



MASKU

RIVIERAN ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS

Käsittää Maskun Rivieran alueen kiinteistöjä, korttelit 500-509 sekä yleisiä alueita Muodostuu korttelit 500-509 sekä lähivirkistys-, suojaviher-, vesi- ja katualueita. Tonttijako on ohjeellinen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AKR

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.

KTY-1

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastorakennuksia. Alueelle ei saa rakentaa asuintiloja.

KL-1

Liikerakennusten korttelialue.

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti ravintolarakennusta, taksiasemaa, joukkoliikenneterminaalialue ja polttoaineen jakeluasemaa varten. Alueelle saa rakentaa yhden, enintään 30m korkean mainospylvän.

KM-1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään 6000 k-m²:n laajuisen vähittäiskaupan suuryksikön.

Alueelle saa rakentaa ns. paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja, laajan tavaravalikoiman myymälätiloja, päivittäistavaran myymälätiloja ja muita liikkeitä, kuten oheisvymälätiloja, ravintolatilaa ja toimitilatoja, julkisia palveluita. Myymälätiloille sallitusta 6000 k-m²:sta saa olla päivittäistavara-kaupan myymälän osuutta korkeintaan 3000 k-m². Alueelle saa rakentaa julkisia ja yksityisiä palveluita, työskentely- ja toimitilatoja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotiloja. Alueelle ei saa rakentaa asuintiloja.

Alueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennuskoouden estämättä yleiselle jalankululle varattuja valokateisia tiloja ja niihin liittyviä yhdyskäytäviä, pysäköintitiloja, väestönsuojia, varastotiloja, teknisiä tiloja, huoltoilkenneväyliä, sähköjakelun ja tietoliikennejärjestelyjen edellyttämiä tiloja sekä yhdyskuntatekniikan huolto-tiloja. Tekniset tilat tulee suunnitella rakennusten muun julkisivun kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Alueen länsiosiin saa rakentaa yhteisen maisema-aidan ja korttelialueen yhteisen enintään 30m korkean mainospylvän.

VL

Lähivirkistysalue.

EV

Suojaviheralue.

W

Vesialue.

/s-1

Lähiluonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueen metsänhoidossa tulee erityisesti säilyttää metsäkononaisuus ja välttää laajoja luonnontilaa rikkovia toimenpiteitä. Aluetta tulee tarvittaessa ennallistaa luonnontilaisena kaltaiseksi metsänhoidollisiin toimenpitein. Alueelle saa toteuttaa keskeiset virkistysreitit.

3 m

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen

Ohjeellinen tontin raja.

Osa-alueen

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen

Ohjeellinen osa-alueen raja.

500

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

KANKAISTEN

Kadun nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

13350

Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e=0.35

Tehokkuuskuusi eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

at

Rakennusalan osa, jolle saa rakentaa auton säilytyspaikkoja, jätetokkia ja muita kiinteistövarastoja.

pj

Rakennusalan osa, jolle saa rakentaa polttoaineen jakelupisteen.

pm

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa puistomuuntamon.

s-1

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alueen osa, jolla ei saa suorittaa luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä tai kaataa vauriutunutta puustoa muista, kuin liikenneturvallisuussyistä.

sm-24

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolialla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (tie).

Istutettava

istutettava alueen osa.

Katualue.

Ajoneuvoliittymän

ajoneuvoliittymän ikkimääräinen sijainti.

Katualueen

rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

pp/h-1

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, jolla huoltoajo on sallittu.

Huoltoajoyhteyks tulee varustaa shikaaniesteellä tai muutoin estää raskaan ajoneuvoliikenteen kulku alueen läpi.

pp/t

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, jolla tontille ajo on sallittu.

ajo

Ohjeellinen ajoyhteyks.

p

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

pp

Ohjeellinen virkistysreitti.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

RAKENTAMISTAPA JA PIHA-ALUEET

Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen.

KM-1, KL-1 ja KTY-1 -alueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota laadukkaan julkisivun toteuttamiseen ympäröivien teiden ja väylien suuntaan. Korttelialueilla huolto- ja ulkoavaroitointi on rajattava yhtenäisillä aidoilla tai katoksilla, jotka sopivat ympäristön rakentamiseen. Aidat tai katokset on rakennettava ennen varastoinnin aloittamista.

Rakennuslupavaiheessa on asemapiirroksella esitettävä koko tontin käyttösuunnitelma, jossa tulee esittää korttelin yhteisjärjestely, kasvillisuus ja laskelma maarakentamisen massatasapainosta. Erityistä huomiota on suunnittelussa kiinnitettävä rakennusten, pihojen, pysäköintialueiden sekä huoltoalueiden ja -yhteyksien sovitukseen tontille sekä luonnon monimuotoisuuden ja viihtyisän ihmisten ympäristön vaalimiseen monikerroksisen ja monimuotoisen kasvillisuuden avulla. Pihat tulee toteuttaa vihreänä ja viihtyisänä yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisten tonttien välillä. Pihalle tulee toteuttaa riittävästi sääsuojia ja vihreitä oleskelualueita. Tontin rakentamiselle ja liikenteelle osoittamattomat osat tulee hoitaa luonnontilaisena kaltaisina tai istuttaa kaavamääränsä osoitetun lisäksi. Mahdollisuuskielen mukaan tulee suonia monimuotoista ja luonnontilaisena kaltaista kasvillisuutta ja säilyttää olemassa olevia puuryhmiä. Pysäköintialueet tulee puu- ja pensasistutuksen jäsenellä enintään 20 autopaikan osin. Katualueisiin tulee rajata puu- ja pensasistutuksella tai luonnontilaisena kaltaisella kasvillisuudella huomioiden liikenteen näkemäalueet. Rakentamisen ja liikennöinnin ulkopuolella alueilla tulee olla tarkoituksenmukaisesti eri puolella tonttia sijoitettuna puuvartisia kasveja vähintään:
- pensaita 1 kpl/20 m²
- puita 1 kpl/40 m²

Rakennuslupaa haettaessa tai laajoja maarakennustiloja suunniteltaessa tulee tehdä laskelma maamassojen massatasapainosta. Alueen maarakentamisessa syntyviä ylijäämämäässoja tulee pyrkiä hyödyntämään piha-alueiden maisemoinnissa ja maaston muotolussa sekä mahdollisuuskielen mukaan lähialueen maarakentamisessa. Korttelialueella tulee tontilla rakentamisessa syntyviä louheveikkeitä käyttää tontilla esimerkiksi kivimureissa, maastonmuotolussa tai kiveyksissä. Mikäli maamassojaa jää runsaasti yli, tulee arvioida niiden mahdollista käyttöä lähialueella. Mikäli maamassojaa tarvitaan runsaasti lisää, tulee arvioida mahdollisuutta hyödyntää lähialueen ylijäämämäässoja. Tarpeellista liikennettä tulee kuitenkin ylipäänsä välttää.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

- KM-1 -korttelialueella 1 ap /50 k-m² liikealaa ja 1 ap /150k-m² muuta tilaa
- KL-1 -korttelialueella 1 ap /40 k-m² liikealaa
- KTY-1 -korttelialueella 1 ap /150 k-m²
- AKR -korttelialueella vähintään 1 ap /85 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap /asunto

Autopaikat saa kiinteistöjen välisiin sopimuksin sijoittaa viereiselle kiinteistölle.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

- KM-1 -korttelialueella 1 ppp /80 k-m² liikealaa ja 1 ppp /150k-m² muuta tilaa
- KL-1 -korttelialueella 1 ppp /50 k-m² liikealaa
- KTY-1 -korttelialueella 1 ppp /150 k-m², kuitenkin vähintään 1 ppp / 2 työntekijää
- AKR -korttelialueella 2 ppp /asunto

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee sijoittaa katettuun ja runkolukittavaan tilaan.

KM-1, KL-1 ja KTY-1 voidaan poiketa yllä luettelusta auto- ja polkupyöräpaikkatarpeesta erillisen työntekijä- ja asiakasmäärään perustuvan tarveselvityksen perusteella, mikäli tilojen tarkempaan käyttötarkoituksen perustuvasta todellisen tarve eroaa huomattavasti. Tällöin autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap /työntekijä ja polkupyöräpaikkoja vähintään 1 ppp / 2 työntekijää sekä tarkoituksenmukaiset asiakaspysäköintipaikat.

YHTEISJÄRJESTELYT JA TEKNIikka

Mahdollisen tonttijonon yhteydessä on huolehdittava ja sallittava yhteisjärjestely asemakaavassa osoitettujen huoltoajoyhteyksien järjestämiseksi. Tontin rajalla voi jättää palomuurin rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja patoturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin.

Korttelialueella saa rakentaa tarpeelliset puistomuuntamot. Rakennuksiin saa sijoittaa sähköjakelumuuntamon ja tietoliikennekeskuksen kaavaan merkityn enimmäisrakennuskoouden estämättä.

Korttelialueella tulee sallia yhdyskuntatekniikan maanalaisten johtojen tarvitsemien rasitteiden perustaminen.

Korttelialueella on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää arviointit tontin uusiutuvan energian hyödyntämismahdollisuuskatsaus.

HULEVEDET

Rakennusluvassa yhteydessä tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma, jossa kuvataan tontilla tehtävien hulevesien hallinnan menetelmät, mitoitus sekä rakenteet. Hulevedet tulee johtaa osoitetuille viivytysalueille tai viivyttää tontilla. Läpäsäätöisiä pintamateriaaleja tulee välttää niillä tontin osilla, joilla se on luotettava ja mahdollista. Liikennöityvien alueiden vedet tulee suodattaa ennen niiden viivytystä. Tavoitteena tulee toteuttaa ohjenuorailla niille liikennöityville alueille, jolla toiminta aiheuttaa erityisen hulevesien likautumisriskin. Mahdollisesti haite-aineita sisältäviä hulevesiä ei saa johtaa pohjaviesialueelle.

MELUNTORJUNTA

Suunnittelussa tulee huomioida liikennemelon torjunta rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla sekä julkisivurakenteissa siten, että valionevoston yö- ja päivämelun ohjearvot eivät ylitä ssa- ja ulkoillassa. Liike- ja toimitusluonnet tulee sijoittaa ja rakentaa niin, että niissä sisämelu ei ylitä 45 dB(A)n ohjearvoa. AK-korttelialueilla asuinluonnet tulee sijoittaa ja rakentaa niin, että niissä sisämelu ei ylitä päiväaikaan 35 dB(A)n ja yöaikaan 30 dB(A)n ohjearvoa. Pihalle tulee osoittaa tarkoituksenmukaiset suojaiset oleskelualueet, jolla melutaso ei ylitä päiväaikaan 55 dB(A)n ja yöaikaan 50 dB(A)n ohjearvoa.

Pohjakartta on tarkistettu 20.7.2023 ja se täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Hyväksytty kunnanvaltuustossa	12.2.2024 § 3
Kaavaehdotus nähtävillä	27.9. - 2.11.2023
Valmisteluaineisto nähtävillä	20.10. - 23.11.2022
MASKU RIVIERAN ASEMAKAAVAN MUUTOS	Mittakaava 1:2000
Pääsuunnittelija Petri Tuomala, proj.fi	Suunnitteluala
Piirtäjä Jussi Partanen, arkipi.fi	Piirustuksen numero
Tiedosto 2023-11-27-Riviera-ehdotus-hyväksytyy.dwg	nn
Päiväys 27.11.2023	YKS EHDOTUS (HYV.)
	Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22