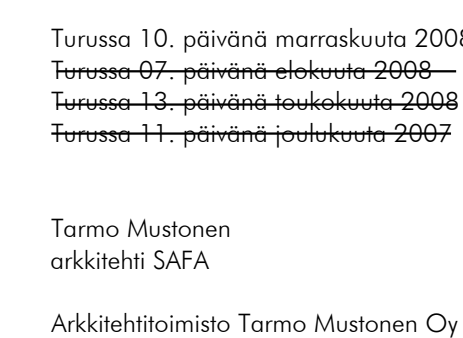
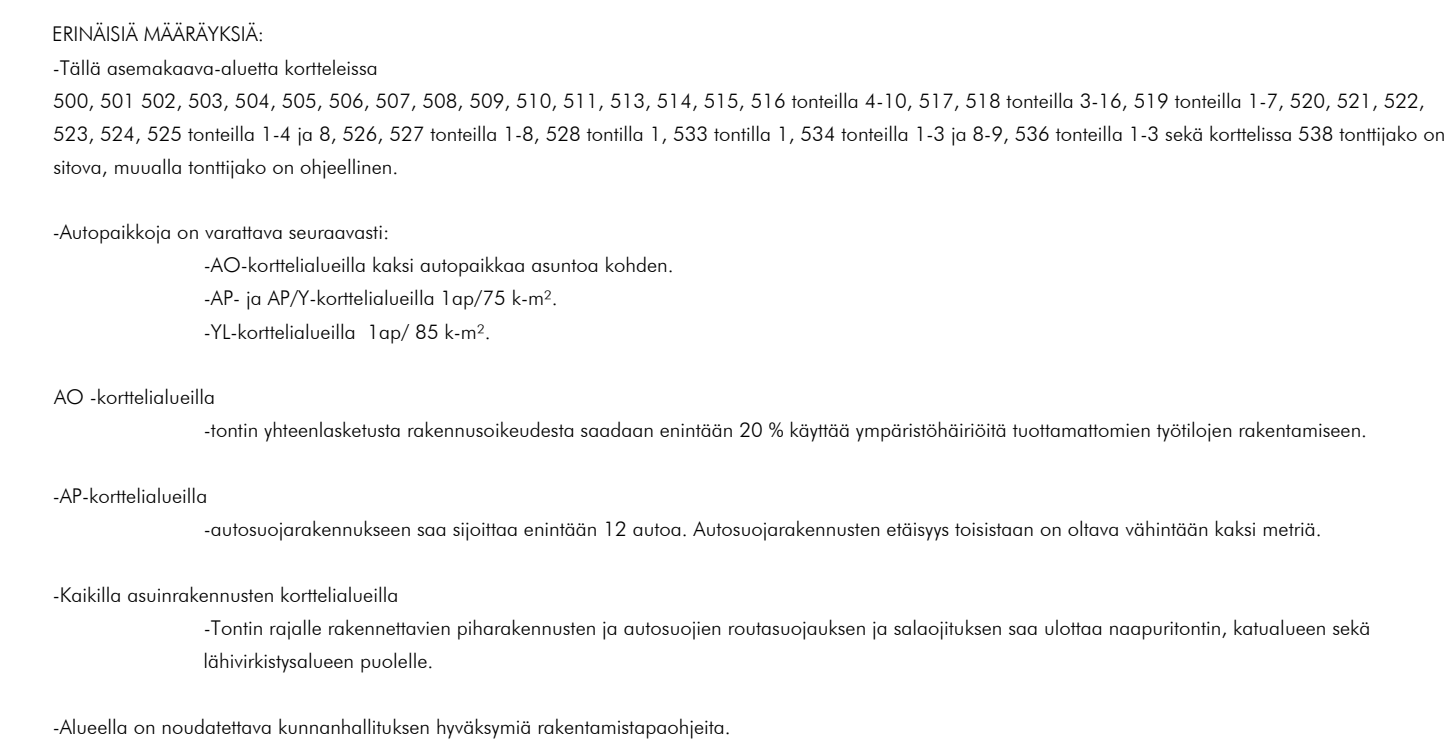
[illegible]

RUSKO, PÄÄLLISTÖNMÄEN ASEMAKAAVA

ARKKITEHTITOIMISTO TARMO MUSTONEN OY
LEHMUSTIE 27A 20720 TURKU 02 - 2424 963



10.11.2008

RUSKO, PÄÄLLISTÖN-
MÄEN ASEMAKAAVA
SELOSTUS

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Rusko

Päällistönmäen asemakaavaehdotus 10.11.2008

Asemakaavaehdotus:

Korttelit 500-542 sekä virkistys-, katu-, erityis- ja maatalousaluetta

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

Lehmustie 27 A, 20720 Turku

02-2424 963, fax 02-2424 964

Alikonsultit:

Kunnallistekninen suunnittelu:

Kon-Ins Konsultti-insinööri Kari Vehmas Oy

Varppeenaukio 5, 21200 Raisio

02-4339 151, fax 02-4381 372

Maisemasuunnittelu:

Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy

Mannerheimintie 81

00270 Helsinki

09-8571 761, fax 09- 8571 776

Luontoselvitys:

Suomen Luontotieto Oy

Lemminkäisenkatu 14- 18 C

20520 Turku

02-2512 985

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin maanomistajille kirjeitse. Kuulutus oli julkisesti nähtävillä kunnan ilmoitustaululla 9.11.2006-10.1.2007. Vireilletuloilmoitus julkaistiin Turun Tienoossa 14.1.2006 ja Ruskolaisessa 15.11.2006.

Kunnanhallitus päätti asettaa asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 17.09.2007.

Kaavaluonnos ja valmisteluaineisto julkisesti nähtävillä MRA:n 30§:n mukaisesti 08.10 -22.10.2007

Kunnanhallitus hyväksyi 11.12.2007 päivätyn ehdotuksen 17.12.2007

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä MRL:n 65§ ja MRA:n 27 §:n mukaisesti 17.12.2008-31.01.2008

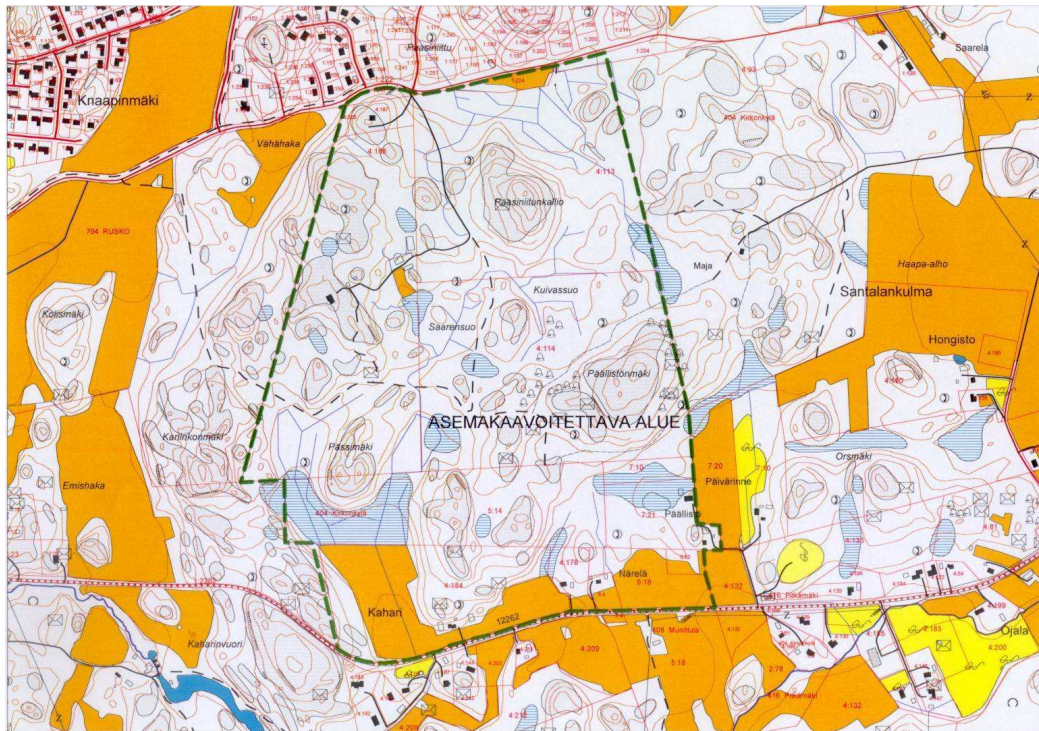
Kunnanhallitus hyväksyi 13.05.2008 päivätyn asemakaavaehdotuksen.

Kunnanhallitus päätti muuttaa 13.05.2008 päivättyä asemakaavaehdotusta. Muutetun asemakaavaehdotuksen päiväys on 07.08.2008.

Kunnanvaltuusto hyväksyi 07.08.2008 päivätyn asemakaavaehdotuksen 27.10.2008 tarkistuksin.

Tarkistetun asemakaavaehdotuksen päiväys on 10.11.2008.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavoitettava alue

Suunnittelualuetta rajaavat etelässä Kaharintie ja pohjoisessa Ohjaluodontie. Alueen pohjoispuolella Ohjaluodontien toisella puolella on Paasniityn asuntoalue.

Suunnittelualue on pääosin kallioista metsäaluetta. Alueen eteläosassa Kaharintien varressa on peltoja. Alueella on kuusi asuinrakennusta. Alueen koko on n. 109 ha.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tarkoituksena Päällistönmäen asemakaava-alueen suunnittelussa on tavoitteena korkeatasoinen ja laadukas asuinalue, jossa on pääosin omakotiasutusta. Lisäksi alueelle tulee asumista palvelevia kunnallisia palveluja. Yhtenä keskeisenä tavoitteena on suunnitella yhteys Kaharintieltä Ohjaluodontielle ja sitä kautta kunnan keskustaaajamaan.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Kaavan taustaselvitykset	5

2 TIIVISTELMÄ

2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava ja asemakaavan muutos	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Maanomistus	13
3.2	Suunnittelutilanne	13

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.2	Vireilletulo	14
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	15
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	22
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	23
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	23

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1	Kaavan rakenne	26
5.1.1	Mitoitus	26
5.1.2	Palvelut	26
5.3	Aluevaraukset	27
5.3.1	Korttelialueet	27
5.3.2	Muut alueet	29
5.4	Kaavan vaikutukset	30
5.5	Ympäristön häiriötekijät	30
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	30
5.7	Nimistö	30

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1	Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	31

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

Tilastokaavake

1. Ote maakuntakaavasta	01
2. Ote yleiskaavasta	02
3. Maanomistus	03
4. Rakennuskanta	04
5. Maisema-analyysi	05
6. Ympäristö- analyysi	06
7. Rakentamiseen sopivat alueet	07
8. Luontoselvityksen lohkojako	08
9. Asemakaavakartta	09a,b,c,d
10. Havainnekuva	10
11. Kunnallistekniikan yleissuunnitelma	11
12. Vaiheistus	12
13. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
14. Mielipiteet ja vastineet kaavaluonnoksesta	
15. Muistutukset ja vastineet kaavaehdotuksesta	

1.6 Kaavan taustaselvitykset

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Aluetta koskevat mm. seuraavat selvitykset:

- Ruskon Päällistönmäen asemakaava-alueen arkeologinen selvitys, Muuritutkimus Oy 2007
- Ruskon Päällistönmäen asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys, Suomen Luontotieto Oy 2007

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanvaltuuston kaavoituspäätös 27.3.2006.

Kunnanhallitus hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 6.11. 2006. Vireilletulosta ilmoitettiin maanomistajille kirjeitse, kuulutus oli kunnan julkisesti nähtävillä 9.11.2006-10.1.2007. Vireilletuloilmoitus julkaistiin Turun Tienoossa 14.1.2006 ja Ruskolaisessa 15.11. 2006.

Kunnanhallitus käsitteli rakennemalleja 1, 2 ja 3 2.4.2007 ja päätti, rakennemalleja esitellään maanomistajille ja annetaan heille mahdollisuus mielipiteen esittämiseen.

Rakennemalleista pidettiin yleisötilaisuus 18.4. 2007.

Kunnanhallitus käsitteli rakennemallista saatuja mielipiteitä 14.5.2007 ja päätti, että suunnittelua jatketaan rakennemallin 3 pohjalta siten, että rakentamistehokkuuden tavoitetasoksi asetetaan 500 000 tonttinelio metriä.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 28.5.2007.

Kunnanhallitus päätti 18.6.2007, että suunnittelua jatketaan rakennemallin 4 pohjalta.

Kunnanhallitus päätti asettaa asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 17.09.2007.

Kaavaluonnos ja valmisteluaineisto julkisesti nähtävillä MRA:n 30 §:n mukaisesti 08.10 -22.10.2007.

Kunnanhallitus hyväksyi 11.12.2007 päivätyn ehdotuksen 17.12.2007.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä MRL:n 65 § ja MRA:n 27 §:n mukaisesti 28.12.2007-31.01.2008. Kunnanhallitus hyväksyi 13.05 päivätyn ehdotuksen.

Rakennus- ja lupalautakunta käsitteli kaavaehdotuksen erinäisiä määräyksiä 05.06.2008 ja antoi lausunnon kunnanhallitukselle, jonka johdosta kunnanhallitus päätti muuttaa 13.05.2008 päivättyä asemakaavaehdotusta. Uuden asemakaavaehdotuksen päiväykseksi tuli 07.08.2008.

Kunnanvaltuusto hyväksyi 07.08.2008 päivätyn asemakaavaehdotuksen 27.10.2008 rakentamistapaa koskevin tarkistuksin. Tarkistetun asemakaavaehdotuksen päiväys on 10.11.2008.

Kunnanvaltuusto hyväksyi xx.xx.200x päivätyn asemakaavan xx.xx.200x.

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen pinta-ala on 107,7 ha.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 125 160 k-m² (100 094 k-m² + a/t 25 066 k-m²).

Alueelle on asemakaavassa osoitettu 267 uutta pientalotonttia (AO), seitsemän asuinpientalojen korttelialuetta (AP), yksi korttelialue julkisille lähipalveluille (YL) sekä yksi asuinpientalojen-/yleisten rakennusten korttelialue (AP/Y). Lisäksi alueelle on osoitettu tontit seitsemälle olemassa

olevalle pientalolle. Lisäksi yksi olemassa oleva pientalo on AP-korttelialueella.

Asemakaava yhdistää Ohjaluodontien ja Kaharintien yhdyskadulla. Pientalovaltainen asuinalue sijoittuu maastoa myötäillen pääosin metsäalueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen alkaa asemakaavan vahvistuttua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suurin osa Päällistönmäen alueesta on talousmetsää tai kallioaluetta. Alueen eteläosissa on kapea peltokaistale, joka sijoittuu Moisiontien ja yhtenäisen metsäalueen väliin. Alueen eteläosassa on viisi asuinkiinteistöä ja länsireunassa sekä pohjoisosassa yksi. Alueen metsät ovat pääosin joko hakattuja tai melko nuoria hoidettuja talousmetsiä. Kaikki alueen kosteapohjaiset metsät on ojitettu. Alueen kaakkoiskulmassa on pieni luonnontilaisen kaltainen, kuusivaltainen sekametsälaikku. Alueella risteilee melko tiheä metsätie- ja polkuverkko. Alue on suosittua ulkoilumaastoa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue sijoittuu metsäiselle selänteelle Ruskon kirkonkylän itäpuolelle. Alue on yhtenäinen metsäinen kokonaisuus, joka sijaitsee ympäröiviä peltoalueita ylempänä. Korkeuserot vaihtelevat +38 mpy korkeimpien lakialueiden +65 mpy. Metsäinen, kallioinen alue on topografialtaan voimakkaasti vaihtelevaa ja paikoin on myös jyrkenteitä. Kalliopaljastumat ja jyrkät kallioseinämat antavat alueelle oman luonteensa. Niitä voidaan hyödyntää rakennetussa ympäristössä maisematilan rajaajina ja alueellisina maamerkkeinä. Lakialueet erottuvat kaukomaisemassa. Puuston poistaminen korkeimmilta kohdilta aiheuttaisi yhtenäiseen metsäiseen ääriiviivaan aukkoisuutta.

Luonnonolot

Ruskon Päällistönmäen asemakaava-alueen luontoselvityksessä (Suomen Luontotieto Oy, 2007) alueelta selvitettiin Luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyytit, Metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt ja Vesilain suojelamat kohteet. Alueelta etsittiin myös uhanalaista lajistoa putkilokasvien, kääpäsiemien sekä puiden runkojen ja kallioseinämien epifyyttilajien ryhmistä. Muista uhanalaisista lajeista kiinnitettiin erityishuomio liito-oravaan, koska asemakaava-alueen

eteläpuolella on hyvin vankka ja elinvoimainen liito-oravakanta. Inventointialue jaettiin pinnanmuotojen, metsänkäsittelytoimien ja osin myös metsätyyppin perusteella yhteensä 16 lohkokoon, joista kultakin tehtiin lyhyt kasvillisuuden yleiskuvaus.

Lohko 1 Lohkolla kasvaa noin 10 metriä korkeaa harvennettua männikköä. Aluskasvillisuus on alueella melko rehevää. Puusto lohkon alueella on tasaikäistä ja tasakorkuista. Alueen poikki kulkee metsäoja.

Lohko 2 Alueella on melko tiheää varttunutta kuusikkoa. Aluskasvillisuus on äärimmäisen niukkaa. Lohko rajautuu talolle vievään tiehen.

Lohko 3 Laaja lohko, jossa valtapuuna vuorottelevat kuusi ja mänty. Suurin osa alueesta on kuitenkin melko puhdasta kuusikkoa. Osa alueesta on harvennettu, lisäksi on merkkejä vanhasta metsälaidunnuksesta. Lahopuuta on jonkin verran. Paasniitynkallion itäpuolella maa on melko kosteaa ojituksesta huolimatta.

Lohko 4 Paasniitunkallio on metsäinen, loivarinteinen kallioselänne, jonka länsireunalla on näyttäviä siirtolohkareita. Metsä on tyypillistä kalliomännikköä. Puusto on melko nuorta ja lahopuuta niukasti. Kallion länsirinne hakattiin tammikuussa 2006, jolloin rinteen aluspuusto ja pensaskerros poistettiin.

Lohko 5 Laaja hakkuualue, josta suurin osa on hakattu talvella 2006–2007. Alueen puusto on yksitoikkoista männikköä, suurin osa varttuneemmasta puustosta on poistettu. Alueen poikki kulkee useita kallioselänteitä ja itäreunalla on näyttävä, suurista siirtolohkareista muodostunut Päällistönmäkeen rajautuva lohkarieppo.

Lohko 6 Päällistönmäki on laaja, puustoinen kallioalue, jossa avokallioita on melko vähän. Mäkialue on loivapiirteinen eikä suuria jyrkänteitä ole alueella. Ainoa hieman korkeampi jyrkänteinen on mäen länsireunalla. Samalla paikalla on myös laajalle alueelle levinnyt lohkarieppo.

Lohko 7 Laaja, osittain luonnontilaisen kaltainen kuusivaltainen sekametsä, joka rajautuu etelässä asutukseen. Aluetta ei ole harvennettu ja osa puustosta on melko vanhaa. Lohkon eteläreunaa on hoidettu talousmetsänä. Osa alueesta on korpimaista ja osittain soistunutta kitukasvuista metsämaata. Alueella on melko runsaasti lahopuuta ja myös joitain kolopuita. Lohkon alueeseen sisältyvien talojen pihapiirejä ei inventoitu.

Lohko 8 Hyvin laaja, mäntyä ja kuusta kasvava, tasakasvuinen taimikkoalue. Taimikko on paikoin hyvin tiheää. Lohkon länsireunalla on hyvin jyrkkärinteinen kallioselänne, jonka päällä ja reunoilla puusto on vanhempaa.

Lohko 9 Pässinmäki on hyvin jyrkkärintainen etelä-pohjoissuuntainen kallioselänne. Mäen lakialue on nuorta männikköä ja pieniä avokalliolaikkuja on runsaasti.

Lohko 10 Epäselvärajainen, laaja taimikkoalue, jossa puuston korkeus vaihtelee n. 7-10 metriin. Osa taimikosta on viljelymännikköä ja osa kuusikkoa. Havupuiden seassa kasvaa paikoin runsaasti hieskoivua ja niukemmin raitaa, haapaa ja pihlajaa. Pohjoisosiltaan taimikko on harvennettua. Taimikon itäreunassa on valtaoja.

Lohko 11 Pienialainen kallio, jonka länsirinteessä on noin 10 m korkuinen jyrkänne. Jyrkänneellä on pieni valuvesiseinämä. Rinteen eteläosassa kasvaa haapoja ja hieman kookkaampi kilpikaarnamänty. Kohde on maisemallisesti hieno erityiskohde. Etelärinteen lohkarikossa kasvaa jonkin verran kallioimarretta.

Lohko 12 Laaja, varttunutta metsää kasvava lohko. Suurin osa alueesta on kuusivaltaista metsää, mutta alueen eteläosassa mänty on valtapuuna. Eniten lahoppuuta on Pässinmäen eteläpuolella, jossa muutaman aarin alueella on kymmenkunta pystyyn kuivunutta kuusta. Vaikka alueen metsä on varttunutta, ei kohde ole liito-oravalle optimaalista elinympäristöä.

Lohko 13 Kuivassuo on vuosikymmeniä sitten ojitettu korpialue ja tällä hetkellä kohde on hakkuualue. Aukealla kasvaa parimetrinen koivutaimikko. Hakkuun keskellä on muutamia koivu- ja mäntykeloja. Alueen pohjoisreunan lahoissa, maahan pudonneissa koivunoksissa kasvaa punakääpää.

Lohko 14 Hyvin laaja kallioinen lohko, josta suurin osa on harvennettua noin 40- vuotiasta männikköä. Lohkon alueen kalliopaljastumat ovat pieniä. Alueella on hyvin vähän kookkaampaa lehtipuuta ja pensaskerros on niukka. Alueella on hyvin vähän lahoppuuta. Kallioiden notkelmissa on muutama pienialainen niukkalajinen soistuma. Aivan lohkon länsireunalla on pieni länteen viettävä kalliojyrkänne, mutta muuten alueen pinnanmuodot ovat melko loivia. Lohkon alueeseen kuuluu myös lähellä lohkon eteläosan taloa sijaitseva rauduskoivua kasvava niukkalajinen taimikko. Lohkon alueeseen kuuluvan talon ja ulkorakennusten pihapiiriä ei inventoitu.

Lohko 15 Kahteen osaan jakautunut metsälohko, joka on hakattu muutamia vuosia sitten. Alueen itäosa rajautuu viljapeltoon ja asuinrakennuksiin. Alueen varttunut puusto koostuu männyistä ja rauduskoivuista. Lohkon alue on hyvin louhikkoista ja siirtolohkareita on runsaasti. Alueen luonto- ja maisema-arvot ovat kärsineet hakkuista merkittävästi. Alueen länsiosan pellonreunustalla kasvaa neljän haavan muodostama puuryhmä, joka on maisemallisesti edustava ja säästämisen arvoinen.

Lohko 16 Lohkon alue on Moisiantiehen rajautuvaa peltoa ja niittyä. Lohkon luontoarvot ovat vähäiset.

Paikallis- ja pienilmasto

Merellinen suurilmasto säätelee voimakkaasti paikallisilmastoa. Vallitsevat tuulensuunnat ovat lounas ja etelä. Edullisin pienilmasto on etelälounaaseen viettävillä rinteillä, joilla on karkeahko maaperä. Kylmää ilmaa patoaviin alaviin kohtiin tai jyrkille pohjoisrinteille ei tulisi sijoittaa asumista tai ulkosalla oleskelua vaativia toimintoja. Pienilmastollisesti lämpimimpiä alueita ovat etelään ja kaakkoon viettävät rinteet.

Runsaasta puustoisuudesta johtuen tuuli ei juurikaan pääse puhaltamaan alueen sisälle eikä synnytä tuulensolia. Kylmän ilman viipymäalueiden tuuletus voidaan hoitaa, jos ilman valumiskohtaa ei peitetä katupengerryksillä.

Pintavedet

Alueella on metsäojia, jotka on tehty kosteikkojen kuivattamiseksi. Kallioisten alueiden painanteissa on soistumia ja muuta ympäristöä kosteampia alueita.

Alueella on useita vedenjakajia, jotka seurailevat korkeimpia maastokohtia. Valuma-alueet ovat suhteellisen pieniä.

Maaperä

Maaperä on kalliomoreenia. Moreenikerros on pääsääntöisesti ohut ja kalliopaljastumia on runsaasti. Maastonmuotojen rikkonaisuus näkyy niin maaperässä kuin kasvillisuuden mosaiikkimaisena vaihteluna. Kalliomäkien painanteissa on soita ja pienialaisia kosteikkoja, joissa maaperä on turvetta, paikoin myös savea.

Alueella on runsaasti erikokoisia kiviä. Suuret siirtolohkareet ovat lähiympäristössä merkittäviä ja arvokkaita. Kivisyys on paikoin niin runsasta, että se haittaa rakentamista.

Maa- ja metsätalous

Suuri osa alueesta on talousmetsää.

Luonnonsuojelu

Alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravan esiintymisestä eikä alueella ole liito-oravalle optimaalista elinympäristöä. Alueen eteläosan lohkojen no 7 ja 12 alueilla liito-orava saattaisi kuitenkin esiintyä, mutta lisääntymiseen alueella lienee liian vähän lehtipuuta. Koska laji esiintyy runsaana Moisiantien ja Turun lentokentän välisellä alueella laji hyvin todennäköisesti liikkuu myös nyt inventoidulla kaava-alueella. Erityisesti nuoret, uusia elinympäristöjä hakevat liito-oravat liikkuvat laajalla alueella ennen asettumistaan uuteen, lisääntymisen mahdollistavaan ympäristöön.

Inventointiajankohdan vuoksi alueelta ei voitu tehdä systemaattista pesimälinnustoselvitystä, mutta eräiden paikkalintujen esiintyminen selvitetiin

luontotyyppi- ja liito-oravaselvityksen yhteydessä. Lisäksi alueen ympäristön perusteella on mahdollista antaa arvio mahdollisen uhanalaisen linnuston esiintymisestä suunnitellulla asemakaava-alueella.

Suunnitellulla asemakaava-alueella ei esiinny Luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä, mutta alueen kalliot ja jyrkänteet täyttävät Metsälain 10 § mukaiset erityisen arvokkaiden elinympäristöjen määritelmät (kalliot, jyrkänteet, louhikot). Alueella ei esiinny Vesilain (Vesilaki 1961/264, 15a § ja 17a §) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä kuten lähteitä tai puroja. Alueella ei ole perinnemaisemakohteita eikä perinnebiotooppeja. Kaava-alueella ei ole luonnontilaisia tai ojittamattomia soita eikä vanhaksi metsäksi luettavia metsäkuvioita.

Alueella esiintyy tai on esiintynyt kolme Lintudirektiivin (Council Directive 79/409/ETY) liitteen I erityissuojeltua pesimälajia. Näistä pyy ja palokärki pesivät todennäköisesti alueella vuosittain. Alueella on aiemmin ollut myös kangaskiurureviiri ja myös kehrääjän esiintyminen on mahdollista. Inventointialueella ei tiettävästi ole pysyvän pesän rakentavien petolintujen pesiä (kanahaukka) eikä huuhkajareviiriä.

Alueella ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä eikä muidenkaan Luontodirektiivin liitteen IV lajien esiintyminen ole alueella ympäristön perusteella todennäköistä. Myös uhanalaisen putkilokasvilajiston esiintyminen on alueella ympäristön perusteella epätodennäköistä.

Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on huomioitava alueen merkitys ekologisenä käytävänä Turun lentoaseman ympäristön uhanalaiselle eliölajistolle.

Muinaisjäännökset

Alueelle tehdyssä arkeologisessa tutkimuksessa ei löytynyt muinaisjäännöksiä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella asuu tällä hetkellä alle 20 henkeä.

Yhdyskuntarakenne

Kaavoitettava alue liittyy kiinteästi pohjoisosastaan Paasniitun asuntoalueeseen. Alue täydentää kuntakeskuksen yhdyskuntarakennetta.

Asuminen

Alueen eteläosassa on viisi asuinkiinteistöä ja alueen länsireunassa sekä pohjoisosassa yksi.

Palvelut

Kaikki kuntakeskuksen palvelut ovat n. 1,5 km:n etäisyydellä alueen luoteiskulmasta. Kuntakeskuksessa on mm. kunnanvirasto, kaksi päiväkotia, kolme koulua, terveyskeskus, kirjasto, kirkkoherranvirasto, Ruskotalo ja päivittäistavarakauppoja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella ei ole työpaikkoja.

Virkistys

Alueen metsät ovat virkistyskäytössä. Alueella risteilee melko tiheä metsätie- ja polkuverkko.

Liikenne

Alueen pohjoisreunaa rajaa katu, Ohjaluodontie. Ohjaluodontien Paasniitun puoleisessa reunassa on kevyen liikenteen väylä. Alueen eteläreunaa rajaava Kaharintie on tiehallinnon omistuksessa. Alueen keskiosan hevoskilalle vie yksityistie, muuten alueella ei Ohjaluodontie Kaharintien varressa oleville kiinteistöille vieviä ajoreittejä lukuun ottamatta ole autolla ajokelpoisia teitä. Alueen keskiosassa on traktoriteitä.

Rakennuskanta

Alue on pääosin rakentamatonta metsämaata. Alueen luoteisreunan mäellä on yksi pientalo piharakennuksineen. Alueen keskellä on hevoskila ulkorakennuksineen ja metsälaitumineen. Alueella olevia metsäteitä käytetään ratsastukseen. Eteläosassa on muutamia yksittäistaloja osittain reunapuuston suojassa. Pihapuutarhat muodostavat rehevän vyöhykkeen pellon reunaan. Rakennuskanta alueella on varsin nuorta. Alueen vanhimmat rakennukset alueella, eteläreunan pihapiirien päärakennukset ovat jälleenrakennuskaudelta 1950-luvun taitteesta. Alueen keskiosan hevoskila on 1980-luvun alusta ja luoteisreunan pihapiiri vuodelta 2000.

Tekninen huolto

Alueella ei ole viemäriverkostoa. Kunnallistekniikka ulottuu alueen pohjoisreunaan, Ohjaluodontien varteen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen eteläpuolella sijaitsee Turun lentokenttä. Lentokentän ennustettu lentomelualue 2010 ei ulotu suunnittelualueelle (Lähde: Turun lentoasema,

Lentomelualueet vuosina 1994 ja 2010, Ilmailulaitos A3/96). Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

3.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin Ruskon kunnan omistuksessa. Alueella on lisäksi 10 muuta maanomistajaa. Maanomistus, Liite 3

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualueen lounaisosa on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A) ja pääosa alueesta Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), "maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettut alueet, joita voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn". Suunnittelumääräyksenä on: "Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan kuntakaavoituksella vähäisessä määrin osoittaa uutta pysyvää asumista ja muita toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöhaittoja". Alueen kaakkoisnurkassa on ulkoilureitti, jonka suunnittelumääräyksenä on: "Ulkoilureitteihin liittyvät talousmetsäalueet tulee hoitaa puistomaisina kokonaisuuksina. Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti". Maakuntakaava, Liite 1

Yleiskaava

Suunnittelualueen pohjoisosa on Ruskon yleiskaavassa 2010, jonka Lounais-Suomen ympäristökeskus on alueen osalta vahvistanut 23.7.1997, pääasiassa erillispientalojen aluetta (AO), rakentamistehokkuus $e=0.05-0.15$. Alueen eteläosassa on laaja erillispientalojen reservialue (AO/res). Alueiden väliin jää Maa- ja metsätalousaluetta, jolla on merkitystä maiseman, lähivirkistykseen ja ulkoilun kannalta. Alueelle voidaan sallia näitä tavoitteita häiritsemätön haja-asutusrakentaminen. Alueella on itä-länsisuuntainen ulkoilureitti. Ohjaluodontieltä Kaharintielle on johdettu yhdyskatu AO/res-alueen läpi. Ruskon yleiskaava, Liite 2

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Ruskon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2002.

Tonttijako- ja rekisteri

Suunnittelualueen tilat ovat maarekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset ja se on hyväksytty 12.5.2006.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Maankäytösopimukset

Alueen maanomistajien kanssa tullaan laatimaan maankäytösopimuksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ruskon kunta hankki suunnittelualueelta 2004-2005 yhteensä 66 ha aluetta. Kunnalla ei ollut lainkaan asuntorakentamiseen tarkoitettuja vapaita tontteja. Kunnanvaltuusto päätti käynnistää alueella kaavoitustyön 27.3.2006. Kunnanhallitus valitsi Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy:n alueen suunnittelijaksi 19.6.2006.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Suunnitelman laatimisvaiheet ja osalliset sekä vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin maanomistajille kirjeitse, kuulutus oli kunnan julkisesti nähtävillä 9.11.2006-10.1.2007. Vireilletuloilmoitus julkaistiin Turun Tienoossa 14.1.2006 ja Ruskolaisessa 15.11. 2006.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueen maanomistajille järjestettiin tilaisuus 18.4.2007. Luonnosvaiheessa pidettiin yleisötilaisuus 16.10.2007. Luonnosvaiheessa käytiin erillisiä neuvotteluja Laineiden ja Ruskon seurakunnan kanssa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu pidettiin 28.5.2007.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Päällistönmäen asemakaava-alueen suunnittelussa on tavoitteena korkeatasoinen ja laadukas asuinalue, jossa on pääosin omakotiasutusta. Lisäksi alueelle tulee asumista palvelevia kunnallisia palveluja. Yhtenä keskeisenä tavoitteena on suunnitella varsinkin kevyttä liikennettä palveleva yhteys Kaharintieltä Ohjaluodontielle ja sitä kautta kunnan keskustajamaan.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Rakennemallit

Alueelle on laadittu kolme rakennemallia. Rakennemalli 1 eroaa muista Kaharintien ja Ohjaluodontien välisen kokoojakadun linjauksen osalta. Rakennemalleissa 1 ja 3 on alueen koillisosaan sijoitettu kolme AP-korttelialuetta rakennemallin 2 kuuden AO-korttelialueen sijaan.

Helposti rakennettavaa aluetta on kohtalaisen paljon ja siitä muodostuu korttelirakenteeksi sopivan kokoisia yksiköitä. Kallioisuus ja paikoin jyrkkä topografia ohjaa rakentamisalueiden sijoittumista. Uusi rakentaminen on sijoitettu alueelle maastoa myötäillen. Kaduille, kortteleille ja asutopihoille on pyritty löytämään luonnolliset paikat pienipiirteisessä maastossa. Mäkien lakialueet ja jyrkät rinteet on jätetty rakentamatta. Rakentaminen sijoittuu loiville rinteille, jotka ovat pienilmastoltaan alavia maastokohtia lämpimämpiä. Säilyvä puusto tasaa lämpötilaeroja ja ohjaa tuulet alueen yli. Toisaalta puuston poistaminen rakentamisen tieltä lisää ilman virtausta ja ehkäisee kylmien ilmamassojen kertymistä. Pienimittakaavainen ja maastoa seuraileva rakentaminen ei aiheuta tuulensolia. Kun korkeimmat lakialueet säilyvät rakentamatta ja puustoisina ne suojaavat matalaa asutusta tuulilta.

Rakentamisen lomaan jää riittävän suuria yhtenäisiä metsäalueita, jotta niiden säilyminen luonnontilassa on mahdollista. Pienimittakaavaisesta rakennustavasta johtuen puustoinen siluetti, taustametsä, säilyy eheänä, sillä rakennusten katot eivät nouse latvuslinjan yläpuolelle. Kortteleiden sisään jäävien pienten viheralueiden hahmo määräytyy luontevasti luonnonolosuhteiden mukaan; kallioalue tai rehevä painanne. Maaston monimuotoisuudesta syntyvät tasoerot, porrastukset ja mahdolliset muurit täydentävät kaupunkikuvaa. Tonteille jäävät kallioalueet ovat ilmeikäs piharakentamisen lähtökohta.

Alueen keskellä on itä-länsisuuntainen viheralue, jonka olemassa oleville metsäpoluille on yhteydet uusilta asuinkaduilta. Polut ja asutokadut yhdessä muodostavat varioivan ulkoilureitistön. Viheralue toimii myös ekologisena käytävänä.

Isot luonnonkivet ja siirtolohkareet ovat alueen luonteenomainen piirre, jota voidaan hyödyntää asuinympäristössä. Suurin osa kummankin rakennemallin tonteista rajoittuu viheralueisiin.

Kadut on sijoitettu alueelle maaston mukaisesti maastoleikkauksia ja täyttöjä välttäen. Alueelle muodostuu kaartuvien katujen verkosto, jossa näkymät kaduilla vaihtelevat ja katutiloista syntyy suljettuja, luonnollisesti ajonopeuksia hidastavia. Katuverkosto on suunniteltu myös siten, että alue voidaan viemäröidä mahdollisimman vähin pumppaamoin. Kokoojakatu, joka yhdistää Ohjaluodontien ja Kaharintien, noudattelee alueen pohjoisosassa linjaukseltaan osittain vanhaa, alueella olevan tien linjausta. Ohjaluodontien liittymää on siirretty nykyisestä 130 metriä itään päin, jotta risteykselle saadaan riittävä näkemäalue länteen. Rakennemallivaihtoehdot poikkeavat alueen keskiosassa kokoojakadun linjauksen osalta. Rakennemallissa 1 kadun linjaus noudattaa vanhaa tienpohjaa, rakennemalleissa 2 ja 3 kokoojakatu kiertää Kuivassuon ja sen länsipuoleisen kukkulan välistä. Kummassakin rakennemallissa yksittäisiä tonttiliittymiä kokoojakadulle on vähän. Alueen eteläosassa pääkokoojakadusta haarautuu itään toinen Kaharintiehen liittyvä kokoojakatu.

Alueen suunnittelussa on otettu huomioon katuverkoston liittyminen mahdollisesti myöhemmin alueen itäpuolelle sijoittuvaan laajenemisalueeseen.

Ohjaluodontien varteen, kokoojakadun ja Ohjaluodontien risteyksen itäpuolella on yleisten rakennusten korttelialue, johon on sijoitettavissa päiväkotia. Alue on maastoltaan tasainen ja sen sijainti on päiväkodin saattoliikenteen kannalta hyvä. Alueellinen kierrätyspiste on sijoitettavissa samalle korttelialueelle päiväkodin paikoitusalueen yhteyteen. Korttelin keskellä on leikkipuisto. Lisäksi suunnittelualueella on kaksi muuta leikkipuistoa, toinen alueen keskellä ja toinen kaakkoisosassa. Leikkipuistot ovat AO-kortteleiden sisäosissa.

Kuivassuon alueelle ehdotetaan kaivettavaksi lampi. Lammen vieressä on kortteli joko julkiselle rakennukselle tai asuinpientaloille. Alueen rakennusoikeus on 5000 kem².

Kaharintien varren pellot on jätetty maatalousalueeksi ja vanha asutus pihapiireineen AO-kortteleiksi.



Rakennemalli 1

Rakennemallissa 1 uusien omakotitonttien koot vaihtelevat n. 1000 m²:stä 2000 m²:in. Alueella on kahdeksan vanhaa, 239 uutta pientalotonttia ja noin 12 000 kem² rakentamista AP-korttelialueella.

Rakennemallin 1 kunnallistekniset kustannukset (katu, vesihuolto ja valaistus) ovat yhteensä n. 3 574 000 EUR (alv0%).



Rakennemalli 2

Rakennemallissa 2 alueella on kahdeksan vanhaa, 270 uutta pientalotonttia ja noin 3000 kem² rakentamista AP-korttelialueella. Omakotitonttien koot vaihtelevat n. 1000 m²:stä 2000 m²:in. Rakennemallin 1 AP-korttelialueiden korvaavien AO- korttelialueiden tonttien koot vaihtelevat välillä n. 600-1700 m².

Rakennemallin 2 kunnallistekniset kustannukset (katu, vesihuolto ja valaistus) ovat yhteensä n. 4 107 000 EUR (alv0%). Kustannuksista 454 000 EUR (alv0%) aiheutuu AP-korttelialueiden korvaamisella AO- korttelialueilla.



Rakennemalli 3

Rakennemallissa 3 on kahdeksan vanhaa, 244 uutta pientalotonttia ja noin 12 000 kem² rakentamista AP-korttelialueella.

Rakennemallin 1 kunnallistekniset kustannukset (katu, vesihuolto ja valaistus) ovat yhteensä n. 3 653 000 EUR (alv0%).

Rakennemallien vertailu

Rakennemalli 1

Kokoojakatu noudattaa keskikohdaltaan vanhaa tielinjaa. Pohjoisosa on rivitalopainotteinen.

- + alueella monipuolisempi asukasrakenne, koska alueelle voidaan sijoittaa rivitaloihin myös pienasuntoja
- + katuverkkoa rakennemallia 2 vähemmän
- pienempi AO-tonttimäärä alueen keskiosassa
- keskiosassa viemäriverkosto tonteilla rasitealueilla
- keskiosan Y/AP-korttelialue jää eristyksiin.
- Kuivassuon lammesta ei muodostu kokoavaa aihetta alueelle (jää syrjään).

Rakennemalli 2

Kokoojakatu kiertää Kuivassuon ja sen länsipuoleisen kukkulan välistä. Pohjoisosa on omakotitalopainotteinen.

- + suuri omakotitonttien määrä
- + alueella on myös pienempiä AO-tontteja
- + keskiosassa viemäriverkosto katualueilla
- + Kuivassuon lampi sijaitsee keskeisesti
- + keskiosan Y/AP-korttelialue kokoojakadun varressa
- katuverkkoa enemmän, kalliimpi
- Paasniitunkallio varjostaa osaa AO-tonteista

Rakennemalli 3

Kokoojakatu kiertää Kuivassuon ja sen länsipuoleisen kukkulan välistä. Pohjoisosa on rivitalopainotteinen.

- + alueella monipuolisempi asukasrakenne, koska alueelle voidaan sijoittaa rivitaloihin myös pienasuntoja
- + katuverkkoa rakennemallia 2 vähemmän
- + rakennemalli 1:tä suurempi AO-tonttimäärä alueen keskiosassa
- + keskiosassa viemäriverkosto katualueilla
- + Kuivassuon lampi sijaitsee keskeisesti
- + keskiosan Y/AP-korttelialue kokoojakadun varressa
- kokoojakatua hieman enemmän.

Kunnanhallitus käsitteli rakennemallista saatuja mielipiteitä 14.5.2007 ja päätti, että suunnittelua jatketaan rakennemallin 3 pohjalta siten, että rakentamistehokkuuden tavoitetasoksi asetetaan 500 000 tonttinelio metriä. Lisäksi kunnanhallitus edellytti, että tonttien tulisi muodostua siten, että ne voidaan muodostaa kaavanmukaisiksi ilman merkittäviä kiinteistökauppoja/maanhvaihtoja.



Rakennemalli 4

Rakennemalleista saadun yleisöpalautteen ja kunnanhallituksen päätöksen johdosta laadittiin rakennemallit 4 ja 4a, 11.6.2007. Eroa rakennemalliversioilla oli alueen itäreunassa, korttelin keskellä olevan lähivirkistysalueen muuttaminen pientalotonteiksi.

Rakennemalli 4 eroaa rakennemalli 3:sta siten, että korttelialueita on yleisesti laajennettu ja tonttien rajoja on muutettu noudattamaan nykyisiä maanomistusrajoja. Paasniitunkallion länsirinteelle sijoitetun asuinkadun varresta on poistettu yksi pientalotontti ja kadun päästä on yhteys Paasniitunkallion viheralueelle. Hevostilan ympäristön katujärjestelyt on tehty niin, että asemakaavan vaiheistus on mahdollista. Kaharintien varressa olevalle peltoaukealle on lisätty 15 omakotitalotonttia ja niitä vastapäätä kokoojakadun itäpuolelle AP-korttelialue. Alueen länsireunassa Pässinmäen ympärille muodostuva osa-alue on keskeisen itä-länsisuuntaisen viheralueen eteläreunalla muotoiltu uudelleen.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue liittyy yhdyskuntarakenteellisesti Paasniitun asuinalueeseen ja täydentää siten yhdyskuntarakennetta.

Vaikutukset maisemaan

Vaikutukset maisemakuvaan jäävät vähäisiksi. Uusi rakentaminen alueella sijoittuu pääasiassa metsäalueelle, jossa mäkien lakialueet jäävät rakentamatta. Alueen luoteisosan louhikkoinen kallioalue jää myös rakentamisen ulkopuolelle. Suurimman muutoksen maisemaan aiheuttaa alueen lounaiskulman peltoalueen rakentaminen.

Vaikutukset luontoon

Rakentaminen sijoittuu alueille joilla ei ole merkittäviä luonnonarvoja. Metsälain 10§:n mukaiset, erityisen arvokkaiden elinympäristöjen määritelmän täyttävät kalliot ja jyrkänteet jäävät viheralueille.

Vaikutukset liikenteeseen

Ohjaluodontien ja Kaharintien välille muodostuu katuyhteys. Liikenne lisääntyy Ohjaluodontiella ja Kaharintiellä. Ohjaluodontien ja Vahdontien risteys vaatii lisääntyneen liikennemäärän vuoksi uudelleenjärjestelyjä.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alueen nykyinen ja alueelle tuleva uusi rakennuskanta liitetään Ruskon kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Sähkö- ja puhelinverkot rakennetaan muiden kunnallisteknisten töiden yhteydessä.

Vaikutukset talouteen

Uusi asutus vahvistaa paikallistaloutta verotulojen lisääntymisellä. Lisääntyvä väestömäärä, varsinkin lapset, kasvattaa kunnallisten palveluiden tarvetta ja siten aiheuttaa kunnalle investointipaineita.

Uudisrakentaminen ylläpitää paikallistasolla rakennustyövoiman ja rakennustarvikkeiden kysyntää. Näillä molemmilla on myönteisiä kerrannaisvaikutuksia paikallistalouteen.

Täydennysrakentaminen parantaa nykyisten kaupallisten palveluiden säilymismahdollisuuksia ja kasvava väestömäärä luo myös mahdollisuuksia uusille palveluille.

Vaikutus terveyteen ja turvallisuuteen

Alueen maaperässä ei ole mitään olennaisia, terveyteen vaikuttavia myrkyjä tai jäämiä. Alueella ei ole myöskään ilmansaasteita.

Liikenteen lisääntyminen aiheuttaa liikenneturvallisuuden heikkenemistä hieman Paasniityn asuntoalueella liittymissä.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehto 1 on valittu suunnitelman pohjaksi:

- Pientaloalue täydentää yhdyskuntarakennetta
- Maisemallisesti arvokkaat alueet jäävät rakentamatta
- Väestöpohja kaupallisille palveluille laajenee
- Asemakaava mahdollistaa kunnallistekniikan rakentamisen alueelle
- Alue tyydyttää tonttikysyntää

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kunnanhallitus käsitteli rakennemalleja 1, 2 ja 3 2.4.2007 ja päätti, rakennemalleja esitellään maanomistajille ja annetaan heille mahdollisuus mielipiteen esittämiseen. Rakennemalleista pidettiin yleisötilaisuus 18.4.2007.

Kunnanhallitus käsitteli rakennemallista saatuja mielipiteitä 14.5.2007 ja päätti, että suunnittelua jatketaan rakennemallin 3 pohjalta siten, että rakentamistehokkuuden tavoitetasoksi asetetaan 500 000 tonttinelio metriä. Lisäksi kunnanhallitus edellytti, että tonttien tulisi muodostua siten, että ne voidaan muodostaa kaavanmukaisiksi ilman merkittäviä kiinteistökauppoja/maanvaihtoja.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 28.5.2007.

Kunnanhallitus päätti 18.6.2007, että suunnittelua jatketaan rakennemallin 4 pohjalta.

Kunnanhallitus merkitsi 17.09.2007 kaavan laatijan selvityksen tiedoksi ja päätti asettaa kaavaluonnoksen yleisesti nähtäville ajalle 8. - 22.10.2007.

Lisäksi kunnanhallitus totesi yksimielisesti seuraavaa:

- pidetään palaveri kaavan laatijan, kunnanjohtajan ja Laineiden kesken heiltä ostetun alueen kaavoittamisesta ennen yleisötilaisuutta
- Laineilta ostettu alue voitaisiin toteuttaa viimeisimpänä
- selvitetään, voitaisiinko osa Y-alueesta muuttaa AP-alueeksi
- kunnallistekniikan kustannusarviot tulee päivittää
- alueen pohjoisosassa tulee huomioida ulkoilureitin jatkaminen
- alueen eteläosassa olevat EV-alueet muutetaan MT-alueeksi
- annetaan Rusko-Seuran tehtäväksi katujen nimiehdotusten tekeminen

Kunnanhallitus päätti 1.10.2007, että kaavaluonnoksessa Y-kortteli merkitään AP/Y - merkinnällä. Näin alueen lopullisesta käytöstä voidaan päättää toteutusvaiheessa. Lisäksi kunnanhallitus totesi, että edellisessä kokouksessa esitetty ulkoilureittivaraus puuttuu kaavaluonnoksesta.

Kunnanhallitus käsitteli 19.11.2007 luonnosvaiheen nähtävilläolonaikana saapuneita mielipiteitä ja kaavanlaatijan vastineita ja päätti, että:

- Loukosten alueelle ei kaavoiteta lisää tontteja, koska lisätonttien kaavoittaminen edellyttäisi erillisen kadun rakentamisen, josta aiheutuisi merkittävät lisäkustannukset.
- korttelin 530 AP-korttelialueen rakennusoikeus muutetaan esitettäväksi tehokkuusluvulla. Tonttiliittymän paikka sijoitetaan kiinteistöjen rajalle
- alueen AO - korttelialueiden rakennusoikeuden merkintätapaa ei muuteta
- kortteleiden 528-529 välisen kadun linjaus muutetaan muutosehdotuksen mukaiseksi. Muutosehdotuksessa katu on linjattu hieman lounaaseen päin, siten, että kadun eteläpuolelle muodostuu yksi uusi tontti
- Portinmäentien päässä oleva yhteys lähivirkistysalueelle säilytetään alkuperäisen luonnoksen mukaisessa paikassa
- ns. Laineen alueella kaavaluonnosta muutetaan muutosehdotuksen mukaiseksi. Muutosehdotuksessa katu on linjattu Laineiden alueen eteläreunaan.
- kortteleiden 541 ja 543 väliin jäävän virkistysalueen johdosta kunnanhallitus totesi, että kunnalla ei ole tarvetta ko. alueen lunastamiseen, joten alue voi edelleen jäädä nykyisille omistajille
- muiden mielipiteiden osalta kunnanhallitus hyväksyi kaavan laatijan antamat vastineet.

Kunnanhallitus käsitteli 19.05.2008 ehdotusvaiheen nähtävilläolonaikana saapuneita muistutuksia ja kaavanlaatijan vastineita ja hyväksyi kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

- korttelin 532 AO-korttelialue muutetaan AP-korttelialueeksi, ohjeellinen tonttijako poistetaan ja rakennusoikeus alueella osoitetaan tehokkuusluvulla.
- kaistale Kaharintien pohjoisreunaa poistetaan kaava-alueesta.

- autosuoja- talousrakennusten naapuritontin rajaan kiinni rakentaminen jää kaavaan mahdolliseksi, mutta siihen pakottava nuoli poistetaan.
- tonttien takareunojen rajat muutetaan muodostumaan murtoviivoista.

Kunnanhallitus päätti pyytää lausunnon erinäisistä määräyksistä rakennus- ja lupalautakunnalta.

Rakennus- ja lupalautakunta käsitteli kaavaehdotuksen erinäisiä määräyksiä 05.06.2008 ja antoi lausunnon kunnanhallitukselle.

Kunnanhallitus päätti muuttaa asemakaavaehdotusta rakennus- ja lupalautakunnan lausunnon pohjalta 04.08.2008. Muutoksia tehtiin myös kehittämiskorvauksen määrittämisen mahdollistamiseksi. Uuden asemakaavaehdotuksen päiväys on 07.08.2008.

Kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat muutokset:

- Osa ohjeellisista tonttijaosta muutettiin sitovaksi. Sitova tonttijako tuli kortteleihin 500, 501 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 513, 514, 515, 516 tonteille 4-10, 517, 518 tonteille 3-16, 519 tonteille 1-7, 520, 521, 522, 523, 524, 525 tonteille 1-4 ja 8, 526, 527 tonteille 1-8, 528 tontille 1, 533 tontille 1, 534 tonteille 1-3 ja 8-9, 536 tonteille 1-3 sekä kortteliin 538. Muualla asemakaava-alueella tonttijako jäi ohjeelliseksi.

Kunnanvaltuusto hyväksyi 07.08.2008 päivätyn asemakaavaehdotuksen 27.10.2008 tarkistuksin. Tarkistetun asemakaavaehdotuksen päiväys on 10.11.2008.

Kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat muutokset:

- erinäisissä määräyksissä olleet rakentamistapaa ohjaavat määräykset poistettiin ja siirrettiin muutettuina rakentamistapaohjeisiin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Uusi rakentaminen on sijoitettu alueelle maastoa noudatellen. Alueen keskelle jää itä-länsisuuntainen keskeinen viheralue, johon on polkureitistöillä yhteys eri puolilta aluetta. Mäkien lakialueet jäävät rakentamatta.

Kokoojakatu yhdistää Kaharintien ja Ohjaluodontien. Katuyhteydet on suunniteltu maaston mukaisesti ja siten, että katutilanmuodostus toimii luonnollisena hidasteena.

Tarkemmin kaavan rakenne ja muutokset nykytilanteeseen nähden on käsitelty kohdassa 4.5.2 VE 1.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 107,7 ha.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 125 160 k-m² (100 094 k-m² + a/t 25 066 k-m²).

Alueelle on asemakaavassa osoitettu 276 uutta pientalotonttia (AO), seitsemän asuinpienalojen korttelialuetta (AP), yksi korttelialue julkisille lähipalveluille (YL) sekä yksi asuinpienalojen-/yleistenrakennusten korttelialue (AP/Y). Lisäksi alueelle on osoitettu tontit kahdeksalle olemassa olevalle pientalolle.

Rakennusoikeudesta on AO-korttelialueilla 71 250 k-m² + a/t 17 785 k-m² ja AP-korttelialueilla 21 010 k-m² + a/t 5 027 k-m².

AO-korttelialueita on 41,19 ha ja AP-korttelialueita 6,47 ha.

YL- korttelialuetta on 0,92 ha ja AP-/Y-korttelialueita 1,58 ha.

Katualueita on 8,91 ha, erityisalueita 8,50 ha, maatalousaluetta 2,76 ha ja virkistysalueita 45,00 ha, joista lähivirkistysalueita 43,42 ha ja leikkipuistoja 1,58 ha.

Kaava-alue tuo toteutuessaan alueelle noin 1 230-1 500 asukasta. Asukasmäärä on laskettu käyttämällä mitoituksen perustana 3-4 asukasta omakotitaloa kohden ja 1 asukas / 50 k-m² AP-korttelialueilla.

5.1.2 Palvelut

Alueelle on varaus päiväkodille Ohjaluodontien varressa. Väestön määrän lisääntymisen vuoksi alueen ympäristön palvelut tulevat todennäköisesti kehittymään.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUEET

AP Asuinpientalojen korttelialue.

Ohjaluodontien läheisyyteen on sijoitettu viisi AP-korttelialuetta ja Kokoojakadun varteen, lähelle Kaharintietä, yksi AP-korttelialue.

AP-korttelialueilla rakennusoikeudet on merkitty tehokkuusluvulla. Autosuoja-/ talousrakennuksen rakennusoikeudet on osoitettu omalla tehokkuusluvulla. Rakennusten sijoittumista korttelialueille on ohjattu rakennusalojen sijoittelulla. Rakennukset rajaavat korttelialueita muodostaen suojaisia pihatiloja. Talousrakennukset on sijoitettu pihojen keskelle jakamaan tiloja pienempiin yksiköihin. Ohjaluodontien varressa autosuojat suojaavat kortteleita.

AP-korttelialueilla on rakennusoikeutta yhteensä $21\,010\text{ k-m}^2 + a/t\ 5\,027\text{ k-m}^2$. Tehokkuusluvut vaihtelevat $e=0,09$:sta $e=0,4$:ään. Autosuoja-/ talousrakennusten tehokkuusluvut vaihtelevat $e_{a/t}=0,04$:stä $e_{a/t}=0,13$:sta.

Asuinrakennusten kerrosluku on kaksi.

Autopaikkavaatimus on $1\text{ ap}/75\text{ k-m}^2$. Autosuojarakennukseen saa sijoittaa enintään 12 autoa. Autosuojarakennusten etäisyyden toisistaan on oltava vähintään kaksi metriä.

AP/Y Asuinpientalojen / yleisten rakennusten korttelialue.

Ohjaluodontien ja Kaharintien yhdistävän Päällistömäentien varressa, keskellä aluetta on AP/Y-korttelialue. Korttelialuumerkintä on tehty väljäksi, koska alueen käyttötarpeesta tulevaisuudessa ei ole tietoa. Korttelialuetta on mahdollista käyttää julkisiin palveluihin tai mikäli niille ei alueella ole tarvetta pientaloasumiseen. Korttelialue sijaitsee kokoojakadun varressa, keskeisen viheralueen ympäröimänä.

Rakennusoikeutta alueella on $6\,334\text{ k-m}^2\ a/t + 1\,584\text{ k-m}^2$. Tehokkuusluku on $e=0,4$. Autosuoja-/ talousrakennusten tehokkuusluku on $e_{a/t}=0,1$.

Kerrosluku on kaksi.

Autopaikkavaatimus on $1\text{ ap}/75\text{ k-m}^2$.

AO Erillispientalojen korttelialue.

AO-korttelialueiden 274:sta erillispientalotontista 253 sijoittuu Kaharintien ja Ohjaluodontien väliselle metsäalueelle ja 19 Kaharintien varten peltoalueelle. Rakennusoikeudet tonteilla vaihtelevat 250 k-m^2 :stä 300 k-m^2 :iin. Lisäksi tonteilla rakennusoikeutta 60 k-m^2 :ä autosuoja-

/talousrakennusta varten. Osalla Ohjaluodontien ja Kaharintien yhdistävän Päälistönmäentien varressa olevista tonteista on lisäksi toinen rakennusala piharakennukselle suojaamaan pihatilaa Päälistönmäentien liikenteeltä.

Korttelialueilla rakennusalat on yleensä rajattu ja sijoitettu siten, että asuinrakennusmassat rajaavat tilallisesti suljettuja katutiloja. Asuinrakennusten sijoittuminen rakennusalan kadunpuoleiseen reunaan kiinni on varmistettu nuolimerkinnöillä. Rakennusalat on rajattu kohtuullisen tiukoiksi, jotta tonttia säästyy ja rakentaminen ohjautuu pääosin kahteen kerrostasoon. Talousrakennusmassat on sijoitettu siten, että ne muodostavat yhdessä asuinrakennusten kanssa näkösuojattuja ja pienilmastolta suotuisia pihatiloja. Tontin rajalle sijoitettavien piharakennusten ja autosuojien routasuojauksen saa ulottaa naapuritontin, katualueen sekä lähivirkistysalueen puolelle. Suurin osa tonteista rajautuu viheralueisiin.

AO -korttelialueilla tontin yhteenlasketusta rakennusoikeudesta saadaan enintään 20 % käyttää ympäristöhäiriöitä tuottamattomien työtilojen rakentamiseen.

Korttelialueiden reuna-alueita on merkitty säilytettäväksi luonnonmukaisena.

AO-korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 89 035 k-m², josta autosuoja- ja talousrakennuksissa 17 785 k-m².

Asuinrakennusten kerrosluku on pääosin kaksi.
Autopaikkavaatimus on 2 ap /asunto.

YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUEET

YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue

Ohjaluodontien varteen, alueen pääristeykseen on sijoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) päiväkotia varten. Korttelialue on sijoitettu vähiten saattoliikennettä aiheuttavaan paikkaan. Rakennusoikeutta alueella on 1500 k-m² ja talousrakennuksille 250 k-m². Risteyksessä oleva talousrakennuksen rakennusala on tarkoitettu jätteiden kierrätykselle.

Kerrosluku alueella on kaksi.
Autopaikkavaatimus on 1 ap /85 k-m².

AP-, AP/Y-, AO- JA YL-KORTTELIALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

AP-, AP/Y-, AO- JA YL--korttelialueita koskevat määräykset

Kaikilla asuinrakennusten korttelialueilla tontin rajalle rakennettavien piharakennusten ja autosuojien routasuojauksen ja salaojituksen saa ulottaa

naapuritontin, katualueen sekä lähivirkistysalueen puolelle. Alueella on noudatettava kunnanhallituksen hyväksymiä rakentamistapaohjeita.

5.3.2 Muut alueet

VIRKISTYSALUEET

VL Lähivirkistysalue

Kaava-alueen maapinta-alasta 43,6 ha on lähivirkistysaluetta (VL). Alueen keskellä on itä-länsisuuntainen pääviheryhteys. Kaikilta asuntokaduilta on yhteys lähivirkistysalueisiin. Lähivirkistysalueille merkityt ulkoilureitit noudattelevat osin maastossa olevia polkuja. Lähivirkistysalueelle, Kuivassuon kohdalle on merkitty ohjeellinen vesialue mahdollista kaivettavaa lampea varten.

VK Leikkipuisto

Alueella on kolme leikkipuistoa, yksi Ohjaluodontien varressa, YL-korttelialueen vieressä ja kaksi AO-kortteleiden keskellä, toinen alueen keskiosassa ja toinen kaakkoisosassa.

KATUALUEET

Uudet kadut on linjattu maaston mukaisesti siten, että pengerryksiä ja maastoleikkauksia joudutaan tekemään mahdollisimman vähän. Kaartuvien katujen katunäkymistä tulee muodostumaan vaihtelevia ja tilallisesti mielenkiintoisia.

Kaharintien ja Ohjaluodontien yhdistävän kokoojakadun katualue on kaavassa 17 metriä, josta pientareet kaksi metriä, kevyen liikenteen väylä 3,5 metriä, välikaista puuistutuksin kolme metriä ja ajorata 6,5 metriä. Linja-autopysäkit ja suojatiesaarekkeet on huomioitu katualueen laajennuksin. Muiden kokoojakatujen katualueet ovat 13 metriä, josta pientareet kaksi metriä, kevyen liikenteen väylä 3,5 metriä ja ajorata 5,5 metriä. Tonttikatujen katualueet ovat 10 metriä, josta pientareet 2,5 metriä ja ajorata viisi metriä.

LIIKENNEALUEET

LT Yleisen tien alue

Kaharintien reuna on yleisen tien aluetta (LT).

ERITYISALUEET

ET-1 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
Alueelle saa lisäksi sijoittaa jätteiden aluekeräyspaikan rakennuksen tai katoksen.
Kaikki toiminnot alueella tulee sijoittaa yhteen yhtenäiseen rakennukseen.

Kaharintien varressa on kaksi Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET-1). Alueille on tarkoitus sijoittaa siirtoviemäripumppaamoiden lisäksi jätteiden aluekeräyspaikat.

EV Suojaviheralue

Alueella on kaksi suojaviheraluetta (EV), toinen Ohjaluodontien ja toinen Kaharintien varressa.

MAATALOUSALUEET

MT Maatalousalue

Kaharintien varren rakentamatta jäävä peltoalue on maatalousalue (MT).

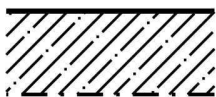
5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on esitetty kohdassa 4.5.2.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Alueen osa, joka tulee säilyttää luonnonmukaisena.

Osa tonttien pinta-alasta on merkitty säilytettäväksi luonnonmukaisena. Tarkoituksena on säästää alueen puustoa ja lieventää rakentamisen ympäristölle aiheuttamaa haittaa.

5.7 Nimistö

Alueelle ehdotetaan seuraavia kadunnimiä:

Akastinkuja
Jalastie
Jukotie
Karitsakuja
Kaviokuva

Ketarakuja
Kuivassuontie
Lohkarekuja
Länkitie
Oinastie
Pässinkaari
Pukkikuja
Päällistönmäentie
Rekikaari
Saarensuontie
Santalankulmantie
Silakuja
Suitsikuja
Suontaantie
Säkäkuja
Tapiolantie
Tiukutie
Uuhikuja
Vuohikuja

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle tullaan laatimaan rakentamistapaohjeet, joilla ohjataan rakennusten julkisivumateriaaleja, muotoa, suhteita ja väritystä. Rakentamistapaohjeet määrittelevät lisäksi mm. maaston käsittelyä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen osa alueen uusista pientalotonteista on myyntivalmiudessa todennäköisesti vuonna 2009. Alue on suunniteltu toteutettavan yhdeksässä vaiheessa. Alueen rakentaminen kestää yli kymmenen vuotta. Toteuttaminen alkaa Ohjaluodontien varresta. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan Ohjaluodontien ja Kaharintien välisen yhdyskadun sekä ensimmäisen vaiheen katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen. Tonttien rakentamisen eteneminen on sidoksissa markkinatilanteeseen. Tällä hetkellä pientalotonttikysyntä on hyvä.

Turussa 10.11.2008

Tarmo Mustonen
Arkkitehti SAFA, YKS-189, ARK-782
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

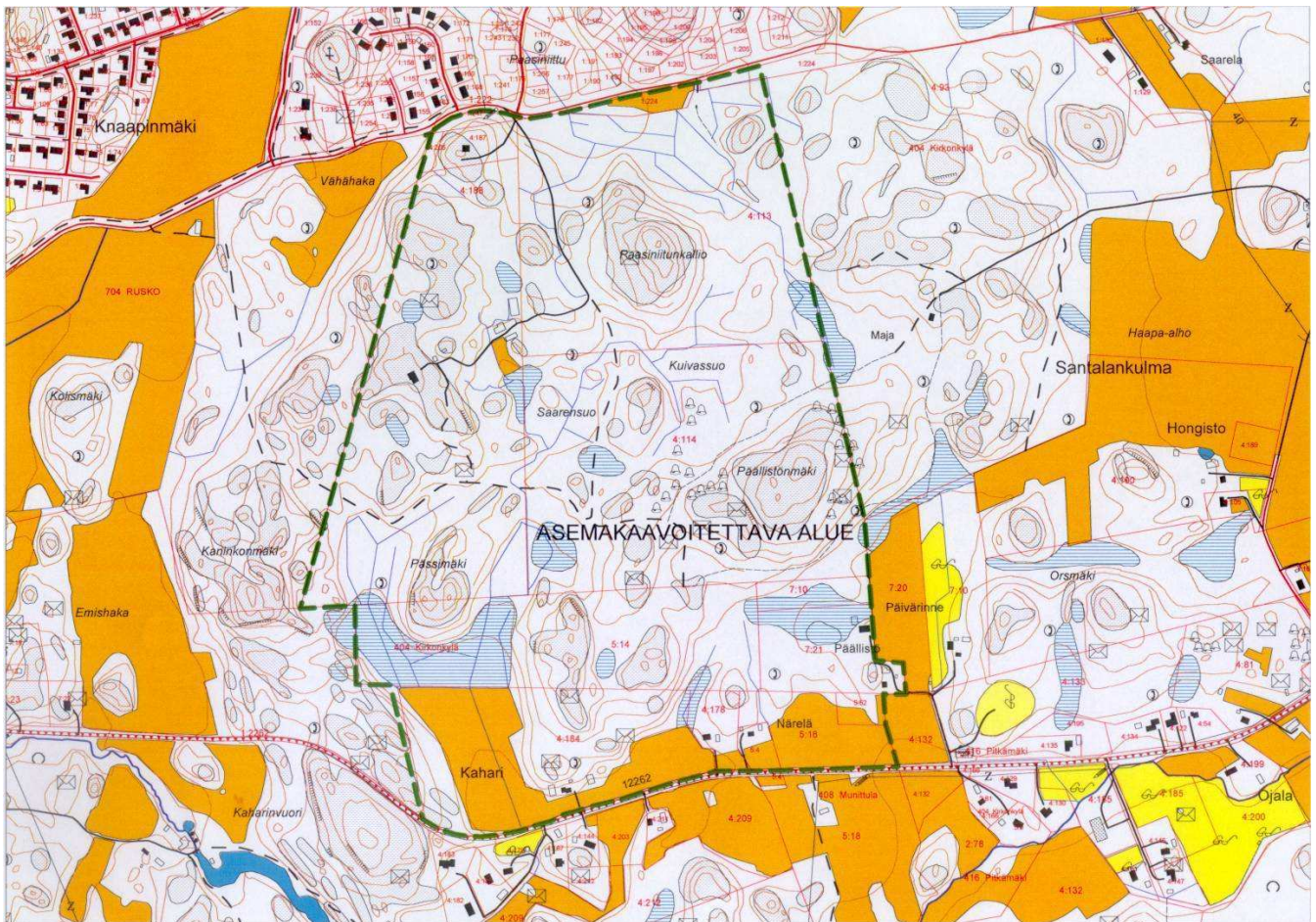
ASEMAKAAVA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 22.01.2007

RUSKO, PÄÄLLISTÖNMÄEN ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Aloite

Aloitteen kaavan laatimisesta on tehnyt Ruskon kunta.

Suunnittelualue



Suunnittelualue

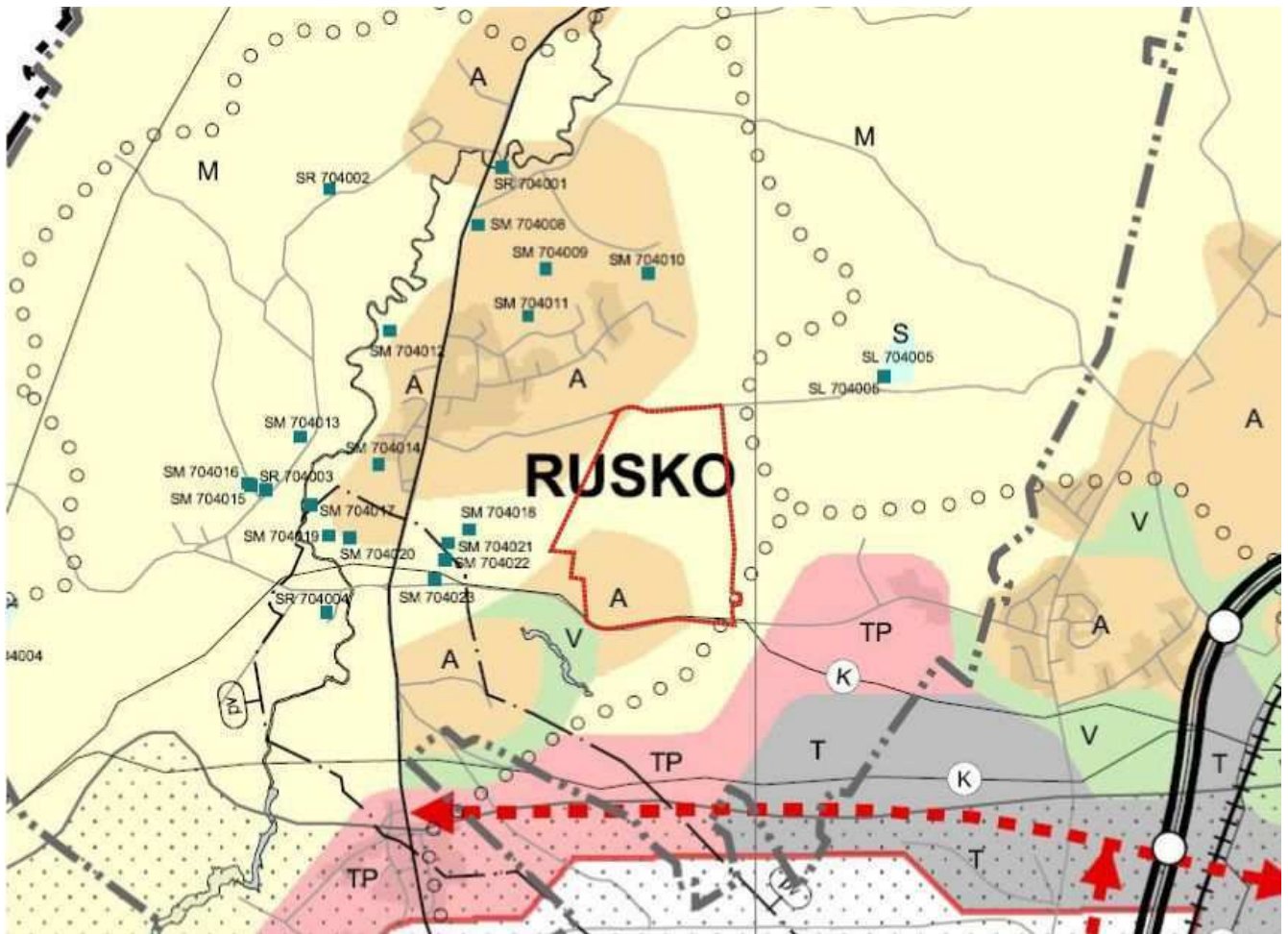
Asemakaava laaditaan kartassa osoitetulle alueelle. Suunnittelualueita rajaavat etelässä Kaharintie ja pohjoisessa Ohjaluodontie. Alueen pohjoispuolella Ohjaluodontien toisella puolella on Paasniityn asuntoalue.

Suunnittelualue on pääosin kallioista metsäaluetta. Alueen eteläosassa Kaharintien varressa on peltoja. Alueella on kuusi asuinrakennusta.

Alueen koko on n. 109 ha.

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava



Ote Maakuntakaavasta

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualan lounaisosa on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A) ja pääosa alueesta Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), "maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettut alueet, joita voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn". Suunnittelumääräyksenä on: "Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan kuntakaavoituksella vähäisessä määrin osoittaa uutta pysyvää asumista ja muita toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöhaittoja". Alueen kaakkoisnurkassa on ulkoilureitti, jonka suunnittelumääräyksenä on: "Ulkoilureitteihin liittyvät talousmetsäalueet tulee hoitaa puistomaisina kokonaisuuksina. Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti".

Kaavatyön tavoitteet

Tavoitteena on korkeatasoinen ja laadukas asuinalue, jossa on pääosin omakotiasutusta. Lisäksi alueelle tulee tarvittaessa asumista palvelevia kunnallisia palveluja. Yhtenä keskeisenä tavoitteena on suunnitella varsinkin kevyttä liikennettä palveleva yhteys Kaharintieltä Ohjaluodontielle ja sitä kautta kunnan keskustajamaan. Asemakaavaa laadittaessa varaudutaan asuntoalueiden laajenemiseen nyt kaavoitettavan alueen itäpuolelle.

Kaavatyön vaikutusten arviointi

Alueelle laaditaan vaihtoehtoisia rakennemalleja, joissa tutkitaan eri toimintojen painottamista ja liikenteellisiä vaihtoehtoja.

Kaavatyön vaikutusten arvioinnissa vertailukohtana voidaan joka tapauksessa pitää sitä, että alueella ei tapahdu muutoksia eli ns. 0 -vaihtoehtoa.

Asemakaavaa valmisteltaessa arvioidaan muutoksesta aiheutuvia vaikutuksia:

-vaikutukset rakennettuun ympäristöön (mm. taajamakuvaan ja liikenteen järjestämiseen)

-vaikutukset maisemakuvaan

-vaikutukset luonnonympäristöön (luonnonoloihin)

-vaikutukset ympäristön turvallisuuteen ja viihtyisyyteen (alueen ja sen ympäristön asukkaille ja käyttäjille)

Osalliset

Osallisia ovat kaavoitettavan maa-alueen maanomistajat, rajanaapurit, kunnan asukkaat, käyttäjät sekä muut alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt sekä viranomaiset.

Viranomaiset ja lausunnonantajat: Kunnan eri hallintokunnat, Fortum Sähkönjakelu Oy, Turun maakuntamuseo, Varsinais-Suomen liitto, Lounais-Suomen ympäristökeskus ja Turun tiepiiri osallistuvat kaavatyöhön omien toimialojensa osalta.

Kaavatyön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

1. Kaavoittaja selvittää lähtökohdat ja perustiedot sekä valmistelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kunnanhallitus hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman

- Asemakaavan vireilletulosta kuulutetaan
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnanvirastossa os. Vanhatie 5, Rusko

2. Laaditaan vaihtoehtoisia rakennemalleja

- Mahdollinen viranomaisneuvottelu
- Kunnanhallitus käsittelee rakennemallivaihtoehdot

3. Valitun rakennemallivaihtoehdon tai näiden yhdistelmän pohjalta laaditaan asemakaavaluonnos. Asemakaavaluonnoksen valmistuttua se esitellään alueen asukkaille ja naapurustolle kunnanvirastossa. Kaavaluonnos on nähtävillä kunnanvirastossa

- Esittelytilaisuudesta tiedotetaan Turun Tienoo- ja Ruskolainen-lehdissä Kaavaluonnokseen ja valmisteluaineistoon voi tutustua kunnanvirastossa os. Vanhatie 5, Rusko
- Kuntalaiset ja osalliset voivat esittää mielipiteen suullisesti tai mielellään kirjallisesti, yhteystiedot ovat tekstin lopussa.
- Luonnosjakeluun kuuluvat päättäjien ja johtavien virkamiesten lisäksi Lounais-Suomen ympäristökeskus, Maakuntamuseo, Varsinais-Suomen liitto ja Fortum Sähkönjakelu Oy
- Luonnoksesta pyydetään lausunto Ruskon kunnan lautakunnilta

4. Mielipiteet ja kaavoittajan vastineet niihin käsitellään kunnanhallituksessa

5. Kaavoittaja valmistelee ehdotuksen hyväksytyn luonnoksen pohjalta

- Saatujen mielipiteitten jälkeen valmistellaan asemakaavaehdotus, joka viedään kunnanhallitukseen.
- Ehdotuksesta pyydetään lausunnot Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, Maakuntamuseolta, Varsinais-Suomen liitolta, Fortum Sähkönjakelu Oy:ltä ja Ruskon kunnan lautakunnilta

6. Lausuntojen ja mielipiteiden vuoksi tehdään mahdolliset muutokset ehdotukseen

- Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu

7. Kunnanhallitus hyväksyy ehdotuksen

8. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

- Nähtävillepanosta kuulutetaan. Kuulutus julkaistaan kunnan virallisella ilmoitustaululla Turun Tienoo- ja Ruskolainen-lehdissä.
- Materiaali on esillä kunnanvirastossa, os. Vanhatie 5, Rusko
- Nähtävilläolokaudena kuntalaiset ja osalliset voivat jättää kirjallisen muistutuksen kunnanvirastoon

9. Mahdollisiin muistutuksiin valmistellaan perustellut vastineet ja tehdään mahdollisia muutoksia ehdotukseen. Kunnanhallitus käsittelee muistutukset.

- Kirje lähetetään niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavan nähtävilläolokaudena pyytäneet sitä kirjallisesti ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

10. Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan

- Kirje lähetetään niille viranomaisille, kuntalaisille sekä muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavan nähtävilläolokaudena pyytäneet sitä kirjallisesti ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.
- Kunta lähettää viivytyksettä asemakaavan hyväksymisestä koskevan päätöksen, kaavakartan ja selostuksen Lounais-Suomen ympäristökeskukselle sekä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jota ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

11.Kaava saa lainvoiman

- Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan kunnan virallisella ilmoitustaululla, os. Vanhatie 5, Rusko. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydennetään tarpeen mukaan kaavan valmistelun kuluessa. OAS:n viimeisin versio on luettavissa kunnanvirastossa sekä kunnan internet-sivuilla, www.Rusko.fi.

YHTEYSTIEDOT

Valmisteluaineistoon ja suunnitelmaan voi tutustua Ruskon kunnanvirastossa, joka on avoinna:

ma-ke klo 8.30 - 15.30

torstai 8.30 - 17.00

perjantai 8.30 - 14.00

Osoite:

Vanhatie 5

21290 Rusko

KAAVOITUKSEN YHTEYSHENKILÖINÄ TOIMII:

Kunnanjohtaja Arto Oikarinen
e-mail: etunimi.sukunimi@rusko.fi

puh. 02- 439 3520

KAAVAN LAATIJANA TOIMII:

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy
Tarmo Mustonen, arkkitehti SAFA, YKS/189, ARK/782
Lehmustie 27 A 20720 Turku
e-mail: etunimi.sukunimi@ark-mustonen.fi

puh. 02-2424 963
fax. 02-2424 964

Vastineluettelo

Kaavaluonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet

Mielipiteen jättäjä ja jät- töaika	Osallisuusperuste	Mielipide	Vastine
1. Merja, Timo ja Kari Loukonen 22.10.2007	Maanomistaja 4:178	Korttelin 533 keskimäinen tontti siirrettävä pois nyk. Kaharin rakennusten päältä (siirrettävä Porttimäkeen päin). Kaharin ja Porttimäen väliin mahd. monta tonttia, tonteille myös MT aluetta -> luontopolku kallion pohjoispuolelle. Kaharin ja Portinmäen välinen alue lapsille, ehkä tulemme jättämään mahd. myytävän alueen ulkopuolelle tästä puuttuvat tontit (tarve 6 kpl).	Alueelle ei lisätä tontteja. Maisemallisista syistä peltoalue jätetään rakentamatta. Nykyiset kolme tonttia eivät vaadi erillisen kadun rakentamista korttelialueelle. Keskimäinen kolmesta tontista on sijoitettava suurin piirtein sille kohdalle, johon se on kaavaluonnoksessa sijoitettu: Tällöin rakennusala on nykyisen rakennuksen kohdalla. Tonttijako on kaavassa ohjeellinen. Maanomistajan alueelle on korttelialueen kolmen tontin lisäksi kaavassa 16 omakotitalotonttia sekä AP-korttelialuetta.
2. Olli, Raimo ja Anja Nissi sekä Anna-Liisa Förbom 22.10.2007	Lähialueen maanomistaja	Kaavaluonnos hyvä omistamamme Santalan kiinteistön kannalta. Kaavan rajalle jatkuvien teiden jatkumiseen kiinteistöajan yli tulisi varautua (mitoitus) -> jos Santalan kiinteistön metsäaluetta kaavoitettaisiin pientaloasumiseen.	Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon alueen liittyminen lähialueisiin.
3. Vilho Vesterinen Välitie 8 22.10.2007	Lähiseudun asukas	Ohjaluodon pohjoispuolen kaava-alueen ulkoilureitti säilytettävä yhtenäisenä Turun Ladun hiihtomajalle asti, yhteyden tulisi jatkua samalta kohdalta.	Latureittiyhteyden mahdollistava lähivirkistysalue on lisätty Ohjaluodontien varteen.

4. Pasi Salminen Ruskon kirkkoherra / Ruskon seurakunta 22.10.2007	Maanomistaja	Seurakunta haluaa keskustella asemakaava-ehdotuksesta kunnan kanssa. Neuvottelu 29.10.2007: Rakennusoikeus pitää osoittaa AO- ja AP-korttelialueilla tehokkuusluvulla. "Porttimäentien" päästä yhteys lähivirkistys-alueelle pitää siirtää seurakunnan puolelle. Kortteleiden 528 ja 529 välisen kadun linjausta on siirrettävä etelämmäksi, jotta korttelin 528 tonteista saadaan tasaisempia.	Korttelin 530 AP-korttelialueen rakennusoikeus muutetaan esitettäväksi tehokkuusluvulla. Tonttiliittymän paikka siirretään kiinteistöjen rajalle. AO-korttelialueilla rakennusoikeuden merkintätapa jätetään ennalleen, jotta talous- / autosuojarakennus voidaan määritellä sijoitettavaksi tontin rajalle. "Porttimäentien" päästä on laadittu vaihtoehto, jossa yhteys lähivirkistys-alueelle on seurakunnan puolelta. Kortteleiden 528 ja 529 välisen kadun linjauksesta on laadittu vaihtoehto, jossa katua siirretty etelämmäksi.
5. Johanna Jalava ja Esa Rantanen Kaharintie 189 22.10.2007	Maanomistaja 05:52	Kaharintien liikenneturvallisuuteen kiinnitettävä huomiota: kevyenliikenteen väylän rakentaminen, samassa aikataulussa kuin Kaharintien poikkitiet, korokkeita Kaharintielle.	Toimenpiteet Kaharintiellä kuuluvat tiehallinnolle.
6. Santalankulman omakotiyhdistys ry Puheenjohtaja Tuula Jokela Kaharintie 139 21290 Rusko Sihteeri Iris Honkakangas Lehtolantie 10 21290 Rusko 22.10.2007	Omakotiyhdistys	Kaharintien liikenneturvallisuutta parannettava liikennemäärien kasvaessa, kevyenliikenteen väylä rakennettava. Kunnallistekniikkaa suunniteltaessa huomiotava alueella olevan asujaimiston viemäröinnin mahdollinen liittäminen Kaharin- ja Ohjaluodontien alueilta Päällistönmäen viemäröintiin.	Toimenpiteet Kaharintiellä kuuluvat tiehallinnolle. Alueella olevan asujaimiston viemäröinnin mahdollinen liittäminen Kaharin- ja Ohjaluodontien alueilta Päällistönmäen viemäröintiin tullaan huomioimaan.

7. Antero Salo Vähähaantie 7 21290 Rusko 19.10.2007	Lähiseudun asukas	Kaavan tulisi paremmin mahdollistaa suurehkon 1-tasoratkaisun. Kaavassa merkityn pohjan alan tulisi olla kadun suuntaisesti riittävän laaja.	Osalle kaava-alueesta tulee mahdollisuus rakentaa yhteen kerrokseen. Rakennusalat ovat kadunsuuntaisesti yleiseensä niin pitkiä, kun se ilman rakennusten palo-osastointivaatimusta on mahdollista.
8. Hanna Kytölä-Lundström Stig-Johan Lundström 19.10.2007	Maanomistaja 4:184	Tonttimme AO 543 on pienentynyt yli puolella? Ei viheraluetta tonttien väliin / mikä korvaus? MT alue AO 543 eteläpuolella voitaisiin kaavoittaa samaan linjaan Loukosen tilan kanssa.	Kiinteistöstä muodostuu kaavan mukaisesti kolme AO-tonttia, joiden välissä lähivirkistysalueyhteys. Mistään alueen kiinteistöistä ei muodostu kokonaan pelkkää korttelimaata. Kortteleiden 541 ja 543 välissä tarvitaan lähivirkistysalueyhteys. AO-korttelia 543 laajennetaan kymmenen metriä etelään.
9. Heljä ja Jyrki Laine 27.08.2007	Maanomistaja 4:205	Eivät hyväksy omistamansa maa-alueen halki pohjois-eteläsuunnassa kulkevaan tielinjaan perustuvia ratkaisuja. Hevostalouteen liittyvän toiminnan aiheuttama turvallisuusriski alueella tulee huomioida asemakaavassa.	Laineiden kanssa on käyty neuvottelu 4.10.2007, jonka johdosta on heidän talolleen vievä katu on siirretty kiinteistön etelälaitaan.

Kaavaehdotusvaiheessa jätetyt muistutukset ja lausunnot

Muistutukset

Muistutuksen jättäjä ja jättöaika	Osallisuusperuste	Muistutus	Vastine
1. Hanna Kytölä-Lundström, Stig-Johan Lundström	maanomistaja 4: 178	Tonttien välissä oleva viheralueelle johtava kulkuyhteys poistettava ja tonttien kaarevat rajat muutettava suoraviivaisiksi niin että ne rajoittuvat heidän tonttiinsa. Viheralueelle johtava kulkuyhteys siirrettävä esim. tonttien pohjoispuolelle kulkevalle päättyvälle tielle, ja sieltä pois yhtä iso kaistale kuin lännen puolella olevaan yhteyspolkuun on suunniteltu. Nykyisellä linjauksella heidän tonttiensa väliin jää leveä kaistale, joka estää suunnitelmat luovuttaa tontit lapsille ja rakentaa tonttien väliin savusauna.	Kortteleiden 541 ja 543 välissä tarvitaan lähivirkistysalueyhteys, jota ei poisteta. Mistään alueen kiinteistöstä ei muodostu kokonaan pelkkää korttelimaata, vaan kaikkien maanomistajien alueesta osa on kaavassa lähivirkistysaluetta. Lähivirkistysalueen osuus muistuttajan kiinteistön pinta-alasta on alueen pienimpiä. Kaksi erillistä tonttia voidaan luovuttaa lapsille. Savusaunan sijoittaminen taajaan rakennettavalle alueelle ei ole mahdollista.
Kari ja Timo Loukonen 30.1.2008	Maanomistaja 4:178	Kolmesta tontista tehtävä kaksi, jolloin yhtä tonttia ei tarvitse kaavoittaa nykyisten olemassa olevien rakennusten päälle, kuten tämänhetkisessä versiossa. Uusi tontinraja kartassa mustalla viivalla. Molemmat tontit merkitään AP-merkinnällä.	Korttelialue muutetaan AP- korttelialueeksi. Ohjeellinen tonttijako poistetaan. Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla.

Eero ja Maarit Kokkonen Ohjaluodontie 131 31.1.2008	maanomistajat 704-404-4-187 "Tapiola" 704-404-1-224-M601 "Eerola"	"Saarensuontien" pohjoispuolen alkuun, n. 4 ensimmäiseen AP- tonttiin suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi esim. 1,5 nykyisen ehdotetun 2:n sijaan yhtenäisen metsämaiseman säilyttämiseksi.	Alueen yhtenäisyyden vuoksi kerroskorkeutta ei muuteta. Muistuttajan kiinteistö sijaitsee huomattavan paljon AP-korttelialueen rakennusaloja korkeammalla (korkeuskäyrällä +50, AP- korttelialueen rakennusalat korkeuskäyrällä +39 - +42) eli AP-korttelialueen kaksikerroksisen rakennuksen räystäslinja on pihatason alapuolella. rakennusten korkeus ei voi haitata muistuttajaa. Kahteen kerrokseen rakentaminen säästää pihaa.
---	--	--	--

Lausunnot

Lausunnon jättäjä ja jättöaika	Osallisuusperuste	Lausunto	Vastine
1. Ympäristökeskus 13.2.2008 Osastopäällikkö Kirsi Kärpijoki, ylitarkastaja Risto Rauhala	Lausunnonantaja	Kaava-alue on laaja ja tontteja on paljon, joten on harkittava rakentamisen vaiheistusta ja sopivaa toteuttamisjärjestystä. Joukkoliikenteen edellytykset on huomioitava.	Rakentaminen kaava- alueella vaiheistetaan. Vaiheistuskartta liitetään kaava-asiakirjoihin. Joukkoliikenne on huomioitu kaavassa (mm. bussipysäkkien tilanvaraukset). Kaava mahdollistaa luontevan joukkoliikennereitin muodostumisen Kaharintieltä Ohjaluodontielle. Uusi asutus mahdollistaa nykyisen joukkoliikenteen parantamisen.
2. Ruskon kunta Tekninen lautakunta pöytäkirja 16.1.2008	Lausunnonantaja	Tonttien rajojen on muodostuttava vain suorista osista, ei kaarista. Ne vaikeuttavat turhaan mm. mittaustöitä ja rakentamista.	Kaarevat korttelialueiden on normaalia kaavoituskäytäntöä. Kadun puoleiset rajat jätetään kaareviksi. Tonttien takareunojen rajat muutetaan muodostumaan murtoviivoista.

3. Ruskon kunta Rakennus- ja lupalautakunta pöytäkirja 10.1.2008	Lausunnonantaja	Sama lausunto kuin teknisellä lautakunnalla 16.1.2008. Lisäksi maininta: rakennusalojen tulisi olla ovat ohjeelliset, koska alueen maasto-olosuhteet ovat ongelmalliset.	Rakennusalat ovat riittävät. Maasto-olosuhteet on huomioitu kaavassa. Rakennusalat on määritelty siten, että eri tonttien rakennusalojen väliin muodostuu yli kahdeksanmetriä leveät alueet joille ei saa rakentaa. Alueelle ei siten tarvita palo-osastointia naapuritontteihin päin.
4. Ruskon kunta Perusopetuslautakunta pöytäkirjanote 6.2.2008 ja 29.1.2008	Lausunnonantaja	Alueen kaavaluonnoksessa huomioitu varaus julkisrakentamiselle. Varatulle tontille mahdollisuus rakentaa päivähoiton / sos.palveluiden tilat. Koulumatkareittien turvallisuus varmistettava (kevyen liikenteen väylät).	-

5. Tiehallinto Turun tiepiiri 15.1.2008 maankäytön asiantuntija Raimo Järvinen, rakennusmestari Kimmo Kallio	Lausunnonantaja	Kaharintien pohjoisreunaan on osoitettu n. 10 m leveä kaistale yleisen tien aluetta. Ko. maantielle ei voida osoittaa asema-kaavoissa yleisen tien aluetta (mrl 83 §:n 4 mom.). Kaharintien toisella puolella ei vahvistettua asemakaavaa. Maantietä ei näin tarvitse sisällyttää ko. asemakaavaan. Korttelialueelta AO 532 puuttuu ajoneuvoliittymän likimääräisen sijainnin osoittava nuolimerkintä. Tiehallinto ei vastaa melusuojausten kustannuksista olemassa olevan maantien varrella. Kun asemakaava on hyväksytty, Turun tiepiiri pyytää välittömästi päätöksen ja kaava-asiakirjat liitteineen, perusteluineen ja valitusosoituksineen.	Kaistale Kaharintien pohjoisreunaa poistetaan kaava-alueesta
6. Turun maakuntamuseo 16.1.2008 museotoimenjohtaja Juhani Kostet, intendentti Maarit Talamo-Kemiläinen	Lausunnonantaja	Alueella on suoritettu kaavoitustyön yhteydessä muinaisjäännösinventointi, jossa ei todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.	-

7. Varsinais-Suomen liitto 21.1.2008 puheenjohtaja Pentti Jussilainen, sihteeri Tapio Tuhkanen	Lausunnonantaja	Kaavan väestötavoite vast. koko Ruskon ennusteiden mukaista kasvua v. 2030 asti. Kaavan toteutuessa Ruskon osuus koko kaupunkiseudun kasvusta olisi tuntuvasti arvioitua suurempi. Yhteydet henkilöautopainotteiselle työmatkaliikenteelle Turkuun eivät nytkään riittävät. Ennen vast. kaavojen laatimista selvitettävä alueiden mitoitus ja liikenteellinen kytkentä suhteessa koko kaupunkiseudun rakenteeseen sekä tehtävä suunnitelmat joukkoliikenteen kehittämiseksi.	Asemakaava on vahvistetun osayleiskaavan mukainen. Alueen rakentaminen vaiheistetaan. Raisio-Turku Kuninkojan osayleiskaavatyön yhteydessä laaditussa liikenteellisessä erillisselvityksessä "Kuninkojan osayleiskaavavaihtoehtojen liikenteellinen vertailu, Ramboll 2007" on Päälistönmäen asemakaava-alueen tuleva liikenne huomioitu. Päälistönmäen alueen tulevan asutuksen aiheuttama liikennemäärän kasvu on ovat huomattavan pientä verrattuna Kuninkojan alueen liikerakentamisen aiheuttamaan liikenteen määrän kasvuun. Joukkoliikenne on huomioitu kaavassa (mm. bussipysäkkien tilanvaraukset). Kaava mahdollistaa luontevan joukkoliikennereitin muodostumisen Kaharintieltä Ohjaluodontielle. Uusi asutus mahdollistaa nykyisen joukkoliikenteen parantamisen.
--	------------------------	---	---

8. Ruskon seurakunnan muistutus 31.1.2008 Kirkkoherra, kirkkoneuvoston puheenjohtaja Pasi Salminen talouspäällikkö, kirkkoneuvoston sihteeri Lasse Javanainen	Maanomistaja	1. Tonttien rak.oikeus AO-alueilla esitettävä tonttitehokkuuslukuna, koska nyk. omakotitalot suuria ja turhaa hakea poikkeamia pienistä ylityksistä. 2. Rakennusalueen oltava väljä jotta mahd. maaston edellyttämän liikkumavaran tontilla; välttää korkeilta sokkeleilta ja maaston väkisinmuotoilulta. 3. Talousrakennuksen rakennusalue ei saa olla liian tarkkaan osoitettu eikä rajalle rakentaminen saa olla pakollista. Rajalle rakentamisen ongelmia: rasitteet perustusten, salaojien, routasuojauksien ja palomuurien osalta. Seurakunta haluaa välttää joutumasta vuokranantajana turhiin riitoihin, jotka saattavat syntyä rajalle rakennettujen seinien huollosta.	1. Tonttikohtainen rakennusoikeus 250 k-m^2 + a/t 60 k-m^2 on riittävä. Rakennusalaakohtaisesti esitetyt rakennusoikeudet mahdollistavat hallittujen pihatilojen muodostumisen (talousrakennuksen paikka tontilla määrittyä ja rajalle rakentaminen mahdollistuu). Esitettyä rakennusoikeutta suurempien talojen rakentaminen olisi ongelmallista, koska kadun pituus on rajallinen. 2. Rakennusalojen sijoittelussa on maasto huomioitu. 3. Autosuoja- /talousrakennuksen rakentaminen rajalle säästää tontin hyötykäytössä olevaa aluetta. Kun talousrakennus on sijoitettu tontinrajan kiinni, rakennuksen taakse ei muodostu naapurin oleskelualueisiin avautuvia "romukasoja ". Rajaan kiinni rakentaminen jää kaavaan mahdolliseksi, mutta siihen pakottava nuoli poistetaan. Koska AO- korttelialueilla naapuritonttien rakennusalojen välillä on yli kahdeksan metrin etäisyys, ei naapuritonttia vastaan olevia seinä tarvitse osastoida. Kaavaan lisätään maininta routasuojauksesta ja seinien huollosta.
---	---------------------	---	---

RUSKO PÄÄLLISTÖNMÄEN
ASEMAKAAVA, RAKENTAMIS-
TAPAOHJEET 26.01.2010

Korttelit 500 - 542.



PÄÄLLISTÖNMÄEN RAKENTAMISTAPAOHJEET

Rusko Päälistönmäki

RAKENTAMISTAPAOHJEET

26.01.2010

1. Yleistä

Nämä rakentamistapaohjeet täydentävät 11.10.2008 päivättyä Ruskon Päälistönmäen asemakaavaa.

Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on luoda yhtenäistä taajamakuva, varmistaa alueelle rakennettavien rakennusten soveltuvuus muihin alueelle rakennettaviin rakennuksiin ja maastoon. Ohjeet auttavat myös ennakoimaan tulevan naapuruston yleisilmettä.

Rakentamistapaohjeet eivät koske olemassa olevia rakennuksia, mutta ohjeet on otettava huomioon rakennuksia korjattaessa.

2. Asemakaavamääräykset

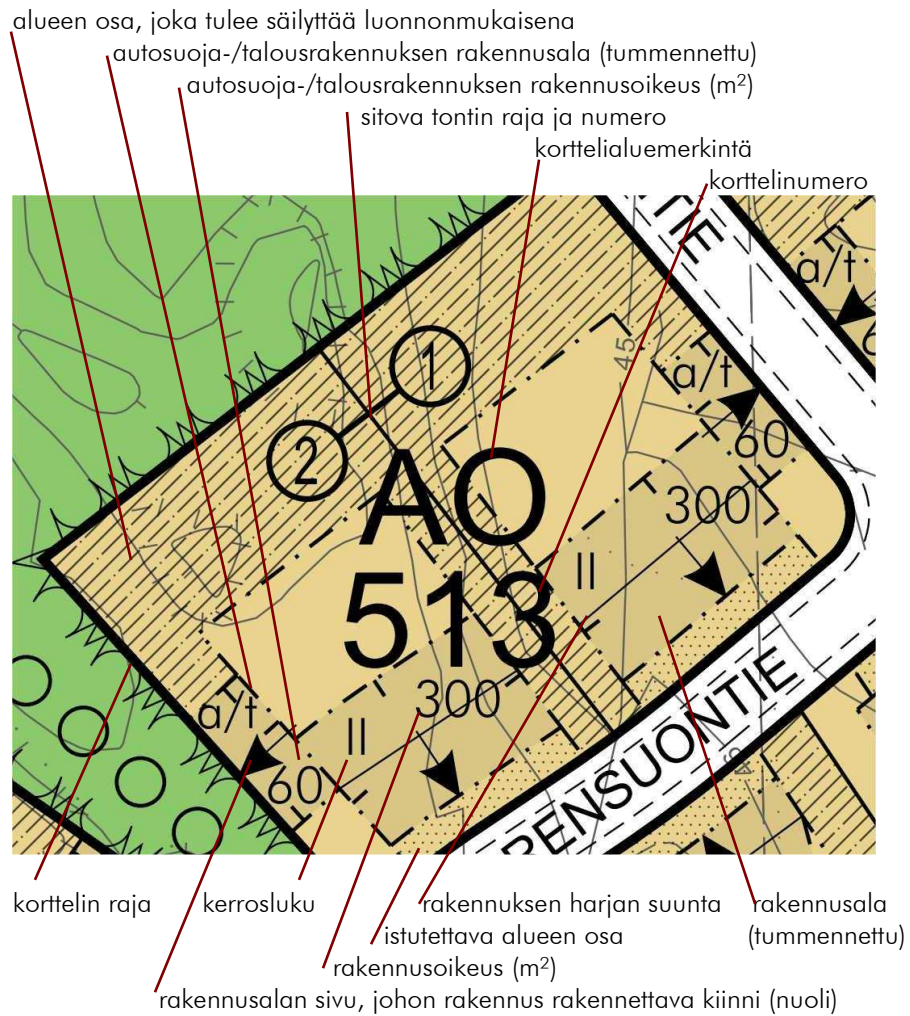
Asemakaavamääräyksissä on pääsääntöisesti erilliset rakennusalat ja -oikeudet asuin- ja talousrakennuksille.

AO-korttelialueilla talousrakennusten rakennusalat on sijoitettu tontin rajoihin kiinni muodostamaan yhdessä asuinrakennusten kanssa näkösuojattuja ja pienilmastoltaan suojaisia pihatiloja. Kaikilla asuinrakennusten korttelialueilla tontin rajalle rakennettavien piharakennusten ja autosuojien routasuojauksen ja salaojituksen saa ulottaa naapuritontin, katualueen sekä lähivirkistysalueen puolelle.

AO-korttelialueilla tontin yhteenlasketusta rakennusoikeudesta saadaan enintään 20 % käyttää ympäristöhäiriöitä tuottamattomien työtilojen rakentamiseen.

AP-korttelialueilla autosuojarakennukseen saa sijoittaa enintään 12 autoa. Autosuojarakennusten etäisyys toisistaan on oltava vähintään kaksi metriä.

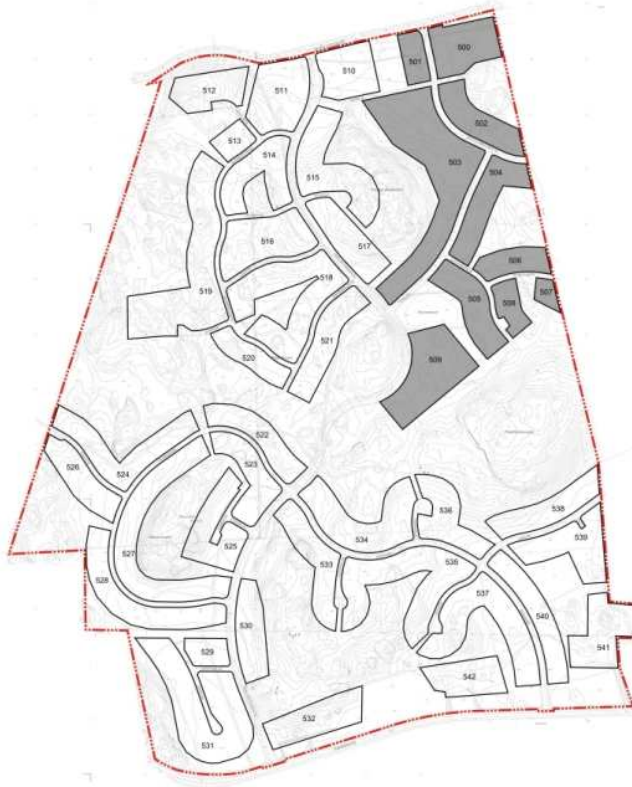
Autopaikkoja on AO-korttelialueilla varattava kaksi asuntoa kohti, AP- ja AP/Y-korttelialueilla 1 ap/75 k-m² ja -YL-korttelialueilla 1 ap/ 85 k-m².



Esimerkki kaavamääräyksistä tontilla.

3. Korttelit

KORTTELI 500 - 509



RAKENNUSTEN MITTASUHTEET

Rakennusten muodoissa on pyrittävä selkeyteen ja eheyteen.

KATOT

Katemateriaalina tulee käyttää tummanharmaata saumattua peltikatetta, kattotiiltä tai tiilikuvioitua peltiä.

Asuinrakennusten kattomuodon tulee olla joko harjakatto tai ns. murrettu harjakatto, jonka kaltevuus on 1:2 -1:1,5 (27°-34°) tai pulpettikatto, jonka kaltevuus on 1:5 -1:4 (11°-14°).

Tontin rajaan kiinni rakennettavissa talousrakennuksissa/autotalleissa ja pulpettikattoisten asuinrakennusten talousrakennuksissa/autotalleissa tulee olla pulpettikatto, jonka kaltevuus on 1:5 -1:4 (11°-14°). Tontin rajaan kiinni rakennettavien talousrakennusten/autotallien kattojen tulee kallistua omalle tontille.

Muissa talousrakennuksissa/autotalleissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on 1:2 -1:1,5 (27-34°).

JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRITYS

Rakennusten pääjulkisivumateriaalina tulee käyttää rappaista tai tiilimuurausta.

Rappaus: Vaaleat sävyt (pastellivärit, maalarinvalkoinen, harmaa ja ruskea)

Tiilimuuraus: vaaleat sävyt ja ruskea

SOKKELI

Asunnon pääsisääntulokerroksen lattiapinnan korkeuden tulee olla vähintään 400 mm maanpinnasta. Sokkelina käsiteltävän julkisivun osan korkeus maan pinnasta saa olla korkeintaan 700 mm. Sokkeleiden tulee olla sileävalettua betonia tai harmaalla laastilla rapattuja.

PIHAJÄRJESTELYT JA TONTIN AITAAMINEN

Rakennukset tulee sijoittaa maastoon siten, että turhilta maaston leikkauksilta ja täytöiltä vältetään. Tontin rajalla maasto tulee liittää huomaamattomasti olevaan pinnan tasoon ilman penkereitä ja jyrkkiä luiskia.

Hyväkuntoista olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää tontin osalla, jolla ympäristö säilytetään. Pihan rajautuminen luonnonalueeseen tulee olla hienovaraista ja maastoa myötäilevää. Säilytettävät puut tulee suojata rakentamisen aikana.

Rakentajien tulee sopia rajanaapuriensa kanssa tonttien välisen rajan mahdollisesta aitaamisesta. Aita voi olla pensasaita tai lauta-aita. Yli 100 cm korkealle rakennetulle aidalle on haettava toimenpidelupa.

Pihagrillit, tomutus, vaatteiden kuivatus ja vastaavat toiminnot tulee pyrkiä sijoittamaan siten, etteivät ne haittaa naapureita.

TONTILIITTYMÄ JA JÄTEHUOLTO

Tontille saa rakentaa ainoastaan yhden, enintään neljä metriä leveän tonttiliittymän.

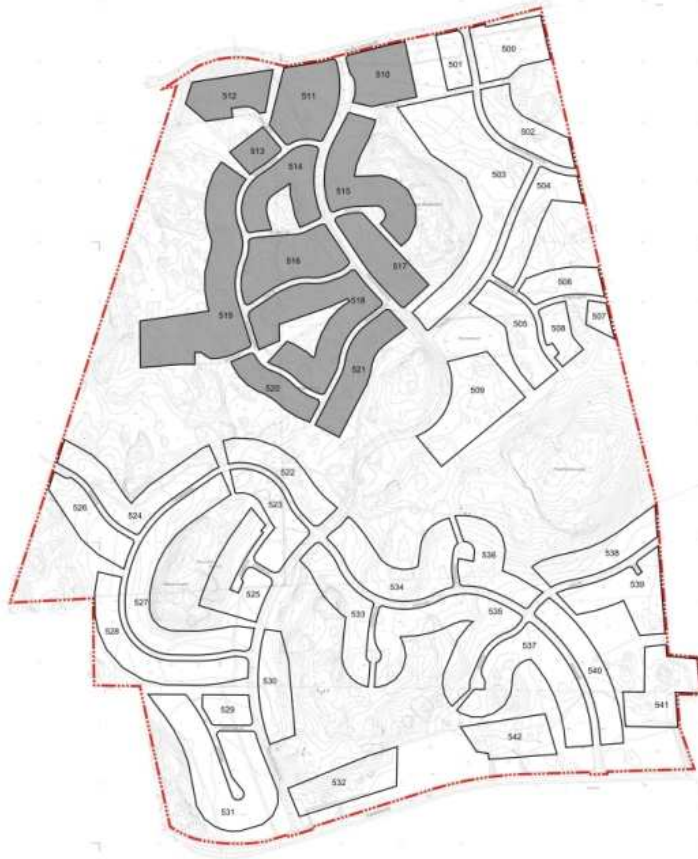
Kiinteistöjen on liityttävä järjestetyn jätteidenkuljetuksen piiriin. Jätesäiliöt tulee sijoittaa liittymän läheisyyteen ja niille suositellaan rakennettavaksi aitaus.

POSTILAATIKOT JA NUMEROKILVET

Postilaatikat on sijoitettava ryhmiin ja niissä on käytettävä yhtenäistä postilaatikotyyppiä.

Kiinteistöt on varustettava valaistuilla numerokilvillä.

KORTTELIT 510 – 521



RAKENNUSTEN MITTASUHTEET

Rakennusten muodoissa on pyrittävä selkeyteen ja eheyteen.

KATOT

Katemateriaalina tulee käyttää tummanharmaata saumattua peltikatetta, kattotiiltä tai tiilikuvioitua peltiä.

Asuinrakennusten kattomuodon tulee olla joko harjakatto tai ns. murrettu harjakatto, jonka kaltevuus on 1:2 -1:1,5 (27°-34°)

Tontin rajaan kiinni rakennettavissa talousrakennuksissa/autotalleissa tulee olla pulpettikatto, jonka kaltevuus on 1:5 -1:4 (11°-14°). Tontin rajaan kiinni rakennettavien talousrakennusten/autotallien kattojen tulee kallistua omalle tontille.

Muissa talousrakennuksissa/autotalleissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on 1:2 -1:1,5 (27-34°).

JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRITYS

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää laudoitusta tai rappautsa.

Laudoitus ja rappaus: Vaaleat sävyt (pastellivärit, maalarinvalkoinen, harmaa ja ruskea)

SOKKELI

Asummon pääsisääntulokerroksen lattiapinnan korkeuden tulee olla vähintään 400 mm maanpinnasta. Sokkelina käsiteltävän julkisivun osan korkeus maan pinnasta saa olla korkeintaan 700 mm. Sokkeleiden tulee olla sileävalettua betonia tai harmaalla laastilla rapattuja.

PIHAJÄRJESTELYT JA TONTIN AITAAMINEN

Rakennukset tulee sijoittaa maastoon siten, että turhilta maaston leikkauksilta ja täytöiltä vältetään. Tontin rajalla maasto tulee liittää huomaamattomasti olevaan pinnan tasoon ilman penkereitä ja jyrkkiä luiskia.

Hyväkuntoista olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää tontin osalla, jolla ympäristö säilytetään. Pihan rajautuminen luonnonalueeseen tulee olla hienovaraista ja maastoa myötäilevää. Säilytettävät puut tulee suojata rakentamisen aikana.

Rakentajien tulee sopia rajanaapuriensa kanssa tonttien välisen rajan mahdollisesta aitaamisesta. Aita voi olla pensasaita tai lauta-aita. Yli 100 cm korkealle rakennetulle aidalle on haettava toimenpidelupa.

Pihagrillit, tomutus, vaatteiden kuivatus ja vastaavat toiminnot tulee pyrkiä sijoittamaan siten, etteivät ne haittaa naapureita.

TONTTILIITTYMÄ

Tontille saa rakentaa ainoastaan yhden, enintään neljä metriä leveän tonttiliittymän.

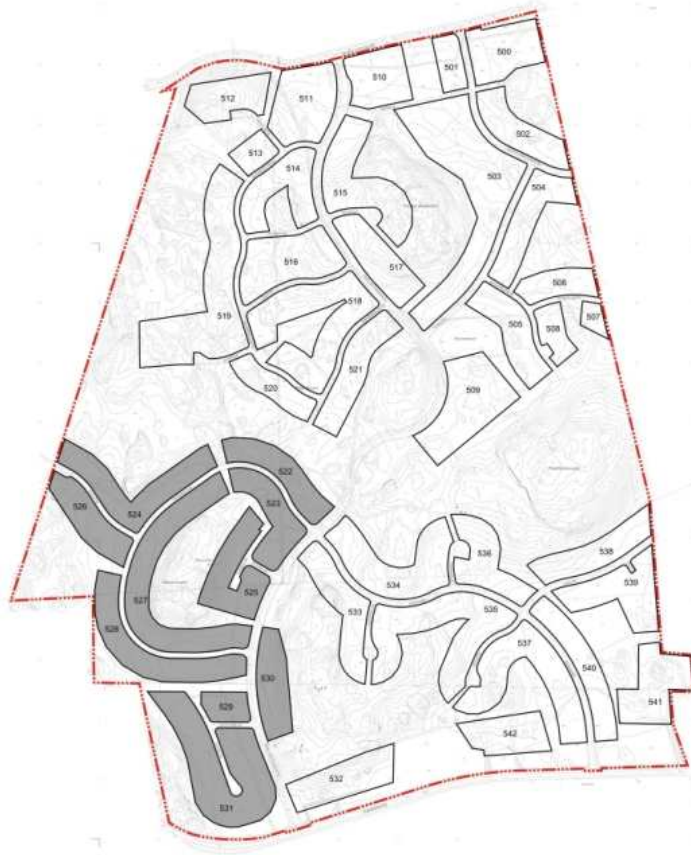
Kiinteistöjen on liityttävä järjestetyn jätteidenkuljetuksen piiriin. Jätesäiliöt tulee sijoittaa liittymän läheisyyteen ja niille suositellaan rakennettavaksi aitaus.

POSTILAATIKOT JA NUMEROKILVET

Postilaatikat on sijoitettava ryhmiin ja niissä on käytettävä yhtenäistä postilaatikotyyppiä.

Kiinteistöt on varustettava valaistuilla numerokilvillä.

KORTTELIT 522 - 531



RAKENNUSTEN MITTASUHTEET

Rakennusten muodoissa on pyrittävä selkeyteen ja eheyteen.

KATOT

Katemateriaalina tulee käyttää tummanharmaata saumattua peltikatetta, kattotiiltä tai tiilikuvioitua peltiä.

Asuinrakennusten kattomuodon tulee olla joko harjakatto tai ns. murrettu harjakatto, jonka kaltevuus on 1:2 -1:1,5 (27°-34°)

Tontin rajaan kiinni rakennettavissa talousrakennuksissa/autotalleissa tulee olla pulpettikatto, jonka kaltevuus on 1:5 -1:4 (11°-14°). Tontin rajaan kiinni rakennettavien talousrakennusten/autotallien kattojen tulee kallistua omalle tontille.

Muissa talousrakennuksissa/autotalleissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on 1:2 -1:1,5 (27°-34°).

JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRITYS

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää laudoitusta tai rappautsa. Alueelle saa rakentaa höylähirsitaloja peittomaalattuina ja nurkkalaudoilla varustettuna.

Laudoitus, rappaus ja höylähirsi: Vaaleat sävyt (pastellivärit, maalarinvalkoinen, harmaa ja ruskea)

SOKKELI

Asunnon pääsisääntulokerroksen lattiapinnan korkeuden tulee olla vähintään 400 mm maanpinnasta. Sokkelina käsiteltävän julkisivun osan korkeus maan pinnasta saa olla korkeintaan 700 mm. Sokkeleiden tulee olla sileävalettua betonia tai harmaalla laastilla rapattuja.

PIHAJÄRJESTELYT JA TONTIN AITAAMINEN

Rakennukset tulee sijoittaa maastoon siten, että turhilta maaston leikkauksilta ja täytöiltä vältetään. Tontin rajalla maasto tulee liittää huomaamattomasti olevaan pinnan tasoon ilman penkereitä ja jyrkkiä luiskia.

Hyväkuntoista olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää tontin osalla, jolla ympäristö säilytetään. Pihan rajautuminen luonnonalueeseen tulee olla hienovaraista ja maastoa myötäilevää. Säilytettävät puut tulee suojata rakentamisen aikana.

Rakentajien tulee sopia rajanaapuriensa kanssa tonttien välisen rajan mahdollisesta aitaamisesta. Aita voi olla pensasaita tai lauta-aita. Yli 100 cm korkealle rakennetulle aidalle on haettava toimenpidelupa.

Pihagrillit, tomutus, vaatteiden kuivatus ja vastaavat toiminnot tulee pyrkiä sijoittamaan siten, etteivät ne haittaa naapureita.

TONTTILIITTYMÄ

Tontille saa rakentaa ainoastaan yhden, enintään neljä metriä leveän tonttiliittymän.

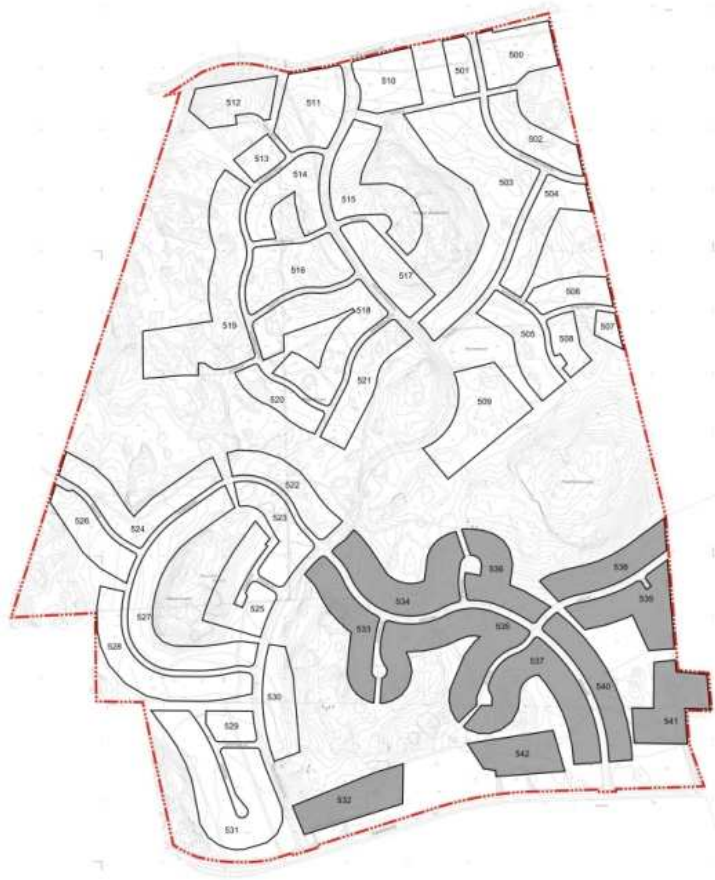
Kiinteistöjen on liityttävä järjestetyn jätteidenkuljetuksen piiriin. Jätesäiliöt tulee sijoittaa liittymän läheisyyteen ja niille suositellaan rakennettavaksi aitaus.

POSTILAATIKOT JA NUMEROKILVET

Postilaatikat on sijoitettava ryhmiin ja niissä on käytettävä yhtenäistä postilaatikotyyppiä.

Kiinteistöt on varustettava valaistuilla numerokilvillä.

KORTTELIT 532 - 542



RAKENNUSTEN MITTASUHTEET

Rakennusten muodoissa on pyrittävä selkeyteen ja eheyteen.

KATOT

Katemateriaalina tulee käyttää punaista saumattua peltikatetta, kattotiiltä tai tiilikuvioitua peltiä.

Asuinrakennusten kattomuodon tulee olla joko harjakatto tai ns. murrettu harjakatto, jonka kaltevuus on 1:2 -1:1,5 (27°-34°)

Tontin rajaan kiinni rakennettavissa talousrakennuksissa/autotalleissa tulee olla pulpettikatto, jonka kaltevuus on 1:5 -1:4 (11°-14°). Tontin rajaan kiinni rakennettavien talousrakennusten/autotallien kattojen tulee kallistua omalle tontille.

Muissa talousrakennuksissa/autotalleissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on 1:2 -1:1,5 (27°-34°).

JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRITYS

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää yhtenäistä rappautusta, laudoitusta tai tiilimuurausta.

Laudoitus ja rappaus: Vaaleat sävyt (pastellivärit, maalarinvalkoinen, harmaa ja ruskea)

Tiilimuuraus: vaaleat sävyt ja ruskea

SOKKELI

Asunnon pääsisääntulokerroksen lattiapinnan korkeuden tulee olla vähintään 400 mm maanpinnasta. Sokkelina käsiteltävän julkisivun osan korkeus maan pinnasta saa olla korkeintaan 700 mm. Sokkeleiden tulee olla sileävalettua betonia tai harmaalla laastilla rapattuja.

PIHAJÄRJESTELYT JA TONTIN AITAAMINEN

Rakennukset tulee sijoittaa maastoon siten, että turhilta maaston leikkauksilta ja täytöiltä vältetään. Tontin rajalla maasto tulee liittää huomaamattomasti olevaan pinnan tasoon ilman penkereitä ja jyrkkiä luiskia.

Hyväkuntoista olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää tontin osalla, jolla ympäristö säilytetään. Pihan rajautuminen luonnonalueeseen tulee olla hienovaraista ja maastoa myötäilevää. Säilytettävät puut tulee suojata rakentamisen aikana.

Rakentajien tulee sopia rajanaapuriensa kanssa tonttien välisen rajan mahdollisesta aitaamisesta. Aita voi olla pensasaita tai lauta-aita. Yli 100 cm korkealle rakennetulle aidalle on haettava toimenpidelupa.

Pihagrillit, tomutus, vaatteiden kuivatus ja vastaavat toiminnot tulee pyrkiä sijoittamaan siten, etteivät ne haittaa naapureita.

TONTTILIITTYMÄ

Tontille saa rakentaa ainoastaan yhden, enintään neljä metriä leveän tonttiliittymän.

Kiinteistöjen on liityttävä järjestetyn jätteidenkuljetuksen piiriin. Jätesäiliöt tulee sijoittaa liittymän läheisyyteen ja niille suositellaan rakennettavaksi aitaus.

POSTILAATIKOT JA NUMEROKILVET

Postilaatikat on sijoitettava ryhmiin ja niissä on käytettävä yhtenäistä postilaatikotyyppiä.

Kiinteistöt on varustettava valaistuilla numerokilvillä.