

Kaavoituskatsaus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa vireillä olevista ja lähiaikoina käsittelyyn tulevista kaava-asioista (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

Maskun kaavoitusviranomainen on kunnanhallitus ja kaava-asioiden esittelijä on kunnanjohtaja. Kaava- ja maankäyttöasioiden valmistelijana toimii maankäyttöinsinööri Jukka Niemeläinen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kaavajärjestelmään kuuluvat maakuntakaavat, yleiskaavat, asemakaavat ja ranta-asemakaavat.

Maakuntakaavoitus

Maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen liitto. Maskussa voimassa olevat maakuntakaavat ja vahvistusajankohta:

- Maakuntakaava 20.3.2013
- Varsinais-Suomen tuulivoimavaihemaa- ja rantakaava 9.9.2014
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaa- ja rantakaava 11.6.2018
- Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaa- ja rantakaava 14.6.2021

Vireillä ei ole maakuntakaavoja. Varsinais-Suomen liitto aloittaa uuden maakuntakaavaprosessin, jossa tarkastellaan kaikkien voimassa olevien maakuntakaavojen merkintöjä ja niiden ajantasaisuutta. Kaavaprosessi on tarkoitus aloittaa, kun maankäyttö- ja rakennuslain uudistus on hyväksytty.

Maakuntakaavoituksesta saa lisätietoja Varsinais-Suomen liitosta ja liiton kotisivuilta www.varsinais-suomi.fi. Liiton toimisto on Turussa, os. Linnankatu 52 B ja puhelin (02) 2100 900.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 ja MAL -sopimus

Turun kaupunkiseudulle on laadittu rakennemalli, joka ohjaa kuntien tulevaa maankäytön suunnittelua. Se on jatkoa kunta- ja palvelurakennemuutoksen, eli PARAS -hankkeen kaupunkiseutusuunnitelmalle.

Rakennemallin on tarkoitus ohjata kuntien maankäyttöä yleispiirteisesti, vaikka se ei ohjaa kaavoitusta eikä rakentamista juridisesti. Rakennemallia on jatkossa tarkoitus käyttää maa- ja vesialueiden kaavoituksen pohjana.

MAL -sopimus vuosille 2020–2023 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 7.12.2020. Sopimus perustuu pääministeri Antti Rinteen hallituksen ohjelmaan 6.6.2019, jonka mukaisesti

hallitus jatkaa valtion ja suurten kaupunkiseutujen kumppanuutta kaupunkikehityksessä Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksin. Sopimus on jatkoa Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion väliselle MAL-sopimukselle 2016–2019.

MAL-sopimuksen toimenpiteillä konkretisoidaan Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035, seudullisen liikennejärjestelmäsuunnitelman ja kansallisten ilmastotavoitteiden toteutumista. Lisäksi lähtökohtana ovat Varsinais-Suomen maakuntakaava, kuntien oikeusvaikutteiset kaavat ja kuntien ilmastostrategiat sekä Turun kaupunkiseudulla voimassa olleiden MAL-sopimuksen 2016–2019 ja sitä edeltäneen MAL-aiesopimuksen 2012–2015 toimenpiteiden toteutuminen.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 lisätietoja internet-sivulla www.turku.fi/rakennemalli2035.

MAL-aiesopimuksesta lisätietoja internet-sivulla www.masku.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus kohdassa ”Yleistä kaavoituksesta ja maankäytöstä”.

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022 – 2025 (luonnos)

Kaupunkiseudun yhteisellä asunto- ja maapoliittisella ohjelmalla pyritään edistämään maankäytön suunnittelun ja asuntopolitiikan yhteistyötä sekä tehostamaan maa- ja asuntopolitiittisia toimenpiteitä rakennemallia tukevalla tavalla. Uusi asuntotuotanto sijoitetaan seudun kokonaisuuden kannalta yhteisvastuullisesti, tuottaen monipuolista ja houkuttelevaa kaupunkirakennetta. Kansallista ilmastopolitiikkaa tuetaan yhdyskuntarakennetta eheyttävällä maankäytön suunnittelulla. Maskun kunnanhallitus on antanut lausunnon luonnoksesta 1.11.2021.

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022 – 2022 (luonnos), lisätietoja internetsivulla www.masku.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus kohdassa ”Yleistä kaavoituksesta ja maankäytöstä”.

Maskun kunnan maapoliittinen ohjelma

Maapoliittinen ohjelma on laadittu Maskuun vuonna 2012. Ohjelmassa on otettu kantaa maan hankintaan, myyntiin ja kaavoittamiseen. Lisäksi siinä on tarkasteltu mahdollisuuksia kaavojen toteuttamisen edistämiseksi. Maapoliittisen ohjelman tarkistaminen on vireillä (kunnanhallitus 13.9.2021).

Kanta-Maskun rakennemalli

Kanta-Maskun rakennemallissa on kuvattu kartalla suunnitelma Maskun keskustan maankäytöstä. Rakennemalli on suuntaa antavana ohjeena myöhemmin laadittavia asemakaavoja, kaavamuutoksia ja muita maankäytön suunnitelmia varten. Suunnittelualue sijaitsee Maskun keskustassa ja sijoittuu pääosin Valtatie 8:n ja sen kanssa risteävien Seikeläntien ja Kurittulantien ympärille. Rakennemalli

on nähtävissä internet-sivulla www.masku.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus kohdassa ”Yleistä kaavoituksesta ja maankäytöstä”.

Yleiskaavoitus

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteiden ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella.

Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueille on käynnissä **rantaosayleiskaavan** laadinta. Sillä on tarkoitus ohjata rantojen maankäyttöä ja rakentamista niin, että rakennuslupia voidaan myöntää suoraan rantaosayleiskaavan perusteella. Tavoitteena on määrittää kantatilatarkastelun ja olemassa olevien lähtötietojen pohjalta kiinteistökohtainen rakennusoikeus sekä osoittaa jo rakennetut rakennuspaikat pääasiassa nykyisen käyttötarkoituksensa tai myönnetyn luvan mukaisesti. Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavasta on kaavaehdotus ollut nähtävillä kesällä 2019. Tavoitteena on saada kaava hyväksyttyä kesään 2022 mennessä.

Askaisten alueelle rantarakentamista ohjaavat osayleiskaavat on laadittu vuosina 2004 -2009. Näiden ajantasaisuuden tarkastaminen tullaan tekemään nyt vireillä olevan Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan valmistumisen jälkeen.

Kanta-Maskussa voimassa olevan Maskun yleiskaava 2020:n ja Lemun keskustan osayleiskaavan tarkastaminen on ajankohtainen. Samoin Lemun yleiskaavoittamattomien alueiden kaavoittaminen on tarpeellista. Näiden kaavahankkeiden käynnistämisestä ja vireilletulosta ilmoitetaan tämän kaavoituskatsauksen tiedottamisen yhteydessä (maankäyttö- ja rakennuslaki 63 §).

Voimassa olevat yleiskaavat ovat nähtävissä internet-sivulla www.masku.fi/kartat > Maskun paikkatieto.

Asemakaavoitus

Voimassa olevat asemakaavat ja asemakaavahankkeet ovat nähtävissä internet-sivulla www.masku.fi/kartat > Maskun paikkatieto.

Hyväksytyt asemakaavat vuoden 2020 aikana

- 119. Rivieran yritysalue, korttelit 507, 508 ja ET-alue, käyttötarkoituksen muutos
- 120. Rivieran yritysalue ak muutos, kortteli 511, tontin laajennus
- 121. Ratatien teollisuusalue, kortteli 182, teollisuusalueen laajennus

Asemakaavahankkeita

Valmistelussa olevat asemakaavat

- A. Krouvila, kaavoitushanke, jolla selvitetään mahdollisuutta kaavoittaa pientaloalue Kankaisten kartanon viereiselle peltoalueelle. Kaava-alue on laajennettu Lankonkujalle tavoitteena ratkaista Lankonkujan rakentamattomien tonttien kulkuyhteydet.

- B. Palsalan asemakaava, uusi asemakaava, jonka on tavoitteena muodostaa asuinalue, matalana tiiviinä rakentamisena, monimuotoisena, kuten ryhmäasuinrakentaminen, rivitalot, riviomakotitalot ja toisaalta myös perinteisinä kohtuullisen suurina omakotitontteina. Naapurissa oleva MS -keskus on esittänyt pyynnön ottaa kaavasunnitteluun mukaan MS -keskuksen omistama AO -tontti (kortteli 1000, tontti 2).
- C. Hakkalan asemakaava, uusi asemakaava, jonka on tavoitteena muodostaa asuinalue. Alue on pääosin kunnan omistuksessa.
- D. VT8 rakentamisesta johtuvat maantiealueiden hallinnolliset muutokset; Rivieran rannan kohdalla oleva palvelu- ja pysäköintialue lakkaavat maantiehen kuuluvana ja Seppäläntien lakkaa maantienä ja muuttuu pääosin kaduksi.
- E. Lemu, Askaistentie 55 - 77. Asemakaava rajoittuu Askaistentien varrella oleviin tontteihin. Kaavan tavoitteena on osoittaa uusia rakennuspaikkoja ja merkitä nykyiset rakennuspaikat asemakaavaan. Uudet rakennuspaikat, erillispientalot 3 tonttia ovat kunnan omistuksessa.
- F. Pihlajamäki III (Mäntyhaka), omakotitalojen asuinalue Pihlajamäen asuinalueen naapurissa. Kaavoituksen käynnistämisestä ja vireilletulosta ilmoitetaan tämän kaavoituskatsauksen tiedottamisen yhteydessä (maankäyttö- ja rakennuslaki 63 §).
- G. Lemu, Järäisten liikekortteli 58, asemakaavan osittainen kumoaminen kevytväylän rakentamisen takia.

Muita asemakaavahankkeita

- H. Maskun keskusta, kortteli 101, tontin 2 asemakaavamuutos, jossa tarkastellaan olemassa olevan asuin- ja liikerakennustontin mahdollisuuksia muuttaa se asuinkerrostalotontiksi.
- I. Askaisten pohjoisen ja itäisen keskustan asemakaava ja -kaavan muutos. Tavoitteena on osoittaa Askaisten keskustajaman välittömään läheisyyteen uutta pientaloasumista. Kaava ei ole ollut aktiivisesti käsittelyssä. Alue on yksityisessä omistuksessa.
- J. Lemun keskustassa oleva Seppälän alue (entinen Almin puutarha), uusi asemakaava, jonka on tavoitteena muodostaa asuinalue.
- K. Golf-kentän alue. Asemakaavalla todetaan golf -kentän alue ja täydennetään Pirttimäentien varren omakotiasutusta. Kaava ei ole ollut aktiivisesti käsittelyssä. Alue on yksityisessä omistuksessa.
- L. Myllytorpan asemakaava. Asemakaavalla täydennetään Myllytorpan alueen omakotiasutusta. Kaavoitus on käynnistetty vuonna 2007 ja sitä on myöhemmin laajennettu Metsäpurontien suuntaan. Kaava liittyy oleellisesti Hakkalan alueen kaavoitukseen ja odottaa sen etenemistä. Alue on yksityisessä omistuksessa.
- M. Iso-Heikkilä, Kurittulaan pientaloja varten asemakaava, joka rajoittuu Maskujoen ja Halisojantien väliselle alueelle. Suunnittelu on luonnosasteella, mutta hanke on keskeytetty niin kauan kunnes Kurittulan liikennejärjestelyt saadaan ratkaistuksi. Alue on yksityisessä omistuksessa.

- N. Tanilankangas (aikaisemmin Hallaseutu), uusi asemakaava Piuhalla. Noin 17 ha pääosin yksityisten omistuksessa oleva alue, josta puolet on uutta omakotitalojen tonttialuetta ja puolet olemassa olevan lähinnä Kalliotien ja Tennumäentien asuinalueiden toteutuneen asutuksen kaavoitusta. Maanomistajan pyynnöstä kaavoitus ei ole aktiivisesti käsittelyssä.
- O. Kullanmäki (Kurittulan kylämäki), Iso-Heikkilän kaavoituksen yhteydessä on tullut tarve selvittää Kurittulan alueen kevytväyläyhteyksiä ja kunnallistekniikan verkostojen linjauksia kaavoituksen avulla. Myös uusien omakotitalojen rakentamismahdollisuutta tutkitaan. Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaavan valmistelu ei ole aktiivisesti käsittelyssä.
- P. Rivieran alueella olevan matkailua palveleva (RM) korttelin 3029 kaava on todettu vanhentuneeksi. Kaavahanke edellyttää yleiskaavatarkastelua (kunnanhallitus 5.10.2020).

Arvio asumiseen varattujen tonttien määrästä on liitteenä.

Ranta-asemakaavoitus

Hyväksyttyjä ja vireillä olevia ranta-asemakaavoja ei ole.

Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen rakennusjärjestys on hyväksytty 1.7.2021 ja se on voimassa koko Maskun alueella. Rakennusjärjestys on luettavissa internet-sivulla www.masku.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-2/lupamenettely.

Kaavoitusohjelma

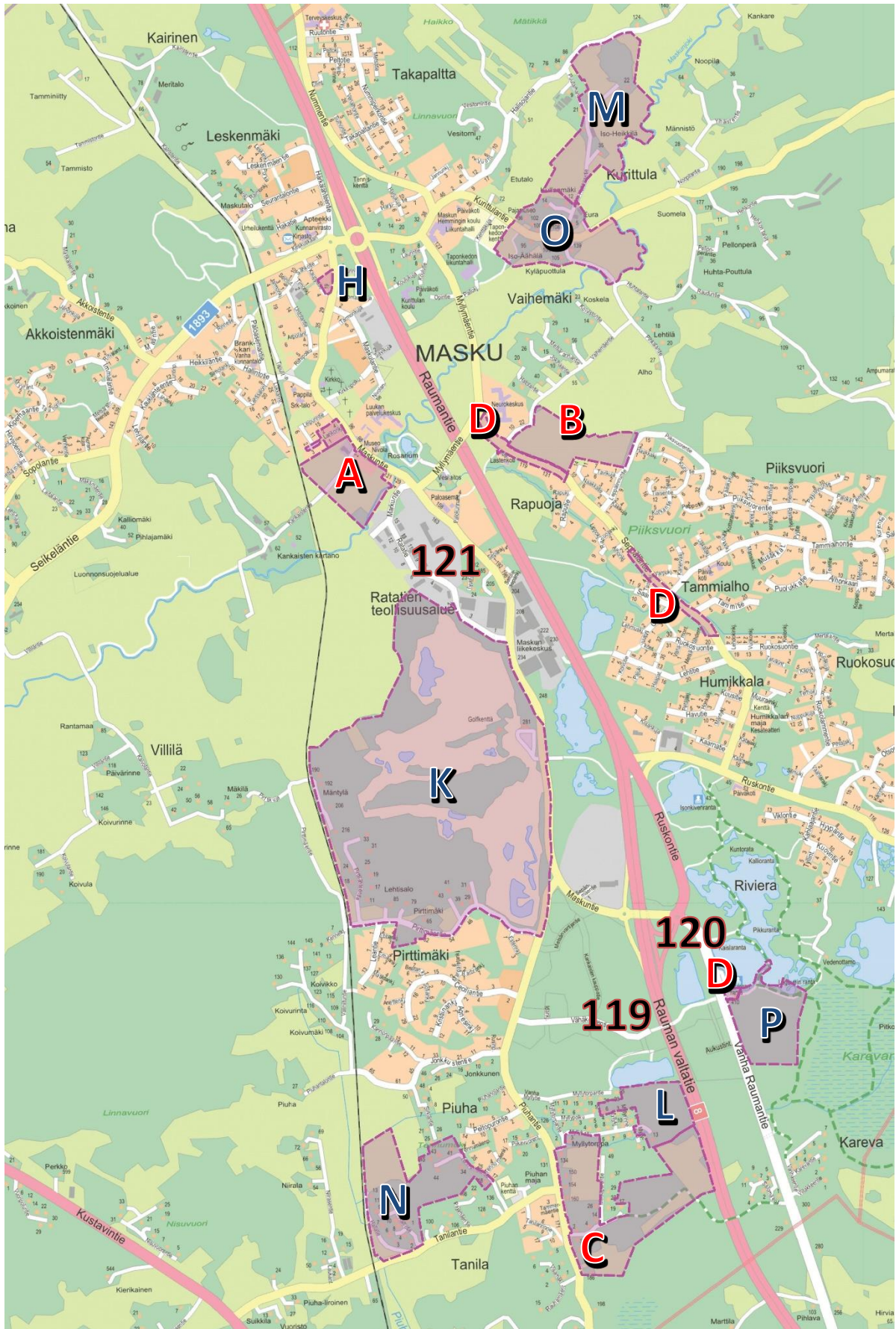
Liitteenä olevassa kaavoitusohjelmassa esitellään vireillä olevien ja tulevien kaavahankkeiden tilanne ja arvioitu eteneminen.

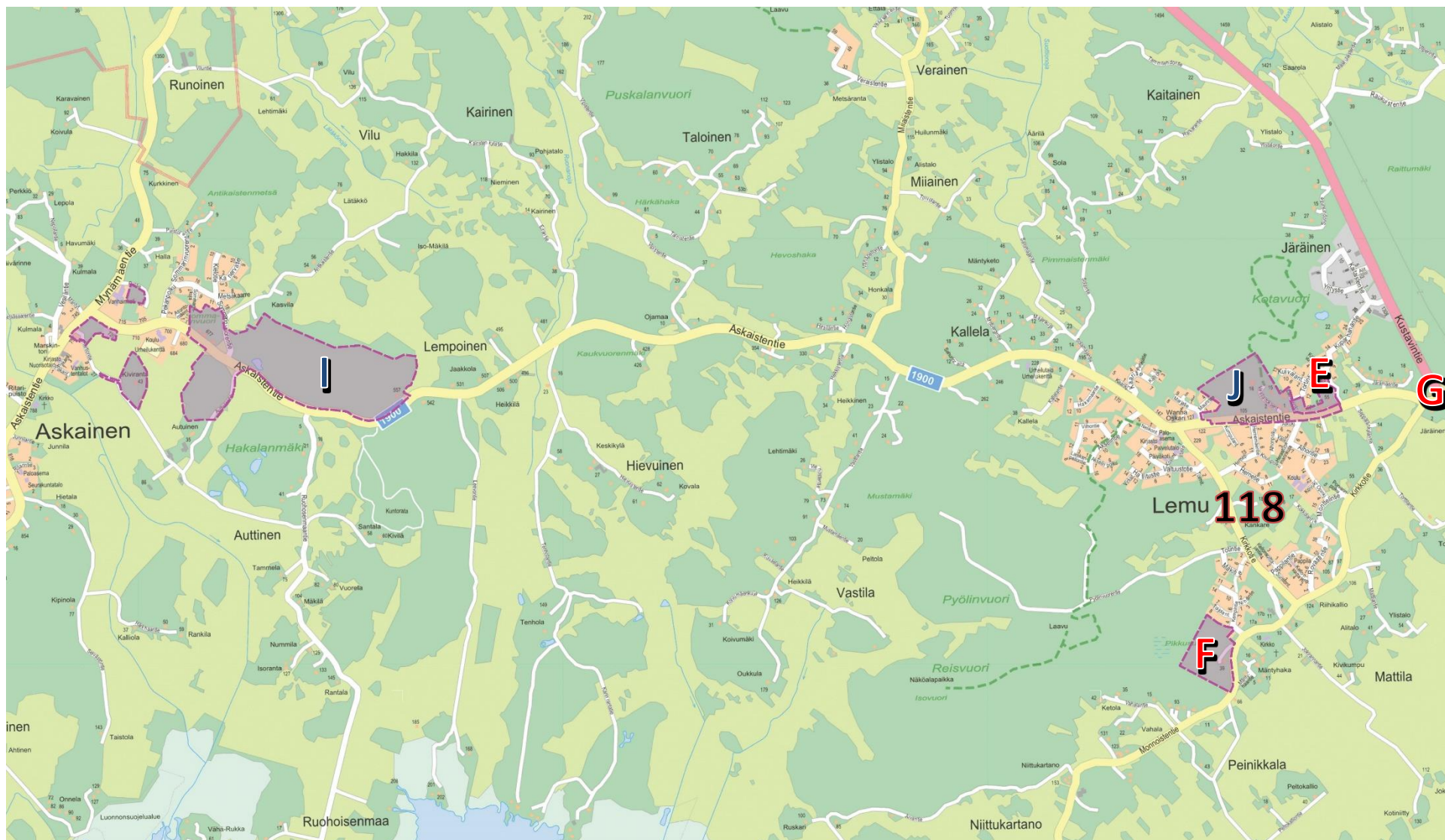
Lisätietoja:

Kunnanjohtaja Arto Oikarinen, puh. 044 7388 300

Maankäyttöinsinööri Jukka Niemeläinen, puh. 044 7388 231

Kanta-Masku





Masku

Asuinrakennuspaikat, kaavoituskatsauksen 2021 liite

Kaavoitetut rakentamattomat asuinrakennuspaikat

Kanta-Masku

AO ja AP rakennuspaikat	tontteja	*)
Yhteensä	73	31

Rivitalotontit		
Keskimäärin 80 m ² asunto	asuntoja	
Yhteensä	112	11

Kerrostalotontit		
Keskimäärin 70 m ² asunto	asuntoja	
Yhteensä	605	287

Lemu ja Askainen

AO ja AP rakennuspaikat	tontteja	
Yhteensä	28	18

Rivitalotontit		
Keskimäärin 80 m ² asunto	asuntoja	
Yhteensä	47	40

Olemassa olevat kaavoitetut rakentamattomat asuinrakennuspaikat

AO -tontteja yhteensä	101	49
Rivitaloasuntoja	159	51
Kerrostaloasuntoja	605	287
Asuntoja yhteensä	865	387

Asemakaavahankkeet, kaavoituspäätös tehty

Kanta-Masku

AO ja AP rakennuspaikat	tontteja	
Yhteensä	414	162

Rivi- ja kerrostalotontit	asuntoja	
Yhteensä	240	80

Rakentamattomat asuinrakennuspaikat, kaavahankkeet		
AO -tontteja yhteensä	414	162
Rivi- ja kerrostaloasuntoja	240	80
Asuntoja yhteensä	654	242

*) sarakkeeseen on merkitty lukumäärä, jonka kunta omistaa

Kaavoitusohjelma 2022 ja päätökset kaavoituksen käynnistämisestä
Kaavoituskatsauksen liite

ASEMAKAAVAT

Valmistelussa		Päätös	Valmis	Infra	Myynti	Rakentaminen
Krouvila + laajennus	Valmistelussa	2018 ja 2021	2022			
Palsala	Valmistelussa	2020	2022	2022 / 2023	2022	kevät 2023
Palsala, MS keskuksen laajennus	Käynnistetään	29.11.2021	2022			
Järäinen, Lemu	Valmistelussa	2019	2022			
Pihlajamäki III (Mäntyhaka)	Käynnistetään	29.11.2021	2023	2024	2024	2024
Askaistentie 55-67	Valmistelussa	2016	2023	2023	2023	2023
Hakkalan asemakaava	Jatketaan valmistelua	2012	2023	2024	2024	2025
VT8, maantiemuutokset		2017	2022			

Kaavoitushankkeita		Päätös	Valmisteluun
Keskusta 101 tontti	Keskustan kerrostalotontti	2021	2022
Rivieran yritysalueen laajennus	Käynnistetään kun maanomistus selvillä		2022
Kiisan Paronitar	Lisämaa rivitalotonttiin	2016	odottaa maanomistajan kannanottoa
Riviera RM -alue, kortteli 3029	Kaava vanhentunut	2020	toteutetaan yk-arvioinnin yhteydessä
Iso-Heikkilä	Maankäyttösop.	2011	odottaa maanomistajan kannanottoa
Kullanmäki (Kurittulan kylämäki)	Maankäyttösop.		odottaa väyläratkaisuja
Askainen, pohj. ja itäinen keskusta	Maankäyttösop.	2008	odottaa maanomistajan kannanottoa
Golf-kentän / Pirttimäen alue	Maankäyttösop.	2007	odottaa maanomistajan kannanottoa
Seppälä, Lemu	ns. Almin alue	2013	ei ajankohtainen

YLEISKAAVAT

Rantaosayleiskaava	Valmistelussa	2015
Lemu, haja-alueet yleiskaava	Käynnistetään	29.11.2021
Kanta-Masku, tarkastus	Käynnistetään	29.11.2021
Isojärven muutos		