

## **MASKUN KUNTA**

# LUKKARINTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

## KAAVASELOSTUS

### **Kaavaluonnos**

Versio 0.9



**4.9.2023**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>4</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	4
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3. Kaavan tarkoitus .....	4
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>6</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
Alueen yleiskuvaus .....	6
Rakennettu ympäristö .....	7
Luonnonympäristö .....	8
Muinaismuistot .....	9
Maanomistus .....	9
Työpaikat, palvelut .....	9
Liikenne .....	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Maakuntakaava .....	9
Yleiskaava .....	12
Asemakaava .....	14
Rakennusjärjestys .....	15
Luontoselvitys .....	15
Pohjavesi .....	15
Kaavan pohjakartta.....	15
Rakennuskiellot .....	16
<b>3. Suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>17</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	17
Viranomaisyhteistyö.....	17
Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos .....	17
Kaavaehdotus .....	17
Kaavan hyväksyminen.....	17
<b>4. Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>18</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	18

	Mitoitus.....	18
4.2.	Aluevaraukset .....	18
	Muut alueet .....	18
	Liikennealueet.....	18
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	19
	Suhde maakuntakaavoitukseen.....	19
	Suhde yleiskaavoitukseen .....	19
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	20
	Asemakaavan muut vaikutukset.....	20
	<b>5. Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>21</b>
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	21
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	21
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	21

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
  - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

#### VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	4.9.2023	Kunnanjohtajan hyväksymispäätös kaavan nähtäville asettamisesta.

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **MASKUN KUNTA**

### **LUKKARINTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS**

#### **Asemakaavan muutos koskee:**

Voimassa olevan asemakaavan mukaisia katualueita sekä rautatie-  
aluetta kiinteistöillä 481-435-21-0 Katumaat, 481-435-26-0 Hal-  
lintotie sekä 481-871-1-1 Maskun rata sekä yksityisomisteisen  
kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten aluetta kiinteistöllä  
481-435-16-0 Keskuspaikka.

#### **Asemakaavan laajennus koskee**

Asemakaavoittamatonta risteys- ja rautatiealuetta kiinteistöllä  
481-871-1-1 Maskun rata.

#### **Asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Rautatiealuetta, katualuetta, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvele-  
vien rakennusten ja laitosten aluetta, suojaviheraluetta.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

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

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu \_\_\_\_\_2023  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat  
olleet nähtävillä \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_.2023  
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_.202\_  
Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan \_\_\_\_\_202\_

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu Maskun Hallintotielle sekä Lukkarintielle käsit-  
tään tiealueita sekä yksityisomisteisen kiinteistön piha-aluetta.

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on parantaa alueen liikenneturvallisuutta  
sekä ajantasaistaa voimassa olevaa asemakaavaa. Kaavamutok-

sessä Lukkarintien Hallintotielle liittyvä osuus käännetään liittymään jatkossa Lehtisalontielle raideliikenteen ylittävän risteyksen liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

## 2. Lähtökohdat

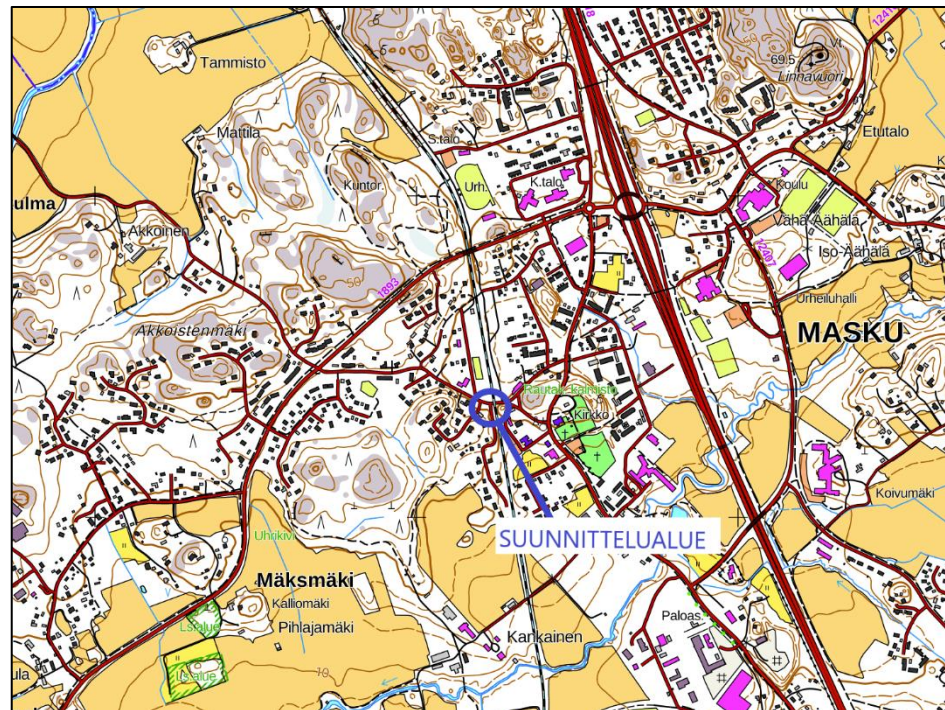
### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueeseen kuuluu katu- ja rautatiealueita kiinteistöiltä 481-435-21-0 Katumaat, 481-435-26-0 Hallintotie sekä 481-871-1-1 Maskun rata. Kaava-alueeseen kuuluu myös yksityisomisteinen kiinteistö 481-435-16-0 Keskuspaikka.

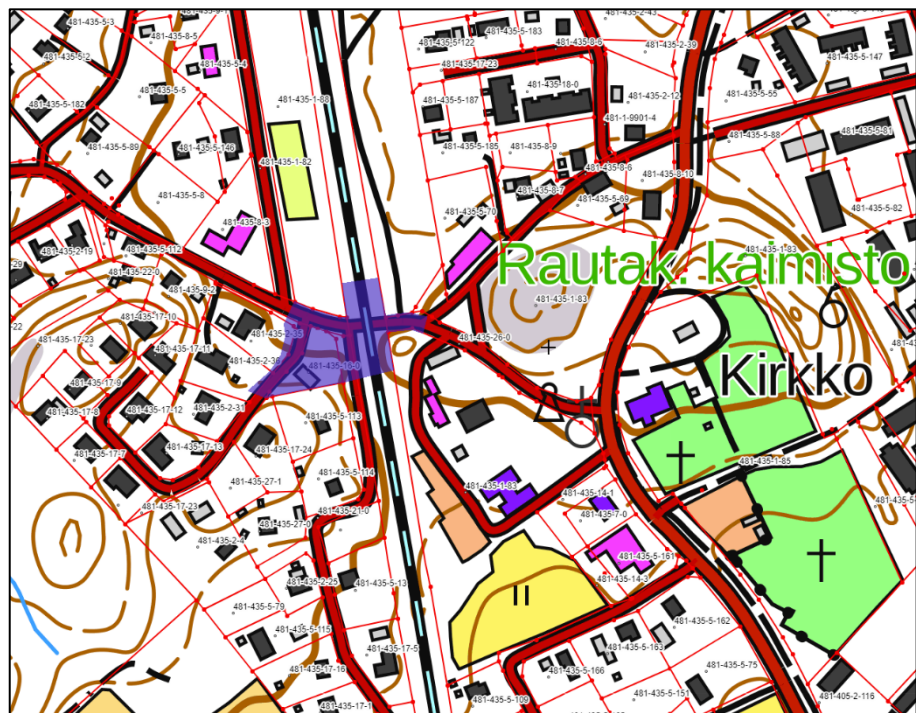
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,5 hehtaaria.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

## Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus:



Lähde: Kiinteistötietojärjestelmä, karttaote. ©MML

**Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueella sijaitsee tiestöä sekä yksi teleoperaattorin laitetilarakennus. Suunnittelualue käsittää myös rautatien tasoistuksen.



Tasoristeys suunnittelualueella. Oikealla Lukkarintien liittymä.

Suunnittelualan läheisyydessä sijaitsee pääosin pientaloasutusta. Suunnitteluala sijoittuu Maskun kirkon ja pappilan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) välittömään läheisyyteen. Noin 300 metrin päässä suunnittelualueesta sijaitsee myös valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi luokiteltu Kankaisten kartanolinna ympäristöineen.

### Luonnonympäristö

Suunnitteluala on pääosin rakentunutta tiealuetta pientareineen. Suunnittelualan yksityisomisteisen laittilarakennuksen kiinteistön pihapiiri on puustoista nurmialuetta.



Laittilarakennuksen ympäristöä.

Suunnittelualan maaperä on kalliomaata. (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>)



Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Humikkala-Alhon 1-luokan vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

### **Muinaismuistot**

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

### **Maanomistus**

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat sekä kunnan että yksityisessä omistuksessa.

### **Työpaikat, palvelut**

Suunnittelualue sijaitsee Maskun kirkonkylän palveluiden tuntumassa.

### **Liikenne**

Suunnittelualueeseen kuuluvat osat Hallintotiestä, Lukkarintiestä sekä Lehtisalontiestä. Kaavamuutoksella pyritään parantamaan alueen liikenneturvallisuutta.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella kulkevan Maskuntien keskimääräinen vuorokausiliikenne (2022) on suunnittelualueen kohdalla 2100 ajoneuvoa/vrk. (Lähde: Väylävirasto.)

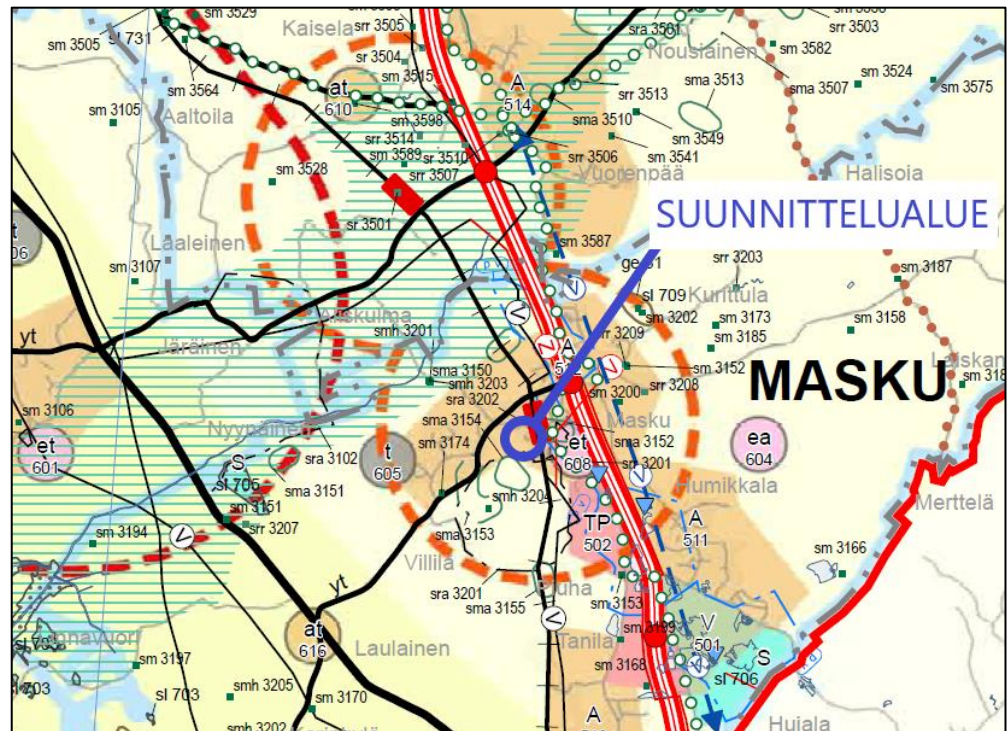
## **2.2. Suunnittelutilanne**

### **Maakuntakaava**

Suunnittelualue on osa 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeksi. Suunnittelualueen tuntumaan on osoitettu maakuntakaavassa myös uusi raideliikenteen liikennepaikka.

Taajamatoimintojen alueen sekä raideliikenteen merkinnät on myöhemmin kumottu ja korvattu taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa.

Suunnittelualueen viitteellinen sijainti maakuntakaavassa sinisellä:



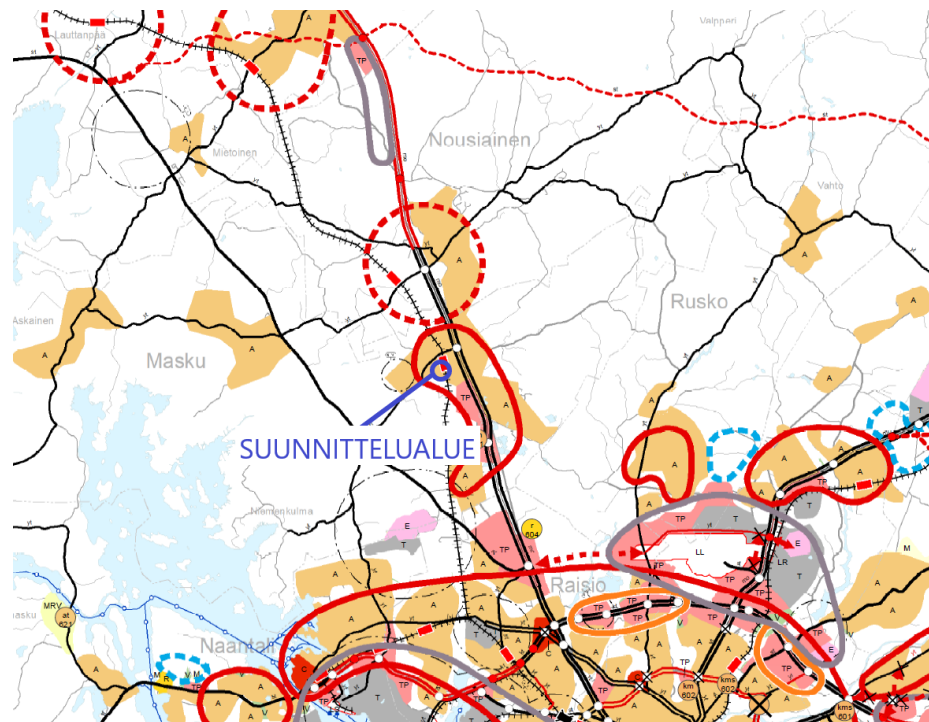
Lähde: Maakuntakaavakartta.

### Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

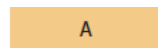
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä kaupunkikehittämisen kohdealueeksi. Alueelle sijoittuu myös rautatie ja alueen tuntumaan on osoitettu uusi raideliikennepaikka.

Suunnittelualueen viitteellinen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.



#### TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä 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, liikkeellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvaalliset ominaispiirteet huomioivaa.



#### 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 laatuvaylät 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 yhteisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.



#### RAIDELIIKENNEPAIKKA / UUSI RAIDELIIKENNEPAIKKA

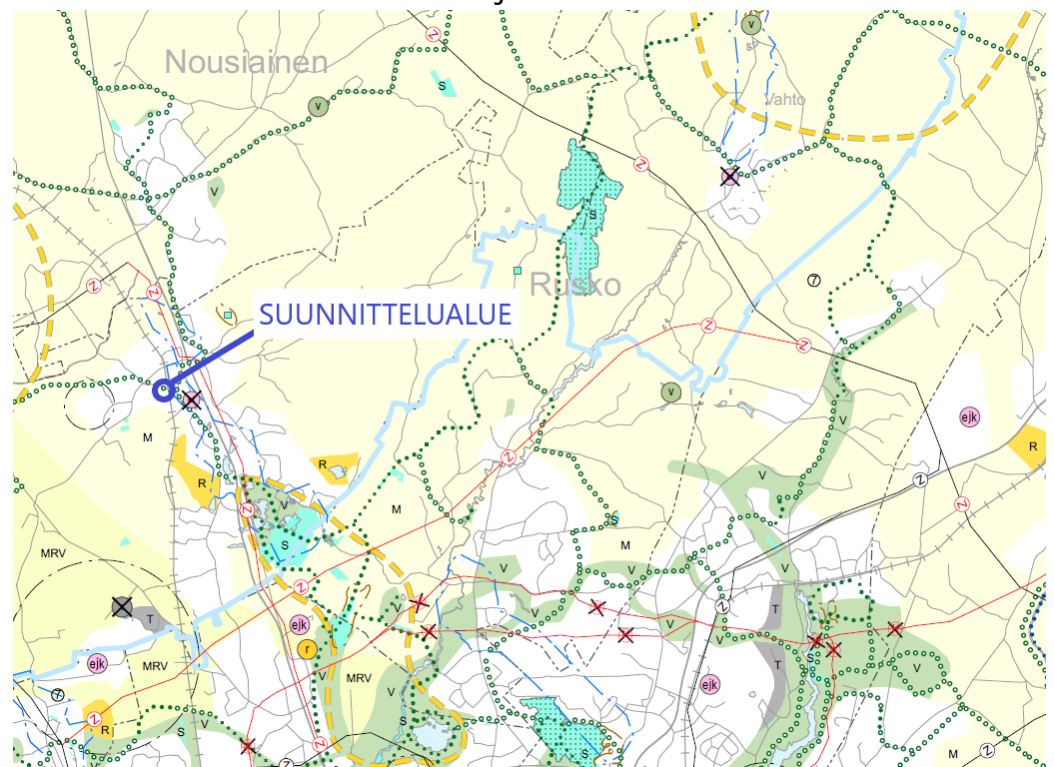


#### RAUTATIE / UUSI RAUTATIE

Varsinais-Suomen luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Suunnittelualueen halki kulkee vaihemaakuntakaavassa ohjeellisen ulkoilureitin merkintä (Hirvijoen maisema-alueen reitti).

Suunnittelualueen viitteellinen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ OHJEELLINEN ULKOILUREITTI  
Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:  
Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulkuria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.

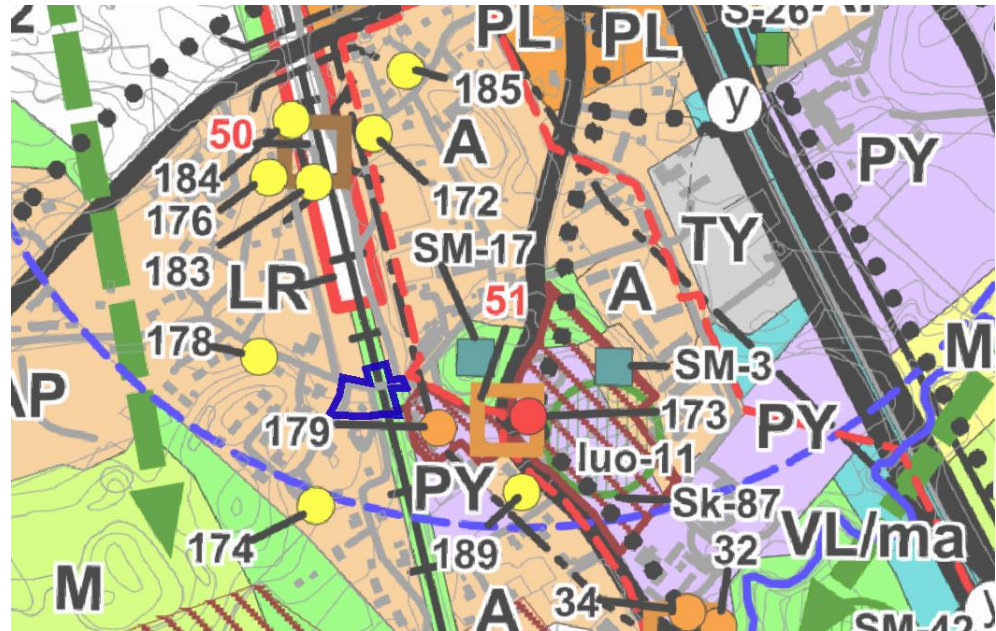
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Maskun yleiskaava 2020, joka on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 28.8.2012.

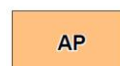
Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Aluetta koskevat

myös junaraiteen sekä lähipalveluvyöhykkeen merkinnät. Alue sijoittuu myös pohjavesialueen sekä pohjavedenottamon suoja-alueen läheisyyteen.

Ote yleiskaavasta, suunnittelualueen likimääräinen rajaus sinisellä:

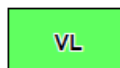


Maskun yleiskaava 2020.



#### 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.



#### Lähivirkistysalue

Merkinnällä on osoitettu alueet, joiden pääkäyttötarkoitus on ulkoilu ja virkistys. Aluetta tulee hoitaa niin, että sen virkistysarvojen säilyminen turvataan. Hoitotoimilla pyritään puuston eri-ikäisyyteen, ellei luontoarvojen säilyttäminen edellytä muunlaista käsittelyä. Alueella tehtävään maisemaa muuttavaan maarakennustyöhön, puiden kaatamiseen ja muuhun näihin verrattavaan toimenpiteeseen tulee olla MRL 128 § mukainen maisematyöluva.



#### Lähipalveluvyöhyke

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

Aluetta koskevat yleismääräykset:

### **Yleismääräykset**

#### **Meluntorjunta**

*Alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa sekä rakennussuunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston antamat melutasoja koskevat ohjearvot alueelle laadittujen meluselvitysten mukaisesti.*

*Liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan sijoitettavan asuinrakennuksen, hoito- tai oppilaitoksen piha-alueen melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 55 dB(A) eikä yöohjearvoa 45 dB(A) (vanhat alueet 50 dBA).*

*Asuinrakennuksen sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A). Loma-asuntoalueella sekä taajamien ulkopuolisilla virkistys- ja luonnonsuojelualueilla ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB(A) eikä yöohjearvoa 40 dB(A).*

*Laadittaessa asemakaavaa liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan on tarkistettava melutaso ja tarvittaessa edellytettävä riittävää etäisyyttä melulähteestä.*

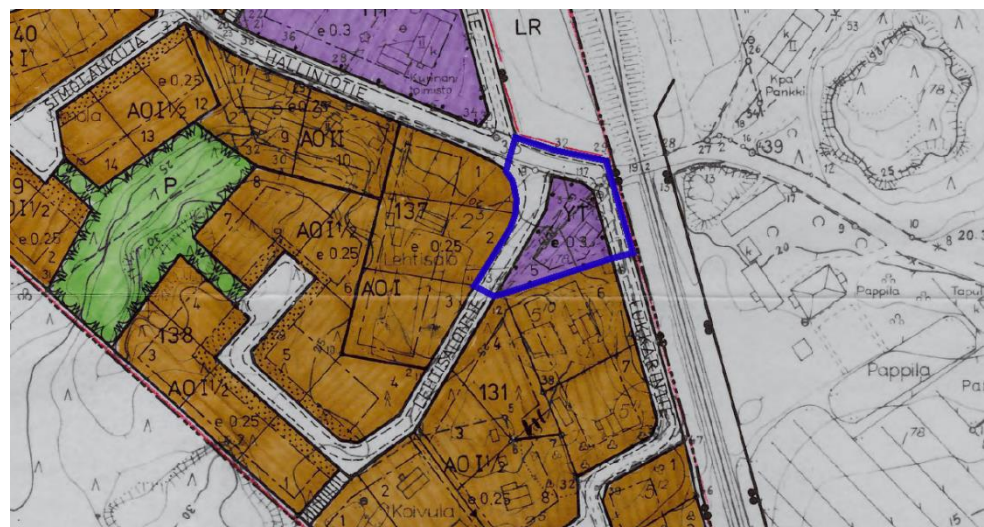
*Mikäli joudutaan kuitenkin rakentamaan melualueelle, on asemakaavassa edellytettävä sellaisten meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että edellä mainitut ohjearvot eivät ylitä. Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle meluntorjunta on vastaavasti otettava huomioon lupien käsittelyn yhteydessä.*

### **Asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa 5.6.1980 hyväksytty Kunnantalon ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana) sekä 19.11.1982 hyväksytty Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana).

Suunnittelualue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu katualueeksi, puistoksi, rautatiealueeksi sekä kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi.

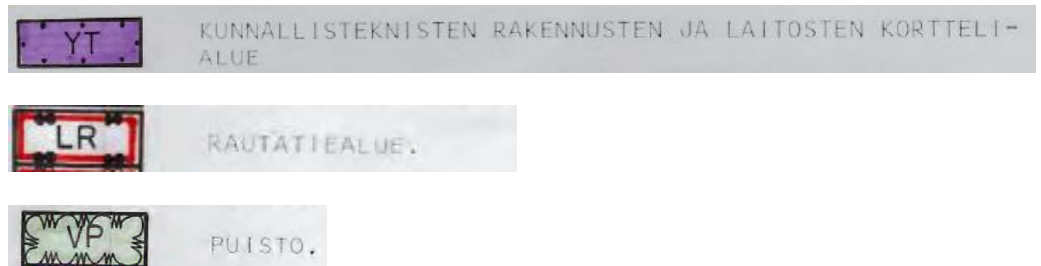
Ote voimassa olevista asemakaavoista, kaavamuutosalueet rajattu sinisellä:



Kunnantalon ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos.



Kirkonseuden asemakaava ja asemakaavan muutos.



### Rakennusjärjestys

Maskun kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2021.

### Luontoselvitys

Suunnittelualueelta ei ole laadittu luontoselvitystä. Suunnittelualue on rakentunutta katu- ja rautatien aluetta pientareineen sekä kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta.

### Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Humikkala-Alhon 1-luokan pohjavesialue. Suunnittelualueen itärajalta on pohjavesialueen rajalle lyhimmillään noin 20 metriä.

### Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on Maskun kunnan ylläpitämä asemakaavan pohjakartta. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Pohjakartalle on lisäksi tuotu Maanmittauslaitoksen kiinteistöraja-aineistoja.

**Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.



## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty kunnan toimesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

#### Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu \_\_.\_\_.2023. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS, liite 2).

Maskun kunnanhallitus on tehnyt asemakaavatyön vireilletulopäätöksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2023 § \_\_. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla \_\_.\_\_.2023.

Maskun kunnanhallitus on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 4.9.2023 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2023 § \_\_.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 4.9.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2023 välisenä aikana.

#### Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDESSÄ)

Maskun kunnanhallitus on käsitellyt \_\_.\_\_.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2023 § \_\_.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2023 välisen ajan.

#### Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

## 4. Asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavalla parannetaan alueen liikenneturvallisuutta osoittamalla rautatien ylittävälle osuudelle tasoliittymä. Samalla Lukkarintie käännetään päättymään Lehtisalontielle tasoristeyksen turvallisuuden parantamiseksi ja nykyaikaiset vaatimukset täyttäväksi.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,5 hehtaaria.

#### Mitoitus

Kaavassa osoitetaan katualuetta noin 0,20 ha. rautatiealuetta noin 0,17 ha, yhdyskuntateknistä huoltoon palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta noin 0,07 ha ja suojaviheraluetta noin 0,04 ha.

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhdyskuntatienistä huoltoon palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle tehokkuusluvun  $e=0.30$  mukaisesti 221 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus vähenee kaavamuutoksessa yhteensä noin 181 k-m<sup>2</sup>.

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

### 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

#### Muut alueet

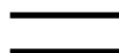


Yhdyskuntateknistä huoltoon palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Suojaviheralue. Alueelle saa sijoittaa puistomuuntamoita.

#### Liikennealueet



Katu.



Rautatiealue.

### 4.3. Asemakaavan vaikutukset

#### Suhde maakuntakaavoitukseen

Suunnittelualue on Varsinais-Suomen maakuntakaavassa sekä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan 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.

Asemakaavassa osoitetaan katualueita, rautatiealuetta, suojaviheraluetta sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta. Asemakaava on linjassa maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.

#### Suhde yleiskaavoitukseen

Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi sekä lähivirkistysalueeksi. Alueelle on osoitettu myös rautatie. Pientalovaltaisen asuinalueen määräyksen mukaan merkinnällä osoitetaan pääosin rakennetut pientaloalueet. Alueelle saa sijoittaa rivitaloja, kytkettyjä asuinrakennuksia sekä erillispientaloja. Aluumerkintä sisältää myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluita, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistystä ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa suunnittelualueelle on osoitettu katualuetta, rautatiealuetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta sekä suojaviheraluetta. Kaavamutoksessa ei täten poiketa voimassa olevasta yleiskaavasta asuinpientalojen alueella.

Suunnittelualueen yleiskaavan lähivirkistysaluetta koskevan määräyksen mukaan merkinnällä on osoitettu alueet, joiden pääkäyttötarkoitus on ulkoilu ja virkistys. Aluetta tulee hoitaa niin, että sen

virkistysarvojen säilyminen turvataan. Hoitotoimilla pyritään puuston eri-ikäisyyteen, ellei luontoarvojen säilyttäminen edellytä muunlaista käsittelyä. Alueella tehtävään maisemaa muuttavaan maarakennustyöhön, puiden kaatamiseen tai muihin näihin verrattavaan toimenpiteeseen tulee olla MRL 128 § mukainen maisemayöluupa. Lähivirkistysalue on kuitenkin osoitettu suunnittelualueelle yhdysratamerkinnän kanssa, sillä lähivirkistysalueeksi osoitella alueella sijaitsee junarata. Kaavamuutoksessa alueelle osoitetaan rautatiealuetta, eikä täten poiketa yleiskaavan tavoitteista.

### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

#### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavalla mahdollistetaan Lukkarintien Hallintotiehen liittyvän osuuden siirtäminen sekä tasoristeyksen liikenneturvallisuuden parantaminen.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Kaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

#### **Palvelut**

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

#### **Liikenne**

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Kaavamuutoksessa lähivirkistysalueeksi voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun alueen määrä hieman vähenee. Alueella sijaitsee kuitenkin todellisuudessa jo katualuetta, eikä voimassa oleva asemakaava vastaa nykytilannetta. Kaava-alueelle osoitetaan myös suojaviheraluetta.

### **Asemakaavan muut vaikutukset**

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen tai kuntatalouteen. Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja tai kulttuuriarvoja.

## 5. Asemakaavan toteutus

---

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

### 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 \_\_.\_\_.2023

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.