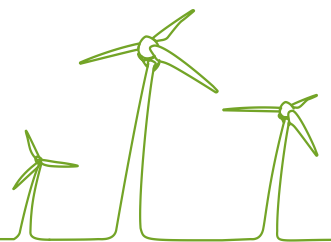


RUSKON KUNTA

# Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus

SELOSTUS



## Sisällysluettelo

|       |                                                                     |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Perus- ja tunnistetiedot .....                                      | 3  |
| 1.1   | Tunnistetiedot .....                                                | 3  |
| 1.2   | Kaava-alueen sijainti .....                                         | 4  |
| 2     | Tiivistelmä .....                                                   | 5  |
| 2.1   | Kaavaprosessin vaiheet .....                                        | 5  |
| 2.2   | Asemakaavan tavoitteet .....                                        | 5  |
| 3     | Lähtökohdat .....                                                   | 6  |
| 3.1   | Selvitys alueen oloista .....                                       | 6  |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus .....                                            | 6  |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö, maisema ja maaperä .....                          | 7  |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö .....                                          | 9  |
| 3.1.4 | Maanomistus .....                                                   | 11 |
| 3.1.5 | Palvelut .....                                                      | 11 |
| 3.1.6 | Yhdyskuntatekninen huolto, ajoyhteydet .....                        | 12 |
| 3.1.7 | Muinaismuistot .....                                                | 13 |
| 3.2   | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ..... | 14 |
| 3.2.1 | Maakuntakaava .....                                                 | 14 |
| 3.2.2 | Yleiskaava .....                                                    | 15 |
| 3.2.3 | Asemakaava .....                                                    | 16 |
| 3.2.4 | Rakennusjärjestys .....                                             | 16 |
| 3.2.5 | Päätökset, suunnitelmat, pohjakarttatilanne .....                   | 16 |
| 3.2.6 | Aluetta koskevat selvitykset .....                                  | 17 |
| 3.2.7 | Maanomistus .....                                                   | 17 |
| 4     | Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....                              | 17 |
| 4.1   | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....        | 17 |
| 4.2   | Osallistuminen ja yhteistyö .....                                   | 17 |
| 4.2.1 | Osalliset .....                                                     | 17 |
| 4.2.2 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                     | 17 |
| 4.2.3 | Viranomaisyhteistyö .....                                           | 18 |
| 4.3   | Asemakaavan tavoitteet .....                                        | 18 |
| 4.4   | Lausunnot, mielipiteet ja vastineet .....                           | 18 |
| 4.4.1 | Valmisteluvaiheessa saatu palaute ja kaavoittajan vastineet .....   | 18 |
| 4.4.2 | Ehdotuksesta saatu palaute .....                                    | 18 |
| 5     | Asemakaavan kuvaus .....                                            | 18 |
| 5.1   | Kaavan rakenne .....                                                | 18 |
| 5.2   | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....         | 19 |
| 5.2.1 | Maisemarakenne .....                                                | 19 |

Seppänen Pekka

4.8.2014

|       |                                                      |    |
|-------|------------------------------------------------------|----|
| 5.2.2 | Yhdyskuntarakenne.....                               | 21 |
| 5.2.3 | Liikenne.....                                        | 23 |
| 5.3   | Aluevaraukset ja mitoitus .....                      | 24 |
| 5.3.1 | Korttelialueet.....                                  | 24 |
| 5.3.2 | Katu- ja liikennealueet.....                         | 24 |
| 5.3.3 | Muut alueet.....                                     | 24 |
| 5.4   | Valmisteluvaiheen jälkeen tehdyt muutokset.....      | 25 |
| 5.5   | Kaavan vaikutukset.....                              | 26 |
| 5.5.1 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....           | 26 |
| 5.5.2 | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....      | 27 |
| 5.5.3 | Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen..... | 28 |
| 5.6   | Kaavamerkinnot ja -määräykset .....                  | 28 |
| 6     | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....                           | 28 |
| 6.1   | Toteuttaminen ja ajoitus.....                        | 28 |
| 6.2   | Toteutuksen seuranta.....                            | 28 |

## Liitteet

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)  
Liite 2: Valmisteluvaiheen vastineraportti  
Liite 3: Asemakaavan seurantalomake  
Liite 4: Ehdotusvaiheen vastineraportti

4.8.2014

## Keskustan asemakaava

### 1 Perus- ja tunnistetiedot

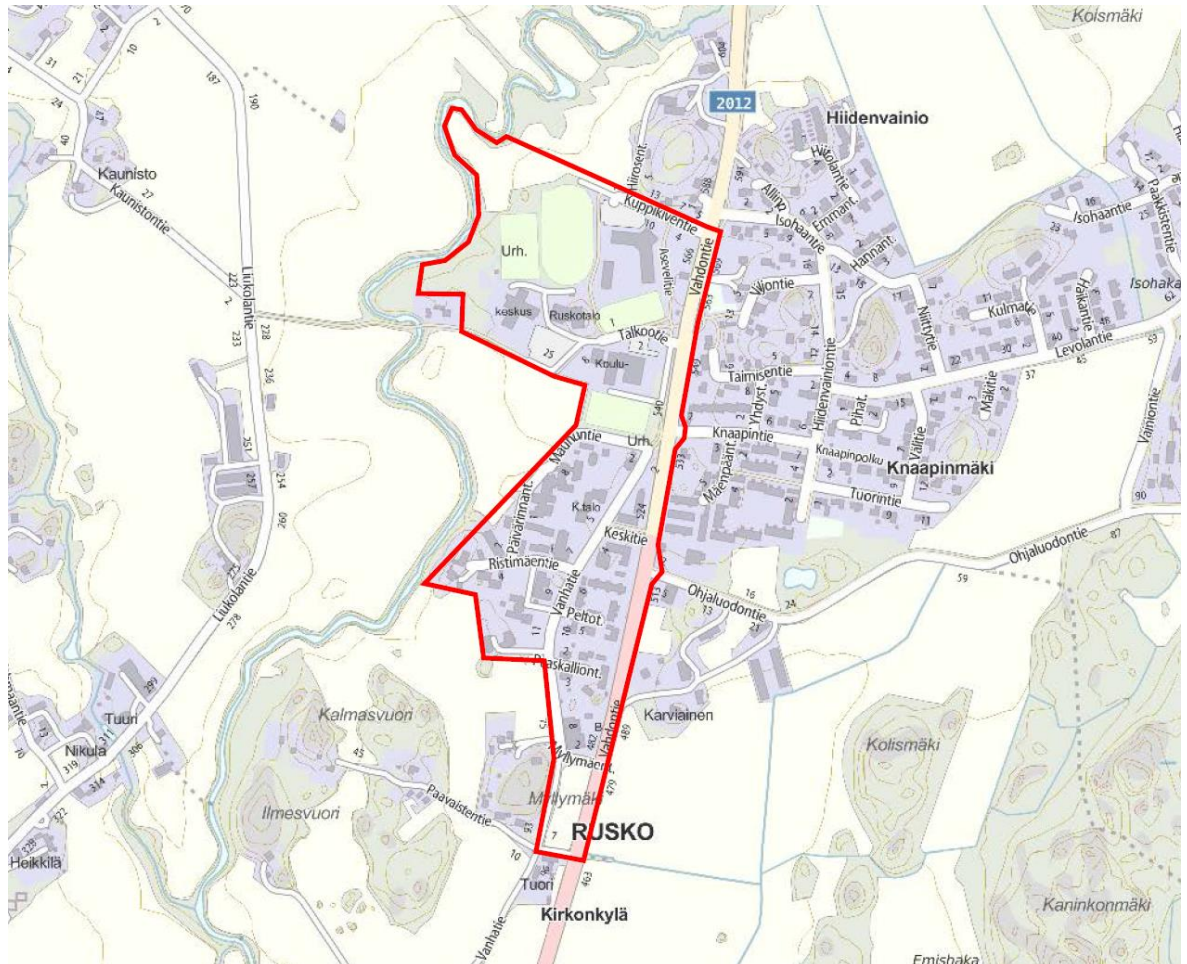
#### 1.1 Tunnistetiedot

|                             |                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaavan nimi:                | Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus                                                                                                                                              |
| Kaavan päiväys:             | Hyväksymisvaihe 4.8.2014                                                                                                                                                               |
| Alueen määrittely:          | Asemakaavan muutos koskee Ruskon kunnan kortteleita 236-240, 242, 243, 245-252 ja osaa tilasta 701:404:16:0 sekä 701:404:4:116. Asemakaavan laajennus koskee tilaa R:no 701:404:4:202. |
| Kaava laatijat:             | Pekka Seppänen, ins. AMK                                                                                                                                                               |
| Osoite:                     | FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy<br>Pyhäjärvenkatu 1, 33200 TAMPERE                                                                                                                     |
| Puhelin:                    | 050-911 1972                                                                                                                                                                           |
| Sähköposti:                 | pekka.seppanen@fcg.fi                                                                                                                                                                  |
| Projektinumero:             | P21831                                                                                                                                                                                 |
| Vireilletulo:               | khall 7.10.2013 § 256                                                                                                                                                                  |
| Nähtävillä:                 | Luonnos: 25.11. – 20.12.2013 (MRA 30 §)<br>Ehdotus: 5.5. – 6.6.2014 (MRA 27 §)                                                                                                         |
| Kunnanvaltuusto hyväksynyt: | 29.9.2014 § 50                                                                                                                                                                         |

4.8.2014

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää Ruskon kunnan keskusta-alueen länsipuolen. Suunnittelualueen koko on noin 29 ha.



**Kuva 1.** Suunnittelualueen likimääräinen raja-alue merkitty punaisella viivalla.

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista asemakaavan laatimisprosessia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä mukaisesti varataan osallisille tilaisuus mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti (tai suullisesti taikka erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla sopivaksi katsottavalla tavalla). Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kunnan jäsenet. Nähtäville asettamisesta ilmoitetaan lehtikuulutuksin ja kunnan internet-sivuilla.

| Vaiheet                                                                                                                                                                             | Alustava aikataulu |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valmisteluvaihe</b>                                                                                                                                                              |                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Lähtötietojen hankinta ja kokoaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen</li><li>Asemakaavaluonnoksen laatiminen</li></ul> | 08/2013            |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Valmisteluvaiheen nähtävillä olo (30 vrk)</li></ul>                                                                                           | 11-12/2013         |
| <b>Ehdotusvaihe</b>                                                                                                                                                                 |                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Kaavaehdotuksen laatiminen</li></ul>                                                                                                          | 01/2014            |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Ehdotusvaiheen nähtävillä olo (30 vrk)</li></ul>                                                                                              | 05/2014            |
| <b>Hyväksymisvaihe</b>                                                                                                                                                              |                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Kaavan hyväksymiskäsittely</li></ul>                                                                                                          | 08-09/2014         |

### 2.2 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Keskustan kehittämissuunnitelman mukaisten liikennejärjestelyiden toteuttaminen. Liikennejärjestelyjen painopistealueita ovat Vahdontien ja Knaapintien risteys, Vahdontien ja Ohjaluodontien risteys ja Vahdontien ja Myllymäentien risteys.

Asemakaavan laajentamisella on tarkoitus mahdollistaa kahden asuinliiketalon rakentaminen voimassa olevan kaavan eteläpuolelle. Lisäksi laajennusalueella on huomioitava Myllymäen alueen liikennejärjestelyjen turvaaminen.

Suunnitteluun on ryhdytty Ruskon kunnan aloitteesta.

4.8.2014

### 3 Lähtökohdat

#### 3.1 Selvitys alueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue on kauttaaltaan jo rakennettua. Alueelle sijoittuu mm. kunnan keskeiset palvelut, koulut- ja päiväkodit sekä asumista. Alueelle ei sijoitu ns. tyhjiä alueita lainkaan, vaan se on melko tiiviisti rakennettu. Koulut ja päiväkodit sijoittuvat pääosin alueen pohjoisosaan, kunnan keskeiset palvelut alueen keskelle ja eteläosassa on hieman muuta aluetta enemmän asumista. Asumismuodot vaihtelevat, mutta vallitseva asuinmuoto on kuitenkin rivitalo. Asemakaavan laajennus koskee suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevaa rakentamatonta peltoa.

Suunnittelualue rajoittuu idässä Vahdontiehen, etelässä maatalaan, pohjoisessa peltoalueeseen ja lännessä peltoalueeseen sekä Ruskonjokeen.



**Kuva 2.** Keskusta



**Kuva 3.** Koulu



**Kuvat 3.** Kunnantalo



**Kuva 5.** Palvelukeskus ja rivitaloja

4.8.2014

### 3.1.2 Luonnonympäristö, maisema ja maaperä

Suunnittelualue on täysin rakennettua, joten luonnonympäristö käsittää lähinnä hoidettuja viheralueita. Alueella on muutama pieni kallioalue, jotka on jätetty viheralueiksi. Alueen pohjoisosassa, Ruskonjoen varrella on jonkin verran vain virkistyskäyttöön tarkoitettua rakentamatonta aluetta.

Maisemat alueelta ovat laajat. Lähiympäristöön avautuu suuret ja alavat peltoaluenäkymät. Laajimmat näkymät avautuvat Ruskonjoen suuntaan sekä itään / kaakkoon.



**Kuva 6.** Kalliot Vahdontien varressa



**Kuva 7.** Asemakaavan laajennusalue



**Kuva 8.** Näkymät pohjoiseen

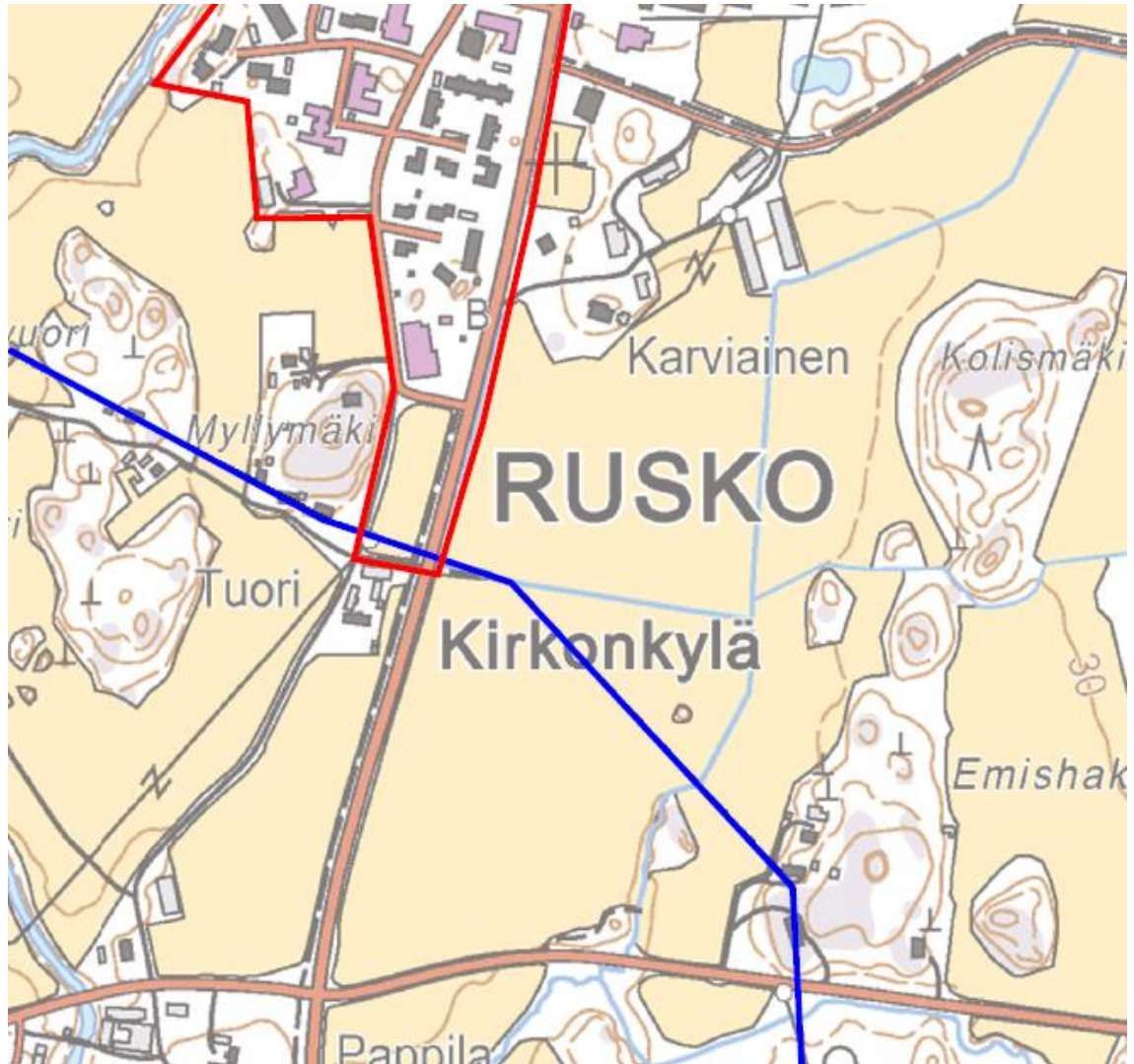


**Kuva 9.** Alueen pohjoisosa

4.8.2014

Pohjavesi

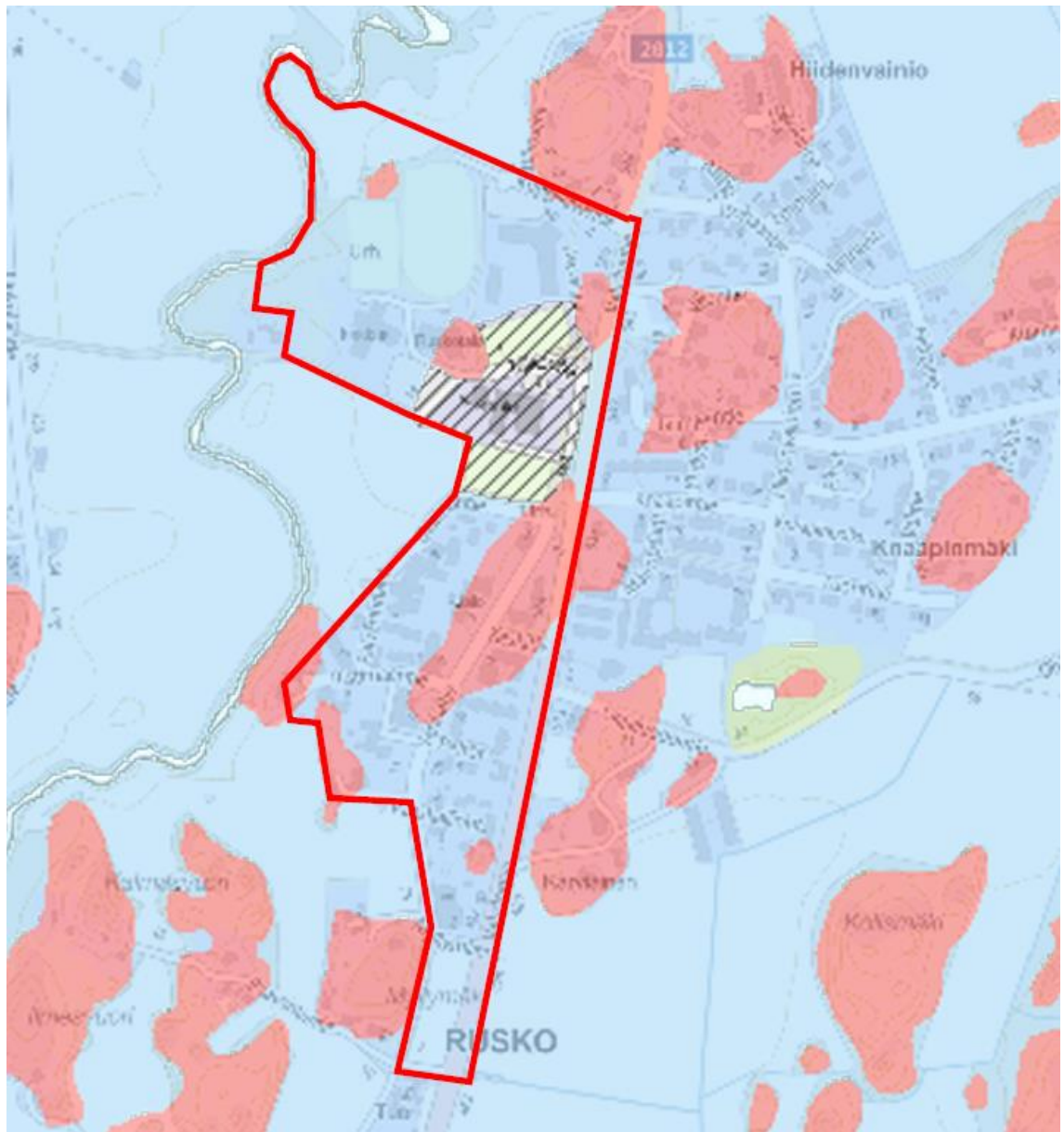
Asemakaavan laajennusalueen eteläosa kuuluu pohjaveden muodostumisalueeseen.



**Kuva 10.** Pohjaveden muodostumisalueen raja osoitettu sinisellä (alue jatkuu kohti etelää) ja asemakaava-alue osoitettu punaisella.

4.8.2014

### Maaperä



**Kuva 11.** Kaava-alueen maaperä on pääasiassa savea (sininen) ja kalliota (punainen). Viivoitettu alue osoittaa täytemaata.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue käsittää suurimmalta osin erilaisia kunnallisia palveluja. Alueella sijaitsee mm. kouluja, päiväkoteja, nuorisotalo, seurakuntatalo, kunnantalo, paloasema, kirjasto, terveyskeskus jne.

Asuinrakennukset ovat pääosin rivi- ja omakotitaloja, mutta alueella sijaitsee myös kaksi kerrostaloa.

4.8.2014

Keskustan asemaakaavan  
muutos ja laajennus  
P21831**Kuva 12.** Kerrostalo ydinkeskustassa**Kuva 13.** Palvelutalo

Ydinkeskustassa on kunnantalon läheisyydessä pienimuotoista liiketoimintaa ja alueen eteläosassa on päivittäistavarakauppa sekä polttoaineen jakelupiste.

Rakennustyyli vaihtelee hieman rakennuksien ikäerojen mukaan. Punainen tiiliverhoilu on kuitenkin alueella hallitseva. Rakennushistoriallisesti poikkeuksellisia rakennuksia ei alueella ole. Huomionarvoisia rakennuksia ovat kuitenkin nuorisotalo, seurakuntatalo sekä kunnantalo. Lisäksi kunnantalon vieressä sijaitseva massiivinen aumakattoinen seurakunnan rakennus poikkeaa tyyliältään selvästi muista rakennuksista.

**Kuva 14.** Nuorisotalo**Kuva 15.** Seurakuntatalo**Kuva 16.** Kunnantalo**Kuva 17.** Seurakunnan rakennus

### Ruskon kirkonmäki

Kaava-alueen eteläpuolella, noin 450 metrin etäisyydellä sijaitsee rakennetun kulttuuriympäristön arvoalue (RKY), Ruskon kirkonmäki. Alue muodostaa keskiajalta

4.8.2014

periytyvän kirkkoympäristön Ruskonjokilaaksossa. Korkealla mäellä, keskiaikaisen asiakirjan mukaan "in monte Ruscho" sijaitseva kirkkokuori kuuluu Suomen pienimpiin.



**Kuva 18.** Kaavoitettava alue on merkitty punaisella ja Ruskon kirkonmäen RKY-alue sinisellä viivalla.

#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on sekä kunnan että yksityisessä omistuksessa.

#### 3.1.5 Palvelut

Ydinkeskustassa sijaitsee pientä liiketoimintaa, kuten parturi-kampaamo, kahvila jne. Lisäksi monet kunnalliset palvelut on keskitetty aivan kunnan keskukseen, kuten

4.8.2014

esimerkiksi kunnantalo, kirjasto ja terveystakeskus.



**Kuva 19.** Ydinkeskustan palveluja



**Kuva 20.** Terveystakeskus

Kunnan koulut sijaitsevat kaikki suunnittelualueen pohjoisosassa. Päiväkodit on sijoitettu tasaisesti läpi alueen. Koulualueella on myös laajat urheilualueet sekä ruskotalo, jossa on mm. salivuoroja urheiluseuroille.



**Kuva 21.** Urheilukenttä koulualueella



**Kuva 22.** Ruskotalo

Alueen eteläosassa on nuorisotalo, päivittäistavarakauppa ja polttoaineen jakelupiste.

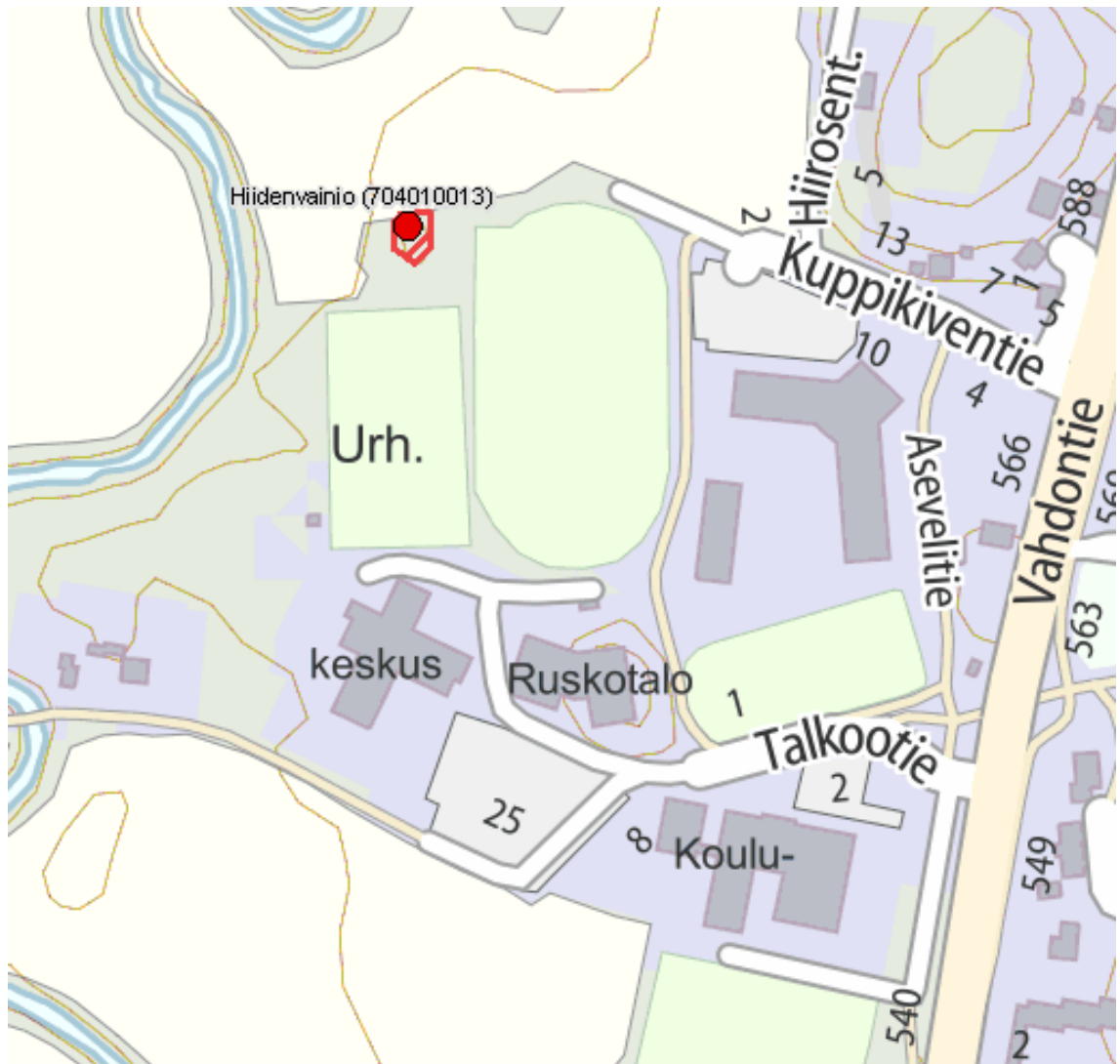
### 3.1.6 Yhdyskuntatekninen huolto, ajoyhteydet

Suunnittelualue on pääosin rakentunut ja näin ollen myös liikenneväylät, tiet ja kunnallistekniikka on olemassa kattavasti koko suunnittelualueella.

4.8.2014

### 3.1.7 Muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitsee yksi muinaismuistokohde alueen pohjoisosassa. Hiidenvainio (704010013) käsittää urheilualueen luoteispuolella olevan kivikkoisen metsäalueen.



**Kuva 23.** Muinaismuistokohde- ja alue Hiidenvainio.

4.8.2014

### 3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 3.2.1 Maakuntakaava

Ruskon kunnan alueella on 23.8.2004 vahvistettu Turun kaupunkiseudun maakuntakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueelle on myös merkitty kiinteä muinaisjäännös (SM 704012; Hiidenvainio).

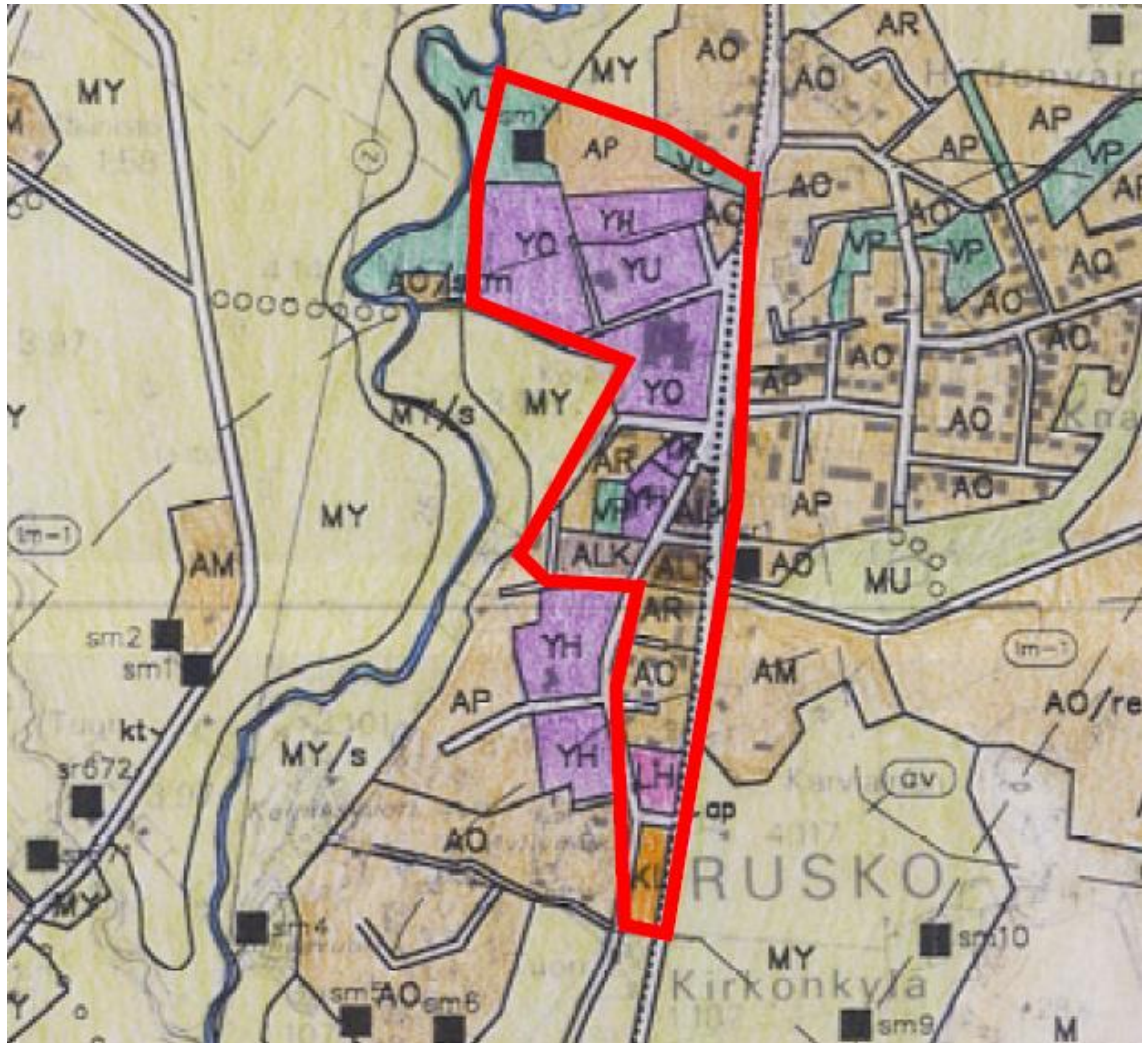


**Kuva 24.** Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

4.8.2014

### 3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ruskon kunnanvaltuuston 13.3.1995 hyväksymä yleiskaava, jossa alueelle on osoitettu pääasiassa julkisia palveluja, asumista ja virkistysaluetta.

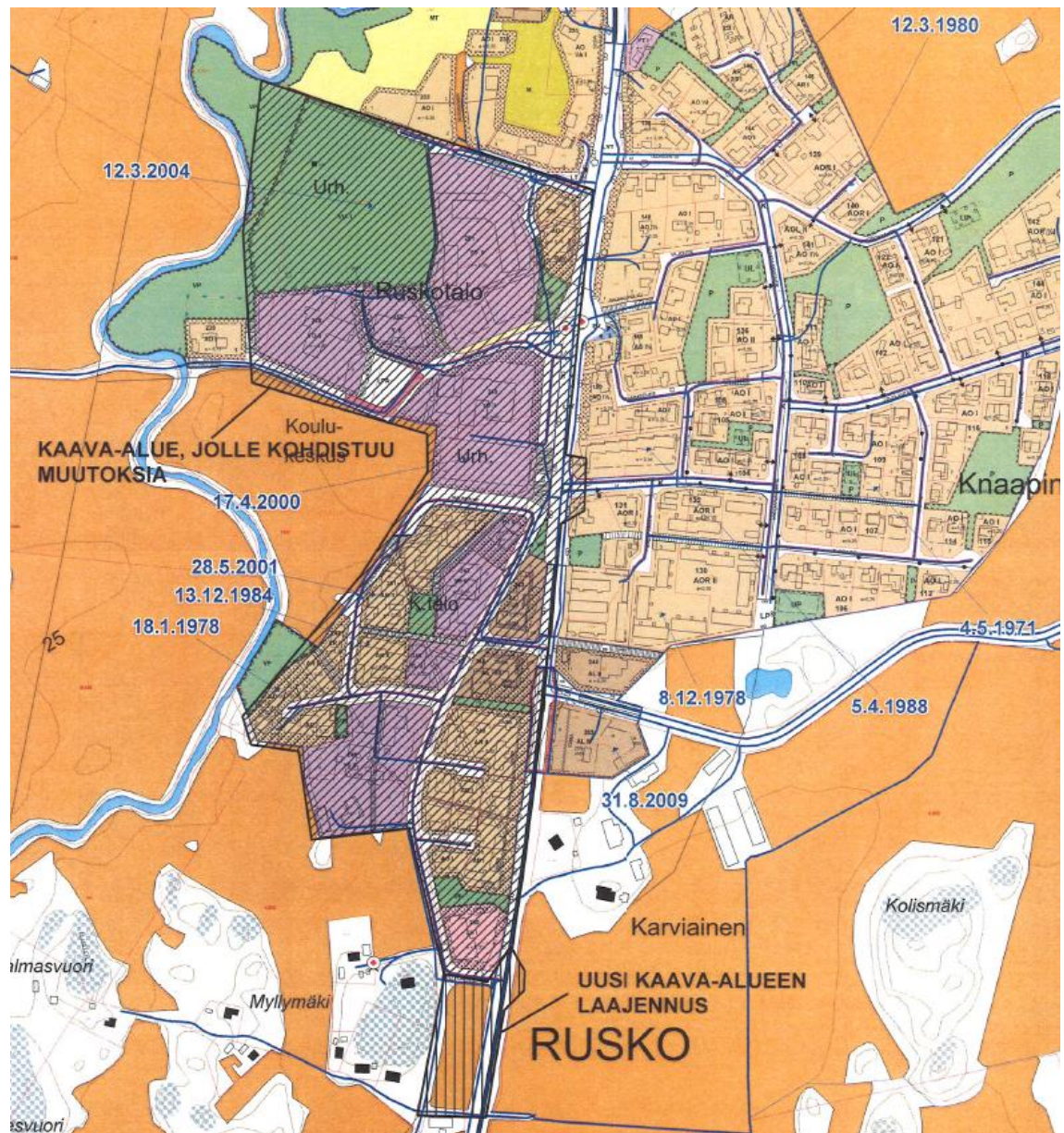


**Kuva 25.** Yleiskaava. Asemakaavan rajausta merkitty sinisellä.

4.8.2014

### 3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualuetta koskee usea eri aikaan laadittu asemakaava. Asemakaavoilla on suunnittelualueelle osoitettu pääosin aluetta julkisille palveluille, asumiselle sekä virkistysalueille.



**Kuva 26.** Ote muutettavasta asemakaavasta. Kaavoitettava alue on merkitty mustalla raidoituksella.

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Ruskon kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2010.

### 3.2.5 Päätökset, suunnitelmat, pohjakarttatilanne

Asemakaava on laadittu vektori-muotoiselle pohjakartalle. Pohjakartta on laadittu vuonna 2013 ja on Maanmittauslaitoksen 25.9.2013 hyväksymä. Pohjakartta täyttää

4.8.2014

1.1.2000 voimaan tulleen kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 mukaiset vaatimukset.

### 3.2.6 Aluetta koskevat selvitykset

Keskustan kehittämissuunnitelma valmistui syksyllä 2013, jota on käytetty erityisesti kaavan liikennetkaisu- ja tukena.

### 3.2.7 Maanomistus

Suunnittelualue on sekä kunnan että yksityisten omistuksessa.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus teki päätöksen keskustan asemakaavan muutokseen ja laajennukseen ryhtymisestä: 4.3.2013 § 66

Valmisteluvaiheen nähtävilläolo: 25.11. – 20.12.2013

Ehdotusvaiheen nähtävilläolo: 5.5. – 6.6.2014

Hyväksymiskäsittely: 29.9.2014

Kunnanvaltuusto hyväksyi: 29.9.2014 § 50

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. (MRL 62 §.)

Keskustan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen osallisia ovat:

- alueen maanomistajat ja asukkaat
- naapurit
- paikallisyhdistykset
- Ruskon kunnan eri hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Fortum Oyj

#### 4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

*Vireillepano ja valmisteluvaihe.*

Asemakaavan valmisteluvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu. Asemakaavan vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville panon yhteydessä. Vireilletulosta ja nähtävilläpanosta kuulutetaan paikallislehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kunnantalolle 14 vuorokauden ajaksi. Aineistoon on mahdollista tutustua myös kunnan internet-sivustolla [www.rusko.fi](http://www.rusko.fi) – Kaavat ja kartat. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä

4.8.2014

kaavaluonnoksesta. Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään kunnanhallituksessa. Kaavatyötä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan ELY-keskukseen tiedoksi kaavatyön alussa.

#### *Ehdotusvaihe.*

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus, jonka kunnanhallitus käsittelee. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivän ajan lausuntojen antamista ja mahdollisten muistutusten tekemistä varten. Nähtävillä olosta tiedotetaan samoin kuin luonnoksestakin paikallislehdessä. Alueen kiinteistönomistajille tiedotetaan myös kirjeitse. Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaa tarkistetaan.

Mikäli erityistä tarvetta ilmenee, voidaan järjestää viranomaisneuvottelu.

#### *Hyväksymisvaihe.*

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen hyväksyy Ruskon kunnanvaltuusto. Sen päätökseen tyytymättömällä on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuteen.

#### 4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan valmisteluvaiheessa järjestettiin viranomaisneuvottelu (21.8.2013). Viranomaisilta pyydetään lausunnon luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4 Lausunnot, mielipiteet ja vastineet

#### 4.4.1 Valmisteluvaiheessa saatu palaute ja kaavoittajan vastineet

Valmisteluvaiheen nähtävilläoloaikana saatiin 3 lausuntoa sekä 2 muistutusta. Lausunnot, muistutukset sekä kaavoittajan vastine näihin on selostuksen liitteenä 2.

#### 4.4.2 Ehdotuksesta saatu palaute

*Täydennetään prosessin edetessä*

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella tarkistetaan pääosin rakentuneen alueen voimassa olevan asemakaavan ajanmukaisuutta pienin lisäyksin. Kaava-alue jakaantuu karekasti kolmeen osaa: pohjois-osassa on koulut ja päiväkodit, keskellä kunnalliset palvelut ja etelässä asumista. Asemakaavan muutosalue on lähes kokonaan rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavan muutoksella tehtävät toimenpiteet ovat pääosin teknisluonteisia tarkistuksia, joilla pyritään päivittämään asemakaava vastaamaan tarkemmin toteutunutta tilannetta. Olennaisimmat muutokset ovat uuden lämpökeskuksen osoittaminen alueen pohjoisosaan sekä liikennealueiden parantaminen Ruskon keskustan kehittämissuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan laajennusosaan on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennuksien korttelialue. Alueelle on tarkoitus rakentaa kaksi kerrostaloa, joiden alin kerros toimii liiketiloina. Kortteli jatkaa Ruskon keskustan nauhamaista yhdyskuntarakennetta luontevasti etelään. Laajennuksen myötä Myllymäentien ja Vahdontien risteysalue laajenee, kun siihen osoitetaan kiertoliittymälle varattu alue. Paavaistentien liittymä Vahdontielle poistuu ja muuttuu kevyen liikenteen väyläksi.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 5.2.1 Maisemarakenne

Ruskon keskusta-alueetta ympäröi laajat viljelymaisemat. Maasto on erittäin alavaa ja suuri osa peltoalueista on suuria, esteettömiä kokonaisuuksia. Kaava-alueen eteläosasta avautuvat maisemat ovat pohjois-osaa hieman rajatummat. Siellä peltoalueita ja avointa maisematilaa rajaa pienet metsäalueet. Pisin avoin näkemäalue eteläpuolella on noin 1 kilometri ja pohjoisessa noin 2 kilometriä. Idästä kaava-alueelle avautuu erittäin vähän näkymiä. Kaava-alueelle avautuvat tärkeimmät näkymäalueet on osoitettu kuvassa 26.



**Kuva 27.** Kaava-alueelle avautuvat merkittävimmät näkymäalueet.

#### Asemakaavan laajennusalue

Asemakaavan laajennusalueelle osoitettu kerrostalokortteli sijaitsee avoimella peltotontilla, josta avautuu näkymäalueita m. koilliseen Ohjanluodontielle, kaakkoon Kaharintielle ja etelään saapuvalla liikenteelle Vahdontielle. Lisäksi alue näkyy osittain luoteeseen Hujalantielle. Laajennusalueen ympäristö luo ko. alueesta kuitenkin suljetun tilan. Pohjoispuolella alue rajoittuu S-Markettiin, länsipuolella metsäalueelle, joka kohoaa pienen mäen päälle ja eteläpuolella maatalaan. Näin ollen alueelle osoitettu

4.8.2014

kerrostalojen rakennusala ei varsinaisesti sijoitu avoimeen maisematilaan vaan maisema-alueen reunalle. Korttelin kerrosluvuksi on osoitettu IV. Oheisesta kuvaupotuksesta (kuva 28) voi todeta, että nelikerroksinen rakennus istuu maisemaan vielä erittäin hyvin. Alueen takana sijaitseva mäkinen metsäalue lieventää rakennuksien korkeusvaikutusta huomattavasti.



**Kuva 28.** Asemakaavan laajennusalueen nykytilanne Kaharintieltä kuvattuna.

4.8.2014



**Kuva 29.** Asemakaavan laajennusalueen kuvitteellinen tilanne sen toteutuessa.

#### 5.2.2 Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen on melko vähäiset. Pääosa kaavassa osoitetuista rakennuspaikoista on jo toteutuneita ja uusia rakennuspaikkoja on osoitettu kaksi.

4.8.2014



**Kuva 30.** Rakeisuuskartta. Mustalla on osoitettu olemassa olevat rakennukset ja punaisella asemakaavan muutoksella ja laajennuksella osoitetut rakennukset.

4.8.2014

### 5.2.3 Liikenne

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen liikennealueiden ja teiden sekä kevyen liikenteen väylien suunnittelussa on hyödynnetty syksyllä 2013 valmistunutta Ruskon keskustan kehittämissuunnitelmaa.

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen oleelliset muutokset liikenteeseen:

- kiertoliittymävaraus Vahdontien ja Myllymäentien risteykseen, joka mahdollistaa tulevaisuudessa liikenteen tehokkaan ja turvallisen kanavoimisen, mikäli liikennemäärät kasvavat niin, että ko. risteysalueen toimivuudelle aiheutuu haittaa.
- Vanhatien kevyenliikenteen osa-alueen poistaminen korttelin 240. Toimenpiteellä pyritään lisäämään koululaisten liikenneturvallisuutta, kun jättöliikenne pystyy hyödyntämään sekä Talkootien, että Maununtien risteystä liittyäkseen Vahdontielle. Näin ollen nykyinen tilanne, joka pakottaa jättöliikenteen toimimaan ainoastaan Talkootien risteuksen kautta ja kääntymään Vanhantiellä ympäri, poistuu.
- Korttelin 238 autopaikkojen korttelialue (LPA) kasvaa hieman ja katujärjestelyt muuttuvat siten, että alueen tehokkaampi käyttö pysäköintialueena on mahdollista.
- Paavaistentien ja Vahdontien liittymä poistuu. Samalla muutetaan osa Paavaistentiestä kevyen liikenteenväyläksi (Vahdontien ja Vanhatien välinen osuus).
- Maununtien ja Talkootien välille uusi kevyen liikenteenväylä.
- Kunnanviraston takaa poistuu käyttöä vailla oleva kevyen liikenteenväylä.



**Kuva 31.** Ote keskustan kehittämissuunnitelmasta.

4.8.2014

### 5.3 Aluevaraukset ja mitoitus

#### 5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutosalueelle muodostuu:

- 4 erillispientalojen korttelialuetta "AO", 1,1 ha
- 3 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta "AL/AL-1", 1 ha
- 1 pientalojen korttelialue "AP", 0,6 ha
- 6 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta "AR", 2,6 ha
- 1 yleisten rakennusten korttelialue "Y", 0,5 ha
- 1 hallinto- ja virastorakennusten korttelialue "YH", 0,5 ha
- 1 kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue "YK", 0,2 ha
- 1 julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue "YL", 0,3 ha
- 3 opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta "YO", 5,4 ha
- 1 sosiaalitoimintaa ja sairaanhoitoa palvelevien rakennuksien korttelialue "YS", 1,6 ha
- 1 liikerakennusten korttelialue "KL", 0,4 ha
- 1 autopaikkojen korttelialue "LPA", 0,4 ha

Asemakaavan laajennuksella muodostuu:

- 1 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue "AL", 0,6 ha

#### 5.3.2 Katu- ja liikennealueet

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

- yleisen tien aluetta "LT", 3,4 ha
- katualuetta 3,8 ha
- jalankululle varattua katu-/tiealuetta, 0,1 ha
- jalankululle ja polkupyörälle varattua aluetta "pp", 0,1 ha
- katuaukio/tori, 0,1 ha

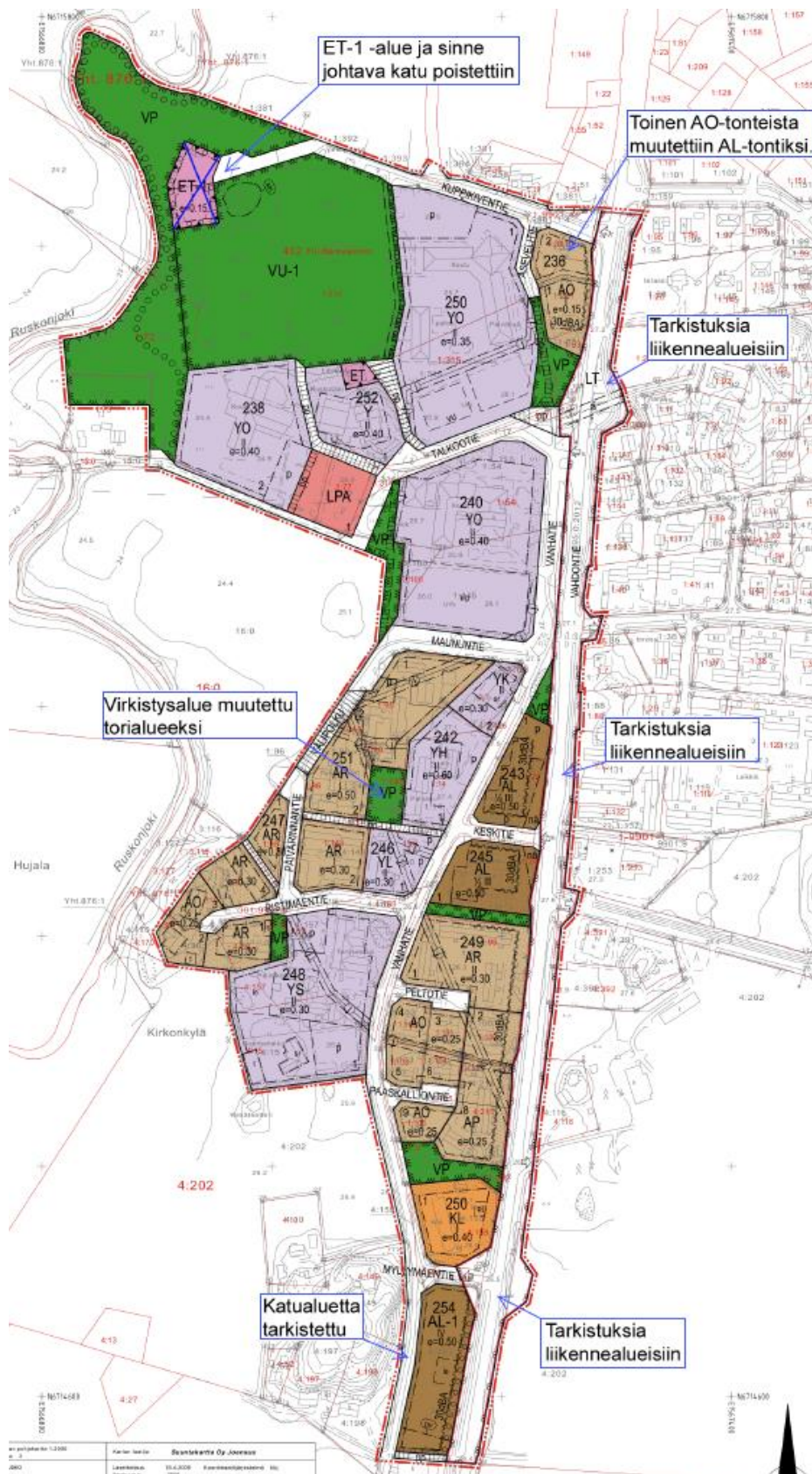
#### 5.3.3 Muut alueet

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

- 8 puistoaluetta "VP", 2,4 ha
- 1 urheilu- ja virkistyspalvelujen alue "VU-1", 3,9 ha
- 1 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alue "ET", 0,1 ha

4.8.2014

## 5.4 Valmisteluvaiheen jälkeen tehdyt muutokset



**Kuva 32.** Valmisteluvaiheen kaavakartta, johon merkitty siihen ehdotusvaiheessa tehdyt oleellimmat muutokset.

4.8.2014

## 5.5 Kaavan vaikutukset

| 5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>       | Pääosa kaava-alueesta on muutosalue, johon ei kohdistu mitään oleellisia muutoksia. Väestön kehitystä tapahtuu ainoastaan asemakaavan laajennusalueella. Laajennusalueelle muodostuu asunto toteutustavasta riippuen arviolta noin 50-100 uutta asukkaalle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Yhdyskuntarakenne</i>                               | Asemakaavan laajennuksella täydennetään Ruskon keskustan nauhamaista yhdyskuntarakennetta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Yhdyskuntatalous</i>                                | Asemakaavan laajennus tukeutuu pääosin olemassa olevaan rakenteeseen. Kunta perii liittymismaksut kunnalliseen huolto- ja infraverkostoon liittymisestä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Taajamakuva</i>                                     | Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen aiheuttama taajamakuva muutos on melko vähäinen. Uudet rakennuspaikat sopeutuvat Ruskon keskustan yhtenäiseen taajamarakenteeseen. Rakeisuuskartta osoittaa, kuinka uudet rakennukset sijoittuvat alueelle suhteessa olevaan rakennuskantaan (kuva 30).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Asuminen</i>                                        | Asemakaavan laajennuksella osoitetaan uusia asuinkerrostaloja. Toteutustavasta riippuen alueelle muodostuu asunto 50-100 uudelle asukkaalle. Vaikutukset olemassa olevaan asutukseen ovat vähäiset.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Palvelut ja työpaikat</i>                           | Kerrostalo kortteliin on asumisen oheen osoitettu liiketoimintaa, joka luo uusia palveluja sekä sitä kautta pysyviä työpaikkoja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Liikenne</i>                                        | <p>Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen liikenne ratkaisut perustuvat osin syksyllä 2013 valmistuneeseen Ruskon keskustan kehittämissuunnitelmaan. Uusilla ja muuttuvilla liikenne ratkaisulla pyritään luomaan turvallinen ja joutuisa liikenne ympäristö keskusta-alueelle.</p> <p>Liikenteelliset muutokset (Vanhatien avaaminen ajoneuvoliikenteelle korttelin 240 kohdalla, kevyen liikenteen väylien lisääminen) sujuvoittavat liikennettä ja parantavat liikenneturvallisuutta.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot</i> | <p>Kaava-alueella on vähäinen määrä arvokkaaksi tunnistettavaa rakennettua kulttuuriympäristöä. Pääosa alueesta on rakentunut viime vuosikymmenillä eikä ko. rakennuksissa ole havaittavissa sellaisia rakennushistoriallisesti arvokkaita piirteitä, että kaavalliset toimenpiteet olisivat aiheellisia. Alueella on ja sen lähialueella on ja sen lähiympäristössä on kuitenkin myös vanhempaa rakennuskantaa. Voimassa olevassa asemakaavassa on suojeltaviksi rakennuksiksi osoitettu korttelissa 242 sijaitseva seurakuntatalo sekä korttelissa 248 sijaitseva nuorisotalo. Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa ei kohdistu ko. kortteleihin muutoksia.</p> <p>Alueen pohjoisosassa sijaitsee yksi kiinteä muinaisjäänös Hiidenvainio (704010013), joka käsittää urheilualueen luoteispuolella olevan kivikkoisen metsäalueen. Kohde on osoitettu asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa alueen osaksi, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Merkintä on asemakaavan</p> |

4.8.2014

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | <p>muutoksessa laajennettu alueeksi (voimassa olevassa asemakaavassa kohde-merkintä).</p> <p>Ruskon kirkonmäki (RKY) sijaitsee noin 450 metrin etäisyydellä kaavoitettavasta alueesta (laajennusalueen eteläreunasta mitattuna). Kaavan laajennukseen osoitettu kerrostalokortteli on toteutuessaan ainoa jonka voi kirkonmäen alueelta havaita. Kirkonmäen aluetta rajaa voimakas puusto, joten laajennusaluetta ei pysty hyvin havaitsemaan sieltä. Kirkonmäen pohjoispuolitse kulkevalta Hujalantieltä voi laajennusalueelle sijoittuvat kerrostalot havaita selvästi. Kerrostalojen edessä on vanha pihapiiri rakennuksineen, mutta ylimmät kerrokset voidaan havaita selvästi. Kerrostalojen korkeusvaikutelmaa lieventää läheiset metsiköt, jotka sijaitsevat muuta aluetta korkeammalla mäellä.</p> <p>Kaava-alueen ja RKY -alueen välille ei synny sellaista yhteyttä, joka voisi heikentää kirkonmäen arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja sen kokemista.</p> |
| <i>Tekninen huolto</i>                           | Asemakaavan laajennusosaan osoitettu kerrostalokortteli liitetään olemassa olevaan yhdyskuntatekniseen verkostoon. Kunta perii liittymisestä asianmukaiset maksut. Liikennöinti korttelialueelle tapahtuu Vanhantieltä (Myllymäentien kautta). Myllymäentien ja Vahdontien risteysalueelle on osoitettu tila kiertoliittymän rakentamista varten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Virkistys</i>                                 | Virkistysalueisiin kohdistuvat muutokset ovat vähäisiä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>     | Kaavoitettavalla alueella ei ole havaittavissa tai tiedossa merkittäviä ympäristöllisiä arvoja. Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ratkaisut eivät heikennä ympäristöä tai aiheuta oleellista haittaa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Sosiaalinen ympäristö/asumisen olosuhteet</i> | Kerrostalojen rakentaminen tiivistää Ruskon keskustan rakennetta asumisen suhteen ja elävöittää omalta osaltaan keskusta-aluetta. Lisääntyvä asutus keskusta-alueelle tuo lisää kysyntää palveluille ja palvelutaso nousee uuteen kortteliin osoitetun liiketoiminnan myötä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

#### 5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Maisemarakenne, luonnonolot</i> | <p>Asemakaavan muutos- ja laajennus tuo maisemarakenteeseen yhden muutoksen eli laajennusosaan osoitettu kerrostalokortteli.</p> <p>Kerrostalokortteli sijoittuu pienelle peltoalueelle kaava-alueen eteläosassa. Ruskon keskusta-alueen nauhamainen rakenne käytännössä päättyy tähän. Kerrostalokorttelin eteläpuolella on maatila, joka käytännössä päättää keskusta-alueen yhtenäisen rakenteen. Laajennusalue jää siis tyhjänä peltoalueena väliin, jonka hyödyntäminen rakennuspaikkana täydentää olemassa olevaa rakennetta.</p> |
| <i>Pienilmasto</i>                 | Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella osoitetut muutokset ovat kokonaisuuteen nähden niin pienet, että olennaisia muutoksia pienilmastoon ei aiheudu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Pohjavedet</i>                  | Asemakaavan laajennusalueen eteläosa kuuluu pohjaveden muodostumisalueeseen. Varsinaisen aluerajauksen sisäpuolelle sijoittuu ainoastaan asemakaavan laajennukselle osoitetun kerrostalokorttelin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

4.8.2014

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                             | pysäköintialue. Kaavaratkaisu ei aiheuta riskiä pohjavesille.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Luonnonsuojelu</i>                                       | Alueella ei ole havaittavissa tai tiedossa merkittäviä luonnonarvoja. Kaavaratkaisu ei myöskään heikennä olemassa olevia luonto-olosuhteita.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>5.5.3 Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Liikenneturvallisuus</i>                                 | Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen uudet ja muuttuvat liikennetietratkaisut pohjautuvat pääosin Ruskon keskustan kehittämissuunnitelman liikennesuunnitelmiin. Ko. suunnitelman tavoitteena on kehittää keskusta-alueen liikennettä turvallisemmaksi ja joutuisammaksi.<br><br>Vanhatien pp-alue (Maununtien risteyksen kohdalla olevan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa) on poistettu, jotta koululle tuleva saattoliikenne sujuisi helpommin ja turvallisemmin. |
| <i>Ihmisten elinolot ja terveys, ympäristön puhtaus</i>     | Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella pyritään parantamaan Ruskon keskustataajamaa ja elinolosuhteita siellä. Kaavaratkaisut eivät aiheuta riskiä ihmisten elinoloihin, terveyteen tai ympäristön puhtauteen.                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 5.6 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkinntät ja määräykset ovat kaavakartan liitteenä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti sen saatua lainvoiman.

### 6.2 Toteutuksen seuranta

Kunta valvoo rakennuslupien kautta alueen rakennusten ja ympäristörakentamisen sopeutumista alueen yleisilmeeseen.

4.8.2014

Tampereella 4.8.2014

**FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy**

Laatinut:

Pekka Seppänen  
ins. AMK

Tarkastanut:

Helena Ylinen  
arkkitehti, YKS-305