

# **KETOLANPELTO ASEMAKAAVA**

**ASEMAKAAVASELOSTUS**

**OHJALUODONTIE RUSKO**

**26.05.2009**

# KETOLANPELTO, RUSKO - ASEMAKAAVASELOSTUS

## 1. Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavatyö koskee asemakaavan laatimista:

**Ruskon kunta**  
**Kunnanosa 404 Kirkonkylä**  
**Karviainen 4:202**  
**Osa liikennealueista**

Asemakaavan myötä muodostuu:

**Ruskon kunta**  
**Kunnanosa 404 Kirkonkylä**  
**Kortteli 253**  
**Tontti 1**  
**Näkemäalueet Ohjaluodontien ja korttelin 244:n välille**  
**Liikennealue**  
**Katualue**

Suunnitelman ovat laatineet pääsuunnittelija ja arkkitehti Kim Eklund sekä arkkitehti Tommy Gustafsson Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:ltä. Puh. 02-2781500. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 27.10 - 12.11.2008. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 20.3.- 20.4.2009 ja 10.6 – 9.7.2009.

Asemakaavan hyväksyminen:

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta	12.3.2009
Kunnanhallitus	24.8.2009
Kunnanvaltuusto	31.8.2009

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Ruskon kunnan keskusta-alueella, välittömästi Vahdontien (mt 2012) ja Ohjaluodontien risteyksen kaakkoispuolella.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavoitusprosessin työnimi on Ketolanpellon asemakaava. Kaavoitus perustuu alueen maanomistajan Ilmatuote Oy:n aloitteeseen. Kaavoituksen tarkoituksena on mahdollistaa asuinkerrostalojen ja näiden pohjakerroksiin sijoitettavien liiketilojen rakentamisen. Lisäksi kaava mahdollistaisi autosuojien pystyttämisen alueen itäosaan. Alueen keskelle tulee luonnontilaan jätettävä virkistysalue, joka kuitenkin on osa kaavoitettavaa tonttia. Alue on määräalaltaan 7345m<sup>2</sup>.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1: Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta  
Liite 2: Ote yleiskaavasta  
Liite 3: Ote keskustan yleissuunnitelmasta  
Liite 4: Ote voimassa olevasta asemakaavasta  
Liite 5: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Liite 6: Asemakaava  
Liite 7: Havainneilmakuva  
Liite 8: Havainneperspektiivikuva, näkymä lännestä itään

## 3. Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on osaksi tasaista peltomaata. Aluetta halkoo pohjois-etelä -suunnassa matalahko, n. 4m ympäristöstä kohoava metsäinen kumpu, jolla kasvaa mäntyä,

joitakin lehtipuita ja katajaa. Aluetta rajaa kaakkoissivulla vanha soratie sekä iso harjakattoinen varastorakennus.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Ks. kohta 3.1.1

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen välittömällä kaakkoispuolella on edellä mainittu varastorakennus sekä etäämpänä samassa suunnassa kolme muuta isohkoa talousrakennusta. Alueen eteläpuolella sijaitsee kaksi vanhempaa asuinrakennusta erikokoisine talousrakennuksineen että vehreine pihapiireineen. Vahdontien (mt 2012) toisella puolen, alueen välittömällä länsipuolella sijaitsee ja levittäytyy keskustan suhteellisen tiivis ja matala taajama omakoti-, rivi- sekä mataline kerrostaloineen ja julkisine rakennuksineen. Taajama levittäytyy myös alueen pohjoispuolelle. Ohjaluodontien toisella puolella sijaitsee liikerakennus pysäköintialueineen sekä rakennushistoriallisesti merkittävä vanhempi rakennus aivan maantien vieressä.

#### **Yhdyskuntarakenne:**

Alue sijaitsee keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä.

#### **Kaupunki- ja taajamakuva:**

Ks kohta 3.1.3.

#### **Asuminen:**

Pientaloalueet kaava-alueen ympärillä ovat rakentuneet eri aikajaksojen aikana, mutta alue kehittyy jatkuvasti.

#### **Palvelut:**

Alue tukeutuu keskustan palveluihin. Kunnan keskusta-alue sijaitsee n. 100 m kaava-alueesta.

#### **Työpaikat:**

Alueella on työpaikkoja Ohjaluodontien pohjoispuolella sijaitseissa liike-kiinteistöissä sekä etenkin keskustassa.

#### **Virkistys:**

Alue tukeutuu lähialueen virkistysmahdollisuuksiin, jotka ovat monipuolisia.

#### **Liikenne:**

Vahdontie ja Ohjaluodontie ovat lähialueen päätiät. Ohjaluodontiehen alue liitetään kahdella liittymällä. Kevyelle liikenteelle osoitetaan ohjeellisin kaavamerkintöin Ohjaluodontien sekä Vahdontien ylikulku. Ohjeellisin kaavamerkintöin osoitetaan myös kevyen liikenteen väylät meneviksi Ohjaluodontien ja Vahdontien suuntaisesti. Lisäksi Ohjaluodontien pohjoispuolelle osoitetaan näkemäalueet risteyksen liikennenäkemien vuoksi.

#### **Tekniset palvelut:**

Alueen välittömässä läheisyydessä on kunnan vesi- ja viemäriverkko.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Ilmatuote Oy:llä on maanomistajan kanssa tehty esisopimus alueen lunastamisesta.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### **Seutukaava:**

Kaavoitettava alue on Ympäristöministeriössä 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa osoitettu taajamatoiminnoille: ”- Asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.”

#### **Yleiskaava (liite 2):**

Voimassa olevassa yleiskaavassa (Ruskon KV 26.2.1996, Lounais-Suomen ympäristökeskus 23.7.1997, päätös nro 673AL.) alue on osoitettu AM -käytölle: maatilojen talouskeskusten korttelialue.

#### **Asemakaava (liite 4):**

Alueella ei ole asemakaavaa.

**Rakennusjärjestys:**

Ruskon kunnan rakennusjärjestys, 1.1.2002. Aluetta tulee koskemaan asemakaava-alueita koskevat määräykset.

**Tonttijako ja -rekisteri:**

Alueelle muodostuu uusi kortteli nro 253 ja yksi tontti nro 1.

**Päätökset ja suunnitelmat:**

Tämän asemakaavan laatiminen perustuu Ilmatuote Oy:n aloitteeseen.

Kunnanhallitus hyväksyi 18.8.2008, että anottu asemakaavoitus asetetaan vireille aikaisemmin, 29.4.2008 neuvottelussa laaditun sopimusluonnoksen pohjalta (Ruskon kunta – Ilmatuote Oy).

Alue on liikennejärjestelyjen osalta sisäistetty keskustan kehittämissuunnitelmassa.

**Pohjakartta:**

Pohjakartta on mittakaavassa 1:1000, ja se täyttää asetuksen 1284/99 mukaiset asemakaavakarttoja koskevat vaatimukset. PMT-mittaus Oy on laatinut pohjakartan ja täydentänyt sitä kunnan toimeksiannosta.

**4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet****4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kunnanhallitus hyväksyi 18.8.2008, että anottu asemakaavoitus asetetaan vireille 29.4.2008 neuvottelussa laaditun sopimusluonnoksen pohjalta (Ruskon kunta – Ilmatuote Oy).

**4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

Maanomistajan, kunnan ja seudullisten viranomaisten kanssa on neuvoteltu suunnitteluperiaatteista suunnittelutyön aikana.

**4.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat maanomistajat, lähialueen asukkaat, yritykset ja yrittäjäjärjestöt sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat Ruskon kunnanhallitus ja -valtuusto sekä kaavoitus- ja rakennuslautakunta.

**4.3.2 Vireilletulo**

Kunnanhallitus hyväksyi 18.8.2008, että anottu asemakaavoitus asetetaan vireille aikaisemmin, 29.4.2008 pidetyssä neuvottelussa laaditun sopimusluonnoksen pohjalta (Ruskon kunta – Ilmatuote Oy).

**4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Kaavatyön aloittamisesta on ilmoitettu Ruskon kuulutuksissa siten kuin julkiset kuulutukset Ruskon kunnassa julkaistaan. Ilmoitus aloittamisesta ja arviointisuunnitelmasta on ollut nähtävillä Ruskon kunnan ilmoitustaululla, Ruskolaisessa, Turun Tienoo lehdessä, sekä kunnan www -sivuilla.

Asemakaavaluonnoksen ollessa nähtävillä vastaanotettiin kaksi mielipidettä.

Eero Paavolalta tulleessa mielipiteessä painotettiin Vahdontien ja Ohjaluodontien risteyksen liikenteen sujuvuuden huomioimista kaavoituksessa. Kalle Tammelta tulleessa mielipiteessä tuotiin esille tarve tarkastella asemakaavoitusta liikenteellisestä sekä laajemmasta alueellisesta näkökulmasta. Mielipiteet käsiteltiin 12.1.2009 pidetyssä viranomaisneuvottelussa.

Tästä asemakaavaluonnoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on oltu yhteydessä Lounais-Suomen ympäristökeskukseen ja se on lähtenyt sinne tiedoksi. Viranomaisneuvottelu pidettiin 12.1.2009. Neuvotteluun osallistui Lounais-Suomen ympäristökeskuksesta Risto Rauhala, Turun Tiepiiristä Raimo Järvinen, Ruskon kunnalta vs. kunnanjohtaja Kari Lehtinen ja vs. tekninen johtaja Kimmo Niemi sekä Arkkitehtitoimisto Siggeltä arkkitehdit Kim Eklund ja Tommy Gustafsson. Varsinais-Suomen liiton Maankäytön ja ympäristön osaamisryhmän suunnittelijat eivät katsoneet asemakaavoitustyön vaativan heidän osallistumistaan viranomaisneuvotteluun. Lisäksi on kokoonnuttu kunnan viranomaisten kanssa erikseen. Turun maakuntamuseolta, Turun tiepiiriltä sekä Lounais-Suomen ympäristökeskukselta on pyydetty asemakaavaehdotuksesta lausunnot 25.3.2009.

Ehdotuksesta on tullut kaksi muistutusta sekä kolme lausuntoa.

Yksi muistutus on tullut Ruskon kunnan liikenneturvallisuustyöryhmältä (päiväty 17.4.2009) sekä toinen Kalle Tammelta (19.4.2009).

Liikenneturvallisuustyöryhmän muistutuksessa huomautettiin kaavan liikennejärjestelyihin liittyvistä seikoista, joita aikaisemmin oli sovittu lisättäväksi kaavaan, mutta ehdotuksesta jääneet pois.

Kalle Tammi toisti vaatimuksensa tarkentuvan suunnittelun, vaikutusten selvittämisen, yleiskaavasta poikkeamisen, liikenneturvallisuuden sekä laajemman kokonaisuuden huomioon ottamisen suhteen. Lisäksi Kalle Tammi esitti, että kaavassa tulisi esittää autopaikkavaatimus sekä leikkipaikka-/oleskelualue.

Tiehallinnon Turun tiepiirin lausunnossa (29.4.2009) on tuotu esille yhden näkemäalueen lisäämistä Vahdontien (mt 2012) varteen.

Turun maakuntamuseo toteaa lausunnossaan (23.4.2009), ettei kaava-alueelta ole tullut tietoon muinaisjäännöksiä. Maakuntamuseo tulee lausunnon mukaan tekemään kevään kuluessa alueen keskellä sijaitsevan mäntykumpareen itäosan maastotarkastuksen.

Lounais-Suomen ympäristökeskus esittää lausunnossaan (24.4.2009), että kaavaa tulee täydentää asianmukaisella kaavaselostuksella sekä huomioida asemakaavoitusta koskevat muut seikat.

#### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tarkoituksena on mahdollistaa asuinkerrostalojen ja näiden pohjakerroksiin sijoitettavien liiketilojen rakentamisen. Lisäksi kaava mahdollistaisi autosuojien pystyttämisen alueen itäosaan. Alueen keskelle muodostetaan säilytettävä luonnonalue, joka kuitenkin on osa kaavoitettavaa tonttia.

### 5. Asemakaavan kuvaus

#### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava mahdollistaa asuinkerrostalojen ja näiden pohjakerroksiin sijoitettavien liiketilojen rakentamisen. Lisäksi kaava mahdollistaa autosuojien pystyttämisen alueen itäosaan. Alueen keskelle tulee luonnontilaan jätettävä virkistysalue, joka kuitenkin on osa kaavoitettavaa tonttia.

##### 5.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan asuin-, liike sekä toimistorakennuksille 4400 m<sup>2</sup> ja autosuojarakennuksille 800 m<sup>2</sup>.

##### 5.1.2 Palvelut

Kaava tulee mahdollistamaan pienimittakaavaisten kaupallisten palveluiden lisäämistä keskusta-alueelle.

#### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Mäntykumpare alueen keskellä tulee muodostamaan alueen, jolla ympäristö säilytetään.

#### 5.3 Aluevaraukset

Yksi uusi kortteli sekä yksi uusi tontti muodostetaan kaava-alueelle.

#### 5.4 Kaavan vaikutukset

Alueen osoittaminen asuin- ja liiketiloille on sopusoinnissa kunnan laatiman keskustan kehityssuunnitelman ja maakuntakaavan tavoitteiden kanssa. Ehdotettu käyttötarkoitus on kehittyvään keskustaympäristöön merkittävästi sopivampi kuin yleiskaavan osoittama AM (=Maatilojen talouskeskusten korttelialue).

Viranomaisneuvottelussa Turun tiepiirin Raimo Järvinen totesi asemakaavan liikenteelliset vaikutukset olevan vähäiset sekä käyttötarkoitukseltaan sopusoinnissa Ruskon keskustan yleissuunnitelman kanssa.

Asemakaava muutettiin osittain sopimaan paremmin kehityssuunnitelman liikennejärjestelyihin, sekä auto- että kevyenliikenteen osalta. Liikennealueiden meluhaitat jäävät alhaisten enimmäisnopeuksien vuoksi vähäisiksi, eivätkä tällöin edellytä asemakaavan meluselvitystä. Kaavan toteutumisen myötä alueelle tulee n. 60-70 asukasta, joista n. 10 olisi lapsia. Lähialueella on riittävät sosiaaliset palvelut asukaslisäystä ajatellen.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vieressä olevista kortteleista Ohjaluodontien pohjoispuoli – kortteli 244 - on kaavoitettu Asuin- ja liiketoiminnalle sekä Vahdontien länsipuoli rivitaloille – kortteli 249. Asemakaava on kaupunkikuvaa täydentävä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset.

Tällä asemakaavoituksella ei ole ympäristöseurausselvitystä vaativia ympäristöseurauksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ei ole.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Ks Liite 6.

5.7 Nimistö

Kaava-alueelle ei ole uutta nimistöä.

## 6. Asemakaavan toteutus

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen kaavoitus on aloitettu elokuussa 2008 osallistumis- ja arviointisuunnitelman teolla. Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 20.3 - 20.4.2009. Täydennetty ja tarkennettu kaavaehdotus asetettiin nähtäville 10.6 – 9.7.2009. Tämän jälkeen seuraa hyväksyminen kunnanvaltuustossa. Mikäli päätöksestä ei valiteta, tulee asemakaava voimaan tämän jälkeen.

### 6.3 Toteuttamisen seuranta

## Liitteet

Asemakaavan seurantalomake

Turussa 26. toukokuuta 2009

Arkkitehtitoimisto Sigge Oy