

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



10.03.2014

RUSKON KUNTA

VAHTO, KIRKONSEUDUN
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN
MUUTOS, VAK OY:N ALUE
SELOSTUS

Kaavatunnus: 406-31032014

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY
LEHMUSTIE 27 A 20720 TURKU 02-24 24 963

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, VAK OY:N ALUE



1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Rusko

Vahdon Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos.
VAK:n alue
10.3.2014

Kaavatunnus: 406-31032014

Asemakaavan muutos koskee: Vahdon Kirkonseudun kortteleita 60, 114-116 sekä virkistys-, katu- ja liikennealuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu: Vahdon Kirkonseudun korttelit 114-116 sekä virkistys-, liikenne-, maatalous-, katu- ja vesialuetta.

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy
Lehmustie 27 A, 20720 Turku
02-2424 963, fax 02-2424 964

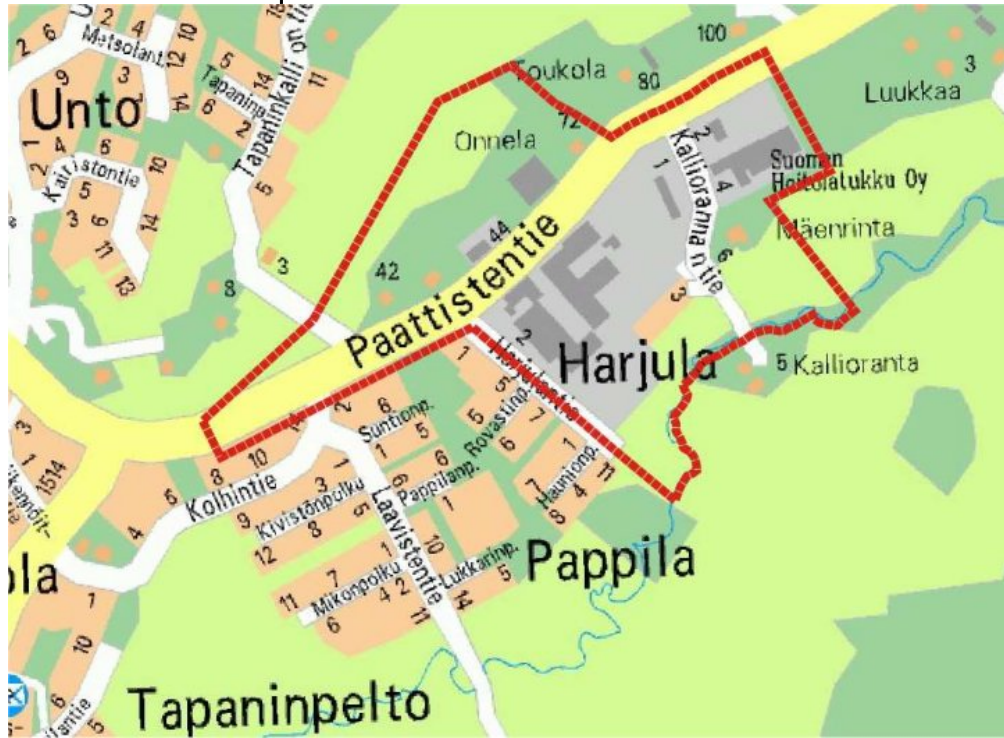
Kunnanhallitus päätti ilmoittaa asemakaavan vireilletulosta 04.06.2012
Kunnanhallitus valitsi maankäyttöluonnoksen 1 asemakaavaluonnoksen pohjaksi 05.11.2012.
Kunnanhallitus päätti asettaa 11.12.2012 päivätyn asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 7.1.2013.
Kaavaluonnos julkisesti nähtävillä MRA:n 30§:n mukaisesti 14.1.-31.1.2013.

Kunnanhallitus hyväksyi 10.12.2013 päivätyn ehdotuksen 3.2.2014.
Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä MRL:n 65§ ja MRA:n 27 §:n mukaisesti 4.2.-6.3.2014.

Kunnanhallitus hyväksyi 10.03.2014 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen 24.03.2014.

Kunnanvaltuusto hyväksyi 10.03.2014 päivätyn asemakaavan 31.03.2014

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kaava-alue

Asemakaava ja asemakaavan muutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle. Suunnittelualuetta rajaavat kaakossa Vahdonjoki, etelässä Harjulantie ja pientaloalue, luoteessa peltoalueet, pohjoisessa haja-asutusalue ja koillisessa metsäalue. Suunnittelualueen halkaisee Paattistie.



Ilmakuva alueesta

Alueen koko on n. 19,3 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

VAK:n alueen asemakaava ja asemakaavan muutos.

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että työpaikka-toimitila -alueen kehittyminen on mahdollista. Työssä tutkitaan Paattistentien linjausvaihtoehtoja.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Kaavan taustaselvitykset	4

2 TIIVISTELMÄ

2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava ja asemakaavan muutos	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne	12

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.2	Vireilletulo	18
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	19
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	19
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	20

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1	Kaavan rakenne	24
5.1.1	Mitoitus	25
5.3	Aluevaraukset	25
5.3.1	Korttelialueet	25
5.3.2	Muut alueet	28
5.4	Kaavan vaikutukset	29

5.5	Ympäristön häiriötekijät	30
5.7	Nimistö	30

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	30
-----	--------------------------	----

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

1.	Analyysikartta	01
2.	Poistuva asemakaava	02
3.	Asemakaavakartta	03
4.	Havainnekuva	04
	Seurantalomake	
	Vastineluettelo	
	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	

1.6 Kaavan taustaselvitykset

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Aluetta koskevat mm. seuraavat selvitykset:

- Ruskon Vahdon VAKin asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2012, Suomen Luontotieto Oy
- Maantien 2010 siirto välillä Hauninen-Kaukola, Kon-Ins Oy 2013

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ruskon kunnanhallitus päätti käynnistää alueen asemakaavan muuttamisen 15.08.2011.

Kunnanhallitus hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päätti ilmoittaa asemakaavan vireilletulosta 04.06.2012.

Asemakaava-aluetta laajennettiin pohjoiseen. Tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman päiväys on 24.8.2012.

Kunnanhallitus valitsi maankäyttöluonnoksen 1 asemakaavaluonnoksen pohjaksi 05.11.2012.

Kunnanhallitus päätti asettaa 11.12.2012 päivätyn asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 7.1.2013.

Kaavaluonnos julkisesti nähtävillä MRA:n 30§:n mukaisesti 14.1.-31.1.2013.

Kunnanhallitus hyväksyi 10.12.2013 päivätyn ehdotuksen 3.2.2014.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä MRL:n 65§ ja MRA:n 27 §:n mukaisesti 4.2.-6.3.2014.

Kunnanhallitus hyväksyi 10.03.2014 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen 24.03.2014.

Kunnanvaltuusto hyväksyi 10.03.2014 päivätyn asemakaavan 31.03.2014.

2.2 Asemakaava

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 45 918 k-m². Asemakaavalla mahdollistetaan taajaman työpaikka-alueen kehittyminen ja parannetaan Paattistentien liikenneturvallisuutta. Kaava mahdollistaa kymmenien uusien työpaikkoja sijoittumisen alueelle. Kaava-alue tuo toteutuessaan alueelle noin 15-30 asukasta.

Kaava-alueen pinta-ala on 19,3 ha.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen alkaa asemakaavan vahvistuttua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



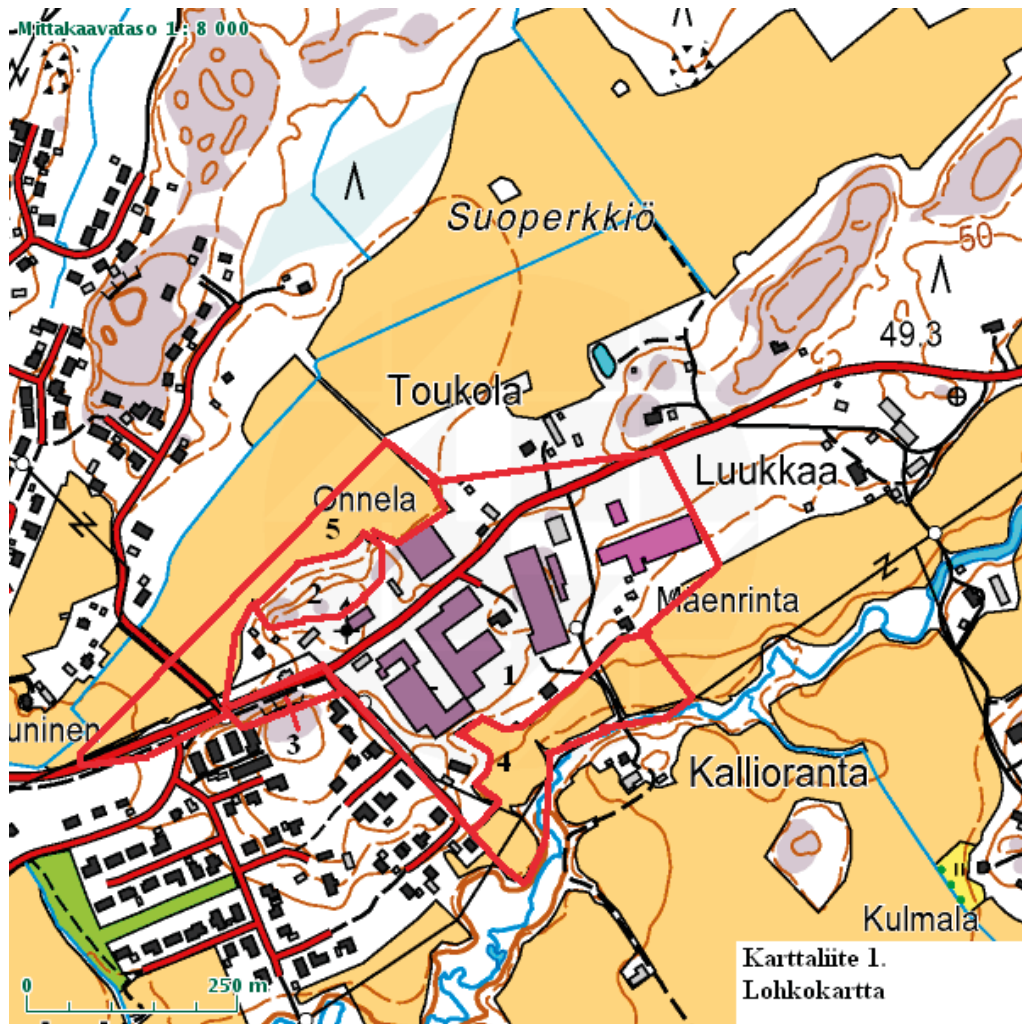
Näkymä Paattistentieltä

Suunnittelualueen keskiosa on teollisuus- ja toimitilakäytössä. VAK Oy:n käytössä olevia kiinteistöjä on molemmin puolin Paattistentien. Alueen länsi- ja itäosa ovat viljelykäytössä olevia peltoalueita. Alueella on jonkin verran puustoa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja luonnonolot

Alueen länsiosa ja kaakkoisosassa kulkevan Vahdonjoen ranta-alueet ovat viljeltyä peltoa. Teollisuusalueet ovat voimakkaasti muokattuja. Suojapuustoa on alueella jonkin verran, eniten koillisosassa, loivalla mäellä Paattistentien länsipuolella ja teollisuusalueiden kaakkoispuolella Vahdonjoen suuntaan.



Luontoselvityksen lohkojakokartta

Alueelle on laadittu luontoselvitys: - Ruskon Vahdon VAKin asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2012, Suomen Luontotieto Oy 16/2012 Jyrki Matikainen ja Pihla Matikainen. Luontoselvityksessä todetaan seuraavaa:

"Alue jaettiin viiteen lohkoon lähinnä pinnanmuotojen, maankäytön ja metsänkäsittelytoimien perusteella. Lohkojen rajat eivät noudata kasvillisuustyyppien rajoja. Kultakin lohkolta kuvattiin kohteen valtalajisto, mahdolliset vaateliaammat lajit ja muut luontoarvot.

Lohko 1.

Suurin osa suunnitellusta asemakaava-alueesta on teollisuusaluetta ja varastokenttiä. Alueella toimiva teollisuuslaitos vaatii runsaasti raskaiden autojen varastointipaikkoja, joten iso osa alueesta toimii varastokenttänä. Osa näistä piha-alueista on päällystetty, mutta osa on sorapohjaisia. Pihojen reunoilla ja rakennusten välissä on pienialaisia puuryhmiä ja pensaikkoalueita, mutta ketolaikkuja tai muita luontoarvoiltaan merkittävimpiä kohteita ei alueella ole. Ainoa hieman harvinaisempi alueelta löytynyt putkilokasvilaji on idänkattara (*Bromus inermis*), jota kasvoi

muutama yksilö alueen läpi kulkevan päätien varrelta. Laji on liikennetulokas alueella.

Lohko 2.

Alueen luoteisnurkkauksessa on pienialainen, keski-ikäinen männikkö, jossa metsätyyppi on pääosin puolukkatyyppin kangasta. Aluskasvillisuuden valtalajisto koostuu puolukasta (*Vaccinium vitis-idaea*), mustikasta (*Vaccinium myrtillus*) ja metsälauhasta (*Deschampsia flexuosa*). Aluspuustossa kasvaa runsaasti haapaa (*Populus tremula*) ja pihlajaa (*Sorbus aucuparia*).

Lohko 3

Aivan päätien varressa on kapea kaistale mäntyä kasvaa kalliomaastoa, jossa on lisäksi tiensuuntainenmatala jyrkänne. Alue on harvapuustoista ja avokallioita on kohteella niukasti. Kallion päällä kasvaa metsälauhaa ja jonkin verran ahosuolaheinää (*Rumex acetosella*), muttakalliokettoa ei kohteelta löydy.

Lohko 4

Asemakaava-alueen eteläosa on reheväkasvuista nurmipuntarpääniittyä, jossa putkilokasvilajisto koostuu typensuosijalajeista kuten nurmipuntapäätä (*Alopecurus pratensis*), juolavehnästä (*Elymus repens*), nurmilauhasta (*Deschampsia cespitosa*), pelto-ohdakkeesta (*Cirsium arvense*) sekä reunaosien mesiangervosta (*Filipendula ulmaria*) ja nokkosesta (*Urtica dioica*). Niitty rajautuu Vahdonjoen pensaikkoiseen ja hyvin rehevään reunaan, jossa kulkee asemakaava- alueen raja. Niityn pesimälinnustoon kuuluu pensaskerttu (poikue).

Lohko 5

Asemakaavan pohjoisosassa alueeseen kuuluu myös viljanviljelyssä olevaa peltoa, jonka luontoarvot ovat vähäiset.

Maaperä

Maaperä on pääosin hiekkaa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella on jonkin verran asutusta, mutta se on suurimmalta osaltaan teollisuus- ja toimitilakäytössä.

Yhdyskuntarakenne

Kaavoitettava ja muutettava kaava-alue täydentää olemassa olevaa teollisuus- ja toimitila-alueita. Paattistentien linjauksen tarkistuksella mahdollistetaan alueelle tulevan liikenteen ja läpikulkuliikenteen toimivuuden ja turvallisuuden parantaminen.

Asuminen

Alueella sijaitsee muutamia omakotitaloja, joissa asukkaita on yhdeksän.

Palvelut

Kaikki kuntakeskuksen palvelut ovat muutaman sadan metrin etäisyydellä alueesta. Kuntakeskuksessa on mm. paloasema, koulu, kirjasto, terveysasema ja ruokatavarakauppa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alue on merkittävä työpaikkakeskittymä. Alueella on noin yhteensä noin 240 työpaikkaa joista VAK Oy:n alueella 220.

Virkistys

Alueen rajautuu kaakossa Vahdonjokeen, jonka reunalle osayleiskaavassa on osoitettu ulkoilureitti. Alue on kuitenkin viljelykäytössä olevaa peltoa.

Liikenne



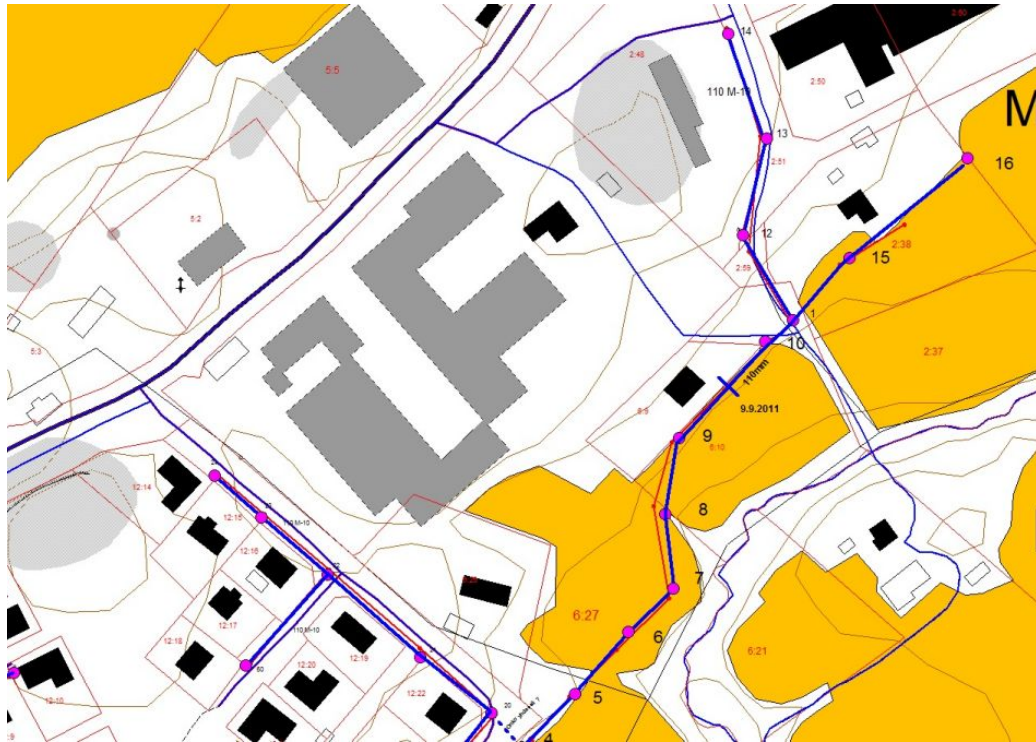
Paattistentie halkaisee VAK Oy:n alueen

Alueen läpi kulkee Paattistentie, josta luoteeseen haarautuu Tapaninkalliontie ja kaakkoon Kalliorannantie sekä Harjulantie.

Rakennuskanta

Alueen rakennuskanta koostuu pääasiassa toimitilarakennuksista ja teollisuushalleista. Asuinkäytössä olevia rakennuksia on neljä. Turun Museokeskuksen inventoinnissa todetaan Paattistentien eteläpuolella olevasta pajarakennuksesta seuraavaa: "Paja säilyttänyt ulkoisesti alkuperäisen asunsa. Paja on ollut alkuna VAK:n autokoritehtaalte. Paja 1956." Rakennuksella ei ole luokitusta.

Tekninen huolto



Kunnallistekniikan johtokartta

Alueella on vesihuoltoverkoston piirissä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelle laaditussa luontoselvityksessä on todettu seuraavaa:

”Suunnitellulla asemakaava-alueella ei ole Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyyppejä eikä Metsälain 10 § tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lohkon 3 jyrkänne on liian matala Metsälain 10 § mukaiseksi erityisen tärkeäksi elinympäristöksi. Asemakaava-alueella ei ole Vesilain (Vesilaki 1961/264, 15a § ja 17a §) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä, kuten lähteitä tai luonnontilaisia puroja. Alueella ei ole perinnemaisemakohteita eikä perinnebiotooppeja. Vanhoiksi metsiksi luokiteltavia kuvioita tai luonnontilaisia soita ei asemakaava-alueella esiinny. Alueen kasvilajistoon ei kuulu vanhaan asutukseen viittaavia arkeofyyttejä eli muinaistulokkaita. Alueella ei havaittu Lintudirektiivin liitteen I lajeja. Luontodirektiivin muista lajeista alueella esiintyy todennäköisesti lepakoita ja alueen teollisuusrakennukset saattavat soveltua lepakoiden lisääntymispaikoiksi. Liito-oravia ei alueella esiinny, eikä alueella ole viitasammakoille soveliaista kutuympäristöä.”

Alueella toimiva teollisuus ja Paattistentie aiheuttavat ympäristöön lievää häiriötä.

3.1.4 Maanomistus



Maanomistuskartta

Alueesta pääosa on yksityisessä maanomistuksessa. Paattistentien tiealueen omistaa valtio. katu- ja virkistysalueiden omistajana on Ruskon kunta.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

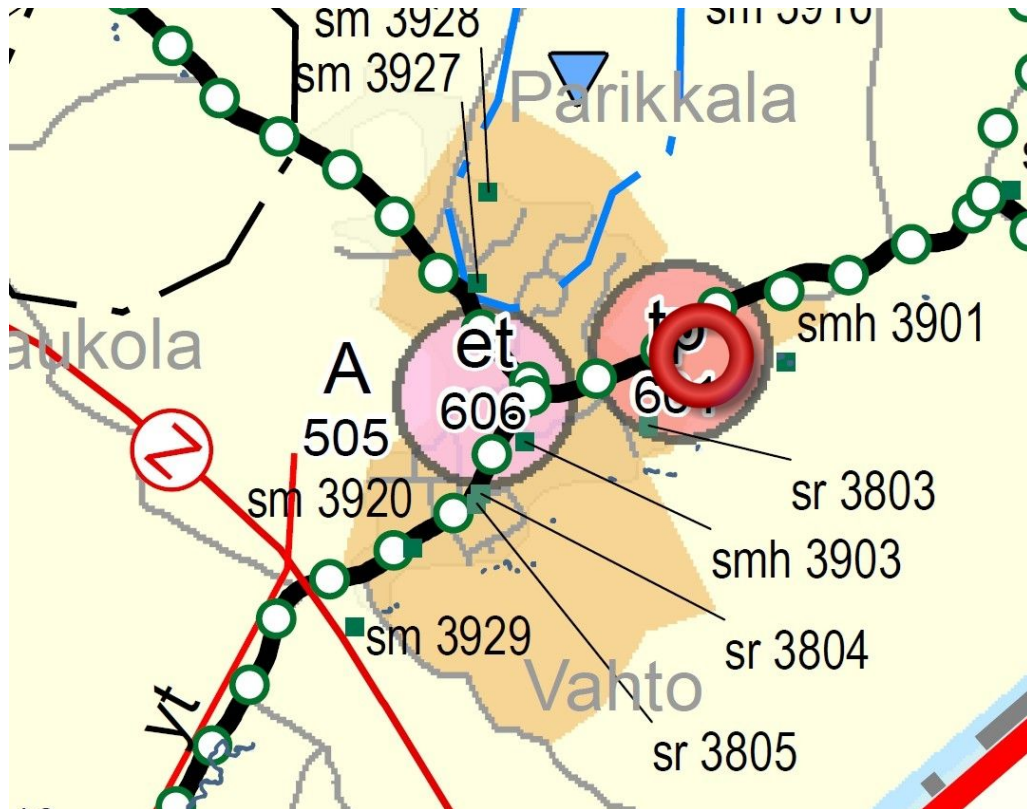
Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteista aluetta koskevat seuraavat:

1. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:
 - Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.
 - Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.
 - Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen. Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään.
 - Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä

vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Maakuntakaava

Maakuntakaava



Ote Maakuntakaavasta

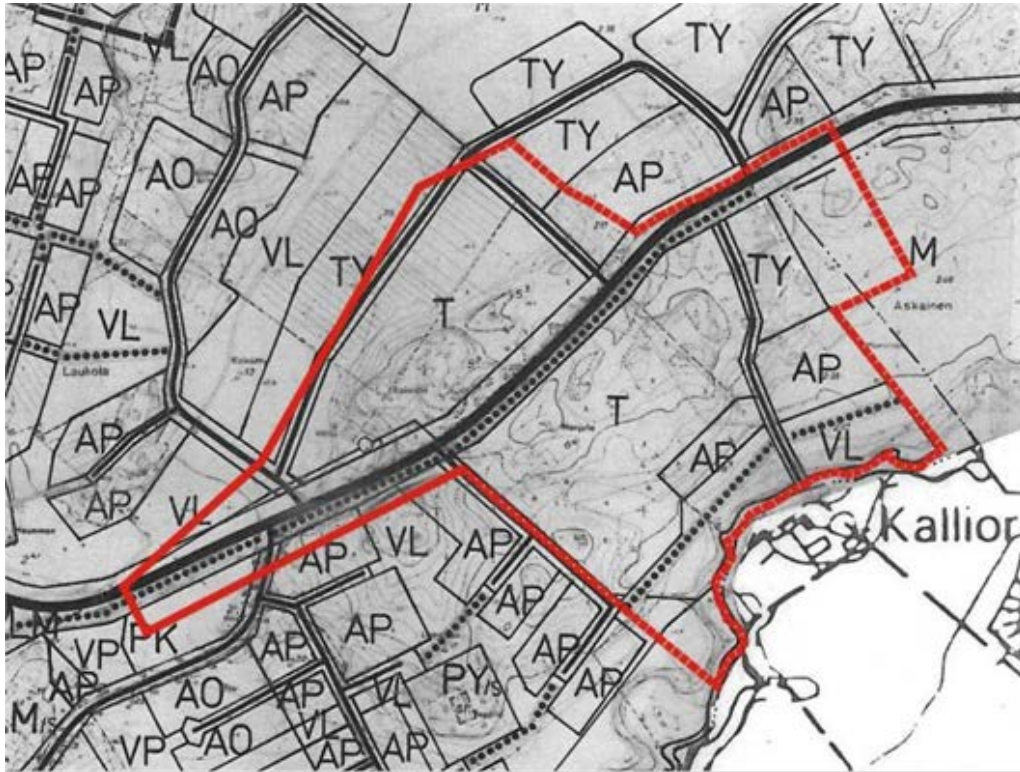
Varsinais-Suomen maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A); "Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita." Alueen läpi kulkee yhdystie tai -katu (yt) ja sen yhteydessä ohjeellinen ulkoilureitti, jonka suojelumääräyksenä on "Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti."

Alueella on vaaleanpunainen ympyrä, aluevarausalue, työpaikkakohde tp 601, "Turun seutu, Rusko Vahdon Autokori".

Yleiskaava

Yleiskaava ei ole voimassa alueella.

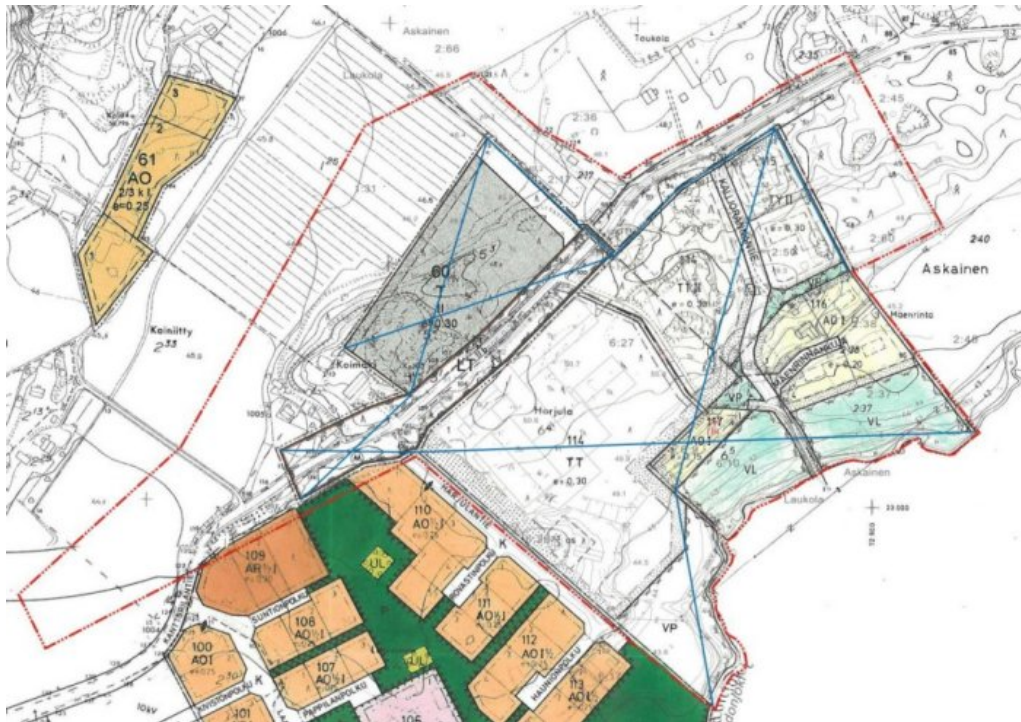
Osayleiskaava



Ote Osayleiskaavasta

Aluetta koskee Vahdon kunnanvaltuuston 19.6.1990 hyväksymä oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Pääosin alueesta on osayleiskaavassa teollisuus ja varastoalue (T), jonka läpi kulkee kokoojatie, Paattistentie, ja siihen liittyvä kevyen liikenteen reitti. Alueen kaakkoisreuna on lähivirkistysalue (VL), jota halkoo kevyen liikenteen reitti. Teollisuus- ja varstoalueen ja lähivirkistysalueen välissä on kaksi AP-aluetta, "pientalovaltainen asuntoalue. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloudessa tarvittavia rakennuksia ja laitteita". Itäreuna on maa- ja metsätalousalue (M) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TY). Alueen määräyksenä on "alueelle ei saa sijoittaa laitosta, josta aiheutuva melutaso ylittää alueen rajalla 50 dB(A) tai joka aiheuttaa ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta siihen verrattavaa häiriötä ympäristölle".

Asemakaava



Ote poistuvasta asemakaavasta

Alueen länsireuna on voimassa olevassa asemakaavassa (Kv. 27.3.1984) pääosin teollisuusrakennusten korttelialuetta (TT). Alueen määräyksenä on "tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 10% käyttää tontilla sijaitsevan teollisuusalueen toimistotiloja varten. Lisäksi alueelle saadaan rakentaa asuintiloja alueen- ja kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusten vesikaton harjan enimmäiskorkeus maanpinnasta saa olla enintään 12 m". Tehokkuutena korttelialueella on $e=0,30$. Kaava-alueen eteläkärki on puistoa (VP).

Alueen itäreunassa, voimassa olevassa asemakaavassa (Kv. 17.12.1984) Kalliorannantien länsipuolella on teollisuusrakennusten korttelialue (TT) ja itäpuolella ympäristöhäiriöitä tuottamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY), jonka alueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka toiminnasta aiheutuu pohjaveden pilaantumista, ilmanpilaantumista tai josta aiheutuu muuta näihin verrattavaa häiriötä ympäristölle". Tehokkuutena korttelialueilla on $e=0,30$ ja kerroslukuna kaksi. TT- ja TY-korttelialueiden eteläpuolella on pienet puistoalueet (VP). Näiden liittyy kaksi erillispientalojen korttelialuetta (AO) Kalliorannantien molemmin puolin. AO-korttelialueiden tehokkuuslukuina on länsipuoleisella alueella $e=0,15$ ja itäpuoleisella alueella $e=0,20$. Kerroslukuna on yksi.

Paattistentien on asemakaavassa (Kv. 3.1.2005) yleisen tien aluetta (LT) ja sen pohjoispuoleinen kaava-alueen osa teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T). Tehokkuutena korttelialueella on $e=0,30$ ja kerroslukuna kaksi. Paattistentieltä erkanee pohjoiseen katu.

Suunnittelualueen itäreunassa on kaavoittamaton alue.

Rakennusjärjestys

Ruskon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Suunnittelualueen tilat ovat kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset ja se on hyväksytty 23.01.2012 (MML/1/621/2012).

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Maankäyttösopimukset

Ruskon kunta on tehnyt sopimuksen alueen asemakaavan selvityksestä ja kaavoituksen kustannusten korvaamisesta VAK Oy:n sekä Hoitolatukku Ryhmä Oy ja Joranta Oy:n kanssa.

”Maanomistajat sitoutuvat maksamaan Kunnalle asemakaavoituksen kunnalle aiheuttamat kustannukset. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin, sekä mahdolliset peruskartan tarkistuksesta aiheutuvat kustannukset.”

Maantien 2010 siirto välillä Hauninen-Kaukola

Alueelle on laadittu kaavaehdotusvaiheen aikana Paattistentien siirrosta tiesuunnitelma, Maantien 2010 siirto välillä Hauninen-Kaukola, Kon-Ins Oy. Suunnitelmassa on tarkennettu maatiealueen rajausta ja linjausta sekä muutettu Harjulantien liittymän paikkaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta ovat tehneet VAK Oy sekä Hoitolatukku Ryhmä Oy ja Joranta Oy. Paattistentie jakaa VAK Oy:n alueen kahtia ja tästä aiheutuu liikenneturvallisuusriski.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ruskon kunnanhallitus päätti käynnistää alueen asemakaavan muuttamisen 15.08.2011 (Sopimus asemakaavaselvityksestä ja kaavoituksen kustannusten korvaamisesta). Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy valittiin alueen suunnittelijaksi 07.11.2011.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

4.3.2 Vireilletulo

Kunnan hallitus päätti ilmoittaa asemakaavan vireilletulosta 04.06.2012. Vireilletulosta on ilmoitettu kunnan ilmoitustaululla 11.6.2012 alkaen. Vireilletuloilmoitus julkaistiin Turun Tienoossa 12.6.2012 ja Ruskolaisessa 28.6.2012.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kunnanhallitus päätti 04.06.2012 että tielinjausvaihtoehtoja esitellään alueen maanomistajille, jonka jälkeen heiltä saadun palautteen pohjalta päätetään mahdollisesta kaava-alueen laajentamisesta. Neuvotteluiden johdosta asemakaava-aluetta on laajennettu ja tielinjaus poistettu pohjoisreunan tarkastelualueen yksityisen maanomistajan kiinteistöltä. Uudelleen rajatun alueen käsittävän osallistumis- ja arviointisuunnitelman päiväys on 14.8.2012.

Alueelle laadituista maankäyttöluonnoksista pidettiin maanomistaja-neuvottelu 22.10.2012.

Kaavaluonnos julkisesti nähtävillä 14.1.-31.1.2013. Tänä aikana ei tullut mielipiteitä.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä MRL:n 65§ ja MRA:n 27 §:n mukaisesti 4.2.-6.3.2014. Tänä aikana saatiin kaksi muistutusta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Paattistentien alustavista linjausvaihtoehdoista neuvoteltiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa 28.5.2012. ELY-keskuksen edustajat pitivät uusia tielinjauksia hyvinä, mutta ELY osallistuu hankkeeseen vain hankkimalla

tarvittavan maa-alueen. Kaavatyön eteneminen vaatii luontoselvityksen laatimista. Viranomaisneuvottelu pidettiin 14.11.2012.
Paattistentien siirron tiesuunnitelmaa on suunniteltu Yhdessä ELY-keskuksen kanssa. Neuvottelu pidettiin 23.10.2013.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että työpaikka-toimitila-alueen kehittyminen on mahdollista. Työssä tutkitaan Paattistentien linjausvaihtoehtoja.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alustavat tielinjausvaihtoehdot 11.5.2012

Alueelle laadittiin kolme alustavaa tielinjausvaihtoehtoa, VER 01 on Paattistentien jääminen nykyiselle paikalleen. Tielinjausvaihtoehdoissa VER 02-04 Paattistentien paikka vaihtelee.



Alustava tielinjausvaihtoehto VER 02 11.5.2012

Linjausvaihtoehdossa VER 02 Paattistentie linjaus sijoittuu eniten pohjoiselle tarkastelualueella. Linjaus kulkee länsireunan tarkastelualueella peltoalueen reunassa. Tapaninkalliontie ja Kolhintie liittyvät Paattistentiehen T-liittymän.



Alustava tielinjausvaihtoehto VER 03 11.5.2012

Linjausvaihtoehdossa VER 03 Paattistentie linjaus sijoittuu VER 02 verrattuna hieman vähemmän pohjoiselle tarkastelualueelle. Linjaus kulkee länsireunan tarkastelualueen peltoalueella suoralinjaisesti.



Alustavat tielinjausvaihtoehto VER 04 11.5.2012

Linjausvaihtoehdossa VER 04 Paattistentien linjaus väistää sekä VAK: Oy:n aluetta että pohjoisreunan tarkastelualueen yksityisen maanomistajan kiinteistöä Linjaus kulkee länsireunan tarkastelualueen peltoalueella suoralinjaisesti.

Maankäyttöluonnokset 10.10.2012



Maankäyttöluonnos 1 10.10.2012



Maankäyttöluonnos 2 10.10.2012

Alueen maanomistajien sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen johdosta laadittiin kaksi maankäyttöluonnosta, joiden päiväys on 10.10.2012. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alue käsittää läntisen tarkastelualueen. Pohjoinen tarkastelualue on Paattistentien nykyistä maantiealuetta lukuun ottamatta poistettu.

Maankäyttöluonnokset 1 ja 2 poikkeavat toisistaan siten, että Paattistentien linjaus maankäyttöluonnoksessa 2 on luonnosta 1 jyrkempi. Maankäyttöluonnoksessa 1 Tapaninkalliontie ja Kolhintie liittyvät Paattistentiehen T-liittymän, luonnoksessa 2 nelihaaraliittymällä. Harjulantieksi muuttuva Paattistentien osuus on luonnoksessa 2 siirretty kevyen liikenteen väylän eteläpuolelle, jotta kadun pohjoispuoliseen asuinkortteliin on saatu lisää aluetta. Kummassakin luonnoksessa Mäenrinnankujan varressa on kuusi erillispientalotonttia, pienet viheralueet Kalliorannantien molemmin puolin on poistettu, samoin pieni kadun pätkä Kalliorannantieltä länteen. Molemmissa luonnoksissa VAK Oy:n alueen eteläpuolella oleva erillispientalojen korttelialue on liitetty VAK Oy:n korttelialueeseen.

Maankäyttöluonnosten vertailu:

Maankäyttöluonnos 1

- + T-liittymät turvallisemmat
- + Paattistentien linjaus loivempi
- Paattistentieltä vapautuva alue ei tehokkaassa käytössä

Maankäyttöluonnos 2

- + suurempi lähivirkistysalue
- + Paattistentieltä vapautuva alue tehokkaassa käytössä
- Paattistentien linjaus jyrkempi
- nelihaaraliittymä T-liittymiä turvattomampi
- katujärjestelyt kalliimmat
- kauniita mäntyjä menetetään Harjulantien / Paattistentien varresta

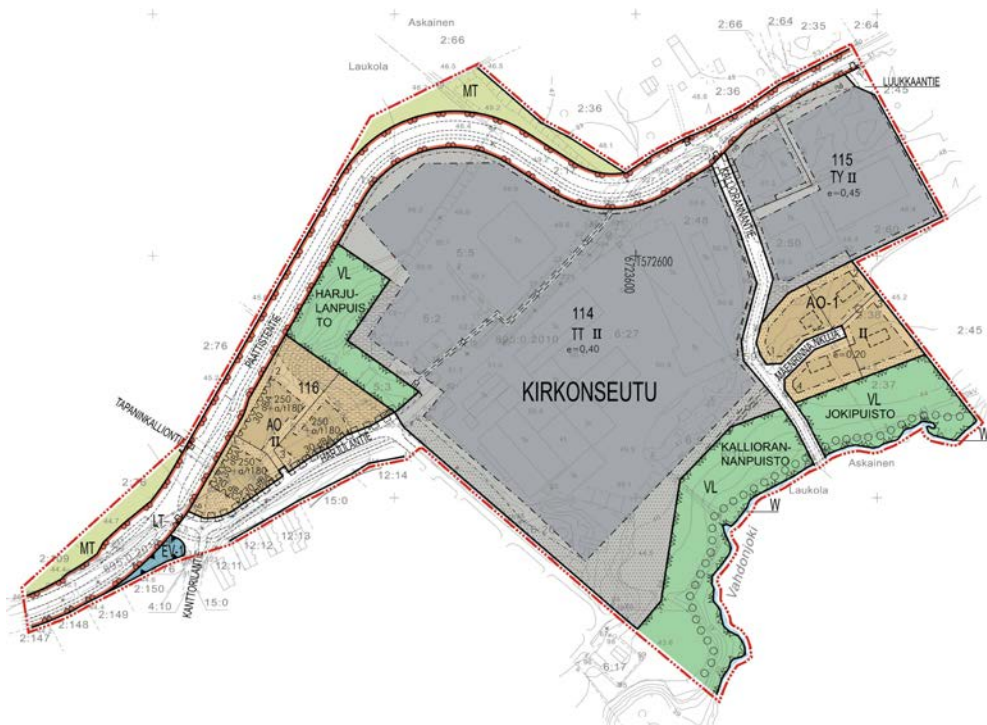
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kunnanhallitus valitsi maankäyttöluonnoksen 1 asemakaavaluonnoksen pohjaksi 05.11.2012.

Kunnanhallitus päätti asettaa 11.12.2012 päivätyn asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 7.1.2013.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaava ja asemakaavan muutos, ehdotus 10.3.2014



Asemakaavaehdotus 10.3.2014



Asemakaavaehdotus havainnekuva 10.3.2014

5.1 Kaavan rakenne

Paattistentien uusi linjaus sijoittuu peltoalueen reunaan ja tukeutuu kallioiseen kukkulaan. VAK:n alueesta muodostuu yhtenäinen, kulku alueelle on Harjulantieksi muuttuneen Paattistentien vanhan osan kautta. Alueen

koilliskulmassa on Paattistentieltä uusi katuliittymä kaakkoon. Mäenrinnankuja säilyy pientaloalueena. Pienet puistolämpäreet Kalliorannantien molemmiin puolin muuttuvat korttelimaaksi. Vahdonjoen rannan lähivirkistysalueen teollisuus-korttelialueen raja on linjattu uudelleen. Paattistentien ja Harjulantien väliin jää kolmion muotoinen asuinpientalojen korttelialue, joka on erotettu teollisuusalueesta lähivirkistysalueella. Luonnokseen 11.12.2012 ehdotukseen on tehty seuraavat muutokset: Paattistentien linjaus ja maantiealue on tarkistettu tiesuunnitelman mukaiseksi. Kanttorilantie, Harjulantien ja Paattistentien risteysaluetta on muutettu tiesuunnitelmassa esitetyn mukaiseksi. Harjulantien ja Paattistentien väliin jäävä kolmion muotoinen AP-korttelialue on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi AO. Muuntamoiden rakentamisen mahdollistavat määräykset on lisätty, samoin johdolle varatut alueen osat. Harjulantien ja Paattistentien risteysalueen lounaispuolella on suojaviheralue.

Ehdotus poikkeaa ehdotuksesta 10.12.2013 siten, EV-1-alueelle on lisätty näkemäalue ja kortteliin 116 on lisätty korttelinumero.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 19,28 ha. AO- ja AO-1-korttelialuetta on 1,9 ha, TY- ja TT-korttelialuetta 10,5 ha. Lähivirkistysaluetta on 2,59 ha, maatalousaluetta 0,65 ha, maantiealuetta 2,47 ha, katualuetta 1,02 ha ja vesialuetta 0,08 ha.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 45 918 k-m², josta autosuoja-/talousrakennusten rakennusoikeutta 540 k-m². Poistuvaan kaavaan verrattuna rakennusoikeus kasvaa alueella 22 076 k-m².

Kaava-alue tuo toteutuessaan alueelle noin 15-30 asukasta. Asukasmäärä on laskettu käyttämällä mitoituksen perustana 2-4 asukasta omakotitaloa kohden.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUEET

AO-1 Erillispientalojen korttelialue

Paattistentien ja Harjulantien välissä olevan erillispientalojen korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 290 k-m², josta autosuoja-/talousrakennusten rakennusoikeutta on 540 k-m². Kerrosluku alueella on kaksi.

Havainnekuvassa on esitetty ratkaisu, jossa autosuoja-/talousrakennukset suojaavat alueen pihvoja. Asuinrakentaminen on sijoitettu väljille rakennusaloille ja olevien rakennusten säilyttäminen on mahdollista. Rakennusaloille on merkitty vaatimus julkisivujen ääneneristävyydelle.

Alueen itäreuna on merkitty säilytettäväksi luonnonvaraisena, länsiosa ja Paattistentien varsi istutettavaksi alueen osaksi.

Asuinrakennusten kerrosluku on kaksi. Autopaikkavaatimuksena on 2 autopaikka /asunto.

Alueella on noudatettava kunnanhallituksen hyväksymiä rakentamistapaohjeita.

AO-1 Erillispientalojen korttelialue

Alueen käyttötarkoitus tulee tarkistaa viiden vuoden aikana.

Mäenrinnankujan varren erillispientalojen korttelialueella ei ole tehty muutoksia tehokkuuksiin tai rakennusalueiden rajauksiin. Teollisuusalueen läheisyyden vuoksi alueen käyttötarkoitus tulee tarkistaa viiden vuoden aikana.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 726 k-m².

Tontin rajalle sijoitettavien piharakennusten ja autosuojien routasuojauksen saa ulottaa naapuritontin ja katualueen puolelle.

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

Alueella on noudatettava kunnanhallituksen hyväksymiä rakentamistapaohjeita.

TT Teollisuusrakennusten korttelialue

Alueen korttelialuemerkinä säilyy muuttavan asemakaavan mukaisena teollisuusrakennusten korttelialueena TT. VAK Oy:n alueen halkaiseva Paattistentien on muutettu korttelialueeksi ja alueesta on saatu näin yhtenäinen. Alueelle saa rakentaa yhden asunnon. Määräys mahdollistaa Vahdonjoen läheisyydessä, asuinkäytössä olevan pientalon säilymismahdollisuuden. Kerroslukuna alueella on kaksi. Tehokkuusluku on $e=0,40$. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 34 230 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy 19 451 k-m².

Korttelialueen Paattistentien varren lähivirkistysalueeseen rajautuvaa reunaa on merkitty säilytettäväksi luonnonvaraisena, muualla korttelialuetta kiertää istutettavat alueen osat.

Autopaikkavaatimus on 1 ap / 150 k-m².

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia.

Kalliorannantien koillispuolella kaavoitetun alueen laajenemisen myötä Hoitolatukku Ryhmä Oy:n lisärakentaminen mahdollistuu. Alueen

koilliskulmassa on uusi katuliittymä jolta voidaan liikennöidä korttelialueelle. Kerroslukuna alueilla on kaksi. Tehokkuusluku on $e=0,45$. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 8 672 k-m². Muutetavan kaavan alueen rakennusoikeus lisääntyy 6 628 k-m²:ä. Uuden kaavan alueella rakennusoikeutta on 5 606 k-m².

Alueen eteläreunalla on luonnonvaraisena säilytettävä alue Mäenrinnankujan varren erillispientalojen korttelialueetta vastaan.

Autopaikkavaatimus on 1 ap / 150 k-m².

5.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Vahdonjoen varressa on lähivirkistysalue, jolle on merkitty joen suuntainen ulkoilureitti. Alueen ja TT-korttelialueen raja on linjattu uudelleen. Paattistentien entisen ja nykyisen linjaukseen väliin jäävä mäki on suurelta osin lähivirkistysaluetta.

LT Maantien alue

Paattistentien on linjattu uudelleen. Maantien alueen rajauksessa on huomioitu kevyen liikenteen väylän mahtuminen tien eteläpuolelle.

Katualueet

Kalliorannantien ja Mäenrinnankujan katualueet säilyvän muutettavan asemakaavan mukaisina. Alueen koilliskulmaan on otettu uusi katuliittymä. Katua on mahdollisuus jatkaa alueen laajentuessa itään. Osa Paattistentietä muuttuu alueen länsireunassa kaduksi.

EV-1 Suojaviheralue. Alueelle saa rakentaa muuntamon.

Harjulantien ja Paattistentien risteyksen lounaispuolella on suojaviheralue jolle saa rakentaa muuntamon. Osa alueesta on näkemäaluetta, muuntamon voi sijoittaa muulle osalle aluetta.

MT Maatalousalue

Paattistentien pohjoispuolinen peltoalue on maatalousaluetta MT.

W Vesialue

Kaava-alueeseen kuuluva osa Vahdonjokea on vesialuetta W.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualueen rakentaminen täydentää olemassa olevaa teollisuus- ja toimitila-aluetta.

Vaikutukset ja rakennettuun ympäristöön

Rakentamisen määrä alueelle tulee voimakkaasti lisääntymään. Lisärakentaminen vaikeuttaa Mäenrinnankujan alueen rakentamista erillispientalokäyttöön.

Vaikutukset maisemaan

Vaikka Paattistentie siirtyy peltoalueen reunaan, ei vaikutukset maisemaan ole suuret. Myöskään teollisuusalueen lisärakentaminen ei muuta oleellisesti maisemaa, koska alue on suojaisesti rakennetun ympäristön ja maastonmuotojen keskellä.

Vaikutukset luontoon

Ei suuria vaikutuksia luontoon. Lisärakentaminen sijoittuu alueille, jotka ovat pääosin jo rakennettuja ja joilla ei ole merkittäviä luonnonarvoja.

Vaikutukset liikenteeseen

Tiealueen uusi linjaus parantaa liikenteen sujuvuutta alueelle ja sen läpi. Liikenneturvallisuus paranee oleellisesti koska Paattistentien ylittävä trukkiliikenne poistuu.

Uusi rakentaminen tuo alueelle jonkin verran lisää liikennettä.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alueelle tuleva uusi rakennuskanta liitetään Ruskon Vahdon taajaman kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä olemassa oleviin sähkö- ja puhelinverkkoihin. Ei vaikutuksia verkostoihin.

Vaikutukset talouteen

Täydennysrakentaminen parantaa alueen työllisyyttä, lisää verotuloja, nykyisten kaupallisten palveluiden säilymismahdollisuuksia ja tuo toteutuessaan Vahdon taajaman alueelle uusia asukkaita.

Vaikutus terveyteen ja turvallisuuteen

Uudella rakentamisella ei ole suurta vaikutusta terveyteen tai turvallisuuteen. Tiealueen uudelleen linjaus parantaa liikenneturvallisuutta.

Vaikutus valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumiseen

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:

Kaavan muutoksessa hyödynnetään olemassa olevia yhdyskuntarakenteita sekä lisärakennetaan taajama-aluetta. Alueen suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat on tunnistettu ja vaikutuksia pyritään ehkäisemään.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen teollisuudesta saattaa olla jonkin verran haittaa ympäristöön. Työpaikka- ja rahtiliikenne rasittaa Harjulantietä. Paattistentien liikennemäärä on vähäinen.

5.7 Nimistö

Alueelle ehdotetaan seuraavia katujen ja lähivirkistysalueiden nimiä:

Kalliorannanpuisto
Jokipuisto
Harjulanpuisto
Luukkaantie

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

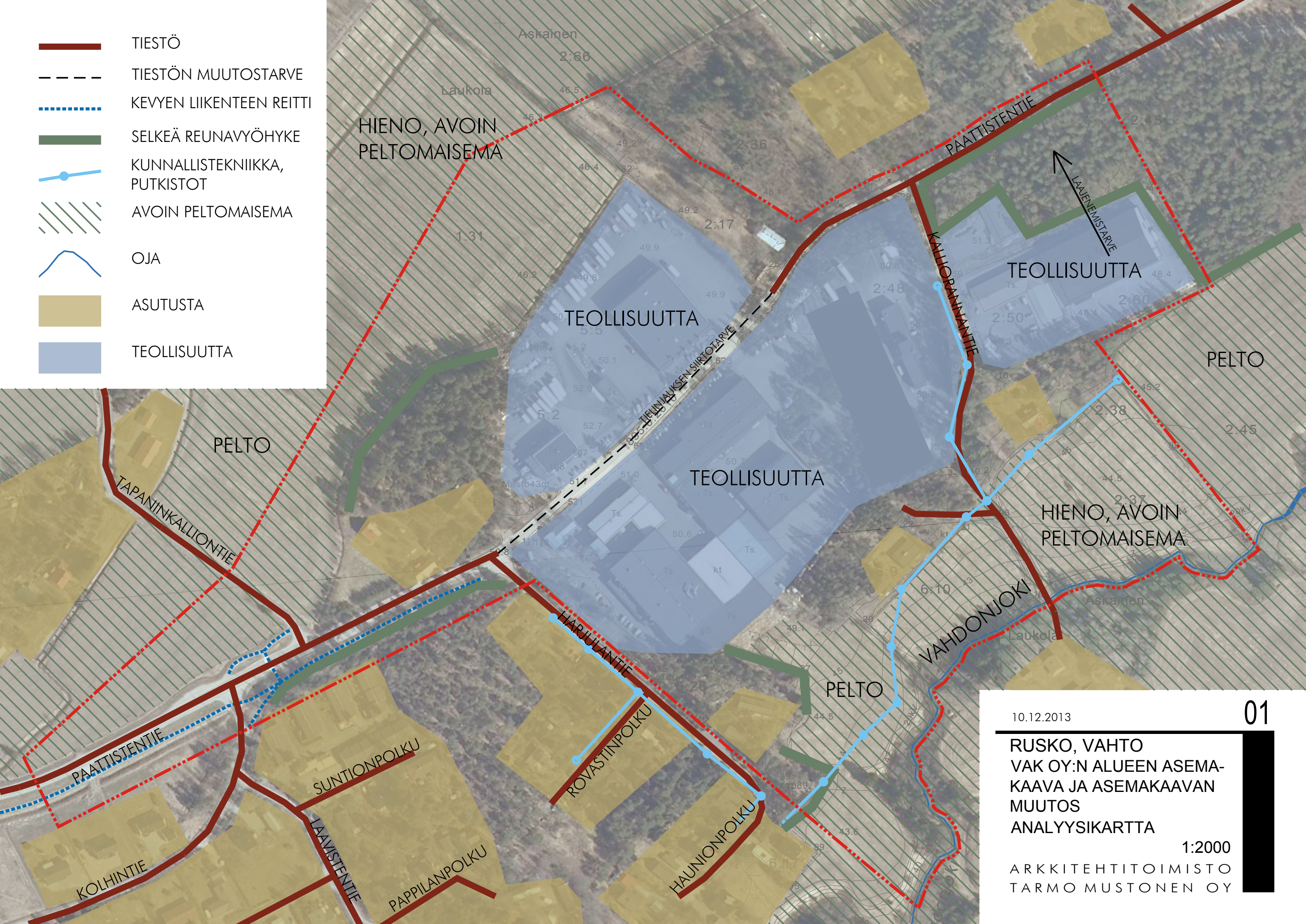
Alue alkaa toteutua todennäköisesti heti kaavan vahvistuttua.

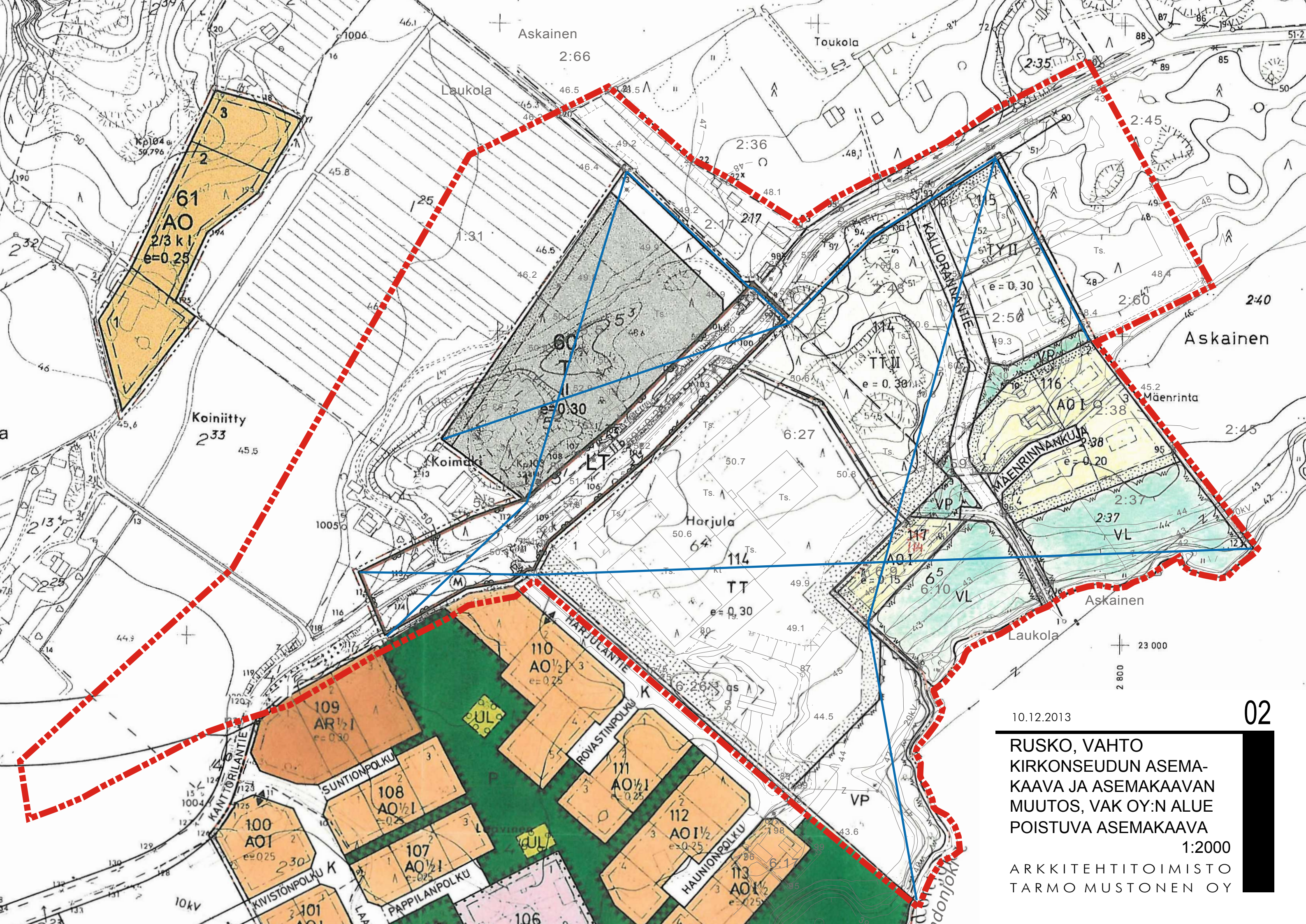
Turussa

10.3.2014

Tarmo Mustonen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

- TIESTÖ
- TIESTÖN MUUTOSTARVE
- KEVYEN LIIKENTEEN REITTI
- SELKEÄ REUNAVYÖHYKE
- KUNNALLISTEKNIikka, PUTKISTOT
- AVOIN PELTOMAISEMA
- OJA
- ASUTUSTA
- TEOLLISUUTTA



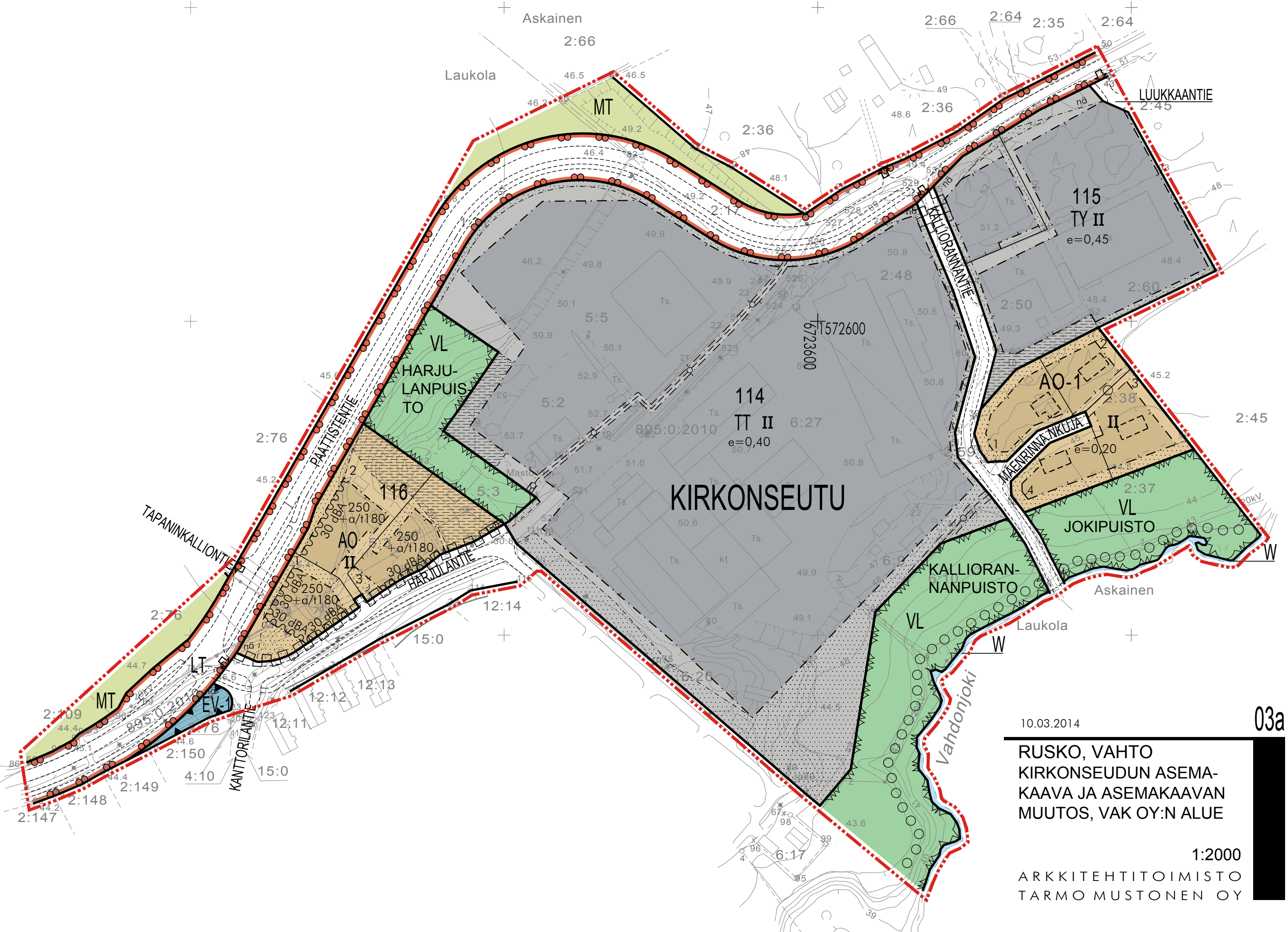


10.12.2013

RUSKO, VAHTO
KIRKONSEUDUN ASEMA-
KAAVA JA ASEMAKAAVAN
MUUTOS, VAK OY:N ALUE
POISTUVA ASEMAKAAVA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



10.03.2014

03a

RUSKO, VAHTO
KIRKONSEUDUN ASEMA-
KAAVA JA ASEMAKAAVAN
MUUTOS, VAK OY:N ALUE

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY

VAHTO, KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 1 : 2000
VAK OY:N ALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
Vahdon Kirkonseudun kortteleita 60, 114, 115, 116 sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
Vahdon Kirkonseudun korttelit 114-116 sekä virkistys-, liikenne-, maatalous-, vesi-, erityis- ja katualueita.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AO	Erillispientalojen korttelialue.
AO-1	Erillispientalojen korttelialue. Alueen käyttötarkoitus tulee tarkistaa seuraavan viiden vuoden aikana.
TT	Teollisuusrakennusten korttelialue.
TY	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
VL	Lähivirkistysalue.
LT	Maantien alue.
EV-1	Suojaviheralue. Alueelle saa sijoittaa muuntamon.
MT	Maatalousalue.
W	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontinraja.

KIRK	Kunnanosan nimi.
114	Korttelin numero.
1	Ohjeellinen tontin numero.
KALLIO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0,40	Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

30 dBA	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden asuintiloissa liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.
-------------------	--

	Rakennusala.
a/t	Auton säilytyspaikan/talousrakennuksen rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Alueen osa, joka tulee säilyttää luonnonmukaisena.
	Katu.
	Ulkolureitti.
nä	Maantien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Erinäisiä määräyksiä:

Autopaikkojen lukumäärä:
-AP- ja AO-1 -korttelialueilla vähintään 2 ap / asunto
-TT- ja TY-korttelialueilla 1ap / 150 k-m²

-Tontin rajalle rakennettavien piharakennusten ja autosuojien routasuojauksen saa ulottaa naapuritontin ja katualueen puolelle. Rakennuksen julkisivua saa hoitaa em. alueelta.
-AP- ja AO-1 -korttelialueilla on noudatettava kunnanhallituksen hyväksymiä rakentamistapaohjeita.
-TT-korttelialueelle saa rakentaa yhden asunnon.
-TT- ja TY-korttelialueille saa rakentaa tarvittavia muuntamoja.

Asemakaava on hyväksytty Ruskon kunnanvaltuustossa 31.03.2014 §14.

Pohjakartta on hyväksytty MML/ 1/621/2012 23.01. 2012

Turussa 10. päivänä maaliskuuta 2014
~~Turussa 10. päivänä joulukuuta 2013~~

Tarmo Mustonen
arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

10.03.2014

RUSKO, VAHTO
KIRKONSEUDUN ASEMA-
KAAVA JA ASEMAKAAVAN
MUUTOS, VAK OY:N ALUE
MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



10.12.2013

04

RUSKO, VAHTO
KIRKONSEUDUN ASEMAKAA-
VA JA ASEMAKAAN MUU-
TOS, VAK OY:N ALUE
HAVAINNEKUVA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY

Asemakaavoituksen seuranta		ELY		V-S ELY		
Asemakaavan tietojen täyttölomake		Täyttämispvm		10.12.13		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		VAHTO, KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS				
		VAK OY:N ALUE				
Kunta	RUSKO	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	704	Kunnan kaavatunnus		406-31032014		
Hyväksymispvm	31.3.2014	Vireille tulosta ilm. pvm				
Kaava-alueen pinta-ala	19,2824	Uusi ak:n pinta-ala		7,0036		
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala		12,2788		
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Oma ranta	Muut	Lomarak. paikkojen lkm Oma ranta Muu	
Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	19,2824	100,0	45918,0		6,0797	22076,0
A yhteensä	1,8968	9,8	3016,0	0,00	-0,0621	940
P yhteensä		0,0				
Y yhteensä		0,0				
C yhteensä		0,0				
K yhteensä		0,0				
T yhteensä	10,4846	54,4	42902,0	0,00	3,2292	21136
V yhteensä	2,5882	13,4	0,0	0,00	0,3953	0
R yhteensä		0,0				
L yhteensä	3,5259	18,3	0,0	0,00	1,7915	0
E yhteensä	0,0611	0,3	0,0	0,00	0	0
S yhteensä		0,0				
M yhteensä	0,6452	3,3	0,0	0,00	0,6452	0
W yhteensä	0,0806	0,4	0,0	0,00	0,0806	0
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Maan.til. yht.						
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. lkm±	muutos k-m ² ±
Suoj.rak.yht	0		0		0	0
asemakaava	0		0		0	0
muu	0		0		0	0

Asemakaavoituksen seuranta	ELY	V-S ELY
Asemakaavan tietojen täyttölomake	Täyttämispvm	10.12.13

Asemakaavan tunnistetiedot			
Asemakaavan nimi	VAHTO, KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS		
	VAK OY:N ALUE		
	0		
Kunta	RUSKO	Ayk:n kaavatunnus	0
Kuntanumero	704	Kunnan kaavatunnus	406-31032014
Hyväksymispvm	31.3.2014		

Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	19,2824		45918		6,0797	22076

A yhteensä	1,8968	100,0	3016		-0,0621	940
AO	1,034	54,5	1290	0,12	-0,0621	-786
AO-1	0,8628	45,5	1726	0,20	0,8628	1726
T yhteensä	10,4846	100,0	42902		3,2292	21136
T		0,0		0,00	-1,6478	-4943
TT	8,5576	81,6	34230	0,40	3,6312	19451
TY	1,927	18,4	8672	0,45	1,2458	6628

V yhteensä	2,5882	100,0	0		0,3953	0
VP		0,0		0,00	-0,9069	
VL	2,5882	100,0		0,00	1,3022	
L yhteensä	3,5259	100,0	0		1,7915	0
Kadut	1,019	28,9		0,00	0,3944	
LT	2,5069	71,1		0,00	1,3971	
E yhteensä	0,0611	100,0	0		0,0000	0
EV-1	0,0611	100,0		0,00		
M yhteensä	0,6452	100,0	0		0,6452	0
MT	0,6452	100,0		0,00	0,6452	
W yhteensä	0,0806	100,0	0		0,0806	0
W	0,0806	100,0		0,00	0,0806	

Asemakaavoituksen seuranta		ELY		V-S ELY	
Asemakaavan tietojen täyttölomake		Täyttämispvm		10.12.13	
Asemakaavan tunnistetiedot					
Asemakaavan nimi		VAHTO, KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS			
		VAK OY:N ALUE			
		0			
Kunta	RUSKO	Ayk:n kaavatunnus	0		
Kuntanumero	704	Kunnan kaavatunnus	406-31032014		
Hyväksymispvm	31.3.2014				
Maanalaiset tilat					
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-ala muut. ha±
Maan.til.yht.	0,0000		0		0,0000
maanal.tilat					
ma					
mav					
ma-LPY					
ma-LT					

Asemakaavoituksen seuranta		ELY		V-S ELY	
Asemakaavan tietojen täyttölomake		Täyttämispvm		10.12.13	
Asemakaavan tunnistetiedot					
Asemakaavan nimi		VAHTO, KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS			
		VAK OY:N ALUE			
		0			
Kunta	RUSKO	Ayk:n kaavatunnus	0		
Kuntanumero	704	Kunnan kaavatunnus	406-31032014		
Hyväksymispvm	31.3.2014				
Rakennussuojelu					
	Suojeltujen rakennusten			Suojeltujen rakennusten muutos	
	lkm	Kerrosala k-m ²		lkm±	muut. k-m ² ±
Suoj.rak.yht.	0	0		0	0
suojellut rak.					
asemakaava					
muu					

VASTINELUETTELO 10.3.2014
VAHDON KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, VAK OY:n ALUE

Asemakaavaluonnoksesta 11.12.2012 saadut lausunnot

Kunnanhallitus hyväksynyt 11.12.2012 päivätyn luonnoksen 7.1.2013. Asemakaavaluonnos nähtävillä 14.1.-31.1.2013.

Nähtävilläoloaikana jätetyt mielipiteet ja lausunnot

Mielipiteen tai lausunnon jättäjä ja jättöaika	Osallisuusperuste	Mielipide tai lausunto	Vastine
Fortum Sähkön siirto Oy 16.01.2013	Lausuntopyyntö	Alueella sijaitsee jakeluverkostoa ja muuntamoja. Ilmajohdot rajoittavat rakentamista. Jos olemassa oleviin johtoihin on kaavan perusteella tehtävä muutoksia on neuvoteltava mielipiteen jättäjän kanssa hyvissä ajoin. Alueelle esitetään varauksia muuntamoille (liitekartta). Alueelle esitetään johtovarausta (liitekartta). Esitetään TT- ja TY-alueille kaavamääräystä: ”Korttelialueille saa rakentaa tarvittavat puistomuuntamot”.	Jakeluverkostot ja muuntamot on huomioitu. Kaavakarttaan on lisätty tarvittavat merkinnät. Kaavakarttaan on lisätty tarvittavat merkinnät. Johtokartta on pyydetty lausunnon esittäjältä. Puistomuuntamot on lisätty yleisiin määräyksiin.

VASTINELUETTELO

10.3.2014

VAHDON KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, VAK
OY:n ALUE

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Varsinais-Suomi 25.1.2013	Lausuntopyyntö 10.01.2013	Valtio ei tule osallistumaan maantien siirron kustannuksiin. Asemakaavan muutos estää kevyen liikenteen väylän rakentamisen nykyisen tielinjan osalle kun se muuttuu korttelialueeksi. Asemakaava ei poista maantien tieoikeutta olemassa olevan tielinjan osalta. Tieoikeus voidaan poistaa ainoastaan lainvoimaisen tiesuunnitelman mukaisen tiensiiirron toteuttamisella. Tieoikeuden säilymisellä vaikutus myös korttelin 114 toteuttamiseen. Maantien siirrosta tulee laatia tiesuunnitelma ja tehdä sopimus kunnan ja ELY-keskuksen välillä. Maantien siirron mahdollistavaa asemakaavaa ei voida hyväksyä ennen kuin tienpitäjällä on varmuus maantien siirron toteutumisesta. Paattistentie kevyen liikenteen väylineen ei mahdu kaavaluonnoksen mukaiselle 20 metrin levyiselle liikennealueelle. Tien rakenteet on kokonaisuudessaan mahdolltava liikennealueelle. Maantiejaksolle tulee osoittaa linja-autopysäkkipari. Suunnittelussa huomioitava riittävät tilat ajoneuvojen kääntymiselle. Liittymien toimivuutta tarkasteltava erityisesti raskaan liikenteen kannalta. Valtio ei salli kortteleiden hulevesien johtamista maantien sivuojiin. Näkemäalueet eivät saa olla ns. istutettavaa tontinosaa.	Kunta selvittää siirron kustannukset ja osalliset. Kevyen liikenteen väylän varaus on tehty uudelle tielinjaukselle. Asia on huomioitu kunnassa ja tarvittaviin toimenpiteisiin on ryhdytty. Tiesuunnitelma on laadittu. Maantiealueen leveys on päivitetty. Linja-autopysäkit on lisätty tiesuunnitelman mukaisesti. Liikennealueiden ja katujen leveydet ja liittymien koot on päivitetty. Kortteleiden hulevedet hoidetaan korttelien sisäisesti. Istutusrasteri poistetaan kyseisiltä osilta.

VASTINELUETTELO

10.3.2014

VAHDON KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, VAK OY:n ALUE

		Luontoselvitykseen ei huomautettavaa. AP-alueen kaavoittamista maantien varteen ja lähelle teollisuusaluetta ei pidetä tarkoituksenmukaisena. Kaavoitusta ei tule jatkaa ennen maantien siirtoa koskevan tiesuunnitelman laatimista.	Kaavamääräyksillä ja rakennusten sijoituksella minimoidaan maantien aiheuttamat mahdolliset haitat. AP- ja teollisuusalueen välissä on lähivirkistysalue ja korttelin koillisosa VL-aluetta vastaan on merkitty ”Alueen osa, joka tulee säilyttää luonnonmukaisena.” Tiesuunnitelma on laadittu
Varsinais-Suomen Liitto 28.1.2013	Lausuntopyyntö 10.01.2013	Suunnitelma on maakuntakaavaehdotuksen mukainen, mutta on tuotu esille tarve alueen laajemmasta kokonaistarkastelusta. Esitetty ratkaisu tuo maankäytön mahdollisuuksia myös luoteisosan rakentamattomalle peltoalueelle. Alueella tarvitaan yleiskaavallista tarkastelua, jota maankäyttö- ja rakennuslain 54§ edellyttää. Suunnittelualuetta ympäröivien alueiden maankäyttöä voitaisiin työn yhteydessä tarkastella yleiskaavasunnittelun tarkkuudella toteutettavalla kaavarunkosuunnitelmalla.	Esitetty ratkaisu ei tuo nykyiseen kaavaan verrattuna enempää maankäytön mahdollisuuksia luoteisosan rakentamattomalle peltoalueelle. Kaavamuutos ei vaikuta alueen luoteispuoleiseen maankäyttöön, koska Paattistentieltä on pohjoiseen ainoastaan kaksi nykyistä liittymämahdollisuutta, toinen Tapaninkalliontien liittymä, toinen kiinteistöliittymä Kalliorannantietä vastapäätä. Kaava pikemminkin vaikeuttaa alueen luoteispuolen olevan peltoalueen maankäyttöä, koska VAK:n alueen pohjoispuolelta poistuu pohjoiseen suuntautuva katu. Osayleiskaava alueelle on kuitenkin tekeillä. Mikäli osayleiskaavassa osoitetaan rakentamista alueen luoteispuoleiselle tarvitaan asemakaavoituksen yhteydessä Paattistentielle liittymän salliva asemakaavamuutos joten yleiskaavallista tarkastelua alueella ei tarvita.
Varsinais-Suomen maakuntamuseo 18.2.2013	Lausuntopyyntö 10.01.2013	Ei huomautettavaa.	-
Ruskon kunnan kaavoitus- ja rakennuslautakunta 14.2.2013	Lausuntopyyntö 10.01.2013	Ei huomautettavaa.	-
Ruskon kunnan Kirjasto- ja vapaa-aikalautakunta 7.2.2013	Lausuntopyyntö 10.01.2013	Ei huomautettavaa.	-
Ruskon kunnan Tekninen lautakunta 14.3.2013	Lausuntopyyntö 10.01.2013	Ei huomautettavaa.	-

VASTINELUETTELO 10.3.2014

VAHDON KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, VAK OY:n ALUE

Kunnanhallitus hyväksynyt 10.12.2013 päivätyn ehdotuksen 3.2.2014. Asemakaavaehdotus maankäyttö- ja rakennuslain 65§:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtävillä 4.2.-6.3.2014.

Nähtävilläoloaikana jätetyt mielipiteet ja muistutukset

Mielipiteen tai lausunnon jättäjä ja jättöaika	Osallisuusperuste	Mielipide tai lausunto	Vastine
Fortum Sähkönsiirto Oy 04.03.2014	Lausuntopyyntö 4.2.2014	Korttelin 116 alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee 20 kV keskijänniteilmajohtoja. Ilmajohdot rajoittavat rakentamista siten, että rakentamista ei suositella 7 metriä lähemmäs johtojen keskilinjasta. Kaavassa ja havainnekuissa on esitetty rakentamista johtoalueelle. Mikäli olemassa oleville johdoille on kaavan toteuttamisen johdosta syytä tehdä muutoksia, tulee niistä neuvotella kanssamme hyvissä ajoin. Tällöin sovitaan tarvittavista muutoksista sekä sovitaan toimenpiteistä aiheutuneiden kustannusten korvauksesta. Ilmajojtojen lisäksi Harjulantien katualueella sijaitsee pylväsmuuntamo. Kaavaan on esitetty EV-1 alueen kaavamääräyksenä oikeus sijoittaa sille puistomuuntamo, jolloin em. johtomuutokset voidaan toteuttaa. Esitämme asian selventämiseksi EV-1 alueelle kohdemarkintaa puistomuuntamolle kaavakarttaa sekä selvitettäväksi ennakolta paikan soveltuvuus risteysalueelle sijoittavuuden osalta. Korttelin 114 alueella sijaitsee 20 kV keskijännitemaakaapeli jolle kaavaan on esitetty johtovaraus esityksemme mukaisesti. Korttelissa 114 kaavamääräys mahdollistaa TT ja TY korttelialueilla tarvittavien muuntamoiden rakentamisen.	Kaavan toteuttamisesta tullaan neuvottelemaan Fortum Sähkönsiirto Oy:n kanssa. Tällöin sovitaan tarvittavista muutoksista ja toimenpiteistä aiheutuneiden kustannusten korvauksesta. EV-1-alueelle lisätään näkemäalue. Tarvittava pylväsmuuntamo on mahdollista sijoittaa EV-1-alueen muulle alueelle.

VASTINELUETTELO

10.3.2014

VAHDON KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, VAK OY:n ALUE

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Varsinais-Suomi 26.2.2014	Lausuntopyyntö 4.2.2014	Asemakaavoitusta on jatkettu ja laadittu samanaikaisesti tiesuunnitelmaa maantien 2010(Paattistentie) siirtämiseksi kulkemaan kaava-alueen pohjoisreunaa. ELY-keskus huomauttaa, että tiesuunnitelman mukainen uusi maantie tulee mahtua kokonaisuudessaan asemakaavan LT-alueelle. Myös suunnitelmien liittymäpaikkojen tulee vastata toisiaan. Mahdollisesti tarpeellisia melusuojuuksia tuskin pystytään rakentamaan kaava-ehdotuksen LT-alueelle. ELY-keskuksen mielestä ko. asemakaavaa ei voida hyväksyä ennen kuin tienpitäjällä on varmuus siirron toteutumisesta. Vaikka asemakaava olisi hyväksyttykin, poistuu nykyisen maantielinjan rasiteoikeus vain ottamalla uusi maantiejakso liikenteelle.	Tiesuunnitelman mukainen uusi maantie mahtuu kokonaisuudessaan asemakaavan LT-alueelle. Melusuojuuksissa ei ole katsottu tarvittavan tie pienen liikennemäärän vuoksi. Tien siirto tulee toteutumaan. Kunta ja VAK oY on solminut sopimuksen tien siirron kustannusten jaosta.
Varsinais-Suomen Liitto 24.2.2014	Lausuntopyyntö 4.2.2014	Ei huomautettavaa.	-
Ruskon kunnan Tekninen lautakunta 13.2.2014	Lausuntopyyntö 4.2.2014	Ei huomautettavaa.	-
Ruskon kunnan kaavoitus- ja rakennuslautakunta 16.3.2014	Lausuntopyyntö 4.2.2014	Ei huomautettavaa.	-
Jukka Laivo Peltotie 6c 20290 Rusko 25.2.2014	Osallinen Nähtävilläolo 4.2.-6.3.2014	Paattistentien viereen on suunniteltu ja kaavoitettu Kanttorilantien ja Kalliorannantien väliselle osuudelle pyörätie. Kyseessä oleva pyörätie pitäisi liikenteellisesti ja pyöräilijöiden turvallisuuden takia jatkaa Kalliorannantieltä Luukkaantielle asti ja tulevaisuudessa eteenpäin Lavamäntielle ja myöhemmin Paattisten keskustaan asti.	Kaavassa maantien alueen raja- noudattaa tiesuunnitelman tiealuetta. Tiesuunnitelmassa kevyen liikenteen väylä päättyy Kalliorannan tielle. Kevyen liikenteen väylää jatketaan itään nykyiseen verrattuna n. 350 metriä.
Hoitolatukku Oy 26.2.2014	Osallinen Nähtävilläolo 4.2.-6.3.2014	Asemapiirrosluonnos, jossa on tontin sisäiseen liikennöintiin otettu osa luonnonvaraisena säilytettävästä alueen osasta.	Tontin käyttö on ratkaistavissa siten, että luonnonvaraisena säilytettävälle alueen osaa ei ole tarvetta ottaa käyttöön. Alueen osa on suojana viereiselle asutukselle.

ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 11.12.2012

RUSKO, VAK OY:N ALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta ovat tehneet VAK Oy, Hoitolatukku Ryhmä Oy sekä Joranta Oy.

Suunnittelualue



Suunnittelualue

Asemakaava laaditaan kartassa osoitetulle alueelle. Suunnittelualueita rajaavat lounaassa Harjulantie, luoteessa ja kaakossa peltoauekat. Alueen läpi kulkee Paattistentie.

Suunnittelualueen keskiosa on teollisuus- ja toimitilakäytössä. VAK Oy:n käytössä olevia kiinteistöjä on molemmin puolin Paattistentien.



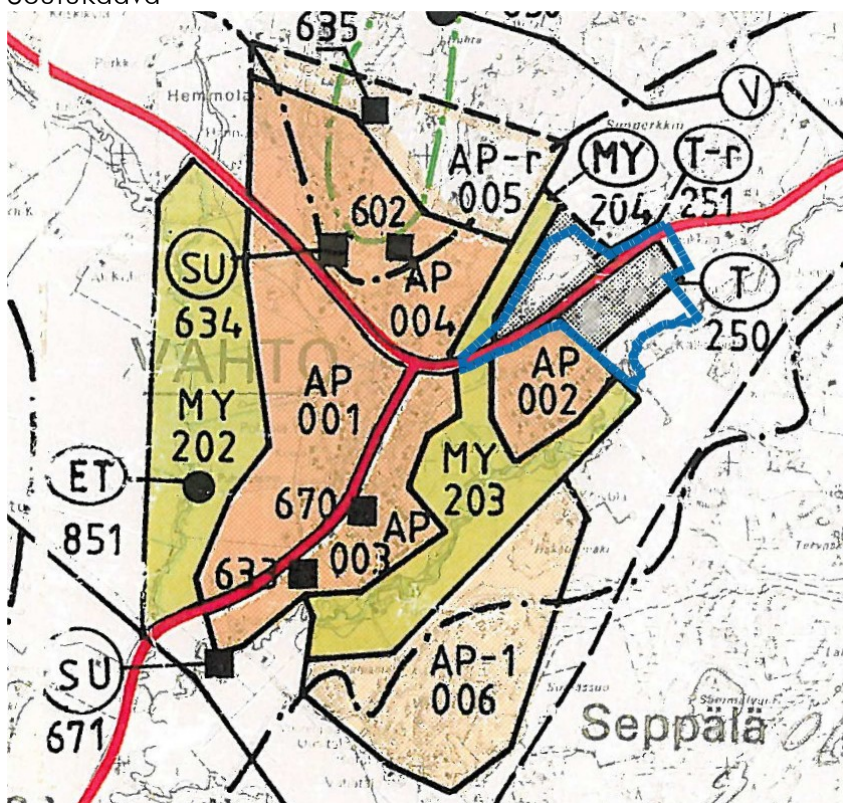
Ilmakuva

Alueen koko on 19,50 ha.

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Seutukaava



Ote Varsinais-Suomen seutukaavasta

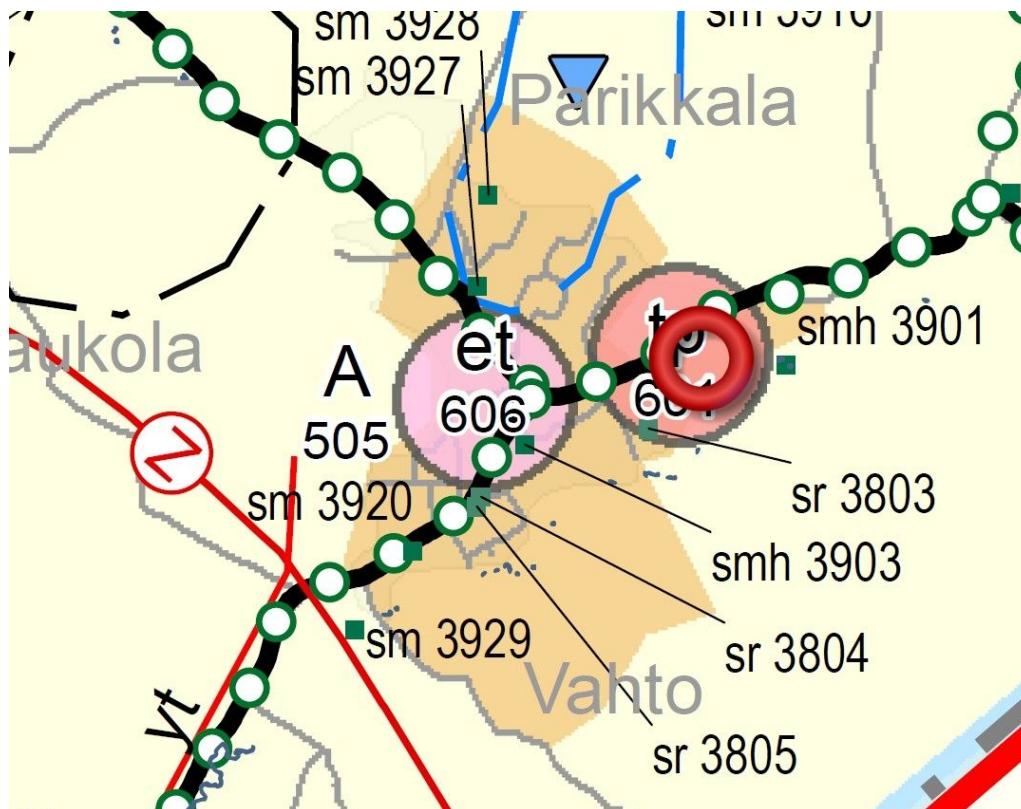
Alueelle on voimassa maakuntakaavaksi muuttunut Varsinais-Suomen seutukaavana, jossa alueen Paattistentien eteläpuoli on merkinnällä T 250, teollisuustoimintojen alue ja pohjoispuoli T-r 251, teollisuustoimintojen alueen laajentamisalue. Teollisuustoimintojen alueet on varattu pääasiassa seudullisesti merkittäviä tai laajaa aluetta tarvitsevia tai ympäristönäkökohtien kannalta erityistä huomiota vaativia teollisuus- ja varastotoimintoja varten.

Suunnittelumääräyksenä on: "Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon pääasiallinen käyttötarkoitus teollisuustoimintojen alueena. Merkittäviä ympäristöhäiriöitä tulee estää teknisin ratkaisuin ja/tai riittäviä suojavaikkeitä käyttämällä."

Alueen lounaiskulmassa on pieni alue merkinnällä MY 203, maa- ja metsätalous. Ympäristöarvoja (luonto ja maisema).

Suunnittelumääräyksenä on: "Alueen käytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon luonnonympäristön suojelunäkökohdat. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon maisemalliset ja muut ympäristön suojelunäkökohdat."

Maakuntakaavaehdotus

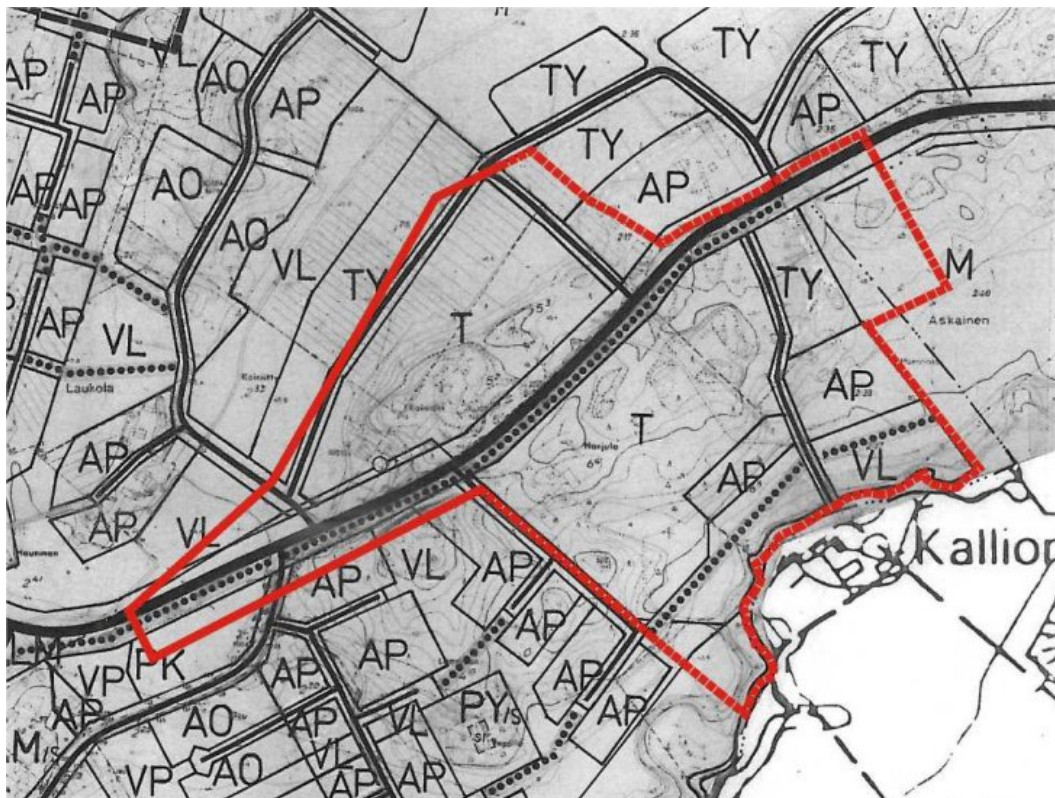


Öte Maakuntakaavaehdotuksesta

Varsinais-Suomen maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A); "Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita." Alueen läpi kulkee yhdystie tai -katu (yt) ja sen yhteydessä ohjeellinen ulkoilureitti, jonka suojelumääräyksenä on "Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti."

Alueella on vaaleanpunainen ympyrä, aluevarausalue, työpaikkakohde tp 601, "Turun seutu, Rusko Vahdon Autokori".

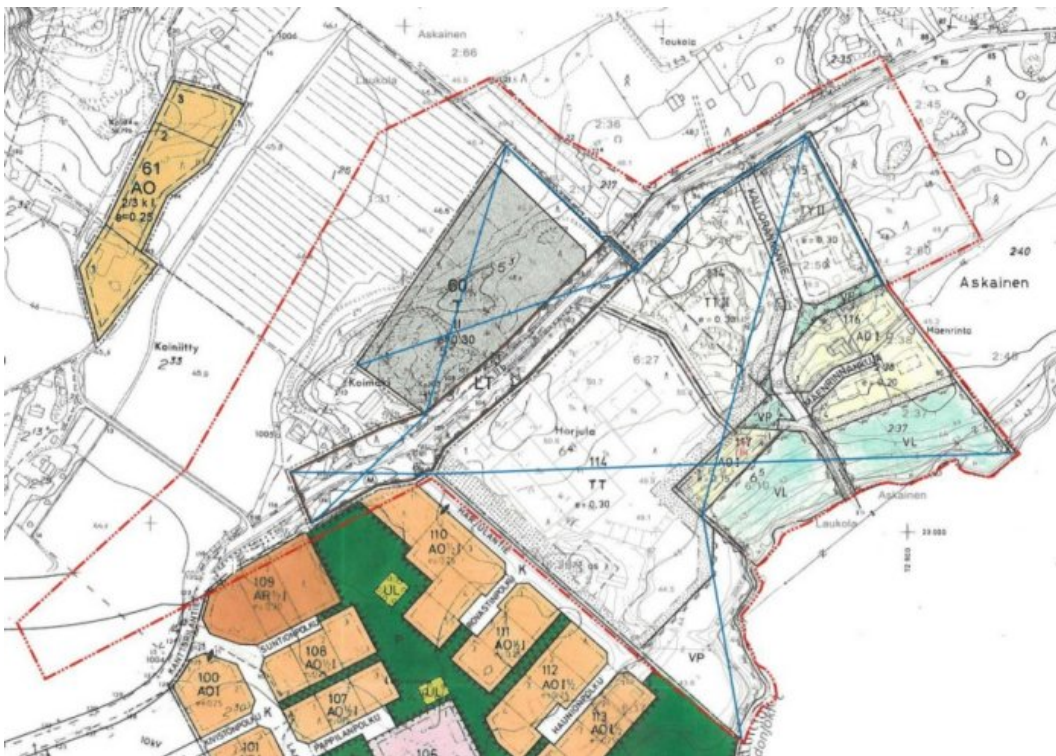
Osayleiskaava



Ote Osayleiskaavasta

Aluetta koskee Vahdon kunnanvaltuuston 19.6.1990 hyväksymä oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Pääosin alueesta on osayleiskaavassa teollisuus ja varastoalue (T), jonka läpi kulkee kokoojatie, Paattistentie, ja siihen liittyvä kevyen liikenteen reitti. Alueen kaakkoisreuna on lähivirkistysaluetta (VL), jota halkoo kevyen liikenteen reitti. Teollisuus- ja varastoalueen ja lähivirkistysalueen välissä on kaksi AP-aluetta, "pientalovaltainen asuntoalue. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloudessa tarvittavia rakennuksia ja laitteita". Itäreuna on maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TY). Alueen määräyksenä on "alueelle ei saa sijoittaa laitosta, josta aiheutuva melutaso ylittää alueen rajalla 50 dB(A) tai joka aiheuttaa ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta siihen verrattavaa häiriötä ympäristölle".

Asemakaava



Ote asemakaavasta

Alueen länsireuna on voimassa olevassa asemakaavassa (Kv. 27.3.1984) pääosin teollisuusrakennusten korttelialuetta (TT). Alueen määräksenä on "tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 10% käyttää tontilla sijaitsevan teollisuusalueen toimistotiloja varten. Lisäksi alueelle saadaan rakentaa asuintiloja alueen- ja kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusten vesikaton harjan enimmäiskorkeus maanpinnasta saa olla enintään 12 m". Tehokkuutena korttelialueella on $e=0,30$. Kaava-alueen eteläkärki on puistoa (VP).

Alueen itäreunassa, voimassa olevassa asemakaavassa (Kv. 17.12.1984) Kalliorannantien länsipuolella on teollisuusrakennusten korttelialue (TT) ja itäpuolella ympäristöhäiriötä tuottamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY), jonka alueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka toiminnasta aiheutuu pohjaveden pilaantumista, ilmanpilaantumista tai josta aiheutuu muuta näihin verrattavaa häiriötä ympäristölle". Tehokkuutena korttelialueilla on $e=0,30$ ja kerroslukuna kaksi. TT- ja TY-korttelialueiden eteläpuolella on pienet puistoalueet (VP). Näiden liittyy kaksi erillispientalojen korttelialuetta (AO) Kalliorannantien molemmiin puolin. AO-korttelialueiden tehokkuuslukuina on länsipuoleisella alueella $e=0,15$ ja itäpuoleisella alueella $e=0,20$. Kerroslukuna on yksi.

Paattistentien on asemakaavassa (Kv. 3.1.2005) yleisen tien aluetta (LT) ja sen pohjoispuoleinen kaava-alueen osa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tehokkuutena korttelialueella on $e=0,30$ ja kerroslukuna kaksi. Paattistentieltä erkaneen pohjoiseen katu.

Suunnittelualueen itäreunassa on kaavoittamaton alue.

Maanomistus

Suurin osa alueesta on yksityisessä omistuksessa, suurimmat maanomistajat VAK Oy ja Hoitolatukku Ryhmä Oy. Ruskon kunta omistaa puisto- ja katualueita.

Kaavatyön tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että työpaikka-toimitila-alueen kehittyminen on mahdollista. Työssä tutkitaan Paattistentien linjausvaihtoehtoja. Näiden myötä kaava-alueen koko saattaa muuttua.

Kaavatyön vaikutusten arviointi

Kaavatyön vaikutusten arvioinnissa vertailukohtana voidaan pitää sitä, että alueella ei tapahdu muutoksia eli ns. 0 -vaihtoehtoa. Tällöin alue säilyy virkistysalueena.

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)

Alueelle on laadittu luontoselvitys.

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 Museokeskus, Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus osallistuvat kaavatyöhön omien toimialojensa osalta.

Kaavantuön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

1. Kaavoittaja selvittää lähtökohdat ja perustiedot sekä valmistelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jotka kunnanhallitus hyväksyy.
 - Asemakaavan muutoksen vireilletulosta kuulutetaan
 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnanvirastossa os. Vanhatie 5, Rusko
 - Pidetään viranomaisneuvottelu
2. Kaavoittaja valmistelee asemakaavaluonnoksen, jotka kunnanhallitus hyväksyy.
 - Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos ovat nähtävillä 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 Varsinais-Suomen ELY-keskus, Turun Museokeskus, Varsinais-Suomen liitto ja Fortum Sähkönjakelu Oy
 - Luonnoksesta pyydetään lausunto Ruskon kunnan lautakunnilta
3. Mielipiteet ja kaavoittajan vastineet niihin käsitellään kunnanhallituksessa
4. Kaavoittaja valmistelee ehdotuksen hyväksytyn luonnoksen pohjalta
 - Saatujen mielipiteitten jälkeen valmistellaan asemakaavan muutosehdotus, joka viedään kunnanhallitukseen
 - Ehdotuksesta pyydetään lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Turun Museokeskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Fortum Sähkönjakelu Oy:ltä ja Ruskon kunnan lautakunnilta
5. Lausuntojen ja mielipiteiden vuoksi tehdään mahdolliset muutokset ehdotukseen
 - Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu
6. Kunnanhallitus hyväksyy ehdotuksen
7. Asemakaavan muutosehdotus 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
 - Nähtävilläoloaikana kuntalaiset ja osalliset voivat jättää kirjallisen muistutuksen kunnanvirastoon
 -
8. Mahdollisiin muistutuksiin valmistellaan perustellut vastineet ja tehdään mahdollisia muutoksia ehdotukseen. Kunnanhallitus käsittelee muistutukset.
 - Perusteltu kannanotto mielipiteeseen lähetetään niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavan nähtävilläoloaikana ilmoittaneet osoitteensa.

9. Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan

- Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.
- Kunta lähettää voimaan tulleen asemakaavan MRA 95.2 §:ssä mainituille tahoille. Kunta lähettää Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoituksen kaavan voimaantulosta.

10. 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
email: etunimi.sukunimi@rusko.fi

puh. 02- 439 3520

KAAVAN LAATIJANA TOIMII:

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy
Tarmo Mustonen, arkkitehti SAFA,
Lehmustie 27 A 20720 Turku
e-mail: [etunimi.sukunimi @ark-mustonen.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ark-mustonen.fi)

puh. 02-2424 963