NOUSIAISTEN KUNTA

LINNAMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS 2

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



11.11.2026

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 10
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot 10
Palvelut 11
Maanomistus 11
Tekninen huolto 11
Liikenne 11
2.2. Suunnittelutilanne 11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 11
Maakuntakaava 12
Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaava 14
Yleiskaava 14
Asemakaava 17
Rakennusjärjestys 19
Luontoselvitys 19
Kaavan pohjakartta 22
Rakennuskiellot 22
3. Suunnittelun vaiheet 23
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen 23
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö 23
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23
Viranomaisyhteistyö 23
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos 23
Kaavaehdotus 23

Kaavan hyväksyminen 23

4. Asemakaavan kuvaus 24

4.1. Kaavan rakenne 24
Mitoitus 24
Palvelut 24
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 24
4.2. Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin 25
4.3. Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen 25
4.4. Kaavan suhde yleiskaavoitukseen 25
4.5. Aluevaraukset 26
Korttelialueet 26
4.6. Asemakaavan vaikutukset 27
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 27
Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan 28

5. Asemakaavan toteutus 32

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 32
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus 32
5.3. Toteutuksen seuranta 32

LIITTEET

1) Asemakaavan seurantalomake
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3) Kaavakartta, kaavamerkinnät- ja määräykset
4) Luontoselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy)

TAUSTAMATERIAALI

- Arkeologinen inventointi asemakaava-alueella (Linnamäki, Nousiainen) Arkebuusi osuuskunta 2022, Jouko Pukkila
- Löytöpaikan metallinpaljastininventointi asemakaava-alueen lähistöllä (Miekkavuori, Nuosiainen) Arkebuusi osuuskunta 2022, Jouko Pukkila

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	11.11.2026	Käsitelty Nousiaisten kunnan-hallituksessa __.__.____ § __
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Nousiaisten kunnan-hallituksessa __.__.____ § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

NOUSIAISTEN KUNTA
LINNAMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS 2

Asemakaavan muutos koskee:
Osaa asemakaavoitettua lähivirkistysaluetta (VL-3).

Asemakaavan laajennus koskee:
Osaa asemakaavoittamatonta kiinteistöä 538-411-15-1 Luhdanpaju.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:
Osa korttelia 22, 23, 25 ja korttelit 26, 27, 28, 29 sekä 30, katualueita, lähivirkistysalueita sekä yleistä pysäköintialuetta.

Suunnitteluorganisaatio
Asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä.

Käsittelyvaiheet

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

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Linnamäessä noin 2 kilometrin päässä Nousiaisten keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualue rajautuu lännestä, pohjoisesta ja idästä asemakaavoittamattomiin pelto- ja metsäalueisiin ja etelästä asemakaavoitettuihin erillispientalojen korttelialueisiin, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueisiin sekä lähivirkistysalueisiin. Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu virkistysalue, missä sijaitsee kuntorata. Suunnittelualueen länsipuolella on Natura 2000 -suojelualueeseen kuuluva, luonnonarvoiltaan hyvin arvokas kallioalue, Linnamäki. Suunnittelualueelle on olemassa oleva tieyhteys Kaitaraisentien ja Linnamäentien kautta Mikko Rantasen tietä, Kiekkoilijanpolkua sekä Nuutinkujaa pitkin. Valtatie 8 on noin 350 metrin päässä suunnittelualueen länsireunasta.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tarkoituksena on täydentää suunnittelualueen eteläpuolella olevaa Linnamäen asuinaluetta osoittamalla uutta pientalovaltaista asumista osayleiskaavan pientalovaltaisen asutuksen laajentamistavoitteisiin tukeutuen. Tavoitteena on lisätä pientaloasumisen mahdollisuuksia Nousiaisten keskustan palvelujen läheisyyteen virkistysalueverkostot sekä olemassa olevat kadut huomioiden.

1.4. Asemakaavan esitystapa

Asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (nyk. 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

Asemakaavan laajennus koskee osaa asemakaavoittamatonta kiinteistöä 538-411-15-1 Luhdanpaju sekä muutos koskee osaa kiinteistöä 538-424-2-135 Linnamäki, joka on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL-3).

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 16,9 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue koostuu laajoista metsäalueista, viljelykäytössä olevista peltoalueista sekä pienestä pysäköintialueesta. Pääosa suunnittelualueesta koostuu kuitenkin pellon reunasta melko jyrkkänä rinteenä nousevasta kallioisesta metsästä, joka on voimakkaasti harvennushakattua. Suunnittelualueen maaperästä osa on kalliomaata ja osa savea (https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara). Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai maiseman arvoalueella.

Suunnittelualueelta on tehty asemakaavan muutoksen ja laajennuksen yhteydessä luontoselvitys (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 3.9.2025). Luontoselvityksen mukaan Miekkavuoren kalliometsässä sijaitsee frisbeegolf-rata, jonka väylät ja yhdyspolut ovat voimakkaasti kuluneita. Aivan alueen itärajalla on kaksi pientä suolaikkua, jotka ovat arvokkaat luontotyyppikohteet. Lisäksi suunnittelualue rajautuu lounaiskulmastaan Kataraisen Linnamäen luonnonsuojelualueeseen (YSA021077), joka on yksityismaan luonnonsuojelualue. Luontoselvityksen tuloksia kuvataan tarkemmin kappaleessa 2.2 kohdassa Luontoselvitys.



Suunnittelualueelle johtava Mikko Rantasen tie sekä suunnittelualueen eteläosan maastoa.






Suunnittelualueen lounais- ja länsiosan maastoa ja maisemaa.




Suunnittelualueen kaakkoisosan maastoa ja maisemaa.




Suunnittelualueella olevan vuoren maastoa ja maisemaa sekä frisbeegolf rataa.




Suunnittelualueen itäosan maastoa ja maisemaa.



Suunnittelualueen itäosan maasto laskeutuu jyrkästi suunnittelualueen pohjois- ja keskiosan peltoaukealle.




Suunnittelualueen muutosalueella olevalle pysäköintialueelle johtava Kiekkoilijan polku sekä pysäköintialue, joka on suunnittelualueen frisbeegolf-radan käytössä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta. Suunnittelualueelle on olemassa oleva tieyhteys Kaitaraisentien ja Linnamäentien kautta Mikko Rantasen tietä, Kiekkoilijanpolkua sekä Nuutinkujaa pitkin. Suunnittelualueen eteläpuolella on kaavoitettuja, rakennettuja ja rakentamattomia, erillispientalojen korttelialueiden sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiden rakennuspaikkoja. Suunnittelualueen eteläosaan on rakennettu pysäköintialue mm. suunnittelualueella olevan frisbeegolf-radan käyttöön. Muilta osin suunnittelualueen lähiympäristössä on pääasiassa rakentamattomia pelto- ja metsäalueita.



Suunnittelualueen eteläpuolisen asuinalueen reunaa, jota suunnittelualueen on tarkoitus jatkaa. Kuvassa suunnittelualueelle vievä Nuutinkuja.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistolainsäädännön mukaisia muinaisjäännöksiä tai rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualueen länsipuolella on muinaismuistolailla (295/1963) suojeltu kiinteä muinaisjäännös, Laihoisten linnamäki (538010018). Kyseessä on rautakautinen linnavuori, puolustusvarustus, eli peltojen ympäröimä kalliosaareke, jolla kasvaa mäntyä, kuusta, muutama tammi sekä pähkinäpensasta.

Suunnittelualueen muutosalueelle ja sen länsipuolelle on tehty arkeologinen inventointi (7.10.2022, Arkebuusi osuuskunta) Linnamäen asemakaavan muutoksen- ja laajennuksen alueelle. Arkeologisessa inventoinnissa ei havaittu esihistoriallisia tai historiallisia muinaisjäännöksiä. Laadinnassa olevan asemakaavan laajennuksen lounaispuolelta löytyi kaksi peltoraunioiksi tulkittua kivirakennetta. Lisäksi Arkebuusi osuuskunta teki 3.11.2022 arkeologisen inventoinnin Nousiaisten Linnamäen asemakaavan muutos- ja laajennusalueen pohjoispuolella mahdollisen rautakautisen esineen löytöpaikalla Miekkavuoren alarinteellä. Inventoinnissa ei löytynyt esihistoriallisia löytöjä tai muinaisjäännöksiä, mutta kaksi-kolme historiallisen ajan louhospaikkaa havaittiin. Poranjäljistä päätellen louhokset ovat arviolta 1900-luvulta. Löydöt eivät vaikuta laadinnassa olevaan Linnamäen asemakaavan laajennukseen.

Palvelut

Suunnittelualueen lähimmät palvelut sijaitsevat noin 2 kilometrin päässä suunnittelualueelta etelään, Nousiaisten keskustassa.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö 538-411-15-1 Luhdanpaju on yksityisessä maanomistuksessa ja kiinteistö 538-424-2-135 Linnamäki Nousiaisten kunnan maanomistuksessa.

Tekninen huolto

Kaava-alue on liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Liikenne

Suunnittelualueelle on olemassa oleva tieyhteys Kaitaraisentien ja Linnamäentien kautta Mikko Rantasen tietä, Kiekkoilijanpolkua sekä Nuutinkujaa pitkin.

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.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- 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.*

Ympäristöministeriö on vahvistanut 9.9.2014 *Varsinais-Suomen tuulivoimavaihemaakuntakaavan.* Tuulivoimavaihemaakuntakaava sai lainvoiman 29.1.2016.

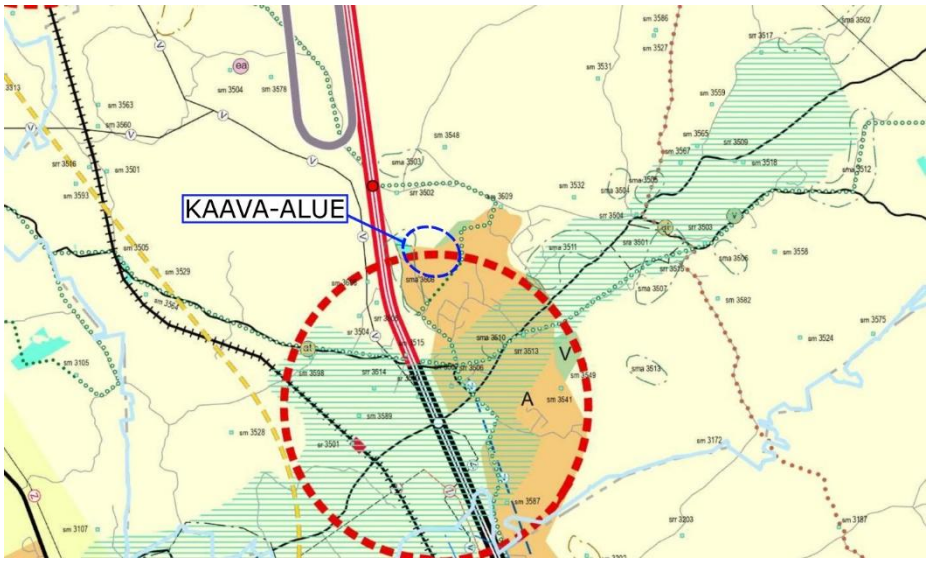
Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan.* Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi *Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan* 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 201 §:n nojalla. Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A) ja vähäiseltä osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä virkistysalueeksi (V). Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu osaksi taajamatoimintojen

kehittämisen kohdealuetta. Lisäksi suunnittelualueen länsiosasta vähäinen alue on osoitettu osaksi muinaisjäännösalueita. Suunnittelualue kuuluu myös loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 6 eli 0-3 lay/km ja vapaan rannan osuus 60 % kokonais-rantaviivasta.

Kaava-alueen sijainti Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä:



Lähde: Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä

Suunnittelualuetta koskevat määräykset maakuntakaavassa:

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajama-toimintojen alueet.
Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiri-öitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (LAVMK)
Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita.
Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä mai-sema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsää-dännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

V

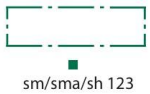
VIRKISTYSALUE JA -KOHDE (LAVMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet



TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä, seudullista palveluverkkoa vahvistava alue.
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa turvaamalla alueen palvelut maankäyttöä kehittämällä ja edistämällä palvelujen kestävää saavutettavuutta.

Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö ja liikenneverkko suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.

Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus



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

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN (VSMK, SSMK, LAVMK)
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

① 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
③ 3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
④ 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %
⑤ 0-2 lay/km, vapaata rantaa 80 %
⑥ 0-3 lay/km, vapaata rantaa 60 %
⑦ lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa, vapaata rantaa 40%

Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaava

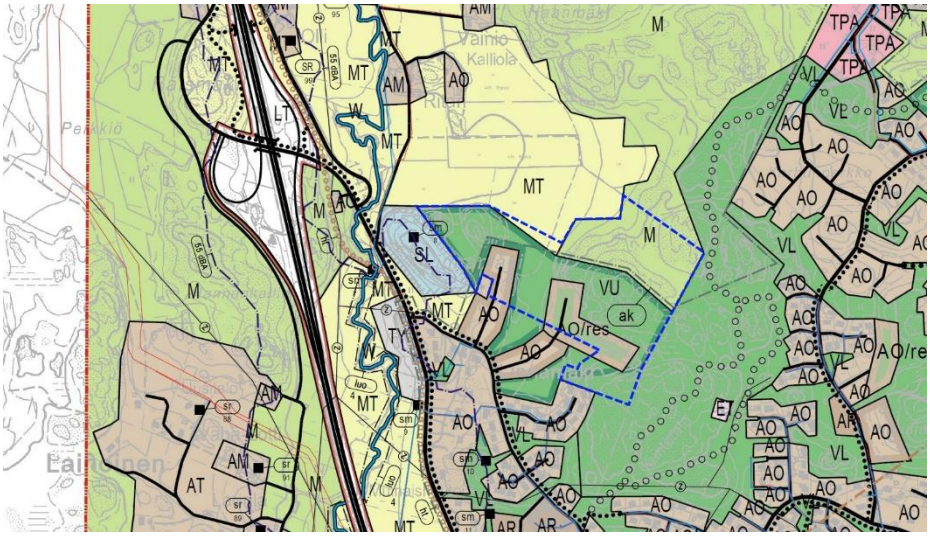
Käynnistyneessä vaihemaakuntakaavatyössä on päätetty keskittyä vesiensuojelun ja energiahuollon aiheisiin. Maakuntahallitus päätti 27.1.2025, että vaihekaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan lakisääteisten käytäntöjen mukaan. Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan OAS kuulutettiin nähtäville 22.2.-23.3.2025. Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 20.4.2026 asettaa Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 10.8.-30.9.2026 Varsinais-Suomen kuntien ilmoitustauluilla sekä Varsinais-Suomen liiton verkkosivuilla. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu vaihemaakuntakaavaluonnoksessa merkintöjä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 8.6.2015 hyväksytty ja 29.12.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Keskustan ja kirkonseudun osayleiskaava. Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu osin pientalovaltaisen asuinrakennusten alueeksi (AO) ja osin pientalovaltaisen asuinrakennusten laajenemisalueeksi, joka otetaan käyttöön, kun samalla maankäyttömerkinnällä osoitettu viereinen alue on lähes toteutunut (AO/res), sekä osin maa- ja

metsätalousalueeksi (M), maatalousalueeksi (MT) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU).

Suunnittelualueen rajaus osayleiskaavassa sinisellä:



Lähde: Nousiaisten Keskustan-kirkonseudun osayleiskaavakartta.

Suunnittelualuetta koskevat määräykset osayleiskaavassa:

AO	Pientalovaltaisen asuinrakennusten alue.
AO/res	Pientalovaltaisen asuinrakennusten laajenemisalue. Alue otetaan käyttöön, kun samalla maankäyttömerkinnällä osoitettu viereinen alue on lähes toteutunut.
M	Maa- ja metsätalousalue. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön.
MT	Maatalousalue. Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia. Rakennukset tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan maatilojen talouskeskusten tai metsien reunojen tuntumaan ja siten, että ne eivät sulje avoimia näkymiä tai pilaa maisemaa.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
ak	Asemakaavoitettu tai asemakaavoitettavaksi tarkoitettu alue.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Osayleiskaava on MRL 42 §:n mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava.

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

Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:n 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.

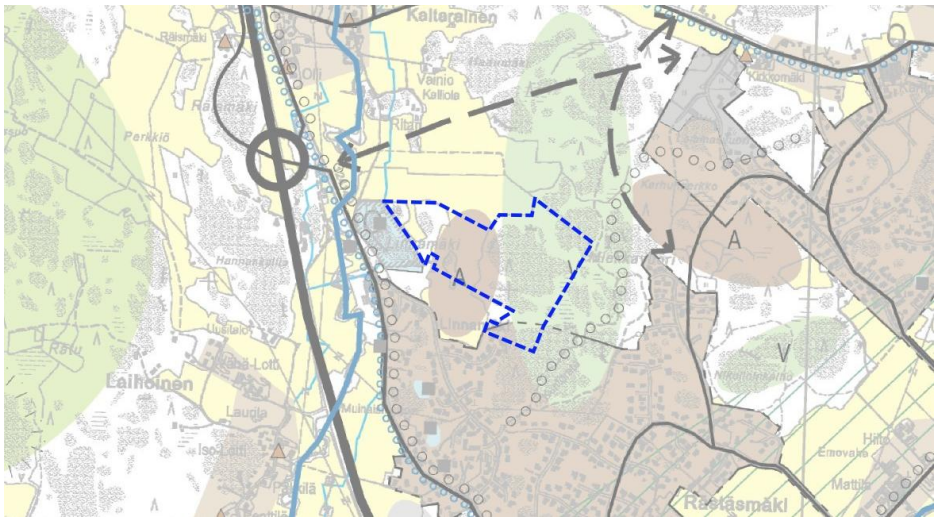
Uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa siten, että ne ovat kohtuullisin kustannuksin liitettävissä keskitettyyn jätevesien käsittelyjärjestelmään. Jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelulain 103 §:n mukaisesti, jos rakennuspaikkaa ei ole liitetty keskitettyyn jäteveden puhdistuslaitokseen tai puhdistamoon.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

Rakenneyleiskaava

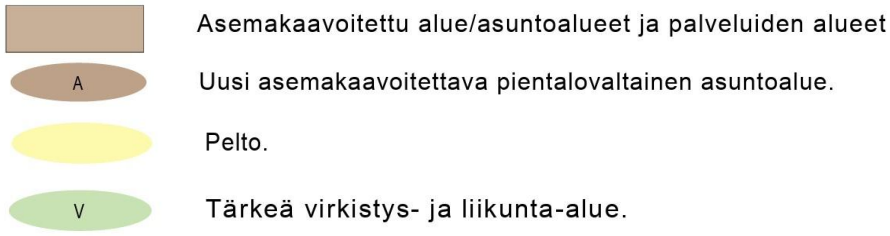
Suunnittelualueella on voimassa 12.12.2011 § 76 valtuustossa hyväksytty Nousiaisten oikeusvaikutukseton rakenneyleiskaava. Se luo pohjaa varsinaisten juridisten kaavojen laadinnalle. Suunnittelualue on osoitettu osin uudeksi asemakaavoitettavaksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (A), osin tärkeäksi virkistys- ja liikuntaalueeksi (V), vähäiseltä osin pelloksi sekä asemakaavoitetuksi alueeksi/asuntoalueeksi ja palveluiden alueeksi.

Suunnittelualueen rajaus rakenneyleiskaavassa sinisellä:



Lähde: Sweco karttapalvelu, Nousiainen.

Suunnittelualuetta koskevat määräykset rakenneyleiskaavassa:



Asemakaava

Suunnittelualueen laajennusosalla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Suunnittelualueen muutosalueella on voimassa Linnamäen asemakaavan muutos ja laajennus, jonka Nousiaisten kunnanvaltuusto on hyväksynyt 13.2.2023 § 5, ja joka on saanut lainvoiman 21.3.2023.

Muutosalue on voimassa olevassa Linnamäen asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-3). Alue tulee säilyttää yleisilmeeltään metsäisenä. Alueelle saa sijoittaa urheilu- ja virkistystoimintoja. Alueen pohjoisosaan on osoitettu pysäköimispaikka 60 autopaikalla (p-1(60ap)). Alueen metsäinen luonne tulee pyrkiä säilyttämään. Tarkemmassa suunnittelussa alueen puusto tulee kartoittaa, ja pysäköinti suunnitella siten, että erityisesti isompaa puustoa säilyy mahdollisimman paljon. Alueelle tulee rakentaa myös polkupyöräpaikkoja. Alueen rajan saa ylittää vähäisessä määrin, mikäli sillä saavutetaan etuja ympäristön säilymisen suhteen. Rajan ylitystä ei saa kuitenkaan tehdä sellaiseen suuntaan, jossa rajautuvana alueena on asuintontti. Muutosalueelle johtaa Kiekkoilijanpolku, joka on muutosalueen länsipuolella.

Linnamäen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen selostuksen liitteeksi on laadittu rakentamistapaohje.

Muutosalueen rajaus voimassa olevassa asemakaavassa sinisellä:



Lähde: Asemakaavakartta.

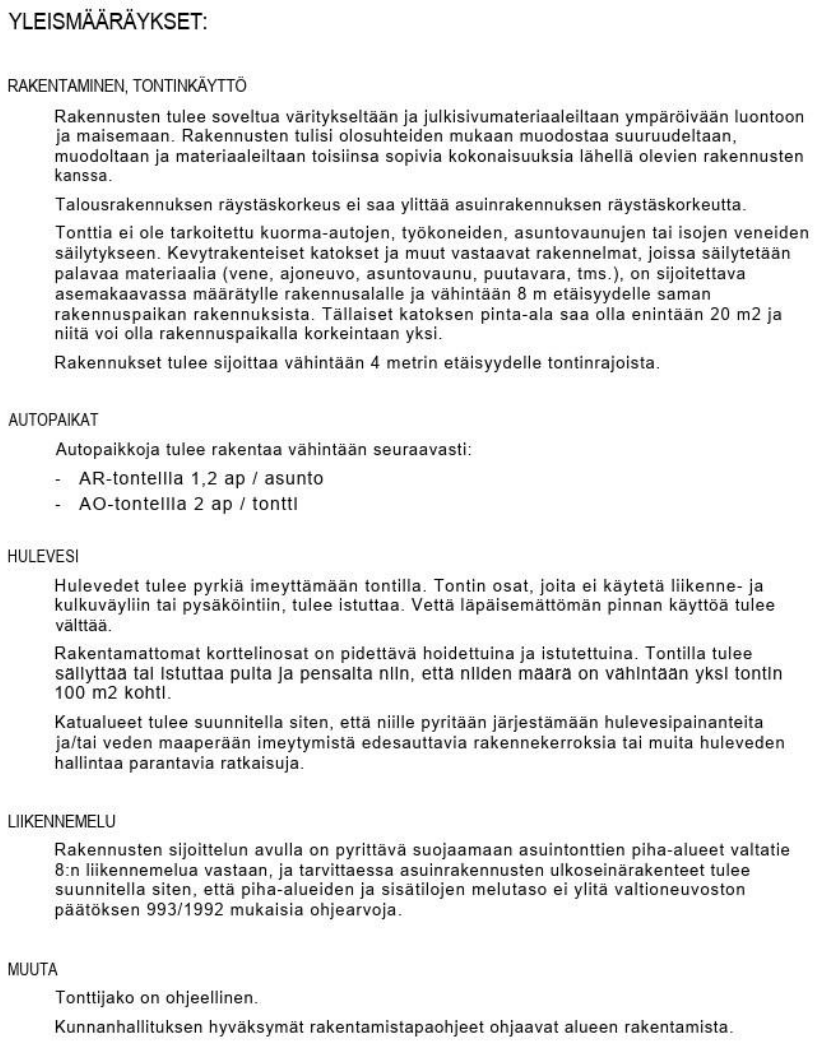
Suunnittelualuetta koskevat määräykset asemakaavassa:

VL-3

Lähivirkistysalue. Alue tulee säilyttää yleisilmeiltään metsäisenä. Alueelle saa sijoittaa urheilu- ja virkistystoimintoja.

p-1(60ap)

Pysäköimispaikka. Suluissa oleva luku ilmoittaa, kuinka monta autopaikkaa alueelle saa enintään sijoittaa.
Alueen metsäinen luonne tulee pyrkiä säilyttämään. Tarkemmassa suunnittelussa alueen puusto tulee kartoittaa, ja pysäköinti suunnitella siten, että erityisesti isompaa puustoa säilyy mahdollisimman paljon.
Alueelle tulee rakentaa myös polkupyöräpaikkoja.
Alueen rajan saa ylittää vähäisissä määrin, mikäli sillä saavutetaan etuja ympäristön säilymisen suhteen. Rajan ylitystä ei saa kuitenkaan tehdä sellaiseen suuntaan, jossa rajautuvana alueena on asuintontti.



YLEISMÄÄRÄYKSET:

RAKENTAMINEN, TONTINKÄYTTÖ

Rakennusten tulee soveltua väritykseltään ja julkisivumateriaaleiltaan ympäröivään luontoon ja maisemaan. Rakennusten tulisi olosuhteiden mukaan muodostaa suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan toisiinsa sopivia kokonaisuuksia lähellä olevien rakennusten kanssa.

Talousrakennuksen räystäskorkeus ei saa ylittää asuinrakennuksen räystäskorkeutta.

Tonttia ei ole tarkoitettu kuorma-autojen, työkoneiden, asuntovaunujen tai isojen veneiden säilytykseen. Kevytrakenteiset katokset ja muut vastaavat rakennelmat, joissa säilytetään palavaa materiaalia (vene, ajoneuvo, asuntovaunu, puutavara, tms.), on sijoitettava asemakaavassa määrätylle rakennusalalle ja vähintään 8 m etäisyydelle saman rakennuspaikan rakennuksista. Tällaiset katoksen pinta-ala saa olla enintään 20 m2 ja niitä voi olla rakennuspaikalla korkeintaan yksi.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle tontinrajoista.

AUTOPAIKAT

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

- AR-tontella 1,2 ap / asunto
- AO-tontella 2 ap / tontti

HULEVESI

Hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään tontilla. Tontin osat, joita ei käytetä liikenne- ja kulkuväyliin tai pysäköintiin, tulee istuttaa. Vettä läpäisemättömän pinnan käyttöä tulee välttää.

Rakentamattomat korttelinosat on pidettävä hoidettuina ja istutettuina. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa pulta ja pensalta niin, että niiden määrä on vähintään yksi tontin 100 m2 kohti.

Katualueet tulee suunnitella siten, että niille pyritään järjestämään hulevesipainanteita ja/tai veden maaperään imeytymistä edesauttavia rakennekerroksia tai muita huleveden hallintaa parantavia ratkaisuja.

LIIKENNEMELU

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.

MUUTA

Tonttijako on ohjeellinen.

Kunnanhallituksen hyväksymät rakentamistapaohjeet ohjaavat alueen rakentamista.

Rakennusjärjestys

Nousiaisten kunnassa on voimassa kunnanvaltuuston 6.10.2025 § 58 hyväksymä ja 10.10.2025 voimaan tullut Nousiaisten kunnan rakennusjärjestys.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on tehty asemakaavan muutoksen ja laajennuksen yhteydessä luontoselvitys 3.9.2026 (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Selvityksen maastokäynnit on tehty heinä-elokuussa 2025. Selvitys sisältää luontotyyppi- ja kasvillisuuskartoituksen, lepakkokartoituksen, uhanalaisten, silmälläpidettävien ja EU:n direktiivilajien esiintymien selvityksen sekä ekologisten yhteyksien tarkastelun.

Länsiosassa on aktiivisessa viljelykäytössä olevaa peltoa sekä sen länsipuolella hieman metsänreunaa. Suunnittelualueen länsireunan jalopuustoisessa kangasmetsässä kasvaa harvassa melko vanhoja

mäntyjä sekä runkomaisia, mutta vielä nuoria tammia. Jalopuustoinen kangasmetsä on vaarantunut luontotyyppi, mutta alue on ekologiselta laadultaan heikko. Jatkossakin sen hoidossa kannattaa suosia tammea. Pääosa suunnittelualueesta koostuu kuitenkin pellon reunasta melko jyrkkänä rinteenä nousevasta kallioisesta metsästä (Miekkavuori), joka on voimakkaasti harvennushakattua.

Arvokkaat luontotyypit

Linnamäen eteläisempi suolaikku: Suunnittelualueen itäreunalla, osittain alueen ulkopuolella, sijaitsee melko luonnontilaisena säilynyt pieni avosuolaikku, jota ympäröi kapea rämereunus. Itäreunaltaan avosuo rajautuu suoraan kallioon, jonka reunassa suo on hyvin vetistä. Avosuo on varsinaista saranevaa, jolla tavataan valtalaji pullosaran lisäksi mm. pyöreälehtikihokkia, luhtavillaa ja raatetta. Pienialaisilla mättäillä kasvaa hidaskasvuisia lyhyitä mäntyjä. Nevaa reunustavalla isovarpuisella rämeellä on tiheää, melko pienikokoista männikköä. Rämereunuksessa kasvaa runsaasti suopursua, juolukkaa ja tupasvillaa sekä variksenmarjaa ja isokarpaloa.

Suo täyttää metsälain erityisen tärkeän elinympäristön määritelmän. Se on merkitty metsälakikohteeksi myös Metsäkeskuksen avoimissa aineistoissa. Suon reunoille on länsipuolen metsien harvennushakkuussa jätetty asianmukainen koskematon suojavyöhyke. Luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa käytetyssä luokituksessa kohde kuuluu luontotyyppiin boreaaliset piensuot, joka on koko Suomen tasolla vaarantunut ja Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen luontotyyppi.

Maankäyttösuosituksen mukaan suo tulee jättää jatkossakin luonnontilaiseksi ja sen ympärille on kaavoituksessa syytä jättää metsätalouden suojavyöhykettä laajempi rakentamatta jätettävä suojavyöhyke, jotta suon vesitalous ei muutu.

Linnamäen pohjoisempi suolaikku: Suunnittelualueen itäreunalla, edellisestä suolaikusta hieman pohjoiseen, sijaitsee toinen selvästi pienempi ojittamaton nevalaikku, jolla on kapea kangasrämereunus. Pullosaravaltaisella nevalla kasvaa myös mm. runsaasti jouhivihvilää.

Suo täyttää metsälain erityisen tärkeän elinympäristön määritelmän, vaikka onkin edellistä kohdetta huomattavasti vähemmän edustava. Myös tämä kohde kuuluu luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa luontotyyppiin boreaaliset piensuot.

Maankäyttösuosituksen mukaan suolaikku tulee jättää jatkossakin luonnontilaiseksi. Sen ympärille on syytä jättää rakentamaton suojavyöhyke, joka ulottuu viereisille kallioille.

Lepakot

Suunnittelualueella havaittiin vain yksittäisiä pohjanlepakoita. Voimakkaasti harvennettu kallioinen mäntymetsä ei ole lepakoiden kannalta hyvälaatuista elinympäristöä, joten havaintoja oli vähän. Lepakoiden päiväpiiloiksi tai talvehtimispaikoiksi sopivia kohteita ei löytynyt. Alueella ei myöskään ole rakennuksia ja lähistön rakennuskantakin on valtaosin uutta ja siten lepakoille todennäköisesti heikosti sopivaa. Lepakoihin perustuvia maankäyttösuosituksia ei esitetä.

Liito-orava

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa aiempia liito-oravahavaintoja (Suomen lajitietokeskus 2025). Alueen kalliomänniköt ja voimakkaasti harvennetut männiköt sopivat varsin huonosti liito-oravan elinympäristöksi. Myös alueen länsiosan pellonreunametsät ovat voimakkaasti harvennettuja ja osittain nuoriakin. Liito-oraviin perustuvia maankäyttösuosituksia ei esitetä, sillä suunnittelualue soveltuu niin huonosti liito-oravalle.

Muu lajisto

Suunnittelualueella ei ole viitasammakon kutupaikoiksi sopivia pienvesiä tai vesistöjä. Suomen Lajitietokeskuksen aineistoissa ei ole selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä havaintoja uhanalaisista tai silmälläpidettävistä lajeista, luontodirektiivin II- ja IV -liitteiden lajeista tai muista huomionarvoisista lajeista. Selvityksessä ei havaittu lajeja nytkään.

Miekkavuoren kalliomänniköissä kuultiin soidintava kehrääjä. Kalliomänniköt ja mäntymetsät ovat lajin tyypillistä pesimäympäristöä. Voidaan katsoa, että on epätodennäköistä, että kehrääjä asettuu pesimään vilkkaasti käytetyn frisbeegolf-radan alueelle. Kalliomännikön länsireuna voi olla sille jo riittävän rauhallinen. Lisäksi Miekkavuoren metsän suunnittelualueen ulkopuolisissa osissa on kehrääjälle sopivaa ympäristöä. Miekkavuoren kalliomänniköt sopivat hyvin myös kangaskiurun pesimäympäristöksi.

Ekologiset yhteydet

Suunnittelualue sijaitsee Nousiaisten keskustan välittömässä läheisyydessä. Sitä erottaa etelä- ja itäpuolen pientaloalueista kapea

metsäalue, jossa on kuntorata. Lännessä on peltoa, maaseutuasutusta ja valtatie 8. Parhaimmat yhteydet ovat koilliseen kohti Kataraista, jossa metsät jatkuvat runsaan puolen kilometrin päähän Repolantielle asti. Siitä edelleen pohjoiseen on vaihtelevaa metsä- ja peltomaisemaa.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK23, korkeusjärjestelmä N2000, mittausluokka 2). Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölaissa 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.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, liite 2) on laadittu yhdessä 11.11.2026 päivätyn kaavaluonnoksen kanssa.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Nousiaisten kunnanhallitus on tehnyt asemakaavatyön vireilletulo päätöksen ja käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 11.11.2026 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__._____ § __. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu __.__._____. Lisäksi osallisille ilmoitetaan vireilletulosta kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 11.11.2026 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__.-__.__._____ välisenä aikana Nousiaisten kunnantalolla ja kunnan verkkosivuilla.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA)

Nousiaisten kunnanhallitus on käsitellyt __.__._____ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__._____ § __.

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

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAN HYVÄKSYMISVAIHEESSA)

Nousiaisten kunnanvaltuusto on hyväksynyt __.__._____ päivätyn Linnamäen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen 2 kokouksessaan __.__._____ § __.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella voimassa oleva asemakaavan mukainen lähivirkistysalue VL-3 osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL), katualueeksi sekä yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Asemakaavoittamattomalle laajennusalueelle osoitetaan erillispientalojen korttelialueita (AO), asuinpientalojen korttelialueita (AP), katualueita sekä lähivirkistysalueita (VL).

Mitoitus

Pinta-alat

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 16,9 hehtaaria.

Kaavamuutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO) noin 6,26 hehtaaria, asuinpientalojen korttelialuetta (AP) noin 0,64 hehtaaria, yleistä pysäköintialuetta (LP) noin 0,15 hehtaaria, katualuetta noin 1,52 hehtaaria ja lähivirkistysaluetta (VL) noin 8,32 hehtaaria.

Kerrosalat

Erillispientalojen korttelialueille (AO) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 12 523 k-m^2 (e=0.20) ja asuinpientalojen korttelialueille (AP) noin 1910 k-m^2 (e=0.30). Asemakaavamuutoksessa rakennusoikeus suunnittelualueella kasvaa yhteensä noin 14 433 k-m^2. Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella osoitetaan 2 AP-rakennuspaikka ja 35 AO-rakennuspaikkaa.

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

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan muutos ja laajennus tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista toimivan yhdyskuntarakenteen kehittämistä täydentämällä Linnamäen olemassa olevaa asuinaluetta. Kaavalla osoitetaan uusia erillispientalojen ja asuinpientalojen rakennuspaikkoja Nousiaisten keskustan palvelujen läheisyyteen, olemassa oleviin tieyhteyksiin tukeutuen. Ratkaisu lisää pientaloasumisen mahdollisuuksia ja tukee olemassa olevien palvelujen hyödyntämistä. Kaavassa osoitettavat lähivirkistysalueet tukevat virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyyttä. Luontoselvityksessä tunnistetut arvokkaat suolaikut, niiden suojavyöhykkeet ja alueen ekologiset yhteydet on otettu huomioon kaavan aluevarauksissa ja määräyksissä. Näin on turvattu luonnon monimuotoisuutta ja viheralueiden muodostamien verkostojen jatkuvuutta.

4.3. Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen

Asemakaavan muutos ja laajennus täydentää Linnamäen asuinaluetta ja tukee maakuntakaavan mukaista taajamatoimintojen kehittämistä. Kaavassa osoitetaan myös lähivirkistysalueita. Niillä tuetaan maakuntakaavan mukaisten virkistysyhteyksien säilymistä.

Maakuntakaavan maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M) suunnittelumääräys mahdollistaa uuden pysyvän asumisen osoittamisen olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi, kun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta ei kohtuuttomasti haitata ja maisema- ja ympäristönäkökohdat otetaan huomioon. Linnamäen asuinalueen laajentaminen vastaa määräyksen mukaista olemassa olevien alueiden täydentämisen ja laajentamisen periaatetta. Määräyksen mukaisuus edellyttää lisäksi, ettei rakentamisesta aiheudu kohtuutonta haittaa maa- ja metsätalouskäytölle ja että maisema- ja ympäristövaikutukset otetaan huomioon.

4.4. Kaavan suhde yleiskaavoitukseen

Asemakaavan muutos ja laajennus tukee Keskustan ja kirkonseudun osayleiskaavan tavoitetta pientalovaltaisen asutuksen laajentamisesta Linnamäen alueella. Asemakaavassa osoitettavat erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueet täydentävät olemassa olevaa asuinaluetta. Asemakaavan lähivirkistysalueet tukevat alueen virkistyskäyttöä.

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu pientalojen korttelialueita osayleiskaavan mukaisten pientalovaltaisten

asuinrakennusten alueiden (AO) ja pientalovaltaisen asuinrakennusten laajenemisalueiden (AO/res) lisäksi urheilu- ja virkistyspalvelujen (VU) alueelle sekä vähäisesti maa- ja metsätalousalueelle (M) ja maatalousalueelle (MT). Lisäksi asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa osoitetaan katualueita ja lähivirkistysalueita (VL). Poikkeamista yleiskaavasta voidaan pitää suhteellisen vähäisenä, sillä asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa ei hajauteta yhdyskuntarakennetta. Esitetty muutos on kunnan tavoitteiden mukainen, ja toteutuessaan parantaa Nousiaisten keskustan lähiympäristön tonttitarjontaa sekä kehittää alueen elinvoimaisuutta.

Asemakaava toteuttaa oikeusvaikutuksettoman rakenneyleiskaavan tavoitteita laajentamalla pientalovaltaista asuinaluetta ja osoittamalla alueita lähivirkistykseen.

4.5. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Korttelit 22, 23, 25, 26, 28, 30 sekä osa korttelia 27 ja 29



Erillispientalojen korttelialue.

Korttelin 27 rakennuspaikka 1 ja korttelin 29 rakennuspaikka 6



Asuinpientalojen korttelialue.

Lähivirkistysalueet



Lähivirkistysalue.

Katu- ja pysäköintialueet



Katu.



Yleinen pysäköintialue.

4.6. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Toteutuessaan kaavamuutoksella ja laajennuksella on positiivisia vaikutuksia alueen väestörakenteeseen ja väestönkehitykseen, kun alueen rakennuspaikoille rakennetaan uutta vakituista asutusta. Asemakaavan muutos ja laajennus täydentää Linnamäen asuinaluetta sekä edistää virkistysalueverkoston jatkuvuutta.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen ja näin ollen edistää toimivan yhdyskuntarakenteen kehittymistä.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Nousiaisten keskustan palvelut sijaitsevat noin 2 kilometrin päässä kaava-alueen eteläpuolella. Kaavamuutos luo edellytyksiä palvelujen pysymiseen Nousiaisten keskustan alueella.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Nousiaisissa ja se on hyvin saavutettavissa. Kaava tukeutuu alueella olemassa oleviin liikenneyhteyksiin ja -järjestelyihin. Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty, että AO- ja AP-korttelialueille tulee sijoittaa 2 autopaikkaa asuntoa kohden. Lisäksi kaavassa on osoitettu yleinen pysäköintialue voimassa olevan kaavan mukaiselle pysäköimispaikalle (p-1(60ap)).

Kaava-alueelle on olemassa olevat tieyhteydet Kaitaraisentien ja Linnamäentien kautta Mikko Rantasen tietä ja Nuutinkujaa pitkin. Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa osoitetaan neljä uutta katua; Nuutinkujalta lähtevä Tammenterhontie, Mikko Rantasen tieltä lähtevä Kiekkoilijanpolku (voimassa olevan kaavan mukainen nimi siirretty), voimassa olevan kaavan mukaista Kiekkoilijanpolkua on jatkettu ja sen nimeksi on vaihdettu Tähtikalliontie sekä Tähtikalliontieltä lähtevä Kalliovuorentie.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan välittömiä tai merkittäviä vaikutuksia alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön, koska sillä laajennetaan olemassa olevaa asuinaluetta. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksen ja laajennuksen mukainen uudisrakentaminen edellyttää olemassa olevien verkostojen huomioon ottamista suunnittelualueella sekä suunnittelualueen rakennuspaikkojen liittämisen verkostoon.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavamuutoksella ja laajennuksella pyritään toteuttamaan hyvää sosiaalista ympäristöä. Kaavamuutoksella ja laajennuksella osoitetaan riittävästi lähivirkistysalueita alueelle, jolloin virkistysalueverkostot säilyvät riittävinä.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Luonnonolot ja maisemarakenne

Kaavan toteuttaminen muuttaa osan nykyisestä pelto- ja metsäympäristöstä rakennetuksi pientaloalueeksi. Rakennusten, katujen ja piha-alueiden toteuttaminen muuttaa paikallista maisemakuvaa ja vähentää rakentamiseen käytettävien alueiden osalta kasvillisuutta. Uusi rakentaminen sijoittuu eteläpuolisen asuinalueen jatkoksi ja siirtää rakennetun alueen reunaa pohjoiseen.

Kaavassa osoitetut kerrosalat ovat maltillisia (II ja ½ r II) ja niiden osoittamisessa on otettu huomioon maaston korkeusvaihtelut. Rakentamisen maisemavaikutuksia on pyritty lieventämään rakennuspaikoille osoitetuilla istutettavilla alueen osilla sekä kaavan yleisillä määräyksillä, joiden mukaan rakennusten tulee soveltua väritykseltään ja julkisivumateriaaleiltaan ympäröivään luontoon ja maisemaan. Alueella on rakennettava kortteleittain tai taloryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tavalla rakennustyypin, kattomuodon, rakennusmateriaalin ja ulkoseinien pintakäsittelyn suhteen. AO-korttelin asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon välittömästi liittyvä, maan tasossa oleva ulko-oleskelutila.

Kaavan yleisissä määräyksissä on myös määrätty, että talousrakennuksen räystäskorkeus ei saa ylittää asuinrakennuksen räystäskorkeutta. Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei

käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Maankäytössä tulee pyrkiä säilyttämään ja istuttamaan kotoperäistä kasvillisuutta. 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. Lisäksi katualueet tulee suunnitella siten, että niille pyritään järjestämään hulevesipainanteita ja/tai veden maaperään imeytymistä edesauttavia rakennekerroksia tai muita huleveden hallintaa parantavia ratkaisuja.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys, jossa suunnittelualueelta löytyi kaksi arvokasta luontotyyppikohdetta (pientä suota). Luo-1-merkinnällä on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueella sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, saraneva. Luo-2-merkinnällä on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueella sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, neva. Luo-alueet sijaitsevat suunnittelualueen itäreunalla, kaavassa osoitetulla lähivirkistysalueella (VL).

Pohjavedet

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ja laajennuksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia kunnan talouteen, sillä siinä osoitetaan uutta asutusta kaava-alueelle.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavamuutoksella ja laajennuksella ei ole huomattavia vaikutuksia alueen yritystoimintaan. Kaavamuutos ja laajennus saattaa lisätä suunnittelualueen ympäristössä olevien yritysten palveluiden käyttöä, sillä kaavamuutoksella ja laajennuksella osoitetaan lisää asutusta alueelle.

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. Laadinnassa olevan asemakaavamuutoksen ja laajennuksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin rakentamattomien tonttien rakentamiseen ja rakentamisen myötä kasvaviin asumisesta aiheutuviin päästöihin.

Ympäristöministeriön mukaan rakennusmateriaalien osuus rakennuksen elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä on merkittävä ja sen suhteellinen merkitys kasvaa rakennusten energiatehokkuuden parantuessa ja rakennuksen käytön aikaisten kasvihuonekaasupäästöjen vähentyessä. Pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa. Valtioneuvoston selonteon *Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia* (6/2022 vp) rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren vähähiilisyyden kannalta keskeinen toimenpide on energiatehokkuuden parantaminen, kun taas uusissa energiatehokkaissa rakennuksissa elinkaaren päästöistä merkittävä osa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta. Varsinais-Suomen ilmastotiekartan 2030 mukaan Varsinais-Suomen kasvihuonepäästöistä 21 % aiheutuu lämmityksestä ja 9 % sähkönkulutuksesta (2020). Yli puolet lämmityksen päästöistä syntyy kotitalouksissa ja rakennusten käytön aikaisista päästöistä 76 % onkin energiankäytön päästöjä.

Kaavamuutoksen arvioidaan kasvattavan alueella jonkin verran liikennemääriä, sillä kaavassa osoitetaan uusia rakennuspaikkoja pysyvään asumiseen. Kaavamuutosalue sijoittuu olevaan yhdyskuntarakenteen yhteyteen sitä täydentäen. Etäisyydet Nousiaisten keskustan palveluihin ovat lyhyet ja peruspalvelut ovat saavutettavissa kävelle ja pyörällä. Kaava-alueella uudisrakentaminen vaatii vähäistä kasvillisuuden poistamista rakennuspaikalta, jolla on kuitenkin suoraan vaikutusta hiilensidontaan ja hiilinielujen määrään.

Kaavan yleisissä määräyksissä on ohjeistettu, että rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysä-

köintiin, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Maankäytössä tulee pyrkiä säilyttämään ja istuttamaan kotoperäistä kasvillisuutta. Esitettyjen määräysten sekä tarkoituksenmukaisen suunnittelun on katsottu ohjaavan alueen laadukkaaseen ja ilmastokestävään toteutukseen.

Muut vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei katsota olevan olennaisia muita vaikutuksia.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaavan muutos ja laajennus on tullut kuulutuksella voimaan.

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

Kaava-alueen toteuttamisessa tulee estää haitallisten vieraslajien leviäminen erityisesti maa-ainesten käsittelyn ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä. Haitallisten vieraslajien torjunnasta säädetään laissa vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta (1709/2015), jonka mukaisesti kiinteistön omistajan tai haltijan tulee huolehtia vieraslajien hävittämisestä ja leviämisen estämisestä. Tarvittavat torjuntatoimenpiteet toteutetaan alueen rakentamisen ja käytön yhteydessä voimassa olevaa lainsäädäntöä ja viranomaisohjeita noudattaen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Nousiaisten kunta.

Turussa __.__._____

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742