273-AK1910

MASKUN KUNTA

PIRTTIMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0

28.10.2019

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot 4
1.1. Tunnistetiedot 4
1.2. Kaava-alueen sijainti 4
1.3. Kaavan tarkoitus 4
2. Lähtökohdat 5
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 5
Alueen yleiskuvaus 5
Rakennettu ympäristö 6
Luonnonympäristö 7
Muinaismuistot 8
Maanomistus 8
Työpaikat, palvelut 8
Tekninen huolto 8
Liikenne 8
2.2. Suunnittelutilanne 8
Maakuntakaava 8
Vaihemaakuntakaava 9
Yleiskaava 11
Asemakaava 12
Rakennusjärjestys 13
Luontoselvitys 13
Pohjavesi 13
Kaavan pohjakartta 13
Rakennuskiellot 13
3. Suunnittelun vaiheet 14
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen 14
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö 14
Viranomaisyhteistyö 14
Vireille tulo ja kaavaehdotus 14
Kaavan hyväksyminen 14

4. Asemakaavan kuvaus 15
4.1. Kaavan rakenne 15
Mitoitus 15
4.2. Aluevaraukset 15
Korttelialueet 15
Liikennealueet 15
4.3. Asemakaavan vaikutukset 16
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 16
Asemakaavan muut vaikutukset 16
5. Asemakaavan toteutus 17
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 17
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus 17
5.3. Toteutuksen seuranta 17

LIITTEET 1) Asemakaavan seurantalomake
2) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

1.0	Kaavaehdotus	28.10.2019	Kunnanjohtajan hyväksymispäätös __.__.2019 kaavan nähtäville asettamisesta

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

MASKUN KUNTA
PIRTTIMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Asemakaavan muutos koskee:
Osaa kortteleita 452 ja 453 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Osa kortteleita 452 ja 453 sekä katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio
Asemakaavamuutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	__.__.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__. – __.__.2019
Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan	__.__.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Maskun Pirttimäessä alle kilometrin päässä Rauman valtatiestä länteen ja noin 4 kilometriä Maskun keskustasta etelään.

1.3. Kaavan tarkoitus

Kunnan tavoitteena on osoittaa suunnittelualueen osakorttelien 452 ja 453 rakennuspaikoille 2 käyttötarkoituksen muutos rivitalojen korttelialueesta (AR) erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Asemakaavan muutos on tarkoitus laatia siten, että se voidaan käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä (MRL 52 §).

2. Lähtökohdat

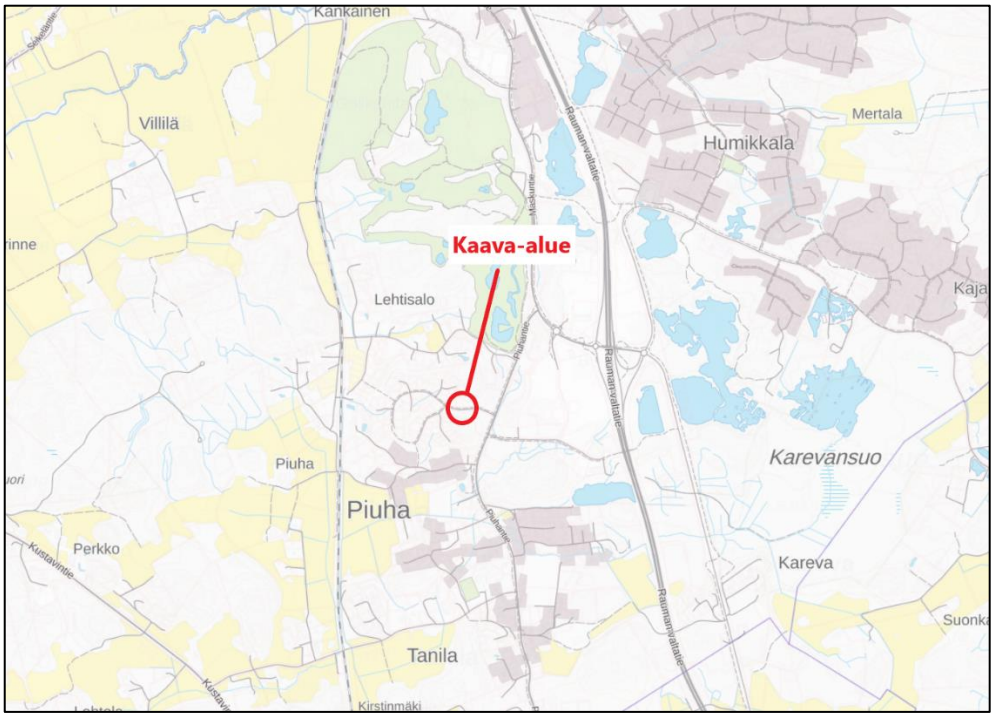
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee osaa 7.4.2008 hyväksytyn asemakaavan kortteleita 452 ja 453. Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 481-415-1-394 Kortteli 452, 481-415-1-395 Kortteli 453 ja osaa kiinteistöistä 481-1-9903-3 Pirttimäen puistot ja 481-1-9901-9 Pirttimäen kadut. Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa.

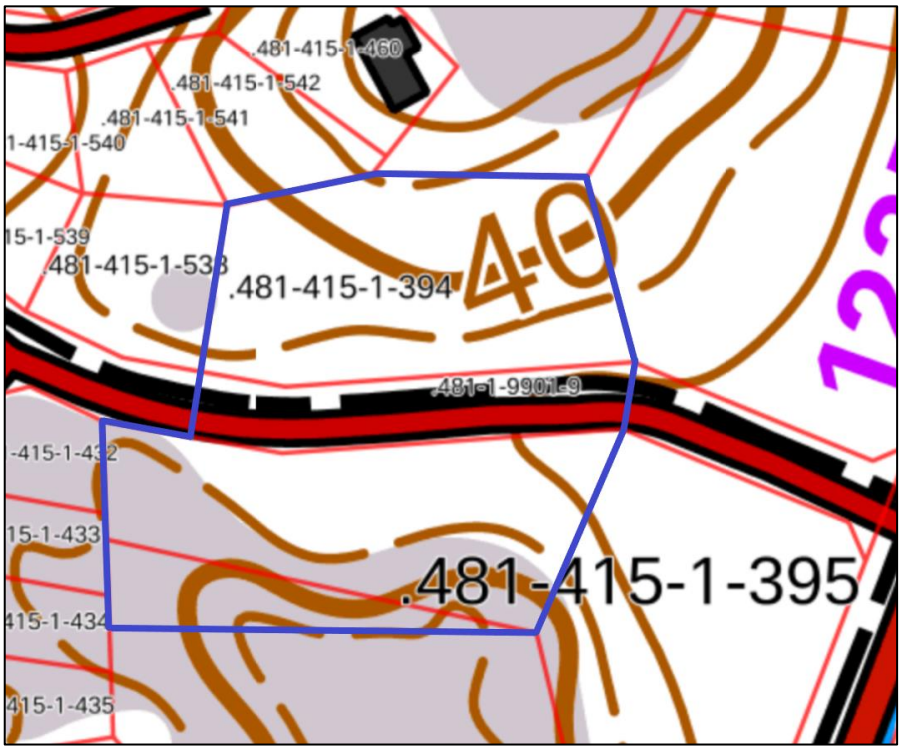
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,4 hehtaaria.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus:



Lähde: Kiinteistötietojärjestelmä, karttaote. ©MML

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamatonta.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen luonnonympäristö on pääosin kallioista metsämaata, joka rajautuu idässä Piuhantiehen. Lännessä vaihtelevat pelto- ja metsäaukeat. Pohjoisessa sijaitsee Kankaisten golfkenttä ja etelässä sijaitsee pientaloasutusta osin peltojen ja metsien vaihtelevassa maastossa.

Kuvat: Pasi Lappalainen.

Suunnittelualueen maaperä on savea ja kalliomaata.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa.

Työpaikat, palvelut

Suunnittelualue sijaitsee noin 4 kilometrin päässä Maskun keskustan palveluista etelään.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin.

Liikenne

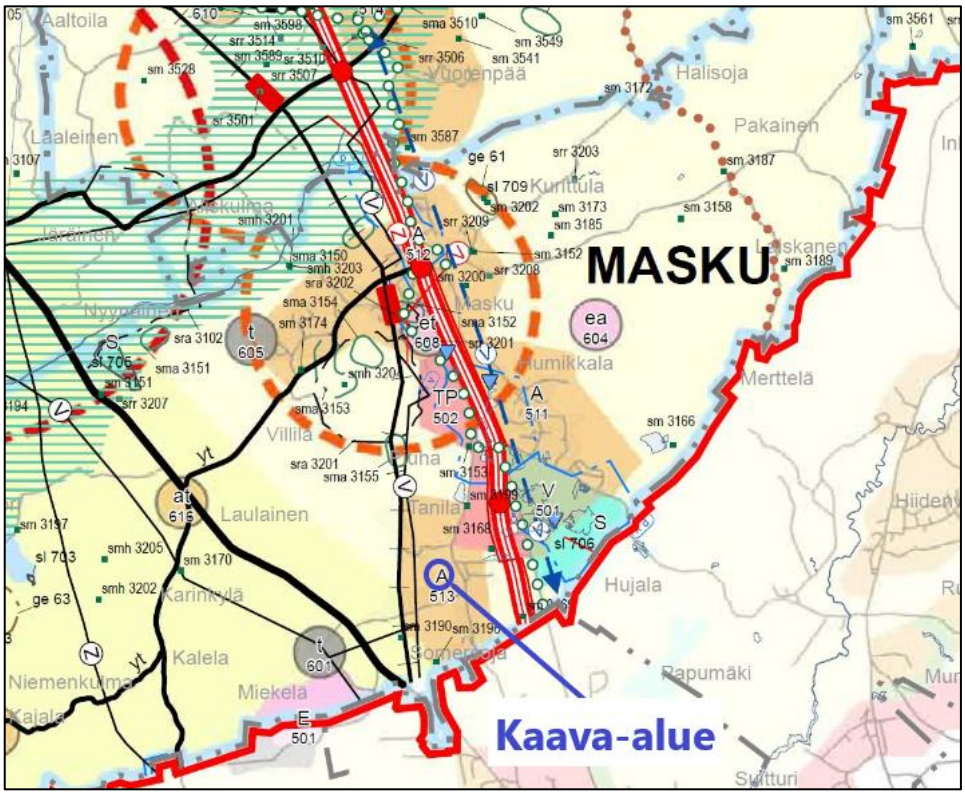
Suunnittelualue sijaitsee noin 700 metriä valtatie 8:sta länteen. Valtatien nopeusrajoitus on kaava-alueen kohdalla 100 km/h. Tien keskimääräinen vuorokausiliikenne (2018) on 18 114 ajoneuvoa/vrk. Raskaan liikenteen osalta keskimääräinen vuorokausiliikenne (2018) on 1095 ajoneuvoa/vrk. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevalla Piuhantiellä vuorokausiliikenne (2018) on 1174 ajoneuvoa/vrk. (Lähde: Väylävirasto.)

2.2. Suunnittelutilanne

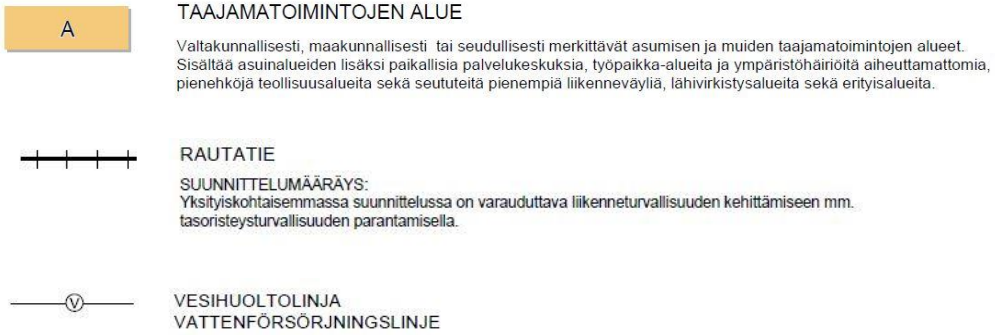
Maakuntakaava

Suunnittelualue on osa 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualueen länsipuolella kulkee rautatie ja vesihuoltolinja.

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

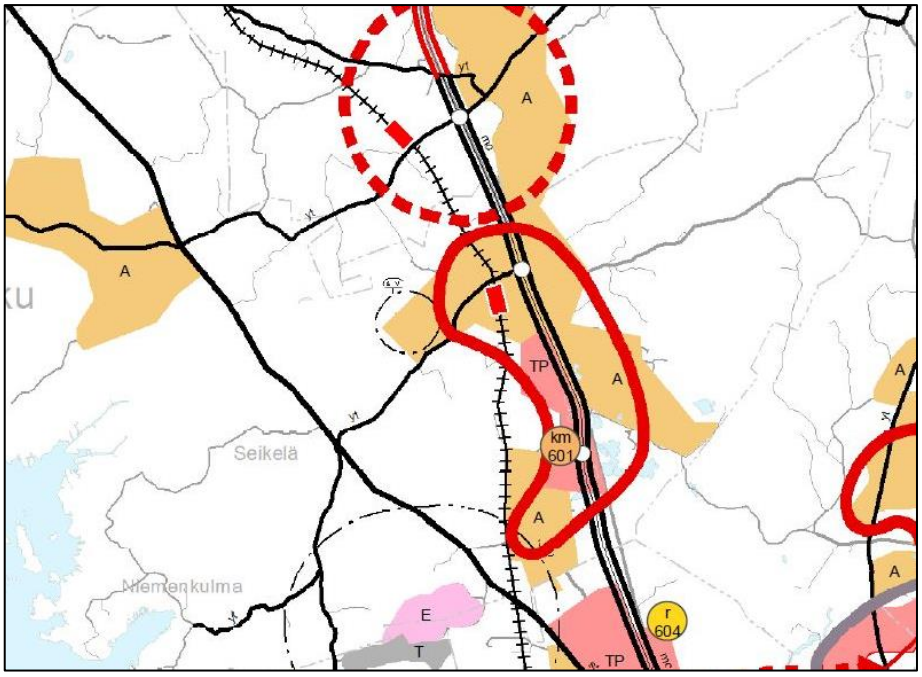


Vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta Turun hallinto-oikeuteen. Turun hallinto-oikeus hylkäsi valitukset Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta päätöksellään 1.10.2019.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen sekä kaupunkikehittämisen kohdealueeksi, jossa alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla ja tiivistää yhdyskuntarakennetta sekä lisätä rakentamistehokkuutta.

Ote vaihemaakuntakaavasta:



Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta.

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.

Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.

Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuväylät on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla.

Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.

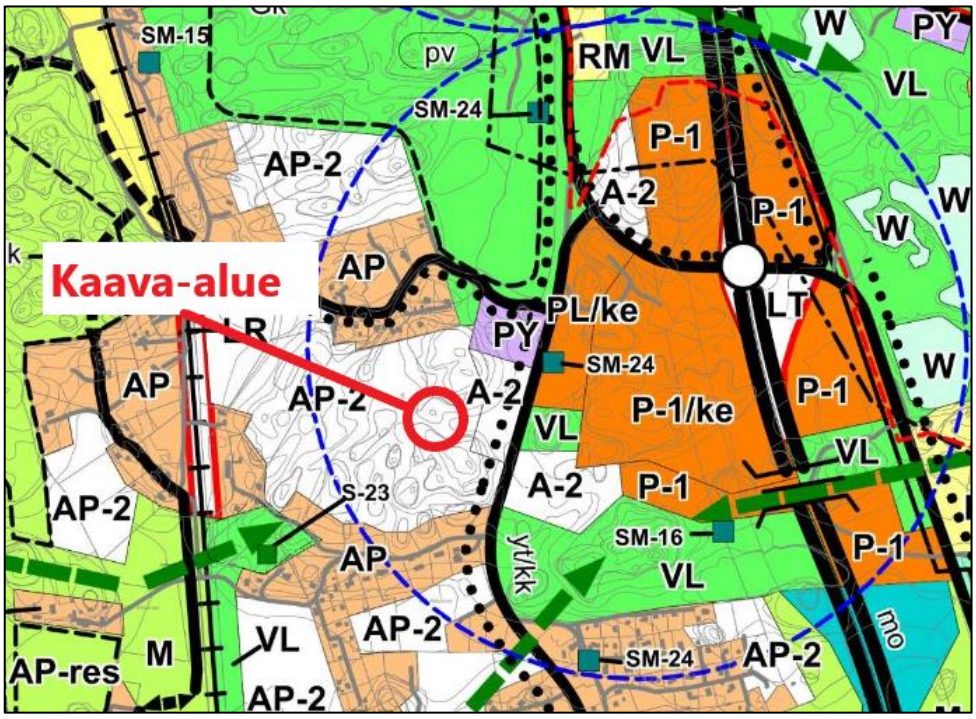
Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajama-toimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiri-öitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Maskun yleiskaava 2020, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.6.2010 ja tullut kokonaisuudessaan voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 28.8.2012. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu uudeksi asuinalueeksi (A-2) sekä uudeksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP-2). Suunnittelualue kuuluu lähipalveluvyöhykkeeseen, jossa aluetta kehitetään lähipalvelualueena, tukeutuen keskustatoimintojen alueisiin.

Ote yleiskaavasta:



Lähde: Maskun yleiskaava 2020.

A-2

Uusi asuntoalue

Merkinnällä osoitetaan pääosin rakentamattomat asuinalueet. Alueelle saa sijoittaa kerrostaloja, 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.

AP-2

Uusi pientalovaltainen asuinalue

Merkinnällä osoitetaan pääosin rakentamattomat 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. Aluetta asemakaavoitettaessa on erityisesti huomioitava yhtenäisten viheralue-verkostojen muodostuminen.

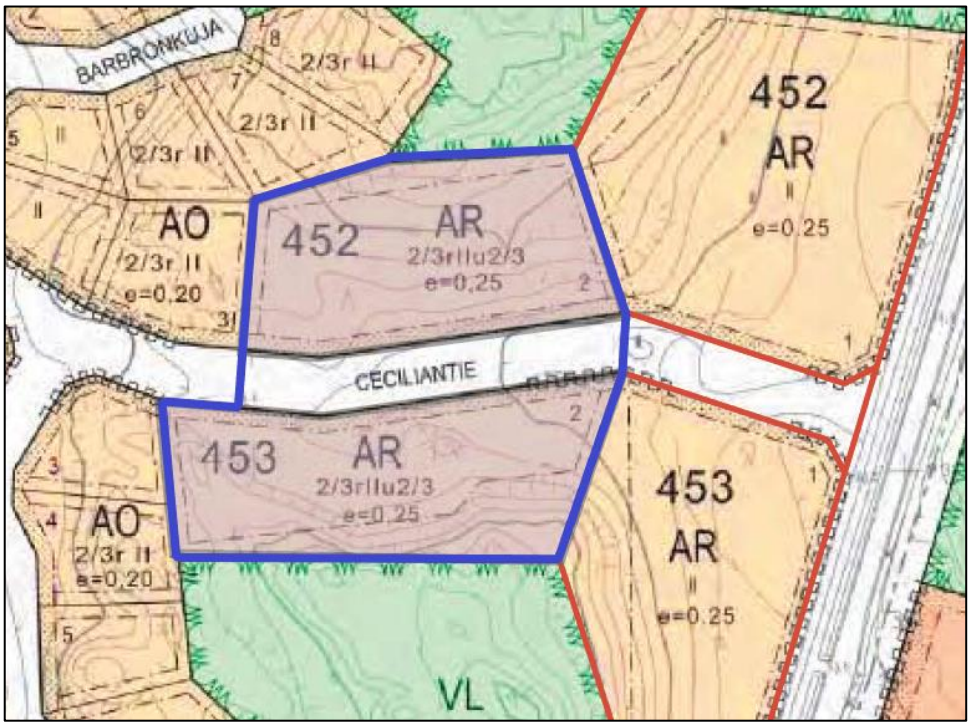
Lähipalveluvyöhyke

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

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 7.4.2008 hyväksytty Pirttimäen asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Suunnittelualue rajautuu lännessä rivitalojen korttelialueeseen, idässä rivitalojen korttelialueeseen ja pohjoisessa sekä etelässä lähivirkistysalueisiin.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta:



Lähde: Pirttimäen asemakaavakartta.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Rakennusjärjestys

Maskun kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia erillistä luontoselvitystä. Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavamuutos laaditaan kunnan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Vireille tulo ja kaavaehdotus

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla __.__.2019.

Kaavaehdotus on asetettu yleisesti nähtäville Maskun kunnanjohtajan __.__.2019 tekemällä päätöksellä. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__ - __.__.2019 välisenä aikana.

Kaavan hyväksyminen

Maskun kunnanhallitus on hyväksynyt __.__.2019 päivätyn Pirttimäen asemakaavamuutoksen kokouksessaan __.__.2019 § __.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella mahdollistetaan korttelien 452 ja 453 rakennuspaikkojen 2 käyttötarkoituksen muutos rivitalojen korttelialueista (AR) erillispientalojen korttelialueiksi (AO).

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,4 hehtaaria.

Mitoitus

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Kaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta noin 1,19 hehtaaria ja katualuetta noin 0,21 hehtaaria.

Osakorttelien tehokkuusluvuksi on osoitettu e=0.20. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 393 k-m².

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 452 (rakennuspaikka 2), kortteli 453 (rakennuspaikka 2)

AO	Erillispientalojen korttelialue.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien rakennusoikeutta sekä kerroslukua.

Liikennealueet

Kadut

Kaava-alueelle on osoitettu katualuetta (Ceciliantie).

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavalla osoitetaan käyttötarkoituksen muutos voimassa olevan asemakaavan osakortteleihin. Muutos on vähäinen. Kaavaratkaisulla toteutetaan muutettavan asemakaavan tavoitteita.

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla mahdollistetaan pääosin kunnan omistaman maa-alueen osoittaminen erillispientalojen rakentamiseen. Kaavaratkaisulla toteutetaan muutettavan asemakaavan tavoitteita.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden tai katujen rakentamista.

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen tai kuntatalouteen. Kaava-alueella ei ole erityisiä luonnon- kulttuuri- tai maisema-arvoja. Kaavaratkaisulla toteutetaan muutettavan asemakaavan tavoitteita.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaava-selostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on kuulutuksella saanut lainvoiman.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Maskun kunta.

Turussa 28.10.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Päivi Leppänen
FM