

MASKUN KUNTA

RIVIERAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS,
KORTTELI 511

KAAVASELOSTUS

Versio 1.12



~~21.12.2020~~ ~~20.5.2021~~ **23.9.2021**

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.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Rakennettu ympäristö.....	7
Luonnonympäristö	8
Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	9
Maanomistus	9
Työpaikat, palvelut	9
Tekninen huolto	9
Liikenne	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Maakuntakaava	9
Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Asemakaava.....	13
Rakennusjärjestys	16
Luontoselvitys	16
Pohjavesi	16
Kaavan pohjakartta	16
Rakennuskiellot.....	16
3. Suunnittelun vaiheet	17
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	17
Viranomaisyhteistyö	17
Vireille tulo ja kaavaehdotus.....	17
Kaavan hyväksyminen	18

4. Asemakaavan kuvaus	19
4.1. Kaavan rakenne	19
Mitoitus	19
4.2. Aluevaraukset	19
Korttelialueet	19
Virkistysalueet	20
4.3. Asemakaavan vaikutukset	20
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
Asemakaavan muut vaikutukset	20
5. Asemakaavan toteutus	21
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	21
5.3. Toteutuksen seuranta	21

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 3) Lausunnot kaavaehdotuksesta
 - 4) Kaavan laatijan vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

1.0	Kaavaehdotus	21.12.2020	Kunnanjohtajan hyväksymispäätös kaavan nähtäville asettamisesta.
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	(20.4.2021)	Kunnanhallitus on palauttanut kaavan uudelleen nähtäville ehdotuksena 10.5.2021 § 115
1.11	Kaavaehdotus 2	20.5.2021	Kunnanhallituksen päätöksen (10.5.2021 § 115) mukainen
1.12	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	23.9.2021	Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan __.__.2021 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

MASKUN KUNTA

RIVIERAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 511

Asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 511, virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 511, virkistysaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	25.2.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	25.2. – 15.3.2021
Kaavaehdotus 2 on ollut nähtävillä	24.6. – 9.8.2021
Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan	___.___.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

Täydennetty 23.9.2021:

Suunnittelualue sijaitsee Maskussa Raumantien (Vt 8) ja Maskuntien eritasoliittymästä kaakkoon, Raumantien rampin, Vanhan Raumantien, Maskuntien ja Ruskontien kiertoliittymän eteläpuolella noin 4 kilometriä Maskun keskustasta eteläkaakkoon. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa edellä mainittuun kiertoliittymään, idässä Vanhaan Raumantiehen, etelässä lähivirkistysalueeseen ja lännessä Raumantien ramppiin.

1.3. Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa toimitilarakennusten korttelia 511 (KTY) vähäisesti etelään lähivirkistysalueen puolelle (noin 850 m²). Toimitilarakentaminen korttelin 511 alueelle on tällä hetkellä mahdotonta alueen maanomistajan yritystarvetta vastaavana alueella sijaitsevien johtovarausten vuoksi. Kiinteistö sijaitsee pohjavesialueella, mikä vaikeuttaa alueen johtorakentamisen siirtoa.

Suunnitteluajankana tavoite on tarkentunut niin, että korttelin 511 alueelle mahdollistetaan myös urheilu- ja liikuntapalvelujen sijoittaminen.

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 15.2.2016 hyväksytyn asemakaavan kortteliä 511 sekä kunnanvaltuustossa 20.4.2015 hyväksytyn asemakaavan lähivirkistysaluetta. Suunnittelualueen kiinteistö 481-415-1-508 Tontti 511/1 on yksityisessä omistuksessa ja kiinteistö 481-415-1-488 Rivieranmetsä on Maskun kunnan omistuksessa.

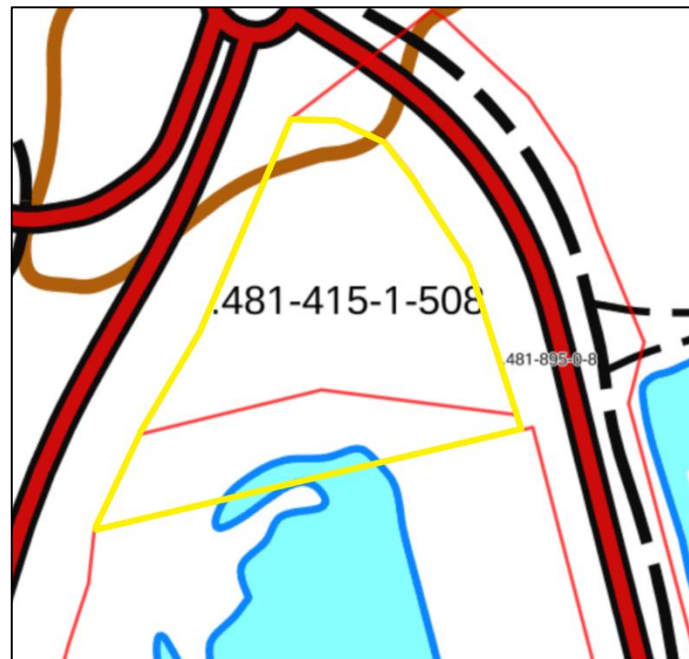
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus:



Lähde: Kiinteistötietojärjestelmä, karttaote. ©MML

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia. Suunnittelualueen lähiympäristö on rakennettua taajaman liikennealuetta ja suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee pääosin liike- ja toimitilarakennuksia.



Luonnonympäristö

Suunnittelualan eteläosa on osin kunnan virkistysaluetta, jossa sijaitsee laajahko vesialue. Myös suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee runsaasti metsäisiä virkistysalueita sekä vesialueita. Kunnan ylläpitämä Maskun Rivieran uimaranta-alue sijaitsee suunnittelualan itä- ja kaakkoispuolella.



Suunnittelualan maaperä on pääosin hiekkaa ja hiekkamoreenia (<https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>).

Suunnittelualan sijaitsee osin pohjavesialueella (Karevansuo VHA3).

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualue on osin yksityis- ja osin Maskun kunnan omistuksessa.

Työpaikat, palvelut

Suunnittelualue sijaitsee noin 4 kilometrin päässä Maskun keskustan palveluista etelään.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin.

Liikenne

Täydennetty 23.9.2021:

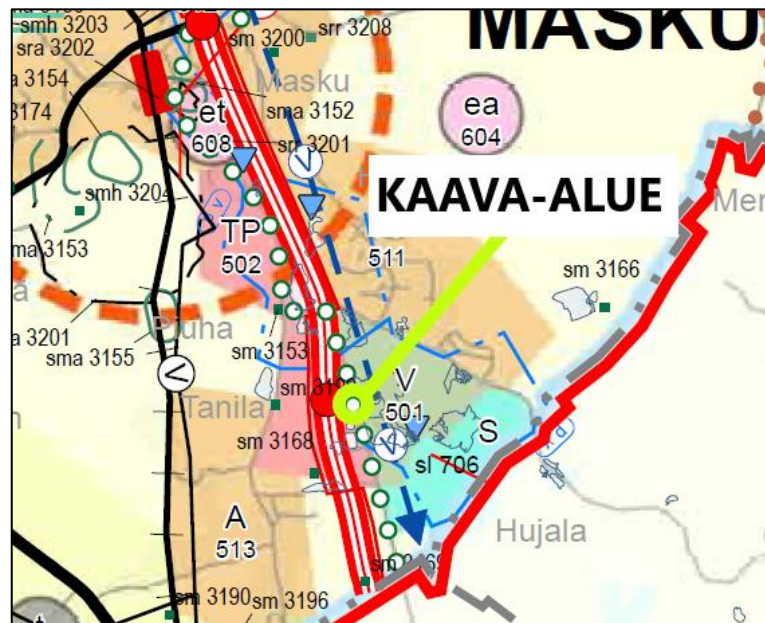
Suunnittelualue sijaitsee Raumantien ja Maskuntien eritasoliittymästä kaakkoon, Raumantien rampin, Vanhan Raumantien, Maskuntien sekä Ruskontien kiertoliittymän eteläpuolella. Raumantien kokonaisliikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on noin 16 716 autoa/vrk, valtatie rampin noin 2391 autoa/vrk, Vanhan Raumantien noin 597 autoa/vrk, Maskuntien noin 2100 autoa/vrk ja Ruskontien noin 3870 autoa/vrk. (Väylävirasto, tieliikennekartat 2020.)

2.2. Suunnittelutilanne**Maakuntakaava**

Täydennetty 23.9.2021:

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavaan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alueet. Suunnittelualue on osoitettu myös osin pohjavesialueeksi. Suunnittelualueen itäosaan on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.

Ote maakuntakaavasta:



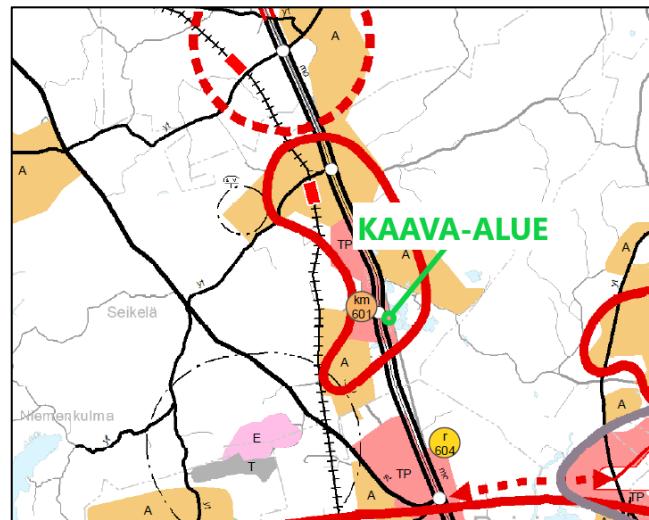
Lähde: Varsinais-Suomen maakuntakaavakartta.

	TYÖPAIKKA-ALUE / -KOHDE
	Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimittakeskittymien ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienihököä asuntoalueita. SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriötä.
	POHJAVESIALUE
	Luokkien 1-2 mukaiset pohjavesialueet. SUOJELUMÄÄRÄYS: Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesien suojeleminen on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.
	OHJEELLINEN ULKOILUREITTI
	SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen 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. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu työpaikkatoimintojen alueeksi (TP) sekä kaupunkikehittämisen kohdealueeksi, jossa alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla ja tiivistää yhdyskuntarakennetta sekä lisätä rakentamistehokkuutta.

Ote vaihemaakuntakaavasta:



Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta.

<p>TP</p> <p>tp</p>	<p>TYÖPAIKKATOIMINTOJEN ALUE / KOHDE</p> <p>Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimilakesittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.</p> <p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä</p> <p>ALUEKOHTAINEN SUUNNITTELMÄÄRÄYS (Vahdontien, Ohitustien, Tampereen valtatie, Lentosementtien ja LL-alueen rajaaman alueen sisäpuoliset TP-alueet): Rakentaminen tulee suunnitella niin, että se ei yksin tai yhdessä muiden hankkeiden tai suunnitelmien kanssa merkittävästi muuta Natura 2000 -alueen Pomponrahka vesitaloutta.</p>
<p>[Red outline box]</p>	<p>KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE</p> <p>Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.</p> <p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.</p> <p>Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.</p> <p>Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioiva.</p> <p>Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.</p> <p>Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaylät on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla.</p> <p>Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.</p> <p>Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhteisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.</p>

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 7.12.2015 käynnistää Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan tarkistuksen. Kaava tullaan laatimaan vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit yhteen sovittaen ne maakunnallisesti arvokkaiden luontoalueiden ja virkistysmahdollisuuksien turvaamiseen.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 14.6.2021 kokouksessaan luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan yhden äänestyksen jälkeen. Äänestyksen perusteella hyväksyttävästä kaavasta poistettiin "laaja, merkittävä ja yhtenäinen metsävaltainen vyöhyke"-merkintä. Kaava ei ole lainvoimainen.

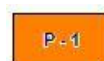
Yleiskaava

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 osin pohjavesialueeksi (pv). Suunnittelualueelle on osoitettu pohjavedenottamon suoja-alue (pv/s ja suunnittelualue kuuluu lähipalveluvyöhykkeeseen, jossa aluetta kehitetään lähipalvelualueena, tukeutuen keskustatoimintojen alueisiin.

Ote yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus liilalla:



Lähde: Maskun yleiskaava 2020.

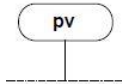


Palvelujen ja hallinnon alue, jonka rakentaminen on vaiheistettu

*Merkinällä 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 laadukkaaseen julkiskuvan toteuttamiseen ympäröivien teiden ja väylien suuntaan.
Indeksi -1 osoittaa, että aluetta ei saa rakentaa ilman moottoritien rakentamisen varmistamista.*

**Lähipalveluvyöhyke**

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

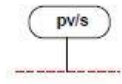
**Pohjavesialue**

Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden pilaamis- ja muuttamiskiellot. Pohjaveden laatuun tai määrään mahdollisesti vaikuttavista rakentamis- ja kaivu- tai maanmuokkaustoimenpiteistä tulee pyytää alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.

Alueen rakennuksista tulee kaikki jätevedet johtaa asianmukaisesti käsiteltäviksi pohjavesialueen ulkopuolelle. Myös katu- ja pysäköintialueiden valumavedet johdetaan sadevesiviemäriin pohjavesialueen ulkopuolelle.

Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimintoja. Rakennuspaikat ja tieliikennealueet ja väylät tulee suunnitella siten, että mahdolliset haitat pohjavesiolosuhteille voidaan välttää.

Pohjaveden muodostumisalueilla asemakaavaan on merkittävät tarkat määräykset siitä, paljonko tontin pinta-alasta on jätettävä vettä läpäiseväksi ja miten hulevedet imeytetään, sekä, että rakennusten puhtaat kattovedet tulee imeyttää maastoon ainakin palvelujen, teollisuuden ja varastojen alueilla.

**Pohjavedenottamon suoja-alue**

Alueella on noudatettava Länsi-Suomen ympäristölupaviraston suoja-aluepäätöksen 30.12.2002 määräämän suoja-aluepäätöksen määräyksiä, joita ovat muun muassa:

Alueella ei saa ilman ympäristölupaviraston lupaa täyttää maa-aineksen ottoalueita ja niissä olevia pohjavesilammikoita, käyttää maanparannukseen tai lannoittamiseen jättevesilietettä eikä kotieläinten lantaa tai virtsaa eikä laajentaa tai rakentaa hautausmaa-alueita.

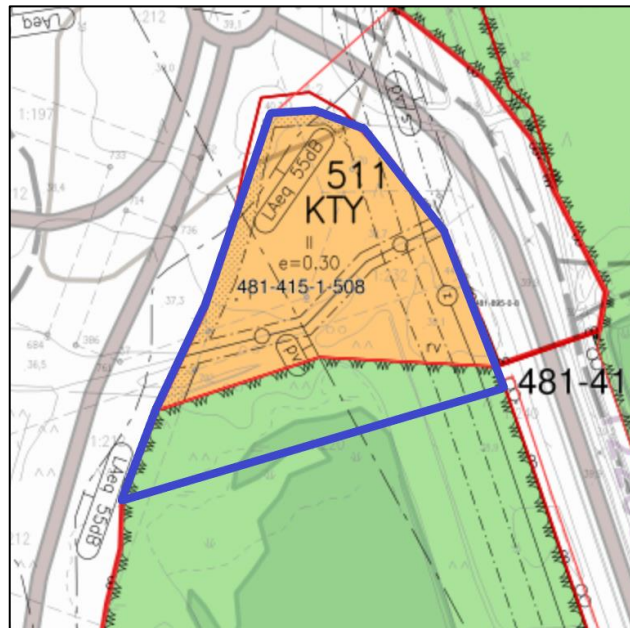
Alueella ei saa varastoida turvetta, multaa kuoriketta tai haketta eikä sijoittaa jätemaata maastoon. Alueella ei saa imeyttää jätevetä maahan.

Alueelle ei saa rakentaa moottoriajoneuvoliikenteelle tarkoitettuja teitä tai pysäköintipaikkoja ilman ympäristölupaviraston lupaa. Kaduilla ei saa niiden kunnossapidossa tai hoidossa käyttää pohjaveden laatuun haitallisesti vaikuttavia aineita.

Asemakaava

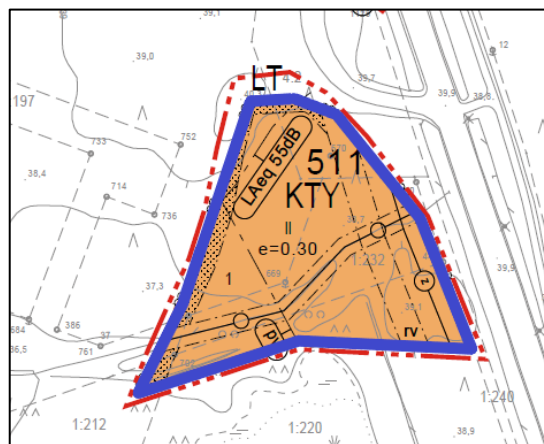
Osalla suunnittelualueesta on voimassa kunnanvaltuuston 15.2.2016 hyväksymä Maskun Rivieran yritysalueen asemakaavan muutos, jossa osasuunnittelualueesta on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Osalla suunnittelualueesta on voimassa kunnanvaltuuston 20.4.2015 hyväksymä Rivieran yritysalueen koillisosan asemakaava ja asemakaavan muutos, jossa suunnittelualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualueelle on osoitettu pohjavesialue (pv), pohjavedenottamon suoja-alue (pv/s), johtoa varten varattu alueen osa, voimajohtoa varten varattu alueen osa (z) sekä voimajohtoa varten varatun alueen reunavyöhyke (rv).

Ote asemakaavayhdistelmästä, jossa suunnittelualueen raja on sinisellä:

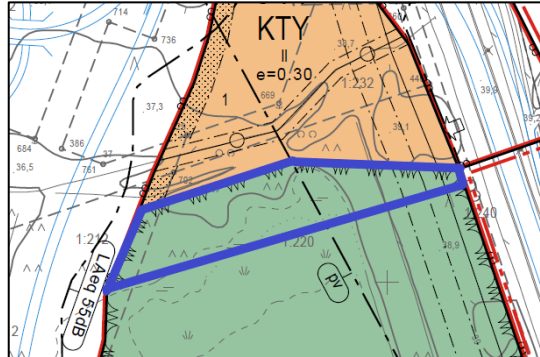


Lähde: Maskun ajantasa-asemakaava.

Ote kunnanvaltuuston 15.2.2016 hyväksymästä Maskun Rivieran yritysalueen asemakaavan muutoksesta:



Ote kunnanvaltuuston 15.2.2016 hyväksymästä Maskun Rivieran yritysalueen asemakaavan muutoksesta:



Suunnittelualueetta koskevat asemakaavamääräykset:

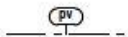


Toimitilarakennusten korttelialue.

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



Lähivirkistysalue.



Pohjavesialueen raja.

Pohjavesialueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat ympäristösuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain mukainen pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on toimenpiteestä pyydettävä alueellisen valvontaviranomaisen lausunto.

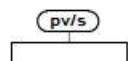
Alueella ei saa pitää sellaista säällötä, varastoa, viemäriä, johtoa, asuinrakennusta tai muuta laitosta, josta voi päästä veteen sen laatua huonontavia aineita. Pohjaveden pinnan yläpuolelle on jätettävä vähintään neljän metrin maakerros.

Alueelta kertyvät pintavedet tulee johtaa sadevesiviemäriin. Pysäköintialueilta ja moottoriliikenteelle tarkoituilta katualueilta sekä tavaroiden varastointi-, lastaus- ja purkupaikoilta hulevedet tulee johtaa tiiviissä viemäriässä pohjavesialueen ulkopuolelle.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjavesialueen pohjavedenpinnan korkeuteen.

Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.

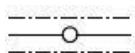
Pohjavesialueella tehtävissä täyttötöissä saa käyttää ainoastaan puhdasta karkearakeista kivennäismaata.



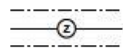
Pohjavedenottamon suoja-alue.

Alueella ovat voimassa pohjavedenottamon suoja-alueen määräykset (Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätös 30.12.2002).

Suoja-alueen määräyksistä poikkeamiseen tarvitaan vesilain mukainen ympäristölupaviranomaisen lupa. Luvanvaraisia toimenpiteitä ovat mm. kaivaminen, louhiminen, maanottoalueiden ja lammikoiden täyttäminen, jätevesien imeyttäminen, haitallisten aineiden varastointi sekä teiden ja pysäköintipaikkojen rakentaminen.

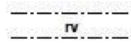


Johtoa varten varattu alueen osa.



Voimajohtoa varten varattu alueen osa.

Alue on pidettävä avoimena ja puuttomana.
Alueelle ei saa rakentaa eikä sijoittaa ulkovarastointialueita.



Voimajohtoa varten varatun alueen reunavyöhyke.

Reunavyöhykkeellä on rajoitettu puuston korkeus.
Reunavyöhykkeelle ei saa rakentaa eikä sijoittaa ulkovarastointialueita.

Rakennusjärjestys

Maskun kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012.

Luontoselvitys

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

Pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee osin pohjavesialueella. Pohjavesialueen raja sekä pohjavedenottamon suoja-alue on huomioitu kaavan suunnittelussa.

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. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa toimitilarakennusten kortteliä 511 (KTY) vähäisesti etelään lähivirkistysalueen puolelle ja mahdollistaa urheilu- ja liikuntapalvelujen sijoittaminen korttelialueelle. Toimitilarakentaminen korttelin 511 alueelle on tällä hetkellä käytännössä mahdotonta alueella sijaitsevien johtovarausten vuoksi ja rakentaminen aiheuttaisi nykyisellään kohtuuttomia kustannuksia maanomistajalle. Lisäksi kiinteistö sijaitsee pohjavesialueella, mikä vaikeuttaa alueen johtorasitteen siirtoa.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Täydennetty 23.9.2021:

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

Edellisestä johtuen kaavamuutoksesta ei ole järjestetty viranomaisneuvottelua, eikä myöskään maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) ole tarpeen laatia.

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta 2.

Vireille tulo ja kaavaehdotus

Täydennetty 23.9.2021:

Maskun kunnanhallitus on tehnyt asemakaavan vireilletulopäätöksen 14.12.2020 § 242

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla 25.2.2021.

Kaavaehdotus (päiväty 21.12.2020) on asetettu yleisesti nähtäville Maskun kunnanjohtajan tekemällä päätöksellä. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 25.2 - 15.3.2021 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta.

Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia ja 21.12.2020 päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen maanomistaja on esittänyt tontin maankäyttöön vaihtoehtoa, jossa tontille rakennettaisiin liikuntatiloja. Nykyinen kaavaehdotuksen mukainen käyttötarkoitus KTY ei salli liikuntatilojen rakentamista tontille.

21.12.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kaavamerkintä KTY muutetaan muotoon KTY-1 kaavamääräyksellä "Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 50 % urheilu- ja liikuntatiloja sekä varastorakennuksia enintään 20 % rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta. Rakennuspaikalle ei saa rakentaa asuintiloja."

Maskun kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 10.5.2021 § 115, että 21.12.2020 päivättyyn kaavaehdotukseen tehty muutos on niin merkittävä, että 20.5.2021 uudelleen päivätty kaava asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Kaavaehdotus 2 on ollut yleisesti nähtävillä 30.8. - 28.9.2021.

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Caruna Oy:n, DNA Oyj:n sekä Rush Factory Oyj:n lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 3 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 4.

20.5.2021 päivättyyn kaavaan on tehty vähäinen muutos ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä:

- Puistomuuntamoita koskeva yleinen kaavamääräys on muutettu muotoon "Kortteli- ja virkistysalueille saa rakentaa tarpeelliset puistomuuntamot"

Muutos on vähäinen ja 23.9.2021 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Maskun kunnanhallitus on hyväksynyt 23.9.2021 päivätyn Rivieran yritysalueen asemakaavan muutos, kortteli 511 kokouksessaan _____.2021 § ____.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella mahdollistetaan voimassa olevan asemakaavan toimitilarakennusten korttelin 511 vähäinen laajentaminen lähivirkistysalueelle. Kaavamuutoksessa osoitetaan toimitilarakennusten kortteli 511 (KTY-1) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

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-1) korttelialuetta noin 1,96 hehtaaria.

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

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 511

Korttelialueelle on osoitettu voimajohtoa- ja johtoa varten varatut alueen osat, voimajohtoa varten varatun alueen reunavyöhyke, istutettavia alueen osia, pohjavesialueen raja sekä pohjavedenottamon suoja-alue.



Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 50 % urheilu- ja liikuntatiloja sekä varastorakennuksia enintään 20 % rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta. Rakennuspaikalle ei saa rakentaa asuintiloja.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien rakennusoikeutta sekä kerroslukua.

Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Täydennetty 20.5.2021:

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavalla osoitetaan voimassa olevan asemakaavan toimitilarakennusten korttelin 511 vähäinen laajentaminen sekä lisäksi urheiluja liikuntapalvelujen mahdollistaminen korttelialueelle. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestönkehitykseen. Kaavaratkaisu toteuttaa Maskun kunnan tavoitteita.

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla mahdollistetaan toimitilarakennusten korttelin 511 vähäinen laajentaminen sekä urheilu- ja liikuntatilojen rakentaminen korttelialueelle. Kaava-alueen lähiympäristössä on sekä liike- että toimitilarakennuksia. Kaavassa ei hajauteta, vaan vahvistetaan olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden tai katujen rakentamista. Kaavamuutoksella mahdollistetaan korttelin 511 rakentaminen ilman, että alueella sijaitsevia johtolinjoja tarvitsee siirtää.

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen. Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen työpaikkojen ja yritystoiminnan tiimoilta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan urheilu- ja liikuntapalveluiden sijoittaminen korttelialueelle, jolla arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen asukkaiden liikkumiseen ja viihtymiseen. 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 ~~21.12.2020~~ ~~20.5.2021~~ 23.9.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.