

Kaavoituskatsaus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa vireillä olevista ja lähiaikoina käsittelyyn tulevista merkityksellisistä 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 tuulivoimavaihemaakuntakaava 9.9.2014
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava 11.6.2018
- Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava 14.6.2021

Vireillä olevia maakuntakaavoja ei ole. Varsinais-Suomen liitto on aloittanut uuden maakuntakaavaprosessin valmistelun, jossa tarkastellaan kaikkien voimassa olevien maakuntakaavojen merkintöjä ja niiden ajantasaisuutta. Varsinainen kaavaprosessi on tarkoitus aloittaa vuoden 2023 aikana.

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 2020-2031

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

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

MAL -sopimus vuosille 2020–2031 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 31.8.2020. Sopimus perustuu pääministeri Sanna Marinin (10.12.2019) hallitusohjelmassa esitettyihin maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskeviin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin. MAL-sopimuksen

toimenpiteillä konkretisoidaan Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035, seudullisen liikennejärjestelmäsuunnitelman ja kansallisten ilmastotavoitteiden toteuttamista. Sopimus on jatkoa Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion väliselle MAL-sopimukselle 2016–2019. MAL-sopimukseen liittyvä hankeohjelma vuosille 2020–2023 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 7.12.2020.

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

MAL –aiesopimuksesta lisätietoja internet-sivulla ”[Yleistä kaavoituksesta ja maankäytöstä](#)”.

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022 – 2025

Kaupunkiseudun yhteisellä asunto- ja maapoliittisella ohjelmalla pyritään edistämään maankäytön suunnittelun ja asuntopolitiikan yhteistyötä sekä tehostamaan maa- ja asuntopoliittisia toimenpiteitä rakennemallia tukevalla tavalla. Uusi asuntotuotanto sijoitetaan seudun kokonaisuuden kannalta yhteisvastuullisesti, tuottaen monipuolista ja houkuttelevaa kaupunkirakennetta. Kansallista ilmastopolitiikkaa tuetaan yhdyskuntarakennetta eheyttävällä maankäytön suunnittelulla. Maskun kunnanvaltuusto on 14.2.2022 hyväksynyt Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022 – 2025.

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025, 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 2023 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 2022 aikana

- 122. Lemu, Järäinen ak muutos, osittainen kumoaminen
- 123. Palsalan asemakaava ja asemakaavamuutos, kortteli 1000, tontti 2

Asemakaavahankkeita

Valmistelussa olevat asemakaavat

- A. Pirttimäki II, Golfkentän kaava-alueesta erilliseksi kaavoitushankkeeksi erotettu asemakaava. Tavoitteena on osoittaa uusia asuinrakennuspaikkoja sekä merkitä nykyiset rakennuspaikat asemakaavaan ja arvioida mahdollisuuksia niiden täydennysrakentamiseksi.
- B. Nivola-Lankonkujan kaavoitushanke, jolla selvitetään Nivolan päärakennuksen käyttötarkoituksen muutosta ja Lankonkujan rakentamattomien tonttien kulkuyhteyksiä.
- C. Rivieran yritysalueen lounaisosan asemakaavamuutos. Tarkoituksena selvittää asemakaavojen ajanmukaisuutta, mm. liike- ja toimitilarakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialueilla.
- 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.

Muita asemakaavahankkeita

- G. Hakkalan asemakaava, uusi asemakaava, jonka on tavoitteena muodostaa asuinalue. Alue on pääosin kunnan omistuksessa.
- 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 keskustaajaman 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 sen rakentamismahdollisuudet. Alkuperäisestä Golf-kentän kaavahankkeesta on erotettu Pirttimäen II alue erilliseksi kaavahankkeeksi. Golf-kentän 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 Metsäpuurontien 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 Piihalla. 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. Kullamäki (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).
- Q. Krouvila, kaavan valmistelu ei ole aktiivisesti käsittelyssä. Yksityisessä omistuksessa ja odottaa maanomistajan kannanottoa. Lankonkujan alue erotettu omaksi kaavahankkeeksi.

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

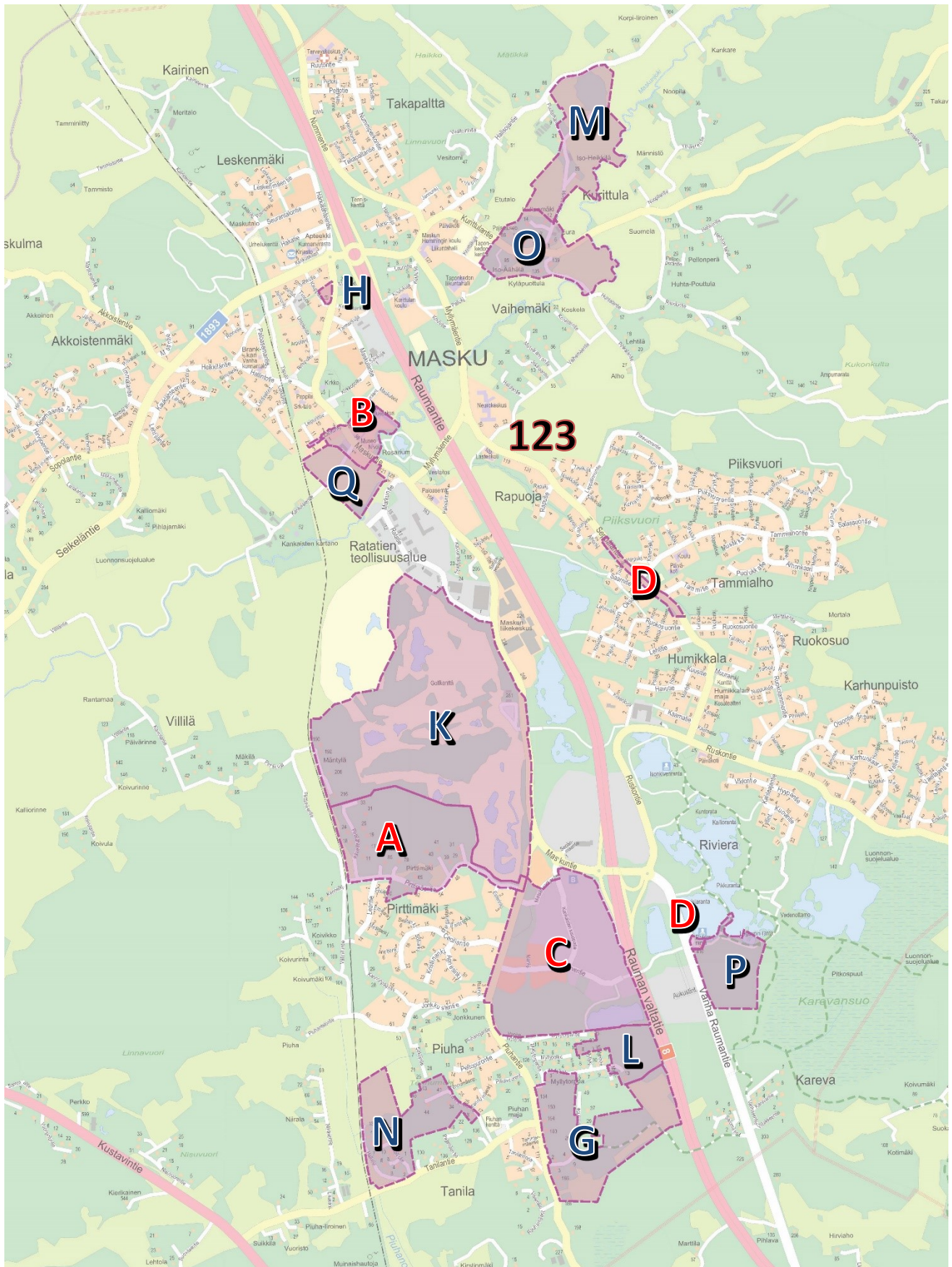
Liitteenä olevassa kaavoitusohjelmassa esitellään vireillä olevien ja tulevien kaavahankkeiden tilanne ja arvioitu eteneminen.

Lisätietoja:

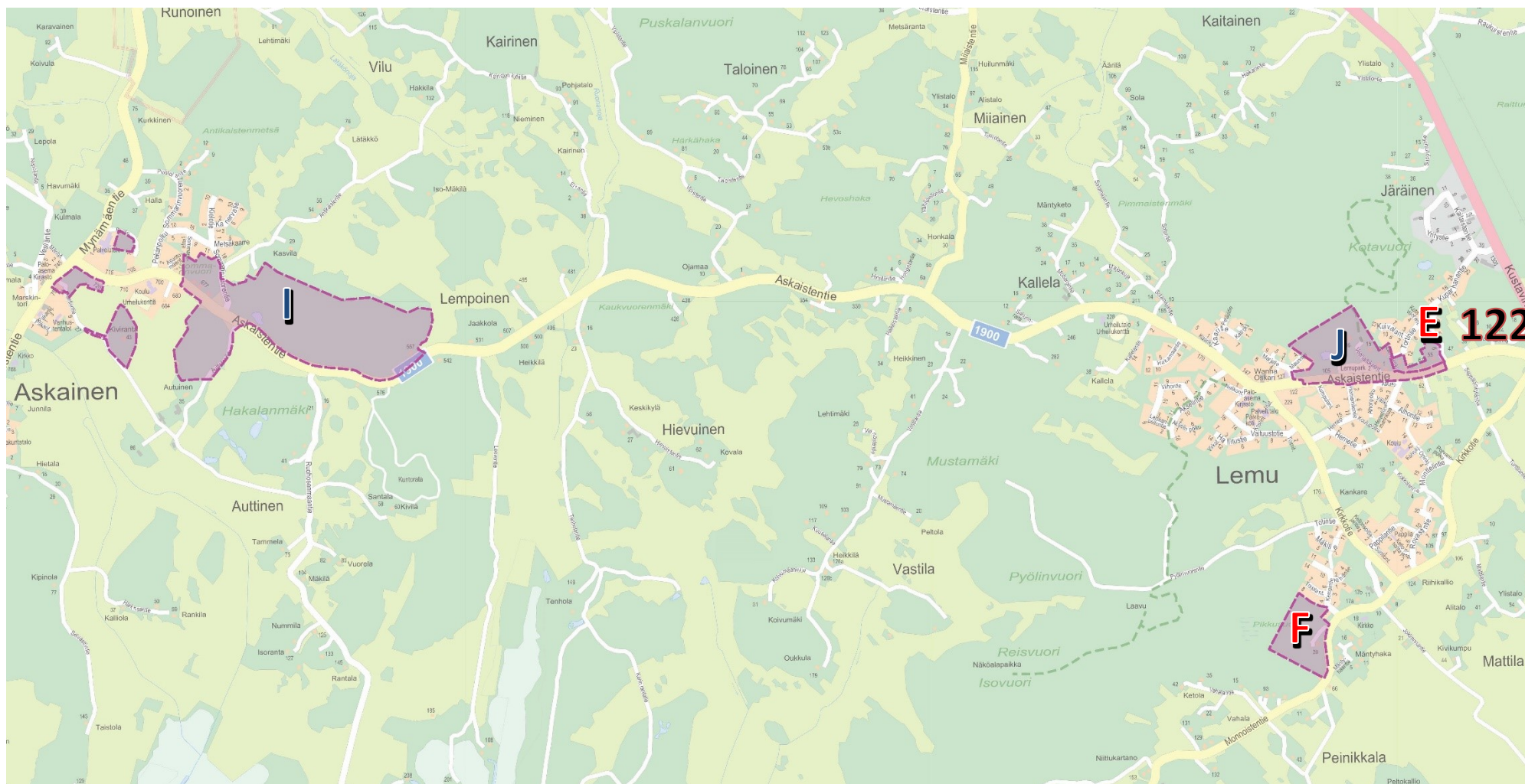
Kunnanjohtaja Arto Oikarinen, puh. 044 7388 300

Maankäyttöinsinööri Jukka Niemeläinen, puh. 044 7388 231

Kanta-Masku



Askainen, Lemu



Masku

Asuinrakennuspaikat, kaavoituskatsauksen 2022-2023 liite

Kaavoitetut rakentamattomat asuinrakennuspaikat

Kanta-Masku

AO ja AP rakennuspaikat	tontteja	*)
Yhteensä	103	62

Rivitalotontit	asuntoja	
Keskimäärin 80 m ² asunto		
Yhteensä	112	11

Kerrostalo- tontit	asuntoja	
Keskimäärin 70 m ² asunto		
Yhteensä	605	287

Lemu ja Askainen

AO ja AP rakennuspaikat	tontteja	
Yhteensä	29	18

Rivitalotontit	asuntoja	
Keskimäärin 80 m ² asunto		
Yhteensä	47	40

Olemassa olevat kaavoitetut rakentamattomat asuinrakennuspaikat		
AO -tontteja yhteensä	132	80
Rivitaloasuntoja	159	51
Kerrostaloasuntoja	605	287
Asuntoja yhteensä	896	418

Asemakaavahankkeet, kaavoituspäätös tehty

Kanta-Masku

AO ja AP rakennuspaikat	tontteja	
Yhteensä	404	106

Rivi- ja kerrostalo- tontit	asuntoja	
Yhteensä	240	80

Rakentamattomat asuinrakennuspaikat, kaavahankkeet		
AO -tontteja yhteensä	404	106
Rivi- ja kerrostaloasuntoja	240	80
Asuntoja yhteensä	644	186

*) sarakeeseen on merkitty lukumäärä, jonka kunta omistaa

Kaavoitusohjelma 2022-2024

Kaavoituskatsauksen liite

ASEMAKAAVAT

Valmistelussa		Päätös	Valmis	Infra	Myynti	Rakentaminen
Nivola + Lankontie	Muutos ja tiejärjestelyt	2018 ja 2021	2023			
Pirttimäli II	Uusi asuinalue	10.12.2007	2023	2024	2024	2024
Pihlajamäki III (Mäntyhaka)	Uusi asuinalue	29.11.2021	2023	2024	2024	2024
Askaistentie 55-67	Asuinalueen tiivistäminen	2016	2023	2023	2023	2023
VT8, maantiemuutokset	Maatien muutos kaduksi, ym.	2017	2022			
Rivieran kaavamuutos	Kauppa- ja AK korttelit	2022	2023	valmis	2023	2023

Kaavoitushankkeita		Päätös	Valmisteluun
Keskusta 101 tontti	Keskustan kerrostalotontti	2021	2023
Hakkalan asemakaava	Uusi asuinalue	2013	ei ajankohtainen
Rivieran yritysalueen laajennus	Käynnistetään kun maanomistus selvillä		2023
Kortteli 370 (Kiisan Paronitar)	Lisämaa rivitalotonttiin	2016	odottaa maanomistajan kannanottoa
Riviera RM -alue, kortteli 3029	Retkeilyalue, vanhentunut	2020	toteutetaan yk-arvioinnin yhteydessä
Iso-Heikkilä	Uusi asuinalue	2011	odottaa maanomistajan kannanottoa
Kullanmäki (Kurittulan kylämäki)	Asuinalueen laajennus		odottaa väyläratkaisuja
Askainen, pohj. ja itäinen keskust.	Uusi asuinalue	2008	odottaa maanomistajan kannanottoa
Golf-kentän / Pirttimäen alue	Kentän maankäytön ratkaisut	2007	odottaa maanomistajan kannanottoa
Seppälä, Lemu	ns. Almin alue, uusi asuinalue	2013	ei ajankohtainen
Krouvila + laajennus	Uusi asuinalue ja tiejärjestelyt	2018 ja 2021	odottaa maanomistajan kannanottoa

YLEISKAAVAT

Rantaosayleiskaava	Valmistelussa	2015
Lemu, haja-alueet yleiskaava	Käynnistetään	29.11.2021
Kanta-Masku, tarkastus	Käynnistetään	29.11.2021
Isojärven muutos	Maanomistajan kaava	2018
Maapoliittinen ohjelma	Valmistelussa	