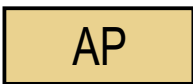


RUSKON KUNTA
KETUNLUOLAN ASEMAKAAVA
12.11.2018
1:2000

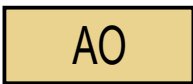
Asemakaava koskee Ruskon kunnan tiloja 704-407-3-22, 704-407-14-3 ja 704-407-14-4.

Asemakaavalla muodostuu Ruskon kunnan korttelit 352-360, lähivirkistysaluetta, maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja sekä katualuetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.



LÄHIVIRKISTYSALUE.
Alueella tulee huolehtia liito-oravan liikkumisen kannalta tärkeän puuston säilymisestä.



YHDYSKUNTAOTEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN
JA LAITOSTEN ALUE.



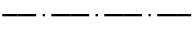
MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.



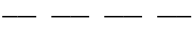
3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



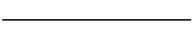
KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



OSA-ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN RAJA.

352

KORTTELIN NUMERO.

4

OHJEELLISEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN NUMERO.

KUHILASTIE

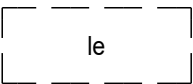
KADUN NIMI.

1/2 k 1 u 1/2

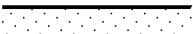
MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN
OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KELLARIKERROKSESSA
KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LUETTAVAKSI TILAKSI.
MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN OSAN
RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA ULLAKON TASOLLA SAA KÄYTTÄÄ
KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.

e=0.20

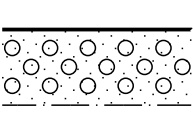
TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.



OHJEELLINEN LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA.

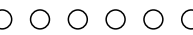


ISTUTETTAVA/SÄILYTETTÄVÄ ALUEEN OSA.

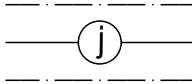


PUUSTOISENA SÄILYTETTÄVÄ ALUEEN OSA.
Merkinnällä on osoitettu maisemallisesti arvokas reunavyöhyke. Tonteilla tulee huolehtia siitä,
että reunavyöhyke säilyi riittävän puustoisena ja yhtenäisenä avoimen peltoalueen suuntaan.

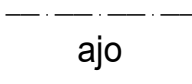
KATU.



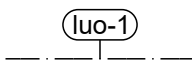
ULKOILUREITTI.



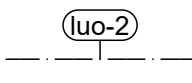
JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.



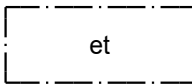
AJOYHTEYS.



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.
Merkinnällä on osoitettu metsälain 10 §:n mukainen kivikkoalue, jonka ominaispiirteet
tulee säilyttää.



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.
Merkinnällä on osoitettu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen
ja heikentäminen on kiellettyä. Alueen hoitamisessa tulee ottaa huomioon liito-oravien
pesäpuiden sekä niitä suojaavan puuston säilyminen. Lisäksi liito-oravan liikkumisen
kannalta riittävän puuston säilymisestä tulee huolehtia.



YHDYSKUNTAOTEKNISTÄ HUOLTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
Merkinnällä on osoitettu puistomuuntamon alue.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Rakennukset on sijoitettava tontille tonttirajan tai tien suuntaisesti.

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää laudoitusta, rappaista tai nurkkalaudoitettua hirttä.
Rakennusten tulee olla pääväriältään vaaleita, kattojen tulee olla tummia.

Rakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto tai murrettu katto kaltevuutenaan 1:2,5 - 1:3 tai
vaihtoehtoisesti pulpettikatto kaltevuutenaan 1:5 - 1:7. Saman tontin asuin- ja talousrakennuksissa
tulee olla keskenään samanlainen kattomuoto.

Autopaikat:

AO-korttelialueella 2 ap / asunto
AP-korttelialueella 1 ap / 75m²

TAMPEREELLA 12.11.2018
FCG SUUNNITTELU JA TEKNIikka OY

Pääsuunnittelija

Tarkastaja

Hyväksyjä

Mari Seppä
arkkitehti SAFA YKS-505

Maritta Heinilä
arkkitehti YKS-504

Tuomas Miettinen
DI, aluepääliikkö

RUSKON KUNTA KETUNLUOLAN ASEMAKAAVA		Nähtävillä: MRA 30 §: 14.11. - 2.12.2016 Valtuusto: 12.11.2018 §58	
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Pyhäjärvenkatu 1, 33200 Tampere Puh. 0104090 www.fcg.fi		Suunnitteluala, työnmero ja piirustuksen numero YKS P28868 901E	1:2000
Päiväys 13.4.2018 Pääsuunn. Pekka Seppänen / Mari Seppä ark SAFA YKS-505 Hyv. Tuomas Miettinen, DI, aluepääliikkö		Tiedosto ketunluolan_901E.dwg Suunn./Piirt. Pekka Seppänen Tarkastaja Maritta Heinilä, arkkitehti YKS-504 Yhteyshenkilö Mari Seppä	A S

RUSKON KUNTA

Ketunluolan asemakaava

Selostus

Kaavaluonnos nähtävillä: 14.11. – 2.12.2016
Kaavaehdotus nähtävillä: 21.12.2017–19.1.2018
Kunnanvaltuusto: 12.11.2018



12.11.2018

Sisällysluettelo

1	Perus ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaavan tarkoitus.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	Lähtökohdat.....	6
3.1	Selvitys alueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö, maisema ja maaperä	6
3.1.3	Suosituksat maankäytölle ja arvokkaat luontokohteet	8
3.1.4	Rakennettu ympäristö	10
3.1.5	Maanomistus	11
3.1.6	Palvelut	11
3.1.7	Yhdyskuntatekninen huolto, ajoyhteydet.....	11
3.2	Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.2	Turun kaupunkiseudun maakuntakaava	12
3.2.3	Vaihemakuntakaava	12
3.2.4	Ruskon yleiskaava 2010	13
3.2.5	Asemakaava.....	14
3.2.6	Pohjakartta	14
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.2	Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana	14
5	Asemakaavan kuvaus.....	15
5.1	Kaavan rakenne	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.3	Mitoitus	15
6	Kaavamerkinntät ja -määräykset.....	16
7	Vaikutusten arviointi	16
7.1	Kaavan vaikutukset	16
7.1.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	16
7.1.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	18
7.1.3	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen	19
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus	20

Liitteet:

- 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- 2. Luontoselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2016)**
- 3. Maisemaselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2016)**
- 4. Havainnekuva**
- 5. Luonnosvaiheen vastineraportti**
- 6. Ehdotusvaiheen vastineraportti**

Ketunluolan asemakaava

1 Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

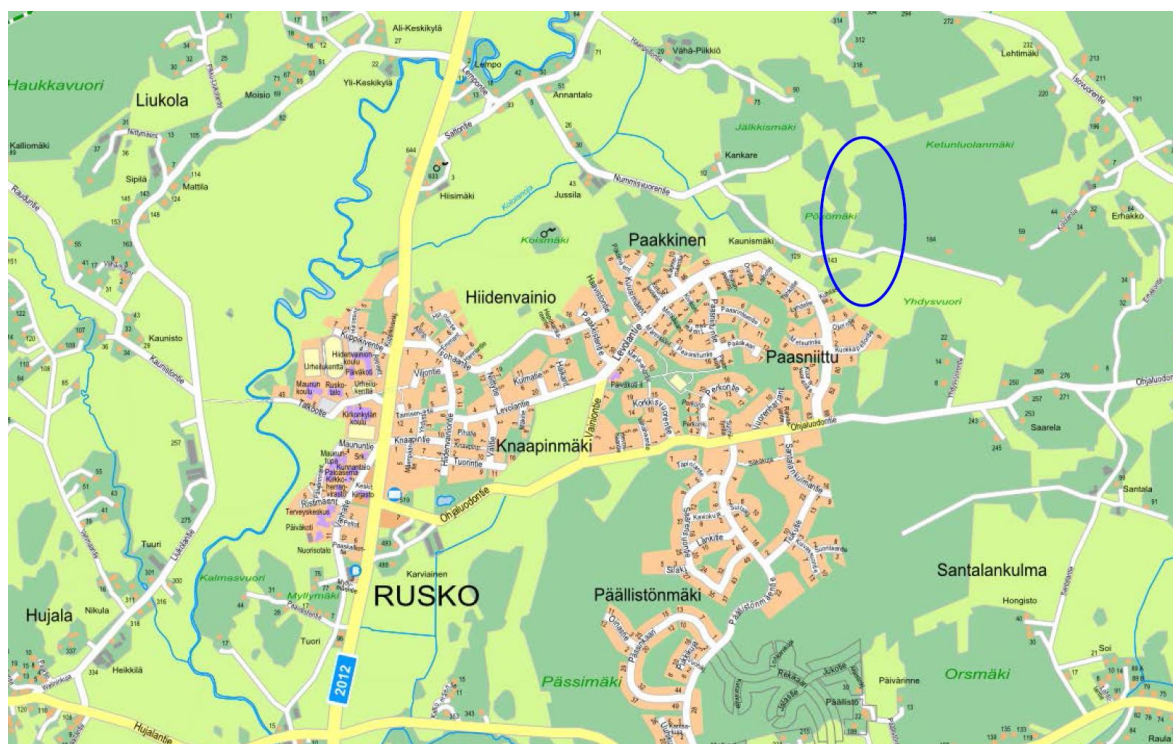
Kaavan nimi:	Ketunluolan asemakaava
Kaavan päiväys:	12.11.2018
Kaavan vaihe:	Hyväksytty
Alueen määrittely:	Asemakaava koskee Ruskon kunnan tiloja R:no: 704-407-3-22 704-407-14-3 704-407-14-4 Asemakaavalla muodostuu asuinpienalojen korttelialuetta, erillispientalojen korttelialuetta, lähivirkistysaluetta, maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja katualuetta.
Kaavan laatijat:	Pekka Seppänen, Ins. Amk / Mari Seppä Arkkit. SAFA YKS-505 Maritta Heinilä, arkkitehti SAFA YKS-506
Osoite:	FCG Suunnittelu ja Tekniikka Pyhäjärvenkatu 1 33200 Tampere
Puhelin:	050 576 0386
Sähköposti:	etunimi.sukunimi@fcg.fi
Projektinumero:	P28868
Vireilletulo:	21.3.2016 § 59
Nähtävillä:	MRA 30 §: 14.11. – 2.12.2016 MRA 27 §: 21.12.2017 – 19.1.2018

12.11.2018

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ruskon kunnan Ketunluolan alueella, joka on kuntakeskuksen koillispuolella noin 2 km etäisyydellä.

Kaavoitettavan alueen suuruus on noin 12 hehtaaria. Alue on rakentamatonta metsä- ja peltoaluetta Paasniitun asuinalueen koillispuolella.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista asemakaavan laatimisprosessia ja osallisille varataan tilaisuus mielipiteensä esittämiseen (MRL 62 §) kaavaa valmisteltaessa asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti (tai suullisesti taikka erityisesti kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla sopivaksi katsottavalla tavalla). Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kunnan jäsenet.

Kaavakartta ja -selostus laaditaan vaiheittain kaavoitusprosessin kuluessa, jolloin se palvelee kaavan valmistelun aikaista vuorovaikutusta.

12.11.2018

Kaavan aikataulu ja sitä koskevat päätökset:

Ruskon kunnanhallitus teki 21.3.2016 § 59 päätöksen asemakaavan laatimisesta.

Vireilletulokuulutus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) asettaminen nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi: 24.3.2016.

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 14.11. – 2.12.2016 välisenä aikana.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.12.2017 – 19.1.2018 välisenä aikana.

Kaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 12.11.2018 § 58.

2.2 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle uusia pientalotontteja. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Ruskon kunnan omistuksessa. Suunnitteluun on ryhtynyt Ruskon kunnan aloitteesta.

Aluetta koskevia tarkempia tavoitteita kerätään osallistumis- ja arviointisuunnitelman avulla alueen asukkailta, maanomistajilta ja kunnan asianosaisilta hallintoelimiltä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ruskon kunnan Ketunluolan alueella, joka on kuntakeskuksen koillispuolella noin 2 km etäisyydellä.

Kaavoitettavan alueen suuruus on noin 12 hehtaaria. Alue on rakentamaton metsä- ja peltoaluetta Paasniitun asuinalueen koillispuolella, joka on eteläosaltaan alavaa ja pohjoisosaltaan loivan kumpuilevaa. Alue sijoittuu noin 40 metriä merenpinnan yläpuolelle. Korkeimmat kumpareet ovat noin 45 mmpy.



Kuva 2. Selvitysalueen kasvillisuutta Nummisvuorentien ympäristössä.



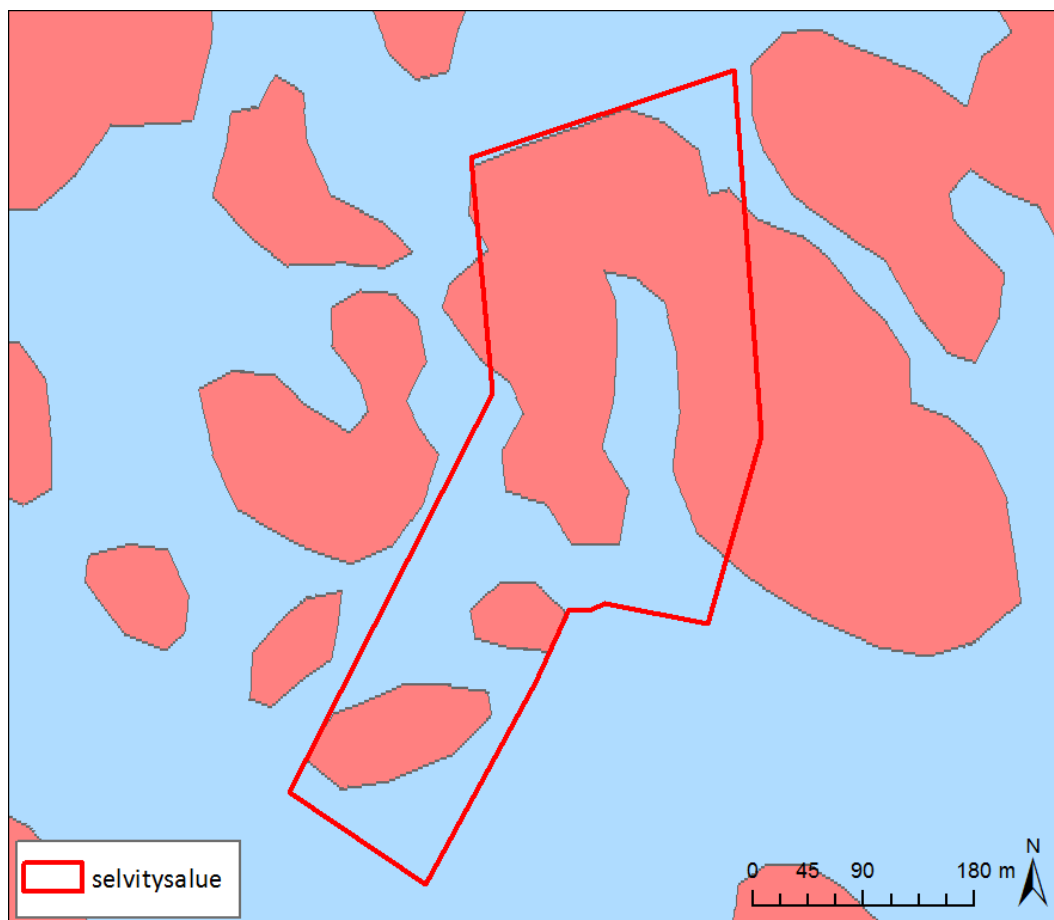
Kuva 3. Selvitysalueen kasvillisuutta alueen pohjoisosassa.

3.1.2 Luonnonympäristö, maisema ja maaperä

Kaavoitettavana olevalle alueelle on laadittu luontoselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2016), joka on tämän selostuksen liitteenä 2. Luonnonympäristö on kuvattu tarkemmin selvitysraportissa.

Selvitysalueen kallioperä on kiillegneisiä. Maaperä on kalliomaata (myös kalliopaljastumia) sekä niiden välisillä alueilla savea (GTK 2016). Alueen kaakkoispuolelle, noin 680 metrin etäisyydelle sijoittuu valtakunnallisesti arvokas kallioalue; Nummisvuori (KAO020073), mutta selvitysalueella ei ole arvokkaita kallioalueita.

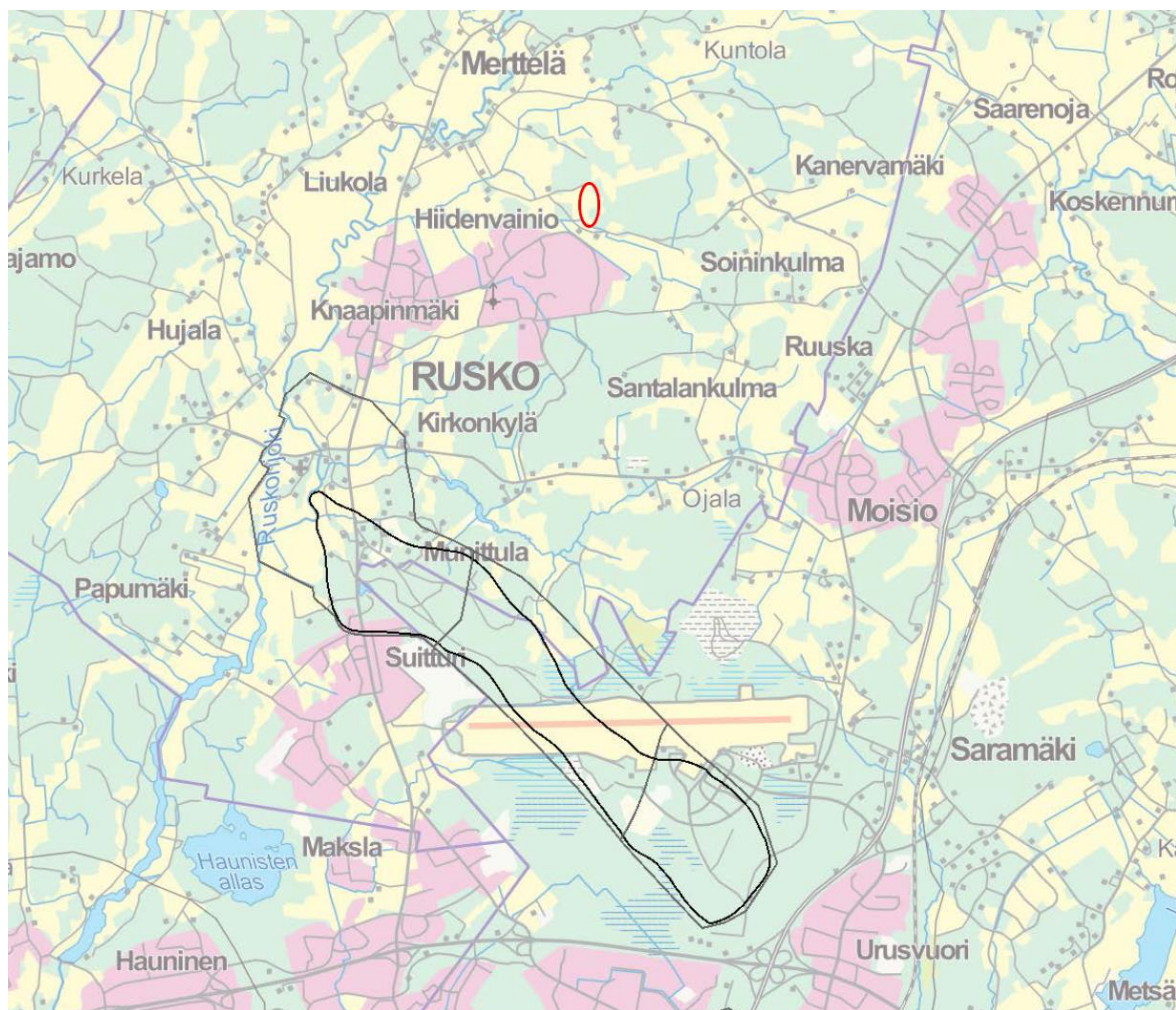
12.11.2018



Kuva 4. Selvitysalueen maaperä (GTK 2016). Värien selitys: punainen = kalliomaata ja sininen = savimaata.

Selvitysalueella ei ole pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue on Antintalon (0270451) vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, joka sijaitsee yli kahden kilometrin etäisyydellä selvitysalueen lounaispuolella.

Selvitysalue sijoittuu Saaristomeren rannikkoalueen päävesistöalueelle (82) ja siinä tarkemmin Raisionjoen valuma-alueelle (82.047). Alueella ei ole merkittäviä pintavesiuomia, lähteitä, puroja tai muita pintavesikohteita. Alueella olevat pintavesiuomat ovat kaivettuja metsätalouden oja.



Kuva 5. Pohjavesialueen raja on merkitty mustalla viivalla ja suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella ympyrällä.

3.1.3 Suositukset maankäytölle ja arvokkaat luontokohteet

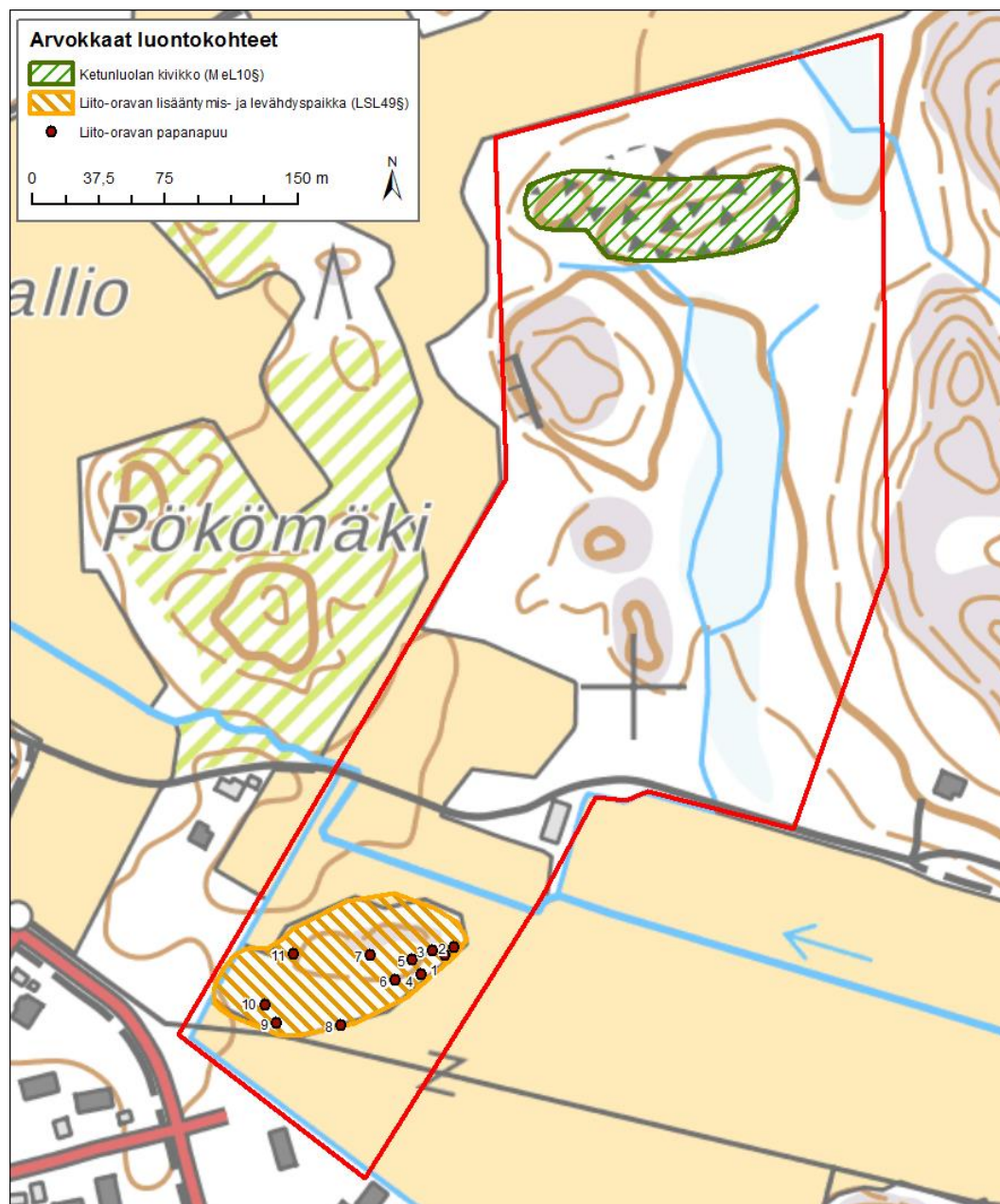
Ketunluolan asemakaavan selvitysalueella vallitsevat tavanomaiset metsätalouskäytössä olevat kangasmetsäalueet. Alueella on tehty melko voimaperäisiä harvennushakkuita. Alueen eteläosassa olevassa metsäsaarekkeessa kasvaa myös varttuneempaa puustoa.

Alueelle ei sijoitu Natura- tai luonnonsuojelualueita, linnuston kannalta arvokkaita kohteita, puroja tai muita pintavesimuodostumia tai pohjavesialuetta. Luonnon arvokohteita ovat alueen pohjoisosaan sijoittuva kivikkoalue sekä eteläosan liito-oravan elinalue. Metsälain mukaiseksi kohteeksi arvioitu kivikko on rajattu selvitysten laatijan asiantuntija-arvion mukaisesti ja alueelle sijoittuu siten ”mahdollinen metsälain 10 §:n mukainen kohde”. Metsälain mukaisten kohteiden virallisesta rajaamisesta ja niiden valvonnasta vastaava taho on Metsäkeskus. Ketunluolan kivikon alueella metsän käsittely tulisi olla sellaista, etteivät kohteen ominaispiirteet heikennä.

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen on LsL 49§:n mukaan kielletty. Hävittäminen tarkoittaa pesintään ja levähtämiseen käytettävien puiden kaatamista. Hävittämiseen voidaan rinnastaa myös tilanne, jossa kaikki kulkuyhtey-

det lisääntymis- ja levähdyspaikkaan tuhotaan eli lisääntymis- ja levähdyspaikka muuttuu käyttökelvottomaksi. Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että kulkuyhteydet alueella säilyvät. Muutosten vaikutuksia lieventävänä toimenpiteenä alueen eteläosan liito-oravan elinalueelta pohjoiseen olevaa kulkuyhteyttä voitaisiin parantaa esimerkiksi istuttamalla metsäalueiden väliin jäävälle avoimelle peltoalueelle yksittäisiä puita.

Arvokohteet voidaan merkitä kaavaan esimerkiksi luo-merkinnällä: "luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue". Luo-kohteet säilyvät esimerkiksi osana virkistyskäyttöön (VL) tarkoitettua aluetta tai metsätalousaluetta, jolla on erityisiä luontoarvoja (MY).



Kuva 6. Arvokkaat luontokohteet selvitysalueella.

12.11.2018

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Paasniitun asuinalueen koillispuolella. Rakennettu asuinalue koostuu useassa vaiheessa vuosikymmenien aikana rakentuneesta Ruskon keskusta- ulottuvasta alueesta. Suunnittelualuetta lähimpänä olevat alueet ovat iältään nuorimpia, 2000-luvulla rakennettuja omakotitaloja.



Kuva 7. Paasniituntie suunnittelualueen kohdalta länteen.

12.11.2018



Kuva 8. Ortokuva.

3.1.5 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Ruskon kunnan omistuksessa.

3.1.6 Palvelut

Alueella ei sijaitse palveluja. Alue tukeutuu Ruskon keskustan palveluihin.

3.1.7 Yhdyskuntatekninen huolto, ajoyhteydet

Vesijohto- ja viemäriverkosto kattaa nykyisellään suunnittelualueen ympäristön. Suunnittelualue on helposti liitettävissä nykyiseen kunnallistekniseen verkostoon Paasniituntien ja Kuhilaistien kautta.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

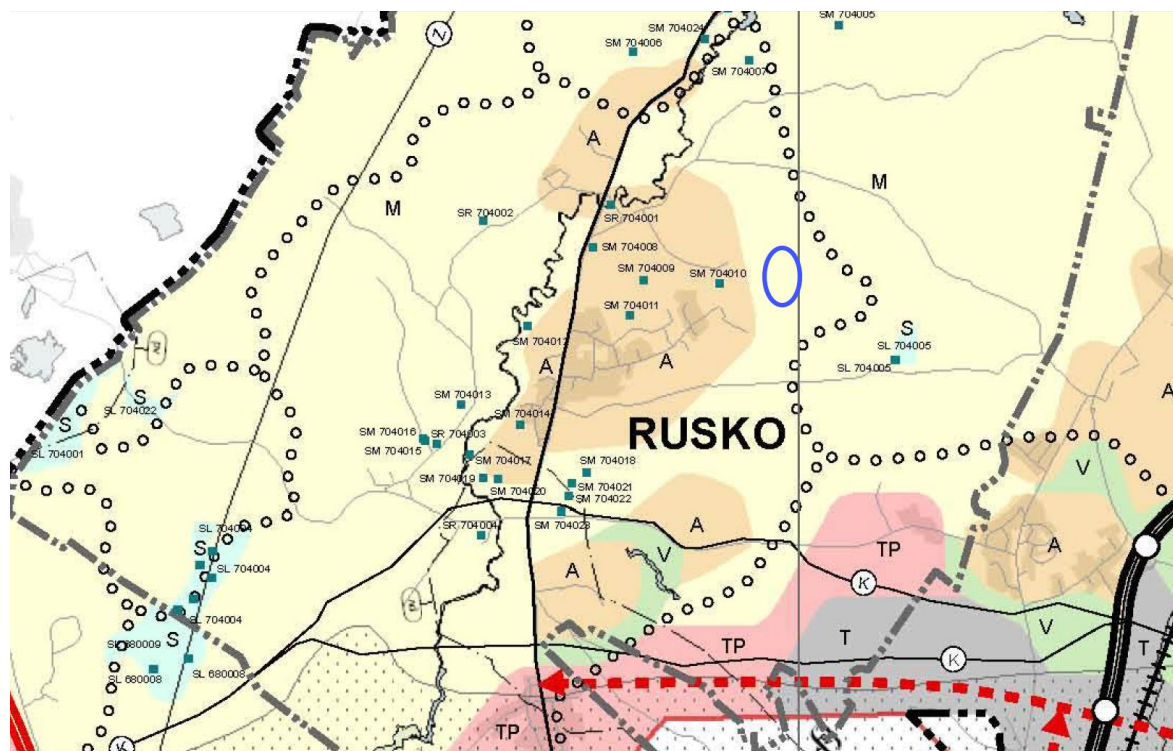
Kaavoitusta ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä kaavaa koskevat seuraavat asiakokonaisuudet:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimiva yhteysverkko ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

12.11.2018

3.2.2 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistama Turun kaupunkiseudun maakuntakaava. Suunnittelualueella koskevia erityismerkintöjä ei maakuntakaavassa ole ja alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Suunnittelumääräyksessä todetaan: "Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan kuntakaavoituksella vähäisessä määrin osoittaa myös uutta pysyvää asumista ja muita toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöhaittoja.



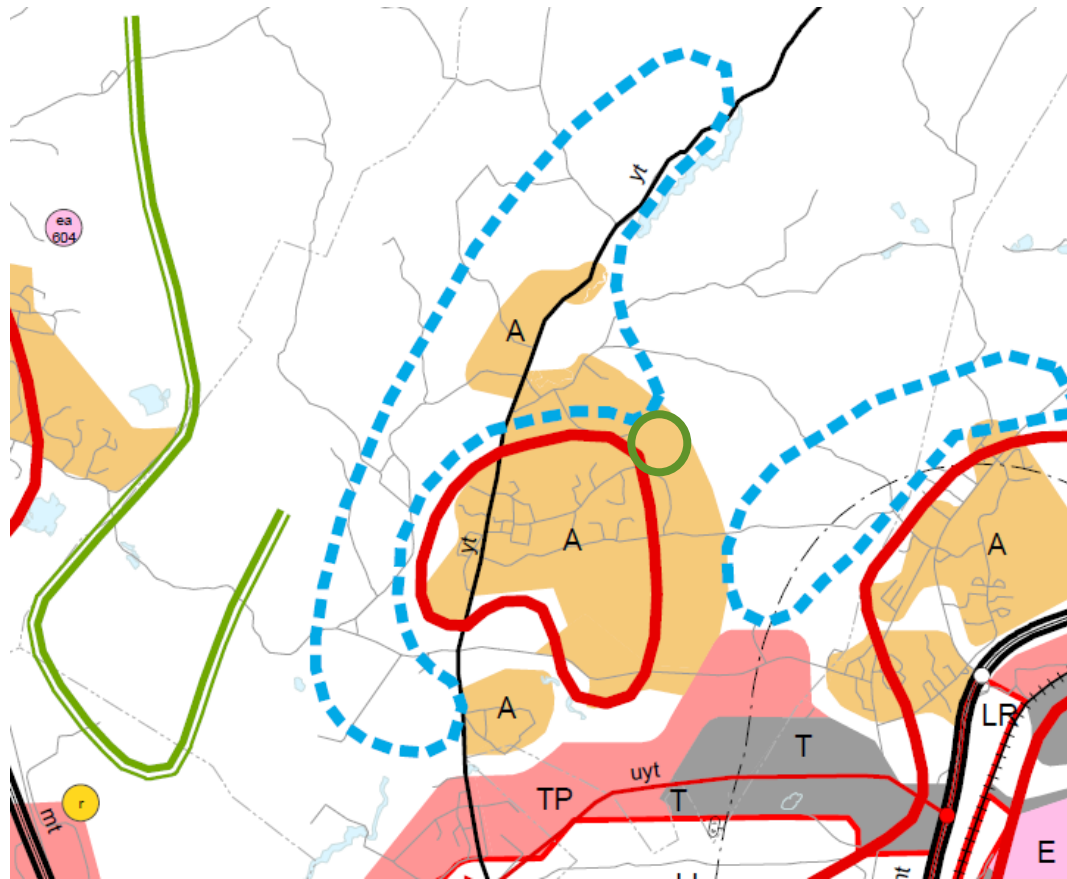
Kuva 9. Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen raja on merkitty sinisellä ympyrällä.

3.2.3 Vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan suunnittelutyö on käynnissä. Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-10.7.2015 välisenä aikana.

Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A), ja rajautuu myös kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (punainen viiva).

12.11.2018

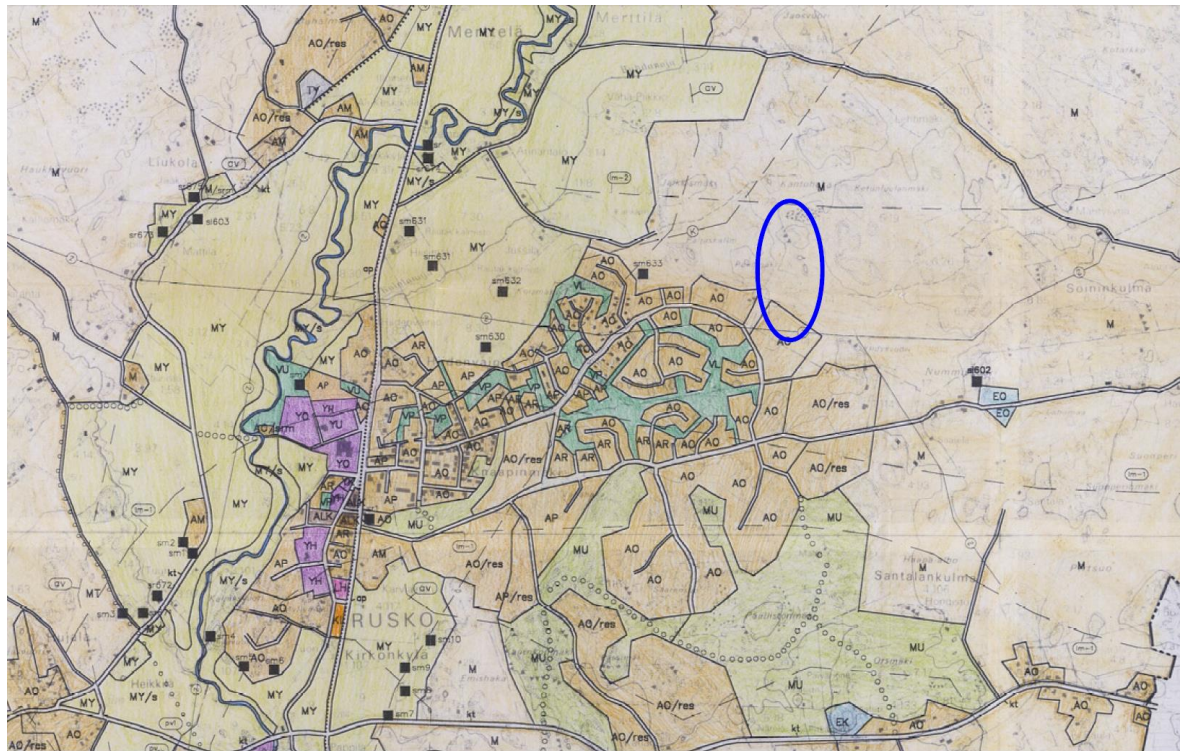


Kuva 10. Ote vaihemaakuntakaavaaluonnoksesta. Suunnittelualue on merkitty vihreällä ympyrällä.

3.2.4 Ruskon yleiskaava 2010

Suunnittelualueilla on voimassa Ruskon kunnanvaltuuston 13.3.1995 21 § hyväksymä Ruskon yleiskaava 2010 (vahvistettu 23.7.1997). Kaava-alue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousalueeksi (M) ja osittain myös erillispientaloalueeksi (AO). Kaava-alueen eteläosan lävitse on osoitettu sähkölinja (z).

12.11.2018



Kuva 11. Ote oikeusvaikutuksettomasta Ruskon keskustan yleiskaavasta, jonka tavoitevuosi on ollut 2010, suunnittelualueen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.

3.2.5 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alue kytkeytyy Paasniitun asemakaavoitettuun asuinalueeseen.

3.2.6 Pohjakartta

Alueelle on laadittu pohjakartta vuonna 2016. Pohjakartta täyttää sille MRL 54 § mukaan asetetut vaatimukset.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Valmisteluvaiheen nähtävilläolo: 14.11. – 2.12.2016

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: 21.12.2017 – 19.1.2018

Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan: 12.11.2018 § 58

4.2 Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana

Osalliset sekä osallistumista koskeva menettely on kuvattu kaava koskevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville vähintään 14 vuorokaudeksi ja kaavaehdotus vähintään 30 vuorokaudeksi, jolloin osallisilla on oikeus esittää muistutus kaava-aineistosta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaava-asiakirjoista.

12.11.2018

Valmisteluvaiheessa saatiin yhteensä yhdeksän lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty. Palaute on raportoitu vastineineen kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa. Palautteen perusteella kaava-aineistoon tehtiin täydennyksiä koskien luontoarvoja ja puistomuuntamon aluevarausta.

Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä neljä lausuntoa ja yksi muistutus. Palaute on raportoitu vastineineen kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa. Ehdotuksesta saadussa muistutuksessa nostettiin esille liikennejärjestelyihin liittyviä kysymyksiä. Palautteen perusteella ei tullut tarvetta kaava-aineiston päivittämiseen.

Kaavaehdotuksen nähtävillöön jälkeen todettiin tarve rakentamistavan ohjaamiselle, ja kaavaehdotukseen täydennettiin yleismääräykset rakennusten sijainnista, julkisivumateriaaleista ja -väryksistä, kattomuodoista sekä autopaikkamitoituksesta. Todettiin, että nämä voidaan nähdä vähäisinä täydennyksinä kaavaan. Alue on kunnan omistuksessa ja näin ollen muutos ei aiheuta merkittäviä haittavaikutuksia asukkaille tai yksityisille maanomistajille.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu kahdeksan erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä yksi asuinpientalojen korttelialue (AP). Korttelialueiden rakennusoikeus on määrätty tehokkuusluvulla $e=0,20$ (20 % tonttien kokonaispinta-alasta), josta muodostuu kokonaisrakennusoikeudeksi 9723 kerrosalaneliömetriä ($k-m^2$). Koko kaava-alueen kokonaistehokkuudeksi e muodostuu 0,08.

Lisäksi kaavalla muodostuu maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla muodostuu käyttövaiheessa ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton asuinalue. Kaava-alueella ja sitä koskevat erityiset luonto- ja maisema-arvot on otettu huomioon osoittamalla kaavaan niitä koskien asianmukaiset kaavamääräykset.

5.3 Mitoitus

Asemakaavan myötä uutta rakennusoikeutta on osoitettu alueelle seuraavasti:

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala ($k-m^2$)	Tehokkuus (e)
AP	0,23	458	0,20
AO	4,63	9265	0,20
MY	2,56	0	0
VL	3,09	0	0
Katu	1,44	0	0
Yhteensä	11,95	9723	0,08

6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Muut määräykset ovat kaavakartan liitteinä.

7 Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi seuraa kaavan laatimista koko laatimisprosessin ajan. Keskeisesti se kertoo, kuinka hyvin lopputulos vastaa MRL:n sisältövaatimuksia sekä niitä valtakunnallisia, seudullisia ja paikallisia tavoitteita, jotka kaavalle on työn alussa ja sen kuluessa asetettu.

7.1 Kaavan vaikutukset

7.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Kaava lisää uutta asutusta alueella. Väestön lisäys on maltillista, sillä uusia rakennuspaikkoja osoitetaan kaavalla n. 33 kpl. Tämä lisää asukaslukea alueella noin 115 hengellä.
<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen välittömään läheisyyteen ja laajentaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta Levolantiehen tukeutuen. Rakentamaton maa- ja metsätalousalue muuntuu osittain rakennetuksi. Kaava tukeutuu lähipalvelujen osalta pääosin Ruskon keskustan palveluihin. Kaavassa huomioidaan virkistysaluetarpeet sekä ulkoilureitistöjen jatkuvuutta.
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen parantaen sen käyttöastetta. Kaava-alueen läheisyydessä kulkee vesi- ja viemäriinjat, joihin uudet kunnallistekniset johdot voidaan liittää. Kaavassa osoitettu uusi katu ja sen sekä kunnallistekniikan rakentamisesta että katujen ylläpidosta aiheutuu kustannuksia Ruskon kunnalle. Kunnallistekniikan rakennuskustannukset on kuitenkin mahdollista kytkeä tonttien myyntikustannuksiin. Uudet houkuttelevat asuintontit mahdollistavat tuloverojen kasvun, mikäli asuintonteille muuttaa veronmaksukykyisiä ulkopaikkakuntalaisia.
<i>Taajamakuva</i>	Rakentamisen piiriin tulevien laajennusalueiden osalta ympäristö muuttuu rakennetuksi ympäristöksi, kun maa- ja metsätalousalue muuttuu asuinalueeksi virkistysalueineen. Suunnittelualue koostuu pääosin metsäisestä suljetusta ympäristöstä, jonka vuoksi alueen rakentuminen ei tee suurta muutosta lähialueen taajamakuvaan. Alue myös tukeutuu ja kytkeytyy Paasniitun pientaloalueeseen ja näin ollen tukee olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja täydentää taajamakuvaan saman tyyppisellä rakentamisella. Alueen rakentaminen on taajamakuvallisesti hyvä ja lähialuetta tukeva asia. Rakentamistavan määrittely kaavan yleismääräyksiin tukee alueen taajamakuva.

12.11.2018

<i>Asuminen</i>	Asemakaavalla laajennetaan Paasniitun asuinalue, joka on osittain, varsinkin suunnittelualueen läheisyydessä melko nuorta rakennuskantaa. Alueelle muodostuu yli 30 pientalotonttia, joka mahdollistaa paikallisen yhteisöllisyyden, jota myös täydentää läheinen Paasniitun asuinalue, jossa osan perheiden ikärakenne on todennäköisesti samaa luokkaa, kuin suunnittelualueelle sijoittuvien perheiden.
<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Kaava tukeutuu pääasiassa olemassa oleviin palveluihin ja työpaikkoihin. Näin ollen se tukee nykyisten palveluiden olemassa oloa ja saavutettavuutta, mutta ei edellytä uusien perustamista. Kaava-alueelle ei osoiteta työpaikkoja.
<i>Liikenne</i>	Asemakaava muodostaa uuden kadun, joka liittyy Levolantiehen. Asemakaavoitettavalle alueelle sijoittuu noin 33 tonttia. Uusi alue sijoittuu Ruskon keskustan tuntumaan, noin 2 kilometrin etäisyydelle keskustasta. Tonttien rakennettua alueelle sijoittuu noin 115 uutta asukasta. Ympäristöministeriö matkatuotosoppaan mukaan jokainen uusi asukas tekee noin 2,44 kotiperäistä matkaa vuorokaudessa. Alueen matkatuotos on siis noin 280 matkaa. Alueen matkatuotos kasvaa vähitellen alueen rakentuessa. Henkilöautolla tehtyjä matkoja on noin 144 vuorokaudessa. Luvussa on huomioitu alueelle suuntautuvat vierailumatkat. Henkilöauton kuormitusaste on 1,6 henkilöä. Joukkoliikenteen osuus noin kuusi matkaa ja loput 130 matkaa tehdään kävellen ja pyöräillen. Koko vuoden osalta kävelyn osuus tehdyistä matkoista on suurempi, noin 90 päivittäistä matkaa. Uuden alueen liikenne suuntautuu pääasiassa Ohjaluodontien kautta Vahdontielle (yhdistie 2012) Ruskon keskustaan ja edelleen Turun suuntaan. Osa liikenteestä suuntaa todennäköisesti itään Turun Moisio alueen kautta valtatielle 9. Alueen sijoittuminen Ruskon keskustan läheisyyteen, hyvien kulkuyhteyksien varrella, mahdollistaa osaltaan kestävä liikunnan edistämisen. Suunnittelualue on lyhyen tai keskipitkän matkan päässä Ruskon palveluista, joten pyöräily on luonteva kulkumuoto Ruskon keskustaan suuntautuville matkoille. Lisääntyvä liikenne ei aiheuta ongelmia liikenteen toimivuudelle tai sujuvuudelle.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot</i>	Kulttuurimaisema muuttuu osittain, kun osa nykyisestä peltoa rajaavasta metsän reunasta osoitetaan rakentamiselle. Pellon reunaan sijoitettujen tonttien reunoille on osoitettu istutettavaa aluetta, joka muutamien vuosien kuluttua auttaa pehmentämään rakentamisen aiheuttamaa muutosta kulttuurimaisemaan muodostaen uutta reunavyöhykettä. Alueella ei sijaitse arvokkaaksi esitettyä rakennusperintöä, joten kaavalla ei aiheuteta muutosta arvokkaaseen rakennusperintöön. Arkeologisen inventoinnin perusteella alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä.
<i>Tekninen huolto</i>	Alue sijaitsee olemassa olevan kunnallisen vesihuoltoverkoston läheisyydessä ja alueen tontit on mahdollista liittää vesihuoltoverkostoon. Kunta vastaa verkoston laajentamisesta ja katujen rakentamisesta. Kunnallistekniikan ja uusien teiden rakentaminen aiheuttaa kustannuksia, joita voidaan osittain peria tonttien myynnin yhteydessä. Kunnallistekniikan rakentaminen voidaan yhdistää katujen rakentamiseen, jolloin rakentaminen on kustannustehokkaampaa.
<i>Sosiaalinen ympäristö ja virkistys</i>	Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen vähentää virkistysalueen määrää lähialueella. Ketunluolan alue ei ole kuitenkaan alueellisesti merkittävä virkistysalue ja on

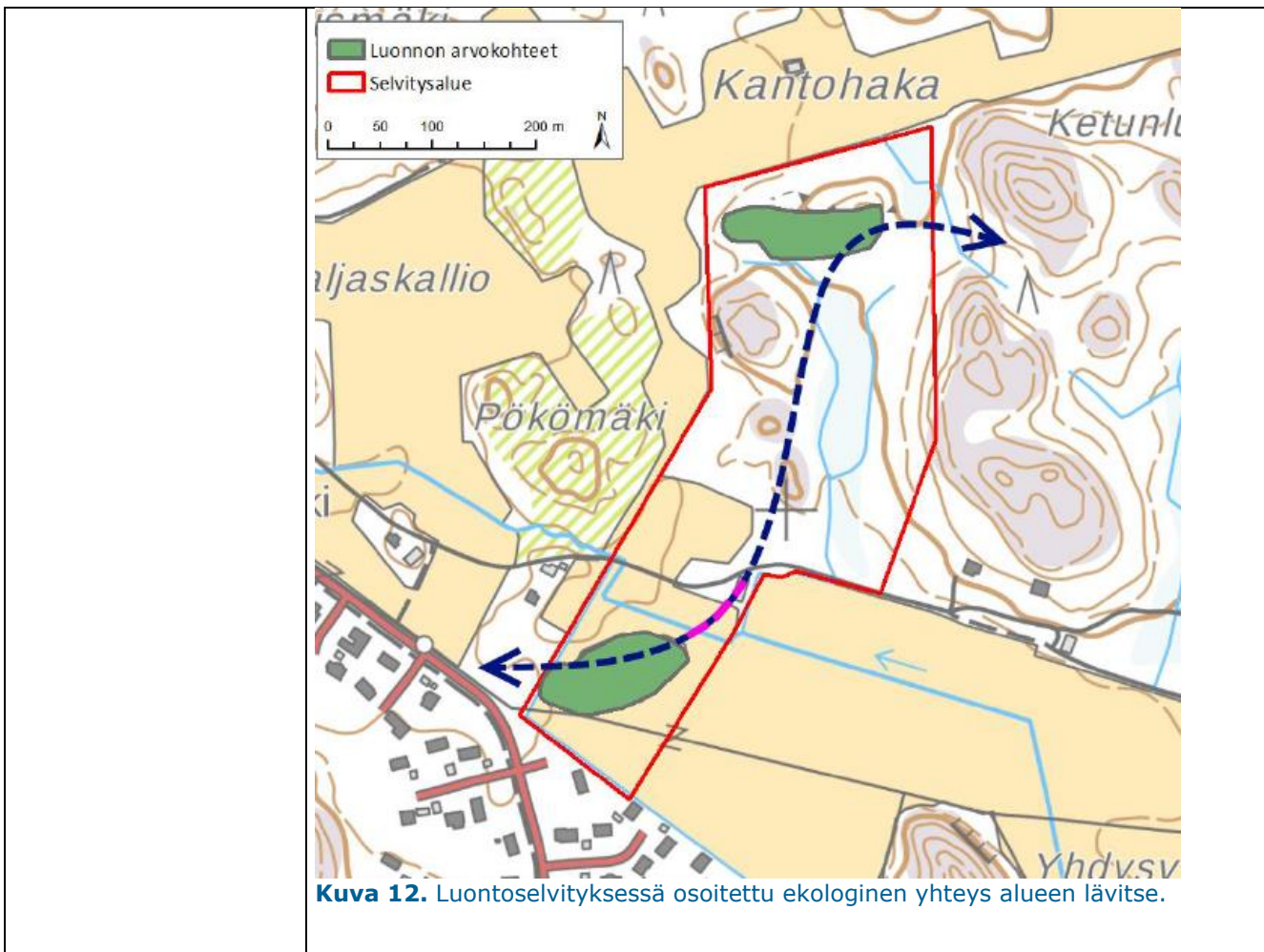
12.11.2018

	kooltaan suhteellisen pieni. Alueen pohjoispuolella s, Vahdonjoen eteläpuolella sijaitseva Sudenluolanmäki on alueellisesti tärkeä virkistysalue. Asemakaava-alueelle osoitetaan virkistysaluetta ja kulkureittejä, jotka tukevat virkistysalueiden jatkuvuutta ja niiden kulkuyhteyksiä. Uusi alue kytkeytyy Paasniitun olemassa olevaan pientaloalueeseen ja luon näin uusille asukkaille hyvän mahdollisuuden luoda sosiaalisia suhteita lähiympäristössä. Aivan lähialueella rakennuskanta on myös melko nuorta, joten olemassa olevan asutuksen ikärakenne todennäköisesti tukee uusien asukkaiden sopeutumista alueelle.
<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	Alueelle ei sijoiteta ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Uudet pientalotontit tukeutuvat kunnallisteknisiin huoltoverkostoihin, eivätkä aiheuta ympäristöriskkejä. Alueelle on laadittu luontoselvitys ja sen tuloksien mukaiset suojelurajaukset on merkitty kaavakartalle.

7.1.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

<i>Maisemarakenne, luonnonolot</i>	Suunnittelualue on pääosin metsäistä saareketta, joka on pohjoisosassa kumpareikkoja ja alue nousee lännestä idän suuntaan parhaimmillaan noin 14 metriä. Aluetta ympäröi metsä ja peltoalueet sekä eteläpuolella Paasniitun pientaloalue. Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu maisemaselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Alueen rakentamisella on maltillisia vaikutuksia maisemaan ja uudet tontin sijoittuvat pääosin metsäisille osuuksille jääden maisemassa puuston suojiin. Alueen pohjoisosaan sijoittuvat 4 tonttia ovat pellon reunalla, joka on arvioitu paikallisesti tärkeäksi reunavyöhykkeeksi. Asemakaavassa on määrätty tonteille puustoina säilytettävää aluetta reunavyöhykkeen säilyttämiseksi.
<i>Pienilmasto</i>	Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.
<i>Pohjavedet</i>	Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta.
<i>Luonnonsuojelu</i>	Alueelle on kaavatyön yhteydessä laadittu luontoselvitys, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä. Luontoselvityksessä todettiin alueelta kaksi merkittävää kohdetta: metsälain 10 §:n mukainen kivilouhikko sekä liito-oravien elinympäristö. Alueet on rajattu kaavakartalle (luo-1 ja luo-2) ja ne on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle. Alueiden läheisyyteen osoitetut tonttialueet eivät aiheuta luonnonsuojelun näkökulmasta sellaista riskiä, jotta todetut arvot olisivat vaarassa. Alueella säilyy ekologinen paikallisesti arvokas yhteys. Asemakaavan kadut tekevät yhteyden kaksi katkosta, mutta ne eivät vaikuta oleellisesti yhteyden toimivuuteen. Liito-oravan liikkumisen kannalta teiden muodostamat metsäaukot eivät ole niin leveitä, etteikö se kykenisi vaivatta niitä ylittämään. Asemakaavan VL-määräykseen on lisätty vaatimus puuston riittävästä säilyttämisestä liito-oravan kulkemisen turvaamiseksi.

12.11.2018



7.1.3 Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen

<i>Liikenneturvallisuus</i>	Lisääntynyt liikenne on määrältään vähäinen, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta liikenneturvallisuuteen.
<i>Ihmisten elinolot ja terveys, ympäristön puhtaus</i>	Alue tarjoaa uusia viihtyisiä pientalotontteja, jotka jatkavat alueen rakentamisperinnettä. Vaikka vanha metsän ja pellon raja muuttuu ja metsäalue vähenee, ympäristössä on laajat viheralueet ja virkistysreitit, jotka osaltaan lisäävät asuinviihtyvyyttä.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman. Ruskon kunta valvoo rakennuslupien kautta alueen rakennusten ja ympäristörakentamisen sopeutumista alueen yleisilmeeseen.

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy

12.11.2018

Laatinut:

Pekka Seppänen, ins. AMK /
Mari Seppä, arkkitehti SAFA YKS-505



KETUNLUOLAN ASEMAKAAVA
LIITE 4: HAVAINNEKUVA
12.10.2016 P.Seppänen

