

RUSKON KUNTA

KETUNLUOLAN LAAJENNUKSEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



16.4.2024

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	6
1.3. Kaavan tarkoitus	7
1.4. Asemakaavan esitystapa	8
2. Lähtökohdat	9
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	9
Alueen yleiskuvaus	9
Rakennettu ympäristö ja palvelut	9
Luonnonympäristö	9
Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö	12
Maanomistus	12
Tekninen huolto	13
2.2. Suunnittelutilanne	14
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
Maakuntakaava	15
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	16
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	18
Yleiskaava	20
Asemakaava	21
Rakennusjärjestys	22
Kaavan pohjakartta	22
Rakennuskiellot	23
3. Suunnittelun vaiheet	24
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	24
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	24
Viranomaisyhteistyö	24
Osalliset ja vireilletulo, valmisteluvaihe	24
Kaavaehdotus	25
Kaavan hyväksyminen	25

4. Asemakaavan kuvaus	26
4.1. Kaavan rakenne	26
Mitoitus.....	26
4.2. Tavoitteiden toteutuminen	27
4.3. Aluevaraukset	27
Korttelialueet	27
Virkistysalueet	28
Liikenne- ja katualueet	28
4.4. Asemakaavan vaikutukset.....	28
Suhde voimassa olevaan suunnittelutilanteeseen	28
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	34
Asemakaavan muut vaikutukset.....	36
4.5. Ympäristön häiriötekijät.....	36
4.6. Nimistö	37
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
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.4.2024
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset 16.4.2024
 - 4) Havainnekuvat 18.9.2023, Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen
 - 5) Viranomaisneuvottelun muistio 20.5.2021
 - 6) Kaavarunkoluonnos 30.3.2022
 - 7) Ketunluolan asemakaavan laajentaminen: luontoselvitys 30.11.2021, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy
 - 8) Ketunluolan asemakaavan laajentaminen: täydentävä luontoselvitys 23.9.2022, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy
 - 9) Ketunluolan asemakaavan laajennus: arkeologinen inventointi 16.7.2021, Heilu Oy
 - 10) Ilmastokestävän kaavoituksen (KILVA) tarkistuslista 18.9.2023
 - 11) Hulevesiselvitys (lisätään kaavaehdotusvaiheessa)

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	16.4.2024	Käsitelty Ruskon kunnanhallituksessa __.__.20__ § __.
1.0	Kaavaehdotus	__.__.20__	Käsitelty Ruskon kunnanhallituksessa __.__.20__ § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Kaavan nimi:

Ketunluolan laajennuksen asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöjä 704-404-1-111 TUUTULA, 704-404-1-112 PIHLAJAMÄKI, 704-404-1-113 JUHANNUSVUORI, 704-404-1-124 MALMI-VUORI, 704-404-1-248 Nummisvuori, 704-404-1-266 Minttumaa-ria, 704-404-1-267 Kiertokallio, 704-404-1-268 Miikkula, 704-407-3-26 Ketunluola I, 704-407-5-33 Kolola, 704-407-6-18 MÄKLÄ, 704-407-6-25 ERHAKKO, 704-407-6-64 SYRJÄTUPA, 704-407-6-83 MARUKKA, 704-407-6-94 KIVELÄ, 704-407-6-105 METSÄKARI, 704-407-6-106 KOTIKALLIO, 704-407-6-108 Lehtola, 704-407-6-129 Vilikkilä, 704-407-10-2 OJANPERÄ, 704-407-10-8 Kotikolo, 704-407-12-6 KOTIMÄKI, 704-407-12-7 PUOLAMÄKI, 704-407-12-11 MATTILA ja 704-407-12-17 Kontiomäki, 704-407-7-3-19 Santtula ja 704-407-3-20 Artintila

sekä osaa kiinteistöistä 704-404-1-125 SAARELA I, 704-404-1-141 METSÄAHO, 704-404-1-146 PIHLASTO, 704-404-1-148 Pikkuvuori, 704-404-1-222 KORKKISVUORI, 704-404-1-224 Ylijäämä, 704-404-1-230 Ohjaluoto, 704-404-1-231 Isovuori, 704-404-1-249 Tuori I, 704-404-4-93 SANTALA, 704-404-4-223 Kalliopolku, 704-404-8-16 HAVULANPELTO, 704-407-3-22 Ketunluola, 704-407-6-62 KALLIOLA, 704-407-6-84 KANNISTO, 704-407-6-130 Ketunluola II, 704-407-7-43 Jussila, 704-407-12-24 Lehtimäki, 704-407-17-0 Saarela II, 704-407-25-1 Mäntyrinne ja 704-407-14-3 Rauhala.

Asemakaavan muutos koskee:

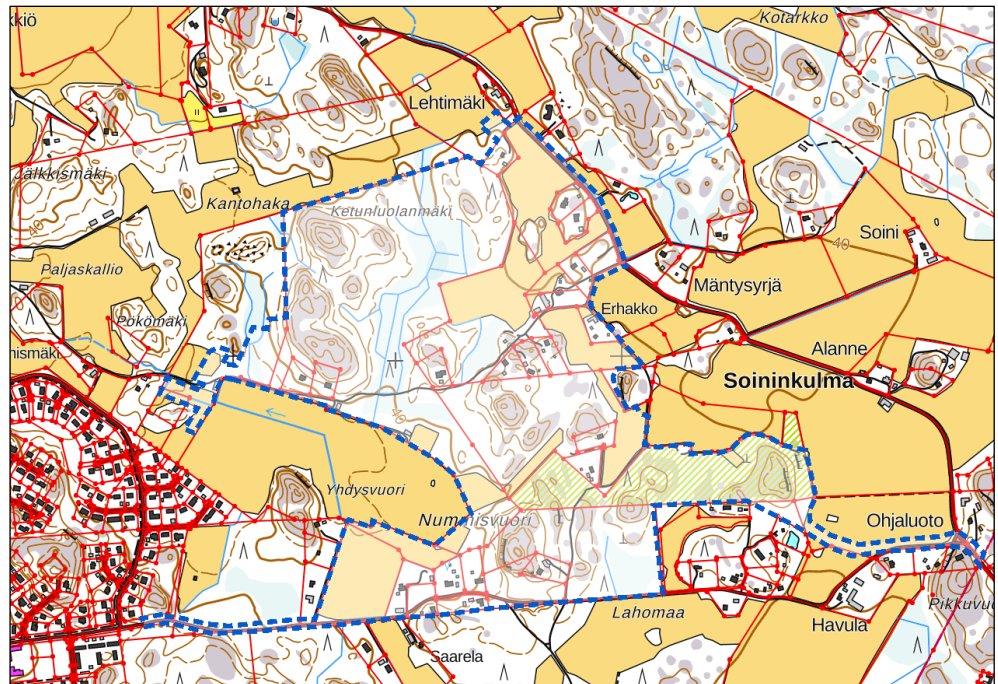
Ketunluolan asemakaavan (hyväksytty 12.11.2018) kortteleita 353, 355-357 sekä virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 353, 355-357, osa korttelista 359, korttelit 361-399 ja 550-568 sekä virkistys- ja katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä. Ruskon kunnan puolelta työtä on ohjannut rakennustarkastaja Niko Paloposki.



Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © Maanmittauslaitos.



Suunnittelualueen likimääräinen rajausta ilmakuvassa. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva, © Maanmittauslaitos.

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle noin 300 pientalotontin rakentaminen sekä suunnitella alueen sisäisen liikenteen järjestäminen

ja liittyminen ympäröivään liikenneverkkoon. Suunnittelun pohjaksi on laadittu kaavarunko. Kokonaisuudessaan alueelle on tavoitteena osoittaa asumista noin 900 asukkaalle.

Kaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita, tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

1.4. Asemakaavan esitystapa

Asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 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 suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue on Paasniitun ja Päällistönmäen asuinalueiden itä-puolista maaseutumaista haja-asutusaluetta, kalliosta metsämaata sekä peltoa. Suunnittelualaue rajautuu Isovuorentiehen koillisessa ja Ohjaluodontiehen etelässä.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 98,9 hehtaaria.

Rakennettu ympäristö ja palvelut

Suunnittelualaue on maaseutumaista haja-asutusaluetta. Suunnittelualaueella sijaitsee 20 jo rakentunutta asuinrakennusta, joista yksi on maatilalan talouskeskus. Suunnittelualaueella ei sijaitse palveluita. Lähimmät palvelut sijaitsevat kunnan keskustaajamassa.



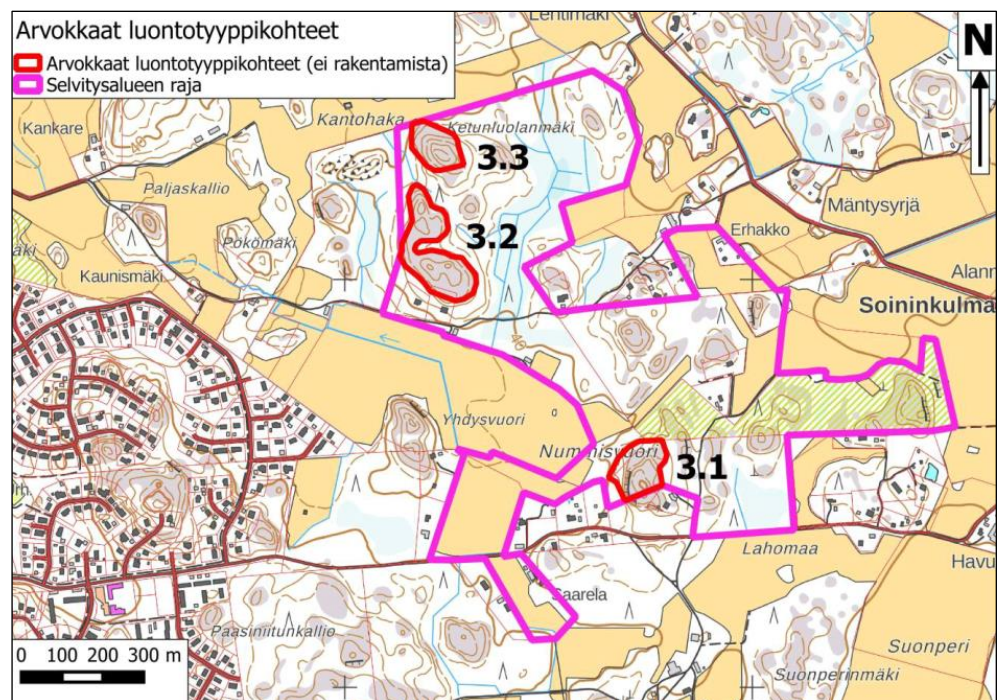
Kaavanmuutoksella Paasniitun, Hiidenvainion ja Ketunluolanmäen taajama-alue laajenee itään, ja siten se täydentää yhdyskuntarakennetta. Kunnallistekniset verkostot rajautuvat kaava-alueeseen.

Luonnonympäristö

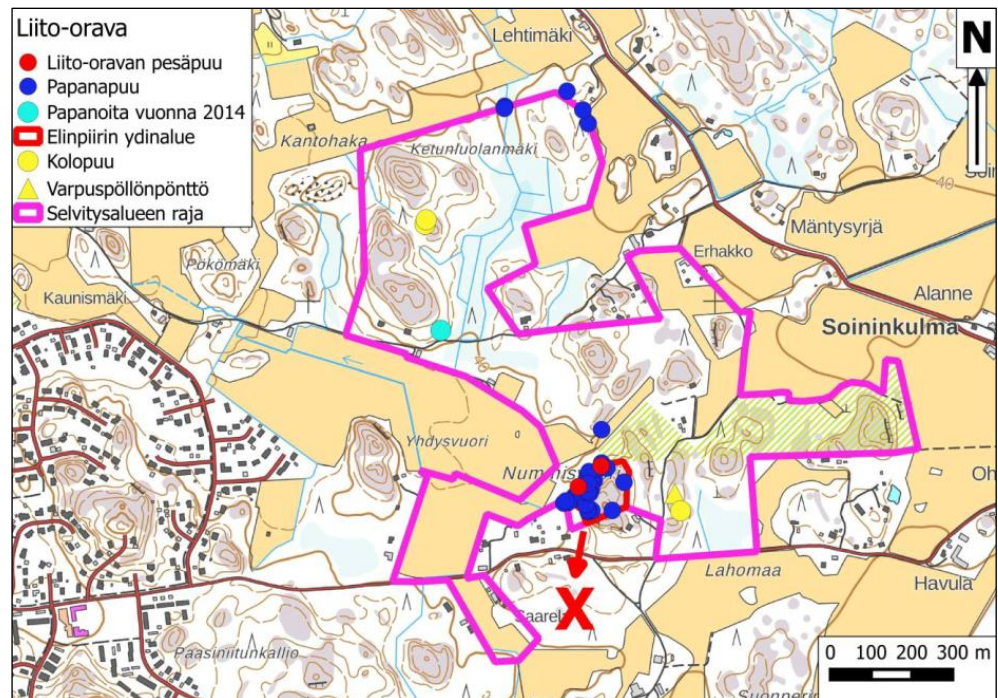
Suunnittelualaue on pääosin kalliosta metsämaata sekä peltoa, ja alueen suurimmat korkeuserot ovat noin 20 metriä. Korkeimmat kalliolaet (Ketunluolanmäki ja Nummisvuori) kohoavat noin 60 metrin korkeudelle merenpinnasta. Alueen pohjoisosassa on ojitettua suota. Alueen itä- ja eteläosassa sijaitsee maaseutumaista asutusta. Suunnittelualaueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.



Alueelta on laadittu luontoselvitys kaavoituksen yhteydessä (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 30.11.2021). Luontoselvitystä on täydennetty kaava-alueen laajentuessa vuonna 2022 (23.9.2022). Luontoselvitys ja sen täydennys ovat kaavaselostuksen liitteinä (liitteet 7 ja 8). Luontoselvityksen mukaan Ketunluolanmäen ja Nummisvuoren lakialueet ovat arvokkaita luontotyyppikohteita, ja ne tulisi jättää rakentamatta. Nummisvuori on myös liito-oravan elinpiirin ydinaluetta. Lisäksi ydinalueelta tulee säilyttää metsäyhteys etelään Ohjaluodontien yli. Merkittävät luontoarvot on esitetty seuraavissa kartoissa.



Arvokkaat luontotyyppikohteet.



Liito-oravan esiintyminen. Sijainniltaan ohjeellinen säilytettävä metsäyhteys on merkitty punaisella nuolella.

Linnuston, lepakoiden tai muun lajiston osalta ei luontoselvityksessä annettu maankäyttösuosituksia. Tarpeetonta ulkovalaistuksen lisäämistä olisi kuitenkin hyvä välttää, sillä se voi häiritä lepakoita. Valaistus olisi myös hyvä pyrkiä suuntamaan siten, että se kohdistuisi ylhäältä alas.

Suunnittelualueelle on maakuntakaavassa osoitettu Nummisvuoren suojelualue (SL 704005) sekä arvokas geologinen muodostuma. Maakunnallisesti arvokkaiden luontokohteiden selvityksessä (2018) Nummisvuoren kohdekortissa on mainittu seuraavaa:

”Hiidenvainion kylässä sijaitseva pieni, jyrkkärinteinen kallioalue, jolla on geologisia arvoja. Kallion lounaisosan jyrkässä rinteessä luonnontilainen hiidenkirnumainen painanne (kohde 05a); korkeus n. 10 m. ja pohjalta halkaisija 6 m (rauhoitettu luonnonmuistomerkki). Kulttuurivaikutteista kalliokangasmetsää (VT/CT). Kalliomännikön puusto on paikoin arvokasta korkean ikänsä puolesta, kallioalueet ovat varttuneet lähes luonnontilaisen kaltaisiksi paahdeympäristöiksi ja kohde on maisemallisesti yhtenäinen kokonaisuus. Kallion arvoluokka on 4. Geologinen opetuskohde ja paikallinen nähtävyys. Alueen kaakkoisosa kalliomäen alla on kulunut ja siinä kulkee leveä polku. Rajausta on tarkennettu maastoinventoinnin perusteella.”

Varsinais-Suomen liiton julkaisun *Geologisesti arvokkaat alueet Varsinais-Suomessa* mukaan:

”Maakunnallisesti arvokas Nummisvuori on kallioalue kaksi kilometriä Ruskon kirkonkylältä itään. Geologisesti hyvin merkittävä alue koostuu pienestä jyrkänrteisestä kallioselänteestä. Lounaisreunan jyrkänrteisen eteläpuolisella sivulla on pystyasentoinen, hiidenkirnumainen ja

korumainen muodostuma, joka on rauhoitettu luonnonmuistomerkki. Länsireunalla on loh-koutuneita jyrkänteitä ja osin ylikaltevia pintoja. Alue on merkittävä geologinen opetuskohde ja paikallinen nähtävyys."

Maakuntakaavassa suojelukohteen ja geologisen muodostuman aluerajaukset ovat toisiaan vastaavat, ja sisältävät myös esimerkiksi omakotitalon pihapiiriä. Kaavatyön yhteydessä laaditun luontoselvityksen perusteella vuoren pohjois- ja itäpuoliset metsät on maakuntakaavan mukaisen rajauksen jälkeen avohakattu tai harvennettu ja arvokkaan luontotyyppikohteen rajausta on tämän perusteella pienennetty. Suunnittelualueelta ei ole kuitenkaan tiedossa mainittua luonnonsuojelulain 95 §:n mukaista rauhoitettua luonnonmuistomerkkiä. Ajankohtaista tietoa luonnonmuistomerkkeistä ylläpitää Metsähallitus, joka toimittaa luonnonmuistomerkkien tietoja Suomen ympäristökeskukselle (SYKE), jonka karttapalvelussa ei ole esillä Nummisvuoren luonnonmuistomerkkiä.

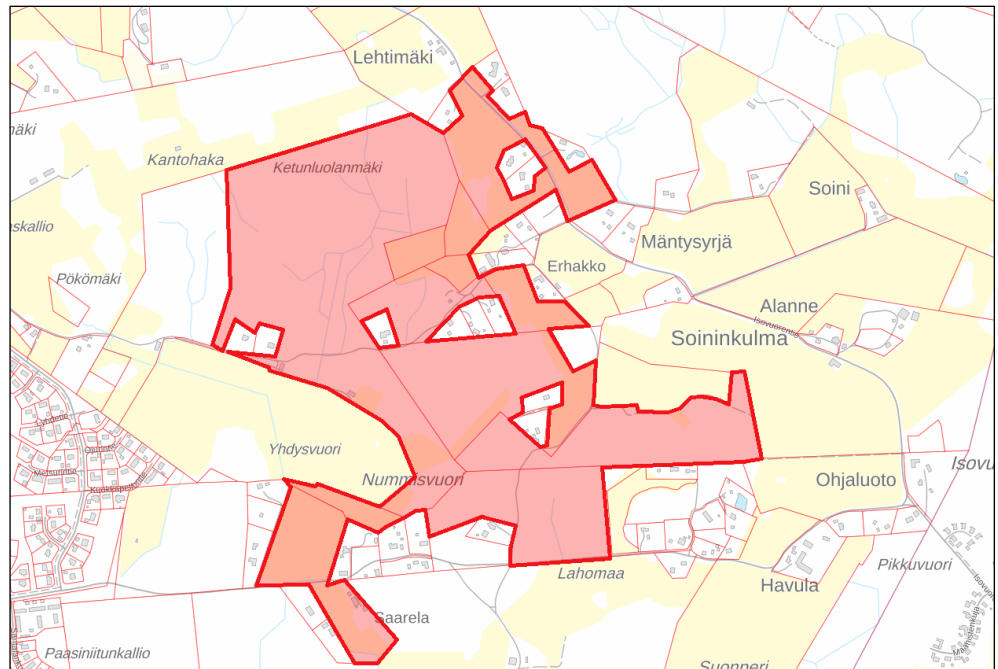
Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen inventointi kaavoituksen yhteydessä (Heilu Oy 16.7.2021). Sen perusteella alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänöksiä. Alueen eteläosassa sijaitsee muuksi kulttuuriperintökohteeksi tulkittu rajamerkki. Arkeologinen inventointi on kaavaselostuksen liitteenä (liite 9).

Alueen itäosassa Merttelän kylässä sijaitsevan Erhakon tilan pää-rakennus sisältyy Ruskon kulttuurimaisemaan ja vanhaan rakennuskantaan (Eija Suna, Varsinais-Suomen rakennuskulttuuri 1, toinen uudistettu painos, Turun maakuntamuseo ja Rusko-seura 2002). Erhakon tuvan ja kamarin käsittävä asuinrakennus rakennettiin 1934 ja sitä on laajennettu nykyiseen asuunsa 1970-luvulla. Rakennus on harjakattoinen ja pystyrimalaudoitettu. Pihapiirissä on lisäksi 1930-luvulla sementtitiilistä ja hirsistä tehty navetta sekä sauna ja perunakellari. Turun maakuntamuseon mukaan rakennukselle ei ole tarpeen osoittaa kaavassa suojelumerkintöjä, sillä rakennuksessa tehtyjen muutostöiden vuoksi suojeluperusteet ovat sittemmin rauenneet.

Maanomistus

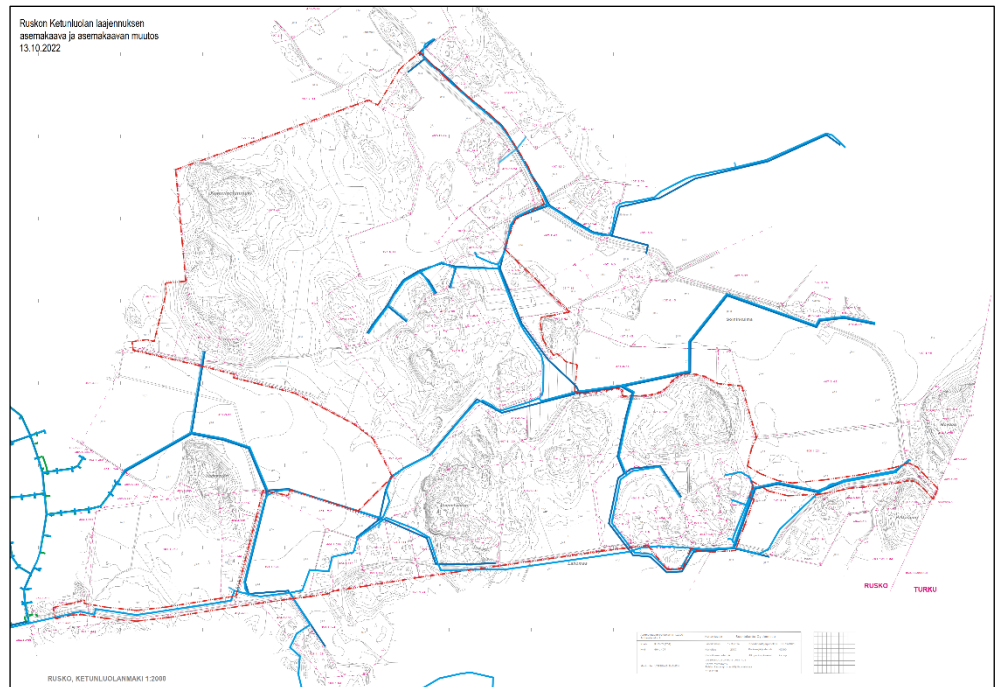
Kaava-alue on pääosin Ruskon kunnan omistuksessa. Olemassa olevat rakennuspaikat ovat yksityisessä omistuksessa. Kunnan maanomistus alueella on esitetty seuraavassa kuvassa.



Kunnan maanomistus suunnittelualueella vuonna 2022 (punainen alue).

Tekninen huolto

Suunnittelualue rajautuu lännessä Paasniitun asemakaava-alueella vesihuolto- ja sähköverkostoihin. Vesihuollosta vastaa Ruskon vesihuoltolaitos, sähköverkosta Caruna Networks Oy ja tietoliikenne verkosta DNA Oyj. Alueen läpi kulkee 20 kV:n sähkölinja, joka on sittemmin muutettu maakaapeliksi. Suunnittelualueelle on rakennettu vesijohdot ja paineviemäri, joista vastaa Soininkulman JVOK (jätevesiosuuskunta). Suunnittelun yhteydessä alueen vesihuolto tullaan suunnittelemaan uudestaan. Nykyisten vesi- ja viemäriinjien likimääräiset sijainnit on esitetty seuraavassa kuvassa.



Suunnittelualan johtokartta, jossa vesijohdot on esitetty vaalean sinisellä ja viemärit tumman sinisellä. Pohjakartta ja johtotiedot: Ruskon kunta.

Suunnittelualan länsiosassa kiinteistöllä 704-404-1-112 on oikeus ottaa talousvettä kiinteistön 704-407-17-0 alueella sijaitsevasta lähteestä sekä oikeus talousveden johtamiseen kiinteistön 704-404-1-124 kautta. Talousveden ottamisen ja johtamisen järjestäminen otetaan huomioon alueen vesi- ja viemäriverkoston suunnittelun yhteydessä.

Kaava-alueelta laaditaan hulevesiselvitystä samanaikaisesti kaavan kanssa. Hulevesiselvityksessä määritetään valuma-alueet, virtausreitit sekä hulevesimäärät nykytilassa ja tulevan kaava-alueen rakentamisen aiheuttamat vaikutukset muodostuvien hulevesien määrään. Selvityksessä määritetään myös hulevesien hallinnan reunaehdot ja periaatteet kaavan uuden rakentamisen alueelle.

Hulevesiselvitys liitetään osaksi kaavaselostusta kaavaehdotusvaiheessa.

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 vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

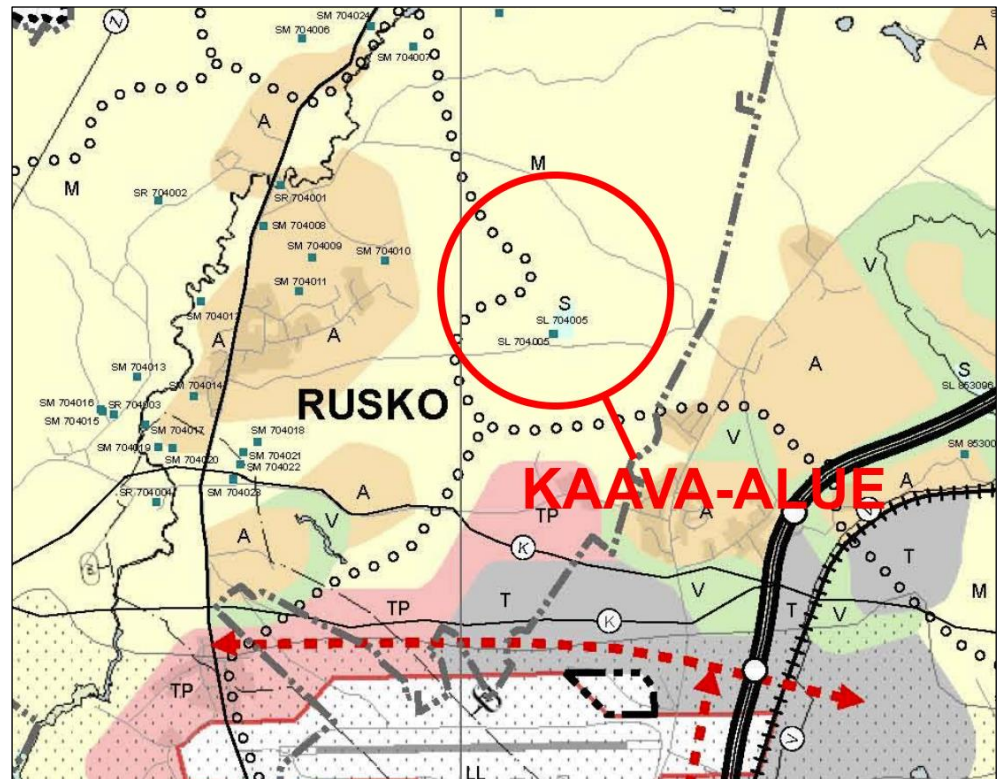
Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistama Turun kaupunkiseudun maakuntakaava.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), joka on varattu maa- ja metsätaloukseen tarkoitetuille alueille, joita voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Suunnittelumääräyksen mukaisesti olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan kuntakaavoituksessa vähäisessä määrin osoittaa myös uutta pysyvää asumista ja muita toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöhaittoja.

Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu Nummisvuoren suojelualue (S, SL 704005) sekä luontokohde (SL 704005). Suunnittelumääräyksen mukaisesti suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä. Lisäksi suunnittelualueen läpi kulkee ulkoilureitti, jonka suunnittelumääräyksen mukaisesti ulkoilureitteihin liittyvät talousmetsäalueet tulee hoitaa puistomaisina kokonaisuuksina, ja tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta.

- M** MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE
- Maa- ja metsätaloustalouden tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyväan tai loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn.
SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYS:
- Suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72§:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamaton ranta-
viivaa varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40% suunniteltavan alueen kokonaisranta-
viivasta.
- Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan kuntakaavituksella vähäisessä määrin
osoittaa myös uutta pysyvää asumista ja muita toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöhaittoja.
- o o o o ULKOILUREITTI
SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYS:
- Ulkoilureitteihin liittyvät talousmetsäalueet tulee hoitaa puistomaisina kokonaisuuksina.
- Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti.
- S** SUOJELUALUE
- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnon-, maiseman- ja viensuojelualueet.
- Tunnus (SL/SM/SR 123456) viittaa luetteloon inventoiduista kohteista ja -alueista.
SUOJELUMÄÄRÄYS:
- Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.
- LUONTOKOHDE / -ALUE
- Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista luontokohteista ja -alueista.
SUOJELUMÄÄRÄYS:
- Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

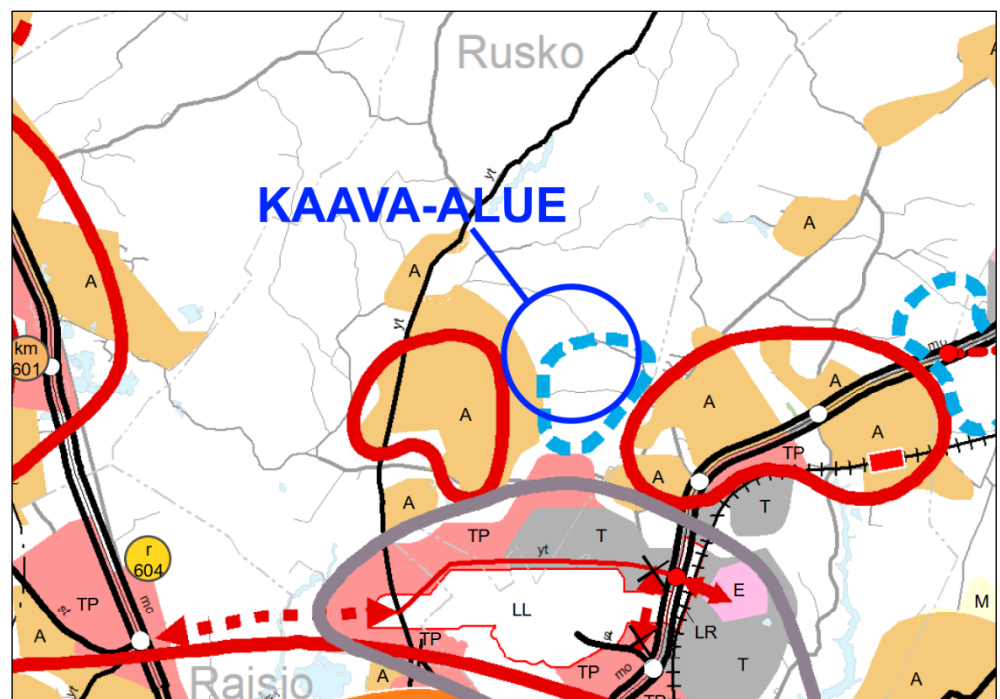
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe- maakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin 11.6.2018, ja se on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.


Suunnittelualan eteläosaan on vaihemaakuntakaavassa osoitettu yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalue, joka on varattu pitkällä aikavälillä tapahtuvalle suunnitellulle kehitykselle turvattavaksi alueeksi. Suunnittelumääräyksen mukaisesti mahdollinen alueiden käyttöönotto tulee ajoittaa aikaan, jolloin seudun yhdyskuntarakenteen kestävä kehitys sen mahdollistaa. Suunnittelulla voidaan tutkia alueen pitkän aikavälin kehittämisedellytyksiä arvioimalla vaikutukset ensisijaisten kaupunkikehittämisen kohdealueiden toteuttamiseen. Rakentaminen alueella ei saa laadullaan ja määrällään heikentää kaupunkikehittämialueiden ja taajamatoimintojen alueiden toteuttamista. Alueen suunnittelun tulee tukea kestävästi liikennejärjestelmän tavoitteita.

Suunnitteluala rajautuu länsipuolella taajamatoimintojen alueeseen (A).

Suunnittelualan likimääräinen sijainti vaihemaakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta.

 YHDYSKUNTARAKENTEEN LAAJENTUMISEN SELVITYSALUE Pitkällä aikavälillä tapahtuvalle suunnitellulle kehitykselle turvattava alue.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Mahdollinen alueiden käyttöönotto tulee ajoittaa aikaan, jolloin seudun yhdyskuntarakenteen kestävä kehitys sen mahdollistaa.

Suunnittelulla voidaan tutkia alueen pitkän aikavälin kehittämisedellytyksiä arvioimalla vaikutukset ensisijaisen kaupunkikehittämisen kohdealueiden toteuttamiseen.

Rakentaminen alueella ei saa laadullaan ja määrällään heikentää kaupunkikehittämisaikavälillä ja taajamatoimintojen alueiden toteuttamista.

Alueen suunnittelun tulee tukea kestävästi liikennejärjestelmän tavoitteita.

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioitavaa.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuuston päätöksellä 14.6.2021 ja tullut voimaan maakuntahallituksen päätöksellä 13.9.2021.

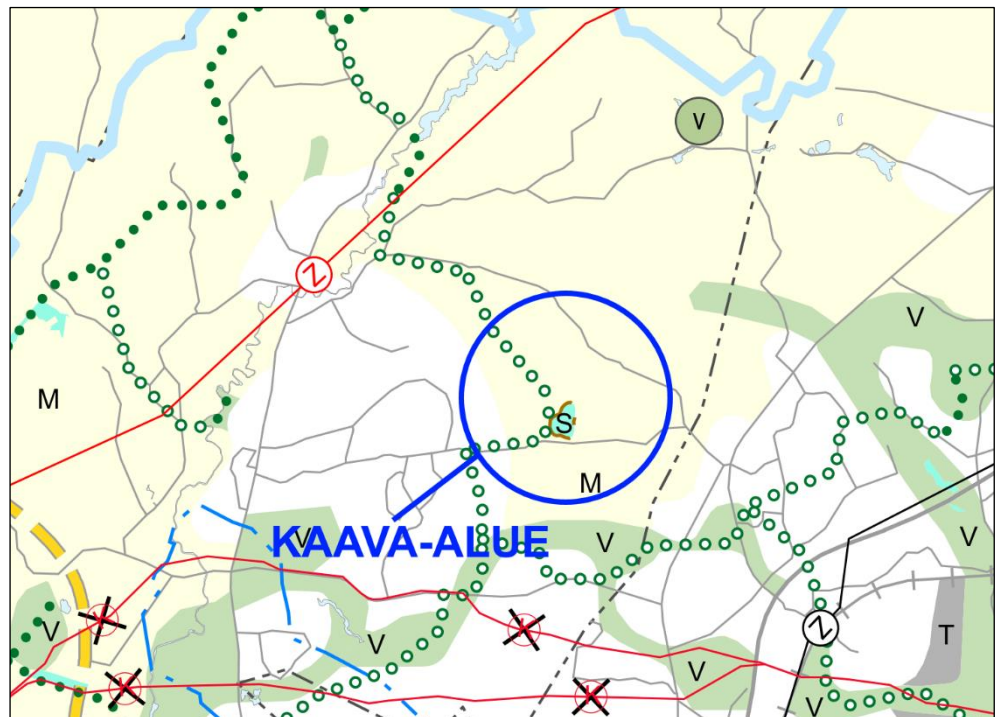
Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Suunnittelumääräyksen mukaisesti olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu Nummisvuoren suojelualue (S). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnonsuojelualueet ja luontoarvoiltaan erityiset alueet. Muiden kuin luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen tai suojeltavaksi tarkoitettujen alueiden osalta ratkaistaan alueen suojelun toteuttamistarve ja -tapa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Suojelumääräyksen mukaisesti suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä. Nummisvuoren suojelualueen rajauksella on osoitettu myös arvokkaan geologisen muodostuman osa-alue. Merkinnällä osoitetaan geologisesti arvokkaat harju-, kallio- ja moreenimuo-

dostumat, tuuli- ja rantakerrostumat sekä kivikot. Suojelumääräyksen mukaisesti alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueella sijaitsevan, geologisesti arvokkaan muodostuman suoje- luun ja hoitoon.

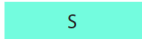


Lisäksi suunnittelualueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiver- kostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa. Suunnittelu- määräyksen mukaisesti ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunnitelta- essa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alu- een ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti luonnonarvojen ja -varo- jen vaihemaakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta.

- M** MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE
Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.
- SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.
- OHJEELLINEN ULKOILUREITTI
Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.
- SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**
Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.

	SUOJELUALUE / -KOHDE Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnonsuojelualueet ja luontoarvoiltaan erityiset alueet. Muiden kuin luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen taisyöjeltäväksi tarkoitettujen alueiden osalta ratkaistaan alueen suojelun toteuttamistarve ja -tapa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.
	SUOJELUMÄÄRÄYS: Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.
	ARVOKAS GEOLOGINEN MUODOSTUMA Merkinnällä osoitetaan geologisesti arvokkaat harju-, kallio- ja moreenimuodostumat, tuuli- ja rantakerrostumat sekä kivikot
	SUOJELUMÄÄRÄYS: Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueella sijaitsevan, geologisesti arvokkaan muodostuman suojeluun ja hoitoon.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa osoitetut kaavamerkinntät korvaavat Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan merkinnät.

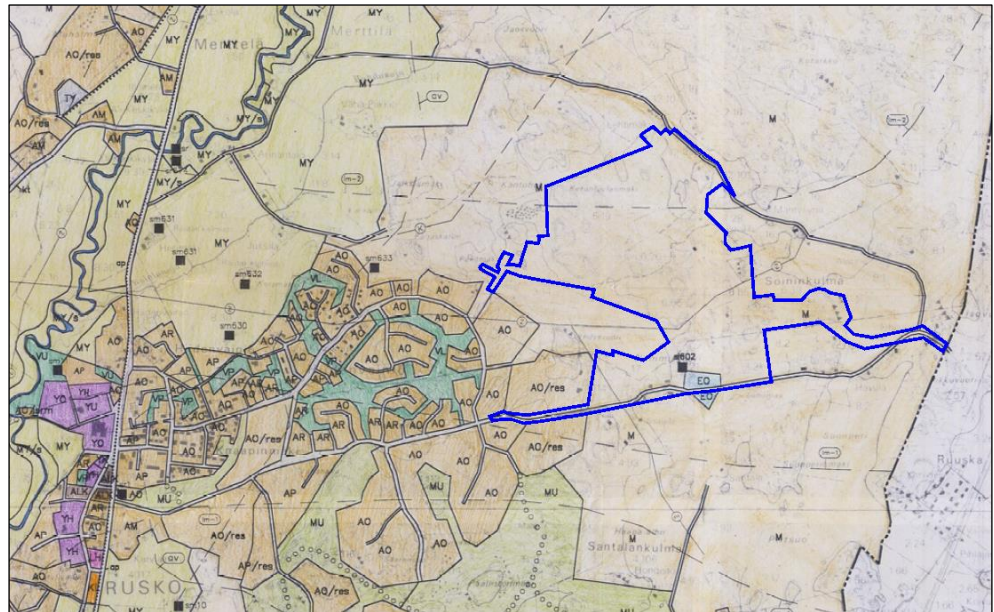
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ruskon kunnanvaltuuston 13.3.1995 hyväksymä ja Länsi-Suomen ympäristökeskuksen 23.7.1997 vahvistama (päätös nro 673AL) oikeusvaikutteinen Ruskon yleiskaava 2010. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen omakotirakentaminen.









Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu maa-ainesten ottoalue (EO). Maa-ainesten oton päätyttyä on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen jälkihoitoon ja -käyttöön. Suunnittelualueen eteläosaan Nummisvuorelle on osoitettu myös luonnonsuojelukohde ja kohteen numero (sl602).

Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu lentomelualueeksi (lm-2), jossa lentoliikenteen melu ylittää 45 dB kello 22–7 välisenä aikana (kaksinkertainen liikenne vuoteen 1991 mennessä). Suunnittelualueen läpi kulkevat tiet on osoitettu alueellisena pääväylänä (Ohjaluodontie) ja kokoojatienä (Isovuorentie). Lisäksi suunnittelualueen läpi kulkee sähkölinja (z), joka on sittemmin purettu.

Suunnittelualueen suurpiirteinen rajausta oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote oikeusvaikutteisesta Ruskon yleiskaava 2010:stä.

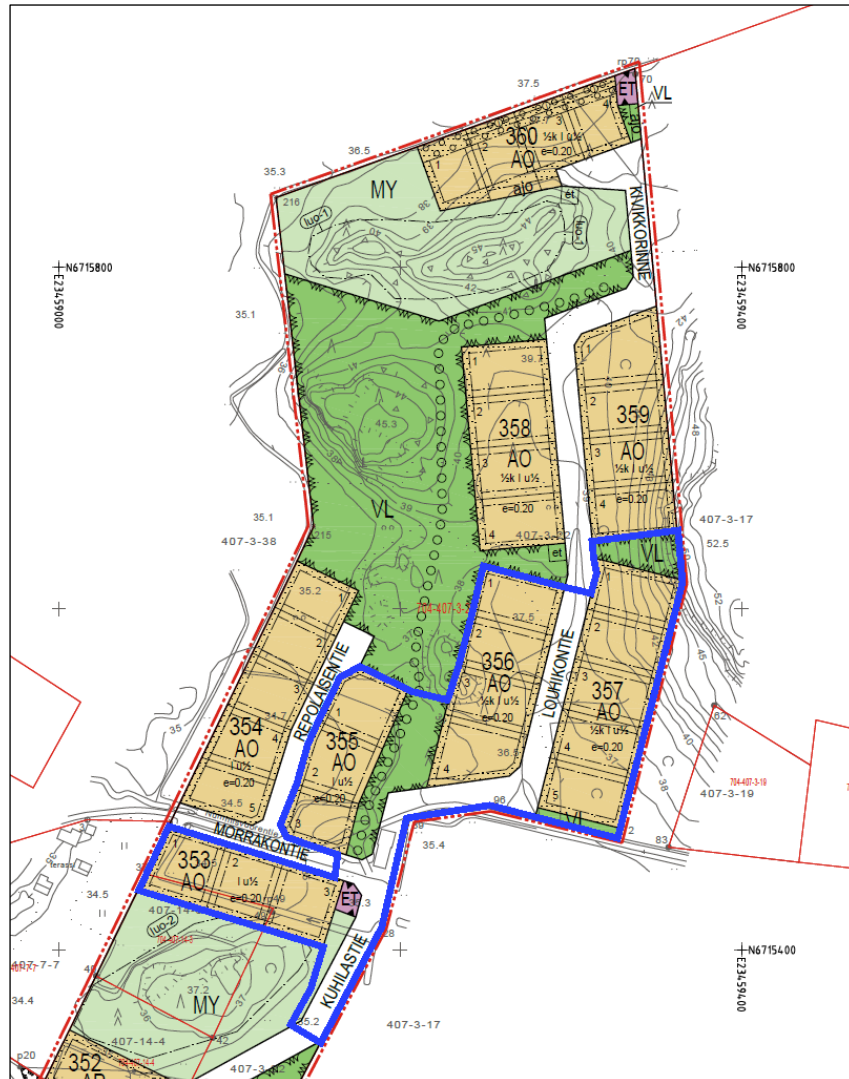
	Maa- ja metsätalousalue. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen ammatinrakentaminen.
	Maa-ainesten ottoalue. Maa-ainesten oton päättynyttä on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen järjestykseen ja -käyttöön.
	Alueellinen pääväylä
	Kokoojatie.
	Melualueen raja.
	Alueella lentoliikenteen melu ylittää 45 dB kello 22–07 välisenä aikana. (kaksinkertainen liikenne vuoteen 1991 verrattuna).
	Sähkölinja ja sen suoja-alue.
	Luonnonsuojelukohde ja kohteen numero.

Käydyissä aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluissa Ruskon yleiskaava 2010 on todettu ilmeisen vanhentuneeksi, eikä se sellaisenaan ohjaa enää asemakaavan laadintaa (maankäyttö- ja rakennuslaki 42 § 4 mom).

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, lukuun ottamatta alueen länsiosaan rajautuvaa Ruskon kunnanvaltuuston 12.11.2018 hyväksymää Ketunluolan asemakaavan muutosaluetta.

Ketunluolan asemakaavan muutosalueen likimääräinen rajaus on esitetty seuraavassa kuvassa punaisella:



Ote Ketunluolan asemakaavasta (muutosalue rajattu sinisellä).

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Ruskon kunnan 1.8.2010 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelle on vuonna 2020 laadittu kaavan pohjakartta. Pohjakarttaa on laajennettu vuonna 2022. Pohjakartta on hyväksytty Raision kaupungin maankäyttöpalveluissa 10.6.2020 (maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala), ja laajennuksen osalta 14.6.2022 (paikkatietoinsinööri Eino Hämäläinen).

Kaavamuutosalueella on käytetty lisäksi voimassa olevan Ketunluolan asemakaavan vuonna 2015 laadittua pohjakarttaa.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kunnanhallitus päätti alueen kaavoittamisesta lokakuussa 2020 (KH 19.10.2020 § 202).

Aloitteen asemakaavoittamisesta on tehnyt Ruskon kunta. Asemakaavalla lisätään kunnan asuintonttivarantoa.

Alue rajoittuu 12.11.2018 hyväksytyyn Ketunluolan asemakaava-alueeseen. Ketunluolan asemakaavassa varauduttiin alueen laajentamiseen kaava-alueen tiestöä suunniteltaessa.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 20.5.2021. Neuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä (liite 5).

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään viranomaisten lausunnot. Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

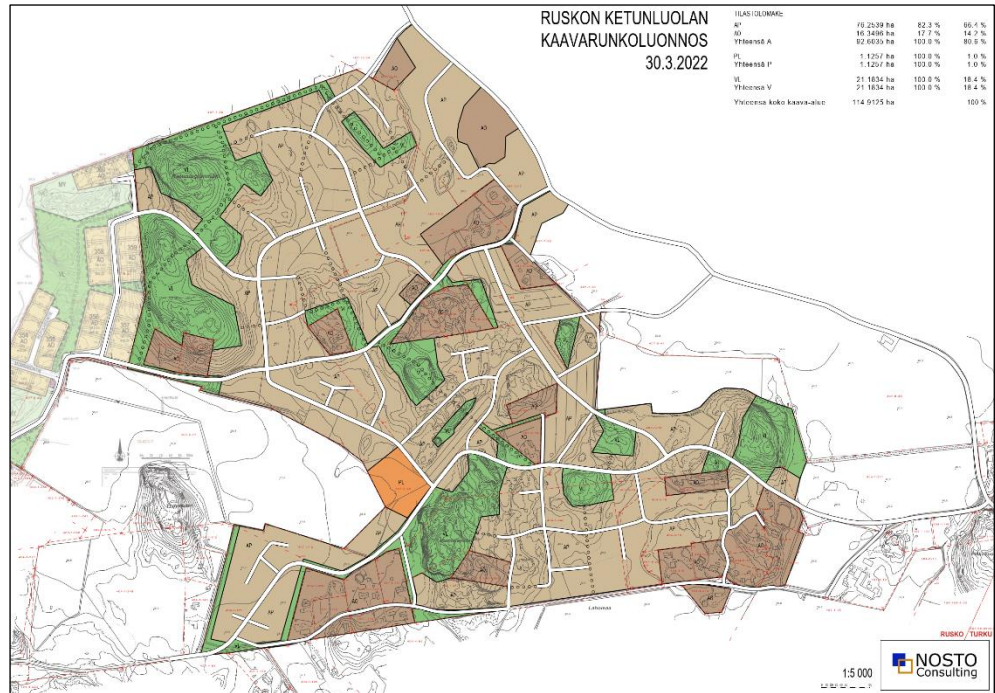
Osalliset ja vireilletulo, valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on tehty päätös Ruskon kunnanhallituksessa 19.10.2020 (§ 202).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ja kaavamutoksen vireilletulosta on päätetty kunnanhallituksessa 1.3.2021 (§ 42) ja ilmoitettu kunnan ilmoitustaululla sekä internetsivuilla 24.3.–23.4.2021 ja Ruskolaisessa 25.3.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä (liite 2).

Suunnittelualueesta laadittiin kaavaluonnoksen pohjaksi oikeusvaikutukseton kaavarunko. Kaavarungossa esitettiin alueen maankäyttö korttelitarkkuudella nykyiset rakennuspaikat erikseen esittäen, sekä suunniteltiin alueen alustava tieverkosto.

Viimeisin versio kaavarungosta on esitetty seuraavassa kuvassa ja kaavaselostuksen liitteenä (liite 6).



Suunnittelualueesta laadittu oikeusvaikutukseton kaavarunko (30.3.2022). Olemassa olevat rakennuspaikat on esitetty tummanruskealla.

Asemakaava-alueen rajaus on kaavaluonnosvaiheessa pienentynyt hieman laadittuun kaavarunkoon verrattuna alueen kaakkoisosasta.

Ruskon kunnanhallitus hyväksyi 16.4.2024 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.20__ (§ __) ja asetti kaavaluonnoksen nähtäville __.__. - __.__.20__ väliseksi ajaksi.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA)

Kunnanhallitus hyväksyi __.__.20__ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.20__ (§ __) ja asetti kaavaehdotuksen nähtäville __.__. - __.__.20__ väliseksi ajaksi.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISKÄSITTELYN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on osoitettu asuinpientalojen korttelialuetta (AP), erillispientalojen korttelialuetta (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM), lähipalvelujen korttelialuetta (PL), puistoa (VP), lähivirkistysaluetta (VL ja VL-1) sekä katualuetta.

Kaavassa on osoitettu 320 ohjeellista rakennuspaikkaa. Rakennuspaikoista 20 on jo rakentuneita.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 98,9 hehtaaria.

Mitoitus

Asemakaavassa on osoitettu yhteensä 1 PL, 304 AO, 1 AM sekä 17 AP rakennuspaikkaa.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 118 658 k-m². Rakennusoikeutta tulee asemakaava- ja asemakaavamuutosalueelle yhteensä lisää 114 194 k-m².

Alue	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)
AO (uudet)	36,6468	72 703
AO (muutosalue)	2,2528	4 506
AO (rakennetut)	10,1646	15 247
AP	6,9386	20 816
AM	0,6566	985
PL	1,1005	4 402
ET	0,1964	0
VP	0,0099	0
VL	19,5271	0
VL-1	3,4701	0
Katualue	17,7818	0

Kevyen liikenteen katualue	0,3650	0
Yhteensä	98,8854	118658

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 1).

4.2. Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan 348 pientalotontin rakentaminen sekä sisäisen liikenteen järjestäminen ja liittyminen ympäröivään liikenneverkkoon. Suunnitelmassa on osoitettu Ohjaluodontien uusi linjaus Paasniitun asemakaava-alueelta Turun kaupungin rajalle. Suunnitelmassa on huomioitu myös kaavatyön taustatiedoksi tehtyjen selvitysten tulokset, riittävä virkistysalueen määrä ja leikkipaikat, johdonmukainen ulkoilureittiverkosto, kunnallistekniikan vaatimat tilavaraukset sekä yleiskaavan ja maakuntakaavojen merkinnät ja tavoitteet.

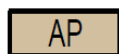
4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

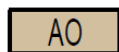
Kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen on selostuksen liitteenä (liite 3).

Korttelialueet

Korttelit 353, 355-357, 359, 361-399 ja 550-568



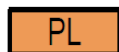
Asuinpienalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Maatilojen talouskeskusten korttelialue.



Lähipalvelurakennusten korttelialue.

Alueelle saa lisäksi sijoittaa jätteiden aluekeräyspaikan rakennuksen tai katoksen.

Eritysisalueet



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Virkistysalueet



Puisto.



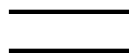
Lähivirkistysalue.



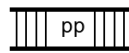
Lähivirkistysalue.

Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.

Liikenne- ja katualueet



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

4.4. Asemakaavan vaikutukset

Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotusvaiheessa.

Suhde voimassa olevaan suunnittelutilanteeseen

Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavalla rakentuu Ruskon keskustaajamaan tukeutuva noin 900 asukkaan uusi asuinalue, sekä uusi katuyhteys Ruskon keskustaajaman ja Turun Yli-Maarian välille. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistämällä koko maan monikeskuksista verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta alueen elinvoimaa ja vahvuuksia hyödyntäen, sekä luomalla edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

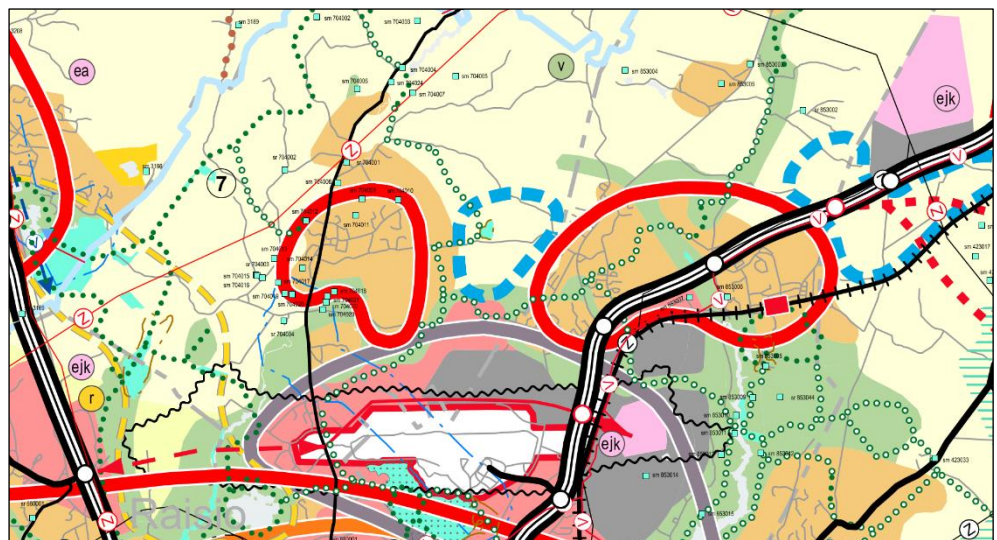
Uuden asuintaajamia yhdistävän katuyhteyden ja kaavassa suunniteltujen lähivirkistysalueiden ja ulkoilureittiverkoston myötä asemakaava edistää palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta. Asemakaavassa on myös otettu huomioon melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvien ympäristö- ja terveyshaittojen ehkäisy katuverkostoa, virkistysalueita ja rakennuspaikkojen sijoittelua suunniteltaessa.

Vaikutukset maakuntakaavaan

Kaava-alue sijoittuu voimassa olevien maakuntakaavojen yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalueelle, joka on varattu pit-

källä aikavälillä tapahtuvalle suunnitellulle kehitykselle turvattavaksi alueeksi. Suunnittelumääräyksen mukaisesti mahdollinen alueiden käyttöönotto tulee ajoittaa aikaan, jolloin seudun yhdyskuntarakenteen kestävä kehitys sen mahdollistaa. Suunnittelulla voidaan tutkia alueen pitkän aikavälin kehittämisedellytyksiä arvioimalla vaikutukset ensisijaisten kaupunkikehittämisen kohdealueiden toteuttamiseen. Rakentaminen alueella ei saa laadullaan ja määrällään heikentää kaupunkikehittämisalueiden ja taajamatoimintojen alueiden toteuttamista. Alueen suunnittelun tulee tukea kestävästi liikennejärjestelmän tavoitteita.

Maakuntakaavassa Ruskon keskustaajaman ympäristöön osoitettu kaupunkikehittämisen kohdealue on lähes täyteen rakennettu eikä vapaita tontteja juuri ole jäljellä. Ruskon kunta on pitkäjänteisesti hankkinut raakamaata maakuntakaavassa osoitetulta yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalueelta. Tonttivarannon ehtyessä alueen asemakaavoitus on tullut ajankohtaiseksi. Alueen kaavoitus alkoi alueen länsilaidalla Ketunluolan asemakaavalla vuonna 2018. Nyt suunniteltu laajennus kattaa koko Ketunluolanmäen ja Nummisvuoren alueen, ja tiivistää osaltaan yhdyskuntarakennetta yhdistäen Ruskon keskustaajaman ja Turun Yli-Maarian taajama-alueet toisiinsa. Uusi katuyhteys Ruskon ja Yli-Maarian välillä mahdollistaa tehokkaan poikittaissuuntaisen joukkoliikenteen suunnittelun taajamien välille. Asemakaavassa on huomioitu maakuntakaavojen ohjeellinen ulkoilureitti, suojelualue ja arvokas geologinen muodostuma. Asemakaava toteuttaa voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita.



Ote Varsinais-Suomen voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalueet on osoitettu sinisellä katkoviivalla ja kaupunkikehittämisen kohdealueet punaisella yhtenäisellä viivalla.

Yleiskaavallinen tarkastelu

Käydyissä viranomaisneuvotteluissa Ruskon yleiskaava 2010 on todettu ilmeisen vanhentuneeksi, eikä se sellaisenaan ohjaa enää asemakaavan laadintaa (maankäyttö- ja rakennuslaki 42 § 4 mom). Tämän vuoksi kaavatyön yhteydessä on tehty yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on selvitetty asemakaavan sisältövaatimusten toteutumisen lisäksi yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista. Arviointi suoritettiin käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen suunnittelualueella (maankäyttö- ja rakennuslaki 39 § 2. momentti kohdat 1–9).

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Suunniteltu maankäyttö rajautuu olemassa olevaan taajamaan, ja täydentää näin yhdyskuntarakennetta. Rakennuspaikat on pyritty suunnittelemaan olemassa olevan liikenneverkoston tuntumaan. Viherverkostossa on huomioitu ekologinen kestävyys.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Suunnitelma tehostaa yhdyskuntarakenteen käyttöä ja kunnallisteknisen verkoston ja tieverkon käyttöä.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Toteutuessaan suunnitelma parantaa asumispalveluiden saatavuutta kunnan alueella. Sekä julkiset että yksityiset palvelut ovat alueelta hyvin saavutettavissa.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Toteutuessaan uusi taajamien välinen katuyhteys parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Muun liikenteen ja virkistystarpeet on huomioitu suunnitelmassa. Kunnallistekniset verkostot ovat järjestettävissä tarkoituksenmukaisella tavalla.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Alueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia kunnan elinkeinoelämään. Kaavan toteuttamisvaiheessa kaavan mukainen rakentaminen luo työllistymismahdollisuuksia kunnan alueella. Uusilla asukkailla on positiivinen vaikutus kunnan elinkeinoelämään.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia ympäristöhaittojen vähentämisessä.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Suunnittelualue rajautuu rakennettuun ympäristöön. Maaseutu- maisella haja-asutusalueella muutos on merkittävä. Maisemavai- kutuksia on pyritty lieventämään sijoittamalla rakentaminen met- sän suojaan. Tärkeimmät luontoarvot on huomioitu suunnitel- massa.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Alueella on varattu riittävästi virkistykseen soveltuvia alueita. Suunnitelmassa on esitetty johdonmukainen ulkoilureittiverkosto.

Johtopäätökset

Laadittava asemakaava ja asemakaavan muutos ei edellytä erilli- sen yleiskaavan laadintaa. Asemakaavassa voidaan ottaa huomi- oon pääosa maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle asetetu- tuista sisältövaatimuksista. Suunnittelualueelle on mahdollista jär- jestää hyvä elinympäristö.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Toteutuessaan kaava-alueelle rakentuu asuntoja noin 900 uudelle asukkaalle, millä on merkittävä positiivinen vaikutus Ruskon kun- nan (6 438 asukasta 31.12.2023) ja Ruskon keskustaajaman (noin 2 500 asukasta) väestökehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue rajautuu lännessä ja lounaassa Paasniitun ja Päällistön- mäen asemakaava-alueeseen, ja Ruskon keskustaajaman yhdys-

kuntarakenteeseen. Etäisyys Ruskon kirkonkylän, kuten myös Turun Yli-Maarian palveluista on noin kolme kilometriä. Toteutuessaan uusi asuinalue täydentää yhdyskuntarakennetta ja parantaa kulkuyhteyksiä ja joukkoliikenteen toteuttamisedellytyksiä uuden Yli-Maariaan johtavan katuyhteyden myötä.

Yhdyskuntatalous

Toteutuessaan asemakaavalla on huomattavia positiivisia taloudellisia vaikutuksia tonttien myynnin ja asukasmäärän kasvun myötä. Kaava-alue rajautuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin ja tieverkkoon. Kustannuksia aiheutuu uusien palvelujen järjestämisestä, kaava-alueen kunnallistekniikan ja katujen rakentamisesta sekä ylläpidosta ja hoidosta. Ylimääräisiä kustannuksia saattaa aiheutua myös maaperän aiheuttamista perustamiskustannuksista.

Taajamakuva

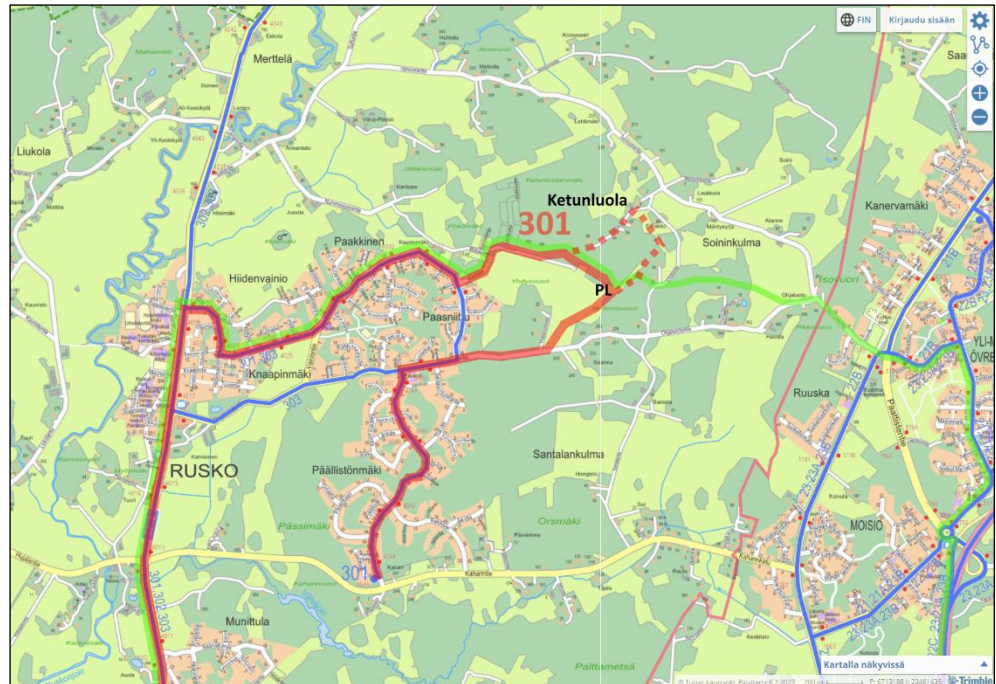
Toteutuessaan kaavalla on vaikutuksia taajamakuvaan, kun uusi asuinalue ja katuyhteys rakentuvat nykyiselle maaseutumaiselle haja-asutusalueelle. Alueen rakennuspaikat ja katuverkko pyritään rakentamaan maastonmuodot ja olosuhteet huomioiden siten, että rakentaminen sulautuisi mahdollisimman hyvin olemassa olevaan maastoon. Rakentamisen yhteydessä rakennetun ympäristön laadulla voidaan vaikuttaa alueen taajamakuvaan. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä rakentamisen ja ympäristön laadun suhteen. Kaavas suunnitelman havainnekuvat on esitetty kaavaselostuksen liitteenä (liite 4). Havainneaineistosta tehty video on katsottavissa osoitteessa https://youtu.be/IJHDDrGH_W0. Havainnemateriaali ei täysin vastaa suunnittelutilannetta. Materiaalia ajankohtaistetaan kaavaehdotusvaiheeseen.

Kulkuyhteydet ja liikenne

Kaavatyössä on osoitettu alueen sisäinen katuverkko sekä uusi katuyhteys Ruskon keskustaajaman ja Turun Yli-Maarian välille. Kaavassa on huomioitu kevyen liikenteen vaatimat tilavaraukset katualueilla sekä johdonmukainen ulkoilureittiverkosto. Katualueiden väylien ja viheralueiden reittien tarkempi suunnittelu tapahtuu toteutussuunnittelun yhteydessä.

Suunnittelun yhteydessä on huomioitu joukkoliikenteen tarpeet siten, että kaava-alueelle voidaan toteuttaa alueen kattava joukkoliikenteen reitti. Ruskon keskustaajaman ja Turun Yli-Maarian yh-

distävä katuyhteys mahdollistaa myös joukkoliikenteen poikittais-yhteyden ja mahdollisen rengasreitin Turun keskustan, Ruskon ja Yli-Maarian välille. Seuraavassa kuvassa on esitetty suunnittelualueen ja lähiympäristön nykyiset ja mahdolliset uudet bussireitit.



Nykyisen bussilinjan 301 mahdollinen uusi linjaus on esitetty punaisella viivalla ja vaihtoehtoinen reitti punaisella katkoviivalla. Uuden katuyhteyden mahdollistama bussireitti on esitetty vihreällä viivalla. Nykyiset bussilinjat näkyvät pohjakartassa sinisellä viivalla. Lähde: Turun seudun karttapalvelu.

Kaavan toteutumisen arvioidaan lisäävän erityisesti Ohjaluodontien (suunnittelualueelta Ruskon keskustaan) ja Vahdontien (Ruskolta Turkuun) liikennettä. Toisaalta uusi katuyhteys Yli-Maariaan mahdollistaa liikkumisen myös itään Tampereen moottoritille, ja tehokkaamman joukkoliikenteen suunnittelun. Suunnittelualueelle mitoitettujen rakentamisten arvioidaan tuottavan enintään noin 1 500 ajoneuvon vuorokausiliikennemäärän (kvl). Arvio perustuu lähialueen toteutuneiden liikennemäärien vertailuun.

Olemassa olevien katuyhteyksien ja liittymien arvioidaan olevan riittäviä liikennemäärän lisäykseen nähden.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue tukeutuu Ruskon keskustaajaman palveluihin, jotka sijaitsevat noin kolmen kilometrin etäisyydellä alueelta. Suurin piirtein samalla etäisyydellä ovat Turun Moision palvelut. Kaava-alueen keskelle on osoitettu lähipalvelurakennusten kortte-

lialue, jonne voi toteutua pienimuotoisia kaupallisia tai julkisia palveluja, esimerkiksi elintarvikemyymälä tai varhaiskasvatuksen yksikkö.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelta on laadittu kaavatyön yhteydessä arkeologinen inventointi. Alueella ei sijaitse muinaisjäännöskohteita. Alueelta havaittu muu kulttuuriperintökohde on huomioitu kaavakartalla. Ajankohittaisen tiedon mukaan alueelta ei myöskään ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Tekninen huolto

Kaava-alue rajautuu kunnalliseen vesihuoltoverkostoon sekä sähköjakeluverkostoon. Suunnittelualueelle on rakennettu vesijohdot ja paineviemäri, joista vastaa Soininkulman JVOK (jätevesiosuuskunta). Suunnittelun yhteydessä alueen vesihuolto- ja sähköjakeluverkosto tullaan suunnittelemaan kokonaisuudessaan uudelleen. Kaavassa on huomioitu teknisen huollon vaatimat tilavaraukset. Hulevesien hallintaan suositellaan luonnonmukaista käsittelyä. Hulevesien hallinnan tarkempi suunnittelu tapahtuu kaavaehdotusvaiheessa. Teknisen huollon vaikutukset rajautuvat lähinnä suunnittelualueelle.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavalla arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön, kun alueen asuinkorttelit, lähipalvelut ja virkistysalueet valmistuvat. Kaavassa on huomioitu luonnontilaisiksi jätettävät arvokkaat luontotyyppikohteet sekä riittävät virkistysalueet ja johdonmukainen ulkoilureittiverkosto. Virkistysalueilla on osoitettu ohjeellisesti tilavaraukset leikkipaikoille ja lähipalvelurakennusten korttelialueelle (PL) on mahdollista rakentaa esimerkiksi pieni pelikenttä. Virkistysalueiden tarkempi suunnittelu tapahtuu toteutus-suunnittelun yhteydessä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaava-alueen maisemarakenne ja luonnonolot muuttuvat merkittävästi, kun alueen rakentaminen alkaa. Kaavan toteutumisen myötä alue muuttuu pääosin rakennetuksi ympäristöksi, ja maaseutumainen haja-asutusalue muuttuu melko tiiviiksi pientaloalueeksi. Maisema-arvot on pyritty huomioimaan sijoittamalla rakentaminen pääosin metsän suojaan. Uudet rakennuspaikat rajautuvat

avoimen alueen reunaan alueen länsipuolella Yhdysvuoren ja Nummisvuoren välisellä peltoaukealla, missä on varauduttu alueen mahdolliseen laajenemiseen peltoalueelle, sekä alueen itäosassa, missä uudet rakennuspaikat pääosin sulautuvat nykyiseen asutukseen ja maaseutumaisemaan. Alueen länsiosassa ja keskivaiheilla rakennuspaikkoja on osoitettu myös peltoalueille.

Asemakaavalla on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 118 658 k-m². Kaavan yleisten määräysten mukaisesti rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Hulevesien hallintaan suositellaan luonnonmukaista käsittelyä. Hulevesien hallinnan tarkempi suunnittelu tapahtuu kaavaehdotusvaiheessa.

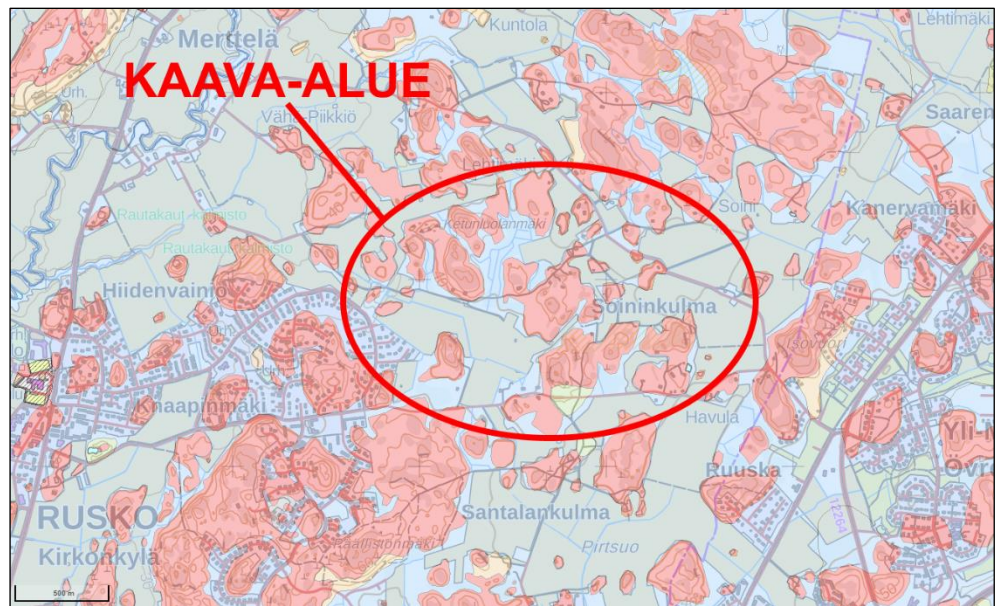
Kaava-alueelta laaditun luontoselvityksen ja sen täydennyksen suositukset on huomioitu kaavassa. Arvokkaat luontotyyppikohteet on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina (luo-1), ja liito-oravan elinpiirin ydinalue ja säilytettävä metsäyhteys on osoitettu lähivirkistysalueena, jossa liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää (VL-1). Liito-oravan elinpiirin ydinalue on osoitettu lisäksi suojeltavana alueen osana (s-1), jossa alueen puusto tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyvät. Nummisvuori on osoitettu kaavassa lisäksi arvokkaana harjualueena tai muuna geologisena muodostumana (ge). Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä alueen luontoarvoja heikentäviä vaikutuksia, sillä alueelta havaitut luontoarvot on asianmukaisesti huomioitu kaavassa. Kaavassa on osoitettu myös virkistysalueita tarkoituksenmukaisesti.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Kaavalle ei arvioida olevan oleellista vaikutusta pohjaveteen tai pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Kaava-alueen maaperä on pääosin kalliomaata (maaperä enintään 1 metri, yleensä moreenia) ja savea. Aivan kaava-alueen eteläreunassa maaperä on pienellä alueella hiekkaa. Rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan siten, että rakennettavuus on mahdollisimman hyvä. Savimailla rakentamisesta saattaa aiheutua ylimääräisiä perustamiskustannuksia, jotka tarkentuvat alueen rakentuessa.



Ote maaperäkartasta. Kartassa kallioma on esitetty punaisella, savi sinisellä, hiekka vihreällä ja moreeni oranssilla. Lähde: Geologian tutkimuskeskus.

Ilmastovaikutukset

Asemakaavan ilmastovaikutukset on arvioitu ympäristöhallinnon ilmastokestävän kaavoituksen (KILVA) työkalulla (<https://www.ymparisto.fi/KILVA>). Työkalun lopputuloksena syntyy "tarkistuslista" seikoista, jotka kuvaavat kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Tulokset ovat lähtökohtana tarkemmille selvityksille tai jatkokeskustelulle. Työkalussa on huomioitu sekä ilmastonmuutoksen hillintä että siihen sopeutuminen. Työkalun lopputuloksena syntyvä tarkistuslista on kaavaselostuksen liitteenä (liite 10).

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin tai sosiaalisiin oloihin. Kaavalla ei arvioida olevan muita merkittäviä vaikutuksia.

4.5. Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai sen lähellä ei ole häiriöitä aiheuttavia toimintoja. Ruskon yleiskaava 2010:ssä alueelle osoitettu lentomelualue (Im-2) on myöhemmässä tarkastelussa (Turun kaupunkiseudun maakuntakaava 2004) supistunut eikä nykytiedon mukaan ulotu suunnittelualueelle. Finavia Oyj on laatinut vuonna 2020 Turun lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2019 vuoden tilanteen sekä 2030 vuoden ennusteen mukaan. Melualue sijoittuu lentokenttään nähden itä-länsi suuntaisesti suunnittelualueen sijaitessa melualueen ulkopuolella lentokentän pohjoispuolella.

4.6. Nimistö

Alueelle osoitetaan Kuhilastie, Louhikontie, Viipurintie, Isovuorentie, Laasolantie, Kolkkalantie, Näykintie, Kololantie, Uudenkirkontie, Johanneksentie, Metsäpirtintie, Pinnoniementie, Ohjaluodontie ja Erhakontie -nimiset kadut. Alueen nimistö täydentyy kaavaehdotusvaiheessa.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus. Kaavan tueksi on laadittu myös havainnemateriaalia, joka on kaavaselostuksen liitteenä 4. Havainnemateriaali ei sitovasti ohjaa tulevaa rakentamista.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on kuulutuksella saanut lainvoiman. Alueen toteuttamisen ajoitus tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Ruskon kunta.

Turussa 16.4.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742

Iiris Hongisto
rakennusarkkitehti