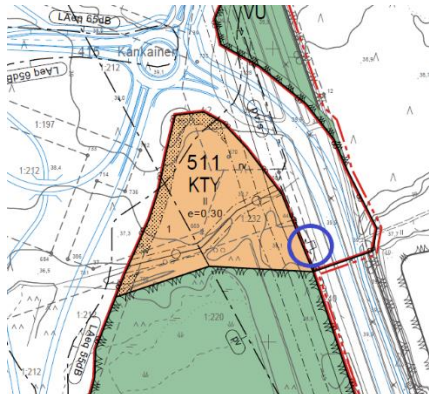


VASTINE

MASKUN KUNTA

RIVIERAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 511

Rivieran yritysalueen asemakaavan muutos kortteli 511 on ollut uudelleen kaavaehdotuksena nähtävillä 24.6. – 9.8.2021. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä 4 lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineen.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (28.7.2021):</p> <p>Pohjakartta ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain pohjakartalle asettamia vaatimuksia.</p> <p>Liikenne</p> <p>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. Liittymäpaikka tullaan sallimaan vain Vanhalla Raumantielle ja liittymän tulee olla riittävällä etäisyydellä kiertoliittymästä ja tarkempan etäisyyden vaikuttaa tontille suuntautuvan liikenteen määrä.</p>	<p>Käsillä oleva asemakaavan muutos laaditaan vaikutuksiltaan vähäisenä (MRL 52 §). Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n mukaan vähäinen asemakaavan muutos voidaan hyväksyä pohjakartan vanhentuneisuudesta huolimatta, jollei muutos olennaisesti vaikuta alueen tai sen lähiympäristön kaavoitukseen. Asemakaavamuutoksen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain asettamat vaatimukset.</p> <p>Kaavoitettavan toiminnan aiheuttama liikenne suuntautuu suunnittelualueelle ja suunnittelualueelta suunnittelualan välittömässä läheisyydessä sijaitsevien liikenne- ja katualueiden kautta muualle kuntaan ja maakuntaan. Lähistön liikenne- ja katualueiden liikennemääriä on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista. Osin suunnittelualueella sekä suunnittelualan välittömässä läheisyydessä on voimassa kunnanvaltuuston 20.4.2015 hyväksymä Rivieran yritysalueen koillisosan asemakaava ja asemakaavan muutos, jossa voimassa olevalta LT-alueelta on osoitettu tonttiliittymä käsillä olevan kaavan suunnittelualueelle. Voimassa olevan kaavan mukainen LT-alue sekä tonttiliittymä jäävät voimaan myös kaavamuutoksen jälkeen. Kaava-alueajaukseen ei ole tarpeen liittää kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevia LT-alueita.</p> 

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Korttelin reunan istutettavaa aluetta tulisi jatkaa myös Vanhan Raumentien puolelle niiltä osin, kun se johtojen kannalta on mahdollista.</p> <p>Melumääräyksiä olisi hyvä tarkentaa niin, että olisivat yksiselitteiset eikä niissä ole tulkinnanvaraa. Tienpitäjä ei vastaa melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän maankäytön osalta.</p> <p>Kaavaselostuksessa alueen saavutettavuudesta muuten, kuin henkilöautolla, olisi hyvä kertoa. 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 selostuksessa ei ole esitetty pyöräpysäköinnin toteutusvelvoitetta. Pyöräpysäköinnin toteutuksesta määrääminen määrällisesti ja laadullisesti jo asemakaavavaiheessa johtaa todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja 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.</p> <p>Ympäristö</p> <p>Suunnittelualue sijoittuu osittain Karevansuon pohjavesialueelle, joka on tärkeä pohjavesialue ja jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Suunnittelualue sijaitsee kuitenkin ainakin pääosin Karevansuon vedenottamon vesilain mukaisen suoja-alueen ulkopuolella. Tarkka suoja-alue rajausta perustuu suoja-aluepäätöksen liitekarttaan ja päätöksen aikaan kiinteistörajauksiin, joten suoja-alueen rajausta asemakaavan valmistelussa mahdollista tarkentaa suoja-aluepäätöksen kartan aikaisten kiinteistörajajien sijainnin ja suoja-aluepäätöksen liitekartan avulla.</p> <p>Muutoin pohjavesialue on asianmukaisesti valmistelussa huomioitu.</p> <p>Kaavan vaikutukset ilmastoon olisi hyvä eritellä vaikutustenarvioinnissa esimerkiksi "Vaikutukset ilmastoon" otsikon alle.</p>	<p>Kaavassa on riittävällä tavalla huomioitu istutettavat alueen osat, jotka on osoitettu suunnittelualueella voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Kaavassa ei ole tarpeen osoittaa istutettavia alueen osia Vanhalle Raumentielle siellä sijaitsevien johtovarausten sekä tonttiliittymän vuoksi.</p> <p>Kaavassa on riittävällä tavalla huomioitu maantien melualue. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että liike- ja toimistohuoneet tulee sijoittaa ja rakentaa niin, että niissä sisämelu ei ylitä 45 dB(A):n ohjearvoa.</p> <p>Kaavassa on riittävällä tavalla huomioitu alueen saavutettavuus. Suunnittelualue rajautuu idässä Vanhaan Raumentiehen, jossa on huomioitu myös kevyen liikenteen käyttäjät. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennuslupavaiheessa on asemapiirroksella esitettävä koko rakennuspaikan käyttösuunnitelma. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten, pihojen, pysäköintialueiden sekä huoltoalueiden ja -yhteyksien sovittamiseen rakennuspaikalle. Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä koskien autopaikkojen määrää korttelialueella.</p> <p>Kaavassa on riittävällä tavalla huomioitu alueella osittain sijaitseva pohjavesialuerajaus. Lisäksi pohjavesialuerajaus on alueella voimassa olevan ja muutoksen kohteena olevan asemakaavan (2016) mukainen. Kaavaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia liittyen pohjavesialueen rajaukseen. Lausunnon liitekartan kiinteistörajat kuvaavat aluetta lähes 20 vuotta sitten ja ovat riippuvaisia sen aikaisten kiinteistötoimitusten, korkeusjärjestelmän, koordinaatiston sekä mittaustekniikan tarkkuudesta. Lisäksi alueen kiinteistörajat ovat alueella olennaisesti muuttuneet.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavassa ei ole tarpeen eritellä asemakaavamuutoksen vaikutuksia ilmastoon. Kaava käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavamuuoksessa osoitella käyttötarkoituksenmuutoksella ei ole sen enempää ilmastovaikutuksia, kuin alueella voimassa olevan kaavan osoittamalla käyttötarkoituksella. Suurimmat ilmastovaikutukset kaava-alueen lähiympäristössä arvioidaan eittämättä olevan kaava-alueen länsipuolella sijaitsevalla Rauman valtiolla.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Caruna Oy:n lausunto (16.7.2021):</p> <p>Pyydämme, että kaavaan varataan maa-alue (n.20 m²) liitteen 2 mukaisesti puistomuuntamolle. Rakennusten ja muuntamon välisen etäisyyden tulisi olla vähintään palomääräysten mukainen (8m).</p> <p>Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.</p>	<p>Puistomuuntamoita koskevaa yleistä kaavamääräystä muutetaan muotoon "Kortteli- ja virkistysalueille saa rakentaa tarpeelliset puistomuuntamot".</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>DNA Oyj:n lausunto (12.7.2021):</p> <p>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-alueella rakennettaessa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Rush Factory Oyj:n lausunto (2.7.2021):</p> <p>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.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

Turussa 23.9.2021

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.