

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



12.12.2011

RUSKO, PÄÄLLISTÖN-
MÄEN ASEMAKAAVAN
MUUTOS KORTTELISSA
519, SELOSTUS

RUSKO, PÄÄLLISTÖN-
MÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 519

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Rusko

Päällistönmäen asemakaavan muutos korttelissa 519, ehdotus 12.12.2011

Asemakaava muutos koskee: Korttelin 519 osaa

Asemakaava muutoksella muodostuu: Korttelin 519 osa

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

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu 12.12.2011.

Kuulutus oli julkisesti nähtävillä kunnan ilmoitustaululla 12.12.2011 alkaen.

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville xxxxxxxx.

Kaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä MRL:n 65§ ja MRA:n 27 §:n mukaisesti xxxxxxxx

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi xxxxxxxx päivätyn asemakaavan xxxxxxxx

Asemakaavan muutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle. Suunnittelualue on Ruskon Päälistönmäen asemakaavan korttelissa 519 oleva tontti. Alueella on vanha asuinpienitalo sekä kaksi talousrakennusta. Alue rajautuu etelä-, länsi- ja pohjoissivuiltaan lähivirkistysalueeseen ja itäosastaan rakentumattomaan erillispienitalojen korttelialueeseen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Päällistönmäen asemakaavan muutos korttelissa 519. Tarkoituksena on muuttaa asuinpienitalon rakennusalan kerroskorkeus I u 1/2:sta II:een ja rakennusoikeus 300 k-m²:stä 550 k-m²:iin.

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 suunnittelualueen 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 KUVAUS

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

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

Kaavoitus- ja rakennuslautakunnan kaavoituspäätös 10.11.2011 § 107.

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen xxxx. Vireilletulosta ilmoitettiin 12.12.2011.

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen pinta-ala on 0,74 ha.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 610 k-m² (550 k-m² + a/t 60 k-m²).

Asuinpientalon rakennusalan kerrokorkeus on muutettu I u 1/2:sta II:een ja rakennusoikeus 300 k-m²:stä 550 k-m²:iin. Muita muutoksia asemakaavaan ei ole tehty.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen alkaa asemakaavan vahvistuttua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on vanhan erillispientalon pihapiiri.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja luonnonolot

Alueen maaston on kumpuilevaa kalliomaastoa jossa kasvaa pääpuulajina mäntyjä.

Maaperä

Maaperä on kalliota. Osalla alueesta kallio on näkyvissä, muualla kallion peittävä pintamaakerros on matala.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavoitettava alue on osa Päälistönmäen tulevaa asuntoaluetta.

Asuminen

Alue sijaitsee parhaillaan rakentuvan ja osittain rakennetun pientaloalueen länsilaidalla.

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

Alue on Silakujan päässä ja sen kaakkoisreunaan on kaavoitettu kadun kääntöpaikka.

Rakennuskanta

Alueella on vanha asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta.

Tekninen huolto

Alueella on vesihuoltoverkoston piirissä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

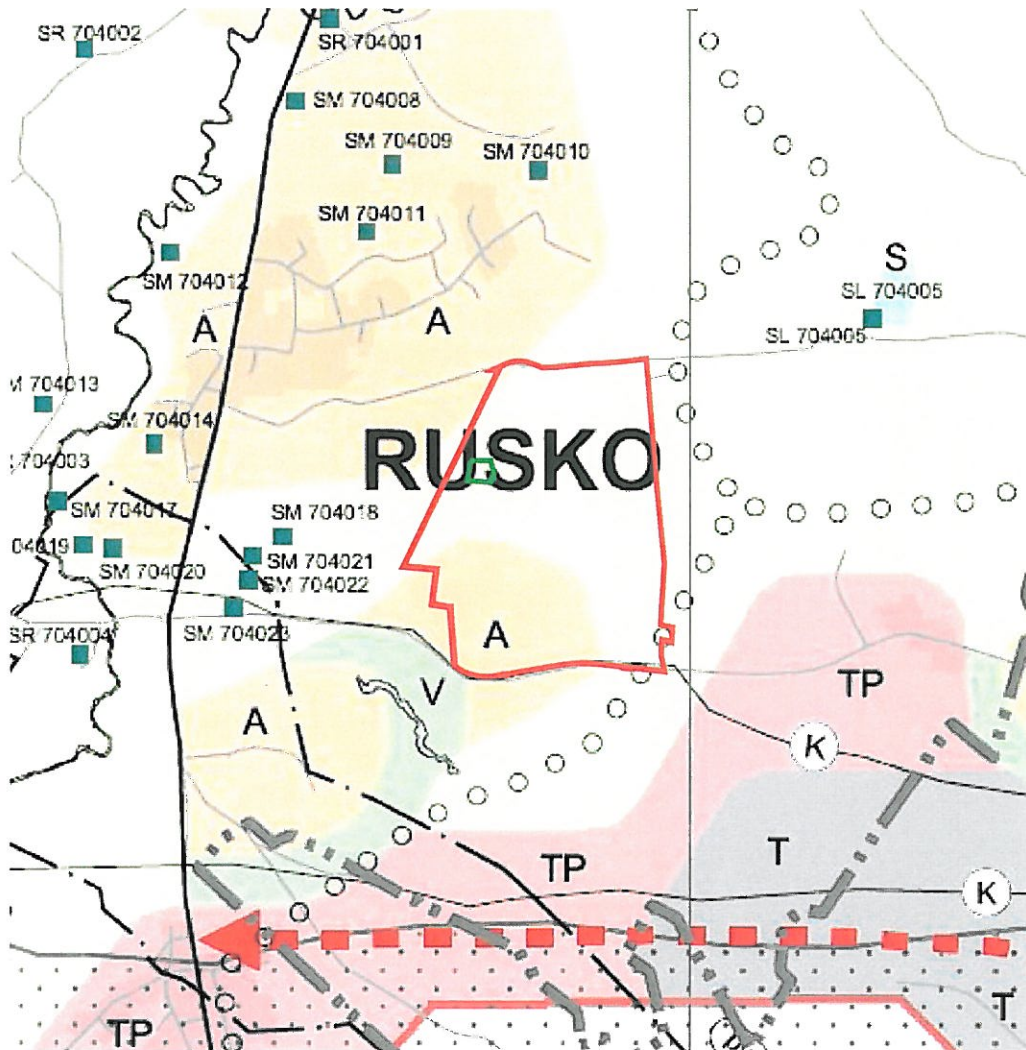
Alueella ei ole suojelukohteita eikä ympäristöhäiriöitä.

3.1.4 Maanomistus

Alue on kokonaan yksityisessä maanomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava



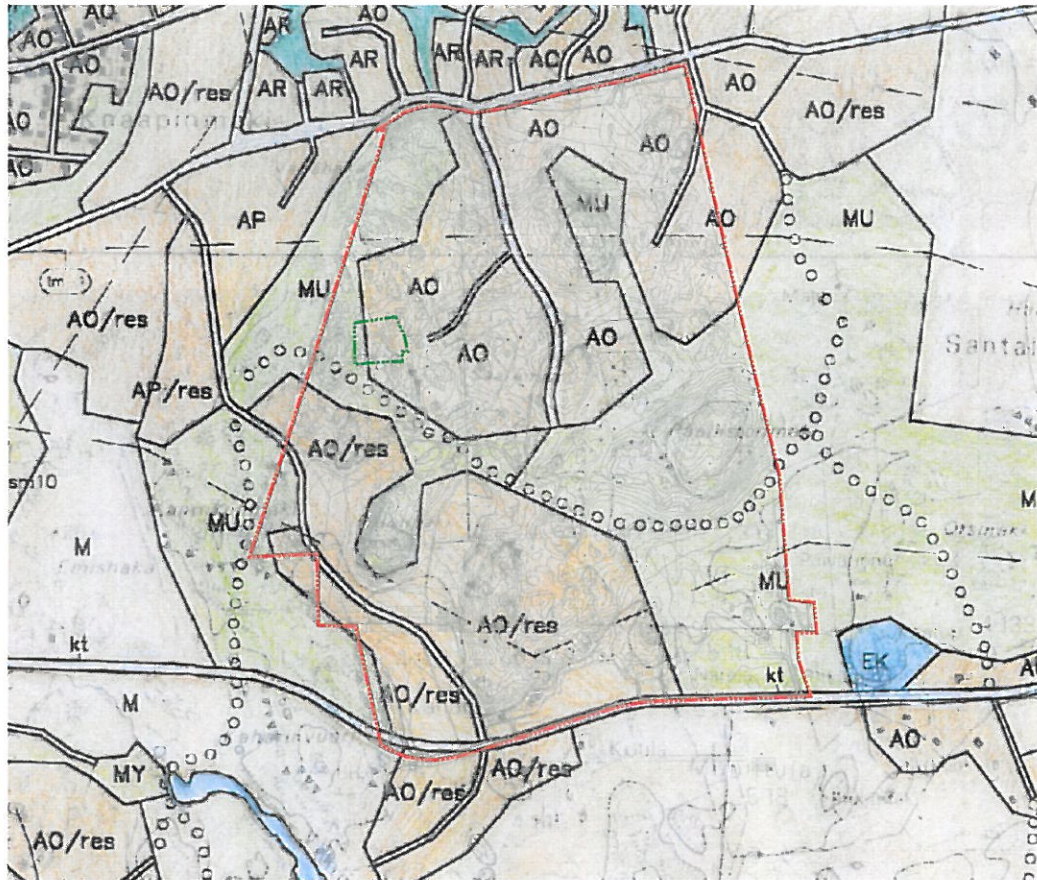
Oie Maakuntakaavasto

Suunnittelualue (vihreä raja) on osa Ruskon Päälistönmäen asemakaavan alueesta (punainen raja). Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa Päälistönmäen asemakaavan alueen lounaisosa on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue, kuten pääosa 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 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".

Yleiskaava

Ruskon yleiskaava 2010

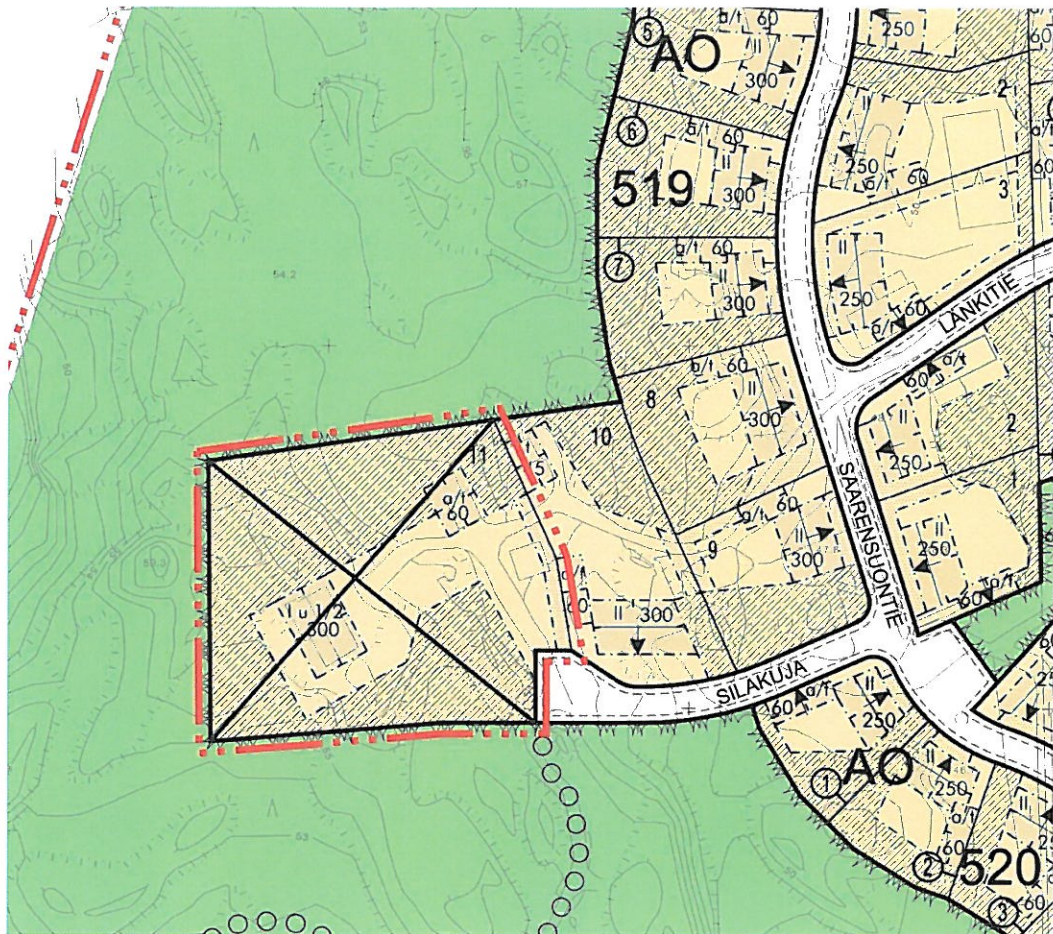


Ote Ruskon yleiskaavasta

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

Päällistönmäen asemakaavan alue 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 (MU), 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. Suunnittelualue on pääosin erillispientalojen aluetta (AO).

Asemakaava



Ote poistuvasta asemakaavasta

Alueella on voimassa Ruskon Päälistönmäen asemakaava jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 30.3.2009.

Rakennusjärjestys

Ruskon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Suunnittelualueen tilat ovat maarekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty 12.5.2006.

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 Ruskon kunta. Ruskon kunta myönsi maanomistajalle poikkeamispäätöksen, jonka mukaan alueelle saa rakentaa kaksikerroksisen asuinrakennuksen jonka kerrosala on 550 k-m². Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoi, että rakennusoikeuden muutos on liian suuri poikkeamispäätöksellä ratkaistavaksi ja että rakennusoikeuden muutos vaatii asemakaavanmuutoksen.

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy :n valittiin alueen suunnittelijaksi marraskuussa 2011.

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 12.12.2011.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaava siten, että asuinpienitalon rakennusalan kerroskorkeus nousee I u 1/2:sta II:een ja rakennusoikeus 300 k-m²:stä 550 k-m²:iin.

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. Asemakaavan muutosehdotuksessa asuinrakennuksen rakennusalan kerroslukua ja rakennusoikeutta on muutettu.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville xxxxxxxxx.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alueella on yksi rakennusala erillispientalolle ja yksi rakennusala talousrakennukselle. Asuinpientalon rakennusalan kerroskorkeus on muutettu I u 1/2:sta II:een ja rakennusoikeus 300 k-m²:stä 550 k-m²:iin.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 0,74 ha.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 610 k-m² (550 k-m² + a/t 60 k-m²).

Poistuvaan kaavaan verrattuna rakennusoikeus kasvaa alueella 250 k-m².

Kaava-alue tuo toteutuessaan alueelle noin 3-4 asukasta. Asukasmäärä on laskettu käyttämällä mitoituksen perustana 3-4 asukasta omakotitaloa kohden.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUEET

AO Erillispientalojen korttelialue.

Alueen AO-korttelialueella on yksi erillispientalotontti, jolla on rakennusalat erillispientalolle ja talousrakennukselle. Erillispientalon rakennusala on laajennettu hieman.

Alueen itäreunassa on istutettava alueen osa, muualla tontin reunoja kiertää luonnonvaraisena säilytettävän alueen osan merkintä.

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

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

Alueella on noudatettava kunnanhallituksen hyväksymiä rakentamistapa-ohjeita.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan muutoksen vaikutukset ovat pienet. Alueen tonttitehokkuus on kaavamuutoksen jälkeenkin koko Päälistönmäen asemakaava-alueen pienin. Väestön määrään ei muutoksella ole vaikutusta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Ei vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Vaikutukset maisemaan

Ei käytännön vaikutuksia maisemaan. Asuinrakennus tulee olemaan muutettavan kaavan mukaisesti rakennetuksi suunniteltua suurempi ja korkeampi.

Vaikutukset luontoon

Ei käytännön vaikutuksia luontoon. Rakennusoikeuden ja rakennusalan pinta-alan kasvaessa hieman suurempi alue pihaa jää rakennuksen alle.

Vaikutukset liikenteeseen

Ei vaikutuksia liikenteeseen. Liikenne on vähäistä ja se ei lisäännä, koska alueen asuntojen määrässä ei tapahdu muutosta.

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.

Turussa 12.12.2011

Tarmo Mustonen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy