

## **MASKUN KUNTA**

### **RIVIERAN YRITYSALUEEN LOUNAISOSAN ASEMA- KAAVAN MUUTOS**

#### **KAAVASELOSTUS**

Versio 1.1



**22.10.2020 (16.12.2020)**

**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>5</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
Alueen yleiskuvaus .....	5
Rakennettu ympäristö.....	6
Luonnonympäristö .....	8
Muinaismuistot .....	9
Maanomistus .....	9
Työpaikat, palvelut .....	9
Tekninen huolto .....	9
Liikenne .....	10
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Maakuntakaava .....	10
Vaihemaakuntakaava.....	11
Yleiskaava .....	12
Asemakaava.....	13
Rakennusjärjestys .....	14
Luontoselvitys .....	14
Pohjavesi .....	14
Kaavan pohjakartta .....	14
Rakennuskiellot.....	14
<b>3. Suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>15</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	15
Viranomaisyhteistyö .....	15
Vireille tulo ja kaavaehdotus.....	15
Kaavan hyväksyminen .....	15

<b>4. Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>16</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	16
Mitoitus.....	16
4.2. Aluevaraukset .....	16
Korttelialueet .....	16
4.3. Asemakaavan vaikutukset.....	17
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	17
Asemakaavan muut vaikutukset .....	17
<b>5. Asemakaavan toteutus.....</b>	<b>18</b>
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	18
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	18
5.3. Toteutuksen seuranta.....	18

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

#### VERSIOHISTORIA

1.0	Kaavaehdotus	22.10.2020	Kunnanjohtajan hyväksymispäätös kaavan nähtäville asettamisesta.
1.1	Kaava hyväksymiskäsitteilyyn	(16.12.2020)	Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan __.__.____ § __

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **MASKUN KUNTA**

### **RIVIERAN YRITYSALUEEN LOUNAISOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

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

Kortteleita 507 ja 508 sekä erityisaluetta.

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

Kortteli 507.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

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

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	5.11.2020
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	6.11. – 23.11.2020
Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan	__.__.2020

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Maskun Piuhan alueella noin 200 metriä Rauman valtatiestä länteen ja noin 4,5 kilometriä Maskun keskustasta etelään. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Vähäkorventiehen, idässä ja osin etelässä virkistysalueeseen ja lännessä ja lounaassa maa- ja metsätalousalueeseen.

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Kunnan tavoitteena on muuttaa suunnittelualueella sijaitsevan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueen (ET-alue) käyttötarkoitus paremmin yrityksiä palvelevaksi toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), sillä ET-alue ei ole nykyisin enää tarvetta. Suunnittelualue käsittää ET-alueen lisäksi korttelit 507 ja 508, koska suunnittelualueen korttelinumeroitua täytyy muuttaa.

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 kunnanvaltuustossa 22.4.2013 hyväksytyyn asemakaavan kortteleita 507 ja 508 sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET). Suunnittelualueen kiinteistöt 481-415-1-478 Tontti 508/2, 481-415-1-477 Tontti 508/1 sekä 481-415-1-476 Tontti 507/1 ovat yksityisessä omistuksessa. Kiinteistö 481-1-9908-1 Rivieran eteläinen ET on Maskun kunnan yleistä aluetta.

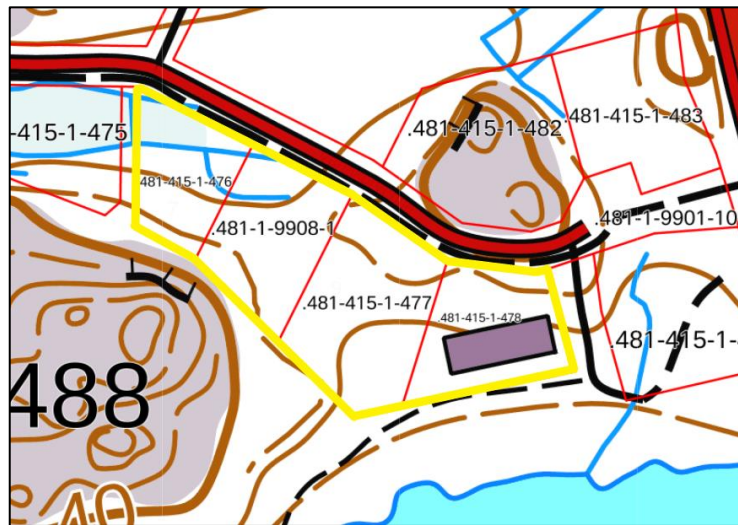
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus:



Lähde: Kiinteistötietojärjestelmä, karttaote. ©MML

### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueen korttelin 507 ja 508 rakennuspaikat ovat rakennettuja. Alueella sijaitsee muun muassa Koneurakointi Heino Oy, Atula Huoltopalvelut Oy sekä Suomen Teollisuusrenkas Oy. ET-alueella on rakennettuna puistomuuntamo. Suunnittelualueen lähiympäristöön on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu muun muassa liikerakennusten korttelialuetta, maa- ja metsätalousaluetta, asuinkerrostalojen korttelialuetta, virkistysaluetta sekä vesialuetta. Suunnittelualueen välitön lähiympäristö on rakentamaton. Suunnittelualueesta noin 200 metriä etelään sijaitsee pientaloasutusta. Rauman valtatie sijaitsee suunnittelualueesta noin 200 metriä itään.



Rakennus korttelin 507 rakennuspaikalla 1.



Rakentamaton ET-alue.



Rakennuksia korttelin 508 rakennuspaikoilla 1 ja 2.

### **Luonnonympäristö**

Suunnittelualan sekä suunnittelualan välittömän lähiympäristön luonnonympäristö on pääosin kallioista metsämaata. Suunnittelualan eteläpuolella sijaitsee vesialuetta.



Kuva Vähäkorventieltä kohti itää. ET-alue sijaitsee kuvassa oikealla.



Kuva Vähäkorventieltä länteen. Rakentamattomalla ET-alueella kasvaa nuorta koivikkoa.

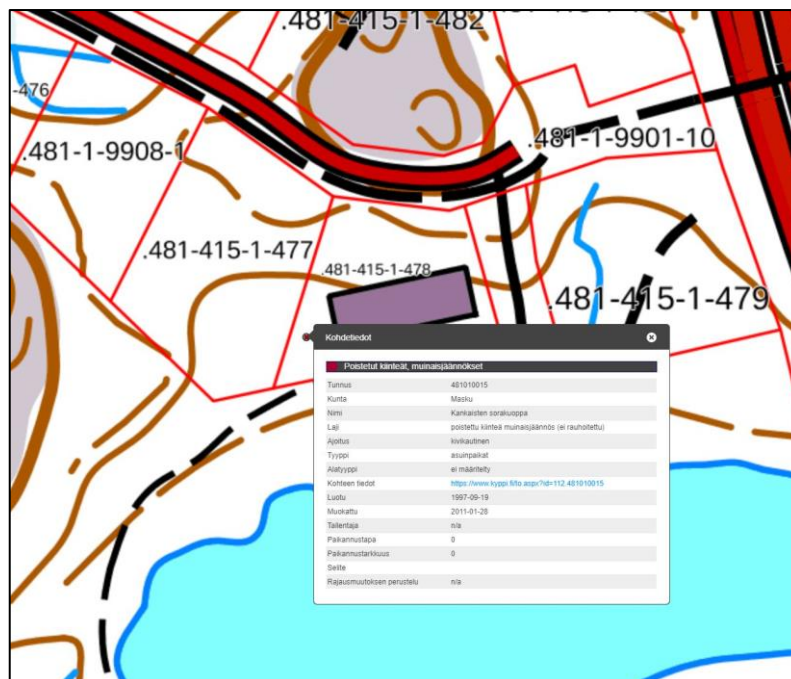
Suunnittelualan maaperä on savea, hiekkaa ja kalliomaata (<https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>).

Suunnittelualan ei sijaitse pohjavesialueella.



**Muinaismuistot**

Suunnittelualueella korttelin 508 alueella sijaitsee Museoviraston ylläpitämän Kulttuuriympäristön palveluikkunan mukaan poistettu kiinteä muinaisjäännös (ei rauhoitettu), kivikautinen asuinpaikka *Kankaisten sorakuoppa*. Kohteen kuvauksessa todetaan, että kohteessa tehtiin tarkkuusinventointi/koekaivaus vuonna 2012, jossa todettiin, että kohde on suurelta osin tuhoutunut soranoton yhteydessä. Alueelle kaivettiin yhteensä 80 koekuoppaa, eikä mitään muinaisjäännökseen viittaavaa löydetty. Kohde on siirretty 13.12.2012 rauhoitusluokkaan 3. Kohde on maakuntakaavassa osoitettu merkinnällä sm 3168 ja Maskun yleiskaavassa merkinnällä sm-16.



Lähde: Kulttuuriympäristön palveluikkuna (Kyppi). ©Museovirasto

**Maanomistus**

Suunnittelualue on osin yksityis- ja osin Maskun kunnan omistuksessa.

**Työpaikat, palvelut**

Suunnittelualue sijaitsee noin 4,5 kilometrin päässä Maskun keskustan palveluista etelään.

**Tekninen huolto**

Suunnittelualue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin.

## Liikenne

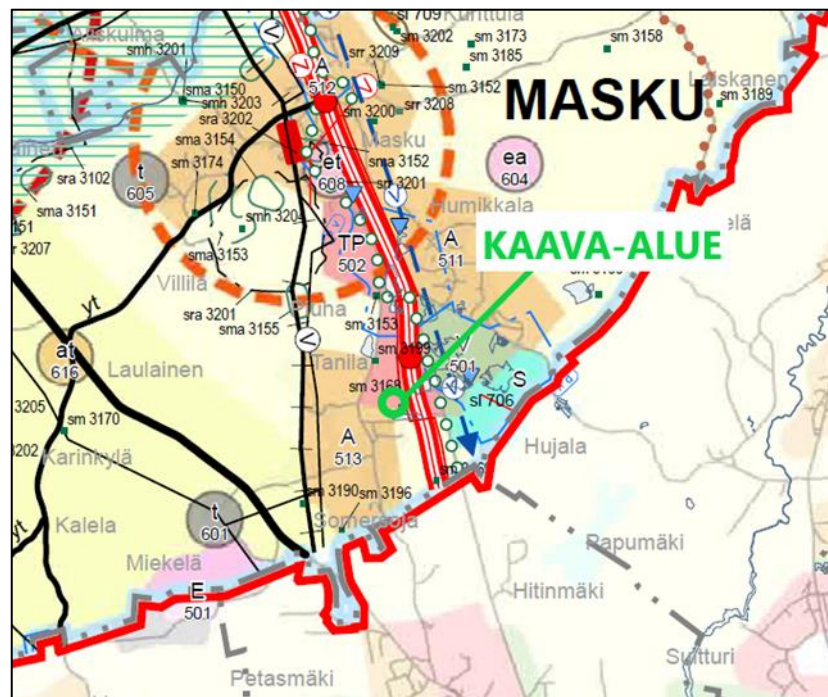
Suunnittelualue sijaitsee noin 200 metriä valtatie 8:sta (Rauman valtatie) länteen. Suunnittelualueella ajetaan Vähäkorventietä, joka erkanee Pihantiestä noin 350 metriä suunnittelualueesta länteen. Valtatien 8 nopeusrajoitus on kaava-alueen kohdalla 100 km/h. Tien keskimääräinen vuorokausiliikenne (2019) on 18 088 ajoneuvoa/vrk. Raskaan liikenteen osalta keskimääräinen vuorokausiliikenne (2019) on 1034 ajoneuvoa/vrk. Pihantien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 797 ajoneuvoa/vrk (Lähde: Väylävirasto.)

## 2.2. Suunnittelutilanne

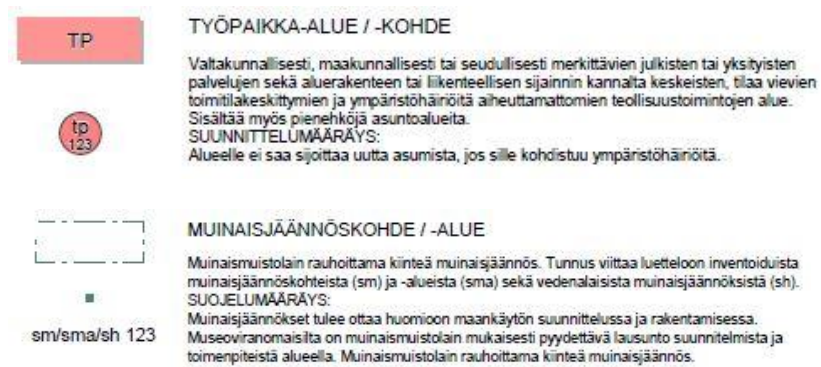
### Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavaan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi/kohteeksi (TP). Suunnittelualueelle on osoitettu myös kiinteä muinaisjäänköhde 3168: *Kankaisten sorakuoppa*. Kohde on nykyisin ei rauhoitettu poistettu muinaisjäänkö ja siirretty rauhoitusluokkaan 3.

Ote maakuntakaavasta:



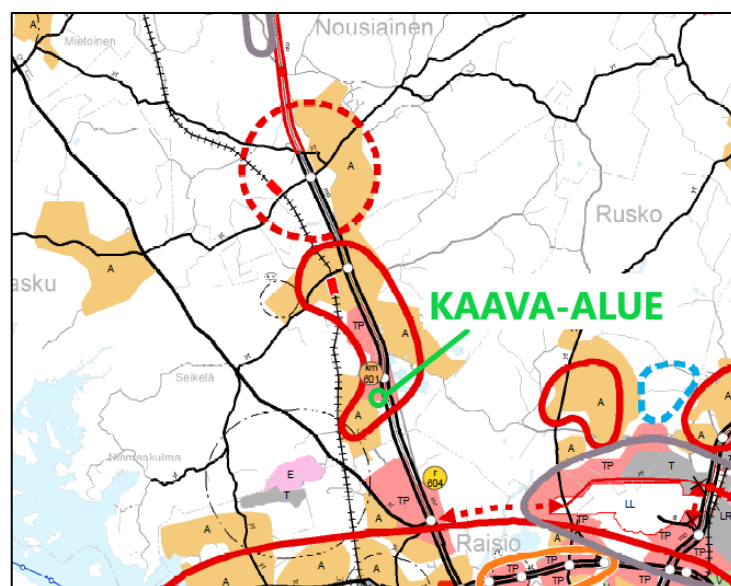
Lähde: Varsinais-Suomen maakuntakaavakartta.



### 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.

**SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**

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 laatuvaälät on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla.

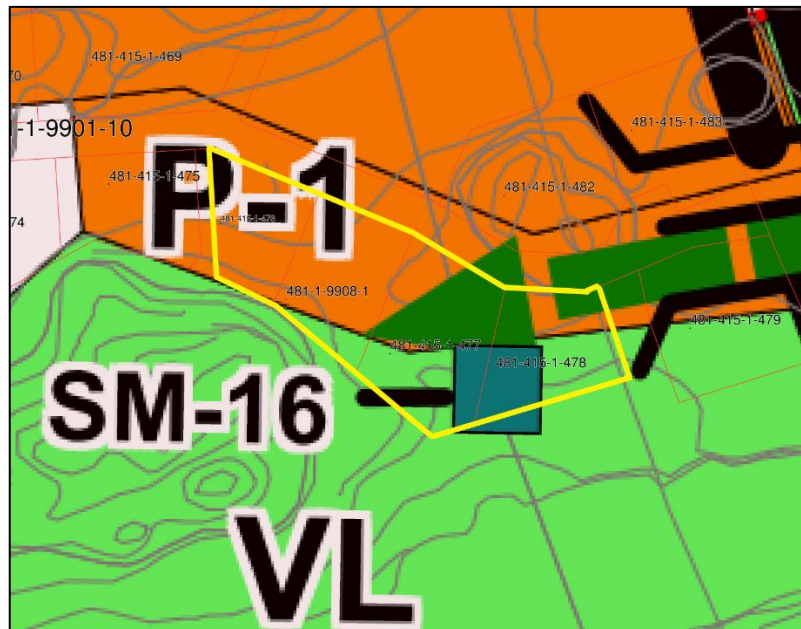
Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.

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

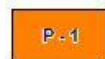
**Yleiskaava**

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 palvelujen ja hallinnon alueeksi, jonka rakentaminen on vaiheistettu (P-1) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualueelle on osoitettu myös kiinteä muinaisjäännöskohde sekä viheryhteystarve. Suunnittelualue kuuluu lähipalveluvyöhykkeeseen, jossa aluetta kehitetään lähipalvelualueena, tukeutuen keskustatoimintojen alueisiin.

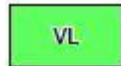
Ote yleiskaavasta:



Lähde: Maskun yleiskaava 2020.

**Palvelujen ja hallinnon alue, jonka rakentaminen on vaiheistettu**

Merkinnällä osoitetaan julkisten tai yksityisten palvelutoimintojen alueet. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa ja niihin liittyvää varastotoimintaa sekä tuotantoa. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota laadukkaan julkiskuvan toteuttamiseen ympäröivien teiden ja väylien suuntaan.  
Indeksi -1 osoittaa, että aluetta ei saa rakentaa ilman moottortien rakentamisen varmistamista.

**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 maisematyöluupa.

**Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös.**

Alueen kaivaminen peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä museovirastoon tai maakuntamuseoon lausuntoa varten.

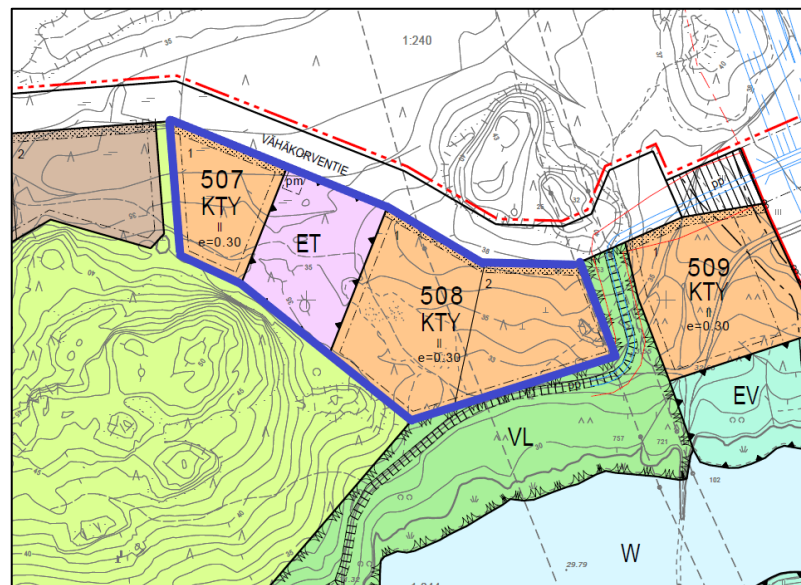


Viheryhteystarve

**Asemakaava**

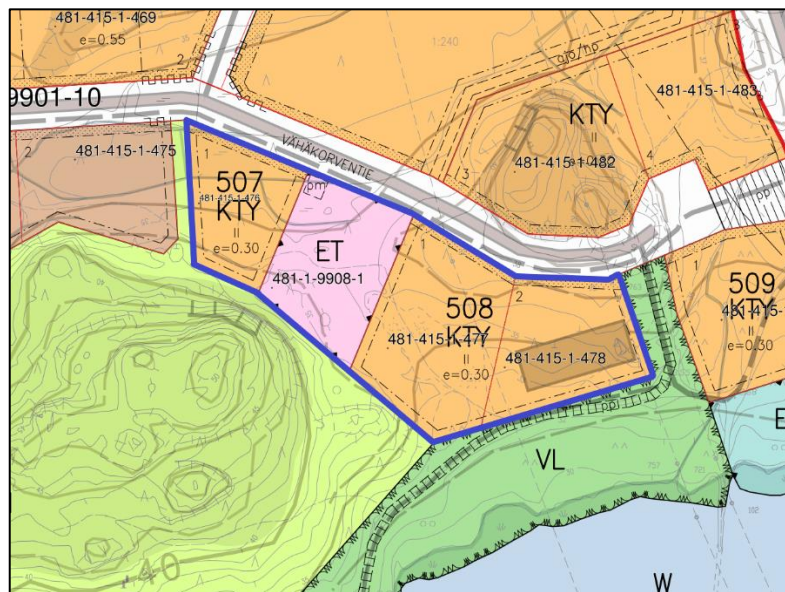
Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 22.4.2013 hyväksymä Maskun Rivieran yritysalueen lounaisosan asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).

Ote voimassa olevasta asemakaavasta:



Lähde: Rivieran yritysalueen lounaisosan asemakaavakartta.

## Ote asemakaavayhdistelmästä:



Lähde: Maskun ajantasa-asekaava.



Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Rakennuspaikalle saa rakentaa varastorakennuksia enintään 20 % rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta. Rakennuspaikoille ei saa rakentaa asuintiloja.

Korttelialueelle saa rakentaa tarvittavat puistomuuntamot



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

**Rakennusjärjestys**

Maskun kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012.

**Luontoselvitys**

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia erillistä luontoselvitystä, sillä suunnittelualueen rakentaminen on mahdollistettu jo voimassa olevassa asemakaavassa.

**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

Kaavamuuotos laaditaan kunnan aloitteesta. Suunnittelualueen yritystonttitarjontaa halutaan parantaa osoittamalla suunnittelualueen ET-alue toimitilarakennusten rakennuspaikaksi, sillä ET-alue ei ole enää tarkoituksenmukainen. Samalla suunnittelualueen korttelien 507 ja 508 numerointi muuttuu.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

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

Johtuen edellisestä, kaavamuuotuksesta ei ole järjestetty viranomaisyhteistyötä eikä myöskään maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) ole tarpeen laatia.

#### Vireille tulo ja kaavaehdotus

Täydennetty 16.12.2020:

Maskun kunnanhallitus on tehnyt asemakaavan vireilletulopäätöksen 5.10.2020 § 182

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla 5.11.2020.

Kaavaehdotus on asetettu yleisesti nähtäville Maskun kunnanjohtajan tekemällä päätöksellä. 22.10.2020 päivätty kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 6.11 - 23.11.2020 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta nähtävilläolon aikana.

22.10.2020 päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

#### Kaavan hyväksyminen

Maskun kunnanhallitus on hyväksynyt 22.10.2020 päivätyn Rivieran yritysalueen lounaisosan asemakaavamuuotoksen kokouksessaan \_\_.\_\_.\_\_\_\_ § \_\_.

## 4. Asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella mahdollistetaan voimassa olevan asemakaavan ET-alueen muuttaminen toimitilarakennusten rakennuspaikaksi. Kaavamuutoksella osoitetaan toimitilarakennusten kortteli 507 (KTY).

#### Mitoitus

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

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,96 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu toimitilarakennusten (KTY) korttelialuetta noin 1,96 hehtaaria.

Toimitilarakennusten korttelin 507 tehokkuusluvuksi on osoitettu  $e=0.30$ . Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5 889  $k\text{-m}^2$ .

### 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 2).

#### Korttelialueet

##### Kortteli 507



##### **Toimitilarakennusten korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Rakennuspaikalle saa rakentaa varastorakennuksia enintään 20 % rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta. Rakennuspaikoille ei saa rakentaa asuintiloja.

Korttelialueelle saa rakentaa tarvittavat puistomuuntamot.

Korttelialueelle on osoitettu ohjeellinen puistamuuntamon rakennusala.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien rakennusoikeutta sekä kerroslukua.



### 4.3. Asemakaavan vaikutukset

#### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Kaavalla osoitetaan käyttötarkoituksen muutos voimassa olevan asemakaavan ET-alueelle, sillä ET-alueelle ei ole enää tarvetta alueella. Muutos on vähäinen. Kaavaratkaisu toteuttaa Maskun kunnan tavoitteita.

##### **Yhdyskuntarakenne**

Kaavalla mahdollistetaan kunnan omistaman maa-alueen osoittaminen toimitilarakentamiseen. Kaava-alueen lähiympäristössä on teollisuuden yrityksiä. Kaavassa ei hajauteta, vaan vahvistetaan olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

##### **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 voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita.

## 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 22.10.2020 (16.12.2020)

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.