



NOUSIAISTEN KUNTA

KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS,
KORTTELI 20

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



4.9.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö	6
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	6
Palvelut.....	6
Maanomistus	6
Tekninen huolto.....	6
2.2. Suunnittelutilanne.....	6
Maakuntakaava	6
Yleiskaava	7
Asemakaava	9
Rakennusjärjestys	10
Kaavan pohjakartta.....	10
Rakennuskiellot	10
3. Suunnittelun vaiheet.....	11
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	11
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	11
Viranomaisyhteistyö.....	11
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	11
Kaavaehdotus	11
Kaavan hyväksyminen	11
4. Asemakaavan kuvaus	12
4.1. Kaavan rakenne	12
Mitoitus.....	12
Palvelut.....	12

4.2.	Aluevaraukset	12
	Korttelialueet	12
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	12
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	12
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	13
	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	14
	Vaikutukset yritystoimintaan	14
5.	Asemakaavan toteutus	15
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	15
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	15
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	15

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

VERSIOHISTORIA

1.0	Kaavaehdotus	pp.kk.2023	Käsitelty Nousiaisten kunnan- hallituksessa __.__.2023 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

NOUSIAISTEN KUNTA KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 20

Asemakaavan muutos koskee:

Kirkonkylän korttelia 20.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 20.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____.2023

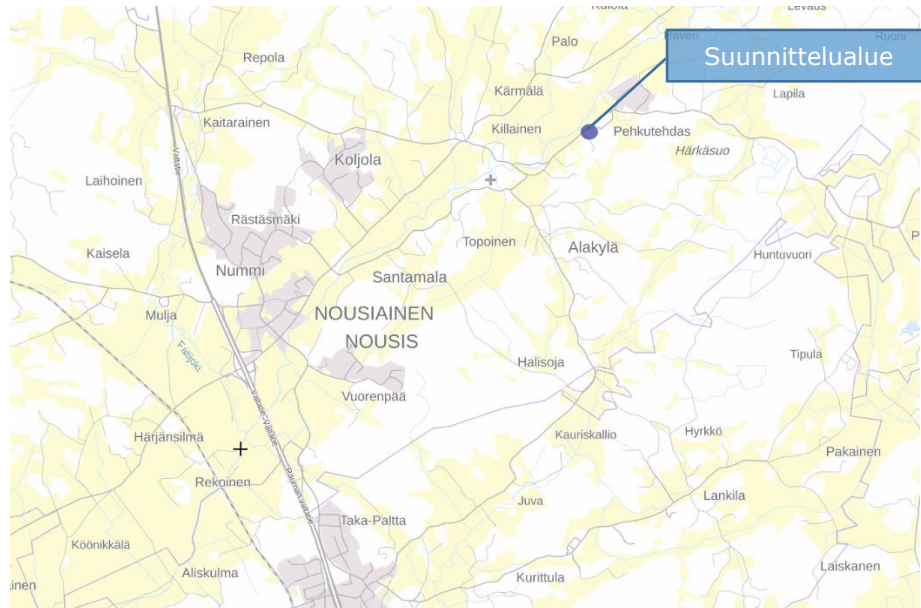
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä ____ - _____.2023

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Nousiaisten kunnan kirkonkylän tuntumassa. Suunnittelualuetta rajaavat pohjoisessa Vahdontie, lounaassa Lähteenmäentie, idässä lähivirkistysalueet ja kaakossa Fanninpolku.

Suunnittelualueen sijainti kartalla:



Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti sinisellä. (Taustakartta MML)



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti rajattu punaisella. (Ilmakuva MML)

1.3. Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa korttelin kaksi erillispientalojen korttelialueen rakennuspaikkaa yhdeksi rakennuspaikaksi.

Asemakaavamuutos on tarkoitus laatia siten, että se voidaan käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä (MRA 27 § ja MRA 30 §).

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Nousiaisten kunnan kirkonkylän tuntumassa Vahdontien varressa kiinteistöllä 538-415-10-79 Kullamäki. Kaava-alueella sijaitsee rakentunut asuinpientalo talousrakennuksineen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,75 ha.

Luonnonympäristö ja maisema

Alue on rakentuneen pientalon pihapiiriä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee rakentunut asuinpientalo talousrakennuksineen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja tai suojeltavia rakennuksia.

Palvelut

Alue tukeutuu Nousiaisten keskustan palveluihin.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

Tekninen huolto

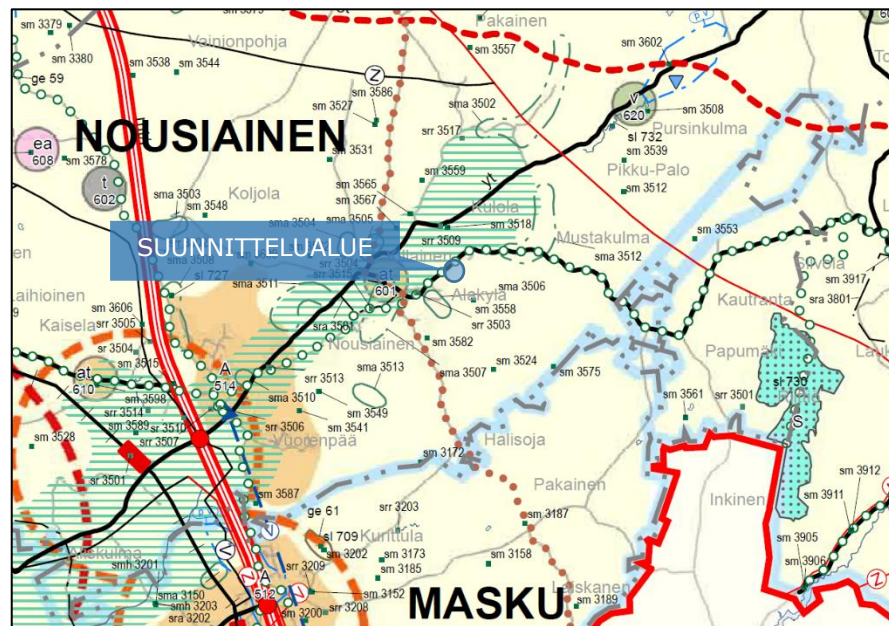
Kaava-alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maa-kuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue, Nousiainen-Hirvijoki kulttuurimaisema-alue.

Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Varsinais-Suomen maakuntakaava

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.

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Luonnonarvojen 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.

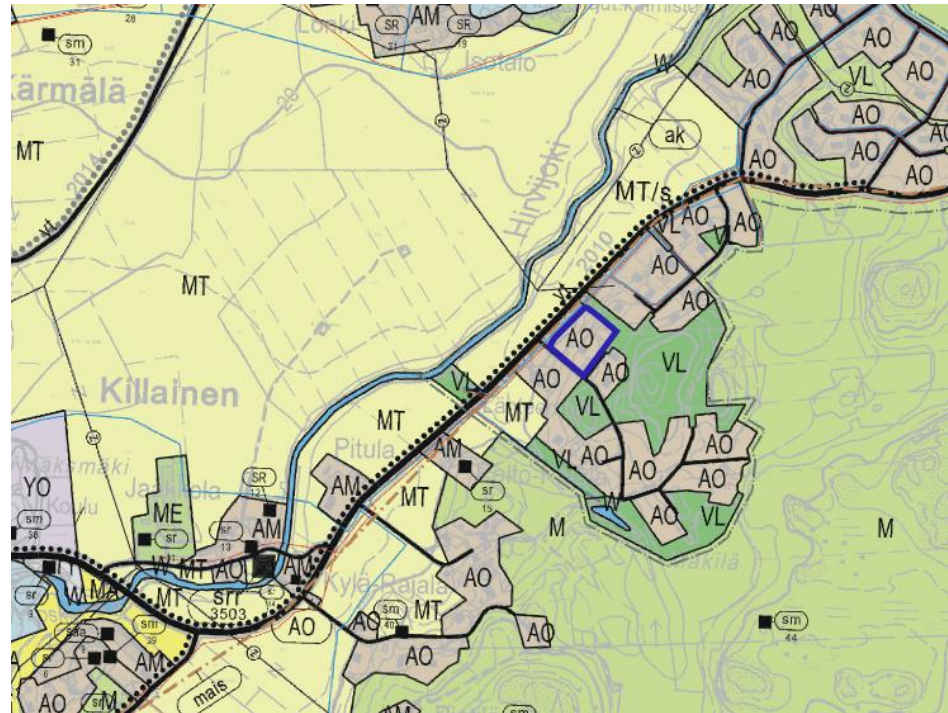
Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Yleiskaava

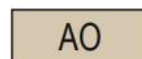
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen keskustan ja kirkonseudun osayleiskaava, joka on hyväksytty 8.6.2015.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osayleiskaavassa (sini-sellä):



Lähde: Keskustan ja kirkonkylän osayleiskaava

Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuinrakennusten alueeksi (AO). Suunnittelualueen pohjoispuolelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ja maisema-alueen raja.



Pientalovaltainen asuinrakennusten alue.

Asemakaava-alueen ja asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella:

- rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen sekä talousrakennuksia
- lisäksi alueelle saa sijoittaa asumiseen liittyviä työ- tai palvelutiloja
- rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta
- asuinrakennuksia saa korjata tai korvata nykyisessä laajuudessaan rakennusoikeuden estämättä
- uuden AO-rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3500 m²

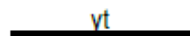


Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja maisema.

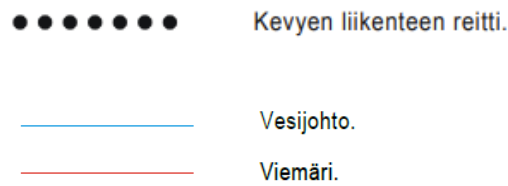
Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ja maiseman raja.

Alueen kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä olennaisesti alueen arvojen säilymistä.



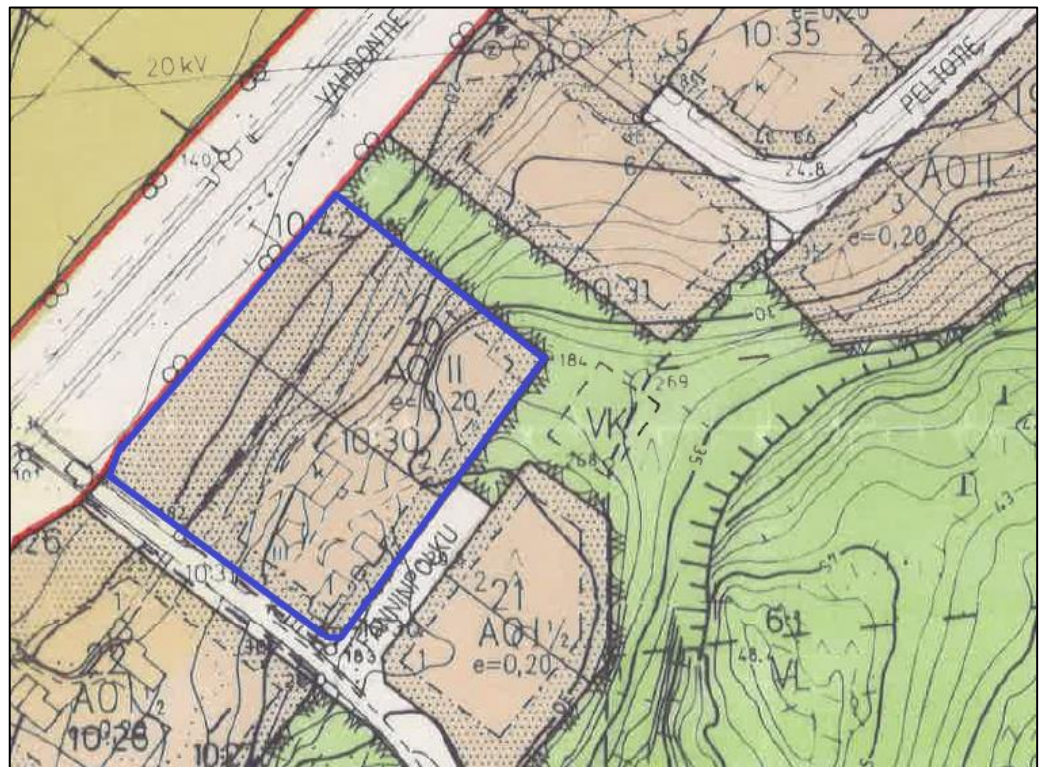
Yhdystie.



Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 13.5.1992 hyväksytty Kirkonkylän asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana). Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Suunnittelualueelle on osoitettu asemakaavassa kaksi rakennuspaikkaa. Rakentamisen korkeudeksi on osoitettu asemakaavassa II ja tehokkuusluvuksi $e=0.20$.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta, jossa suunnittelualue rajattu sinisellä:



Yleiset määräykset:

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

AO-korttelialueilla 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

Pihajärjestelyt:

AO-korttelialueilla on jokaisella asunnolla oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon välittömästi liittyvä, maan tasossa oleva ulko-oleskelutila.

Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

Muita rakentamismääräyksiä:

Rakennettaessa 4 m lähemmäksi naapurin rakennuspaikan rajaa ei rajan puoleisessa seinässä saa olla ikkunoita alle 180 cm:n korkeudella lattiatasosta.

Rakennukset on sijoitettava vähintään 5 m:n päähän naapurin rajasta. Mikäli naapurit sopivat ja esittävät yhtenäisen suunnitelman, voi rakennuslautakunta sallia rajalle rakentamisen.

Alueella on rakennettava kortteleittain tai taloryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tavalla rakennustyyppin, kattomuodon, rakennusmateriaalin ja ulkoseinien pintakäsittelyn suhteen.

AO-korttelialueella yhtenäisen julkisivun enimmäiskorkeus saa olla enintään 4 metriä.

Rakennusjärjestys

Nousiaisten kunnassa on voimassa 24.6.2014 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Nousiaisten kunnan aloitteesta.

Asemakaavan muutoksen tarve on syntynyt erityisesti liikuntahallin rakentamisen tarpeesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Kaavahankkeesta ei laadita osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Asemakaavamuutos asetetaan nähtäville suoraan ehdotuksena. Asemakaavamuutos laaditaan siten, että se voidaan käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä.

Kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 14 vuorokaudeksi ja kuuluttaa kaavamuutoksen vireilletulosta. Nähtävilläolokana osalliset voivat antaa kaavasta kirjallisen muistutuksen Nousiaisten kuntaan. Nähtävilletulo kuulutetaan kunnan ilmoitustaululla, verkkosivuilla sekä Vakka-Suomen Sanomissa.

Kaavaehdotus

Nousiaisten kunnanhallitus on päättänyt asettaa __.__.2023 päivätyn kaavaehdotuksen nähtäville __.__.2023 § __. Kaavaehdotuksesta on kuulutettu __.__.2023 kunnan ilmoitustaululla, verkkosivuilla sekä Vakka-Suomen sanomissa.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__._____.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa kaksi erillispientalon rakennuspaikkaa yhdeksi rakennuspaikaksi.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 0,75 hehtaaria.

Erillispientalojen korttelialuetta on yhteensä noin 0,75 hehtaaria.

Rakennusoikeutta on osoitettu kaava-alueelle voimassa olevan kaavan mukaisesti tehokkuusluvun $e=0.20$ mukaisesti.

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

Palvelut

Kaava-alue tukeutuu Nousiaisten kuntakeskuksen palveluihin.

4.2. Aluevaraukset

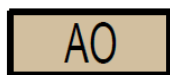
Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Suunnittelualueelle on osoitettu yksi erillispientalojen rakennuspaikka (AO).

Kortteli 20



Erillispientalojen korttelialue.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavalla ei ole vaikutusta kunnan väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Yhdyskuntatalous

Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen.

Taajamakuva

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta taajamakuvaan.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksessa osoitetaan erillispientalon rakennuspaikka. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta palveluihin tai työpaikkoihin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuu Nousiainen-Hirvijoki kulttuurimaisema-alue. Kaavalla ei ole vaikutusta kulttuurimaisemaan.

Tekninen huolto

Kaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia tekniseen huoltoon. Alue on rakentunutta asuinpientalojen aluetta ja alueella sijaitsee teknisen huollon verkostot.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistykseen. Virkistysalueiden määrä ei lisäännä tai vähene kaavamuutoksessa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia luonnonolojen kannalta. Alue on rakentunutta asuinpientalon pihapiiriä.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia terveellisuuden tai turvallisuuden kannalta.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen yritystoimintaan.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaava-selostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan.

Rakennuspaikkojen suunnittelussa on varmistettava, että mahdollisissa onnettomuustilanteissa pelastusajoneuvoilla on vapaa pääsy onnettomuuskohteeseen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Nousiaisten kunta.

Turussa 4.9.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.