

RUSKON KUNTA

PÄÄLLISTÖNMÄEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



7.11.2024

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	8
Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	8
Maanomistus	9
Tekninen huolto	9
2.2. Suunnittelutilanne	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	9
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	11
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	12
Yleiskaava	13
Asemakaava	14
Rakennusjärjestys	14
Kaavan pohjakartta	14
Rakennuskiellot	15
3. Suunnittelun vaiheet	16
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö	16
Osalliset ja vireilletulo, valmisteluvaihe	16
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen	17

4. Asemakaavan kuvaus	18
4.1. Kaavan rakenne	18
Mitoitus.....	18
4.2. Tavoitteiden toteutuminen	18
4.3. Aluevaraukset	18
Korttelialueet	19
Virkistysalueet	19
Liikenne- ja katualueet	19
4.4. Asemakaavan vaikutukset.....	19
Suhde voimassa olevaan suunnittelutilanteeseen	19
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
Asemakaavan muut vaikutukset.....	25
4.5. Ympäristön häiriötekijät.....	25
4.6. Nimistö	25
5. Asemakaavan toteutus.....	26
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	26
5.3. Toteutuksen seuranta.....	26

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
- 4) Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista KILVA
- 5) Luontoselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy)
- 6) Arkeologinen inventointi (Heilu Oy)
- 7) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 8) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta

TAUSTAMATERIAALI

Turun lentoasema, Lentokonemeluselvitys, Tilanne 2019 ja ennuste 2030, Finavia Oyj, 12.11.2020.

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	24.6.2024	Käsitelty Ruskon kunnanhallituksessa 12.8.2024 § 154.
1.0	Kaavaehdotus	7.11.2024	Käsitelty Ruskon kunnanhallituksessa __.__.2024 § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

PÄÄLLISTÖNMÄEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

Asemakaava koskee:

Rakentamatonta metsätalousaluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 569-576, lähivirkistysaluetta ja katualueita.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä.

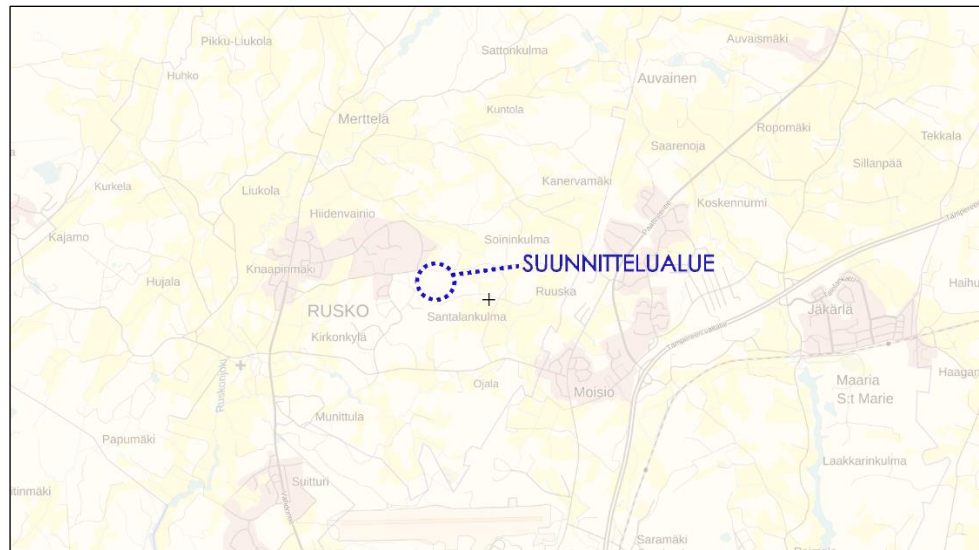
Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	20.8.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	21.8.–20.9.2024
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__.20__
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.20__

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnitteluala sijaitsee Ruskon Päälistönmäen asuinalueen itäpuolella, noin kahden kilometrin etäisyydellä Ruskon keskustan palveluista. Kaava-alue sijoittuu Santalankulmantien ja Ohjaluodontien välimaastoon. Suunnittelualan pinta-ala on noin 10,2 ha. Kaava-alue on pääosin kallioista metsämaata. Alue on Ruskon kunnan omistuksessa.

Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa:



Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttaraja, © Maanmittauslaitos.

Suunnittelualueen tarkempi sijainti on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa alueelle noin 40 pientalotontin rakentaminen. Alueen on tarkoitus toimia Päälistönmäen jo rakentuneen pientaloalueen jatkeena ja laajenusosana. Samalla kaava kytkee yhteen jo rakentuneet pientaloalueet sekä koillispuolella suunnitteilla olevan Ketunluolan asemakaavan muutos- ja laajennusalueen.

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

Suunnitteluala on jo rakentuneen Päälistönmäen asuinalueen itäpuolista kallioista metsämaastoa. Alue rajautuu pohjoisessa Ohjaluodontiehen, ja muissa ilmansuunnissa metsäalueisiin. Suunnittelualan pinta-ala on noin 10,2 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala on pääosin kallioista, talousmetsänä ollutta metsämaata. Alueen korkeusvaihtelut ovat suurimmillaan noin 14 metriä.

Alueen maaperä on pääosin kalliomaata ja pienemmiltä osin savea (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>).

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2024 aikana (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envio Oy). Luontoselvitykseen sisältyivät kasvillisuus- ja luontotyyppikartoitus, liito-oravakartoitus, lepakkokartoitus, pesimälinnustokartoitus, muiden uhanalaisten, silmälläpidettävien ja EU:n direktiivilajien esiintymien selvitys ja ekologisten yhteyksien tarkastelu.

Luontoselvityksen mukaan alueen metsät ovat pääosin tehokkaasti hoidettuja, mutta Ohjaluodontien varrella kasvaa hieman luonnonalaisempaa ja vanhempaa metsää. Alue rajoittuu suoraan tiheästi rakennettuun, laajaan omakotiasutukseen, joten virkistyskäyttö on vilkasta, ja maastossa on polkuja.

Selvityksessä alueelta ei havaittu yhtäkään luontoarvoiltaan merkittävää luontotyyppiä tai huomionarvoisia lajeja, joita tulisi huomioida kaavassa, mutta alueen liito-oravalle erityisen hyvin sopivat metsiköt tulisi säilyttää rakentamattomana.

Luontoselvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 5.



Suunnittelualan maastoa.



Rakennettu ympäristö

Suunnitteluala on rakentamaton metsämaa. Alue tukeutuu Päälistönmäen jo rakentuneeseen pientaloalueeseen. Alue on Suomen ympäristökeskuksen aineistoissa osoitettu tiiviiksi taajamarakenteeksi.



Santalankulmantietä ja Ohjaluodontietä.



Suunnitteluala on saavutettavissa myös kestävin liikkumismuodoin. Kuvat Ohjaluodontien ja Levolantien risteyksestä.

Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Alueelta on laadittu kaavatyön yhteydessä arkeologinen inventointi (Kalle Luoto, Heilu

Oy). Inventoinnissa alueelta ei havaittu uusia muinaisjäännöskoh-
teita. Arkeologinen inventointi on kaavaselostuksen liitteenä 6.

Maanomistus

Kaava-alue on Ruskon kunnan omistuksessa.

Tekninen huolto

Alue tullaan liittämään Ruskon vesihuoltolaitoksen toiminta-aluee-
seen, Carunan sähköverkkoon sekä DNA:n tietoliikenneverkkoon.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttö-
tavoitteista ainakin seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hy-
viin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alu-
eiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle
yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti ole-
massa 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, käve-
lyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta ai-
heutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

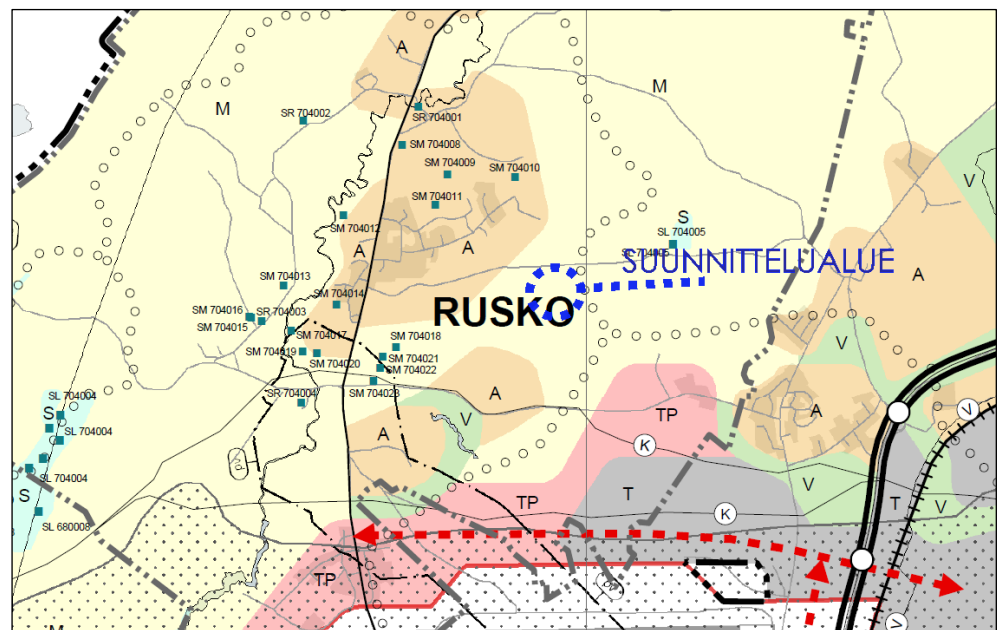
Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 23.8.2004
vahvistama Turun kaupunkiseudun maakuntakaava.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Aluemerkinällä on osoitettu maa- ja metsätaloukskäyttöön tarkoitettut alueet, joita voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Suunnittelumääräyksen mukaan olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan kuntakaavoituksella vähäisessä määrin osoittaa myös uutta pysyvää asumista ja muita toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöhaittoja.

Suunnittelualueen tuntumaan on osoitettu myös ulkoilureitti. Suunnittelumääräyksen mukaan ulkoilureitteihin liittyvät talousmetsäalueet tulee hoitaa puistomaisina kokonaisuuksina. Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



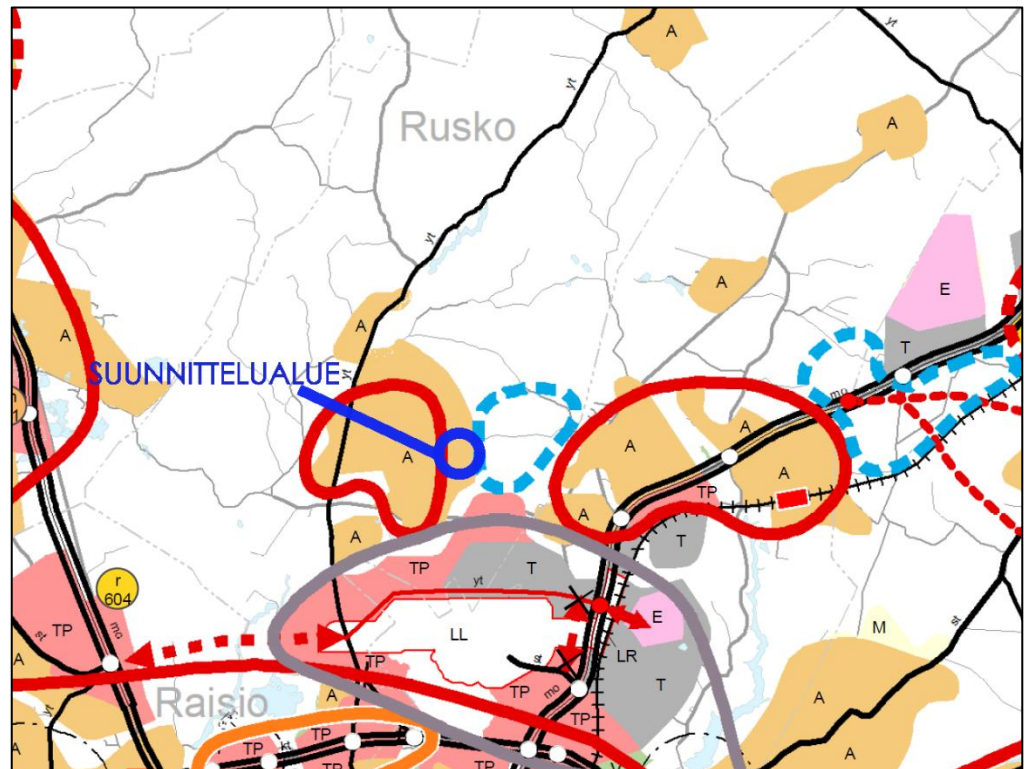
Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta.

- M** **MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE**
- Maa- ja metsätaloukskäyttöön tarkoitettut alueet, joita voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn.
 - SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**
 - 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 kuntakaavoituksella vähäisessä määrin
osoittaa myös uutta pysyvää asumista ja muita toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöhaittoja.
- o o o o** **ULKOILUREITTI**
- SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**
- Ulkoilureitteihin liittyvät talousmetsäalueet tulee hoitaa puistomaisina kokonaisuuksina.
 - Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Merkintä sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.



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

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.

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

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

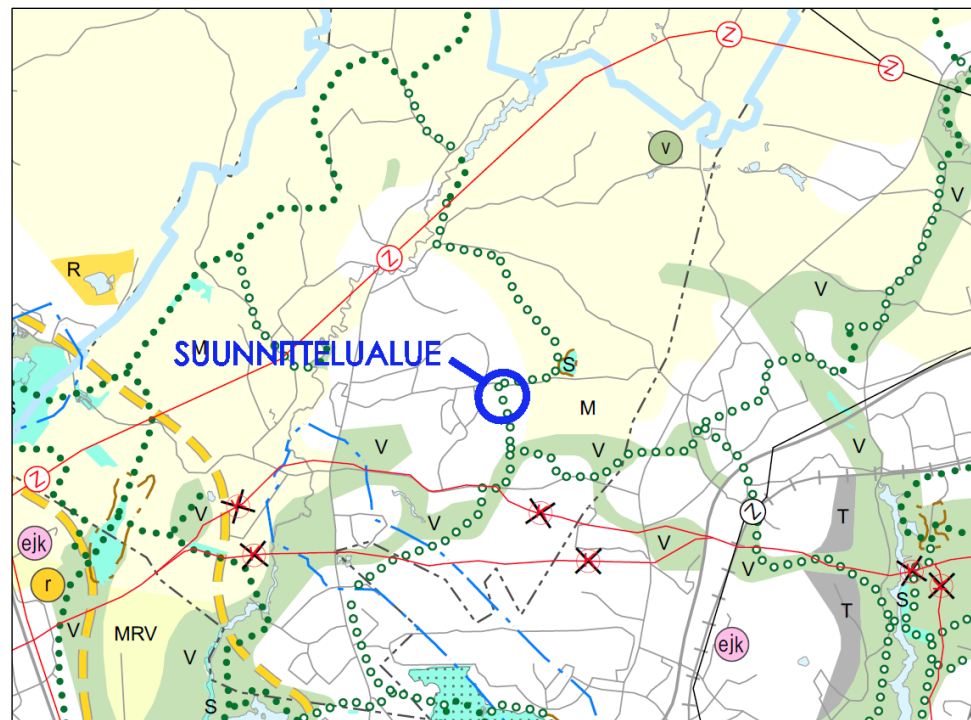
Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitin merkintä. Merkinnällä osoitetaan ohjeelliset ulkoilureitit, joilla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa. Suunnittelumääräyksen mukaan ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.

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



Ote Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta.



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulkureittejä sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.

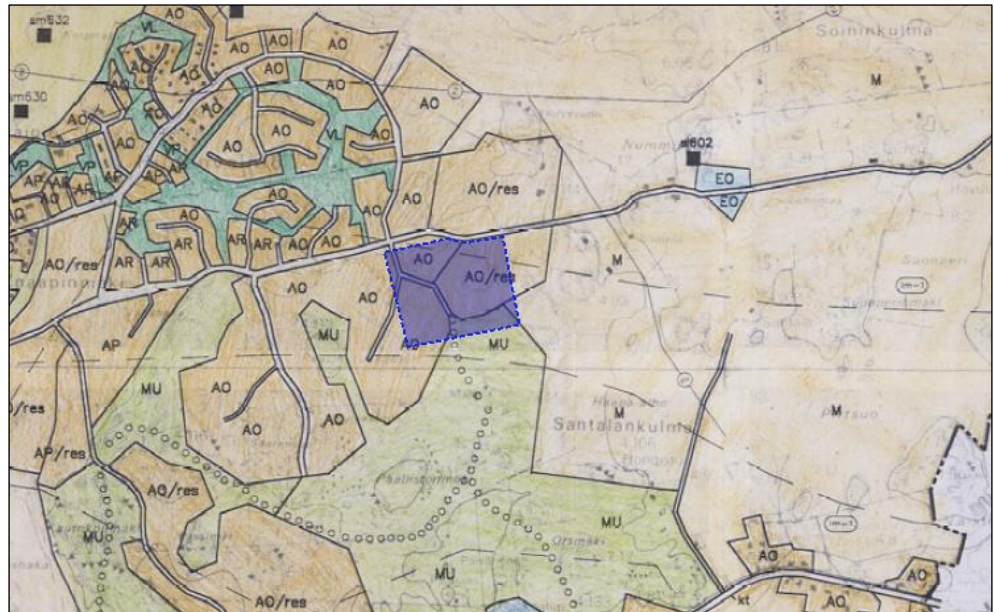
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa osoitetut kaavamerkinnot korvaavat Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan merkinnät.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ruskon kunnanvaltuuston 13.3.1995 hyväksymä ja Länsi-Suomen ympäristökeskuksen 23.7.1997 vahvistama oikeusvaikutteinen Ruskon yleiskaava 2010. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (rakentamistehokkuus $e=0.05-0.15$), erillispientalojen korttelialueeksi, joka toimii vara- tai reservialueena sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on merkitystä maiseman, lähivirkistyksen ja ulkoilun kannalta. Alueella voidaan sallia näitä tavoitteita häiritsemätön haja-asutusrakentaminen.

Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu uusi kokoojatie sekä ulkoilureitti. Alueelle on osoitettu myös melualueen raja (Im-1), jonka alueella lentoliikenteen melu ylittää 55 dB kello 07-22 välisenä aikana (kaksinkertainen liikenne vuoteen 1991 verrattuna).

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote oikeusvaikutteisesta Ruskon yleiskaava 2010:stä.

AO	Erillispientalojen korttelialue. Rakentamistehokkuus $e=0,05-0,15$.
MU	Maa- ja metsätalousalue, jolla on merkitystä maiseman, lähivirkistyksen ja ulkoilun kannalta. Alueella voidaan sällö näitä tavoitteita häiritsemättä haja-asutusrakentaminen.
	Kokoojatie.
	Ulkoreitti.
/res	Vara- tai reservialue. Alue soveltuu maankäyttömääränsä osoittamaan rakentamiseen.
	Melualueen raja. Alueella lentoliikenteen melu ylittää 55 dB kello 07–22 välisenä aikana. (kaksinkertainen liikenne vuoteen 1991 verrattuna).

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualueen länsipuolella on voimassa vuonna 2008 hyväksytty Päälistönmäen asemakaava.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Ruskon kunnan 1.8.2010 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta vuonna 2024. 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

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Ruskon kunta. Asemakaavan muutoksella vastataan alueen pientalotonttikysyntään sekä lisätään kunnan asuintonttivarantoa.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

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

Ruskon kunnanhallitus on tehnyt asemakaavatyön vireilletulopäätöksen 12.8.2024 § 154. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 21.8.2024. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 24.6.2024 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä 21.8.-20.9.2024 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon, Caruna Oy:n sekä Ruskon teknisen lautakunnan lausunnot. Lausunnot ovat kaavaselostuksen liitteenä 7 ja kaavan laatijan vastine liitteenä 8.

Kaavakartalle on ennen ehdotusvaihetta tehty seuraavia muutoksia:

- Pääkadun linjausta on muutettu katusuunnittelijan ehdotuksen mukaisesti, samalla korttelien linjaukset ovat hieman muuttuneet.
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty seuraavat määräykset:
 - AP-korttelialueella tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja 1 pp/40 k-m²

- Rakennusten katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä.
- Kaavan pohjoisosaan on osoitettu lähivirkistysalue (VL-1), jolla on säilytettävä liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto.
- Korttelin 500 ja 575 väliin on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa. Alueelle on tarkoitus sijoittaa puistomuuntamo.
- Kaavassa osoitettaville uusille kaduille on osoitettu nimet Kärrytie ja Lykkytie.

7.11.2024 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheen käsittelyyn.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA)

Kunnanhallitus hyväksyi 7.11.2024 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), lähivirkistysaluetta (VL, VL-1) sekä katualuetta.

Kaavassa on osoitettu 36 uutta ohjeellista rakennuspaikkaa. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 10,2 hehtaaria.

Mitoitus

Asemakaavassa on osoitettu yhteensä 34 AO sekä 2 AP rakennuspaikkaa. Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 12444 k-m². Kaavan AO-rakennuspaikoille on osoitettu mainitun rakennusoikeuden lisäksi rakennusoikeutta autosuojille yhteensä 2040 k-m². Kokonaisuudessaan koko kaava-alueelle on täten osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 14484 k-m².

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

4.2. Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla mahdollistetaan Päälistönmäen asemakaava-alueen laajentuminen ja uusien pientalotonttien rakentaminen. Kaava kytkee yhteen sekä olemassa olevan länsipuolisen asuinalueen, että suunnitteilla olevan koillispuolisen uuden Ketunluolan laajennusosan asuinalueen muodostaen yhdessä osan laajempaa yhteistä taajamarakennetta.

Kaava-alueen tuntumaan luonnonarvojen ja -arosten vaihemaakuntakaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti on huomioitu osana kaavan katutilaleveyteen sovitettua jalankulkuväylää. Vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaisesti ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.

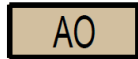
4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

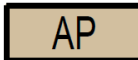
Korttelialueet

Korttelit 569-575



Erillispientalojen korttelialue.

Osa korttelia 500



Asuinpientalojen korttelialue.

Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.



Lähivirkistysalue.

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

Liikenne- ja katualueet



Katu.

4.4. Asemakaavan vaikutukset

Suhde voimassa olevaan suunnittelutilanteeseen

Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

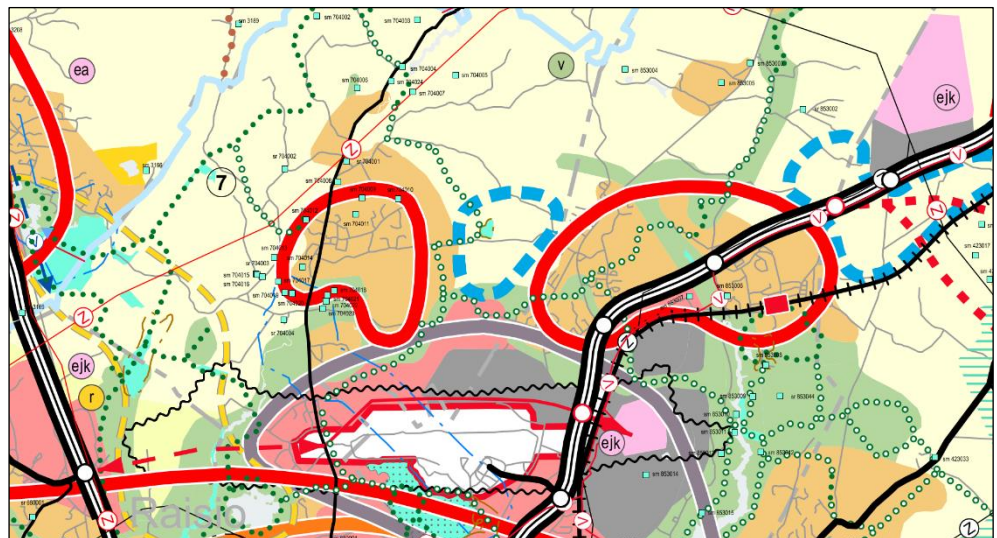
Asemakaavalla muodostuu Ruskon keskustaajamaan tukeutuva Päälistönmäen pientaloalueen laajennusosa. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistämällä koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta alueen elinvoimaa ja vahvuuksia hyödyntäen, sekä luomalla edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

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 olevassa maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi. Alueelle on osoitettu myös ohjeellinen ulkoilureitti. Taajamatoimintojen alueen merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maakäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa. Ohjeellisen ulkoilureitin suunnittelumääräyksen mukaan ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.

Kaavassa on osoitettu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvaa pientaloasutusta, tarpeelliset katuyhteydet sekä lähivirkistysalueita. Katutilavarauksissa on huomioitu myös kevyenliikenteen väylien sijoittuminen alueelle maakuntakaavassa osoitetun ohjeellisen ulkoilureitin suuntauksen mukaisesti.



Ote Varsinais-Suomen voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Vaikutukset yleiskaavaan

Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, erillispientalojen korttelialueen varatai reservialueeksi sekä pieniltä osin maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on merkitystä maiseman, lähivirkistystyksen ja ulkoilun kannalta. Alueelle on lisäksi osoitettu kokoojateitä.

Kaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta, asuinpien-
talojen korttelialuetta, lähivirkistysaluetta sekä tarpeelliset katuva-
raukset. Kaava toteuttaa pääosin yleiskaavassa annettuja tavoit-
teita. Suunnittelualue sivuaa pieniltä osin yleiskaavan mukaista
maa- ja metsätalousaluetta, jolla on merkitystä maiseman, lähivir-
kistuksen ja ulkoilun kannalta. Alueen eteläpuolelle jää kuitenkin
jatkossakin yhtenäisiä virkistykseen soveltuvia metsäalueita.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Toteutuessaan kaava-alueelle rakentuu asuntoja noin 40 perhe-
kunnalle eli arviolta noin 120 henkilölle. Kaavalla on täten positiiv-
ista vaikutusta alueen väestökehitykseen. Myös palveluiden on
mahdollista kehittyä ja lisääntyä lähiympäristössä väestönkasvun
ja asumisen tarpeiden kasvun myötä.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue rajautuu lännessä Päälistönmäen asemakaava-aluee-
seen. Kaava-alueen luoteispuolella on voimassa Paasniitun asema-
kaava ja koillispuolella on parhaillaan vireillä Ketunluolan laajen-
nuksen asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaava tukeutuu tä-
ten olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen täydentäen ja si-
toen sitä yhdeksi tiiviiksi kokonaisuudeksi. Kaava-alue on osa tiiv-
vistä taajamaa.

Yhdyskuntatalous

Asemakaavalla on positiivisia vaikutuksia yhdyskuntatalouteen
alueen rakentumisen ja asukasmäärän kasvun myötä. Kaava-alue
rajautuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin ja tieverk-
koon. Kustannuksia aiheutuu kaava-alueen kunnallistekniikan ja
katujen rakentamisesta sekä ylläpidosta ja hoidosta.

Taajamakuva

Kaava-alue sijoittuu rakentuneen tiiviin taajamarakenteen itäpuo-
lelle. Kaavalla on jossain määrin vaikutuksia alueen taajamaku-
vaan, kun metsätalouskäytössä olleelle metsämaalle osoitetaan
uutta asutusta. Kaavalla täydennetään olemassa olevaa yhdyskun-
tarakennetta ja kaavassa pyritään ohjaamaan alueen rakentumista
maastolliset ominaispiirteet huomioiden. Rakentamisen yhtey-
dessä rakennetun ympäristön laadulla voidaan vaikuttaa alueen

taajamakuvaan. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä rakennusten materiaaleihin, kattomuotoihin sekä rakennuspaikan kasvillisuuteen liittyen.

Kulkuyhteydet ja liikenne

Kaavassa osoitetaan alueen sisäinen liikennöinti olemassa olevaa katuverkostoa hyödyntäen ja jatkaen. Katutilavarauksissa huomioidaan myös kevyenliikenteen tarpeet.

Alueelle syntyvien uusien rakennuspaikkojen myötä alueen liikennemäärät hieman kasvavat, sillä todennäköisesti valtaosalla kaava-alueen tulevista talouksista on käytössään henkilöauto. Henkilöautoliikenteen päivittäistä tarvetta vähentävät lähialueen kävelyetäisyydellä sijaitsevat peruspalvelut sekä joukkoliikenne. Lähin Turun seudun joukkoliikenteen pysäkki sijaitsee noin 350 metrin päässä kaava-alueelta, ja pysäkiltä liikennöidään Turun keskustan suuntaan keskimäärin noin kerran tunnissa. Toinen työmatkojen henkilöautoliikenteeseen vaikuttava seikka on, että oletettavasti pientaloalueet kiinnostavat erityisesti lapsiperheitä, ja vanhemmat jonkin verran jäävät myös hoitovapaille pienten lasten kanssa. Viimevuosina myös etätömahdollisuudet ovat lisääntyneet, mikä osaltaan vaikuttaa tehtävien matkojen määrään.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue tukeutuu Ruskon keskustajaman palveluihin, jotka sijaitsevat kävelyetäisyydellä suunnittelualueelta. Noin 2 kilometrin päässä suunnittelualueelta sijaitsevat päivittäistavara-kauppa sekä apteekki. Kouluihin on matkaa noin 2,5-2,7 kilometriä. Noin 350 metrin päässä suunnittelualueelta sijaitsee päiväkotiki ja linja-autopysäkki.

Kattavampiin palveluihin Raision Kuninkojalle ja Myllyn kauppakeskukseen on suunnittelualueelta matkaa noin 9-10 kilometriä. Turun keskustaan on matkaa noin 14 kilometriä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa kulttuuriympäristön arvokohteita tai muinaismuistoja. Alueelta on laadittu arkeologinen inventointi (Kalle Luoto, Heilu Oy). Arkeologisessa inventoinnissa alueelta ei havaittu muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kaava-alue rajautuu kunnalliseen vesihuoltoverkoston sekä sähköjakeluverkoston. Kaavassa on huomioitu teknisen huollon vaatimat tilavaraukset. Hulevesien hallintaan suositellaan luonnonmukaista käsittelyä. Teknisen huollon vaikutukset rajautuvat lähinnä suunnittelualueelle.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavalla arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön, kun alueen asuinkorttelit ja virkistysalueet valmistuvat. Kaavan virkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen tilavaraus leikki-
paikalle.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaavan toteutumisella on jossain määrin vaikutusta alueen maisemarakenteeseen sekä luonnonympäristöön, kun entuudestaan rakentamattomalle talousmetsäalueelle osoitetaan uutta rakentamista. Alueelta on laadittu kevään ja kesän 2024 aikana luontoselvitys (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Luontoselvityksessä alueelta ei havaittu arvokkaita säilytettäviä luontotyypppejä, mutta alueen pohjoisosassa havaittiin liito-oravalle erityisen sopivaa metsikköä, joka tulisi jättää rakentamatta. Liito-oravahavaintoja ei tehty luontoselvityksen yhteydessä, mutta aikaisempien lähialueen havaintojen perusteella liito-oravaa on tavattu lähistöllä vuonna 2017. Liito-oravalle on selvityksen mukaan tyypillistä, että kaikki sopivat elinympäristölaikut eivät ole jatkuvasti asuttuina, mutta ne asutetaan uudelleen, jos riittävät kulku-yhteydet ovat olemassa. Jos tällaiset sopivat metsiköt kaadetaan, pienenee liito-oravakanta aikaa myöten.

Liito-oravalle sopivat metsäalueet on osoitettu kaavaehdotuksessa lähivirkistysalueena, jolla liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Lähivirkistysalueiden väliin sijoittuu uusi rakennettava katuyhteys. Mikäli kadun molemmin puolin säilyy tarpeeksi korkeaa puustoa, pystyy liito-orava liitämään myös kadun ylitse.

Hulevesien hallintaan suositellaan luonnonmukaista käsittelyä. Kaavassa on annettu määräyksiä hulevesien viivyttämistä koskien: Hulevesiä tulee viivyttää rakennuspaikoilla yksi kuutiometri (1m³)

sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä (100m²) kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niihin tulee toteuttaa hallittu ylivuoto. Viivytyrakenteen purkuvirtaaman tulee vastata luonnontilaista virtaamaa, joka on 0,12 l/s sataa neliometriä kohden. Vähintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta tulee säilyttää viheralueena tai muutoin vettä läpäisevänä alueena. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää rakennuspaikkaa koskeva hulevesisuunnitelma.

Rakennuspaikoille on lisäksi osoitettu luonnontilassa säilytettäviä alueen osia.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaava-alueella ei ole pohjavesialueita. Kaavalle ei arvioida olevan oleellista vaikutusta pohjaveteen tai pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä

Ilmastovaikutukset

Asemakaavan ilmastovaikutuksia 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. Ilmastovaikutusten arviointi on kaavaselostuksen liitteenä 4.

Poistuvalla kasvillisella alalla, rakentamisella ja maaston muokkauksella on negatiivisia ilmastovaikutuksia. Kaavan ilmastovaikutuksia on pyritty hillitsemään kaavassa osoitetuilla määräyksillä.

Kaavan yleismääräysten mukaan rakennusten julkisivuissa on käytettävä yhtenäistä rappausta, laudoitusta tai nurkkalaudoitettua hirttä. Peilaten kaavaan tukeutuvaan Päällistönmäen asemakaavan toteutumiseen, jossa rakennustapaohjeiden puitteissa on sallittu julkisivumateriaaleina laudoitus, rappaus sekä tiilimuuraus, on todennäköistä, että vähintäänkin pieni osa rakentamisessa käytettävistä materiaaleista on myös kaavan laajennusalueella puuta tai muutoin hiiltä varastoivia.

Kaava-alueella nykytilanteessa sijaitsevista metsistä noin 32 % on osoitettu kaavassa lähivirkistysalueiksi. Puuston säilymisellä pyritään hillitsemään kaavasta aiheutuvia negatiivisia ilmastovaikutuksia ja säilytetään olemassa olevia hiilivarastoja ja -nieluja. Kaavan uusien rakennuspaikkojen tehokkuusluvun ollessa asuinpientalojen korttelialueilla $e=0.30$ ja erillispientalojen korttelialueilla $e=0.20$, olemassa olevasta metsäpinta-alasta, uudet kadut ja autosuojat mukaan lukien, noin 27 % on osoitettu rakennettavaksi. Kun ottaa huomioon myös pihateiksi rakennettavat osuudet ja rakennusten välittömässä läheisyydessä sijaitsevan kaadettavan puuston, poistuu alueelta arviolta enintään noin 40 % olevaa metsäpinta-alaa.

Kasvillisuuden säilymistä osaltaan turvaavat myös määräykset luonnontilaisena säilytettävistä rakennuspaikan osista sekä hulevesiin liittyvä määräys rakennuspaikan pinta-alasta vähintään 60 % säilytettävän viheralueena tai muutoin vettä läpäisevänä alueena. Säilytettävä kasvillisuus sekä puusto toimivat kaava-alueen pitkäaikaisina hiilinieluina.

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-1) on myöhemmässä tarkastelussa (Turun kaupunkiseudun maakunta-kaava 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

Santalankulmantie-nimistä katua jatketaan suunnittelualueen länsipuolelta suunnittelualueelle. Kaavassa osoitetaan lisäksi kaksi uutta katua, Kärkytie ja Lykkytie.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on kuulutuksella saanut lainvoiman.

Kaava-alueella liito-oravalle sopivilla metsiköillä tulee tehdä uusi liito-oravakartoitus ennen mahdollista puuston käsittelyä.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Ruskon kunta.

Turussa 7.11.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742

Iiris Hongisto
rakennusarkkitehti