



maskunkunta@masku.fi  
jukka.niemelainen@masku.fi

Viite: lausuntopyyntö 2.7.2021

## **Lausunto kaavaehdotuksesta, Rivieran yritysalueen asemakaavan muutos, kortteli 511, Maksu**

Maskun kunta on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausuntoa Maskun asemakaavan ehdotuksesta koskien Rivieran yritysalueen (kortteli 511) asemakaavan muutosta.

Lausuntopyyntö koskee 20.5.2021 päivättyä kaavaehdotusta.

Suunnittelualue sijaitsee Maskussa, noin neljän kilometrin päässä Maskun keskustasta, Raumantien (Vt 8) ja Maskuntien eritasoliittymän vieressä, lähellä Maskun Rivieraksi kutsuttua virkistysaluetta. Kaavamuutoksen tavoitteena on korttelialueen laajentaminen lähivirkistysalueen puolelle korttelin toiminnallisuuden parantamiseksi.

### **SUUNNITTELUTILANNE**

Alueella on voimassa vuonna 2010 hyväksytty, ja vuonna 2012 kokonaisuudessaan lainvoiman saanut Maskun yleiskaava 2020. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi, jonka rakentaminen on vaiheistettu (P-1) sekä osittain pohjavesialueeksi(pv). Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu pohjavedenottamon suoja-alue (pv/s), ja suunnittelualue kuuluu lähipalveluvyöhykkeeseen.

Muutettavissa Rivieran yritysalueiden asemakaavoissa (hyv. 2015 ja 2016) suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät: toimitilarakennusten korttelialue (KTY), lähivirkistysalue (VL), pohjavesialue (pv), pohjavedenottamon suoja-alue (pv/s) sekä johtoja varten varattuja alueiden osia.

### **ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO**

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavamuutoksen pohjakartta tulee päivittää. Pohjakartta ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain pohjakartalle asettamia vaatimuksia.

## Liikenne

Asemakaava sijoittuu Rauman valtaien (Vt 8) rampin ja Vanhan Raumantien kulmaukseen. Asemakaavan pohjoispuolella on mainittujen teosien välinen kiertoliittymä. Asemakaava rajautuu näin ollen etelää lukuun ottamatta LT-alueeseen.

Asemakaavasta tai sen selostuksesta ei käy ilmi kaavoitettavan toiminnan aiheuttama liikenne tai sen suuntautuminen. Selostuksessa olisi hyvä avata tarkemmin kaavoitettavan toiminnan liikennesuoritteita. Asemakaavassa, eikä voimassa olevien kaavojen LT-alueilla, ole esitetty tontin liittymäpaikkaa. Jotta liittymäpaikka tontille vahvistuisi asemakaavalla, tulisi myös LT-alue ottaa mukaan kaavaan liittymän kohdalta. Asemakaavassa vahvistetulle liittymälle tulee hakea ohjeet asemakaavan mukaisen liittymän rakentamiseksi maantielle liittymälupahakemuksella Pirkanmaan ELY-keskuksesta. Liittymäpaikka tullaan sallimaan vain Vanhalle Raumantielle. Liittymän tulee olla riittävällä etäisyydellä kiertoliittymästä ja tarkempaan etäisyyteen vaikuttaa tontille suuntauvan liikenteen määrä.

Hakuohjeet ja -lomakkeet liittymäluvan hakemiseksi löytyvät ELY-keskuksen verkkosivuilta osoitteesta <http://www.ely-keskus.fi/web/ely/liittymat>. Hakemuksen voi tehdä verkkosivuilta löytyvällä sähköisellä lomakkeella tai hakemuksen voi lähettää sähköpostilla osoitteeseen [kirjaamo.pirkanmaa@ely-keskus.fi](mailto:kirjaamo.pirkanmaa@ely-keskus.fi) tai postitse osoitteeseen Pirkanmaan ELY-keskus, Kirjaamo, PL 297, 33101 Tampere.

Korttelin reunan istutettavaa aluetta tulisi jatkaa myös Vanhan Raumantien puolelle niiltä osin, kun se johtojen kannalta on mahdollista.

Asemakaavan määräykset meluun liittyen ovat vaikeaselkoiset. Melumääräyksiä olisi hyvä tarkentaa niin, että olisivat yksiselitteiset eikä niissä ole tulkinnanvaraa. Tienpitäjä ei vastaa melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän maankäytön osalta.

Nykyisten valtakunnallisten, seudullisten että paikallisten linjausten ja strategioiden mukaisesti tulee maankäytön suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen ja houkuttelevuuteen erilaisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Kaavaselostuksessa alueen saavutettavuudesta muuten, kuin henkilöautolla, olisi hyvä kertoa. Lisäksi kortteleita koskeviin yleismääräyksiin on hyvä kirjata, että myös tontilla on toteutettava turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, jotka liittyvät sekä tieverkkoon että johtavat sisäänkäynnille ja pyöräpysäköintipaikalle.

Asemakaavassa tai kaavaselostuksessa ei ole esitetty pyöräpysäköinnin toteutusvelvoitetta. Laadukkaalla pyöräpysäköinnillä tuetaan kuitenkin pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Pyöräpysäköinnin toteutuksesta määrääminen määrällisesti ja laadullisesti jo asemakaavavaiheessa johtaa todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja

28.7.2021

edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin ja toisaalta kulkutapamuutokseen. Pyöräpysäköinnin toteutusvelvoite laadullisine vaatimuksineen on suositeltavaa lisätä asemakaavaan autopaikkavelvoitteen rinnalle. Myös autopaikkavelvoitetta on hyvä tarkentaa, jotta mahdollisten liikuntatilojen käyttäjät tulevat huomioitua.

Ohjeita ja esimerkkejä pyöräpysäköintivelvoitteen määrittämiseksi määrällisesti ja laadullisesti löytyy mm. Väyläviraston ohjeita 18/2020: Pyöräliikenteen suunnittelu, s.194 ([https://julkaisut.vayla.fi/pdf11/vo\\_2020-18\\_pyoraliikenteen\\_suunnittelu\\_web.pdf](https://julkaisut.vayla.fi/pdf11/vo_2020-18_pyoraliikenteen_suunnittelu_web.pdf)) tai pyöräliikenteen suunnitteluohjeesta: <https://pyoraliikenne.fi/pyorapysakoinnin-suunnitteluohje/#pysakointitarpeen-maarittely>. Suuntaa antavana esimerkkinä voi tarkastella vaikka Turun kaupungin pysäköinnin mitoitusohjetta: [https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/pysakoinnin\\_mitoitusohje\\_2021.pdf](https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/pysakoinnin_mitoitusohje_2021.pdf).

### **Ympäristö**

Suunnittelualue sijoittuu osittain Karevansuon pohjavesialueelle. Karevansuo on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (1E-luokka). Suunnittelualue sijaitsee kuitenkin ainakin pääosin Karevansuon vedenottamon vesilain mukaisen suoja-alueen ulkopuolella. Tarkka suoja-alueen rajausta perustuu suoja-aluepäätöksen liitekarttaan ja päätöksen aikaisiin kiinteistörajauksiin, joten suoja-alueen rajausta on asemakaavan valmistelussa mahdollista tarkentaa suoja-aluepäätöksen kartan aikaisten kiinteistörajojen sijainnin ja suoja-aluepäätöksen liitekartan avulla (Länsi-Suomen ympäristölupavirasto 30.12.2002, päätös nro 82/2002/3). Muutoin pohjavesialue on asianmukaisesti valmistelussa huomioitu.

### **Muuta huomioitavaa**

Kaavan vaikutukset ilmastoon olisi hyvä eritellä vaikutustenarvioinnissa, esimerkiksi ”Vaikutukset ilmastoon” otsikon alle.

Esimerkiksi ilmastokestävän kaavoituksen työkalun, KILVAN, avulla voi arvioida maankäytön suunnittelun ratkaisujen ilmastokestävyyttä. [Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista – KILVA \(windows.net\)](#)

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen ympäristönsuojeluyksikön sekä liikenne- ja infrastruktuurivastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin kaavaehdotukseen lausuttavaa.

28.7.2021

Yksikön päällikön sijaisena  
Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Ylitarkastaja

Riikka Elo

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto  
ELY-keskus, Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue, Nylander

Liitteet

Kairisen vedenottamon suoja-aluepäätös, Alho, Humikkala, Karevansuo  
Kairisen vedenottamon suoja-aluepäätöksen liitekartta

Tämä asiakirja VARELY/4285/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/4285/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Elo Riikka 28.07.2021 08:29

Hyväksyjä Valkama Päivi 04.08.2021 10:09



Länsi-Suomen ympäristö-  
 lupaviraston päätöksen  
 nro 82/2002/3 liite 1.

16.7.2021

Maskun kunta  
Kaavoitus  
Keskuskaari 3  
21250 Masku

maskunkunta@masku.fi

Lausuntopyyntö 2.7.2021

## LAUSUNTO, RIVIERA-KORTTELI-511 ASEMAKAAVAMUUTOS; EHDOTUS

Nykyinen sähkönjakeluverkko 20 kV ja 0,4 kV

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. Punaisella viivalla on esitetty 110 kV johdot, 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Johto- ja muuntamovaraukset

Pyydämme, että kaavaan varataan maa-alue (n. 20 m<sup>2</sup>) liitteen 2 mukaisesti puistomuuntamolle. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.

Rakennusten ja muuntamon välisen etäisyyden tulisi olla vähintään palomääräysten mukainen (8m).

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

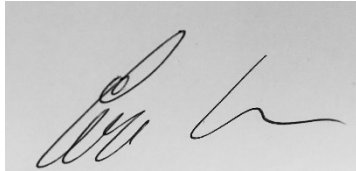
Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Toivomme, että saamme tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

16.7.2021

Kunnioitavasti,

Caruna Oy  
Valtakirjalla

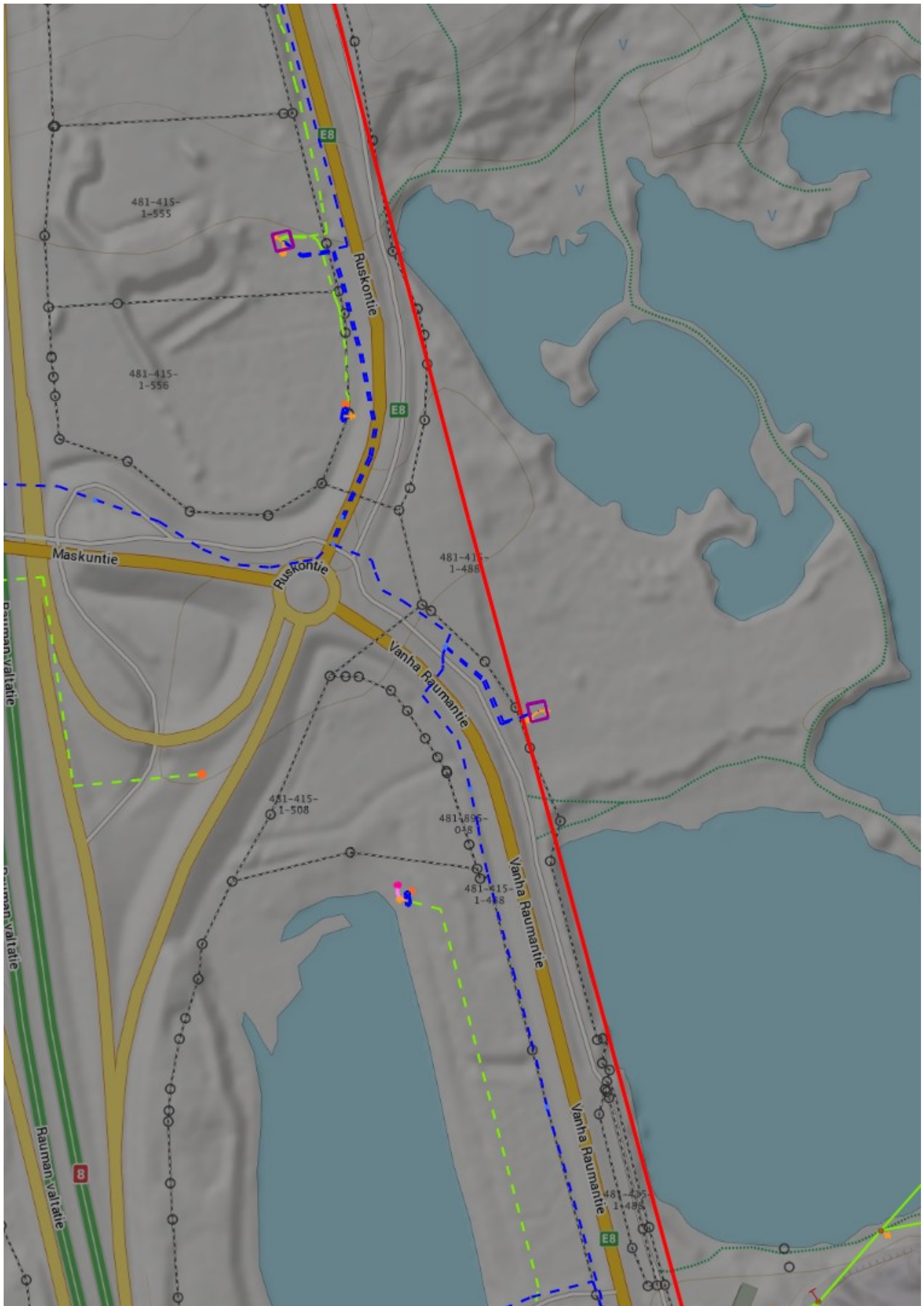


Eeva Walden  
Rejlers Finland Oy  
p. 040 821 6409

Liitteet

- Liite 1. Nykyinen sähköverkko.
- Liite 2. Varaus puistomuuntamolle
- Liite 3. Valtakirja, Caruna Oy, Eeva Walden





415 Kankainen

6714500

22507000

6714500

22507200

511  
KTY-1

e = 0.30

LAeq 55dB

481-415-1-508

TL

rv

481-895-0-8

varaus  
puistomuuntamolle  
(n. 20m)

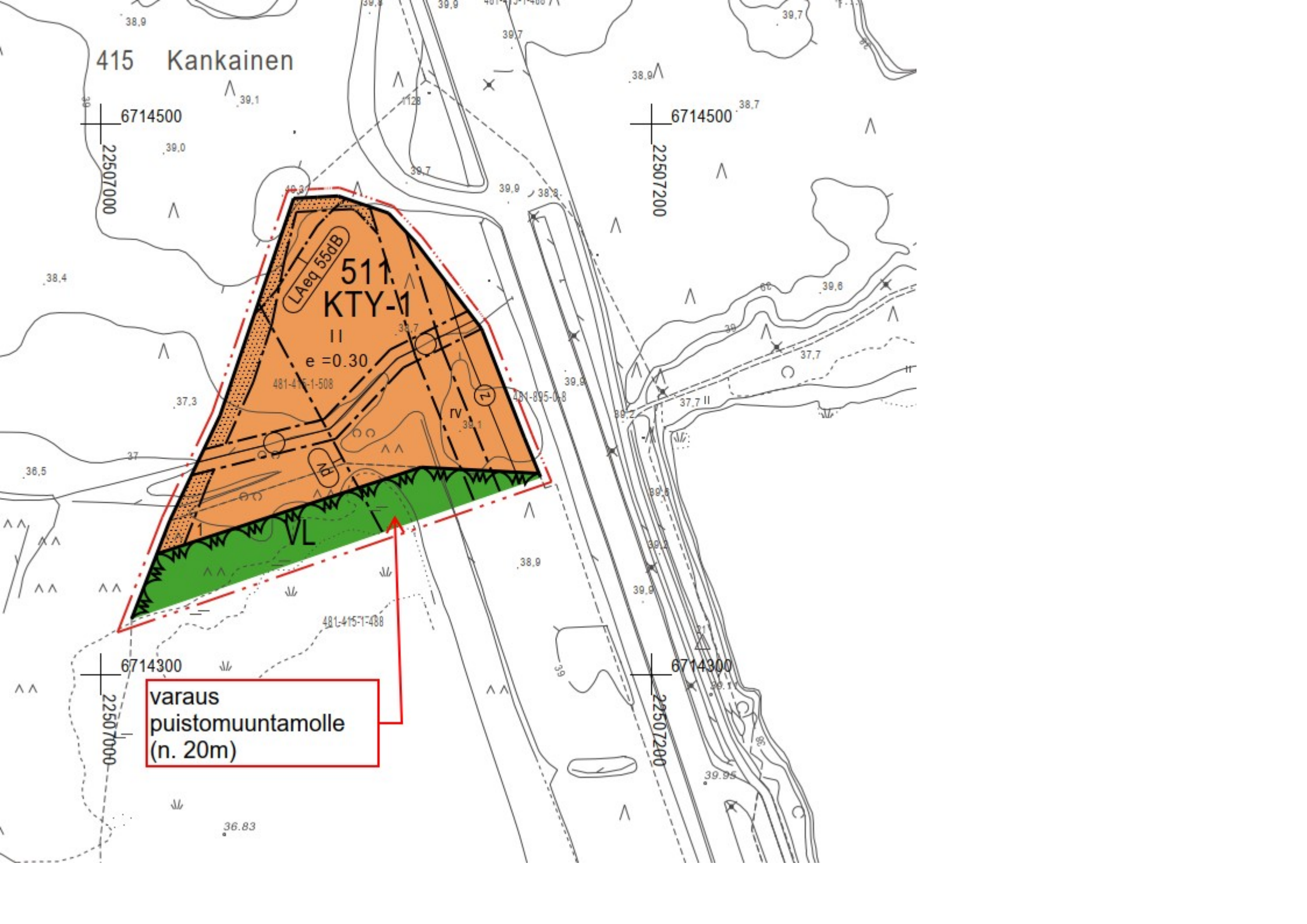
6714300

22507000

6714300

22507200

36.83



## Valtakirja

Valtuutamme Rejlers Finland Oy:n (Y-tunnus 0765069-8) työntekijän Eeva Waldenin (Syntymäaika 20.10.1976) hoitamaan ja allekirjoittamaan yksin Caruna Oy:n puolesta sähköjakeluverkkoa koskevat

- kaavalausunnot.

Caruna Oy:n jakeluverkkoalueella.

Tämä valtuutus on voimassa valtuutetun ollessa yllä yksilöidyn yhtiön työntekijä ja enintään 31.12.2021 asti.

Espoo, 3.maaliskuuta 2020

Caruna Oy

pp. Kosti Rautiainen

pp. Henrik Suomi



Maskun kunnanhallitus  
Maskun kunta  
Keskuskaari 3  
21250 MASKU

## KAVALAUSUNTO

DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Rivieran yritysalueen korttelin 511 asema-kaavamuutoksen valmisteluaineiston ja toteamme seuraavaa:

DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön.

Kaava-alueella ei ole DNA:n omistamia telekaapeleita, ainoastaan E8-tien varrella kulkee kaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa. (Liite 1)

Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.

DNA Oyj:n yhteyshenkilöinä ko. asioissa toimivat rakennuttajat Eija Patron, puhelin 0447313512. E-Mail: [eija.patron@dna.fi](mailto:eija.patron@dna.fi) ja Katariina Jokinen, puhelin 044 793 8582 E-Mail: [katariina.jokinen@voimatel.fi](mailto:katariina.jokinen@voimatel.fi)

Yhteistyöterveisin

### DNA Oyj:n puolesta

Katariina Jokinen

Turussa heinäkuun 12. päivänä 2021

Voimatel Oy  
Tekniikka/Johtoverkot/Rakennuttaminen

VM-TL30 907 M-15 (4226930)  
MP100 37 m -15 (608615)  
MP100 37 m -15 (609818)

1:508



	1:686	12.07.2021 09:47:14
Kartta vain kaapelinnäyttöä varten. Kartta on tuhottava työn jälkeen.		

## Rush Factory Oyj - lausunto

### Rivieran yritysalue, kortteli 511, asemakaavamuutos

Rush Factory Oyj, Junakatu 9, 20100 Turku

2.7.2021

Rush Factory Oyj puoltaa Maskun Rivieran yritysalueen kortteli 511 asemakaavamuutosta jossa tavoitteena on laajentaa toimitilarakennusten korttelia 511 vähäisesti etelään lähivirkistysalueen puolelle ja mahdollistaa alueelle myös urheilu- ja liikuntapalvelujen sijoittaminen.



**Mika Metsämäki**

Toimitusjohtaja

Rush Factory Oyj