115-AK2510

# NOUSIAISTEN KUNTA

MASKUNTIEN ASEMAKAAVA

## KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9

**5.8.2025**

**Nosto Consulting Oy**

# Sisällysluettelo

**1. Perus- ja tunnistetiedot ... 5**
1.1. Tunnistetiedot ... 5
1.2. Kaava-alueen sijainti ... 5
1.3. Kaavan tarkoitus ... 6
1.4. Asemakaavan esitystapa ... 6
**2. Lähtökohdat ... 7**
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista ... 7
Alueen yleiskuvaus ... 7
Luonnonympäristö ja maisema ... 7
Rakennettu ympäristö ... 9
Rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet ja muinaisjäännökset ... 11
Liikenne ... 12
Maanomistus ... 12
Tekninen huolto ... 13
Palvelut ja työpaikat ... 13
2.2. Suunnittelutilanne ... 14
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ... 14
Maakuntakaava ... 14
Yleiskaava ... 16
Asemakaava ... 20
Rakennusjärjestys ... 20
Tieliikennemeluselvitys ... 20
Kaavan pohjakartta ... 25
Rakennuskiellot ... 25
**3. Suunnittelun vaiheet ... 26**
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ... 26
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö ... 26
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ... 26
Viranomaisyhteistyö ... 26
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos ... 26
Kaavaehdotus ... 27
Kaavan hyväksyminen ... 27

**4. Asemakaavan kuvaus ... 28**
4.1. Kaavan rakenne ... 28
Mitoitus ... 29
4.2. Aluevaraukset ... 30
Korttelialueet ... 30
Virkistysalueet ... 30
Maa- ja metsätalousalueet ... 30
Liikennealueet ... 30
4.3. Asemakaavan vaikutukset ... 30
Vaikutukset voimassa olevaan yleiskaavaan ... 30
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ... 31
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ... 33
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen ... 34
Vaikutukset yritystoimintaan ... 34
Ilmastovaikutukset ... 34
**5. Asemakaavan toteutus ... 38**
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 38
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus ... 38
5.3. Toteutuksen seuranta ... 38

LIITTEET
1) Asemakaavan seurantalomake (toimitetaan kaavaehdotusvaiheessa)
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
4) Tieliikennemeluselvitys (Promethor 2022)

# VERSIOHISTORIA

| | | | |
|---|---|---|---|
| 0.9 | Kaavaluonnos | 5.8.2025 | Käsitelty Nousiaisten kunnanhallituksessa __.__.2025 § __ |
| 1.0 | Kaavaehdotus | __.__.____ | Käsitelty Nousiaisten kunnanhallituksessa __.__.____ § __ |
| | | | |
| | | | |

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1. Tunnistetiedot

**NOUSIAISTEN KUNTA**
**MASKUNTIEN ASEMAKAAVA**

**Asemakaava koskee:**
Kiinteistöjä 538-428-2-17 Himatti I, 538-428-2-61 Sateenkaari, 538-428-2-62 Himatti II, 538-428-2-64 Kalliorinne, 538-428-2-66 Rintamäki, 538-428-2-68 Rintamaa, 538-428-3-36 Seppälänmäki, 538-428-3-38 Tammimäki, 538-428-3-40 Kotirinne, 538-428-3-42 Havurinne, 538-428-3-43 Rajapirtti I, 538-428-3-44 Rintamaa II sekä osaa kiinteistöjä 538-428-2-69 Rintala II, 538-428-12-7 Kalastenketo, 538-428-6-4 Keskikylä ja 538-895-1-2418 Ruskallio yhdystie.

**Asemakaavalla muodostuu:**
Korttelit 111-118, virkistysaluetta, maa- ja metsätalousaluetta sekä liikenne- ja katualuetta.

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

**Käsittelyvaiheet**

| | |
|---|---|
| Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu | __.__.____ |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä | __.__. – __.__.2025 |
| Kaavaehdotus on ollut nähtävillä | __.__. – __.__.____ |
| Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan | __.__.____ |

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nousiaisten kunnassa Maskuntien (mt 12418) itäpuolella välittömästi Maskun ja Nousiaisten kuntarajan pohjoispuolella. Valtatie 8 (Rauman valtatie) sijaitsee noin 120 metrin etäisyydellä suunnittelualueen länsipuolella. Suunnittelualueelta on matkaa Nousiaisten keskustaan noin 1,4 km ja Maskun keskustaan noin 1,3 km.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelualue sijoittuu pääosin alueella voimassa olevan Keskustan ja Kirkonseudun osayleiskaavan mukaiselle työpaikka-alueelle (TPA), pientalovaltaiselle asuinrakennusten alueelle (AO), lähivirkistysalueelle sekä maa- ja metsätalousalueelle. Suunnittelualue on asemakaavoittamaton.

Asemakaavatyön tavoitteena on tarkastella asumisen sekä yritystonttien sijoittumista suunnittelualueelle voimassa olevan yleiskaavan tavoitteet huomioiden sekä vahvistaa asemakaavassa alueelle jo rakentunut pientalovaltainen asuminen. Kaavatyössä huomiota kiinnitetään erityisesti uusien asumiseen osoitettavien alueiden (AO) sekä lähivirkistysalueiden (VL) tarkoituksenmukaiseen sijoittamiseen aluerajauksineen mahdollistaen tasapainoisen kaava-aluekokonaisuuden osoittamisen yhdessä pääosin Maskuntien varteen sijoittuvien uusien yritystonttien kanssa. Kaavatyön tarkennettuna tavoitteena on lisäksi osoittaa uusi katualue tulevan yritysalueen poikki Maskuntieltä itään voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Kunnan pidempiaikaisena tavoitteena on jatkaa alueen kaavoitusta vaiheittain nykyisestä suunnittelualueesta pohjoiseen.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

## 1.4. Asemakaavan esitystapa

Asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään alueidenkäyttölain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

# 2. Lähtökohdat

## 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

**Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue koostuu asemakaavoittamattomista kiinteistöistä 538-428-2-17 Himatti I, 538-428-2-61 Sateenkaari, 538-428-2-62 Himatti II, 538-428-2-64 Kalliorinne, 538-428-2-66 Rintamäki, 538-428-2-68 Rintamaa, 538-428-3-36 Seppälänmäki, 538-428-3-38 Tammimäki, 538-428-3-40 Kotirinne, 538-428-3-42 Havurinne, 538-428-3-43 Rajapirtti I, 538-428-3-44 Rintamaa II sekä osasta kiinteistöjä 538-428-2-69 Rintala II, 538-428-12-7 Kalastenketo, 538-428-6-4 Keskikylä ja 538-895-1-2418 Ruskallio yhdystie.

Suunnittelualue rajautuu lännessä ja osin idässä Maskun ja Nousiaisten kuntarajaan käsittäen kaava-alueen länsiosassa myös osan Maskuntietä (mt 12418). Pohjoisessa, etelässä ja idässä kaava-alue rajautuu pääosin metsä- ja peltovaltaisiin alueisiin. Suunnittelualueen alustava pinta-ala on noin 16 ha.

**Luonnonympäristö ja maisema**

Suunnittelualue on taajama-alueen ulkopuolista aluetta, jossa laajemmin maisemaa hallitsevat pääosin jyrkkärinteiset kallio- ja metsäalueet sekä laajahkot peltoalueet.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueelta laaditaan kaavatyön yhteydessä asemakaavatasoinen luontoselvitys, jonka tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueen maaperä on pääosin kalliomaata ja savea sekä pieniltä osin hiekkamoreenia ja liejusavea:

*Lähde: Maaperäkartta, GTK.*

Suunnittelualueen pohjoisosa sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle *Nousiaisten ja Hirvijoen kulttuurimaisema,* jossa maiseman arvo perustuu Hirvijoen yläjuoksun viljelylaakson erittäin vanhaan asutus- ja maankäytön historiaan sekä lounaisosan laakeaan merenpohjasavikkojen viljelytasankoon. Lisäarvoa alueelle antaa luonnoltaan ja linnustoltaan monipuolinen merenlahti, Lemun ja Nousiaisten vanhat kirkot ja kirkkomaisemat sekä alueen kyläasutuksen ja peltojen historiallinen jatkuvuus. Valtatie 8 kulkee poikittain alueen halki. (Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet - Ehdotus Satakunnan ja Varsinais-Suomen arvokkaiksi maisema-alueiksi 2014.)

*Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti verrattuna maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajaukseen.*

## Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen pohjoisosassa Maskuntien varrella ja tien itäpuolella sijaitsee pääosin pientalovaltaista asumista melko jyrkästi nousevan kalliorinteen ympäristössä. Lisäksi aivan suunnittelualueen eteläreunassa sijaitsee asuinrakennus pihapiireineen.

*Rakennus kiinteistöllä 538-428-2-61.*

*Rakennuksia kiinteistöllä 538-428-2-66*.

*Asuin- ja talousrakennus kiinteistöllä 538-428-2-68.*

*Asuin- ja talousrakennus kiinteistöllä 538-428-3-38.*

*Asuinrakennus kiinteistöllä 538-428-3-42.*

*Kuva Maskuntieltä pohjoiseen, jossa olemassa olevaa asuinrakentamista tien itäpuolella kiinteistöillä 538-428-3-36 ja 538-428-3-43. Kuvassa näkyy myös tien itäpuolella kulkeva kevyen liikenteen väylä sekä peltoalueen reunalla sijaitseva harmaa muuntamorakennus.*

*Kuva Maskuntieltä kohti itää. Kuvassa peltoalueen keskellä näkyy olemassa olevaa tien linjausta, jota mukaillen kaavassa osoitetaan uusi katualueyhteys peltoja osin metsäalueille sijoittuville uusille yritys- ja asuintonteille.*

## Rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä kulttuuriympäristöarvoja, mutta suunnittelualueen pohjoisosa sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle *Nousiaisten ja Hirvijoen kulttuurimaisema*. Maankohoamisen myötä Nousiaisten kuivuneita savikoita otettiin viljelykäyttöön ja tämän myötä ensimmäiset merkit kiinteästä asutuksesta ovat syntyneet. Alueen rautakautisella asutuksella on yhteys keskiajan asutukseen. Kivikautiset asuinpaikkalöydöt sijaitsevat muinaisen merenlahden rantojen tuntumassa ja maisema-alueen vanhimmat pellot on raivattu keskiajalla. (Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet - Ehdotus Satakunnan ja Varsinais-Suomen arvokkaiksi maisema-alueiksi 2014.)

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteistä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön arvokohteita. Suunnittelualueelle on voimassa olevassa Keskustan ja Kirkonseudun osayleiskaavassa osoitettu muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös merkinnällä sm. Museoviraston ylläpitämän kulttuuriympäristön palveluikkunan (Kyppi) mukaan kyseessä on kuitenkin poistettu kiinteä muinaisjäännös *Ruskallio*. Varsinais-Suomen Museon informaatioportaalin (MIP) tietojen mukaan kyseessä on mahdollisesti osittain tuhotun hautaröykkiön jäännös, joka on poistettu kokonaan kohteessa lokakuussa 2020 suoritettujen kajoamismenettelyn mukaisten arkeologisten kaivausten jälkeen.

*Lähde: Kulttuuriympäristön palveluikkuna, Museovirasto.*

Suunnittelualueelle sijoittuu voimassa olevassa osayleiskaavassakin historiallisena tielinjana osoitettu *Suuri Postitie*, joka yleiskaavaselostuksen mukaan noudattelee ns. vanhaa Raumantietä eli se tulee Nousiaisten alueelle Maskun Takapaltan kohdalla ja sieltä Maskuntietä Nummelle, jonka läpi Kaitaraistentietä Linnamäen vieritse Kaitaraisiin ja valtatien yli Mynämäentietä kohti Mynämäkeä.

## Liikenne

Suunnittelualueen kiinteistöille liikennöidään tällä hetkellä suoraan Maskuntieltä johtavien maantieliittymien kautta. Maskuntien itäpuolella kulkee kevyen liikenteen väylä. Rauman valtatie (vt 8) sijaitsee noin 120 m suunnittelualueen länsipuolella. Uusien asuinkorttelien liikennöinnin järjestämiseksi kaavatyön tavoitteena on osoittaa uusi katuyhteys Maskuntieltä itään, jonka kautta osoitetaan katuyhteys (tontille ajo) myös osalle jo rakentuneita asuinkiinteistöjä suunnittelualueen pohjoisosassa. Kyseisille kiinteistöille on tällä hetkellä kulku maantieliittymän kautta, joka kaavan myötä olisi tarkoitus kokonaan poistaa. Maskuntien (mt 12418) liikennemäärä on suunnittelualueen kohdalla noin 740 ajoneuvoa/vrk. Rauman valtatien (vt 8) liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on noin 15711 ajoneuvoa/vrk. (Liikennetiedot/Velho)

Suunnittelualueelta on laadittu tieliikennemelua koskevat selvitykset kahdella eri havainnemassoitteluvaihtoehdolla 7.4.2022 ja 3.5.2022 (Promethor Oy). Selvitykset ovat selostuksen liitteenä 4. Selvityksen tuloksia käsitellään tarkemmin kohdassa *2.2 Suunnittelutilanne*.

## Maanomistus

Suunnittelualue on osin kunnan, osin valtion ja osin yksityisessä omistuksessa.

*Kuvassa on osoitettu suunnittelualueen yksityinen maanomistus punaisella, kunnan omistamat maa-alueet vihreällä ja Suomen valtion maanomistus sinisellä.*

## Tekninen huolto

Suunnittelualue ei kuulu Nousiaisten vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, mutta Maskuntien suuntaisesti on rakennettu vesijohto. Suunnittelualueelle rakennetaan tarvittava uusi sähkö- ja vesihuoltoverkosto kaavan toteuttamisvaiheessa.

*Nousiaisten vesihuoltolaitoksen toiminta-alue, jossa suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti on osoitettu mustalla rajauksella.*

## Palvelut ja työpaikat

Lähimmät palvelut sijaitsevat Nousiaisten kuntakeskuksessa noin 1,4 km suunnittelualueesta pohjoiseen sekä Maskun kuntakeskuksessa noin 1,3 km suunnittelualueesta etelään. Työpaikkojen osalta kaava tukeutuu Turun kaupungin työssäkäyntialueen vaikutuspiiriin.

## 2.2. Suunnittelutilanne

**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

**Maakuntakaava**

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 *Loimaan seudun*, *Turun seudun kehyskuntien* sekä *Turunmaan* ja *Vakka-Suomen* maakuntakaavat, jotka ovat osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan,* joka on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 *Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan,* ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n (nykyinen alueidenkäyttölaki) mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A) sekä taajamatoimintojen kehittämisen kohdealuetta. Osa suunnittelualueesta on osoitettu kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi ja suunnittelualueelle on lisäksi etelä-pohjoissuunnassa osoitettu sekä ohjeellinen ulkoilureitti että vesihuollon yhteystarve (v). Suunnittelualueelle on maakuntakaavassa osoitettu muinaisjäännöskohde merkinnällä sm 3587, joka koskee selostuksen kohdassa *2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista – rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset* käsiteltyä Ruskallion poistettua kiinteää muinaisjäännöstä.

Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä, jossa suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti violetilla:

Suunnittelualueelle osoitetut maakuntakaavamääräykset:

| | |
|---|---|
| A | TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)<br>Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.<br>Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.<br>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:<br>Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.<br><br>Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa. |
| | TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK)<br>Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä, seudullista palveluverkkoa vahvistava alue.<br>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:<br>Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa turvaamalla alueen palvelut maankäyttöä kehittämällä ja edistämällä palvelujen kestävää saavutettavuutta.<br><br>Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö ja liikenneverkko suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.<br><br>Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus |

KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE (VSMK, TKSMK, SSMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (VSMK):
Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille.

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.

Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (TKSMK, SSMK):
Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.

Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä

sm/sma/sh 123

MUINAISJÄÄNNÖSKOHDE / -ALUE (VSMK, TKSMK, SSMK)
Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista muinaisjäännöskohteista (sm) ja -alueista (sma) sekä vedenalaisista muinaisjäännöksistä (sh).
SUOJELUMÄÄRÄYS:
Muinaisjäännökset tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa.Museoviranomaisilta on muinaismuistolain mukaisesti pyydettävä lausunto suunnitelmista ja toimenpiteistä alueella. Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK)
Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.

V VESIHUOLLON YHTEYSTARVE (VSMK)

Maakuntakaavoissa on annettu lisäksi koko maakuntakaava-aluetta koskevia yleismääräyksiä.

Maakuntakaava ei ole alueidenkäyttölain 32 §:n 1 momentin mukaan voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa.

Vesien ja voimien vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Maakuntakaava tullaan päivittämään vaihemaakuntakaavoina. Ensimmäisen vaiheen päivityksessä keskitytään puhtaan energian ja vesiensuojelun teemoihin. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan koko Varsinais-Suomen maakuntaa niiltä osin, missä maankäytön ohjaukseen ei maakuntakaavan lisäksi kohdistu merkittävästi päällekkäistä ohjausta. Vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 22.2.–23.3.2025.

## Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 8.6.2015 hyväksytty ja 29.12.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Keskustan ja Kirkonseudun osayleiskaava. Suunnittelualue on osayleiskaavassa

osoitettu työpaikka-alueeksi, jolla saa sijaita asuinrakennuksia (TPA) sekä työpaikka-alueen laajenemisalueeksi, jolla saa sijaita asuinrakennuksia, ja joka otetaan käyttöön, kun samalla maankäyttömerkinnällä toteutunut viereinen alue on lähes toteutunut (TPA/res). Suunnittelualue on osoitettu lisäksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AO), maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualueen itäosaan maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu työpaikka-alueen pitkän aikavälin mahdollinen laajenemisalue, joka voidaan ottaa kaavoittamalla käyttöön, kun samalla maanäyttömerkinnällä osoitettu viereinen alue on otettu käyttöön (TPA/res). Osa suunnittelualueesta on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi ja maisemaksi (mais) ja suunnittelualueelle on osoitettu lisäksi muinaismuistokohde merkinnällä sm 16. Muinaismuistokohde koskee selostuksen kohdassa *2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista – rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset* käsiteltyä Ruskallion poistettua kiinteää muinaisjäännöstä. Suunnittelualueelle on osoitettu yhdystie (yt), katu/yksityistie, yhteystarve/vaihtoehtoinen tielinjaus, kevyen liikenteen reitti, historiallinen tielinjaus (Suuri Postitie), valtatien 8 melualue (55 dBA), ilmajohto (z) sekä vesijohto ja viemäri. Koko suunnittelualuetta koskee yleiskaavamerkintä ak eli asemakaavoitettu tai asemakaavoitettavaksi tarkoitettu alue.

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta Keskustan ja Kirkonseudun osayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus on osoitettu violetilla:

## Voimassa olevat yleiskaavamääräykset:

AO

Pientalovaltaisen asuinrakennusten alue.

TPA

Työpaikka-alue, jolla saa sijaita asuinrakennuksia.

Monipuolinen työpaikka-alue, joilla voi sijoittaa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantoa ja näihin liittyvänä myymälätilaa sekä pienimuotoista varastointia. Yritystoimintaan liittyvä asuinrakentaminen on sallittu.

TPA/res

Työpaikka-alueen laajenemisalue, jolla saa sijaita asuinrakennuksia.

Alue otetaan käyttöön,
kun samalla maankäyttömerkinnällä osoitettu viereinen alue on lähes toteutunut.

M

Maa- ja metsätalousalue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön.

VL

Lähivirkistysalue.

ak

Asemakaavoitettu tai asemakaavoitettavaksi tarkoitettu alue.

TPA/res

Pitkän aikavälin mahdollinen laajenemisalue,
joka voidaan ottaa kaavoittamalla käyttöön,
kun samalla maankäyttömerkinnällä osoitettu viereinen alue on otettu käyttöön.

mais

Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja maisema.

Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ja maiseman rajaus.

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.

55 dBA

Valtatie 8:n liikennemelualue.
Esitetyllä melutasolla tarkoitetaan A-painotettua keskiäänitasoa (päiväarvo) ulkona.

Melualueelle ei saa rakentaa uusia asuinrakennuksia. Nykyisiä asuinrakennuksia saa korjata tai korvata nykyisessä laajuudessaan. Rakennusten suunnittelussa ja sijoituksessa on huomioitava valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot ulko- ja sisätiloissa seka mahdolliset muutokset melualueessa kun tie on rakennettu moottoritieksi ja suunnitelman mukaiset meluesteet on rakennettu.

sm
26

Muinaismuistokohde.

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
Numero viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

ht

Historiallinen tielinjaus (Suuri Postitie ja Pyhän Henrikin tie).

Tiehen ja sen linjaukseen kohdistuvista toimenpiteistä on kuultava museoviranomaisia.

## Osayleiskaava-aluetta koskevat yleiset määräykset:

Osayleiskaava on MRL 42 §:n (nykyisen alueidenkäyttölain) mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Osayleiskaavassa luonnon, muinaismuistojen tai kulttuuriympäristön kannalta arvokkaaksi osoitetuilla alueilla ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa (nykyisen rakentamislain 53 §).

Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:n (nykyisen rakentamislain 55 §) mukaista purkamislupaa niillä alueilla, joilla ympäristö on osoitettu säilytettäväksi /s-merkinnällä.

Muuttuvan maankäytön alueilla asemakaavaa laatiessa tulee tehdä riittävät muinaisjäännösinventoinnit.

Rakennusten sijoittamiseen rakennuspaikalla tulee kiinnittää erityistä huomiota. Uudet rakennukset tulee toteuttaa koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta siten, että ne sopivat ympäröivään maisemaan sekä taajama- ja kyläkuvaan.

Rakennuspaikalle tulee olla hyväksyttävä kulkuyhteys. Jos kulkuyhteys järjestetään maantieltä, on rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä voimassa oleva tieviranomaisen myöntämä liittymälupa.

Valtatien ja muiden teiden läheisyyteen rakennettaessa tulee selvittää liikennemelun vaikutukset alueen olosuhteisiin.

Kaava-alueella noudatetaan kunnan hyväksymiä jätehuoltomääräyksiä. Lisäksi alueella on noudatettava kulloinkin voimassa olevia ympäristölupaviranomaisten antamia määräyksiä. Mahdollinen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ja arvioitava ennen maaperän kaivamista tai muita rakentamistoimenpiteitä.

Uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa siten, että ne ovat kohtuullisin kustannuksin liitettävissä keskitettyyn jätevesien käsittelyjärjestelmään. Jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelulain 103 §:n mukaisesti, jos rakennuspaikkaa ei ole liitetty keskitettyyn jäteveden puhdistuslaitokseen tai puhdistamoon.

Lisäksi on noudatettava Valtioneuvoston asetusta talousvesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla.

Radan läheisyydessä on otettava huomioon junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Asemakaavoituksessa on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja.

**Asemakaava**

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa.

**Rakennusjärjestys**

Nousiaisten kunnassa on 24.6.2014 voimaan tullut rakennusjärjestys. Nousiaisten kunnanhallitus on käynnistänyt Nousiaisten kunnan rakennusjärjestyksen uudistamisen 28.4.2025. Kunnanhallitus on päättänyt asettaa ehdotuksen Nousiaisten kunnan uudeksi rakennusjärjestykseksi sekä siihen liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville 2.5.–9.6.2025.

1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kuntien tulee uudistaa rakennusjärjestykset uutta lakia vastaavaksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

**Tieliikennemeluselvitys**

Suunnittelualueelta on laadittu tieliikennemeluselvitykset 7.4.2022 ja 3.5.2022 meluarvojen selvittämiseksi suunnittelualueen kiinteistöillä 538-428-12-7 ja 538-428-2-69, koska suunnittelualueelle aiheutuu liikennemelua erityisesti Rauman valtatieltä (vt 8). Melutasojen määritys on tehty laskennallisesti mallintaen ja tuloksien tarkastelussa on käytetty valtioneuvoston päätöksen 993/1992 [2] mukaisia melun ohjearvoja. Selvitykset on laatinut Promethor ja selvitykset ovat selostuksen liitteenä 4. Kummassakin selvityksessä on tarkasteltu melun päivä- ja yöaikojen ohjearvojen toteutumista nykymaankäytöllä sekä havainnemassoittelulla. Ensimmäisessä selvityksessä on tarkasteltu melun ohjearvojen täyttymistä sijoittamalla Maskuntien itäpuolen avoimelle peltoalueelle pientaloja ja jälkimmäisessä selvityksessä peltoalueelle on sijoitettu omakotitalojen sijaan rivitaloja.

Melumallinnusten tulosten varmentamiseksi alueella tehtiin liikenteen aiheuttaman melutason mittaus 28.4.2022, jossa mittausjakson aikana klo 10.02–10.32 mittauspisteiden ohi kulki Rauman valtatiellä yhteensä 326 kevyttä ajoneuvoa (henkilö- ja pakettiautot, moottoripyörät) ja 43 raskasta ajoneuvoa (kuorma-autot ja rekat). Rauman valtatien liikennemäärätiedot on esitetty taulukossa 5. Vuoden 2040 ennustilanteen liikennemäärätietojen perusteella kohteen ohi kulkee ennustevuonna päiväaikaan keskimäärin 459

kevyttä ja 33 raskasta ajoneuvoa 30 min tarkastelujakson aikana. Valtatien liikennevirta oli siten mittausten aikana tien keskimääräistä ennustetilanteen liikennevirtaa pienempi. Maskuntien liikenne mittausjakson aikana oli 42 kevyttä ja 3 raskasta ajoneuvoa. Maskuntiellä ei ollut selvitysten mukaan oleellista vaikutusta keskiäänitasoon mittauspisteissä. Päiväajan keskiäänitason laskennassa on siten käytetty Rauman valtatien liikennemäärää, koska kyseinen valtatie oli kaikissa mittauspisteissä merkittävin melulähde. Maskuntien vaikutus melutasoon oli selvästi pienempi. Mittauspisteissä ei havaittu tulokseen vaikuttavia häiriöitä tai taustamelua.

<u>Tulokset</u>

## Nykytilanne

Nykyisellä maankäytöllä päiväajan keskiäänitaso on yli 55 dB(A) alueen länsiosassa nykyisen pellon alueella ja alueen koillisosassa mäkien päällä. Sen sijaan päiväajan keskiäänitaso on alle 55 dB(A) kiinteistön 12-7 kaakkoisosassa ja kiinteistön 2-69 itäosassa. Yöajan keskiäänitaso on alle 50 dB(A) pääosalla aluetta lukuun ottamatta alueen länsiosaa. Yöajan keskiäänitaso on yli uusien asuinalueiden ohjearvon 45 dB(A) pääosalla tarkastelualuetta.

*Päivä- ja yöajan keskiäänitasot nykyisellä maankäytöllä (Promethor 2022).*

## Massoitteluvaihtoehto 1 (pientalot)

Ensimmäisessä tilaajan toimittamassa massoitteluvaihtoehdossa Maskuntien itäpuolen avoimelle peltoalueelle oli sijoitettu pientaloja (yksikerroksisia, 125 m² + yksi 25 m² kokoinen piharakennus/autokatos per asuinrakennus). Massoitteluvaihtoehdossa päiväajan keskiäänitaso on yli 55 dB(A) alueen länsiosassa sijaitsevien asuinrakennusten länsi-, pohjois- ja eteläsivuilla, mutta alle 55 dB(A) rakennusten itäpuolella asuinrakennuksen suojassa sijaitsevilla alueilla. Yöajan keskiäänitaso on yli 50 dB(A) alueen länsiosassa sijaitsevien asuinrakennusten länsisivuilla ja alle 50 dB(A) rakennusten itäpuoleisilla alueilla. Yöajan keskiäänitaso on yli 45 dB(A) asuinrakennusten alueella lukuun ottamatta rakennusten suojassa sijaitsevia pieniä alueita. Melua kulkeutuu alueelle Rauman valtatieltä laajalta kulmasektorilta eli oleellista melua tulee lounais-, länsi- ja luoteissuunnista. Tästä johtuen pientalorakennusten aikaansaamat ”melukatvealueet” rakennusten suojassa ovat pieniä. Suuremman melukatvealueen aikaansaaminen edellyttää pidempien yhtenäisten rakennusten (esim. rivitalojen) rakentamista.

Tontin 12-7 kaakkoisosassa ja tontin 2-69 itäosassa melutaso alittaa päiväajan ohjearvon 55 dB(A) ja yöajan ohjearvon 50 dB(A). Yöajan melutaso ylittää paikoin uusien alueiden ohjearvon 45 dB(A), mutta rakennettavien rakennusten suojaan syntyy todennäköisesti katvealueita, joilla ohjearvo 45 dB(A) täyttyy. Nämä alueet soveltuvat melun näkökulmasta pientalorakentamiseen.

*Päivä- ja yöajan keskiäänitasot massoitteluvaihtoehdolla 1 (Promethor 2022).*

Laskennan perusteella rakennusten julkisivuun kohdistuva äänitaso on suurimmillaan 60 dB(A). Yöajan keskiäänitaso on noin 7 dB päiväajan keskiäänitasoa pienempi. Rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimus lasketaan julkisivuun kohdistuvan tieliikennemelun keskiäänitason ja sisällä sallitun keskiäänitason erotuksena. Kohteessa ulkovaipan äänitasoerovaatimukset sisämelun ohjearvojen täyttymiseksi ovat rakennusten valtatien suuntaan suuntautuvilla julkisivuilla 26…28 dB(A). Tämän suuruinen vaatimus luokitellaan normaaliksi ja se täyttyy yleensä tavanomaisilla julkisivurakenteilla.

*Arviomassoittelun rakennusten julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$.*

## Massoitteluvaihtoehto 2 (rivitalot)

Toisessa tilaajan toimittamassa massoitteluvaihtoehdossa Maskuntien itäpuolen avoimelle peltoalueelle oli omakotitalojen sijaan sijoitettu rivitaloasumista siten, että asuinrakennukset oli sijoitettu tiehen nähden poikittain ja autokatokset Maskuntien suuntaisesti. Massoitteluvaihtoehdolla päiväajan keskiäänitaso on alle 55 dB(A) kauemmas Maskuntiestä suunniteltujen kolmen asuinrakennuksen alueella ja osittain alle 55 dB(A) lähemmäs Maskuntietä suunniteltujen neljän asuinrakennuksen alueella. Yöajan keskiäänitaso on alle tai enimmillään tasan 50 dB(A) suunniteltujen asuinrakennusten alueella. Yöajan keskiäänitaso on yli uusien asuinalueiden ohjearvon 45 dB(A) neljän lähemmäs Maskuntietä suunnitellun asuinrakennuksen alueella ja osittain yli 45 dB(A) kolmen kauemmas Maskuntiestä suunnitellun asuinrakennuksen alueella.

Melua kulkeutuu alueelle Rauman valtatieltä edelleen laajalta kulmasektorilta eli oleellista melua tulee lounais-, länsi- ja luoteissuunnista. Tarkastellussa massoittelussa autokatokset vaimentavat asuinrakennuksille aiheutuvaa melutasoa ja asuinrakennusten ympäristöön muodostuu alueita, joilla melutaso alittaa ohjearvot. Laskennassa autokatosten korkeutena on käytetty 3 m maan pinnasta, mutta kohteen tapauksessa niiden aikaansaamaa suojausvaikutusta voidaan todennäköisesti parantaa toteuttamalla autokatokset korkeampina (noin 3,5–4,0 m maan pinnasta). Rivitalojen asuntojen terassit ja ”omat pihat” tulee sijoittaa rakennuksen hiljaisemmalle puolelle, jossa ohjearvot täyttyvät. Tarkastellussa massoittelussa rivitalot on suunnattu niin, että rakennuksen ”pääty” osoittaa likimain Rauman valtatien suuntaan, jolloin kummallekin pitkälle sivulle pääsee valtatien melua. Massoittelussa rakennuksille voidaan tarvittaessa muodostaa toisesta pitkästä sivusta ”hiljaisempi julkisivu”, jos rakennukset suunnataan niin, että rakennuksen toinen pitkä julkisivu osoittaa valtatien suuntaan (lännen ja luoteen väliseen suuntaan). Tällöin asuntojen omat pihat voitaisiin suunnata itään/kaakkoon hiljaisemmalle puolelle.

*Päivä- ja yöajan keskiäänitasot massoitteluvaihtoehdolla 2 (Promethor 2022).*

Laskennan perusteella rakennusten julkisivuun kohdistuva äänitaso on lähimpänä Rauman valtatietä sijaitsevilla rakennuksilla suurimmillaan 60 dB(A). Yöajan keskiäänitaso on noin 7 dB päiväajan keskiäänitasoa pienempi. Rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimus lasketaan julkisivuun kohdistuvan tieliikennemelun

keskiäänitason ja sisällä sallitun keskiäänitason erotuksena. Kohteessa ulkovaipan äänitasoerovaatimukset sisämelun ohjearvojen täyttymiseksi ovat rakennusten valtatien suuntaan suuntautuvilla julkisivuilla 26…28 dB(A). Tämän suuruinen vaatimus luokitellaan normaaliksi ja se täyttyy yleensä tavanomaisilla julkisivurakenteilla.

*Arviomassoittelun rakennusten julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$.*

### Jatkotoimet

Selvityksen mukaan ulkoalueiden melutason ja asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimusten laskenta tulee päivittää asemakaavoitusvaiheessa, kun alueen maankäyttösuunnitelmat ovat tarkentuneet.

## Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu kaavan pohjakartta (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK23, korkeusjärjestelmä N2000, mittausluokka 2). Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

## Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

Maakuntakaavan mukaisilla virkistys- tai suojelualueilla taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla on voimassa alueidenkäyttölain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Rakentamisrajoitus ei koske ohjeellisia- eikä yhteystarvemerkintöjä.

# 3. Suunnittelun vaiheet

## 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Nousiaisten kunnan aloitteesta. Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan vireilletulosta 16.12.2024 ja laadittava asemakaava (nimellä Suden alueen asemakaava) on ollut merkittynä vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa tuleviin asemakaavoituskohteisiin.

Asemakaavatyön pääasiallisena tavoitteena on tarkastella asumisen sekä yritystonttien sijoittumista suunnittelualueelle voimassa olevan yleiskaavan tavoitteet huomioiden sekä vahvistaa asemakaavassa alueelle jo rakentunut pientalovaltainen asuminen.

Kunnan pidempiaikaisena tavoitteena on jatkaa alueen kaavoitusta vaiheittain nykyisestä suunnittelualueesta pohjoiseen.

## 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 5.8.2025.

**Viranomaisyhteistyö**

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

**Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos**

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Nousiaisten kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavatyön vireilletulosta 16.12.2024 § 253. Kunnanhallitus on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 5.8.2025 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.____ § __.

Kaavatyön vireilletulosta sekä luonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu __.__.____. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 5.8.2025 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__.-__.__.____ välisenä aikana Nousiaisten kunnantalolla ja kunnan verkkosivuilla.

## Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA)

Nousiaisten kunnanhallitus on käsitellyt __.__.____ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.____ § ___.

## Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAN HYVÄKSYMISVAIHEESSA)

# 4. Asemakaavan kuvaus

## 4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavassa on pyritty kaavan tavoitteiden mukaisesti mahdollistamaan uuden yritysalueen sekä uusien asuintonttien sijoittuminen Maskuntien itäpuolelle aiemmin rakentamattomalle pääosin kunnan omistuksessa olevalle pelto- ja metsävaltaiselle alueelle. Yritystoiminnan käyttöön on kunnan maa-alueella ja yleiskaavan mukaisella työpaikka-alueella osoitettu teollisuusrakennusten (TY) korttelit 113-114, jossa kaavamääräyksen mukaan ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Lisäksi kolme yksityistä kiinteistöä on osoitettu teollisuusrakennusten rakennuspaikoiksi (kortteli 111 ja korttelin 112 rakennuspaikka 1) kaava-alueen pohjoisosassa, joissa kahdessa on jo olemassa olevaa rakentamista.

Kaavassa olemassa oleva asuinrakentaminen lähinnä kaava-alueen pohjoisosassa ja osin kaava-alueen eteläosassa on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (kortteli 115 ja korttelin 112 rakennuspaikat 2-6, 9-10) ja alueelle on pisterasterilla osoitettu laajalti luonnontilaisena säilytettävää aluetta. Uutta asumista on osoitettu kaava-alueen itäosan metsäiselle rinnealueelle sekä kaava-alueen keski- ja itäosan rakentamattomille peltoalueille olemassa olevaa asumista täydentäen (korttelit 116-118, korttelin 112 rakennuspaikat 7-8). Uusia rakentamattomia asuinrakennuspaikkoja on kaavassa osoitettu yhteensä 12.

Maskuntieltä on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen uusi Rintalankadun katuyhteys Maskuntieltä kohti itää, jonka kautta on kaavassa järjestetty tontille ajo uusille teollisuusrakennusten korttelialueille sekä uusiin asuinkortteleihin. Jo rakentuneille korttelin 112 rakennuspaikoille 4-6 on sen sijaan mahdollistettu tontille ajo uusien Rintalankadun sekä Rajapirtinkadun katualueiden kautta aiemman Maskuntien maantieliittymän sijaan, jolloin liittymä- ja samalla liikenneturvallisuus paranee yhden maantieliittymän poistuessa.

Kaava-alueen pohjoisosaan teollisuusrakennusten korttelin 111 ja korttelin 112 väliselle alueelle on olemassa olevaa ajoyhteyttä mukaillen osoitettu uusi Rintamäenkujan katualue, jonka kautta on ajoyhteys/tontilleajo myös korttelin 111 rakennuspaikalle 1 sekä korttelin 112 rakennuspaikoille 9-10.

Maskuntie on osoitettu maantien alueeksi (LT) ja pääosa olemassa olevista liittymistä on osoitettu liittymänuolin. Rintalankadun ja Rintamäenkujan uusien katualueiden maantieliittymissä on huomioitu maantien näkemäalueet Maskuntien itäpuolella sijaitsevan kevyen liikenteen väylän turvallisuus huomioiden.

Asumisen ja teollisuuden rakentamisen väliin sekä maastoltaan rakentamiseen soveltumattomat jyrkähköt kalliorinteet, etenkin kaava-alueen itäosassa, on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Osa kunnan omistamasta maa-alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Maa- ja metsätalousaluetta on osoitettu myös yksityiselle kiinteistölle kaava-alueen eteläosaan. VL-alueella on huomioitu myös muuntamoa varten varattu alueen osa (en).

Maakunta- ja yleiskaavassa osoitettu maakunnallisesti arvokas *Nousiaisten ja Hirvijoen kulttuurimaiseman* on osoitettu kaavassa maisemallisesti arvokkaana alueena (ma). Kaavassa on annettu yleinen määräys liittyen rakentamisen sopeuttamisesta arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Kaavassa ei ole osoitettu yleis- ja asemakaavan mukaista Ruskallion muinaisjäännöskohdetta, sillä kohde on munaisjäännösrekisterin mukaan poistettu.

Asemakaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO), teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), lähivirkistysaluetta (VL), maa- ja metsätalousaluetta (M), maantien aluetta (LT) sekä katualuetta.

**Mitoitus**

Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 15,5 hehtaaria.

Erillispientalojen korttelialuetta on osoitettu noin 5,6 ha, teollisuusrakennusten korttelialuetta noin 3,4 ha, maa- ja metsätalousaluetta noin 1,6 ha, lähivirkistysaluetta noin 2,1 ha, liikennealuetta noin 1,8 ha ja katualuetta noin 1,0 ha.

Erillispientalojen korttelialueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 8196 k-m² ja teollisuusrakennusten korttelialueelle yhteensä 12 083 k-m².

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 20 279 k-m².

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1, toimitetaan kaavaehdotusvaiheessa).

## 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

**Korttelialueet**

Kortteli 112 (osa) ja korttelit 115-118

Erillispientalojen korttelialue.

Alueelle on osoitettu luonnontilaisena säilytettäviä alueen osia.

Korttelit 111, 113-114 ja 112 (osa)

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

**Virkistysalueet**

Lähivirkistysalue.

Alueelle on osoitettu muuntamoa varten varattu alueen osa (en).

**Maa- ja metsätalousalueet**

Maa- ja metsätalousalue.

**Liikennealueet**

Maantien alue.

Kadut

Suunnittelualueelle on osoitettu uutta katualuetta Rintalankatu, Rajapirtinkatu ja Rintamäenkuja.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta sekä kerroslukua.

## 4.3. Asemakaavan vaikutukset

**Vaikutukset voimassa olevaan yleiskaavaan**

Kaava toteuttaa alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita, jossa pääosa kaava-alueesta on osoitettu työpaikka-alueeksi tai työpaikka-alueen laajenemisalueeksi. Työpaikka-alueilla saa yleiskaavamääräyksen mukaan sijaita myös

asuinrakennuksia. Asemakaavassa uudet asuinkorttelit on sijoitettu edellä mainittujen työpaikka-alueiden lisäksi ns. pitkän aikavälin mahdolliselle laajenemisalueelle, joka voidaan ottaa kaavoittamisella käyttöön, kun samalla maankäyttömerkinnällä osoitettu viereinen alue on otettu käyttöön. Koko kaava-alue on yleiskaavassa osoitettu asemakaavoitettavaksi alueeksi.

Alueella olemassa oleva asuminen on osoitettu asemakaavassa yleiskaavan mukaiselle AO-alueelle ja asumisen sekä teollisuuskorttelien yhteyteen on pyritty sijoittamaan yleiskaavan mukaisesti lähivirkistysalueita viihtyisän ympäristön turvaamiseksi. Yleiskaavan mukainen katu/yksityistie on asemakaavassa osoitettu Rintalankadun katualueena, jolta on kulku kaavassa osoitetuille teollisuusrakennusten sekä erillispientalojen korttelialueille.

**Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

### Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaava vahvistaa alueen asumista ja luo pohjaa väestönkehitykselle. Väestörakenne parhaimmillaan monipuolistuu, kun alueella muuttaa esimerkiksi lapsiperheitä. Asumisen laajentaminen ja väestönkasvu hyödyttävät suoraan myös lähialueen palveluntarjoajia.

### Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen vaikutuspiiriin siihen tukeutuen. Lähimmät palvelut sijaitsevat Maskun keskustassa sekä Nousiaisten keskustassa, joihin kumpaankin on kaava-alueelta matkaa reilu kilometri. Työssäkäynnin osalta asemakaava tukeutuu Turun kaupungin työssäkäyntialueen vaikutuspiiriin.

### Yhdyskuntatalous

Kaavalla on alueen rakentamis- ja toteuttamisvaiheessa suoria vaikutuksia kuntatalouteen. Tonttimyynnillä sekä tulevaisuuden mahdollisilla verotuloilla arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen.

### Palvelut

Kaavan tukeutuu lähialueen palveluihin sekä Maskun että Nousiaisten kunnan alueilla.

### Liikenne

Kaava-alue sijaitsee hyvin saavutettavalla alueella Maskuntien varrella ja valtatie 8 kulkee reilun sadan metrin päässä kaava-alueesta länteen. Kaavassa on mahdollistettu uuden Rintalankadun katualueen sijoittuminen keskeiselle paikalle siten, että katualueelta on mahdollisuus järjestää tonttiliittymät ja ajoyhteydet sekä uudelle yritysalueelle että uusille asuinalueille.

Kaavassa teollisuusrakennusten korttelialueet on sijoitettu Maskuntien varrelle ja uudet asuinalueet kauemmas Maskuntiestä ja samalla valtatien 8 liikennemelulta. Kaava-alueelta laaditun meluselvityksen mukaan rakennukset voidaan lähempänä Rauman valtatietä sijoittaa valtatien ja samalla Maskuntien suuntaisesti siten, että rakennuksen toisesta pitkästä sivusta muodostuu ns. hiljaisempi julkisivu. Asemakaavamääräyksen mukaan rakennusten sijoittelun avulla on pyrittävä suojaamaan asuintonttien piha-alueet valtatie 8:n liikennemelua vastaan, ja tarvittaessa asuinrakennusten ulkoseinärakenteet tulee suunnitella siten, että piha-alueiden ja sisätilojen melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia ohjearvoja.

Uusien katualueiden ja Maskuntien liittymissä on huomioitu Maskuntien itäpuolella kulkeva kevyen liikenteen väylä sekä asianmukaiset maantien näkemäalueet. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi erillispientalojen korttelin 112 rakennuspaikoille 4-6 on asemakaavassa osoitettu kulkuyhteys/tontille ajo uusien Rintalankadun sekä Rajapirtinkadun katualueiden kautta, jolloin aiempi tonteille johtanut maantieliittymä poistuu asemakaavan voimaantullessa.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavassa on huomioitu alueen sijoittuminen osin maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja kaavassa on annettu määräyksiä liittyen rakentamisen sopeuttamisesta maisemaan. Maisema-aluerajaus kattaa ainoastaan kaava-alueen pohjoisosan, jossa sijaitsee pääsääntöisesti jo olemassa olevaa rakentamista. Sen sijaan uusi yritysalue tai uudet asuinkorttelit sijaitsevat maisema-aluerajauksen ulkopuolella. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvotekijöihin.

Kaavalla ei ole vaikutusta muinaisjäännöksiin. Kaava-alueella sijaitseva maakunta- ja yleiskaavassakin osoitettu kiinteä muinaisjäännös Ruskallio on muinaisjäännösrekisterin mukaan poistettu

kohde, eikä kohdetta ole tästä johtuen huomioitu asemakaavatyössä.

### Tekninen huolto

Kaavalla arvioidaan olevan vaikutuksia teknisen huollon järjestämisen kannalta, kun kaava-alue katualueineen tulee rakennettavaksi (kunnallistekniikka).

Kaavamääräyksen mukaan korttelialueilla tulee suosia erityisesti rakentamisen aikana hulevettä viivyttäviä ja suodattavia rakenteita. Hulevesien johtaminen kiinteistöiltä katualueiden hulevesien johtamisrakenteisiin tulee toteuttaa siten, että alapuolisille rakenteille ei aiheudu tulvahaittoja. Selvitys hulevesien käsittelystä on esitettävä rakentamislupaa haettaessa.

### Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavalla pyritään toteuttamaan hyvää sosiaalista ympäristöä, jossa on huomioitu myös alueen virkistysarvot.

## Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

### Maisemarakenne, luonnonolot

Kaava-alueella ei ole erityisiä luonnonarvoja, jotka tulisi huomioida kaavassa. Kaava-alueelta laaditaan luontoselvitys, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Kaavassa on osoitettu erikseen luonnontilaisena säilytettäviä alueen osia sekä virkistysaluetta luontoarvojen sekä viihtyisän ympäristön säilyttämiseksi.

Asemakaavalla arvioidaan olevan vaikutuksia alueen ympäristöön ja maisemaan, kun uudet asuin- ja teollisuuskorttelit sekä uudet katualueet tulevat rakennettaviksi. Aiempi peltovaltainen alue tulee rakennetuksi ja muuttuva maiseman siluetti vaikuttaa samalla myös alueen taajamakuvaan. Uusilla sekä jo rakentuneilla asuinrakennuspaikoilla uudis- ja lisärakentaminen voi vaatia puuston ja kasvillisuuden poistamista, jolla on vaikutuksia myös alueen maisemaan. Kaavassa on osoitettu kuitenkin lähivirkistysalueita pääosin teollisuuden ja asuinrakentamisen välisille alueille, jolloin virkistysalueilla on pyritty pehmentämään rakentamisen vaikutuksia sekä lisäämään ennen kaikkea alueen asumisviihtyvyyttä.

Kaavassa on huomioitu alueen sijoittuminen osin maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja kaavassa on annettu määräyksiä liittyen rakentamisen sopeuttamisesta maisemaan. Maisema-aluerajaus kattaa ainoastaan kaava-alueen pohjoisosan, jossa sijaitsee pääsääntöisesti jo olemassa olevaa rakentamista. Sen sijaan uusi

yritysalue tai uudet asuinkorttelit sijaitsevat maisema-aluerajauksen ulkopuolella. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvotekijöihin.

Kaavassa kerrosluvuksi on Maskuntien varrelle sijoittuvien teollisuus ja asuintonttien osalta osoitettu II osin olemassa olevaan rakentamiseen perustuen. Uusien asuinkorttelien kerrosluvuksi on osoitettu maltillisesti 1 ½.

### Pohjavedet ja pienilmasto

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

### Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Alueelta ei ole tiedossa merkittäviä lajihavaintoja, jotka edellyttäisivät erityistä suojelua kaavassa.

### Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

## Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

### Liikenneturvallisuus

Kaava osaltaan parantaa alueen liikenneturvallisuutta, kun Rintalankadun uudelta katualueelta on mahdollisuus järjestää ajoyhteys myös olemassa oleville asuinrakennuksille korttelissa 112 (rakennuspaikat 4-6). Samalla yksi maantieliittymä poistuu kaavan voimaan tullessa. Liikenneturvallisuuteen tulee kaavan toteuttamisen myötä kiinnittää erityistä huomiota katualueiden maantieliittymien näkemäalueisiin kevyen liikenteen turvallisen liikennöinnin varmistamiseksi.

## Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavalla arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia elinkeino- ja yritystoimintaan sekä kaava-alueen rakentamisen aikana että kaava-alueelle sijoittuvan yritystoiminnan myötä.

## Ilmastovaikutukset

EU on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuoden 1990 tasosta. Euroopan unionin ilmasto- ja energialainsäädännön velvoitteet ja poliittiset päätökset sitovat myös Suomea. Suomen hiilineutraaliustavoite tarkoittaa, että vuonna 2035 kasvihuonekaasupäästöjen

ja nettohiilinielun tulee olla samalla tasolla ja siitä eteenpäin nettohiilinielun tulee olla päästöjä suurempi. Käsillä olevan asemakaavan ilmastovaikutukset liittyvät pääosin jo rakentuneilla rakennuspaikoilla lisä- ja täydennysrakentamiseen sekä olemassa olevien rakennusten päästöihin. Uusissa teollisuus- ja asuinkortteleissa ilmastovaikutukset liittyvät ennen kaikkea uudisrakentamisen tuottamiin päästöihin. Ilmastovaikutuksien tarkastelussa on olennainen osa myös katu- sekä infrarakentamisella, joka konkretisoituu melko varhaisessa vaiheessa kaavan toteuttamista. Kasvillisuuden sekä olemassa olevan puuston poistamisella on myös ilmastovaikutuksia. Asemakaavassa on erillispientalojen korttelialueille osoitettu kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 8196 k-m², josta olemassa oleville ja jo rakennetuille rakennuspaikoille on rakennusoikeutta osoitettu yhteensä 3500 k-m². Teollisuusrakennusten korttelialueille on rakennusoikeutta osoitettu yhteensä 12 083 k-m².

Rakennusten käytön aikaisista päästöistä suurin osa aiheutuu rakennusten lämmittämisestä. Olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren vähähiilisyyden kannalta keskeinen toimenpide onkin energiatehokkuuden parantaminen. Paremmalla energiatehokkuudella on välitön ilmastovaikutus, sillä se pienentää energiakulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä. Pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa. Uusissa energiatehokkaissa rakennuksissa elinkaaren päästöistä merkittävä osa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta. Ympäristöministeriön mukaan rakennusmateriaalien osuus rakennuksen elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä on merkittävä ja sen suhteellinen merkitys kasvaa rakennusten energiatehokkuuden parantuessa ja rakennuksen käytön aikaisten kasvihuonekaasupäästöjen vähentyessä. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisun (2022:53) *Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia* mukaan rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Osa näistä päästöistä syntyy päästökauppasektorilla (mm. energia ja osa rakennustuotteista) ja osa taakanjakosektorilla (mm. valtaosa rakennustuotteista sekä kuljetuksen, työkoneiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyn ja kierrätyksen valmistelun päästöt). Varsinais-Suomen ilmastotiekartan 2030 mukaan Varsinais-Suomen ilmastopäästöistä 29 % aiheutuu tieliikenteestä, 22 % lämmityksestä, 9 % kulutussähköstä ja 18 % maataloudesta (2020). Liikenteen päästöistä 61 % aiheutuu henkilöautoliikenteestä ja yli puolet lämmityksen päästöistä syntyy kotitalouksissa. Uusien energiatehokkaiden raken-

nusten elinkaarisista päästöistä noin puolet syntyy itse rakentamisesta ja rakennusmateriaaleista ja noin puolet käytönaikaisesta energiankulutuksesta.

Vuonna 2023 kolme suurinta päästösektoria Nousiaisten kunnassa olivat maatalous, tieliikenne ja työkoneet. Päästöjen määrä asukasta kohden oli 5.6 tCO2e, mikä on korkeampi kuin koko maan keskiarvo (4.9 tCO2e / asukas).

*Päästöjen jakauma Nousiaisten kunnassa vuonna 2023 (SYKE).*

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ilmastovaikutuksiin sekä ilmastokestävyyteen vaikuttaa olennaisesti rakentamisessa käytettävät materiaalit, alueelle sijoittuvien perheiden koko ja väestörakenne, yritysalueelle sijoittuvien toimintojen laatu, asiakas/työntekijämäärät ja näistä aiheutuvat liikennesuoritteet ja suoritteiden laatu (yksityisautoilu/julkinen liikenne/pyöräily tai kävely). Varsinais-Suomen ilmastotiekartan mukaan liikenteen päästöjen vähentämiseksi keskeistä on korvata fossiiliset polttoaineet uusiutuvilla tai vähäpäästöisillä käyttövoimilla ja vähentää päästöjä tuottavan liikenteen määrää (suoritetta) vaikuttamalla mm. matkojen ja kuljetusten määriin, pituuksiin ja keskikuormituksiin, sekä siirtymällä kestäviin kulkutapoihin ja liikkumispalveluihin. Korjausrakentamisessa päästöjä vähentäviä toimenpiteitä ovat esimerkiksi lämmitysjärjestelmän vaihto ja rakennusautomaation asentaminen lämmityksen, ilmanvaihdon ja valaistuksen ohjaukseen sekä energiatehokkuuden parantaminen rakennuksen eristystä parantamalla.

Infrarakentamisessa päästöjä voidaan vähentää esimerkiksi käyttämällä uusio- ja muita vähäpäästöisiä materiaaleja. Uudisrakentamisessa rakennusten elinkaarinen hiilijalanjälki on keskeinen tarkastelun kohde ilmastovaikutusten hillitsemiseksi.

# 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 tullut kuulutuksella voimaan.

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

## 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Nousiaisten kunta.

Turussa __.__.2025

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742