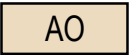
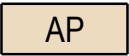




9.6.2008



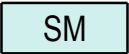
Erillispientalojen korttelialue.



Asuinpientalojen korttelialue.



Erityisalue, maapato.



Muinaismuistoalue.

Alueella on muinaismuistolailailla (295/63) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava hyvissä ajoin Museoviraston kanssa.



Lähivirkistysalue.



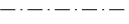
Yleisen tien alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

403

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

ERÄKUJA

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

2/3rII

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

u1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

1/2r

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan toisen kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

e=0.20

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



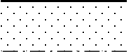
Rakennusala.

+39.00

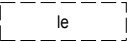
Alimman lattiatason vähimmäiskorkeus. Rakennuspaikoilla, joita merkintä koskee, ei saa rakentaa maanalaista kellarialueita.

+38.00

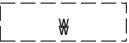
Rakennuspaikan vähimmäiskorkeus. Ennen merkinnällä osoitetun rakennuspaikan rakentamista tulee koko rakennuspaikan maan pinnan vähimmäiskorkeuden olla +38.00.



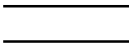
Istutettava alueen osa.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



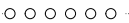
Ohjeellinen lähivirkistysalueen osa, jolle voidaan rakentaa kanava ja lampia.



Katu.



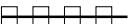
Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.



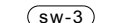
Ohjeellinen ulkoilureitti, joka on tarkoitettu toteutettavaksi ja ylläpidettäväksi luonnonmukaisena polkuna.



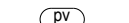
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Pohjaveden muodostumisalue.



Pohjavesialueen raja.

Alueella ei saa pitää sellaista säiliötä, varastoa, viemäriä, johtoa, asuinrakennusta tai muuta laitosta, mistä voi päästä veteen sen laatua huonontavia aineita. Pohjaveden pinnan yläpuolelle on jätettävä vähintään 1 m:n maakerros.

Pohjaveden muodostumisalueella on voimassa pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiello. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on toimenpiteestä pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.

Alueelta kertyvät pintavedet tulee johtaa sadevesiviemäriin.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjavesialueen pohjavedenpinnan korkeuteen.

Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.

Pohjavesialueella tehtävissä täyttötöissä saa käyttää ainoastaan puhdasta karkearakeista kivennäismaata.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Tonttijako on ohjeellinen.

AO-rakennuspaikalle ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa on esitettävä asemapiirroksella kokonaissuunnitelma rakennuspaikan käyttämisestä. Suunnitelmassa tulee olla esitettynä rakennukset, autopaikat, pihajärjestelyt, ajoliittymä sekä rakennuspaikan liittyminen kunnallistekniseen verkostoon.

AO- ja AP-rakennuspaikoilla on oltava vähintään kaksi autopaikkaa/asunto.

Pihajärjestelyt:

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä huolittelussa kunnossa.

Muita rakentamismääräyksiä:

Rakennukset on sovitettava oleviin maastonmuotoihin. Laajoja täyttöjä ei sallita.

Tällä asemakaava-alueella noudatetaan Kajamon asemakaava-alueen rakentamistapaohjeita.



MASKU
KAJAMON ASEMAKAAVA I
1:2000

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 403-429 sekä lähivirkistys-, suojelu-, erityis-, liikenne- ja katualuetta.

Kaarina, 22.10.2007, tark. 14.1.2008, 19.2.2008, 19.5.2008, 9.6.2008

AIRIX Ympäristö Oy

Jukka Liikari
DI, SNIL
YKS-121



MASKUN KUNTA

Kajamon asemakaava

Työ: 22137

Kaarina, 9.6.2008

AIRIX Ympäristö Oy
PL 52
20781 KAARINA
Puhelin 010 241 4400
Telefax 010 241 4401

www.airix.fi

**Toimistot: Kaarina,
Tampere, Espoo ja Oulu**

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

MASKU KAJAMON ASEMAKAAVA

Asemakaavan selostus, joka koskee 22.10.2007 päivättyä sekä 14.1.2008, 19.2.2008, 19.5.2008 ja 9.6.2008 tarkistettua asemakaavakarttaa.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 403-429 sekä lähivirkistys-, suojelu-, erityis-, liikenne- ja katualuetta.

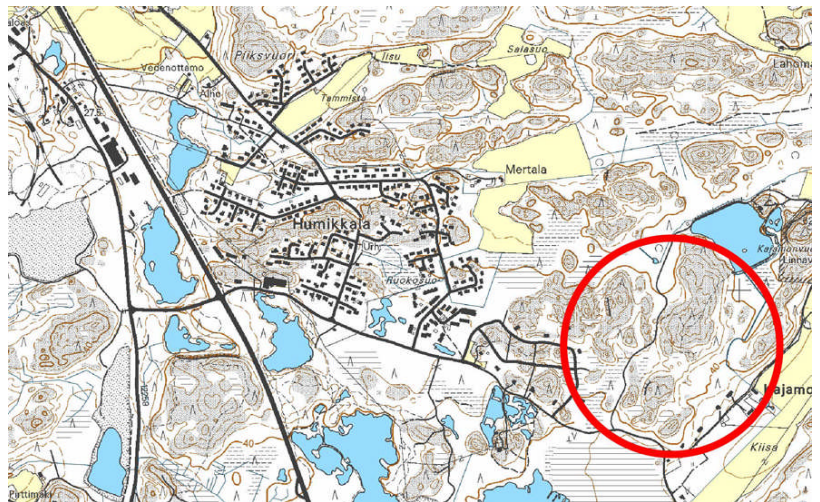
1. PERUSTIEDOT

1.1 Sijainti

Kajamon asemakaava-alueen rajaa etelässä Ruskontie, lännessä Karhunpuiston asuntopuisto ja idässä Kajamontie. Pohjoispuolella on Kajamonvuori sekä vesiallas.

Valtatie 8:lle on matkaa runsaat kaksi kilometriä.

Kaava-alueen pinta-ala on 48,9 hehtaaria.



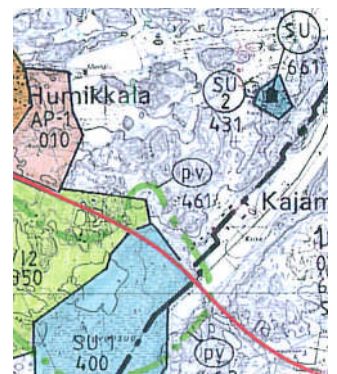
1.2 Kaavoitustilanne

Maakuntakaavoitus (ent. seutukaavoitus)

Vahvistuneissa seutukaavoissa Ruskontie on merkitty kokoojatieksi (KT), joka on seutukaavassa osoitettu nykyistä suoraviivaisemmin ja kaava-alueen kohdalla Karevansuon luonnonsuojelualueen (SU 4 484) läpi. Virkistysaluevaraus VI 2 350 ulottuu alueen lounaisreunaan, mutta siitä Ruskontien pohjoispuoli on toteutunut Karhunpuiston asuntopuistona.

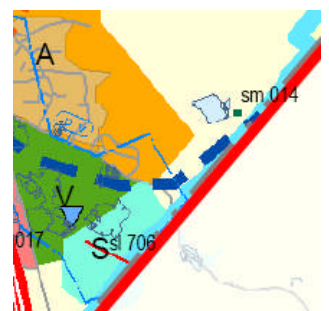
Kajamonvuori on osoitettu muinaismuistoalueeksi (SU 2 431) ja sen huipulla on muinaismuistokohde SU 661.

Aivan eteläreuna alueesta on pohjavesialuetta (pv 461).



Mm. Turun seudun kehyskunnat käsittävän maakuntakaavan laadinta on vireillä. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto eli kaavaluonnos on nähtävillä tammikuussa 2008. Maakuntakaavaluonnoksessa taajamatoimintojen alue (A) levittyy asemakaavoitettavalle alueelle. Kajamonvuori on osoitettu muinaismuistoalueena sm 014.

Alueen läpi kulkee energiahuollon yhteystarve (sininen katkoviiva). Merkintä osoittaa linjaukseltaan epämääräisen ja paikkaansa sitomattoman voimajohdon yhteystarpeen. Ko.



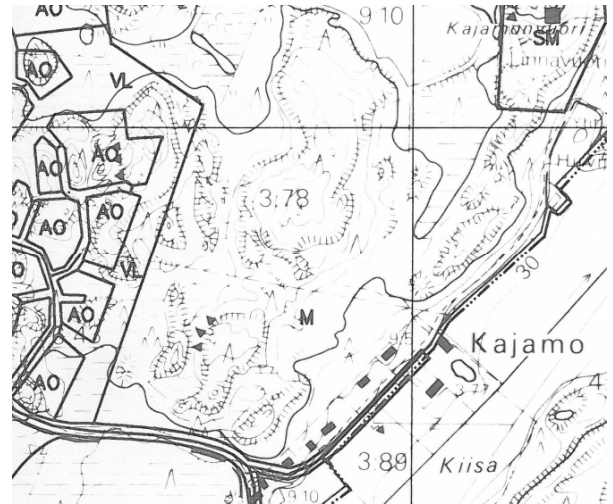
voimajohtoa ei tulla rakentamaan Kajamon asemakaava-alueelle. Ruskon yleiskaavassa on lounas-koillinen-suuntainen johtoaluevaraus poikittäisiin yhteyksiin. Lisäksi Maskun Rivieran asemakaavoituksen yhteydessä Fortum Sähkönsiirto on selvittänyt uuden sähköaseman sijoittamista Rivieran alueelle. Lisäksi Rivieran kaavassa varaudutaan 110 kV:n linjan rakentamiseen Nousiaisten sähköasemalle

Yleiskaavoitus

Kunnanvaltuuston vuonna 1991 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustan osayleiskaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueena (M). Kajamonvuori on muinaismuistoaluetta (SM).

Viereinen Karhunpuiston alue on osayleiskaavassa asemakaavan mukaisesti.

Itäpuolella Kajamon pellon reunan rakennuspaikat olivat Ruskon kuntaa kaavaa laadittaessa, joten osayleiskaava ei rajaudu nykyiseen kunnanrajaan.



Maskun koko kunnan yleiskaavan laadinta on vireillä. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto eli kaavaluonnos tulee nähtäville alkuvuodesta 2008. Yleiskaavatyössä asuntoalueen laajenemista itään on selvitetty.

Asemakaavoitus

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa. Alue rajoittuu länsipuolella Karhunpuiston asemakaava-alueeseen. Karhunpuiston alue on samankaltainen luonnonläheinen omakotitaloalue kuin Kajamon alueesta asemakaavan toteuttamisen myötä muodostuu. Maasto on samanlaista kalliomäistä havumetsää.

1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella Ruskontien varressa on yksi omakotitalo. Kajamontien varressa on neljä omakotitaloa ja kaksi paritaloa. Muuten alue on rakentamaton. Rakennuskanta on uudehkoa. Vanhan rakennuskannan inventointitarvetta ei ole. Laajahko metsäalue keskellä on rakentamaton.

Kaava-alueen tuntumassa länsipuolella on asemakaavan mukaisesti rakennettu Karhunpuiston omakotitaloalue. Kajamontien itäpuolella on muutamia asuinrakennuksia.

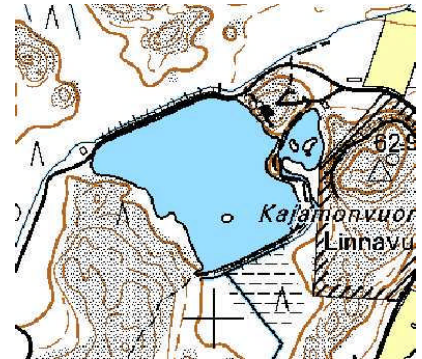
1.4 Alueen ympäristöominaisuudet ja niissä tapahtuneet muutokset

Alue on suurelta osin metsäistä ja kallioista mäkimaa-astoa. Kaavoitustyön aluksi selvitettiin alueen luontoarvot. Selvityksen raportissa alue on kuvattu tarkasti.

Liite 1: Luontoselvitys

Alue rajautuu pohjoisreunaltaan 5,47 hehtaarin laajuiseen melko matalaan tekoaltaaseen. Allas on rakennettu 1980-luvulla kalliomäkien väliselle pellolle tekemällä maapenger pohjois- ja eteläreunaan. Eteläinen penger on kaava-alueen pohjoisreunassa.

AIRIX Ympäristö Oy:n 18.10.2007 tekemän maastomittauksen mukaan altaan pinnan korkeus oli 37,86 m. Penkereen korkeus oli 1,00 m pinnan yläpuolella. Penkereeltä kaakkoon lähtevän ja kaava-alueen läpi kulkevan ojan pinnan korkeus oli 37,50 m ja pohjan korkeus 36,60 m. Ojan reunojen eli ympäröivän metsän maanpinnan korkeus oli 37,70 m. Altaan läntisimmästä kulmasta lähtee purkuoja, josta vesi virtaa ojaa myöten altaan pohjoispuolelta koilliseen Haarlan tilan suuntaan. Altaan pinnan korkeus vaihtelee sadannan mukaan noin 20 cm. Pinnan korkeus on lähellä penkereen eteläpuolisen maaston korkeutta.



Ympäristökeskuksen edustaja totesi kaavan laadinnan aikana tehdyn maastokäynnin yhteydessä, että allasta ei ympäröi patoturvallisuuslain mukainen pato, vaan penger.



Kuva eteläisestä penkereestä

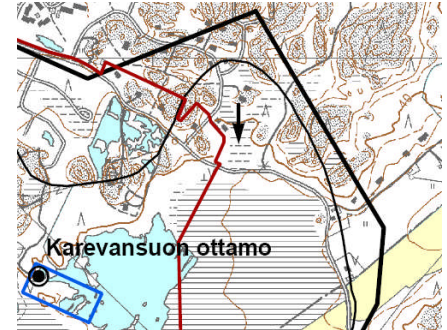


Kuva altaan itärannalla kaava-alueen suuntaan

Lounais-Suomen ympäristökeskus antoi 2.6.2008 lausunnon kaakkoispuoleisen penkereen turvallisuudesta. Ympäristökeskuksen mukaan tekoallas ja sen kaakkoispuoleinen penger eivät aiheuta merkittävää uhkaa kaavoitettavalle asuinalueelle.

1.5 Suojelu

Alueen eteläosa on Karevansuon pohjavesialuetta 02 481 51 ja tätä suppeampi alue pohjaveden muodostumisaluetta. Samat aluerajaukset koskevat viereistä, jo rakennettua Karhunpuiston asuntoaluetta.



Alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja eikä suojeltavia rakennuksia.

Kajamonvuori on muinaismuistoalue. Se rajataan kaavakartalle Turun maakuntamuseosta saadun kartan mukaisesti.

1.6 Maanomistus

Keskiosan metsäalueen (Krouvilan tilan yhden palstan) omistaa Veera Sukari-Haimilahti ja Olli-Pekka Haimilahti. Pienemmät kiinteistöt ovat niin ikään yksityishenkilöiden omistuksessa.

1.7 Pohjakartta

Kaava laaditaan ajantasaiselle kaavoituksen pohjakartalle 1:2000.

1.8 Maankäyttösopimus

Maskun kunta neuvottelee maankäyttösopimuksista rakentamattoman tilan maanomistajien eli Veera Sukari-Haimilahden ja Olli-Pekka Haimilahden kanssa.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Maankäyttö

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle uusia luonnonläheisiä omakotitontteja (AO). Tonttikokotavoite on 1100-1500 m². Maastonmuodot otetaan suunnittelussa tarkoin huomioon ja niiden mukaisesti osoitetaan alueelle sekä tasamaa- että rinnetontteja. Tavoitteena on tarjota tontteja erilaisiin omakotitalorakentajien tarpeisiin. Jyrkänkeille ja jyrkille rinteille rakentamista ei osoiteta.

Nykyiset rakennetut paritalotontit todetaan AP-rakennuspaikkoina ja omakotitalotontit AO-rakennuspaikkoina.

Tonttien välialueet osoitetaan lähivirkistysalueina (VL). Laaja kalliomäki alueen keskiosassa jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

Alueen pohjoispuolella olevan viiden hehtaarin laajuisen vesialtaan laajentamista kaava-alueelle selvitetään. Lisäksi altaan patojen rakenne selvitetään.

2.2 Liikenne

Alueen eteläpuolinen Ruskontie toimii alueen runkotienä. Ruskotieltä osoitetaan yksi uusi pääkokoojatie alueen läpi pohjoisen suuntaan. Toinen pääkokoojatie on nykyinen Kajamontie alueen itäreunassa.

Ruskontien varteen varataan tilaa kevyen liikenteen väylälle.

2.3 Yhdyskuntatekniikka

Alueen tuntumassa on kunnallistekniikan verkko, johon alue liitetään. Asemakaavalla selvitetään nykyisten rakennettujen alueiden liittäminen kunnallistekniikkaan sekä verkoston kehittämisvaihtoehdot.

2.4 Laadittavat vaihtoehdot

Erilaisia kaavarunkovaihtoehtoja tutkittiin suunnittelun kuluessa. Rakennetut kiinteistöt ja alueen tiestö vaikuttavat suunnitteluratkaisuihin.

3. YHTEENVETO SELVITYKSISTÄ

Luontoarvojen perusselvitys tehtiin kaavoitustyön alussa.

Liite 1: Luontoselvitys

Pohjoispuolisen tekoaltaan penkereillä tehtiin epävirallinen katselmus Lounais-Suomen ympäristökeskuksen (Laru), kunnan (Tuononen) ja kaavan laatijan (Liikari) toimesta 19.10.2007.

4. ASEMAKAAVARATKAISU JA SEN PERUSTELUT

4.1 Keskeinen sisältö ja perusteet

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 49,68 hehtaaria.

Asemakaavalla on osoitettu:

- erillispientalojen korttelialueeksi (**AO**) 27 korttelia tai korttelinosaa, joiden yhteispinta-ala on 20,69 hehtaaria. Uusia rakentamattomia tontteja on 100 ja niistä 99 on Veera Sukari-Haimilahden ja Olli-Pekka Haimilahden omistamalla alueella.
- asuinpientalojen korttelialueeksi (**AP**) kaksi samassa korttelissa olevaa rakennettua paritalon rakennuspaikkaa, joiden yhteispinta-ala on 1,02 hehtaaria
- lähivirkistysalueeksi (**VL**) 15,07 hehtaaria
- maapatoalueeksi (**EPA**) 0,26 hehtaaria
- muinaismuistoalueeksi (**SM**) 5,29 hehtaaria
- katualueeksi 5,59 hehtaaria
- liikennealueeksi (**LT**) 0,95 hehtaaria.

Kaava-alueen mäkien korkeimmista lakialueista pääosa on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Alueen liittyminen ulkoilureitteihin on huomioitu.

Eri tonttien maastonmuodot vaihtelevat paljon. Kaavan myötä alueelle voidaan rakentaa sekä tasamaan että rinnetyyppin omakotitaloja.

Alueen liikenne tukeutuu Ruskontiehen. Alueelta on matkaa länteen valtatie 8:lle noin kaksi kilometriä ja itään Ruskon kirkonkylään noin neljä kilometriä.

4.2 Mielipiteiden huomioiminen

Asemakaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnos oli nähtävillä kaksi kertaa. Toisella kerralla kaavaluonnoksesta jätettiin neljä kannanottoa. Niiden perusteella kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennettiin.

Kaavaehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta. Niiden perusteella Kajamontie katkaistiin asemakaavakatuna Erämiehentien liittymän jälkeen. Kajamontie jatkuu yksityistienä tästä eteenpäin ja tulee asemakaavoitettavaksi myöhemmin.

4.3. Seudullinen ja yleiskaavallinen tarkastelu

Alueella on voimassa vaiheittain laadittu seutukaava. Sen tulee korvaamaan valmisteluvaiheessa oleva maakuntakaava, jonka luonnos oli nähtävillä tammikuussa 2008. Seutukaavassa ei ole kaava-aluetta koskevia aluevarauksia muinaismuistoaluetta lukuun ottamatta. Maakuntakaavaluonnos osoittaa alueen taajamatoimintojen alueeksi (A). Asemakaavan suhdetta maakuntakaavoituksen on käsitelty kappaleessa 6.2.

Kunnanvaltuuston vuonna 1991 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustan osayleiskaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueena (M). Kajamonvuori on muinaismuistoaluetta (SM). Laadittavana olevassa koko kunnan yleiskaavassa alueen käyttöä asumiseen on selvitetty.

Asemakaavan on vastattava MRL 39 §:n määritelmiin yleiskaavaa koskeviin sisältövaatimuksiin, koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Seuraavassa on asiakohdittain eriteltynä, miten asemakaava vastaa mainittuihin sisältövaatimuksiin ja miten asemakaavan osoittama maankäyttö sopii yhdyskuntarakenteeseen sekä ympäristöönsä:

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kajamon alue on aiemmin kaavoitettujen Humikkalan, Ruokolammen, Rivieran ja Karhunpuiston asuntoalueiden jatke ja toteutuessaan niiden kanssa samaa rakennetta. Kunnallisteknisesti alue on liitettävissä teknisesti helposti ja kohtuukustannuksin edellisiin.

Suunniteltavana olevan Rivieran yritysalueen ja kauppakesittymän kehittyessä lähiympäristön uusille asuntoalueille hakeutuu asukkaita, jotka käyvät työssä Rivieran alueella. Tämä vähentää pendelöintiä Maskusta Turkuun.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kajamon alue sijoittuu kunnan rajalle, joten se on sijainniltaan hieman syrjäinen. Toisaalta yhteys Humikkalan liikekeskuksen palveluihin on sujuva ja suhteellisen lyhyt. Humikkalaan rakennetaan uusi koulu, joka on saavutettavissa kevyen liikenteen yhteyden välityksellä sitten kun se Karhunpuiston ohi rakennetaan.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen järjestämiseen

Ruskontien varressa on asutusta nyt Humikkalan, Ruokolammen ja Karhunpuiston alueella huomattavan paljon ja Kajamon alueen myötä lisää niin, että edellytykset toimivan ja kannattavan joukkoliikenteen järjestämiselle ovat olemassa. Linja-autoreitin tulisi kulkea Ruskontietä ja riittävän usein, jotta se olisi houkutteleva vaihtoehto yksityisautoilulle.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Kajamon alueesta muodostuu luonnonläheinen, puhtaassa ja melko hiljaisessa (valtatien 2 km etäisyydellä aiheuttama taustamelu) ympäristössä sijaitseva omakotitaloalue, joka on osa laajempaa kokonaisuutta.

Turvallisuuteen liittyy kaksi tekijää:

- Ruskontietä on kehitettävä rakentamalla sen varteen kevyen liikenteen väylä. Tämä edellyttää asemakaavan muuttamista Karhunpuiston alueen kohdalla.
- Kajamon allas voidaan nähdä sen virkistysarvojen ja esteettisten arvojen lisäksi riskialueena. Allas ja sen ranta-alueet eivät ole lasten leikkialuetta ilman valvontaa minään vuodenaikana. Toisaalta kyse ei ole mistään erityisestä vesistöön tukeutuvasta alueesta vaan vastaavia vesialueita löytyy muidenkin taajamien tuntumasta. Altaan läheisyys on kuitenkin tiedostettava.

Kaava ei osoita rivitalo- eikä kerrostalorakentamista alueelle, vaan kyseessä on omakotitaloalue. Tämä vaikuttaa siihen, että alueelle ei hakeudu paljoakaan esim. ensiasunnon hankkijoita tai vanhempaa väestöä. Rivitalo- ja kerrostalorakentamisen on luontevampaa sijoittua lähemmäs keskustaaajaman palveluja.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavalla nykyiset rakennetut rakennuspaikat muodostavat Kajamontien varressa oman kokonaisuutensa. Ainoastaan liikenteen lisääntyminen tuo vaikutuksia Kajamontien asujamistolle. Maisemavaikutukset on arvioitu kappaleessa 5.2.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Asiaa on käsitelty kappaleessa 5.7.

4.4 Aluevaraukset

4.4.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueena (AO) on osoitettu yhteensä 105 rakennuspaikkaa. Näistä sata on uusia ja viisi jo rakennettuja rakennuspaikkoja. Kaavan kaikkien AO-rakennuspaikkojen keskikoko on 1970 m².

Uusien rakentamattomien AO-rakennuspaikkojen yhteispinta-ala on 18,6939 ha keskikoko on 1869 m². Kun laskennasta poistetaan maastonmuotojen ja muiden lähtökohtaisten syiden takia erityisen suureksi suunnitellut yhdeksän rakennuspaikkaa (408/1, 417/1, korttelin 421 kaksi rakennuspaikkaa, 422/1, 422/4 sekä 424/1-3), on "normaalien" rakennuspaikkojen keskikoko 1666 m². Rakennuspaikkojen keskikokoa nostaa se, että rakennuspaikat on ulotettu takamaastoon melko pitkälle. Takamaasto on monessa tapauksessa nousevaa rinnettä. Alueesta muodostuu luonnonläheinen kokonaisuus, kun jokaiselle rakennuspaikalle on mahdollista jättää luonnonpuustoa.

Rakennusoikeus on määritetty tehokkuusluvulla, joka on pienemmillä rakennuspaikoilla $e=0,20$ ja isoilla rakennuspaikoilla $e=0,15$. Enimmäiskerrosluvut, rakennusalat ja istutettavat alueet on osoitettu rakennuspaikkojen koon, sijainnin, maastonmuotojen ja lähiympäristön maankäytön perusteella.

Asuinpientalojen korttelialueena (AP) on osoitettu kaksi rakennettua paritalon rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen yhteispinta-ala on 10237 m². Rakennusoikeus on määritetty tehokkuusluvulla, joka on $e=0,15$. Enimmäiskerrosluku on lu1/2. Rakennusalat ja istutusalueet on osoitettu rakennuspaikan koon, sijainnin, maastonmuotojen sekä lähiympäristön maankäytön perusteella.

4.4.2 Virkistysalueet

Lähivirkistysalueina (VL) on osoitettu korttelien välialueita sekä rakentamiseen soveltumattomia rinne- ja lakialueita yhteensä 15,07 hehtaaria, joka on 30,8 % koko kaava-alueen pinta-alasta. Kaavan yhteensä 107 rakennetusta rakennuspaikasta 74 eli 69 % rajoittuu VL-alueeseen. Asuntoalueesta tulee varsin luonnonläheinen.

Ylikunnallinen ulkoilureitti (Suokullan reitti) Raision Kerttulasta Kurjenrahkan kansallispuistoon kulkee läheltä aluetta. Pääreitiltä on viitoitettu kaava-alueelle polku, joka nousee Kajamonvuorelle. Tämä reitti on osoitettu ohjeellisena kaavakartalla VL- ja SM-alueelle.

Alueen pohjoispuolella on partiolaisten leirikeskus. Se on kytketty alueen eteläpuoliseen Karevansuon alueeseen ulkoilureittimerkinnällä. Polku on nykyisellään käytössä vain korkeimman kallioalueen sekä patopenkereen matkalla.

4.4.3 Erityisalueet

Erityisalueena (EPA) on osoitettu maapadon alue Kajamon altaan eteläreunassa. Maapato (penger) on esitelty kappaleessa 1.4.

Yhdeksällä rakennuspaikalla on määrätty altaan korkeusasemasta johtuen alin sallittu lattiakorkeus +39,00. Niin ikään seitsemällä rakennuspaikalla on määrätty, että ennen rakennuspaikan rakentamista tulee koko rakennuspaikan maan pinnan vähimmäiskorkeuden olla +38.00.

Altaan purkuoja on poispäin kaava-alueesta. Se laskee altaan läntisimmästä kulmasta ja kääntyy altaan pohjoispuolelle. Kaava-alueen poikki rakennetaan kuitenkin avo-oja EPA-alueelta VL-alueen poikki (w:llä merkitty osa-alue) ja edelleen Nuotiotien vartta. Erämiehentien kohdalle rakennetaan putki.

4.5 Liikenne

Kaava-alueelle kuljetaan Ruskontieltä, joka on osoitettu *yleisenä tienä (LT)*. LT-alue on mitoitettu niin, että sen varteen pohjoispuolelle eli kaava-alueen puolelle voidaan rakentaa erillinen kevyen liikenteen väylä. LT-alueen reuna on 16 metriä tien keskilinjasta.

Katualueet vievät maata 5,59 ha. Kaava-alueeseen sisältyy nykyisistä yksityisteistä Kajamontie alueen poikki kulkevan Erämiehentien liittymään asti. Kajamontie on mitoitettu niin, että sen varteen voidaan rakentaa kevyen liikenteen väylä. Samanlaisia alueen kokoojakatuja kulkee Ruskontieltä Mertalan suuntaan sekä tämän kadun Kajamontiehen yhdistävä alueen poikki linjattu katu.

Uudet kadut on pääosin nimetty eränkäyntiin ja metsäretkeilyyn liittyvien termien mukaisesti, koska alue ympäristöineen on ollut ja on ko. käytössä.

4.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen kunnallistekniikka liitetään Ruskontien kautta nykyiseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Alueen poikki Kajamontieltä Karhunpuiston itäreunaan nykyisin kulkeva 20 kV:n sähkölinja kulkee pääosin katualueella. Esteettisempi ratkaisu olisi siirtää linja pois asuntoalueelta tai rakentaa se asuntoalueen matkalta maakaapelina.

5. KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla muodostuu 100 uutta omakotitalotonttia aiemmin rakennettujen omakotitalojen lähiympäristöön. Kajamon alue laajentaa vaihteittain rakennettua Humikkalan, Rivieran ja Karhunpuiston asuntoaluekokonaisuutta itään osittain kunnanrajaan asti.

Uuden alueen painopisteestä on autoteitse 2,5 kilometriä Maskun suurmyymäläalueelle ja 4,5 kilometriä kunnan keskustan palveluihin.

Alueen nykyiset asuinrakennukset ja muut rakennukset ovat uusia tai uudehkoja. Rakennussuojelukohteita ei ole.

Ruskon kunnan puolella noin 1,3 km:n etäisyydellä Kajamon nykyisestä asutuksesta on sikala. Se ei ole aiheuttanut haittaa Kajamon nykyisille asukkaille. Uutta, suurempaa sikalaa suunnitellaan noin 550 m:n päähän nykyasutuksesta ja uuden asemakaavan itäreunasta. Hanke on YVA-menettelyssä. Uuden suursikalan rakentamisen yhteydessä tulee huolehtia siitä, että sen toiminta ei voi haitata nykyistä tai tulevaa asutusta Maskun kunnan puolella.

Ruskon kunnan puolella on lisäksi käynnissä kiviaineksen louhinta em. suursikalan pohjan osalta. Louhinta loppuu ennen Kajamon alueen toteuttamista.

5.2 Vaikutukset luontoon, maisemaan ja taajamakuvaan

Kaavoituksen myötä noin 35 hehtaaria metsämaata otetaan rakentamisen piiriin. Kaava-alueen luonnontilaisesta tai lähes luonnontilaisesta metsämaasta osa jää rakentamattomaksi lähivirkistysalueeksi. Asumisen läheisyys tulee ajan mittaan näkymään lähivirkistysalueilla. Mäntyvaltainen ja kallioinen maastotyyppi kuitenkin kestää kulutuksen hyvin.

Uusi rakentaminen ei näy kauko- eikä edes lähimaisemassa, koska rakentaminen sijoittuu metsäiselle ja kallioiselle alueelle.

Kaava-alueen rakentaminen laajentaa Maskun taajamarakennetta kunnan itärajaan asti.

Kajamon tekoaltaan tuntumassa pesii mm. mustakurkku-uikku ja laulujoutsen. Nämä lajit ovat tottuneet ihmisiin ja tulevat pesimään alueella jatkossakin onnistuneesti. Kaavan rakentamisalueet eivät ulotu altaalle asti vaan sen tuntumaan jää riittävät vapaa-alueet. Niistä osa on avokalliota ja osa suometsää.

Luonnosvaiheen kannanotossa mainitut huuhekaja ja kehrääjä eivät pesi Kajamon alueella. Kangaskiurun pesimistä kaava voi haitata, mutta Kajamosta pohjoiseen on runsaasti kallioalueita sen pesimäalueiksi.

5.3 Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Alueen katuverkko liitetään Ruskontiehen, jonka välityksellä on yhteys valtatie 8:lle sekä keskustaan nykyiseen Humikkalan liittymään ja jatkossa Rivieran eritasoliittymän kautta.

Liikenteen Ruskontiellä voidaan arvioida kasvavan 400-500 ajoneuvolla vuorokaudessa. Alueen rakentamisen aikana raskaan liikenteen osuus nousee, mutta rakentamisen jälkeen ajoneuvot ovat pääosin henkilöautoja.

Ruskontien varren asukasmäärä nousee niin, että joukkoliikenteen kysyntä varmasti kasvaa. Kajamontien ja Ruskontien risteyksessä on jo nykyisellään linja-auton kääntöpaikka.

Ruskontien varressa kevyen liikenteen väylä Humikkalan suunnasta päättyy Karhunpuiston alueen lounaiskulmaan. Jatkossa on tarpeen rakentaa kevytväylä jatkumaan Kajamontielle

asti. Tämä edellyttää Karhunpuiston asemakaavan muuttamista ja vaikuttaa Ruskontiehen rajoittuvien omakotitalotonttien reunoihin. Haittojen vähentämiseksi Ruskontien osittaista siirtoa tultaneen harkitsemaan. Samalla voitaisiin jonkin verran oikaista Ruskontien linjausta.

5.4 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alue liitetään kunnallistekniseen verkostoon. Vesijohto alueelle tuodaan Ruskontien reunaa pitkin ja liitetään nykyiseen vesijohtoverkostoon Karhunpuiston asuntoalueen kaakkoiskulman kohdalla.

Alueelta kertyvät pintavedet johdetaan sadevesiviemärien ja avo-ojien välityksellä nykyisiin ojiin. Kunta huolehtii tarvittaessa ympäristön ojien parantamisesta niin, että vesiolosuhteet alueen ympäristössä eivät muutu. Ojia voidaan tarpeen mukaan perata tai putkittaa.

Kajamon vesiallasta ympäröivä penger ei ole patoturvallisuuslain mukainen pato, joten patoturvallisuussuunnitelmaa ei ole tarpeen laatia. Altaan purkuoja sekä varavesiväylät toimivat, penger on huomattavasti korkeampi kuin altaan pinta ja altaan pinta on lähellä ympäröivän maaston korkeutta.

Asemakaavassa on annettu pohjavesialuetta ja pohjaveden muodostumisaluetta koskevat kaavamääräykset:

- Alueella ei saa pitää sellaista säiliötä, varastoa, viemäriä, johtoa, asuinrakennusta tai muuta laitosta, mistä voi päästä veteen sen laatua huonontavia aineita. Pohjaveden pinnan yläpuolelle on jätettävä vähintään 1 m:n maakerros.
- Pohjaveden muodostumisalueella on voimassa pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskielto. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on toimenpiteestä pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.
- Alueelta kertyvät pintavedet tulee johtaa sadevesiviemäriin.
- Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjavesialueen pohjavedenpinnan korkeuteen.
- Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.
- Pohjavesialueella tehtävissä täyttötöissä saa käyttää ainoastaan puhdasta karkearakeista kivennäismaata.

5.5 Vaikutukset talouteen

Kaavoitus perustuu sopimuksiin maanomistajien ja kunnan kesken. Kunta saa osan tonteista sekä katualueet ja osan puistoalueista omistukseensa. Kunnalle aiheutuu kustannuksia teiden ja kunnallistekniikan rakentamisesta, tonttien lohkomisesta ja markkinoinnista.

Kunta saa kaava-alueesta suoria tuloja tonttien myynnistä ja kunnallistekniikan liittymismaksuista.

5.6 Vaikutukset asukaslukuun, kaavan sosiaaliset vaikutukset

Alueelle voidaan arvioida sijoittuvan 270-330 asukasta (2,7-3,3 henkilöä/tontti).

Kun Varsinais-Suomen väestön ikäjakauman keskiarvona on alle 14-vuotiaiden osalta väestöstä 15 %, voidaan olettaa, että kaavan osoittamalle uudelle omakotialueelle sijoittuvista asukkaista alle 14-vuotiaiden osuus on keskiarvoa suurempi, noin 20-25 %. Näin ollen päivähoitoikäisiä alueelle sijoittuu noin 25-30 ja kouluikäisiä noin 35-50.

Päivähoito- ja oppilaspaikkojen tarvetta saattaa lisätä alueen toteutuminen nopealla aikataululla.

5.7 Kaavan vaikutukset virkistysalueisiin

Kaava osoittaa aiemmin rakentamattoman yli 30 hehtaarin metsäalueen asuinrakentamiseen. Alueella on jonkin verran ulkoilureittejä ja virkistyskäyttöä, jotka kaavaratkaisussa on huomioitu.

Rakentamisalueiden lisäksi kaava osoittaa ratkaisut alueen liittymiseen ympäristön ulkoilureitteihin ja virkistysalueisiin. Kajamonvuoren alue ja sinne johtava retkeilyreitti on osa ylikunnallista Suokullan reitistöä. Lisäksi kaava-alue kytkeytyy sen pohjoispuoliseen pääosin yksityisessä käytössä olevaan virkistysalueeseen niin, että se jättää pohjoisreunan rakentamisen ulkopuolelle. Pohjoiselle alueelle johtaa ohjeellinen ulkoilureitti kaava-alueen poikki.

5.8 Kaavan vaikutukset suojeluun

Asemakaavalla osoitetaan Kajamonvuoren muinaismuistoalue rauhoitus päätöksen mukaisesti. Näin muinaismuistoalueen rajausta kaavallisesti tarkentuu. Muinaismuistoalueelle on osoitettu siellä kulkeva viitoitettu retkeilyreitti.

5.9 Kaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

6. KAAVAN SUHDE MUIHIN SUUNNITELMIIN

6.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaiken maankäytön suunnittelun tulisi edistää valtioneuvoston vuonna 2000 hyväksymiä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Kajamon kaava-alue vastaa näihin tavoitteisiin:

- kaavaratkaisu laajentaa, mutta toisaalta tiivistää yhdyskuntarakennetta, kun olemassa olevan tiiviin rakentamisen läheisyyteen kaavoitetaan uutta rakentamista
- kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan tiestöön ja liitetään kohtuullisin kustannuksin olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon
- toteutuessaan kaava lisää työllisyyttä ja parantaa kunnan kaupallisten palvelujen elinvoimaisuutta
- kaava edistää joukkoliikenteen kehittymistä

6.2 Kaavan suhde seutukaavaan sekä maakuntakaavoitukseen

Voimassa olevissa seutukaavoissa ei ole aluetta koskevia asuinaluevarauksia. Viereinen Karhunpuiston alue on niin ikään laajentanut seutukaava AP-1-aluevarausta itään.

Seutukaavassa osoitettu Kajamonvuoren muinaismuistoalue on osoitettu asemakaavassa maakuntamuseosta saadun rajauksen mukaisesti.

Seutukaavan pohjavesi- ja suojelualuemerkinnät on tarkennettu ko. alueisiin liittyvien tarkentavien päätösten mukaisesti.

Asemakaava tarkentaa tammikuussa 2008 nähtävillä olleen maakuntakaavaluonnoksen aluevarauksia. Maakuntakaavaluonnoksessa taajamatoimintojen alue (A) levittyy asemakaavoitettavalle alueelle. Kajamon alue nähdään siten myös seudullisessa suunnittelussa taajamatoimintojen laajenemiseen sopivana alueena.

6.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaavan aluevaraukset eivät ole Maskun keskustan oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan mukaisia. Osayleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi osoitettu alue otetaan nyt asuntorakentamiseen. Perusteluna tällä on lähinnä tarve laajentaa ja tiivistää

yhdyiskuntarakennetta. Alueen sijainti on hyvä nykyisten teiden vaikutuspiirissä ja suhteellisen lähellä palveluita. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen myöhemmän laajenemisen pohjoiseen (ks. kpl 6.4.)

Valmisteluvaiheessa olevassa koko kunnan yleiskaavassa alue on suunniteltu osoitettavaksi asuinrakentamiseen. Asemakaava vastaa osaltaan yleiskaavatyössä asetettuihin kunnan väestötavoitteisiin.

Kappaleessa 5.7 on tarkasteltu kaava-alueen suhdetta ympäröiviin virkistysalueisiin.

6.4 Kaavan suhde muihin detaljikaava-alueisiin

Uusi alue liittyy kunnallistekniikan ja osin liikenteen osalta aiempaan Karhunpuiston asuntoalueeseen.

Kajamon kaava-alueen läpi on suunniteltu kokoojatie, joka voi jatkossa yhdistyä ns. Mertalan peltojen tuntumassa esim. Mertalantiehen tai Tammialhon tiehen. Kajamon kaava mahdollistaa tämän yhteyden, mutta ei ota sen toteuttamiseen kantaa.

Kaavan laadinnan aikana käynnistynyt Kajamontien ja kunnan rajan välisen alueen asemakaavan laadinta ei vaikuta kaavaratkaisuun. Kumpikaan kaava ei vaikeuta toisen laadintaa.

6.5 Kaavan suhde kunnan muuhun suunnitteluun

Toteuttamisen aikana ja lopputilanteessa kaava-alueen toteuttamisella on vaikutusta lähinnä päivähoiton sekä oppilaspaikkojen järjestämiseen.

7. KAAVAN TOTEUTUS

7.1 Ajoitus

Kaavan mukaiset tontit tulevat myyntiin kunnan päätösten ja sopimusten mukaisesti. Maskun ja lähiseudun tonttien kysynnän ja tarjonnan perusteella voidaan arvioida, että tonttien myynnin käynnistyttyä suurelle osalle tonteista tullaan rakentamaan nopeahkolla aikataululla.

7.2 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Alueelle tulisi laatia vähintään yleispiirteiset rakentamistapaohjeet. Kaavalla on pyritty vastaamaan nykypäivän omakotirakentajien tarpeisiin ja päivän trendeihin.

Altaan pengerasiaa on käsitelty kappaleessa 5.4.

8. SUUNNITTELUN VAIHEET

8.1 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely

Kaavoitustyön aluksi laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Siihen saattoi tutustua kaavan laadinnan aikana.

8.2 Yhteenveto esitetyistä mielipiteistä

Kunnanhallituksen käsittelypöytäkirjoihin on kirjattu kannanottojen, muistutusten ja lausuntojen tiivistelmä sekä vastine niihin.

Ks. kpl 4.2.

8.3 Suunnitteluvaiheet

Aloituis

- kunnan kaavoituskatsaus on nähtävillä kunnan hallinto-osastolla.
- kaavoituksen lähtökohtia esiteltiin lähialueen asukkaille kesällä 2007
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 22.10.2007

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- kaavoitus kuulutettiin vireille 13.6.2007. Kuulutus oli kunnan ilmoitustaululla 13.6.-4.7.2007. Kuulutus julkaistiin Vakka-Suomen Sanomissa 15.6.2007.

Luonnosvaihe

- suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen varattiin aikaa asettamalla kaavaluonnos MRL 62 §:n mukaisesti nähtäville kahdeksi viikoksi 2.11.-23.11.2007
- viranomaisneuvottelu Lounais-Suomen ympäristökeskuksen (Rauhala, Lamminen), Varsinais-Suomen liiton (Saarento), Turun maakuntamuseon (Suna, Brusila) ja kunnan (Olenius, Tuononen, Liitola) edustajien sekä kaavan laatijan (Liikari) kesken pidettiin 16.11.2007
- tarkistettu ja laajennettu kaavaluonnos valmistui 14.1.2008
- suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen varattiin aikaa asettamalla kaavaluonnos toisen kerran MRL 62 §:n mukaisesti nähtäville 18.1.-8.2.2008. Luonnosvaiheen kuuleminen oli tarpeen suorittaa toisen kerran, koska aluetta laajennettiin. Toisella kierroksella oli nähtävillä myös luonnoksen kaavaselostus. Lisäksi katujen nimet lisättiin toiseen luonnokseen.

Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus valmistui 19.2.2008
- Kunnanhallitus päätti 25.2.2008 pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot sekä asettaa kaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 7.3.-7.4.2008 väliseksi ajaksi. Ilmoitus julkaistiin Maskulaisessa, kunnan ilmoitustaululla ja Vakka-Suomen Sanomissa.
- kaavaehdotuksesta antoivat lausuntonsa Lounais-Suomen ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto, Tiehallinnon Turun tiepiiri, Turun maakuntamuseo, Maskun kunnan tekninen lautakunta, ympäristönsuojelulautakunta ja sosiaalilautakunta. Ruskon kunta ei antanut kaavaehdotusvaiheessa pyydettyä lausuntoa. Kaavaluonnoksesta Ruskon kunnalla ei ollut huomautettavaa.

Hyväksyminen

- Kunnanhallitus päätti 19.5.2008 (§ 141) esittää kunnanvaltuustolle 19.5.2008 päivätyn asemakaavaehdotuksen hyväksymistä
- Lounais-Suomen ympäristökeskus antoi 2.6.2008 lausunnon Kajamon tekoaltaan kaakkoispuoleisen penkereen turvallisuudesta. Lausunnon perusteella asemakaavakartalle lisättiin alin lattiakorkeus +39,00 tonteille 423/3-4. Lisäksi tonteille 423/6-8, 427/4 ja 428/1-3 merkittiin maanpinnan vähimmäiskorkeus +38,00.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan _____.____.2008 (§ ____)

Kaarinassa 22.10.2007, tark. 14.1.2008, 19.2.2008, 19.5.2008, 9.6.2008

AIRIX Ympäristö Oy

Jukka Liikari
DI, SNIL
YKS-121

LIITTEET:

1. Luontoselvitys
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Asemakaavan seurantalomake



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittelee Kajamon asemakaavan laadinnan lähtökohtia, sisältöä ja tavoitteita sekä sisältää suunnitelman siitä, miten kaavan laadinnan aikana kuullaan maanomistajia, asukkaita ja muita osallisia sekä suunnitelman siitä, mitä kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan.

1. Alue ja suunnittelun kohde

Kajamon asemakaava-aluetta rajaa etelässä Ruskontie, lännessä Karhunpuiston asuntoalue ja idässä Kajamontie. Pohjoispuolella on Kajamonvuori sekä vesiallas.

Valtatie 8:lle on matkaa runsaat 2 km.

Alueen pinta-ala on noin 50 hehtaaria.

2. Suunnittelun lähtökohdat

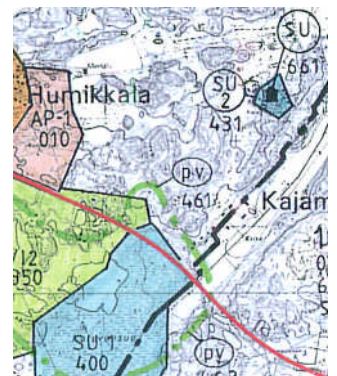
2.1 Kaavoitustilanne

Maakuntakaavoitus (ent. seutukaavoitus)

Vahvistuneissa seutukaavoissa ei ole kaava-alueen kohdalla aluevarauksia. Ruskontie on kokoojatie (KT), joka on seutukaavassa osoitettu nykyistä suoraviivaisemmin ja kaava-alueen kohdalla Karevansuon luonnonsuojelualueen (SU 4 484) läpi. Virkistysaluevarausta VI 2 350 ulottuu alueen lounaisreunaan, mutta siitä Ruskontien pohjoispuoli on toteutunut Karhunpuiston asuntoalueena.

Kajamonvuori on osoitettu muinaismuistoalueeksi (SU 2 431) ja sen huipulla on muinaismuistokohde SU 661.

Aivan eteläreuna alueesta on pohjavesialuetta (pv 461).



Mm. Turun seudun kehyskunnat käsittävän maakuntakaavan laadinta on vireillä. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto eli kaavaluonnos tulee nähtäville loppuvuoden 2007 aikana.

Yleiskaavoitus

Kunnanvaltuuston vuonna 1991 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa keskustan osayleiskaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueena (M). Kajamonvuori on muinaismuistoaluetta (SM).

Maskun koko kunnan yleiskaavan laadinta on vireillä. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto eli kaavaluonnos tulee nähtäville loppuvuoden 2007 aikana.

Asemakaavoitus

Alueelle ei ole laadittu aiemmin asemakaavaa. Alue rajoittuu Karhunpuiston asemakaava-alueeseen. Asemakaavoitus tulee jatkumaan Ruskon kunnanrajalle asti erillisellä asemakaavalla.

2.2 Maanomistus

Rakentamattoman osan eli suurimman osan kaava-alueesta (Krouvilan tila 481-405-23-152) omistaa Veera Sukari-Haimilahti ja Olli-Pekka Haimilahti. Rakennetut pientalotontit tilat sekä muut rakennuspaikan kokoiset tilat ovat niin ikään yksityishenkilöiden omistuksessa.

2.4 Rakentamistilanne

Ruskontien varressa on yksi omakotitalo. Kajamontien varressa on neljä omakotitaloa ja kaksi paritaloa. Muuten alue on rakentamaton.

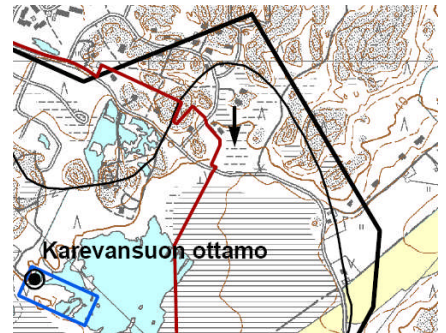
2.5 Perusselvitykset

Kaavoitustyön aluksi laadittiin luontoarvojen perusselvitys.

Museovirastosta pyydetään tiedot alueen mahdollisista uusista muinaisjäännöslöydöksistä. Tiedossa oleva Kajamonvuori osoitetaan muinaismuistoalueeksi seutukaavan mukaisesti.

Vanhan rakennuskannan inventointitarvetta ei ole.

Alueen eteläosa on Karevansuon pohjavesialuetta 02 481 51 ja tätä suppeampi alue pohjaveden muodostumisaluetta. Samat aluerajaukset koskevat viereistä, jo rakennettua Karhunpuiston asuntoaluetta.



2.6 Sopimukset

Maskun kunta neuvottelee maankäytösopimuksista rakentamattoman tilan maanomistajien eli Veera Sukari-Haimilahden ja Olli-Pekka Haimilahden kanssa.

3. Alustavat tavoitteet

3.1 Maankäyttö

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle uusia luonnonläheisiä omakotitontteja (AO). Tonttikokotavoite on 1100-1500 m². Maastonmuodot otetaan suunnittelussa tarkoin huomioon ja niiden mukaisesti osoitetaan alueelle sekä tasamaa- että rinnetontteja. Tavoitteena on tarjota tontteja erilaisiin omakotitalorakentajien tarpeisiin. Jyrkille rinteille ja avokalliomäkien lakialueille rakentamista ei osoiteta.

Nykyiset rakennetut paritalotontit todetaan AP-rakennuspaikkoina ja omakotitalotontit AO-rakennuspaikkoina.

Tonttien välialueet osoitetaan lähivirkistysalueina (VL).

Alueen pohjoispuolella olevan noin 5 ha laajuisen vesialtaan laajentamista kaava-alueelle selvitetään. Lisäksi altaan patojen rakenne selvitetään.

3.2 Liikenne

Alueen eteläpuolinen Ruskontie toimii alueen runkotienä. Ruskotieltä osoitetaan yksi uusi pääkokoojatie alueen läpi pohjoisen suuntaan. Toinen pääkokoojatie on nykyinen Kajamontie alueen itäreunassa.

Ruskontien varteen varataan tilaa kevyenliikenteenväylälle.

3.3 Yhdyskuntatekniikka

Alueen tuntumassa on kunnallistekniikan verkko, johon alue liitetään. Asemakaavalla selvitetään nykyisten rakennettujen alueiden liittäminen kunnallistekniikkaan sekä verkoston kehittämisvaihtoehdot.

3.4 Suojelu

Kajamonvuori osoitetaan muinaismuistoalueena tai jätetään kaava-alueen ulkopuolelle.

4. Laadittavat vaihtoehdot

Erilaisia kaavarunkovaihtoehtoja tutkitaan suunnittelun alkuvaiheessa tarpeen mukaan.

5. Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat:

- yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset
- liikenteelliset vaikutukset
- ympäristövaikutukset alueella sekä lähiympäristössä.
- sosiaaliset vaikutukset (palvelujen tarve, joukkoliikenteen järjestäminen)
- kulttuuriset vaikutukset (taajamakuva)

6. Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaava-alueen asukkaat ja maanomistajat
- naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat

Kunnan hallintokunnat:

- rakennustarkastaja/rakennuslautakunta
- tekninen johtaja/tekninen lautakunta
- yhdyskuntateknikko/ympäristölautakunta
- terveystieteiden keskus (terveysviranomaisen)

Viranomaiset:

- Lounais-Suomen ympäristökeskus (alueiden käyttö, luonnonsuojelu)
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Varsinais-Suomen liitto
- Museovirasto ja Turun maakuntamuseo
- Tiehallinnon Turun tiepiiri

Yhdyskuntatekniikka:

- Masku-Nousiaisten vesilaitoskuntayhtymä
- DNA Oy (puhelinlinjat, kaapelointi)
- Fortum Sähkönsiirto Oy (sähköverkko)
- liikennöitsijät (joukkoliikennereitit)

7. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

7.1 Aloitus

- kaavoituksen lähtökohtia esiteltiin lähialueen asukkaille kesällä 2007
- kunnan kaavoituskatsaus nähtävillä hallinto-osastolla
- MRL 63 §:n mukainen kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistaan kunnan ilmoitustaululla ja kuntatiedotteessa, 13.6.2007
- yleisen tien liittymien katselmus tiepiirin edustajan kanssa sekä patokatselmus ympäristökeskuksen edustajan kanssa, 19.10.2007
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville, lokakuu 2007

7.2 Luonnosvaihe

- suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen kaavaluonnoksesta varataan aikaa asettamalla kaavaluonnos nähtäville, 2.11.-23.11.2007
- yhteydenpito kunnan hallintokuntiin sekä yhdyskuntatekniikan toteuttajiin
- viranomaisneuvottelu Lounais-Suomen ympäristökeskuksen, Varsinais-Suomen liiton, Turun maakuntamuseon, Tiehallinnon Turun tiepiirin, kunnan ja kaavan laatijan kesken 16.11.2007
- kaavaluonnos toisen kerran nähtävillä alueen laajenemisen johdosta 18.1.-8.2.2008

7.3 Ehdotusvaihe

- luonnosvaiheen kannanottojen jälkeen valmistellaan kaavaehdotus
- kaavaehdotus nähtävillä 30 päivää 7.3.-7.4.2008
- kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Turun maakuntamuseolta, Tiehallinnon Turun tiepiiriltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Ruskon kunnalta, sosiaalilautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta ja ympäristönsuojelulautakunnalta.

7.4 Hyväksyminen

- Kunnanhallitus päätti 19.5.2008 (§ 141) esittää kunnanvaltuustolle 19.5.2008 päivätyn asemakaavaehdotuksen hyväksymistä
- Lounais-Suomen ympäristökeskus antoi 2.6.2008 lausunnon Kajamon tekoaltaan kaakkoispuoleisen penkereen turvallisuudesta. Lausunnon perusteella asemakaavakartalle lisättiin alin lattiakorkeus +39,00 tonteille 423/3-4. Lisäksi tonteille 423/6-8, 427/4 ja 428/1-3 merkittiin maanpinnan vähimmäiskorkeus +38,00.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan _____.____.2008 (§ ____)

Kunnanhallitus käsittelee kaavaa em. lisäksi tarvittaessa.

8. Lisätiedot

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista jakaa:

Maskun kunta:

- kaavoitusinsinööri Esa Tuononen
puhelin (02) 438 8230
fax (02) 432 0464
osoite: Keskuskaari 2, 21250 Masku
sähköposti esa.tuononen@masku.fi

Kaavan laativa konsultti:

- AIRIX Ympäristö Oy
Suunnittelupäällikkö Jukka Liikari
puhelin 010 241 4419
fax 010 241 4401
osoite PL 52, 20781 Kaarina
sähköposti jukka.liikari@airix.fi

Kaarina, 22.10.2007

AIRIX Ympäristö Oy

Jukka Liikari
DI, SNIL