

RUSKO PÄÄLLISTÖNMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS



tark. 21.09.2015
11.02.2015

RUSKO,
PÄÄLLISTÖNMÄEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS,
KORTTELI 511

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Rusko

Päällistönmäen asemakaavan muutos korttelissa 511, 11.2.2015

Asemakaava muutos koskee: Korttelia 511

Asemakaava muutoksella muodostuu: Kortteli 511

Kaavatunnus: 704-26102015

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy
Lehmustie 27 A, 20720 Turku
02-2424 963, etunimi.sukunimi@ark-mustonen.fi

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu 8.10.2014.

Kuulutus oli julkisesti nähtävillä kunnan ilmoitustaululla 8.10.2014 alkaen.

Kunnanhallitus päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 22.6.2015 § 160. Kaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä MRL:n 65§ ja MRA:n 27 §:n mukaisesti 3.8.-4.9.2015.

Kunnanhallitus hyväksyi 11.2.2015 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen 5.10.2015 § 222.

Kunnanvaltuusto hyväksyi 11.2.2015 päivätyn asemakaavan muutoksen 26.10.2015 § 74.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kaavan muutosalue

Asemakaavan muutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle. Suunnittelualue on Ruskon Päällistönmäen asemakaavan kortteli 511. Alue rajautuu länsisivultaan lähivirkistysalueeseen, pohjois- ja eteläisivultaan Ohjaluodontiehen ja Päällistönmäentiehen sekä eteläisivultaan Saarensuontiehen.

Alueen koko on n. 1,23 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Päällistönmäen asemakaavan muutos korttelissa 511. Tarkoituksena on muuttaa asuinpientalon korttelialuetta siten että sen voi jakaa useampaan tonttiin.

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	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	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Maanomistus	6
3.2	Suunnittelutilanne	7

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.2	Vireilletulo	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet	10
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	10
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	10
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	10

5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS

5.1	Kaavan rakenne	11
5.1.1	Mitoitus	12
5.3	Aluevaraukset	12
5.3.1	Korttelialueet	12
5.4	Kaavan vaikutukset	12
5.5	Ympäristön häiriötekijät	13

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

13

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

Tilastokaavake

1. Asemakaavakartta

2. Havainnekuva

3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.6 Kaavan taustaselvitykset

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Aluetta koskevat mm. seuraavat selvitykset:

- Rusko, Päälistönmäen asemakaava, Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy 2008
- Ruskon Päälistönmäen asemakaava-alueen arkeologinen selvitys, Muuritutkimus Oy 2007
- Ruskon Päälistönmäen asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys, Suomen Luontotieto Oy 2007

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallituksen kaavoituspäätös 2.6.2014 § 138.

Vireilletulosta ilmoitettiin 8.10.2014.

Kunnanhallitus päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 22.6.2015. Muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.8.-4.9.2015. Kunnanhallitus hyväksyi 11.2.2015 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen 5.10.2015. Kunnanvaltuusto hyväksyi 11.2.2015 päivätyn asemakaavan muutoksen 26.10.2015.

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen pinta-ala on 1,23 ha.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3996 k-m² (3330 k-m² + a/t 666 k-m²).

Asuinpienalojen korttelialue on jaettu kolmeen tonttiin ja sen rakennusoikeus on jaettu rakennusaloille. Korttelinrajat on tarkistettu maanomistusrajoja vastaaviksi.

Eroispienalojen korttelialueelle ei ole tehty muutoksia.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on pääosin rakennettu. Toteuttamattomalta osalta asemakaavan toteuttaminen alkaa heti asemakaavan vahvistuttua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on pääosin rakennettua pientaloaluetta. Maasto laskeutuu loivasti koilliseen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja luonnonolot

Alueen maasto on kumpuilevaa sekametsää joka on pääosin rakennettu.

Maaperä

Alueen eteläosassa kallion peittävä pintamaakerros on matala. Pohjoisosa on savikkoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksenalainen alue on osa Päällistönmäen asuntoaluetta.

Asuminen

Alue sijaitsee parhaillaan rakentuvan ja osittain rakennetun pientaloalueen pohjoislaidalla.

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 länsireunassa on lähivirkistysalue, josta on yhteys länteen.

Liikenne

Aluetta rajaavat kolmelta sivulta kadut.

Rakennuskanta

Alueen eteläosassa on kaksi uutta pientaloa ja pohjoisosassa kaksi rivitaloa autosuojarakennuksineen.

Tekninen huolto

Alueella on vesihuoltoverkoston piirissä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

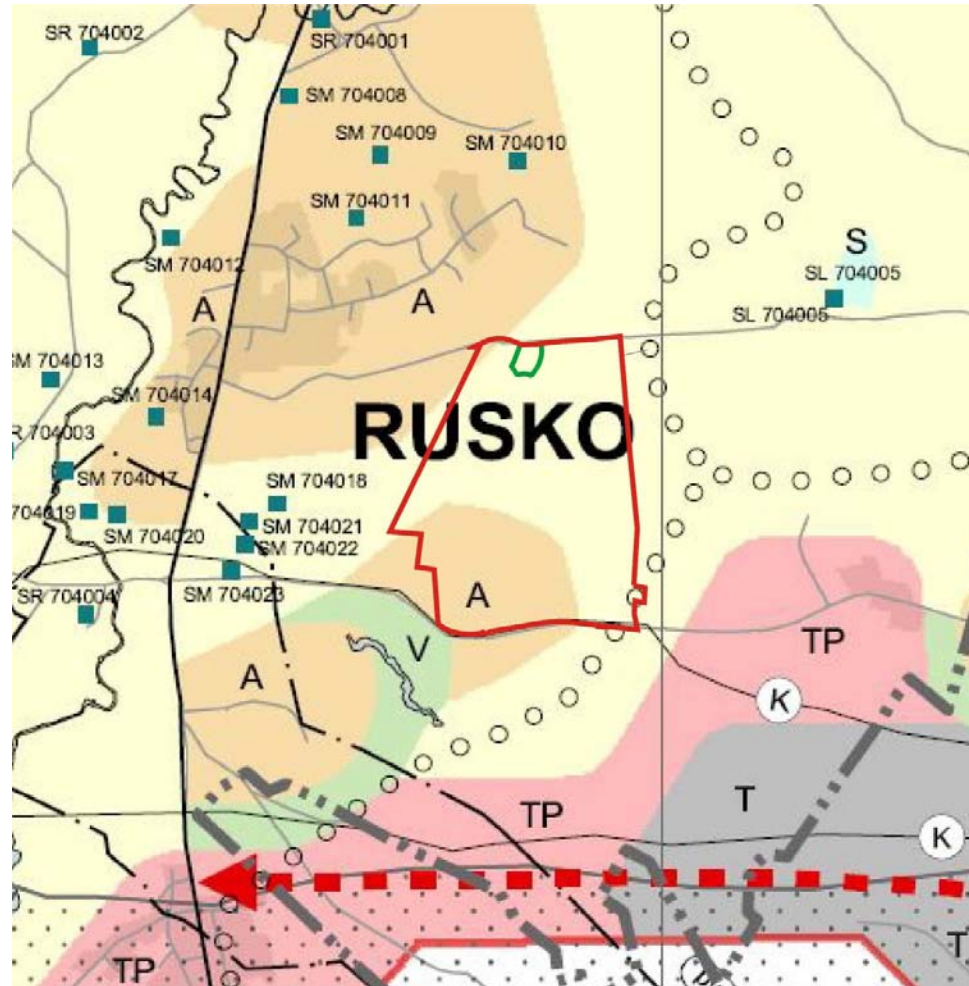
Alueella ei ole suojelukohteita eikä ympäristöhäiriöitä.

3.1.4 Maanomistus

Alue on kokonaan yksityisessä maanomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

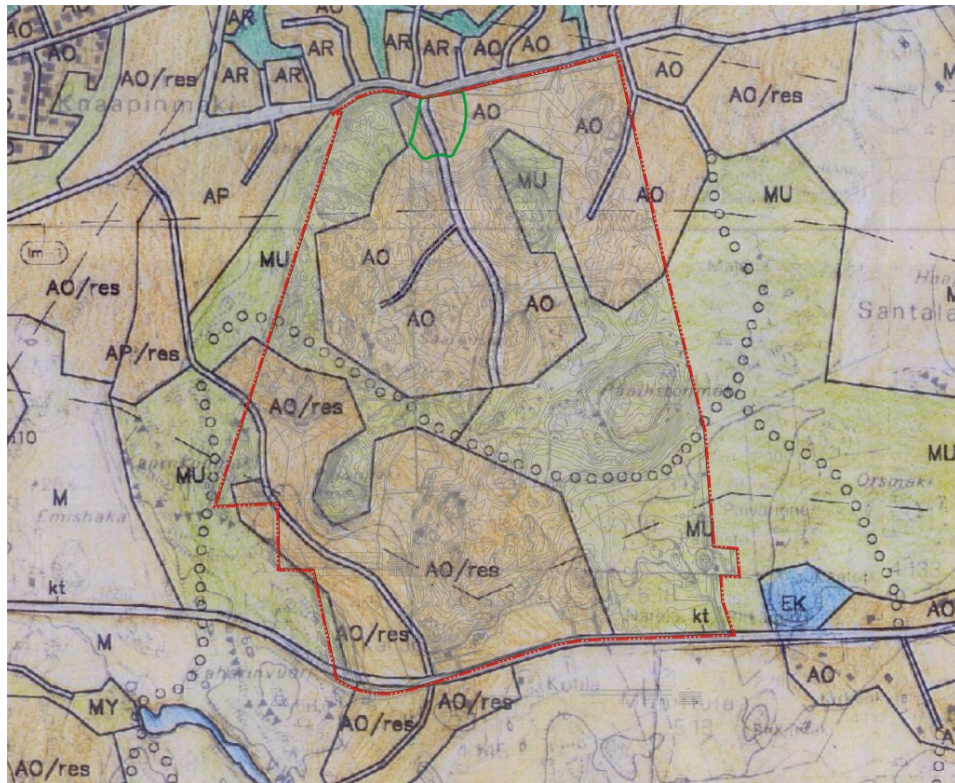


Ote Maakuntakaavasta

Kaavamuutosalue (vihreä rajaus) on osa Ruskon Päälistönmäen asemakaavan aluetta (punainen rajaus). Suunnittelualue alueesta on merkitty 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".

Yleiskaava

Ruskon yleiskaava 2010

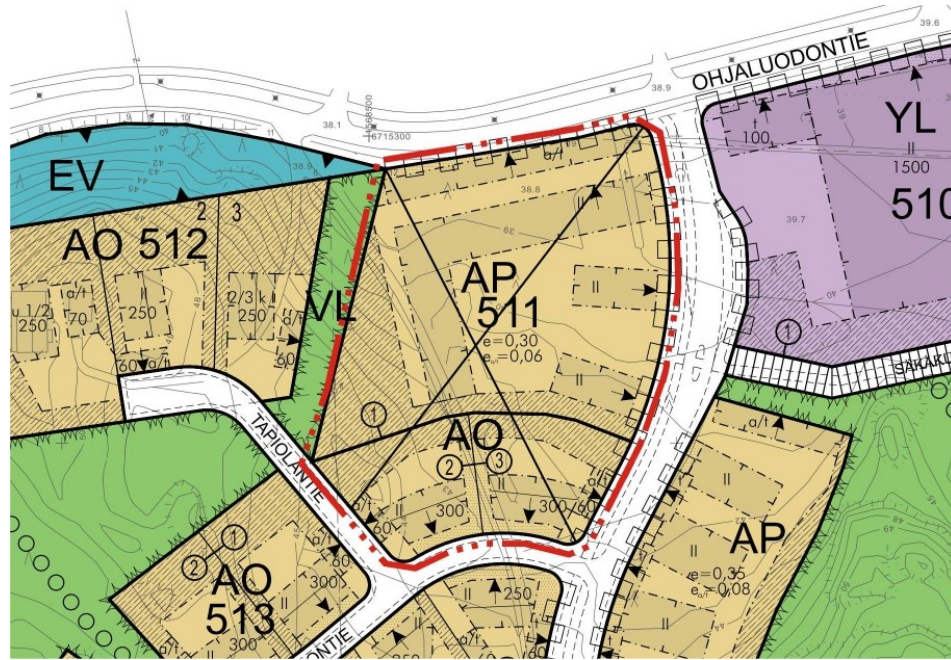


Ote Ruskon yleiskaavasta

Yllä olevaan karttaan on rajattu Ruskon Päällistönmäen asemakaavan alue (punainen raja) ja suunnittelualue (vihreä raja).

Päällistönmäen asemakaavan alueen pohjoisosa on Ruskon yleiskaavassa 2010 pääasiassa erillispientalojen aluetta (AO), rakentamistehokkuus $e=0,05-0,15$. Lounais-, Suomen ympäristökeskus vahvistanut kaavan alueen osalta 23.7.1997. Kaavassa Ohjaluodontieltä etelään kulkee kokoojkatu, muuten suunnittelualue on erillispientalojen aluetta (AO).

Asemakaava



Ote poistuvasta asemakaavasta

Alueella on voimassa Ruskon Päällistönmäen asemakaava jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 30.3.2009. Korttelin pohjoisosa on asuinpienalojen korttelialuetta AP ja eteläosa erillispientalojen korttelialuetta AO. AP-korttelialue on yksi tontti ja AO-korttelialueella on kaksi tonttia. Rakennustehokkuus asuinpienalojen korttelialueella $e=0,30$ ja $e_{a/t}=0,06$, rakennusoikeutta on $2730 \text{ k-m}^2 + a/t \text{ } 546 \text{ k-m}^2$. Erillispientalojen korttelialueella rakennusoikeutta on $600 \text{ k-m}^2 + a/t \text{ } 120 \text{ k-m}^2$.

Rakennusjärjestys

Ruskon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Suunnittelualan tilat ovat maarekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset ja se on hyväksytty 06.02.2015 (Raisio kaupungin maankäyttöpalvelut 06.02.2015, maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala).

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt maanomistaja. maanomistajan tarpeena oli jakaa AP-korttelialue kolmeen tonttiin yhden tontin sijasta.

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy :n valittiin alueen suunnittelijaksi kesäkuussa 2014.

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 8.10.2014.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on kaavan muuttaminen siten, että asuinpienalojen korttelialueen (AP) on mahdollista jakaa useampaan tonttiin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Koska kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos, ei asemakaavaluonnosta ole laadittu.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kunnanhallitus päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 22.6.2015. Nähtävilläoloaikana 3.8.-4.9.2015 ei tullut lausuntoja eikä muistutuksia.

Kunnanhallitus hyväksyi 11.2.2015 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen 5.10.2015.

Kunnanvaltuusto hyväksyi 11.2.2015 päivätyn asemakaavan muutoksen 26.10.2015.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemakaava muutos 11.2.2015



Asemakaavaehdotus 11.2.2015 havainnekuva

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa asuinpienalojen korttelialue on jaettu kolmeen tonttiin ja autopaikkojen korttelialueeseen LPA-1. Korttelin rakennusoikeus ei

muutu. Asuinpientalojen korttelialueella ja autopaikkojen korttelialueella rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvun sijaan rakennusaloittain rakennusoikeuksin.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,23 ha.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3996 k-m², josta asuinpientalojen korttelialueella on 2730 k-m² + a/t 546 k-m² ja erillispientalojen korttelialueella 600 k-m². + a/t 120 k-m².

Alueen rakennusoikeus ei muutu.

Kaava-alueen loppuosa tuo toteutuessaan alueelle noin 25 asukasta. Asukasmäärä on laskettu käyttämällä mitoituksen perustana 1 asukas / 50 k-m².

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUEET

AO Erillispientalojen korttelialue.

Erillispientalojen korttelialueella on kaksi erillispientalotonttia, joilla ei tule muutoksia vähäisiä korttelirajanmuutoksia lukuun ottamatta. Korttelialueen rajat on tarkistettu maanomistusrajoja vastaaviksi.

AP Asuinpientalojen korttelialue

Asuinpientalojen korttelialue on jaettu kolmeen tonttiin. Rakennusoikeus on jaettu neljälle erilliselle rakennusosalalle ja esitetty kullakin rakennusosalalla lukuna.

LPA-1 Autopaikkojen korttelialue

Autopaikkojen korttelialue on jaettu kahteen ohjeelliseen korttelialueeseen, joilla on omat rakennusalat ja -oikeudet autosuoja-/talousrakennuksille. Alueiden eteläreunassa on ajoyhteys.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan muutoksen vaikutukset ovat pienet. Rakennusoikeus ei muutu. Väestön määrään ei muutoksella ole vaikutusta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Ei vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Vaikutukset maisemaan

Ei vaikutuksia maisemaan.

Vaikutukset luontoon

Ei käytännön vaikutuksia luontoon.

Vaikutukset liikenteeseen

Ei vaikutuksia liikenteeseen.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Ei vaikutuksia teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset talouteen

Ei vaikutuksia talouteen.

Vaikutus terveyteen ja turvallisuuteen

Ei vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Alue alkaa toteutua todennäköisesti heti kaavan vahvistuttua.

tark. 21.9.2015
Turussa 11.2.2015

Tarmo Mustonen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus		VS-ELY		
Asemakaavan tietojen täyttölomake		Täyttämispvm		11.02.15		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		PÄÄLLISTÖNMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS				
		KORTTELISSA 511				
Kunta	RUSKO	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	704	Kunnan kaavatunnus	704-26102015			
Hyväksymispvm	26.10.2015	Vireille tulosta ilm. pvm				
Kaava-alueen pinta-ala	1,2291	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	1,2291			
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak. paikkojen lkm			
	Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muu		
Yhteenvedo aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	1,2291	100,0	3996,0		0,0	0,0
A yhteensä	1,0862	88,4	3550,0	0,00	0	-446
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1429	11,6	446,0	0,00	0	446
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Yhteenvedo 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	Alueell. ympäristökeskus	VS-ELY
Asemakaavan tietojen täyttölomake	Täyttämispvm	11.02.15

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	PÄÄLLISTÖNMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS		
	KORTTELISSA 511		
Kunta	RUSKO	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	704	Kunnan kaavatunnus	704-26102015
Hyväksymispvm	26.10.2015		

Aluevaraukset

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	1,2291		3996		0,0000	0

A yhteensä	1,0862	100,0	3550		-0,1429	-446
AP	0,7558	69,6	2830	0,37	0	-446
AO	0,3304	30,4	720	0,22	0	0
L yhteensä	0,1429	100,0	446		0,1429	446
LPA-1	0,1429	100,0	446	0,31	0,1429	446

Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	VS-ELY
Asemakaavan tietojen täyttölomake	Täyttämispvm	11.02.15

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	PÄÄLLISTÖNMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS		
	KORTTELISSA 511		
Kunta	RUSKO	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	704	Kunnan kaavatunnus	704-26102015
Hyväksymispvm	26.10.2015		

Maanalaiset tilat

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Maan.til.yht.						
maanal.tilat						
ma						
mav						
ma-LPY						
ma-LT						

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus		VS-ELY	
Asemakaavan tietojen täyttölomake		Täyttämispvm		11.02.15	
Asemakaavan tunnistetiedot					
Asemakaavan nimi		PÄÄLLISTÖNMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS			
		KORTTELISSA 511			
Kunta	RUSKO	Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero	704	Kunnan kaavatunnus	704-26102015		
Hyväksymispvm	26.10.2015				
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

05.06.2015

HIIDENVAINION ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kunnanhallituksen kaavoituspäätös 5.11.2012 § 255

Kunnanhallitus päätti asettaa asemakaavan muutosluonnoksen julkisesti nähtäville 2.3.2015 § 55

Asemakaavan muutosluonnos julkisesti nähtävillä MRA:n 30§:n mukaisesti 9.3.2015 – 27.3.2015

Jätetyt mielipiteet ja lausunnot

Mielipiteen tai lausunnon jättäjä ja jättöaika	Osallisuusperuste	Mielipide tai lausunto	Vastine
Varsinais-Suomen liitto 23.3.2015	Lausuntopyyntö	Ei huomautettavaa	-
Caruna Oy 11.5.2015	Lausuntopyyntö	Liitteellä esitetty nykyinen sähköverkko. Nykyiset sähköjohdot eivät ilmeisesti estä kaavan toteutumista. Ehdotetaan sähköjakelunverkon säilyttämistä nykyisellä paikallaan. Varataan kuitenkin puistomuuntamolle paikka tulevia kaapelointeja varten esim. nykyisen pylväsmuuntamon kohdalle Isonhaantien varteen. Jos sähköjohtoja joudutaan siirtämään, siirtokustannukset maksaa siirron tilaaja. Ei muuta huomautettavaa.	VL-1 -alueel on mahdollista sijoittaa puistomuuntamo. Puistomuuntamo tulisi sijoittaa kortteleiden 111 ja 122 väliin.
Ruskon vanhus- ja vammaisneuvosto 25.3.2015	Lausuntopyyntö	Ei huomautettavaa	-
Ruskon kunta tekninen lautakunta 12.3.2015	Lausuntopyyntö	Ei huomautettavaa	-

VASTINELUETTELO

05.06.2015

HIIDENVAINION ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ruskon kunta kaavoitus- ja rakennuslautakunta 19.3.2015	Lausuntopyyntö	Kaavaluonnokseen lisätään tonttinumerot Erinäisiä määräyksiä muutetaan seuraavasti: - "katon kaltevuuden tulee asuinrakennuksissa olla 1:1,5 ja autosuoja-/talousrakennuksissa 1:5" muutetaan muotoon: "-katon kaltevuuden tulee asuinrakennuksissa olla 1:2-1:2,5 ja autosuoja-/talousrakennuksissa 1:2,5-1:5" - "kattomateriaalina tulee olla tummanharmaa konesaumattu peltikatto tai huopakatto" muutetaan muotoon: "kattomateriaalina tulee olla tummanharmaa saumattu tai tiilikuvioitu peltikatto tai tiilikatto". - poistetaan kohta "asuinrakennuksen toiseen kerrokseen on sijoitettava vähintään 30% käytettävästä rakennusoikeudesta". - "julkisivumateriaalina on käytettävä rappausta tai yhdensuuntaista laudoitusta" muutetaan muotoon "julkisivumateriaalina on käytettävä rappausta tai laudoitusta"	Kaavaluonnokseen lisätään tonttinumerot. Kattokaltevuusmääräystä ei muuteta. Korttelin 111 kolme asuinrakennusta piharakennuksineen muodostavat kokonaisuuden. Valittu kattokaltevuus 1:1,5 mahdollistaa eri kerroslukuisten, I-, lu1/2- ja II-kerroksisten rakennusten sopimisen toisiinsa. Autosuoja-/talousrakennuksien 1:5 kattokaltevuutta ei muuteta, koska rakennusten rakennusalat ovat kiinni tonttien rajoissa. Määräykseen lisätään kattomuodoksi pulpettikatto jonka on laskettava omalle tontille. Konesaumattu muutetaan muotoon saumattu. Muuten kattomateriaalimääräystä ei muuteta. Alueelle ei ole haluttu tiilijäljitelmäpeltikattoa sen epäaitouden ja elinkaaren lyhyden vuoksi. Kohta "asuinrakennuksen toiseen kerrokseen on sijoitettava vähintään 30% käytettävästä rakennusoikeudesta" poistetaan. Määräystä laudoituksen yhdensuuntaisuudesta ei poisteta. Määräyksen tarkoituksena on selkeyttää julkisivuja ja saada korttelin 111 rakennuksista aikaan rauhallinen kokonaisuus. Alueelle ei ole tarkoitus sijoittaa ns. perinnetaloja.
--	-----------------------	--	---

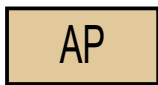
PÄÄLLISTÖNMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS
KORTTELISSA 511

1 : 2000

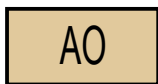
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
Ruskon Päälistönmäen korttelia 511.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
Ruskon Päälistönmäen kortteli 511.

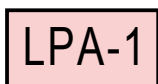
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asuinpienalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Autopaikkojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



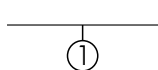
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



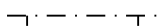
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Ohjeellinen tontinraja.

PÄÄL

Kunnanosan nimi.

511

Korttelin numero.

PÄÄLL

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

300

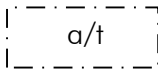
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

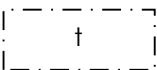
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



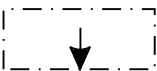
Rakennusala.



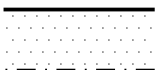
Auton säilytyspaikan/talousrakennuksen rakennusala.



Talousrakennuksen rakennusala.



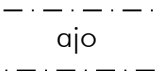
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



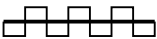
Istutettava alueen osa.



Alueen osa, joka tulee säilyttää luonnonmukaisena.



Ajoyhteys.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Erinäisiä määräyksiä:

Autopaikkojen lukumäärä:

-AO-korttelialueilla vähintään 2 ap / asunto

-Tontin rajalle rakennettavien piharakennusten ja autosuojien routasuojauksen saa ulottaa naapuritontin ja katualueen puolelle. Rakennuksen julkisivua saa hoitaa em. alueelta.

-AO-korttelialueilla on noudatettava kunnanhallituksen hyväksymiä rakentamistapaohjeita.

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

Asemakaava on hyväksytty Ruskon kunnanvaltuustossa 26.10.2015 §74.

Pohjakartta on hyväksytty Raision kaupungin maankäyttöpalveluissa 06.02.2015.

Turussa 11. päivänä helmikuuta 2015

Tarmo Mustonen
arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

11.02.2015

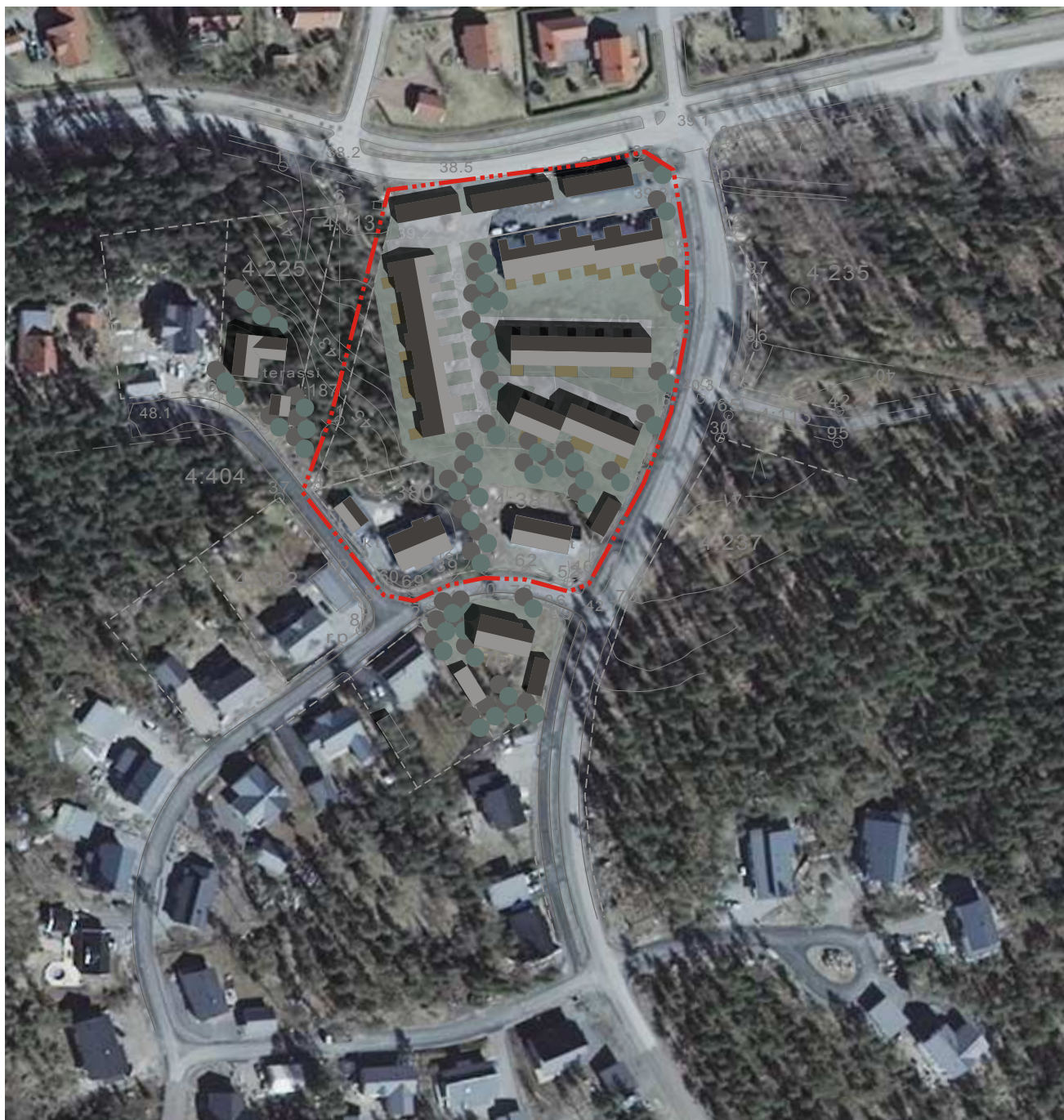
RUSKO, PÄÄLLISTÖNMÄEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS,
KORTTELI 511

MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

1:2 000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY

01b



11.02.2015

02

RUSKO, PÄÄLLISTÖNMÄEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS,
KORTTELI 511
HAVAINNEKUVA

1:2 000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY

ASEMAKAAVA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 20.2.2015

RUSKO, PÄÄLLISTÖNMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LAATIMINEN KORTTELISSA 511

Aloite

Aloitteen kaavamuutoksen laatimisesta on tehnyt maanomistaja.

Suunnittelualue



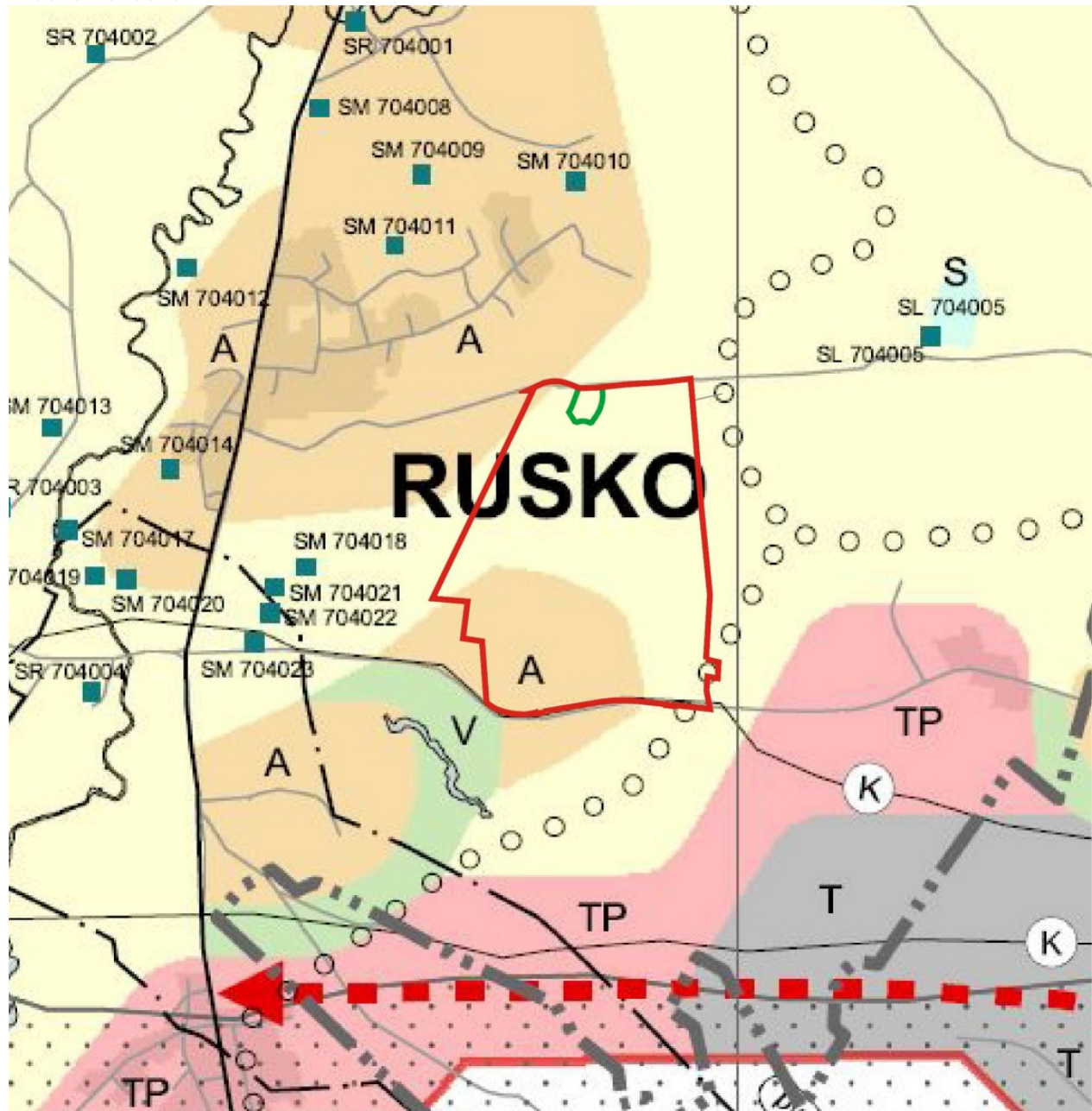
Suunnittelualue

Asemakaavan muutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle. Suunnittelualue on Ruskon Päällistönmäen asemakaavan kortteli 511. Alue rajautuu länsisivultaan lähivirkistysalueeseen, pohjois- ja eteläisivultaan Ohjaluodontiehen ja Päällistönmäentiehen sekä eteläisivultaan Saarensuontiehen.

Alueen koko on n. 1,23 ha.

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

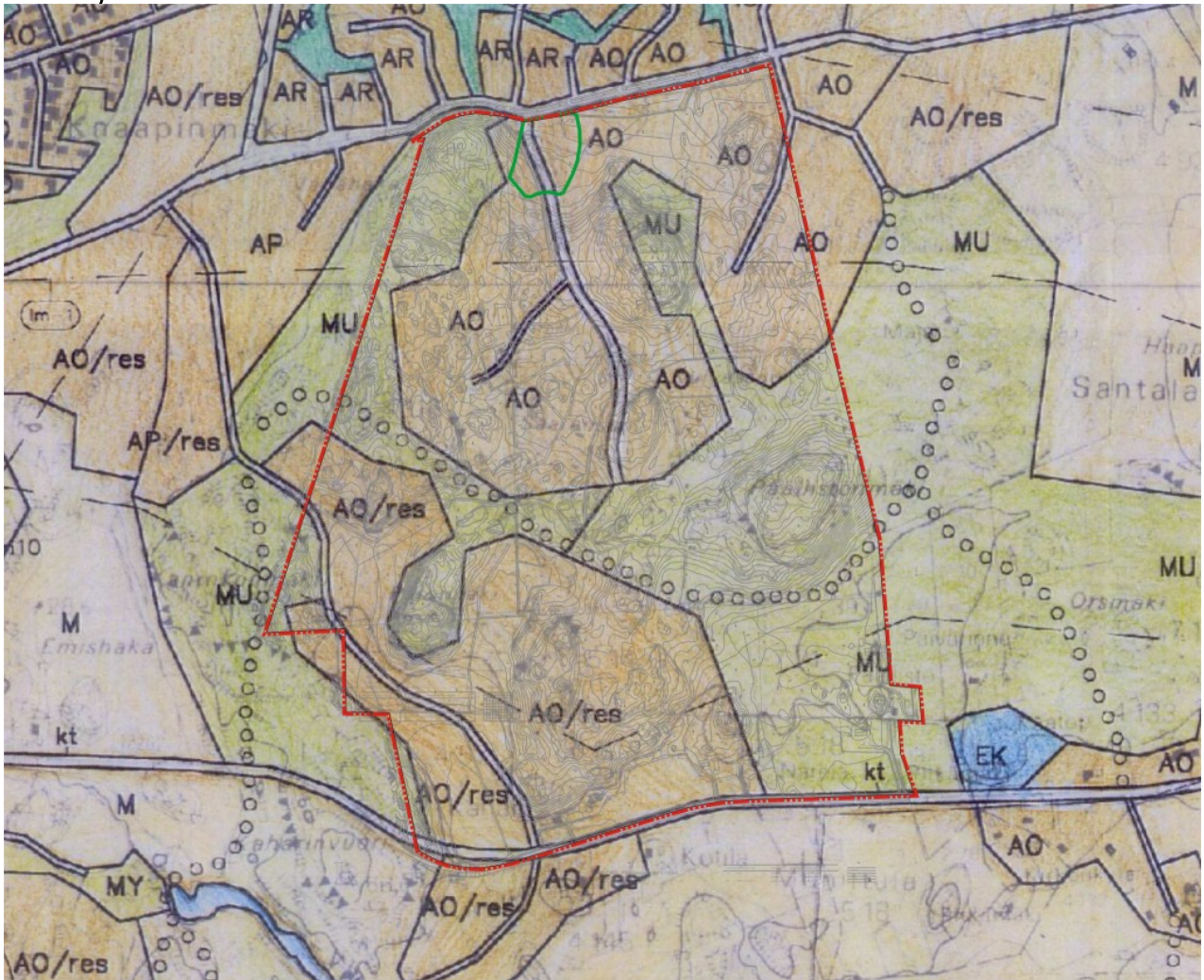


Ote Maakuntakaavasta

Kaavamutosalue (vihreä raja) on osa Ruskon Päällistönmäen asemakaavan aluetta (punainen raja). Suunnittelualue alueesta on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), "maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita, 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 kuntakaavatuksella vähäisessä määrin osoittaa uutta pysyvää asumista ja muita toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöhaittoja".

Yleiskaava

Ruskon yleiskaava 2010

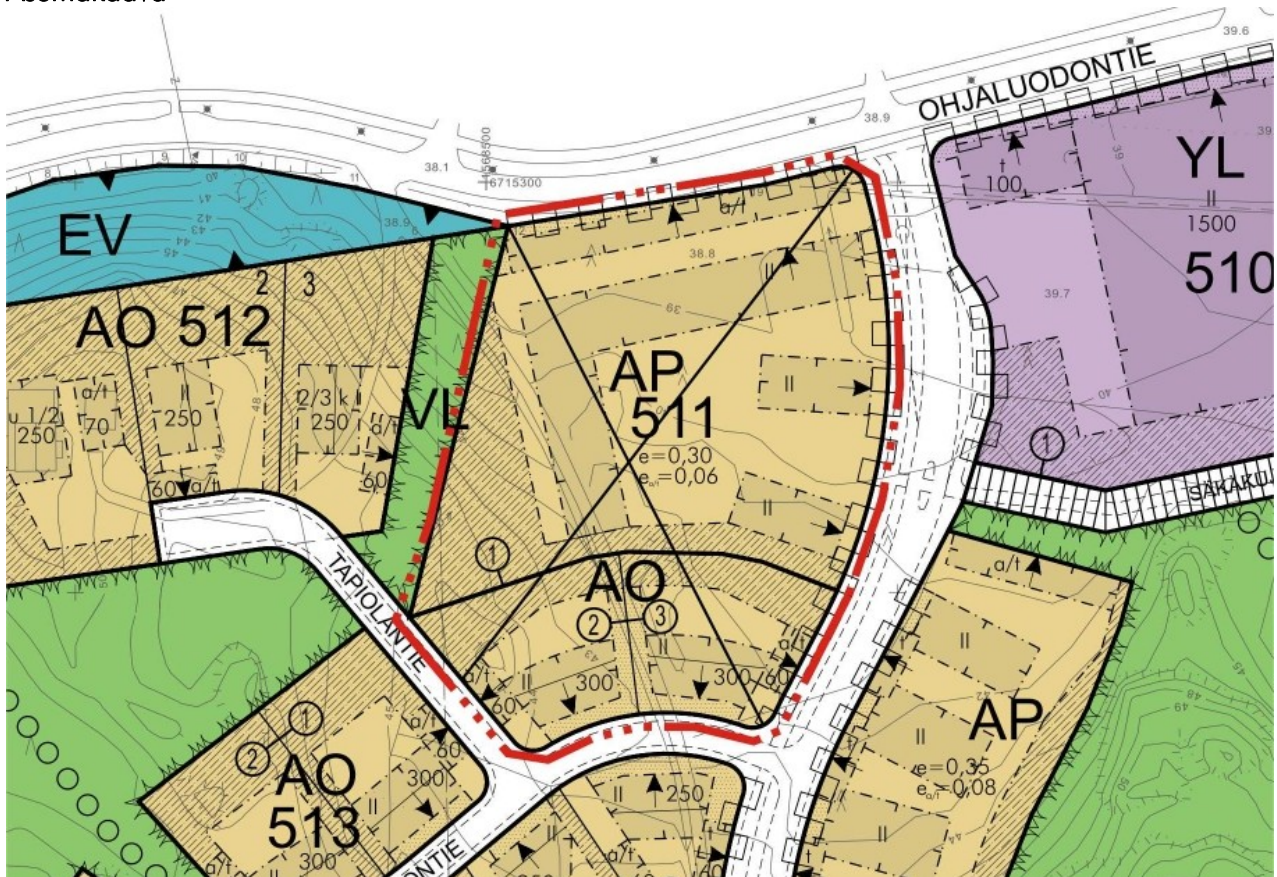


Ote Ruskon yleiskaavasta

Yllä olevaan karttaan on rajattu Ruskon Päällistönmäen asemakaavan alue (punainen rajaus) ja suunnittelualue (vihreä rajaus).

Päällistönmäen asemakaavan alueen pohjoisosa on Ruskon yleiskaavassa 2010 pääasiassa erillispientalojen aluetta (AO), rakentamistehokkuus $e=0,05-0,15$. Lounais-Suomen ympäristökeskus vahvistanut kaavan alueen osalta 23.7.1997. Kaavassa Ohjaluodontieltä etelään kulkee kokoojakaatu, muuten suunnittelualue on erillispientalojen aluetta (AO).

Asemakaava



Poistuva asemakaava

Alueella on voimassa Ruskon Päälistönmäen asemakaava jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 30.3.2009. Korttelin pohjoisosa on asuinpienalojen korttelialuetta AP ja eteläosa erillispientalojen korttelialuetta AO. AP-korttelialue on yksi tontti ja AO-korttelialueella on kaksi tonttia. Rakennustehokkuus asuinpienalojen korttelialueella $e=0,30$ ja $e_{a/t}=0,06$. Erillispientalojen korttelialueella rakennusoikeutta on $600 + a/t$ 120 k-m².

Maanomistus

Alue on yksityisessä sekä kunnan omistuksessa.

Kaavatyön tavoitteet

Tavoitteena on asuinpienalojen korttelialueen (AP) jakaminen useampaan tonttiin.

Kaavatyön vaikutusten arviointi

Kaavatyön vaikutusten arvioinnissa vertaillaan kaavamutoksen vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan.

Asemakaavamuutosta valmisteltaessa arvioidaan kaavan 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 kunnan asukkaat, käyttäjät sekä muut alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt sekä viranomaiset.

Viranomaiset ja lausunnonantajat: Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Kaavatyön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

1. **Kaavoittaja selvittää lähtökohdat ja perustiedot sekä valmistelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman.**
 - Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutetaan
 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnanvirastossa os. Vanhatie 5, Rusko
2. **Kaavoittaja valmistelee asemakaavamuutosehdotuksen. Kunnanhallitus hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen.**
3. **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
4. **Mahdollisiin muistutuksiin valmistellaan perustellut vastineet ja tehdään mahdollisia muutoksia ehdotukseen. Kunnanhallitus käsittelee muistutukset.**
 - Kirje lähetetään niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavamuutoksen nähtävilläoloaikana pyytäneet sitä kirjallisesti ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.
5. **Kunnanhallitus hyväksyy tarkistetun asemakaavanmuutosehdotuksen**
6. **Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen**
 - Kirje lähetetään niille viranomaisille, kuntalaisille sekä muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavamuutoksen nähtävilläoloaikana pyytäneet sitä kirjallisesti ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.
 - Kunta lähettää viivytyksettä asemakaavamuutoksen hyväksymisestä koskevan päätöksen, kaavakartan ja selostuksen Lounais-Suomen ympäristökeskukselle sekä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jota ovat sitä kaavamuutoksen nähtävillä ollessa pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

7. Kaavamuutos saa lainvoiman

- Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan kunnan virallisella ilmoitustaululla, os. Vanhatie 5, Rusko. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydennetään tarpeen mukaan kaavamuutoksen 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, YKS/189
Lehmustie 27 A 20720 Turku
e-mail: [etunimi.sukunimi @ark-mustonen.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ark-mustonen.fi)

puh. 02-2424 963

fax. 02-2424 964