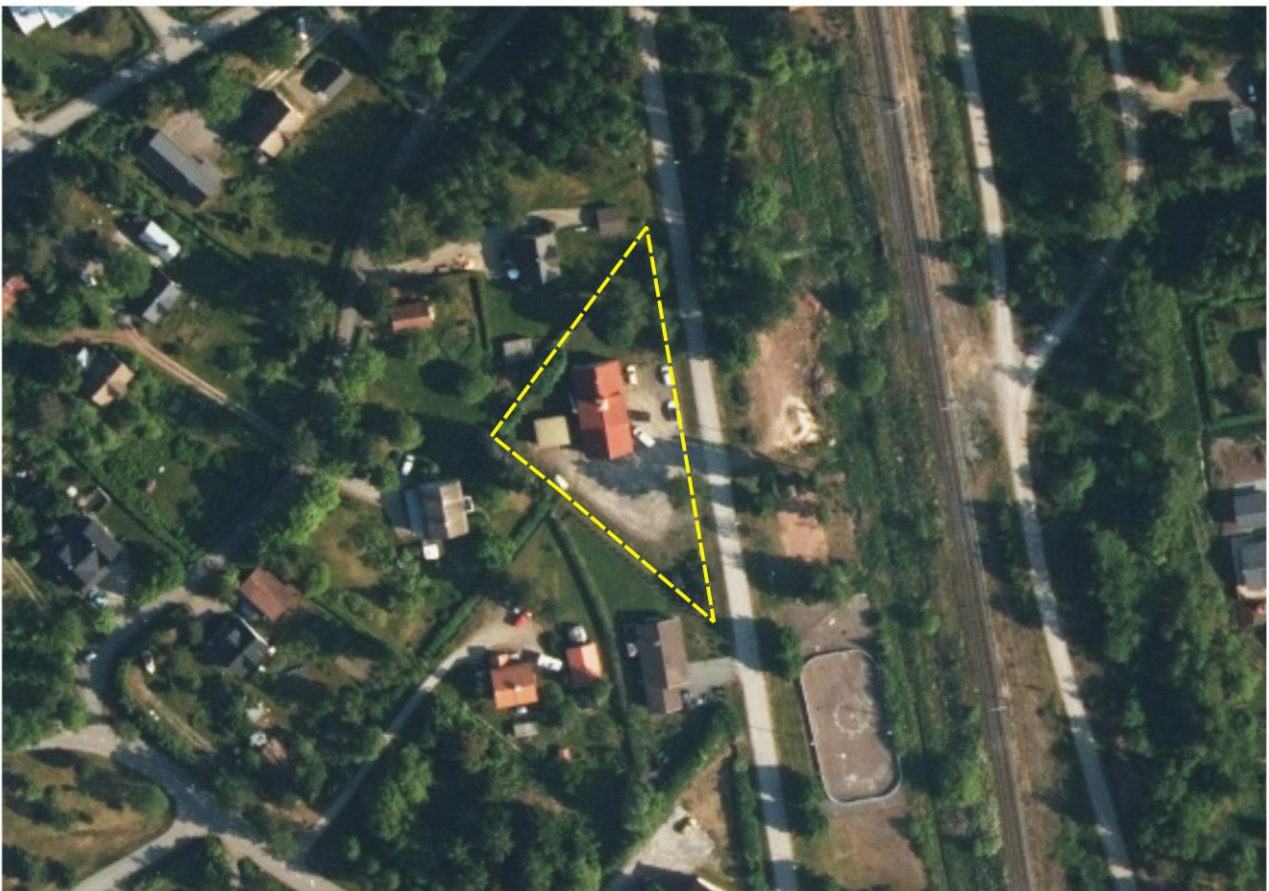


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maskun kunta
Vanhan paloaseman Brankkarin
asemakaavan muutos



Päiväys
Tekijä

28.5.2025
Miska Muikkula
Petri Hautala
ehdotusvaihe

Versio

Suunnitelmassa kerrotaan alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä suunnittelun kuluessa tarkistuksia ja täydennyksiä tarpeen mukaan.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittelee logistiikka-, teknologia- ja suurteollisuusalueen asemakaavan laadinnan lähtökohtia, sisältöä ja tavoitteita sekä sisältää suunnitelman siitä, miten kaavan laadinnan aikana kuullaan maanomistajia, asukkaita ja muita osallisia. Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on myös selitetty suunnitelma siitä mitä kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan kaavatyön edetessä.

Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1	Suunnittelualue	4
2.	Suunnittelun tavoitteet	6
2.1	Kunnan asettamat tavoitteet.....	6
2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	6
3.	Suunnittelutilanne ja lähtökohdat.....	7
3.1	Maakuntakaava.....	7
3.2	Yleiskaava	8
3.3	Asemakaava	9
3.4	Rakennusjärjestys	9
3.5	Pohjakartta	10
3.6	Maanomistus	10
3.7	Rakentamistilanne.....	10
3.8	Luonto ja maasto.....	10
3.9	Kulttuuriympäristö ja maisema	10
3.10	Liikenne ja kunnallistekniikka	10
3.11	Perusselvitykset.....	10
4.	Laadittavat vaihtoehdot.....	11
5.	Vaikutusten arviointi	12
6.	Osalliset	13
7.	Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	14
7.1	Aloitutus.....	14
7.2	Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	14
7.3	Ehdotusvaihe.....	14
7.4	Hyväksyminen	14
8.	Lisätiedot.....	15

1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Vanhan paloaseman Brankkarin asemakaavan muutos
Asemakaava koskee kiinteistöä: 481-435-5-4
Aloite: Kaavatyöhön on ryhdytty kunnan aloitteesta.

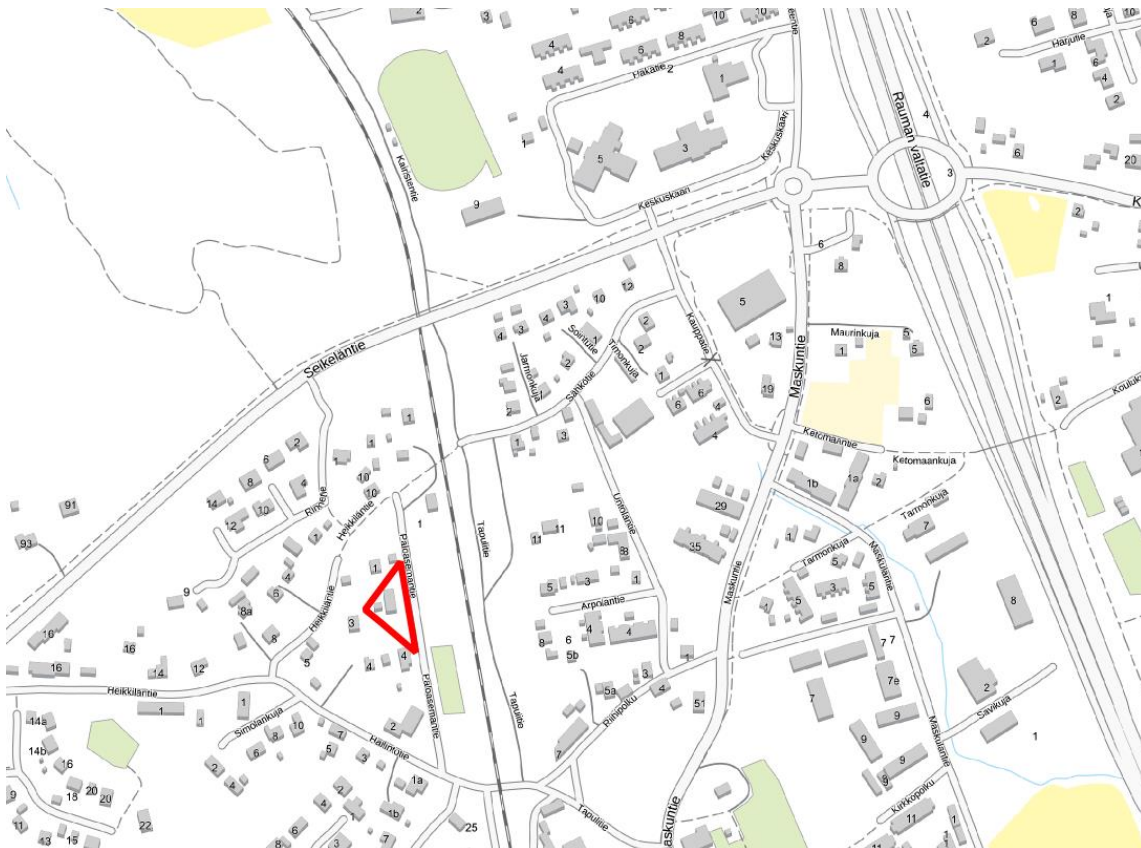
1.1 Suunnittelualue

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

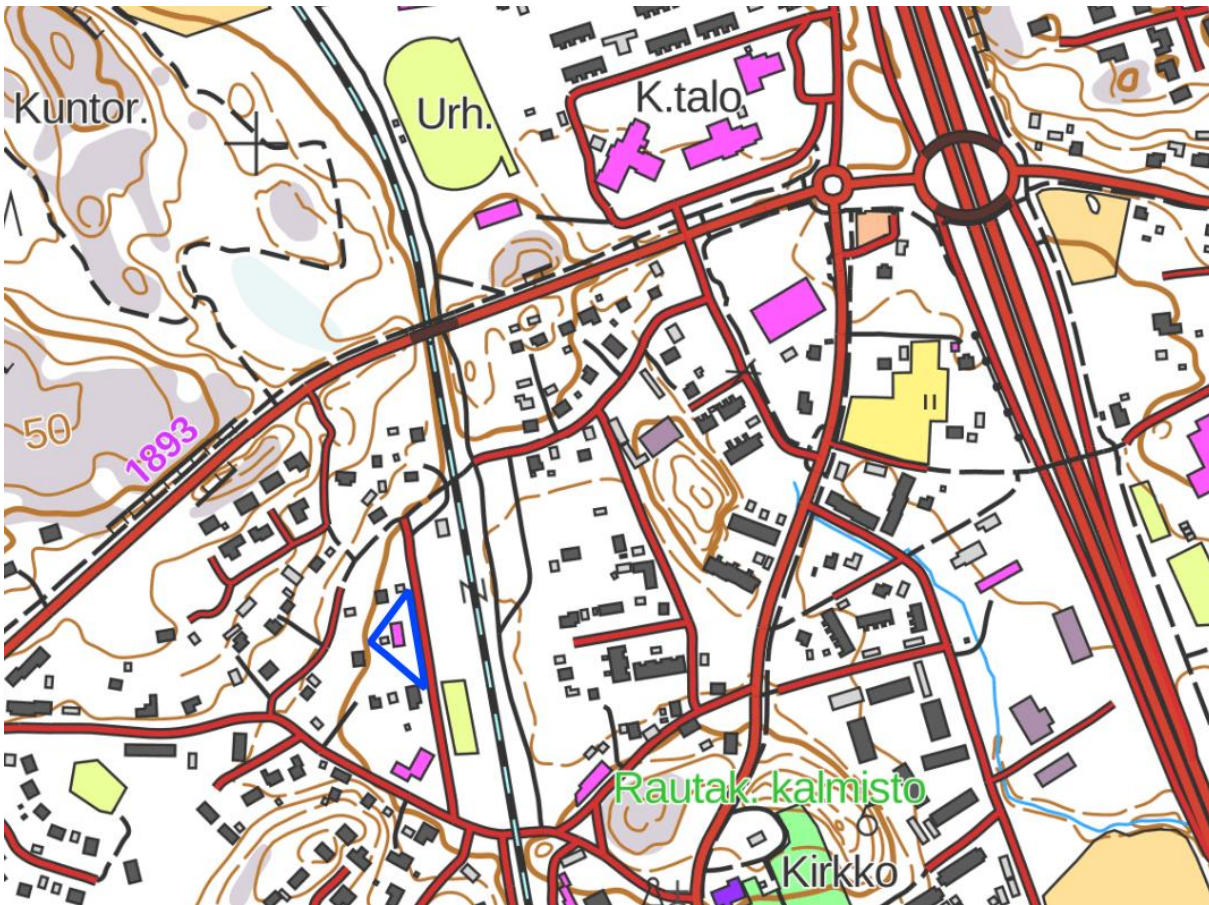
Suunnittelualue sijoittuu jo rakennettuun ympäristöön. Suunnittelualue rajautuu itäpuolelta Hallintotien katualueisiin. Suunnittelualueen ympäristö on muuten asemakaavoitettua ja rakennettua asuinalueita. Alueen itäpuolelle sijoittuu rautatiealue.

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

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



Kuva: Suunnittelualueen sijainti punaisella viivalla. (Taustakartta © Maanmittauslaitos 2024)



Kuva: Alustava kaava-aluearajaus sinisellä. (Maastokartta © Maanmittauslaitos 2024)

2. Suunnittelun tavoitteet

2.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on osoittaa voimassa olevassa kaavassa yleisten rakennusten korttelialue (Y) liike- ja toimistotoiminnalle sopivana korttelialueena. Alueen nykyinen kaavan mukainen toiminta on päättynyt ja kunta tavoittelee korttelialueelle liike- ja toimistorakentamisen korttelialuetta sekä kiinteistön myyntiä.

2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. alueidenkäyttölain (AKL 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.

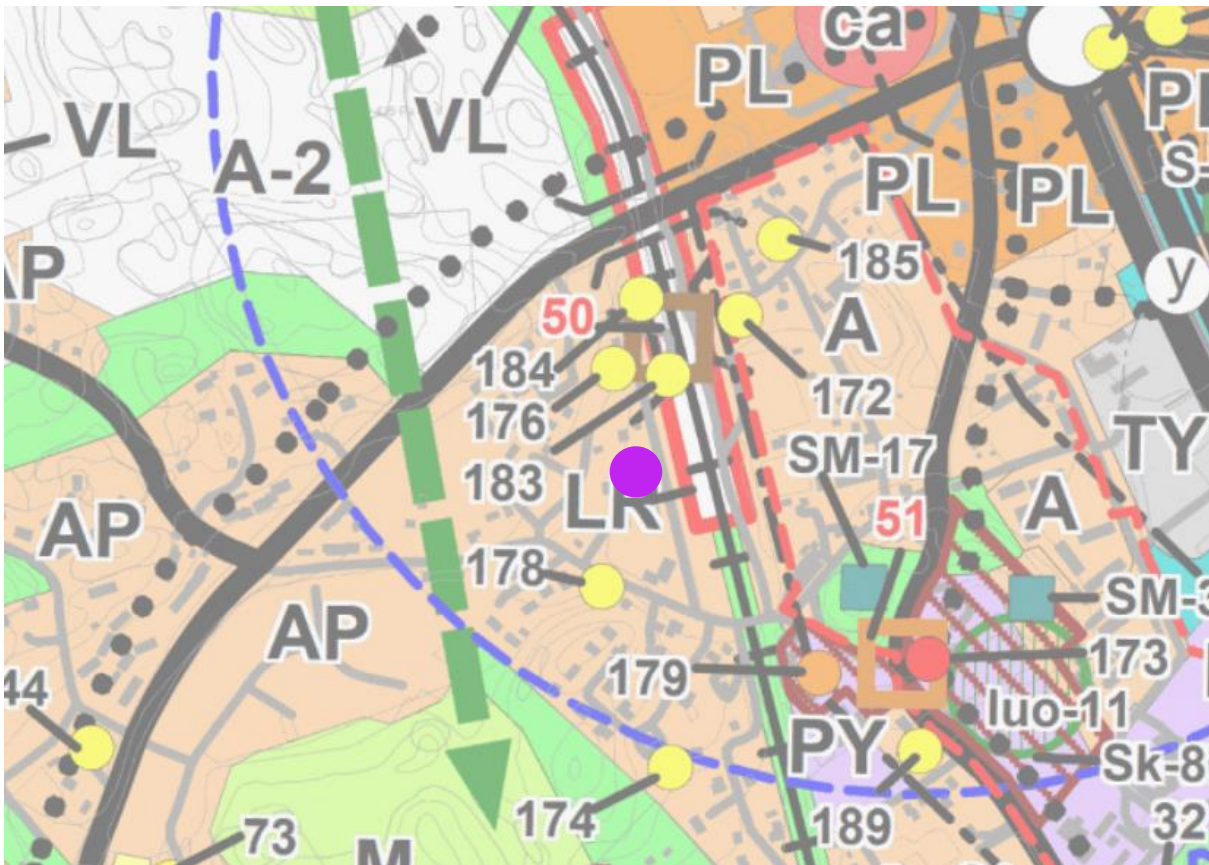
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

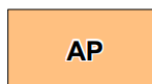
3.2 Yleiskaava

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 kaavassa alue, jolle voidaan sijoittaa rautatien liikennepaikka.



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

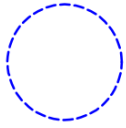


Pientalovaltainen asuinalue

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.

LR

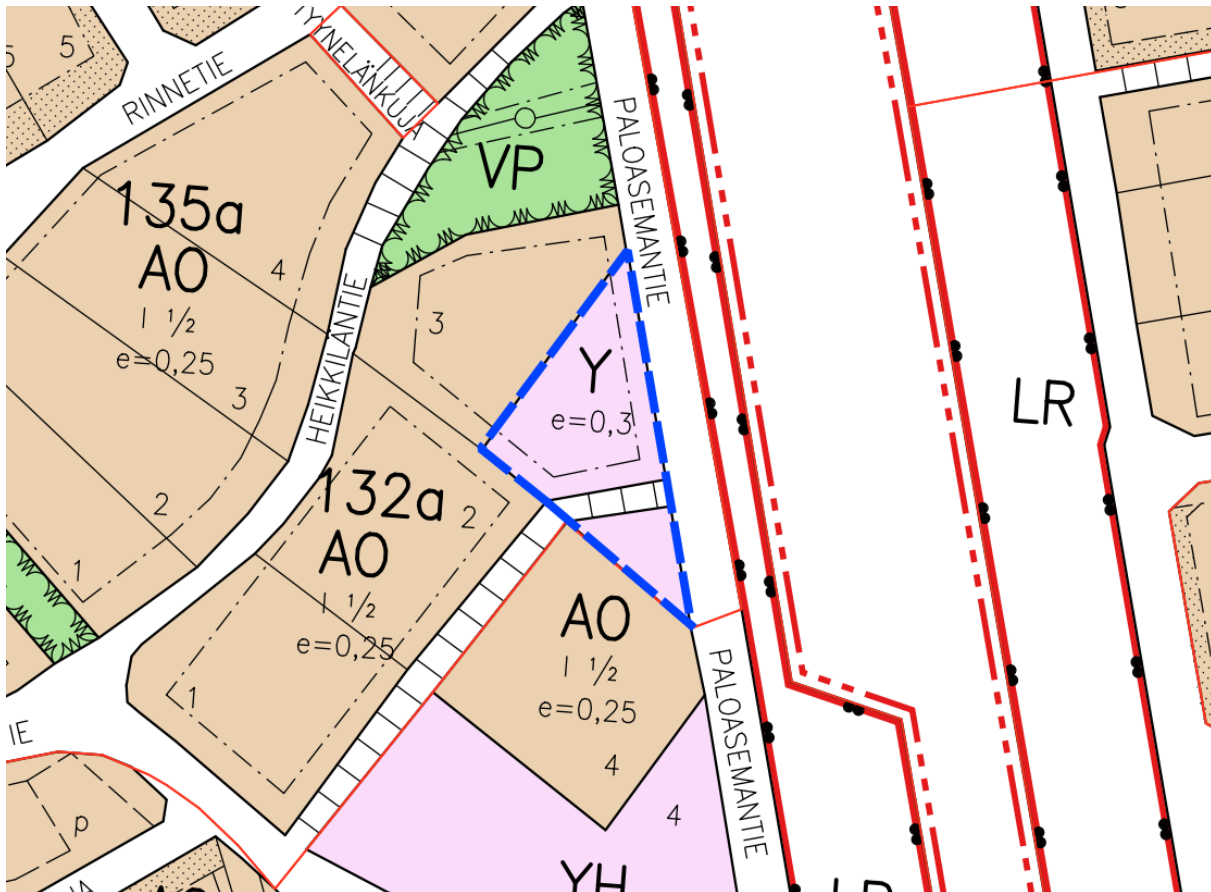
Alueelle voidaan sijoittaa rautatien liikennepaikka

Kuva: Ote yleiskaavamerkinnöistä ja -määräyksistä.

3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 10.8.1990 vahvistettu Hallintotien alueen rakennuskaavojen muutos.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueena (Y), jolla on tehokkuuslukuna $e=0,30$.



Kuva: Ote kaavayhdistelmä ja alustava kaava-alueen rajausta sinisellä.

3.4 Rakennusjärjestys

Maskun kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2021.

3.5 Pohjakartta

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

3.6 Maanomistus

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

3.7 Rakentamistilanne

Suunnittelualueella sijaitsee kunnan omistama rakennus, joka on toiminut viimeisimmät vuodet teknisen toimen varikkotiloina ja yläkertaä käytettiin nuorisotilana. Rakennus on rakennettu vuonna 1950 verstasrakennukseksi ja muutettu paloasemaksi, mutta toiminta muuttui teknisen toimen varikoksi vuonna 1991. Alueella sijaitsee myös peltihalli, joka on toiminut teknisen toimen kalustasuojana.

3.8 Luonto ja maasto

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä, eikä sillä Suomen Ympäristökeskuksen avoimen aineiston tietojen mukaan sijaitse luontoarvoja.

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

3.9 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.

3.10 Liikenne ja kunnallistekniikka

Suunnittelualue rajoittuu Paloasemantien katualueeseen. Paloasemantie on päättävä tie ja sen varrella sijaitsee suunnittelualueen rakentamisen lisäksi tien alkupäässä yksi asuinrakennus.

3.11 Perusselvitykset

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

Kaavan laadinnan aikana on tehty rakennusinventointi vanhasta paloaseman rakennuksesta.

4. Laadittavat vaihtoehdot

Kaavan valmisteluvaiheessa tutkitaan erilaisia vaihtoehtoja. Valmisteluvaiheen aineisto asetetaan nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (AKL 62 §; MRA 30 §).

Kaavaehdotus laaditaan valmisteluvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (AKL 65 §; MRA 27 §).

5. Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat alueidenkäyttölain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen MRA 1 §:n mukaan arvioidaan kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

6. Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella 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.

7. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

7.1 Aloitus

Kaavahankkeen aloittamisesta on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa 16.12.2024 § 244.

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

7.2 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.

7.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus laaditaan selvitysten, suunnitelmien, luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta.
- Kaavaehdotus valmistui __.__.____.
- 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.

7.4 Hyväksyminen

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

8. Lisätiedot

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat:

Maskun kunta:

Maankäyttöpäällikkö Janne Muikkula

sähköposti: etunimi.sukunimi@masku.fi

puhelin: 044 7388 295

osoite: Maskun kunta, Keskuskaari 3, 21250 Masku

Liitteet:

1. Aloitusvaiheessa laadittu maankäyttöluonnos

Turussa 28.5.2025

Sweco Finland Oy

Petri Hautala
maanmittausinsinööri

Miska Muikkula
maanmittausinsinööri