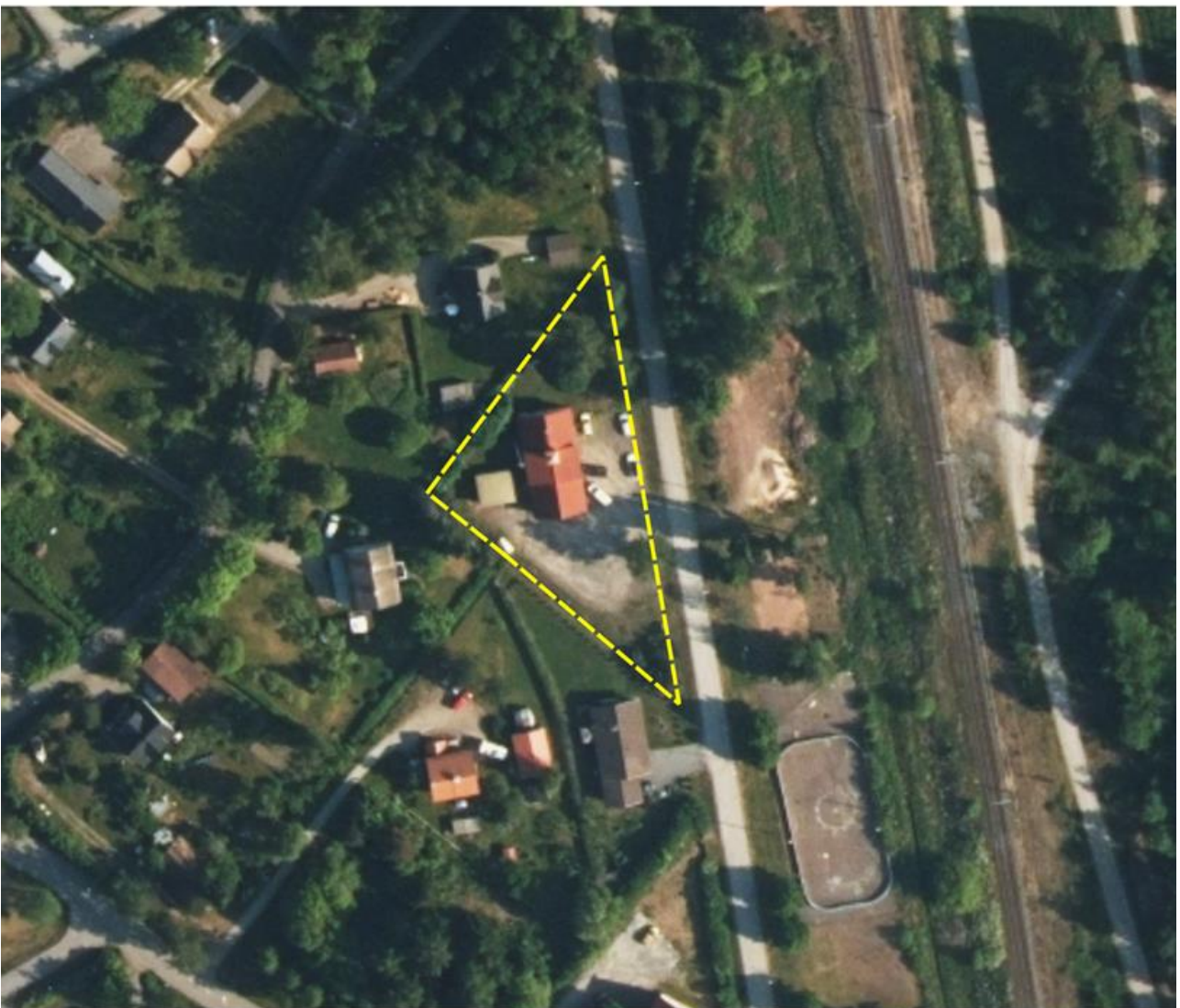


Kaavaselostus

Maskun kunta
Vanhan paloaseman Brankkarin
asemakaavan muutos



Päiväys
Tekijä

28.5.2025
Miska Muikkula
Petri Hautala
ehdotusvaihe

Versio

Sisältö

Kaavakartta	4
Liitteet.....	4
Muut kaavaan liittyvät asiakirjat	5
1. Perus- ja tunnistetiedot	6
1.1 Tunnistetiedot	6
1.2 Kaava-alueen sijainti	6
1.3 Kaavan tarkoitus	8
2. Tiivistelmä	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	8
2.1.1 Aloitutus	8
2.1.2 Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	8
2.1.3 Ehdotusvaihe	8
2.1.4 Hyväksyminen.....	8
2.2 Asemakaava	8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	9
3. Lähtökohdat.....	10
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	10
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	10
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	10
3.1.3 Kulttuuriympäristö ja maisema.....	10
3.1.4 Rakennettu ympäristö	10
3.1.5 Liikenne	11
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	11
3.1.7 Maanomistus.....	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2.2 Maakuntakaava	12
3.2.3 Yleiskaava	13
3.2.4 Asemakaava	15
3.2.5 Rakennusjärjestys	15
3.2.6 Pohjakartta.....	15
3.2.7 Selvitykset ja inventoinnit	15
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.3.1 Osalliset.....	16

4.3.2	Vireilletulo	16
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	17
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	17
4.3.5	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	17
4.4.2	Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.6	Mielipiteiden huomioiminen	17
5.	Asemakaavan kuvaus	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.1.1	Mitoitus.....	18
5.1.2	Keskeinen sisältö ja perusteet	18
5.2	Aluevaraukset	18
5.2.1	Korttelialueet	18
5.2.2	Asemakaavamääräykset	18
5.3	Kaavan suhde muihin suunnitelmiin	19
5.4	Kaavan vaikutukset	20
5.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	20
5.6	Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	20
5.7	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan	20
5.8	Vaikutukset ilmastoon.....	20
5.9	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	21
5.10	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	21
5.11	Ympäristön häiriötekijät	21
5.12	Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
6.	Asemakaavan toteutus	22
6.1	Toteutusta suunnitelmat.....	22
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3	Toteutuksen seuranta	22

Kaavakartta

Asemakaavakartta, ehdotus 1:2000

7.1.2025, tark. 16.5.2025

Liitteet

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

28.5.2025

Liite 2: Seurantalomake

Liite 3: Maskun vanhan paloaseman rakennusinventointi

Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

Täydentyy tarpeen mukaan kaavan laadinnan edetessä.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 7.1.2025 päivättyä ja 16.5.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi: Vanhan paloaseman Brankkarin asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutos koskee 10.8.1990 vahvistetun Hallintotien alueen rakennuskaavojen muutoksen osaa korttelista 132a sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelia 132a.

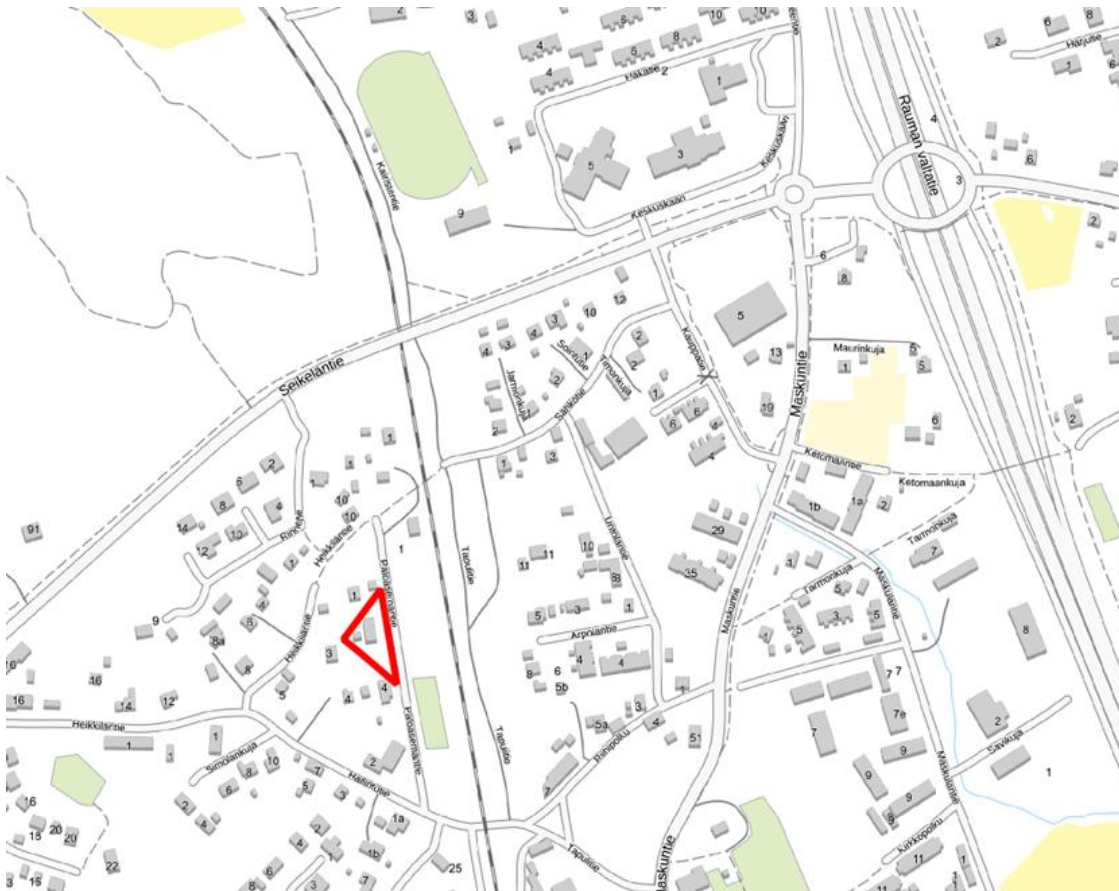
1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Maskun keskustan lounaisosassa Hallintotien varteen. Suunnittelualue sijoittuu Maskun kunnan keskustan alueelle noin 500 metrin päähän kunnanvirastosta.

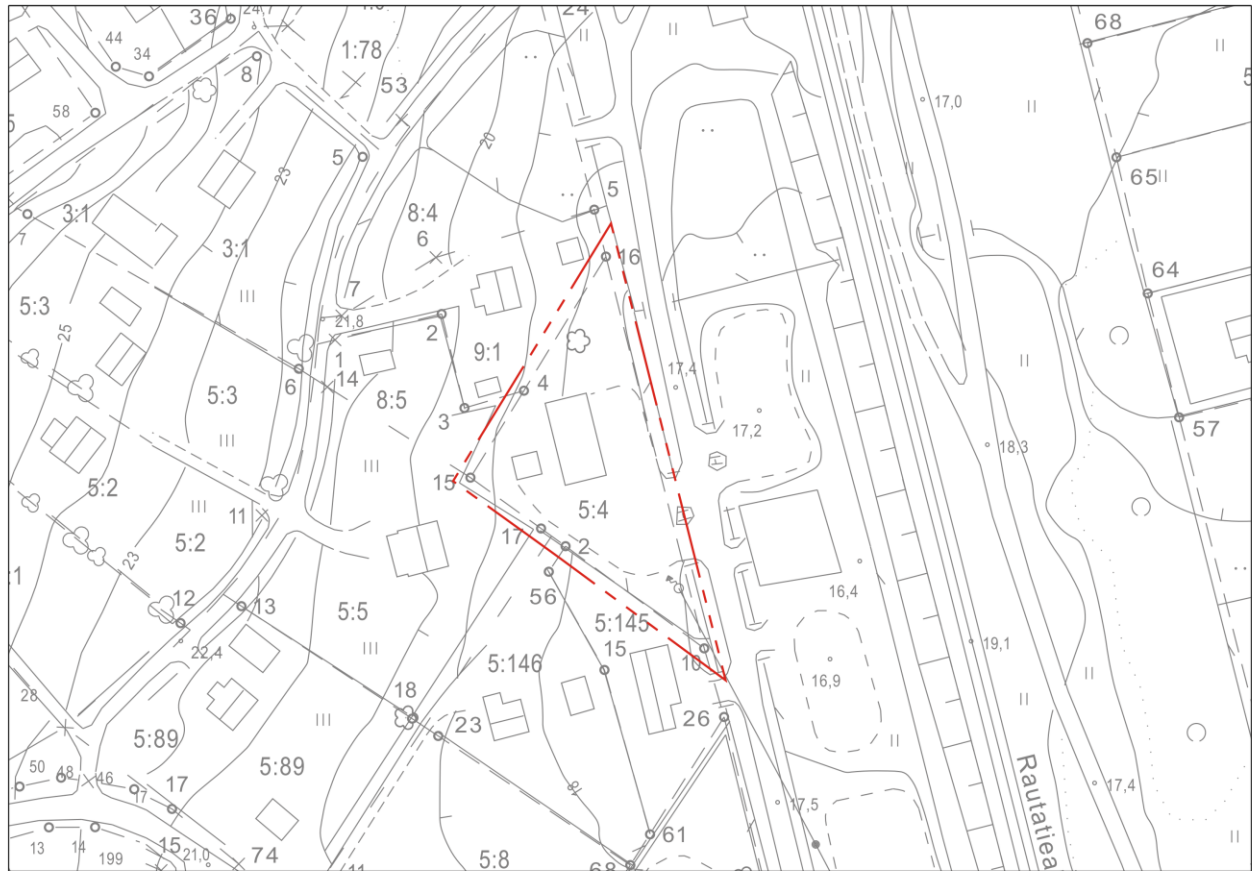
Suunnittelualue sijoittuu jo rakennettuun ympäristöön. Suunnittelualue rajautuu itäpuolelta Hallintotien katualueisiin. Suunnittelualueen ympäristö on muuten asemakaavoitettua ja rakennettua asuinalueita. Alueen itäpuolelle sijoittuu rautatiealue.

Alueen (kiinteistön) koko on 1988 m². Asemakaavan aluerajaus tarkentuu tarpeen mukaan suunnittelun edetessä.

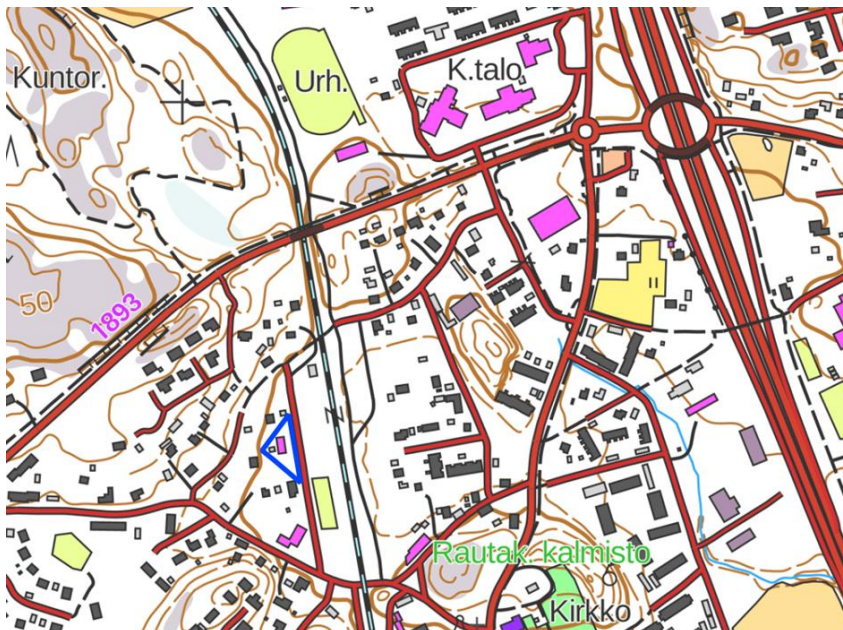
Alustava suunnittelualue sijoittuu kiinteistölle 481-435-5-4 Kuntala.



Kuva 1. Alueen sijainti. Sijainti osoitettu punaisella rajauksella. (Taustakartta © Maanmittauslaitos 2024)



Kuva 2. Kaavarajaus 3 metrin päässä aluerajauksesta kunnan pohjakartalla.



Kuva 3. Kaava-alueen rajaus sinisellä viivalla Maanmittauslaitoksen maastokartalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus muuttaa yleisten rakennusten korttelialue (Y) liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kunta omistaa tontin ja kunnan tavoitteena on myydä tontti.

2. Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan alueidenkäyttölain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Aloitus

Kaavahankkeen aloittamisesta on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa 16.12.2024 § 244.

Aloitusvaiheessa on valmisteltu kaavan laadintaa kokoamalla selvityksiä ja lähtöaineistoja kaavan laadinnan pohjaksi.

2.1.2 Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)

- Kunta päätti kaavan vireilletulosta 16.12.2024 § 244.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 7.1.2025.
- Kaavaluonnos valmistui 7.1. 2025.
- Kaavaluonnos lähetetään viranomaisille tiedoksi. Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Kirjallisen mielipiteen esittämistä varten valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetettiin nähtäville (AKL 62 §; MRA 30 §) 24.1.2025 - 28.2.2025 väliseksi ajaksi.
- Lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet ja palaute huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa.

2.1.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus laaditaan selvitysten, suunnitelmien, luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta.
- Kaavaehdotus valmistui 16.5.2025.
- Kunnanhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (AKL 65 §; MRA 27 §). Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__.____ - __.__.____ välisen ajan.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
- Lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet.
- Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.
- Kaavaehdotusta tarkennetaan tarpeen mukaan.

2.1.4 Hyväksyminen

- Kunnanhallitus esitti kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä __.__.____ § __.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.____ § __.
- Kunta kuulutti kaavan voimaantulon __.__.____.
-

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen käyttäminen tulevaisuudessa liike- ja toimistorakentamiselle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Maskun keskustan lounaisosassa Hallintotien varteen. Suunnitteluala sijoittuu Maskun kunnan keskustan alueelle noin 500 metrin päähän kunnanvirastosta.

Suunnitteluala sijoittuu jo rakennettuun ympäristöön. Suunnitteluala rajautuu itäpuolelta Hallintotien katualueisiin. Suunnittelualan ympäristö on muuten asemakaavoitettua ja rakennettua asuinalueita. Alueen itäpuolelle sijoittuu rautatiealue.

Alueen (kiinteistö) koko on 1988 m². Varsinaisen asemakaavan aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alustava suunnitteluala sijoittuu kiinteistölle 481-435-5-4 Kuntala.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala ja sen lähiympäristö on rakennettua ympäristöä, eikä sillä Suomen Ympäristökeskuksen avoimen aineiston tietojen mukaan sijaitse luontoarvoja.

Voimassa olevan yleiskaavan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä alueella ei ole havaittu luontoarvoja.

3.1.3 Kulttuuriympäristö ja maisema

Alueella ei ole tiedossa olevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita muinaismuistoja tai muita suojeltuja kohteita tai rakennuksia. Alueella on tehty kulttuuriympäristöinventointeja voimassa olevan yleiskaavan yhteydessä, eikä alueen rakentamista ole suojeltu näissä selvityksissä. Alueella ei ole havaittu muinaismuistokohteitakaan yleiskaavan yhteydessä tehdyssä muinaismuistoselvityksessä.

Alueella ei ole todettu olevan maisemallisia arvoja.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnitteluala sijaitsee kunnan omistama rakennus, joka on toiminut viimeisimmät vuodet teknisen toimen varikkotiloina ja yläkertaä käytettiin nuorisotilana. Rakennus on rakennettu vuonna 1950 verstaarakennukseksi ja muutettu paloasemaksi. Toiminta muuttui teknisen toimen varikoksi vuonna 1991. Alueella sijaitsee myös peltihalli, joka on toiminut teknisen toimen kalustusuojana.

Liite 3: Maskun vanhan paloaseman rakennusinventointi

Alueen ympäristö koostuu asuinrakentamisesta.

3.1.5 Liikenne

Suunnittelualue rajoittuu Paloasemantien katualueeseen. Paloasemantie on päätyvä tie ja sen varrella sijaitsee suunnittelualueen rakentamisen lisäksi tien alkupäässä yksi asuinrakennus. Alueen itäpuolella alle 100 metrin päässä kulkee rautatie.

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen itäpuolella alle 100 metrin päässä kulkee rautatie. Rautatieliikenne aiheuttaa mahdollisesti alueella tärinää ja melua.

3.1.7 Maanomistus

Alustava suunnittelualue sijoittuu kiinteistön 481-435-5-4 Kuntala alueelle. Kiinteistö on Maskun kunnan omistuksessa.



Kuva 4. Suunnittelualueen kiinteistö Maanmittauslaitoksen karttapohjalla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain (MRL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Em. asiat ovat kaavan laadinnan yhtenä lähtökohtana ja ne huomioidaan kaavan laadinnassa.

3.2.2 Maakuntakaava

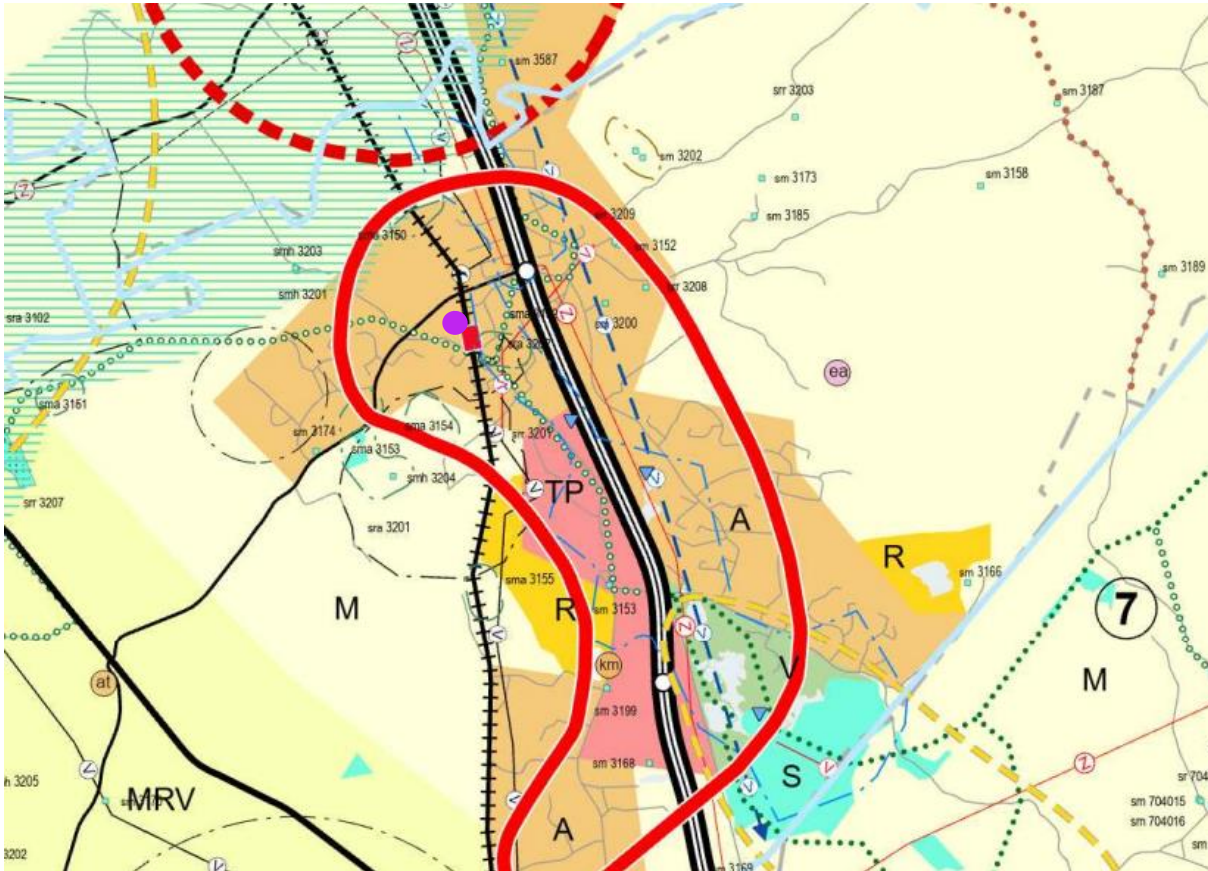
Maskun kunnan alueella maakuntakaavaan laatimisesta vastaa Varsinais-Suomen liitto. Asemakaavan muutoksen alueella on voimassa *Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat ja Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava*.

Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat on vahvistettu Ympäristöministeriössä 20.3.2013.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintää. Alue on osoitettu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitus osa-alueiden vyöhykkeessä 2. Alueen läheisyyteen on osoitettu maakuntakaavassa rautatie.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuuston toimesta 11.6.2018.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu Maskun kaupunkikehittämisen kohdealueena ja taajamatoimintojen alueena.

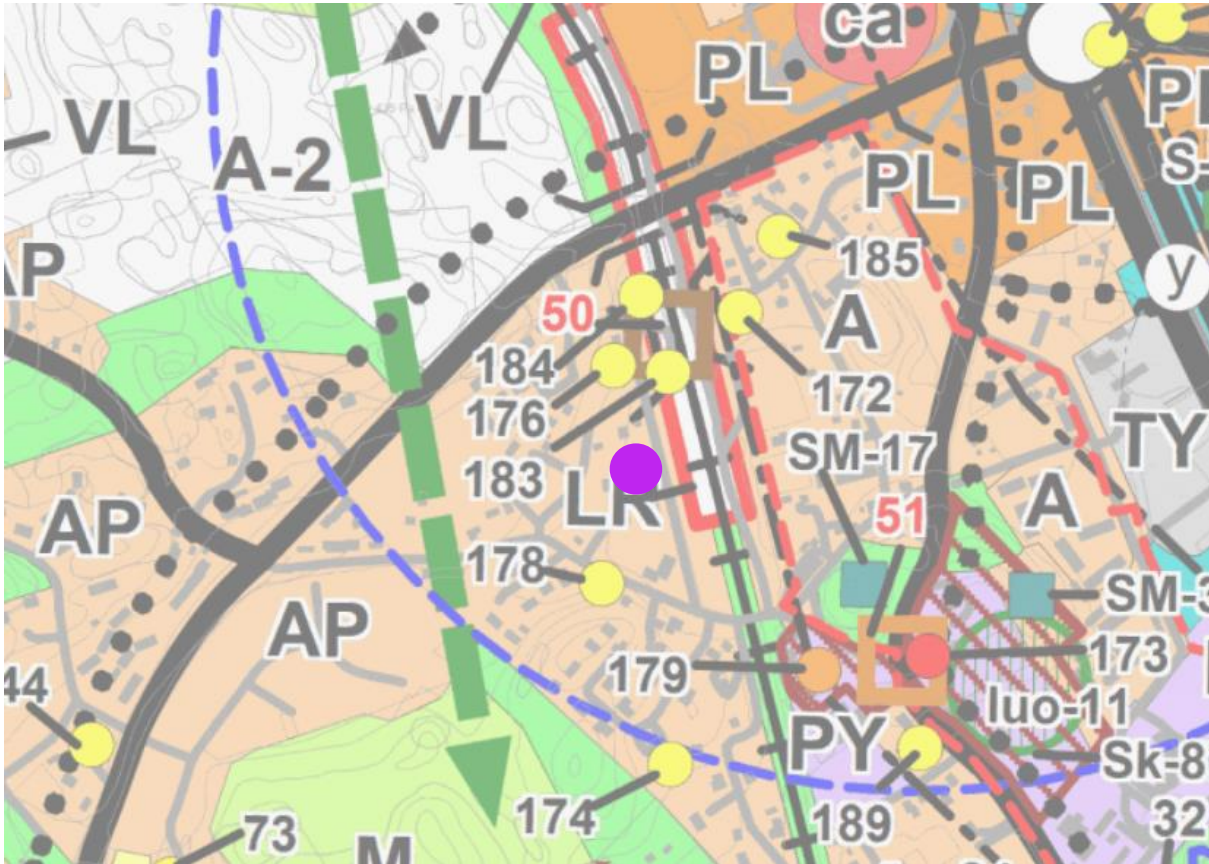


Kuva: Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä, suunnittelualue violetilla pallolla.

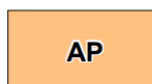
3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen **Maskun yleiskaava 2020** joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.6.2010 ja saanut kokonaisuudessaan lainvoiman 28.8.2012.

Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaisella asuinalueella ja se on osa lähipalveluvyöhykettä. Alueen itäpuolelle on osoitettu kaavalla alue, jolle voidaan sijoittaa rautatien liikennepaikka.



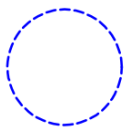
Kuva: Ote Maskun yleiskaava 2020:stä. Suunnittelualue merkitty violetilla pallolla.



Pientalovaltainen asuinalue

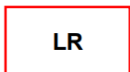
Merkinnällä osoitetaan pääosin rakennetut pientaloalueet.

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.



Lähipalveluvyöhyke

Aluetta kehitetään erityisesti asumisen lähipalvelualueena, tukeutuen keskustatoimintojen alueisiin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioidaan esteettömyys, liikkumisen tasa-arvoisuus sekä kevyillä liikennemuodoilla ja jalan asiointi.



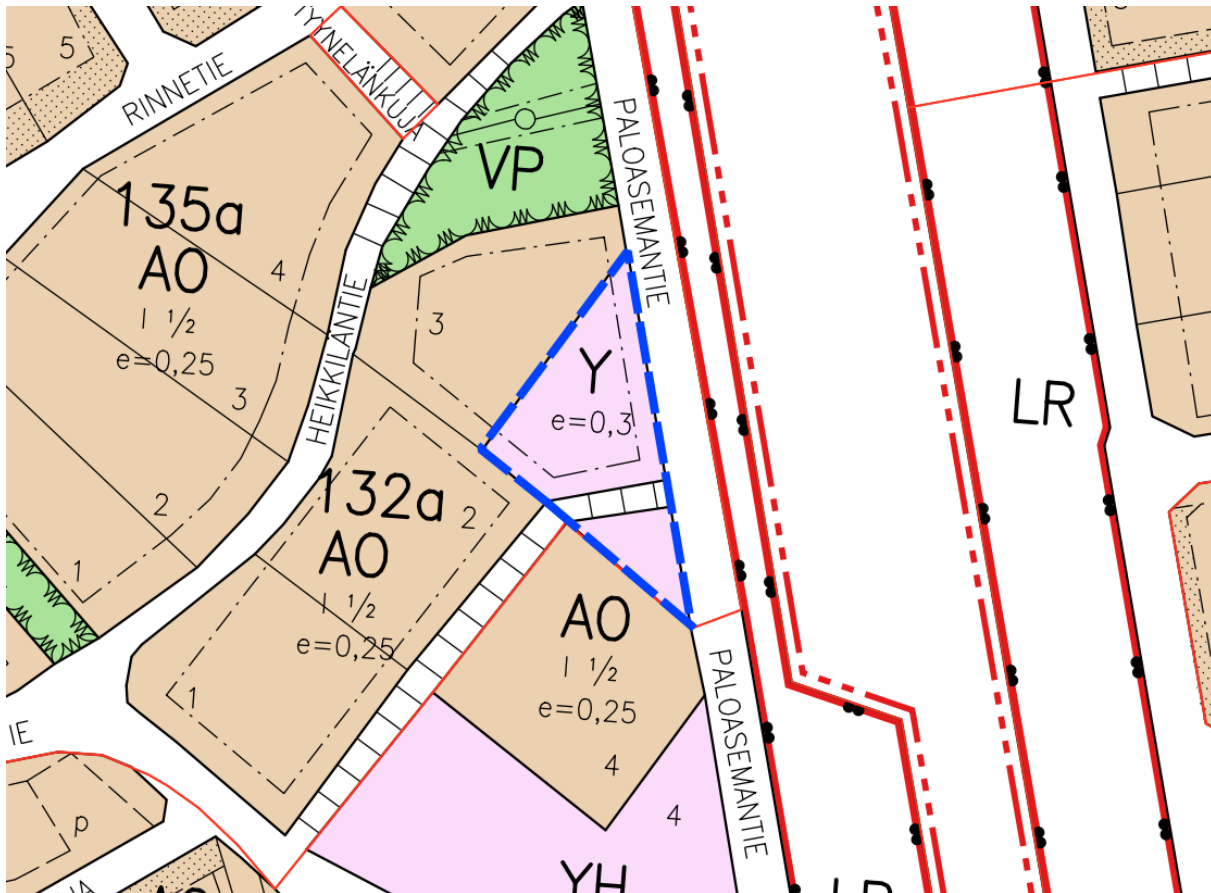
Alueelle voidaan sijoittaa rautatien liikennepaikka

Kuva: Ote yleiskaavamerkinnöistä ja -määräyksistä.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 10.8.1990 vahvistettu Hallintotien alueen rakennuskaavojen muutos.

Voimassa olevassa kaavassa alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueena (Y), jolla on tehokkuuslukuna $e=0,30$. Asemakaavassa korttelin läpi on osoitettu kevyenliikenteenyhteys.



Kuva: Ote kunnan asemakaavayhdistelmä ja alustava kaava-alueen rajausta sinisellä.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Maskun kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2021.

3.2.6 Pohjakartta

Asemakaava laaditaan kaavoituksen pohjakartalle 1:2000. Pohjakartta tarkistetaan ajantasaiseksi kaavan laadinnan aikana ja tämä työ on käynnistetty.

3.2.7 Selvitykset ja inventoinnit

Alueella on laadittu vuonna 2010 voimaan tulleen yleiskaavan yhteydessä luonto-, arkeologinen- ja rakennetun ympäristön selvitykset.

Kaavan laadinnan aikana on tehty rakennusinventointi vanhasta paloaseman rakennuksesta.

Liite 3: Maskun vanhan paloaseman rakennusinventointi

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kiinteistöstrategia, jossa kaavamuutoksen kiinteistö on osoitettu myytäväksi. Kiinteistön käyttötarkoitus tulee muuttua.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Suunnittelu on käynnistetty kunnan aloitteesta.

Kaavahankkeen aloittamisesta on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa 16.12.2024 § 244.

Kaava on kuulutettu vireille.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:

- alueen sekä naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat

Kunnan hallintokunnat:

- rakennustarkastaja
- tekninen johtaja
- tarvittavat lautakunnat

Viranomaiset:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen maakuntaliitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Väylävirasto (tarvittaessa)

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemärointi (tarvittaessa)
- Sähkö- ja puhelinyhtiöt (tarvittaessa)

Yhteisöt ja yhdistykset.

Osallisten luetteloa täydennetään tarpeen mukaan.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kunnan ilmoitustaululla ja kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä kunnan internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnos lähetetään viranomaisille tiedoksi. Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.

Täydentyä kaavan laadinnan aikana.

4.3.5 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) pv.kk.-24.1.–28.2.2025.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat maankäytön tavoitteet

Kunnan tavoitteena on myydä asemakaavan muutoksen mukainen kiinteistö liike- ja toimistorakentamisen korttelialueena kunnan tekemän kiinteistöstrategian mukaisesti. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueena, joten se ei ole myyntiin sopiva käyttötarkoitus.

4.4.2 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Täydentyä kaavan laadinnan aikana.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Luonnosvaiheessa keskustellaan kunnan kanssa eri vaihtoehdoista ja laaditaan kunnan tavoitteiden mukainen kaavaluonnos.

4.6 Mielipiteiden huomioiminen

Kaavan aikana on mahdollisuuksia antaa mielipiteistä AKL 62 § mukaisesti. Mielipiteet huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kaavan laadinnan aikana.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue sijaitsee Maskun keskustan lounaisosassa Hallintotien varressa. Suunnittelualue sijoittuu Maskun kunnan keskustan alueelle noin 500 metrin päähän kunnanvirastosta.

Suunnittelualue sijoittuu jo rakennettuun ympäristöön. Suunnittelualue rajautuu itäpuolelta Hallintotien katualueeseen. Suunnittelualueen ympäristö on asemakaavoitettua asuinalueutta. Alueen itäpuolelle sijoittuu rautatiealue.

5.1.1 Mitoitus

Kaavalla osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kaavalla ei muodostu uusia asuinrakentamisen alueita.

Kunnan tavoitteiden mukaisesti kaavalla mahdollistetaan kunnan käyttämättömäksi jääneen kiinteistön myynti ja kaavan mukaisen tontin käyttö liikerakentamisen tonttina.

Liite 2: Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Keskeinen sisältö ja perusteet

Kaavan laadinnan aikana on tehty kaava-alueella rakennusinventointi. Rakennusinventoinnissa todetaan, että kaava-alueella sijaitseva vanha paloasema edustaa 1950-luvun rakentamista, mutta rakennus on ollut alun perin verstaserakennus, eikä sitä ole suunniteltu paloasemaksi. Verstaserakennus on muutettu paloasemaksi jälkikäteen. Käyttötarkoituksen muutoksen myötä rakennuksessa on jonkin verran kerroksellisuutta, mutta etenkin rakennuksen toisen kerroksen sisätilat ovat muuttuneet voimakkaasti alkuperäisestä. Viimeisinä vuosin rakennuksen toinen kerros on toiminut paikallisesti nuorisotalona. Rakennus ei sijoitu yleisten kulkureittien solmukohtiin, ja vaikka rakennuksen torni erottuu kauemmas Paloasemantielle, ei rakennus muodosta alueella maisemallista kiintopistettä. Alkuperäisesti verstaserakennukseksi rakennetun vanhan paloaseman suojelemisesta koituu maanomistajalle kohtuutonta haittaa, sillä rakennuksen kunnostaminen tavoitteiden mukaiseen käyttötarkoitukseen vaatisi taloudellista panostusta, eikä olemassa olevasta rakennuksesta välttämättä saisi toimivia tiloja kunnostamallaan.

5.2 Aluevaraukset

Suunnittelualue osoitetaan kaavan muutoksella liike- ja toimistorakennusten korttelialueena kunnan tavoitteiden mukaisesti.

5.2.1 Korttelialueet

Liike- ja toimistorakentamisen korttelialueena (K), on osoitettu yksi korttelialue yhtenä tonttina. Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta on yhteensä 1988.5 m², joka on 100 % kaava-alueen pinta-alasta. Tonttitehokkuus on $e=0.30$. Tonttien suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeutta on yhteensä 597 k-m².

5.2.2 Asemakaavamääräykset

Tonttijako on ohjeellinen.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä asemapiirroksella koko tontin käyttösuunnitelma. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten, oleskelualueiden, pysäköintialueiden sekä huoltoalueiden ja kulkuyhteyksien sovittamiseen tontille. Huoltopihat tulee rajata seinillä, aidoilla tai katoksilla, jotka sopivat yhteen tontin muun rakentamisen kanssa.

Tontille on rakennettava mahdollisimman yhtenäisellä tavalla rakennusten koon, kattomuodon, rakennusmateriaalien ja ulkoseinien pintakäsittelyn suhteen. Rakennusten tulee julkisivujen materiaalin ja väriyksen suhteen muodostaa yhtenäinen kokonaisuus maantie- ja katualueiden suuntaan.

Rakennukset on sijoitettava niin, että louhimista tai pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Istutettavat ja rakentamattomat tontinosat tulee pitää siistinä ja hoidettuna. Alueen puusto ja muu kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Tontille ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa on esitettävä asemapiirroksella kokonaissuunnitelma tontin käyttämisestä. Suunnitelmassa tulee olla esitettynä rakennukset, varastoalueet, autopaikat, ajoliittymät, pihajärjestelyt, hulevesien hallintasuunnitelma sekä tontin kasvillisuus.

Tontin rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen ja pyrkiä mahdollisimmanhiilineutraaliin rakentamiseen.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/40 k-m² liiketilaa sekä 1 ap/työntekijä. Pyöräpaikkojen suhteen on kiinnitettävä huomiota saavutettavuuteen, sijaintiin ja määrään. Pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään suhteessa 2,5 kpl/100 k-m² liiketilaa.

5.3 Kaavan suhde muihin suunnitelmiin

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista edistetään kaavoituksen ja valtion viranomaistoiminnan keinoin. Maakunta- ja kuntatason kaavoituksessa tavoitteet konkretisoidaan ottamalla huomioon kunkin alueen erityispiirteet ja huolehtimalla niiden yhteensovittamisesta alueellisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa.

Kaava vastaa näihin tavoitteisiin:

- Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan tiestöön ja liitetään kohtuullisin kustannuksin olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon.
- Toteutuessaan kaava lisää työllisyyttä.
- Alue on Maskun keskustan läheisyydessä.
- Alue on keskellä rakennettua ympäristöä. Rakentamisella ei ole vaikutusta luonnonvaroihin.

Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu Maskun kehitysalueena, joten tällä asemakaavan muutoksella mahdollistava alueen kehittäminen liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi edistää ja toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita.

Kaavan suhde yleiskaavoitukseen

Maskun yleiskaava 2020:llä asemakaavan muutoksen korttelialue on osoitettu pientalOUSvaltaisena asuinalueena, jolla voi sijoittaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluita. Asemakaavan muutoksella ei osoiteta suoraan asumiselle tarpeellisia yksityisiä palveluita, mutta alueen läheisyydessä Maskun keskustan alueella sijaitsee tarpeelliset palvelut. Asemakaavan muutoksen korttelialue ei ole

sijainniltaan ole paras mahdollinen palveluiden alueeksi, vaan se on sopivampi liike- ja toimistorakentamisen korttelialueeksi.

Kaavan suhde muihin asemakaava-alueisiin

Alueen ympäristö on asemakaavoitettu enimmäkseen erillispientalojen korttelialueeksi ja itäpuolelle alueesta on osoitettu rautatiealuetta. Alue sijaitsee lähellä Maskun keskustan palveluita ja näin ollen täydentää keskustan liiketonttien tarjontaa.

5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla ei ole vaikutuksia lähialueen asuinrakennusten elinoloihin ja elinympäristöön eikä sosiaalisiin oloihin.

5.6 Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue sijaitsee Maskun keskustan ulkopuolella rakennetussa ympäristössä lähellä rautatietä. Kaavan mukaisella rakentamisella ja rakentamisen määrällä sekä laadulla ei ole vaikutuksia taajamakuvaan ja maisemaan.

Kaava-alueen tontilla on vuonna 1950 valmistunut Maskun vanha paloasema. Rakennus edustaa 1950-luvun rakentamista, mutta se on ollut alkujaan verstaserakennus, joka on muutettu paloasemaksi eikä alkujaan paloasemaksi suunniteltu. Rakennus ei sijoitu reittien solmukohtiin, ja vaikka sen torni erottuu kauemmas Paloasemantielle, ei rakennus muodosta alueella maisemallista kiintopistettä. Rakennusinventoinnin perusteella rakennuksella ei ole suojelutarvetta.

Kaavan muutos koskee voimassa olevan kaavan yhtä tonttia, joka on jo rakennettu. Näin ollen kaavalla ei osoiteta rakennuskäyttöön aiemmin rakentamatonta aluetta.

5.7 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Kaavan mukaisella rakentamisella ja rakentamisen määrällä sekä laadulla ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään tai ilman laatuun.

5.8 Vaikutukset ilmastoon

Kaavalla osoitetaan liike- toimistorakentamiseen yksi tontti, joka muutettavassa kaavassa on osoitettu yleisten rakennusten tonttina. Kaava mahdollistaa tontin rakennusten rakentamisen niin, että rakennusmateriaalien valmistuksen ilmastopäästöt ja rakennusaikaiset ilmastopäästöt ovat mahdollisimman pienet. Näitä asioita voidaan tarkastella rakentamisen suunnittelu- ja lupavaiheessa. Kaava mahdollistaa energiatehokkaan rakennuksen käytön ratkaisut, joilla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen käyttöiän ilmastopäästöihin.

Alue sijoittuu olemassa olevassa katu-, energia ja kunnallisteknisessä verkossa, joten uuden yhdyskuntainfran rakentamisesta ei synny laavan myötä ilmastopäästöjä. Tontin käyttöön liittyvien liikenteen päästöjen muodostuminen riippuu tontille tulevan toimijan tuottamasta liikenteestä. Tontti sijaitsee Maskun ydinkeskustan tuntumassa. Tontti mahdollistaa lisätarjonnan Maskun keskustan palveluihin.

Kaavalla ei ole nykyinen käyttö huomioiden vaikutusta metsiin, muuhun kasvillisuuteen tai maaperään. Kaavamääräyksillä edistetään puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämistä mahdollisuuksien mukaan.

Kaavalla ei ole vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen, kasvillisuuden määrään tai laatuun, viherysteyksiin, luonnonvesien määrään tai tilaan eikä hulevesien muodostumiseen ja hallintaan.

Kaava-alueen sijainti huomioiden voidaan todeta, että tontin rakentamisessa ja käytössä ei ole tarvetta huomioida erityisesti ilmastomuutostekijöihin; kuivuuteen, lämpötilaan, tuulisuuteen tai myrskyihin.

Kaavamääräysten mukaan tontin rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen ja pyrkiä mahdollisimman hiilineutraaliin rakentamiseen.

Kaavalla on annettu yleismääräys pyöräpaikkojen mitoittamisesta, sijoittamisesta ja saavutettavuudesta. Tällä edistetään päästötöntä liikkumista.

Tontille ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa on esitettävä asemapiirroksella kokonaissuunnitelma tontin käyttämisestä. Suunnitelmassa tulee olla esitettynä mm. hulevesien hallintasuunnitelma sekä tontin kasvillisuus.

Kaava-alueen tontilla sijaitsee rakennus. Rakennuksen säilyttäminen tai purkaminen tapahtuu tontille tulevan toimijan toiminnan perusteella eli sovelutuuko rakennus tulevaan käyttöön. Rakennuksen purkamisesta aiheutuu päästövaikutuksia, mutta huonosti käyttöön soveltuvalla rakennuksella saattaa olla pitkäaikaisia päästövaikutuksia.

5.9 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alue on rakennettua aluetta eikä alueella tai sen läheisyydessä ole luonnontilassa olevaa aluetta.

5.10 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavalla mahdollistetaan työpaikkojen lisäämistä Maskun keskustan läheisyyteen valmiiden liikenneyhteyksien ja kunnallistekniikan yhteyteen.

Kaavalla ei ole vaikutuksia yhdyskunta- ja energiatalouteen.

Kaavan mukaisella rakentamisella ja rakentamisen määrällä sekä laadulla ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueen liikenteeseen.

5.11 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijänä todetaan alueen läheisyydessä sijaitseva rautatie. Tämä asia on huomioitu kaavamääräyksissä.

5.12 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunta valvoo kaavan toteutusta.

Maskun kunta:

Maankäyttöpäällikkö Janne Muikkula

sähköposti: etunimi.sukunimi@masku.fi

puhelin: 044 7388 295

osoite: Maskun kunta, Keskuskaari 3, 21250 Masku

Sweco Finland Oy

Turku

Petri Hautala, maanmittausinsinööri

Miska Muikkula, maanmittausinsinööri