

LÄHTEENMÄEN ALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

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



704-11042016
16.12.2015

RUSKO, LÄHTEENMÄEN
ALUEEN ASEMAKAAVA JA
ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

RUSKO, LÄHTEENMÄEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 2
16.12.2015

Kaavatunnus: 704-11042016

Asemakaavan muutos koskee: korttelia 1014, maa- ja metsätalous- sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Korttelit 1014 (Osa) ja 1119 sekä virkistys-, katu- ja erityisaluetta.

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

Vireilletulosta ilmoitettiin 11.10.2013.

Kunnanhallitus hyväksyi 10.4.2015 päivätyn asemakaavan ja asemakaavan muutosluonnoksen ja päätti asettaa julkisesti nähtäville 4.5.2015 § 125.

Kaavaluonnos ja valmisteluaineisto julkisesti nähtävillä MRA:n 30 §:n mukaisesti 11.-29.5.2015

Kunnanhallitus hyväksyi 14.8.2015 päivätyn asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen 7.9.2015 § 196.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä MRL:n 65§ ja MRA:n 27 §:n mukaisesti 14.9.2015 - 13.10.2015.

Kunnanhallitus hyväksyi 30.11.2015 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen 14.12.2015 muutoksin § 278. Tarkistetun ehdotuksen päiväys on 16.12.2015.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä MRL:n 65§ ja MRA:n 27 §:n mukaisesti 4.1.2016 - 3.2.2016.

Kunnanhallitus hyväksyi 16.12.2015 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen 7.3.2016 § 48.

Kunnanvaltuusto hyväksyi 16.12.2015 päivätyn asemakaavan 11.4.2016 § 15.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kaavan muutosalue

Asemakaavan muutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle. Alueen länsiosassa on teollisuusalue ja loput aluetta halkaisevan Sikovuorentien pohjoispuolta on puustoista metsää (M). Tien eteläpuoli on kaavoittamatonta metsää. Idässä alue rajautuu Vahdontiehen.



Ilmakuva alueesta

Alueen koko on n. 5,16 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Rusko, Lähteenmäen asemakaava ja asemakaavan muutos 2. Tavoitteena on yritysalueiden laajentaminen.

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	5

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	7
3.2	Suunnittelutilanne	7

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.2	Vireilletulo	14
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	15
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	18

5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS

5.1	Kaavan rakenne	23
5.1.1	Mitoitus	24
5.3	Aluevaraukset	24
5.3.1	Korttelialueet	24
5.3.2	Muut alueet	25
5.4	Kaavan vaikutukset	26

5.5 Ympäristön häiriötekijät 27

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 28

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

Tilastokaavake

- | | |
|--|----|
| 1. Analyysikartta | 01 |
| 2. Asemakaavakartta | 02 |
| 3. Havainnekuva | 03 |
| 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | |

1.6 Kaavan taustaselvitykset

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Aluetta koskevat mm. seuraavat selvitykset:

- Turun lentoasema, lentomelualueet vuosina 1994 ja 2010, Ilmailulaitos A3/96
- Turun lentoasema, lentoliikenteen ennuste 2027, Karkean tason tarkastelu, Ilmailulaitos Finavian muistio 28.5.2009
- Pöyry Environment Oy, Ruskon eteläosan yleiskaava, luontoselvityksen täydennys 31.8.2007
- Turun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035, Varsinais-Suomen Liitto 2014
- Turun lentoaseman esterajoituspinnat, Finavia 13.8.2015

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallituksen kaavoituspäätös 5.11.2012 § 254.

Vireilletulosta ilmoitettiin 11.10.2013.

Kunnanhallitus hyväksyi 10.4.2015 päivätyn luonnoksen 4.5.2015.

Kaavaluonnos ja valmisteluaineisto julkisesti nähtävillä 11.-29.5.2015.

Kunnanhallitus hyväksyi 14.8.2015 päivätyn ehdotuksen 7.9.2015.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.9.2015 - 13.10.2015.

Kunnanhallitus hyväksyi 30.11.2015 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen 14.12.2015 muutoksin. Tarkistetun ehdotuksen päiväys on 16.12.2015. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.1.2016 - 3.2.2016.

Kunnanhallitus hyväksyi 16.12.2015 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen 7.3.2016.

Kunnanvaltuusto hyväksyi 16.12.2015 päivätyn asemakaavan 11.4.2016 § 15.

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen pinta-ala on 5,16 ha.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 12 962 k-m².

Asemakaavassa Sikovuorentien pohjoispuoleista korttelialuetta on laajennettu ja kadun eteläpuolelle on sijoitettu uusi kortteli. Kortteiden ja alueen vanhan pientaloasutuksen väliin jäävät lähivirkistysalueet.

Rakennusoikeus lisääntyy alueella 11 336 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen alkaa asemakaavan vahvistuttua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava laaditaan kartassa osoitetulle alueelle. Suunnittelualuetta rajaavat pohjoisessa pientaloalueet, pieni metsäalue ja pellot, idässä Vahdontie, etelässä Sikovuori ja sitä ympäröivät metsät sekä lännessä teollisuusalueet ja alueen läpi kulkeva Sikovuorentie.

Suunnittelualueella on suurimmaksi osaksi metsäaluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja luonnonolot

Alue on suurimmalta osalta kumpuilevaa metsämaastoa.

Alueelle laaditussa, Ruskon eteläosan yleiskaavaan liittyvässä luontoselvityksen täydennyksessä, Pöyry Environment Oy 2007, alueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain mukaisia luontokohteita.

Maaperä

Alueen maaperä kallioista, pintakerros kallion päällä on paikoin ohut. Alueen kaakkoisosassa on savikkoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alue on asumaton.

Yhdyskuntarakenne

Kaavoitettava alue rajautuu Lähteenmäen asuntoalueeseen sekä liike- ja teollisuusalueisiin.

Asuminen

Alueella ei ole asutusta, mutta rajautuu osittain asuntoalueisiin.

Palvelut

Kaikki kuntakeskuksen palvelut ovat noin kolmen kilometrin etäisyydellä alueesta. Kuntakeskuksessa on mm. kunnanvirasto, kaksi päiväkotia, kolme koulua, terveyskeskus, kirjasto, kirkkoherranvirasto, Ruskotalo ja päivittäistavarakauppoja. Lähteenmäen alueella vanhassa liikerakennuksessa toimii pitseria.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella toimivassa Turun Markiisi ja Peite Oy:ssä on noin kaksikymmentä työpaikkaa.

Virkistys

Alueen pohjoisosa ja tien eteläpuoli ovat puustoista metsää, joissa virkistyskäyttö on ohjaamatonta.

Liikenne

Alueen läpi itä-länsi-suunnassa kulkee Sikovuorentie, jota pitkin kulkee liikennettä sekä asuinalueille, että liike- ja teollisuusalueille. Pohjoiseen liittyy lyhyt Vesontie ja asuinalueen läpi kulkeva Koivutie. Vahdontie kulkee alueen itäpuolitse.

Rakennuskanta

Suunnittelualue on pääosin rakentamaton. Vesontien ja Sikovuorentien risteyksessä on teollisuushalli.

Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisen verkoston piirissä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen itäpuolella sijaitsee Turun lentokenttä. Lentokentän melualue ulottuu suunnittelualueelle (Lähde: Turun lentoasema, Lentomelualueet vuosina 1994 ja 2010, Ilmailulaitos A3/96 ja ennustepäivitys 2027). Ennustepäivityksessä Ilmailulaitos on arvioinut vuonna 1994 tehdyn meluselvityksen ajantasaisuutta ja todennut, että konelajijakaumassa melun kannalta ei ole tapahtunut merkittävää muutosta ja että kiitotie- ja vuorokausijakaumissa ei myöskään ole tapahtunut suurta muutosta,

operaatiot kiitotien suunnassa 26 (laskeutumiset idän suunnasta ja nousut lännen suuntaan) ovat vähentyneet hivenen, niistä päiväaikaiset laskeutumiset hivenen enemmän. Selvityksen johtopäätöksenä on, että nykyinen meluselvitys on ajan tasalla oleva selvitys, huolimatta joistakin konekalusto- tai liikennemäärämuutoksista.

Vahdontieltä kantautuu alueelle jonkin verran liikennemelua, alue on kuitenkin melualueen ulkopuolella. Sikovuorentien aiheuttama liikennemelu on pientä. Alueella ei ole muita ympäristöhäiriöitä.

3.1.4 Maanomistus



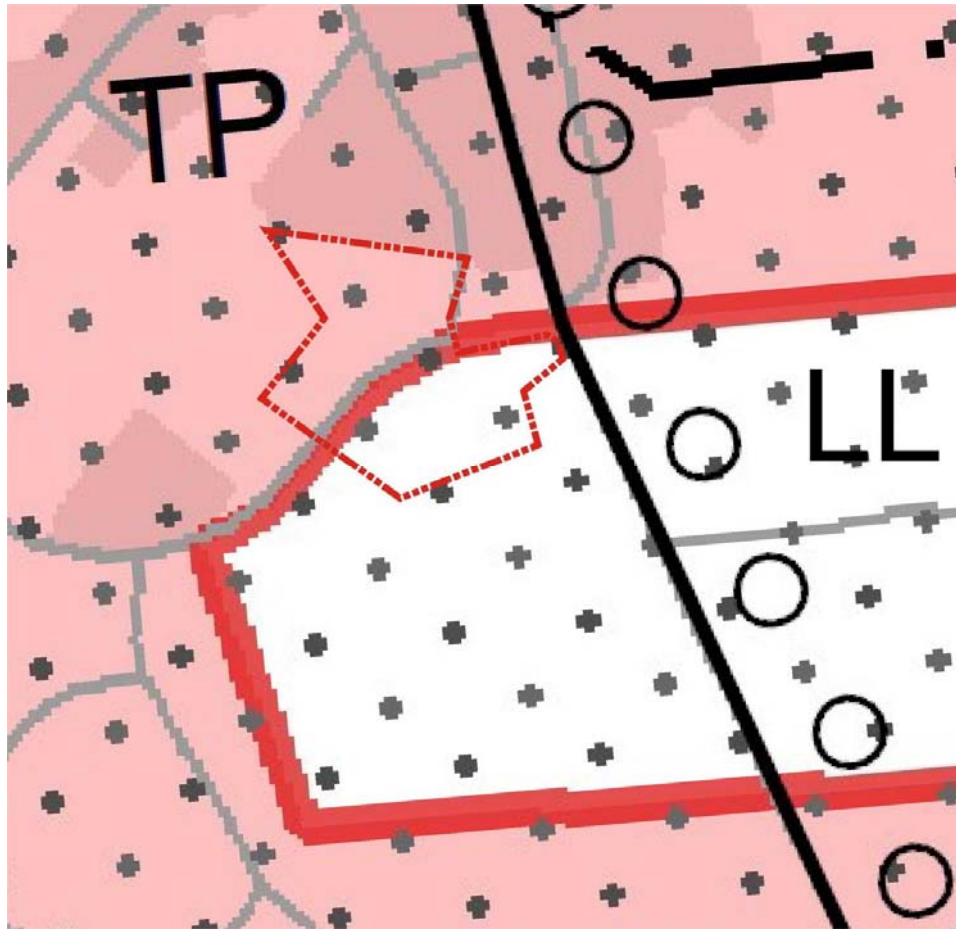
1. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:

- Olemassaolevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.
- Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.
- Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen. Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään.
- Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

2. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto:

- Alueidenkäytössä on turvattava olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien ratojen, maanteiden ja vesiväylien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä valtakunnallisesti merkittävien satamien ja lentoasemien sekä rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.
- Lentoasemien ympäristön maankäytössä tulee ottaa huomioon lentoliikenteen turvallisuuteen liittyvät tekijät, erityisesti lentoesteiden korkeusrajoitukset, sekä lentomelun aiheuttamat rajoitukset.

Maakuntakaava



Ote Maakuntakaavasta

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualueen pohjoispuoli on merkitty työpaikka-alueeksi (TP); "Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten ja yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita." Suunnittelumääräys: "Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriötä." Aluekohtainen suunnittelumääräys: "Rakentaminen tulee suunnitella niin, että se ei yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittävästi muuta Natura 2000-alueen Pomponrahka vesitaloutta." Alue on maakuntakaavan lentomelualueella Lden 55 dB, jonka suunnittelumääräyksenä on: "Lentomelualueelle ei saa sijoittaa uutta asutusta. Rajoitus ei estä olevan asutuksen säilymisen kannalta välttämättömiä rakentamis- ja korjaustoimenpiteitä."

Sikovuorentien eteläpuoli merkitty lentoliikenteen alueeksi (LL); "Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ilmaliikenteen alueet sekä niitä palvelevien toimintojen alueet. Aluekohtainen suunnittelumääräys: "Rakentaminen tulee suunnitella niin,

että se ei yksin tai yhdessä muiden hankkeiden tai suunnitelmien kanssa merkittävästi muuta Natura 2000-alue Pomponrahkan vesitaloutta.”

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan luonnos



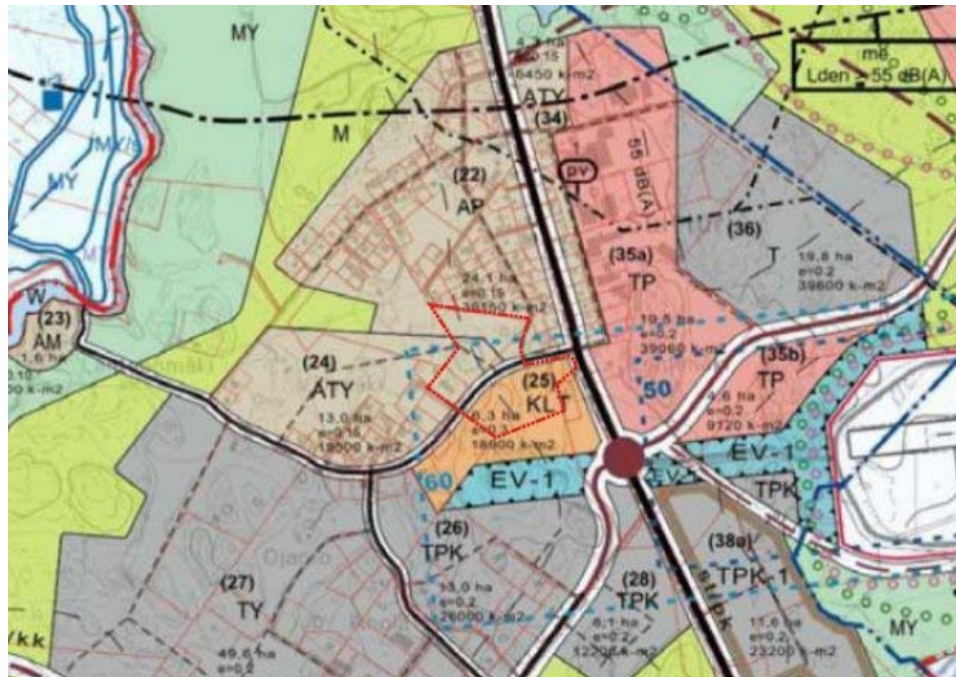
Ote taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan luonnoksesta

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan luonnoksessa 18.5.2015 on esitetty tievaraus Vahdontieltä vt 8:lle alueen eteläpuolelta. Tieyhteyden sijainnista on neuvoteltu puhelimitse ja sähköpostitse VS-liiton liikennesuunnittelijan kanssa 9.-10.4.2015. (Leppänen, Mustonen). Liikenneyhteys tulisi kulkemaan alueen eteläpuolella Vahdontien ja Härjän-ruopantien risteyksestä länteen ja se ei vaikuta asemakaava-alueeseen.

Yleiskaava

Yleiskaava ei ole voimassa alueella.

Osayleiskaavaluonnos



Ote osayleiskaavaluonnoksesta

Rusko eteläosan alueelle, lentokentän ympäristöön, ollaan laatimassa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Osayleiskaavaa laaditaan yhdessä Turun kaupungin kanssa. Viimeksi suunnitelmaa on käsitellyt Ruskon kaavoitus- ja rakennuslautakunta, joka on antanut lausunnon osayleiskaavaluonnoksesta (8.10.2009 § 98). Tällä hetkellä osayleiskaavasta laaditaan ehdotusta. Kaavaehdotuksen esille asettamisesta tullaan myöhemmin kuuluttamaan lehdissä, internetissä ja kunnan ilmoitustaululla.

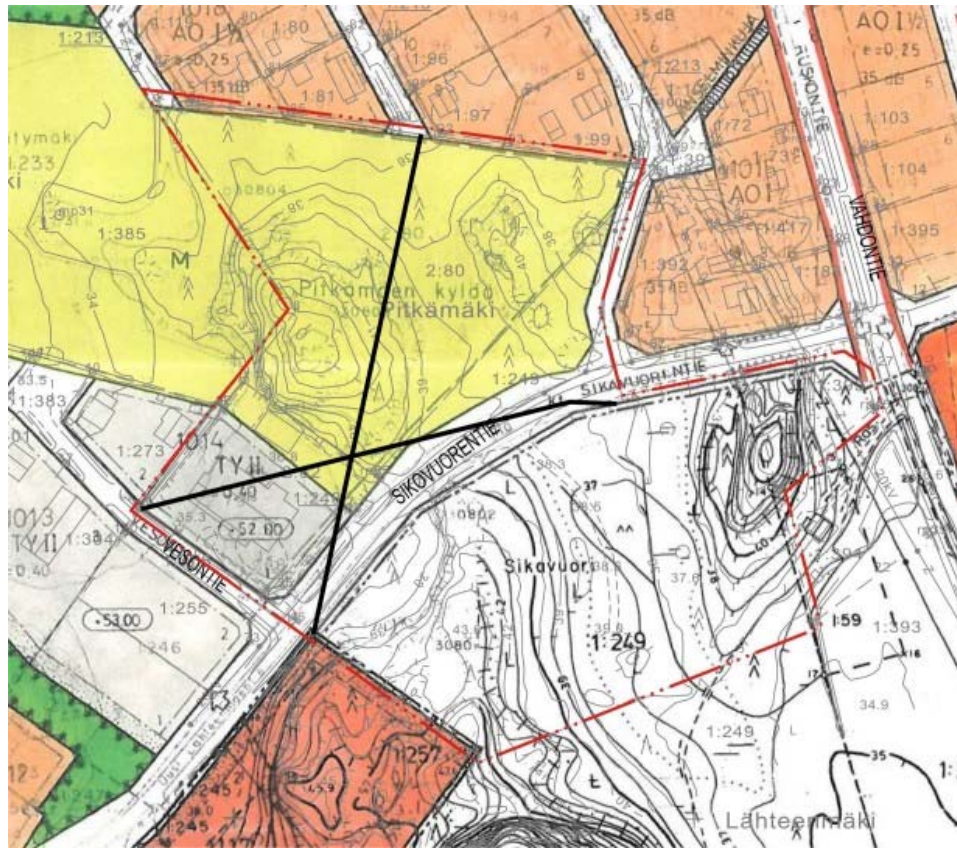
Alueen pohjoisosa on kaavaluonnoksessa merkinnällä AP; "Pientalovaltainen asuntoalue $e=0,15$ " ja ATY " Erillispientalojen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden korttelialue $e=0,16$ ". Sikovuorentien eteläpuolinen osa merkinnällä KLT ; "Toimistorakennusten ja pienteollisuuden alue $e=0,3$ ".

Alue on kokonaisuudessaan lentoliikenteen melualueella (paksu pistekatkoviiva); "Lentoliikenteen $L_{den} 55 \text{ dB (A)}$:n likimääräinen laskennallinen melualue (maakuntakaava 2004).", sekä osittain (ohut pistekatkoviiva); "Tieliikenteen 55 dB (A) :n likimääräinen laskennallinen melualue."

Alue on kokonaisuudessaan merkinnällä (sininen katkoviiva 60); "Lentokentän esteetön pintavarausalue $+60 \text{ m}$."

Sikovuorentie on merkitty mustalla viivalla, seututie/pääkatu.

Asemakaava



Ote alueen poistuvasta asemakaavasta

Kaavoitettava alue jakautuu kahteen osaan. Sikovuorentien eteläpuolisilta osilta alue on kaavoittamatonta ja pohjoispuoliselta osaltaan suurelta osin maa- ja metsätalousaluetta (M). Läntisin osa kuuluu teollisuusrakennusten korttelialueeseen (TY), "Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia."

Rakennusoikeutta alueella on 1 626 k-m² (e=0,40).

Suunnittelun alueen kaakkoisreunasta n. 200 metriä kaakkoon on Vahdotien ja Härjänruopantien risteys. Härjänruopantie toimii lentokentän pohjoispuolelle suunnitellun logistiikkakeskuksen läntisenä tulotienä. Se on tulevaisuudessa tarkoitus yhdistää Turun puolella Suihkarintiehen.

Rakennusjärjestys

Ruskon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Suunnittelun alueen tilat ovat maarekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset ja se on hyväksytty 25.9.2013, MML 2361/05 01 01/2013.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Maanomistus

Alue on lähes kokonaan Ruskon kunnan omistuksessa. Länsikulma on yksityisessä omistuksessa.

Muut aluetta koskevat selvitykset

Lentomeluselvitys

Lentomeluselvityksen (Turun lentoasema, Lentomelualueet vuosina 1994 ja 2010, Ilmailulaitos A3/96) mukaan lentokentän melualue ulottuu suunnittelualueelle. Alue on selvityksen mukaan vuoden 2010 L_{den} 55 dB alueella. Ilmailulaitos Finavian ennustepäivityksessä 2027 on arvioitu vuonna 1994 tehdyn meluselvityksen ajantasaisuutta ja todettu, että konelajijakaumassa melun kannalta ei ole tapahtunut merkittävää muutosta ja että kiitotie- ja vuorokausijakaumissa ei myöskään ole tapahtunut suurta muutosta. Operaatiot kiitotien suunnassa 26 (laskeutumis- ja nousut idän suunnasta ja nousut lännen suuntaan) ovat vähentyneet hivenen, niistä päiväaikaiset laskeutumis- ja nousut hivenen enemmän. Selvityksen johtopäätöksenä on, että meluselvitys on ajan tasalla oleva selvitys, huolimatta joistakin konekalustotai liikennemäärämuutoksista.

Turun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035



Turun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on esitetty Suihkarintien jatkaminen Vahdontielle. Risteyksestä länteen on tievaraus Raisioon vt 8:lle.

Turun lentoaseman esterajoituspinnat



Turun lentoaseman esterajoituspinnat

Finavialta saatiin 13.8.2013 Turun lentoaseman käyttöön esterajoituspinnat. Esterajoituspinnoissa on otettu huomioon kiitoradan laajentaminen länteen 300:lla metrillä. Esterajoituspinta vaihtelee suunnitteluvälillä +48,20 - +73,80 m, Korkeusjärjestelmä on N2000. Ruskon kunnassa käytettävä järjestelmä on N60. Korkeusjärjestelmien ero on 0,29 m, joten esterajoituspinnan korkeus N60-korkeusjärjestelmässä on +47,91 - +73,51 m.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt kunta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ruskon kunnanhallitus päätti käynnistää alueen asemakaavan muuttamisen 5.11.2012. Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy valittiin alueen suunnittelijaksi joulukuussa 2012.

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 11.10.2013.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos ja valmisteluaineisto olivat julkisesti nähtävillä 11.-29.5.2015

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.9.-13.10.2015 ja 4.1.2016 - 3.2.2016.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 5.12.2014.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on yritysalueiden laajentaminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta



Luonnos 1 havainnekuva 9.7.2014



Luonnos 1 9.7.2014



Luonnos 2 havainnekuva 9.7.2014

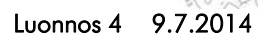
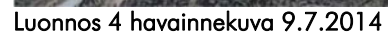
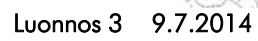


Luonnos 2 9.7.2014

Alueelle laadittiin neljä vaihtoehtoista luonnosta 9.7.2014. Kaikissa luonnoksissa on suojaviheralue Vahdontien reunassa sekä lähivirkistysalueet pohjoisreunalla asutusta vasten. Sikovuorentien eteläpuolelle on sijoitettu liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (KLT), jonka itä- ja länsireunoilla on lähivirkistysalueet. Pohjoisreunan lähivirkistysalueen länsireunassa on ohjeellinen leikkipaikka. Luonnoksissa 1 ja 2 Sikovuorentien pohjoispuolelle on lisätty uusi ympäristöhäiriöitä tuottamattomien teollisuusrakennusten kortteli. Korttelialuetta erottaa nykyisestä korttelista lähivirkistysaluekaista. Luonnoksessa 2 uusien kortteleiden keskellä on kadut käntöalueineen. Sekä Sikovuorentien etelä- että pohjoispuolen uusissa kortteleissa on kolme ohjeellista tonttia.



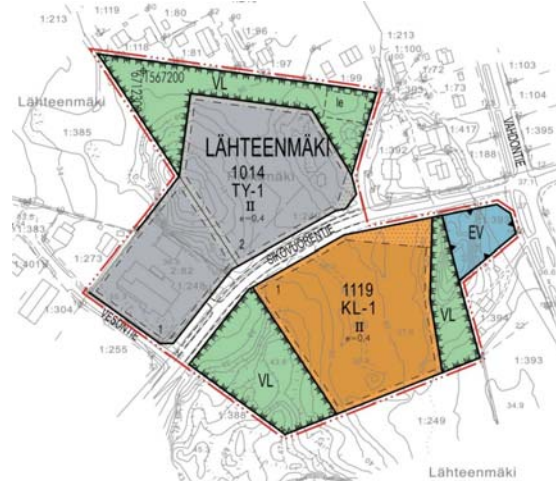
Luonnos 3 havainnekuva 9.7.2014



Luonnoksissa 3 ja 4 Sikovuorentien pohjoispuolella on yksi yhtenäinen kortteli. Luonnoksessa 4 kortteleiden keskellä on kadut kääntöalueineen. Kummankin kadun varrella on kolme ohjeellista tonttia.



Luonnos havainnekuva 21.11.2014

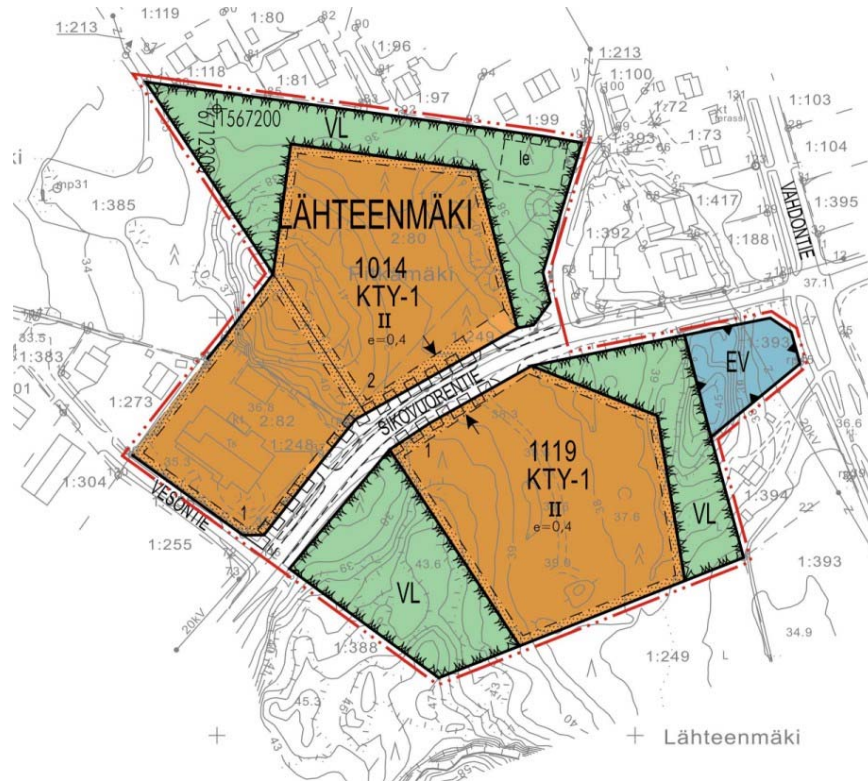


Luonnos 21.11.2014

Luonnos 3 valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi kunnanjohtaja Oikarisen kanssa käydyn neuvottelun johdosta. Sikovuorentien pohjoispuolella toimiva Turun Markiisi ja Peite Oy tarvitsee laajennustilaa tonttiinsa ja tämän vuoksi kahden Sikovuorentien pohjoispuolella olevan korttelin vaihtoehdot hylättiin. Tarvetta luonnoksen 4 uusille kaduille ei todettu olevan. Luonnoksen 3 pohjalta laadittiin uusi luonnos 21.11.2014. Siinä pohjoisreunan asutusta vastaan suojavyöhykkeenä olevaa lähivirkistysaluetta laajennettiin ja leikkipaikka siirrettiin paremmin saavutettavaan paikkaan. Tehokkuusluku, $e=0.4$, pysyi samana. Luonnos oli viranomaisneuvottelun 5.12.2014 materiaalina.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kunnanhallitus hyväksyi 10.4.2015 päivätyn asemakaavaluonnoksen 4.5.2015 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville.



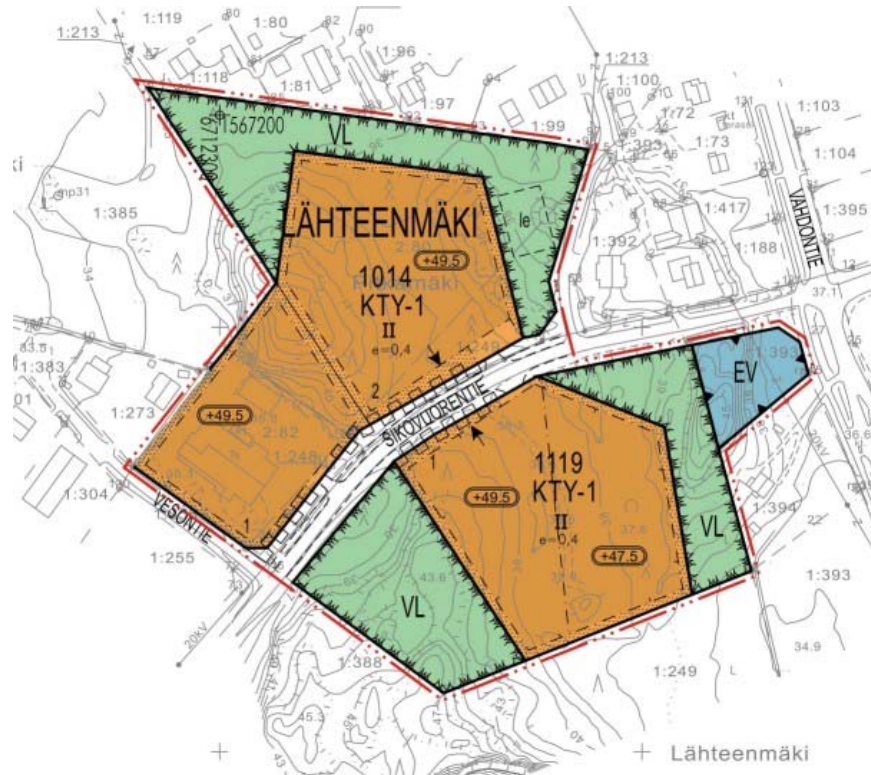
Asemakaavaluonnos 10.4.2015



Asemakaavaluonnos havainnekuva 10.4.2015

Asemakaavaluonnos 10.4.2015

Asemakaavaaluonnoksessa Sikovuorentien pohjoispuoleista korttelialuetta on laajennettu ja kadun eteläpuolelle on sijoitettu uusi kortteli. Kortteiden ja alueen vanhan pientaloasutuksen väliin jää lähivirkistysalueet. Asemakaavaaluonnoksessa 10.4.2015 on lisätty lähivirkistysaluetta alueen itäreunalle Sikovuorentien varteen suojavyöhykkeeksi kadun pohjoispuoleiselle pientaloasutukselle. Molempien kortteleiden korttelialuemerkinnät on muutettu toimitilarakennusten korttelialueiksi KTY-1. Alueelle on mahdollista sijoittaa mm. lentoliikennettä palvelevia toimintoja.



Asemakaavaehdotus 14.8.2015



Asemakaavaehdotus havainnekuva 14.8.2015

Asemakaavaehdotus 14.8.2015

Asemakaavaehdotuksessa Sikovuorentien pohjoispuoleista korttelialuetta on laajennettu ja kadun eteläpuolelle on sijoitettu uusi kortteli. Molempien korttelien korttelialuumerkintänä on toimitilarakennusten korttelialue KTY-1. Alueelle on mahdollista sijoittaa mm. lentoliikennettä palvelevia toimintoja. Kortteiden ja alueen vanhan pientaloasutuksen väliin jää lähivirkistysalueet.

Asemakaavaaluonnokseen 10.4.2015 verrattuna erillisiä määräyksiä on tarkennettu ja rakennusaloille on määritetty ylin korkeusasema. Sikovuorentien pohjoispuoleisen lähivirkistysalueen ohjeellista leikkipaikkaa on siirretty etelämmäksi.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 11 728 k-m², josta Sikovuorentien pohjoispuoleisessa korttelissa 6 963 k-m² ja eteläpuoleisessa korttelissa 4 765 k-m². Muutettavaan kaavaan verrattuna rakennusoikeus kasvaa alueella 10 102 k-m².

Asemakaavaehdotus 30.11.2015

Sikovuorentien eteläpuoleista uutta korttelialuetta on laajennettu lounaaseen verrattuna kaavaehdotukseen 14.8.2015. Rakennusoikeus on lisääntynyt 1234 k-m². Asemakaavaehdotukseen 14.8.2015 verrattuna erillisiä määräyksiä on myös tarkennettu.

Asemakaavaehdotus havainnekuva 16.12.2015

Asemakaavaehdotus 16.12.2015

Alueella on kortteli Sikovuorentien molemmin puolin. Kummankin korttelin korttelialuumerkintänä on toimitilarakennusten korttelialue KTY-1. Alueelle on mahdollista sijoittaa mm. lentoliikennettä palvelevia toimintoja. Kortteiden ja alueen vanhan pientaloasutuksen väliin jää lähivirkistysalueet.

Asemakaavaehdotukseen 30.11.2015 verrattuna erillisiä määräyksiä on tarkennettu katon ja julkisivujen osalta.

5.1.1 Mitoitus

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 12 962 k-m², josta Sikovuorentien pohjoispuoleisessa korttelissa 6 963 k-m² ja eteläpuoleisessa korttelissa 5 999 k-m². Poistuvaan kaavaan verrattuna rakennusoikeus kasvaa alueella 11 336 k-m².

Kaava-alue tuo toteutuessaan alueelle 55-220 työpaikkaa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

KORTTELIALUEET

KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhaiiriötä tuottamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kerrosalasta enintään 20 % saa käyttää tuotantoa palvelevien myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.

Alueella on kaksi toimitilarakennusten korttelialuetta KTY-1, joiden tehokkuusluku $e=0,4$. Kerrosluku on kaksi. Rakennusalat on rajattu väljästi mahdollistamaan erityyppisten rakennusten sijoittaminen alueelle. Rakennusaloja kiertävät istutettavat alueen osat. Sikovuorentien varressa katutilan muodostusta on edistetty nuolimerkinnöin, rakennukset on rakennettava kiinni Sikovuorentien puoleisiin rakennusalan rajoihin. Yhden rakennuksen rakentaminen kiinni rakennusalan reunaan on riittävä.

Korttelialueen reunassa merkintä jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää sileitä teräspeltikasetteja, punatiiltä tai rappausta. Profiilipeltiä ei saa käyttää. Määräyksellä pyritään varmistamaan rakentamisen laatua. Kortteleiden rakennukset muodostavat sisäntulon koko Lähteenmäen yritysalueelle.

Uudisrakennusten kattomuodon tulee olla joko pulpetti- tai harjakatto. Harjakaton harjan ja räystäiden välinen korkeusero ei saa ylittää puolta julkisivun korkeudesta. Julkisivun korkeutena pidetään vesikaton ja julkisivun leikkauspinnan korkeuseroa maanpinnasta. Katteena tulee käyttää tummanharmaata tai mustaa saumattua peltikatetta tai huopakatetta.

Alueen lentomelu on huomioitu määräyksessä: "Kaava-alueelle sijoitettavan työpaikkarakennuksen kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden tulee olla sellaisia, että ulko- ja sisämelutason erotus tuotanto- ja varastotiloissa on vähintään 32 dB ja toimisto- ja liiketiloissa vähintään 35 dB."

Ilmaliikenteen turvallisuus on huomioitu määräyksissä: "Korttelialueille ei saa sijoittaa toimintaa, joka savua, pölyä, irtainesta, säteilyä tai syttymisvaaraa aiheuttavana voi aiheuttaa vaaraa lentoliikenteelle. Alueen, rakennusten ja toiminnan valot eivät saa aiheuttaa erehtymisen mahdollisuutta tai vaaraa lentoliikenteen turvallisuudelle."

sekä "Korttelialueille ei saa rakentaa avolammikoita, jotka houkuttelevat lentoturvallisuutta vaarantavasti lintuja tai ne tulee kattaa verkoin tai langoin lintujen oleilun estämiseksi. Olemassa olevat lammikot tulee tarvittaessa poistaa". Lisäksi rakennusaloille on määriteltä rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.

Autopaikkoja on rakennettava:

- 1 ap/ 50 liike-k-m²
- 1 ap/ 70 toimisto-k-m²
- 1 ap/ 150 tuotanto-k-m²
- 1 ap/ 200 varasto-k-m²

5.3.2 Muut alueet

KATUALUEET

Sikovuorentien katualuetta on kavennettu pääosin 19 metrin levyiseksi lukuun ottamatta risteysalueita, joihin kaarteiden ja näkymien johdosta on jätetty levennykset. Katualueelle mahtuu tarvittaessa 6,5 metrin kadun lisäksi kolmen metrin kevyen liikenteen väylä ja riittävät lumitilat.

ERITYISALUEET

EV Suojaviheralue

Vahdontietä vastaan on alueen itäreunassa suojaviheralue EV.

VIRKISTYSALUEET

VL lähivirkistysalue

Alueella on kolme lähivirkistysaluetta. Pohjois- ja itäpuoleiset alueet toimivat suojana olevalle pientaloasutukselle. Pohjoisimman lähivirkistysalueen Koivutien reunaan on sijoitettu ohjeellinen leikkipaikka. Alueelle saa sijoittaa puistomuuntamon.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueen rakentaminen täydentää ja tiivistää yritysalueen yhdyskuntarakennetta.

Vaikutukset maisemaan

Osa metsäalueista tulee poistumaan uuden rakentamisen tieltä, joten alueen ilme muuttuu paljon. Maastonmuodot muuttuvat korttelialueiden maaston tasaamisen vuoksi. Uutta korttelimaata ympäröivät lähivirkistysalueet lieventävät maiseman muutosta.

Vaikutukset luontoon

Rakentaminen sijoittuu lähes kokonaan metsäalueille, joten korttelialueilta alkuperäinen luonto väistyy suurelta osin rakentamisen tieltä. Korttelialueilla alkuperäisluonto häviää, korttelialueet joudutaan louhimaan.

Vaikutukset liikenteeseen

Uusi liike/teollisuusrakentaminen tuo käyttötarkoituksesta riippuen Sikovuorentielle jonkin verran lisää sekä liikennettä. Liikenteen lisääntyminen ei vaikuta oleellisesti alueen turvallisuuteen, sillä liikennemäärät eivät kuitenkaan kasva huomattavasti. Ei vaikutuksia lentoliikenteeseen.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alueelle tuleva uusi rakennuskanta liitetään Ruskon kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä olemassa oleviin sähkö- ja puhelinverkkoihin.

Vaikutukset virkistykseen

Korttelit sijoittuvat metsäalueelle ja pienentävät virkistyskäytössä olevaa aluetta. Kortteiden reunoille jää lähivirkistysalueita suojaamaan nykyistä asutusta ja mahdollistamaan viheryhteyksiä ympäröiviin rakentamattomiin alueisiin.

Vaikutukset talouteen

Täydennysrakentaminen parantaa alueen työllisyyttä ja samalla lisää lähialueiden palvelujen käyttöastetta. Työpaikkojen ja palveluiden lisääntyminen voi houkutella paikkakunnalle uusia asukkaita.

Vaikutus terveyteen ja turvallisuuteen

Uudella rakentamisella ei ole suurta vaikutusta terveyteen tai turvallisuuteen. Lentomelu häiritsee ulko-oleskelua.

Ei vaikutuksia lentoliikenteen turvallisuuteen.

Mikäli asemakaavan muutos jäisi tekemättä, alue säilyisi metsätalouksikäytössä.

Vaikutus valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumiseen

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:

Kaavan muutoksessa hyödynnetään olemassa olevia yhdyskuntarakenteita. Alueen suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat on tunnistettu ja vaikutuksia ehkäistään. Asemakaavassa on meluntorjuntamääräys.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto:

Kaavamuutos ei vaikuta suoraan Turun lentoaseman toimintaedellytyksiin. Alueelle sijoittuva toiminta voi tukea Turun lentoaseman toimintaa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen lentomelu on huomioitu määräyksessä: "Kaava-alueelle sijoitettavan työpaikkarakennuksen kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden tulee olla sellaisia, että ulko- ja sisämelutason erotus tuotanto- ja varastotiloissa on vähintään 32 dB ja toimisto- ja liiketiloissa vähintään 35 dB."

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteutus alkaa todennäköisesti heti kaavan vahvistuttua.

Turussa

16.12.2015

Tarmo Mustonen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

Asemakaavoituksen seuranta		ELY		V-S ELY		
Asemakaavan tietojen täyttölomake		Täyttämispvm		16.12.15		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		LÄHTEENMÄEN ALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 2				
Kunta	RUSKO	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	704	Kunnan kaavatunnus		704-11042016		
Hyväksymispvm	11.04.2016	Vireille tulosta ilm. pvm				
Kaava-alueen pinta-ala	5,1641	Uusi ak:n pinta-ala		2,3188		
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala		2,8453		
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm Oma ranta	Muu	Lomarak. paikkojen lkm Oma ranta	Muu	
Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Aluevar.						
yhteensä	5,1642	100,0	12962,0		2,3188	11336,0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,2406	62,8	12962,0	0,40	3,2406	12962
T yhteensä	0,0000	0,0	0,0	0,00	-0,4065	-1626
V yhteensä	1,3823	26,8	0,0	0,00	1,3823	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3581	6,9	0,0	0,00	-0,0229	0
E yhteensä	0,1832	3,5	0,0	0,00	0,1832	0
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000	0,0	0,0	0,00	-2,0579	0
W yhteensä						
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Maan.til. yht.						
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. lkm±	muutos k-m ² ±
Suoj.rak.yht	0		0		0	0
asemakaava	0		0		0	0
muu	0		0		0	0

Asemakaavoituksen seuranta		ELY		V-S ELY		
Asemakaavan tietojen täyttölomake		Täyttämispvm		16.12.15		
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi		LÄHTEENMÄEN ALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 2				
Kunta	RUSKO	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	704	Kunnan kaavatunnus		704-11042016		
Hyväksymispvm	11.04.16					
Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Aluevar.						
yhteensä	5,1642		12962		2,3188	11336

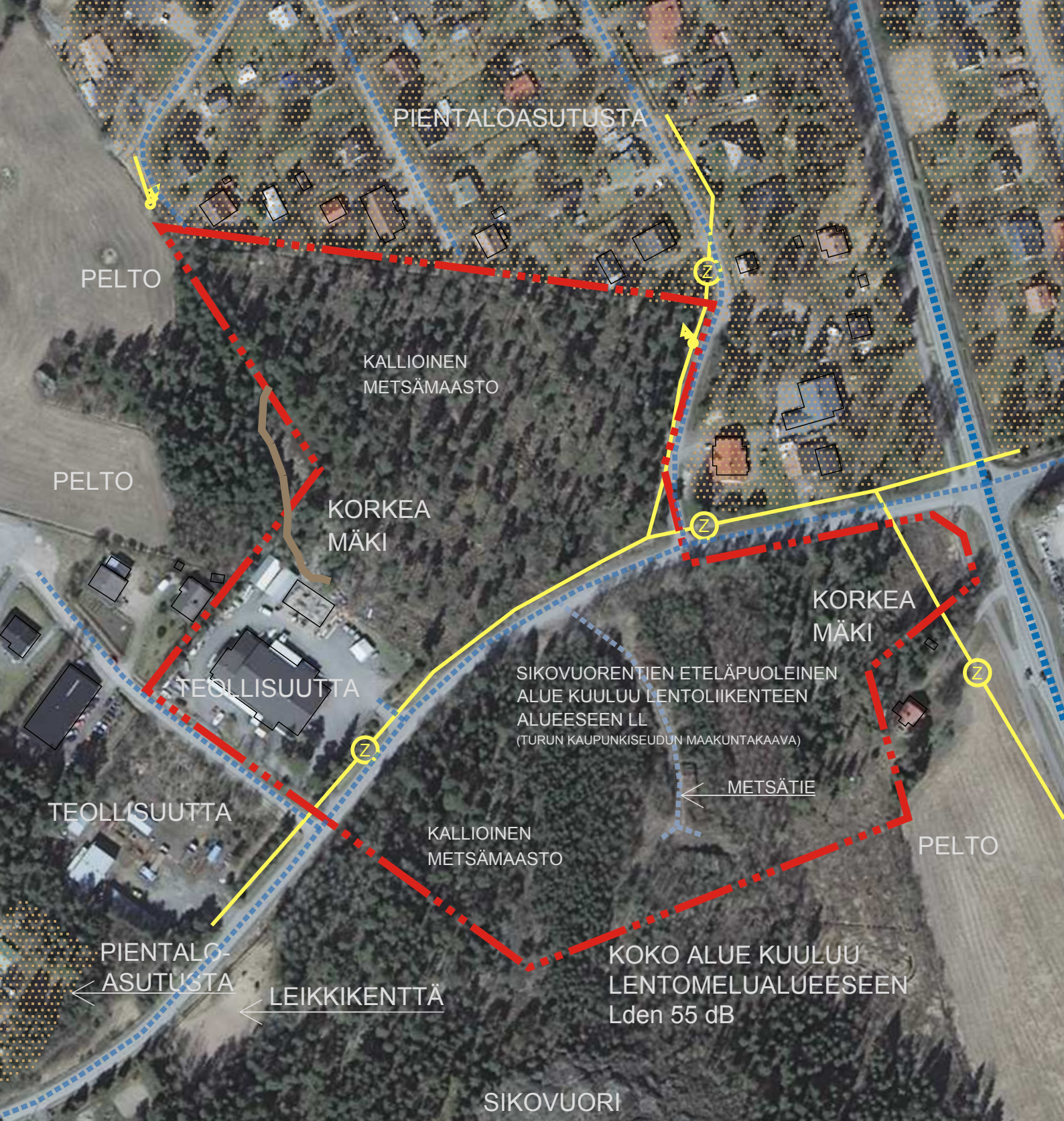
K yhteensä	3,2406	100,0	12962		3,2406	12962
KTY-1	3,2406	100,0	12962	0,40	3,2406	12962
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,4065	-1626
TY		0,0		0,00	-0,4065	-1626

V yhteensä	1,3823	100,0	0		1,3823	0
VL	1,3823	100,0		0,00	1,3823	
L yhteensä	0,3581	100,0	0		-0,0229	0
Kadut	0,3581	100,0		0,00	-0,0229	
E yhteensä	0,1832	100,0	0		0,1832	0
EV	0,1832	100,0		0,00	0,1832	

M yhteensä	0,0000	0,0	0		-2,0579	0
M		0,0		0,00	-2,0579	

Asemakaavoituksen seuranta		ELY		V-S ELY		
Asemakaavan tietojen täyttölomake		Täyttämispvm		16.12.15		
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi		LÄHTEENMÄEN ALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 2				
Kunta	RUSKO	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	704	Kunnan kaavatunnus		704-11042016		
Hyväksymispvm	11.04.2016					
Maanalaiset tilat						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Maan.til.yht.	0,0000		0		0,0000	0
maanal.tilat						
ma						
mav						
ma-LPY						
ma-LT						

Asemakaavoituksen seuranta		ELY		V-S ELY	
Asemakaavan tietojen täyttölomake		Täyttämispvm		16.12.15	
Asemakaavan tunnistetiedot					
Asemakaavan nimi		LÄHTEENMÄEN ALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 2			
Kunta	RUSKO	Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero	704	Kunnan kaavatunnus		704-11042016	
Hyväksymispvm	11.04.2016				
Rakennussuojelu					
	Suojeltujen rakennusten		Suojeltujen rakennusten muutos		
	lkm	Kerrosala k-m²	lkm±	muut. k-m²±	
Suoj.rak.yht.	0	0	0	0	
suojellut rak.					
asemakaava					
muu					



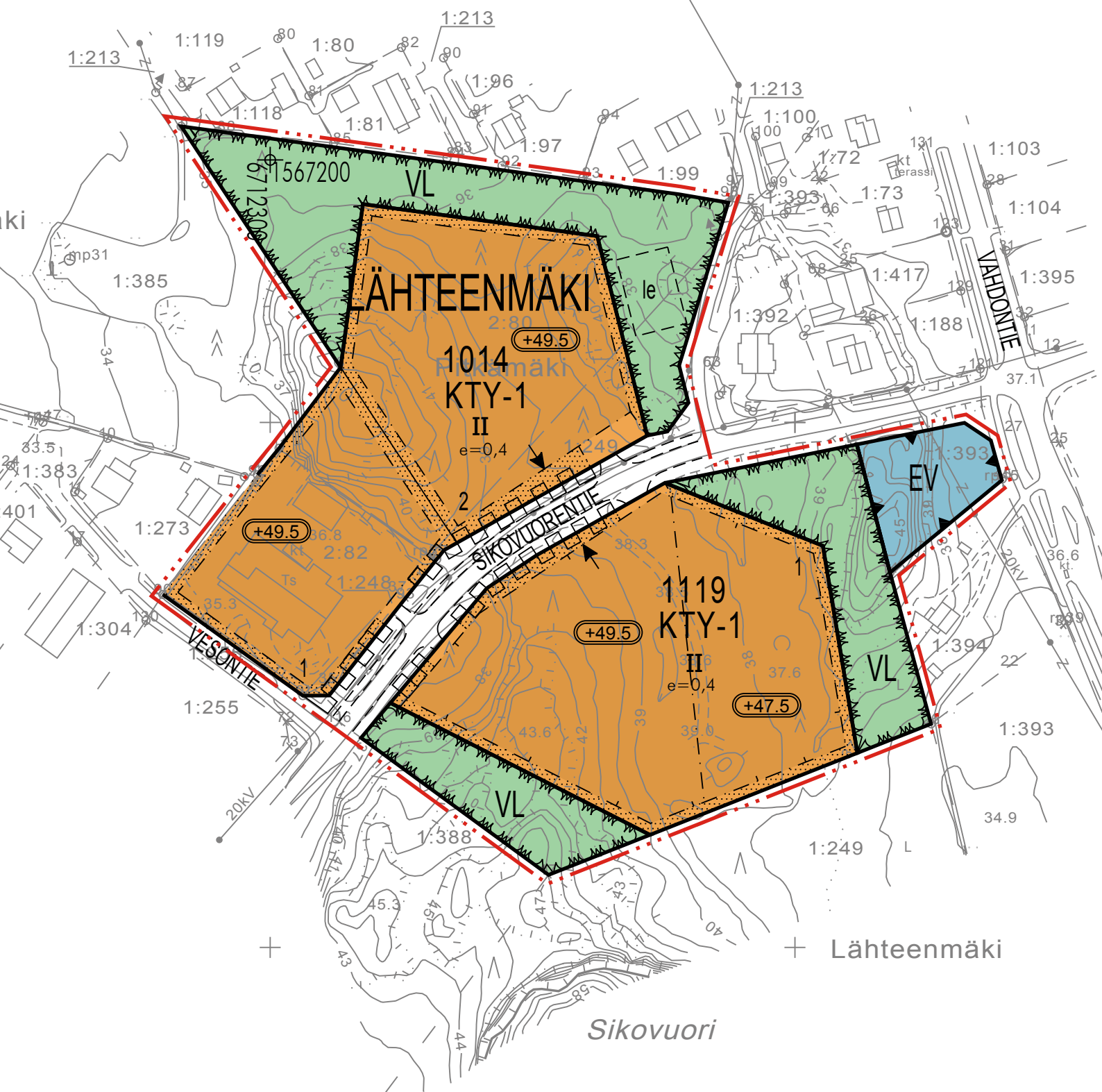
16.12.2015

01

RUSKO, LÄHTEENMÄEN ALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 2 ANALYYSIKARTTA

1:1000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



704-11042016
16.12.2015

02a

RUSKO, LÄHTEENMÄEN ALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY

LÄHTENMÄEN ALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 2 1 : 2000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
Korttelia 1014, maa- ja metsätalous- sekä katualuetta.

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
Kortteli 1014 (osa), kortteli 1119 sekä virkistys-, katu- ja erityisaluetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Toimitilarakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kerrosalasta enintään 20 % saa käyttää tuotantoa palvelevien myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.



Lähivirkistysalue.



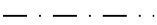
Suojaviheralue.



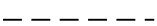
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



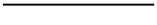
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Ohjeellinen tontin raja.

LÄHT
1014

Kunnanosan nimi.

1

Ohjeellinen tontin numero.

SIKO

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

II

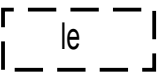
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun

e=0,4

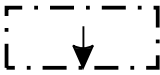
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



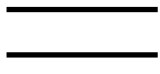
Ohjeellinen leikki- tai oleskelualueeksi varattu alueen osa.



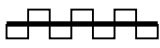
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



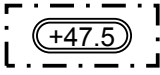
Istutettava alueen osa.



Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.

ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

-Julkisivumateriaalina tulee käyttää sileitä teräspeltikasetteja, punatiiltä tai rappausta. Profiilipeltiä ei saa käyttää.

-Uudisrakennusten kattomuodon tulee olla joko pulpetti- tai harjakatto. Harjakaton harjan ja räystäiden välinen korkeusero ei saa ylittää puolta julkisivun korkeudesta. Julkisivun korkeutena pidetään vesikaton ja julkisivun leikkauspinnan korkeuseroa maanpinnasta. Katteena tulee käyttää tummanharmaata tai mustaa saumattua peltikatetta tai huopakatetta.

-Rakennusalan reunoille joissa on nuolimerkintä on rakennettava kiinni vähintään yksi rakennus.

-Kaava-alueelle sijoitettavan työpaikkarakennuksen kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden tulee olla sellaisia, että ulko- ja sisämelutason erotus tuotanto- ja varastotiloissa on vähintään 32 dB ja toimisto- ja liiketiloissa vähintään 35 dB.

-Korttelialueille ei saa sijoittaa toimintaa, joka savua, pölyä, irtoainesta, säteilyä tai syttymisvaaraa aiheuttavana voi aiheuttaa vaaraa lentoliikenteelle. Alueen, rakennusten ja toiminnan valot eivät saa aiheuttaa erehtymisen mahdollisuutta tai vaaraa lentoliikenteen turvallisuudelle.

-Korttelialueille ei saa rakentaa avolammikoita, jotka houkuttelevat lentoturvallisuutta vaarantavasti lintuja tai ne tulee kattaa verkoin tai langoin lintujen oleilun estämiseksi. Olemassa olevat lammikot tulee tarvittaessa poistaa.

-Lähivirkistysalueelle saa sijoittaa puistomuuntamon.

-Autopaikkoja on rakennettava:

1 ap/ 50 liike-k-m²
1 ap/ 70 toimisto-k-m²
1 ap/ 150 tuotanto-k-m²
1 ap/ 200 varasto-k-m²

Pohjakartta on hyväksytty MML 2361/05 01 01/2013
Asemakaava on hyväksytty Ruskon kunnanvaltuustossa 11.04.2016 §15.

16.12.2015

02b

RUSKO, LÄHTENMÄEN
ALUEEN ASEMAKAAVA JA
ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

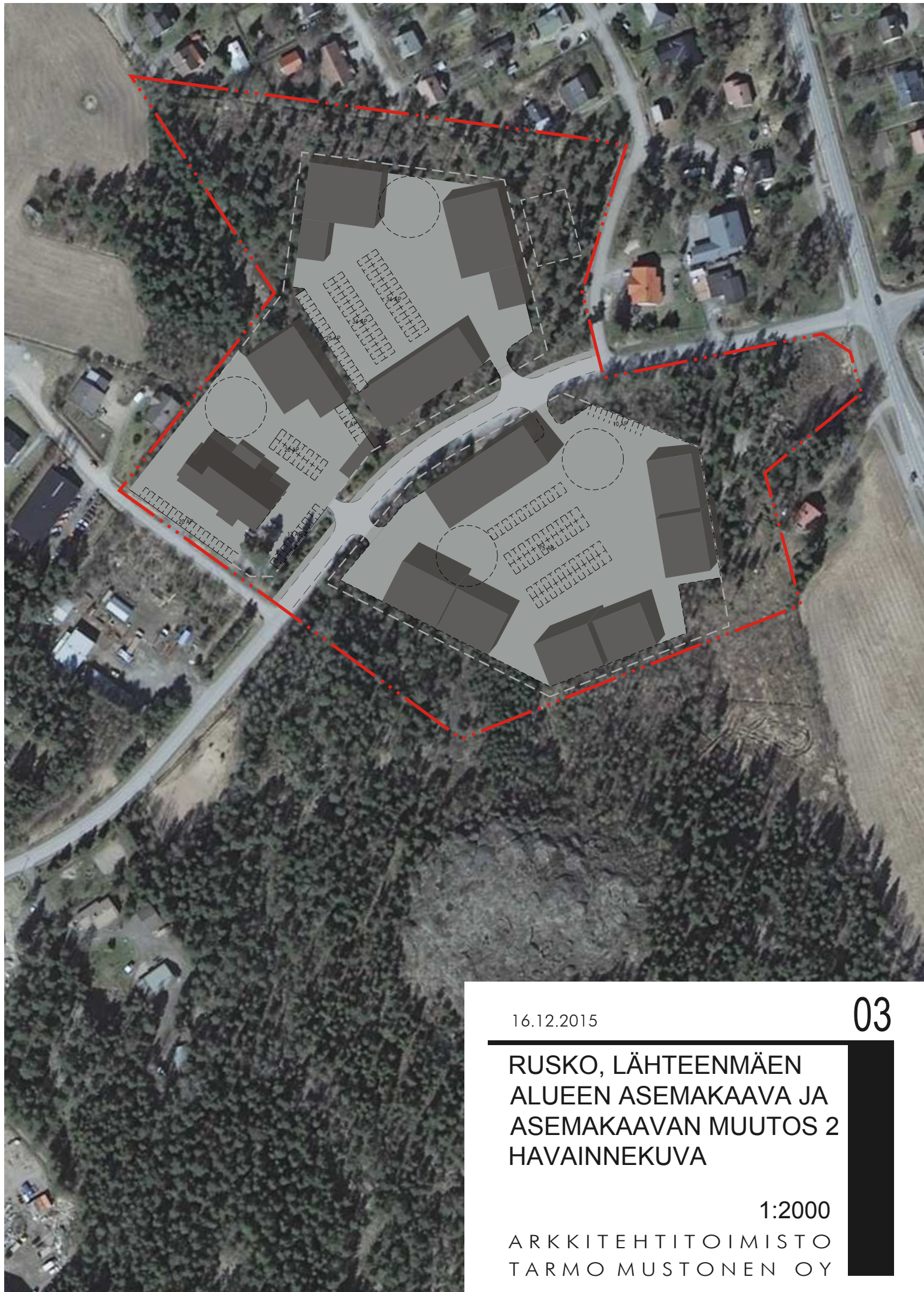
Turussa 16. päivänä joulukuuta 2015

Tarmo Mustonen
arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



16.12.2015

03

RUSKO, LÄHTENMÄEN
ALUEEN ASEMAKAAVA JA
ASEMAKAAVAN MUUTOS 2
HAVAINNEKUVA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



RUSKON KUNTA

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 10.04.2015

RUSKO, LÄHTEENMÄEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt kunta.

Suunnittelualue



Suunnittelualue

Asemakaava laaditaan kartassa osoitetulle alueelle. Suunnittelualuetta rajaavat pohjoisessa pientaloalueet, pieni metsäalue ja pellot, idässä Vahdantie, etelässä Sikovuori ja sitä ympäröivät metsät sekä lännessä teollisuusalueet ja alueen läpi kulkeva Sikovuorentie.

Suunnittelualueella on suurimmaksi osaksi metsäaluetta.

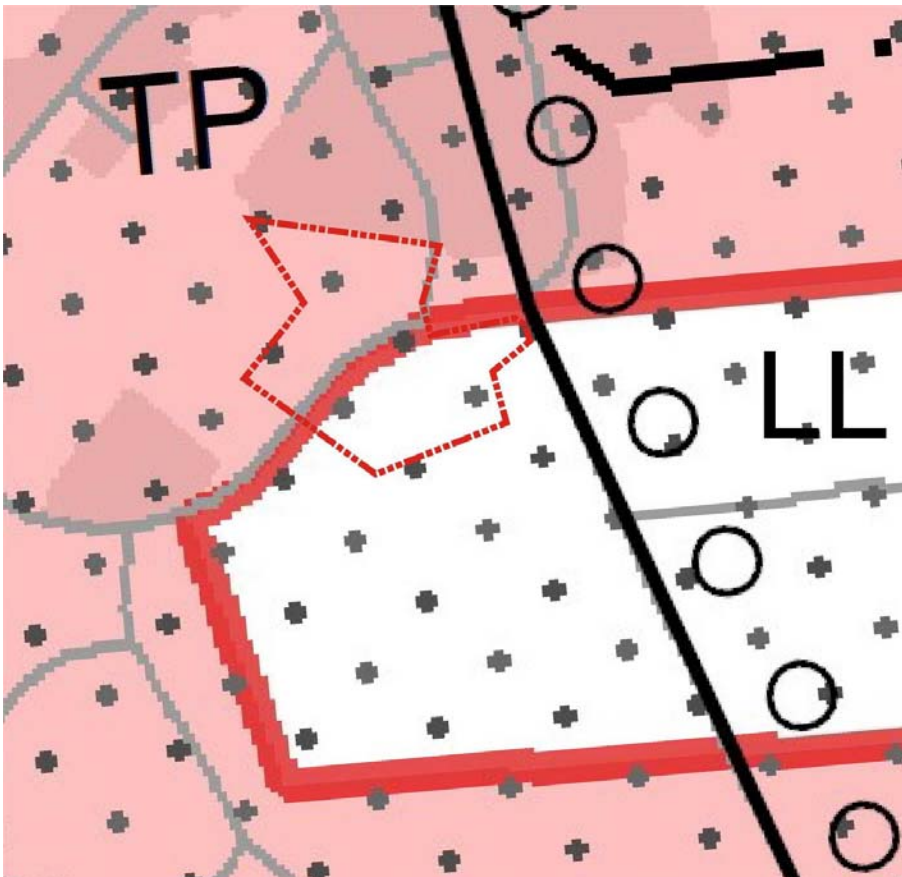


Ilmakuva

Alueen koko on 5,16 ha.

Suunnittelutilanne

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava



Ote Maakuntakaavasta

Alue on maakuntakaavan lentomelualueella Lden 55 dB, jonka suunnittelumääräyksenä on: "Lentomelualueelle ei saa sijoittaa uutta asutusta. Rajoitus ei estä olevan asutuksen säilymisen kannalta välttämättömiä rakentamis- ja korjaustoimenpiteitä."

Rusko eteläosan alueelle, lentokentän ympäristöön, ollaan laatimassa oikeusvaiutteista osayleiskaavaa. Osayleiskaavaa laaditaan yhdessä Turun kaupungin kanssa. Viimeksi suunnitelmaa on käsitellyt Ruskon kaavoitus- ja rakennuslautakunta, joka on antanut lausunnon osayleiskaavaluonnoksesta (8.10.2009 § 98). Tällä hetkellä osayleiskaavasta laaditaan ehdotusta. Kaavaehdotuksen esille asettamisesta tullaan myöhemmin kuuluttamaan lehdissä, internetissä ja kunnan ilmoitustaululla.

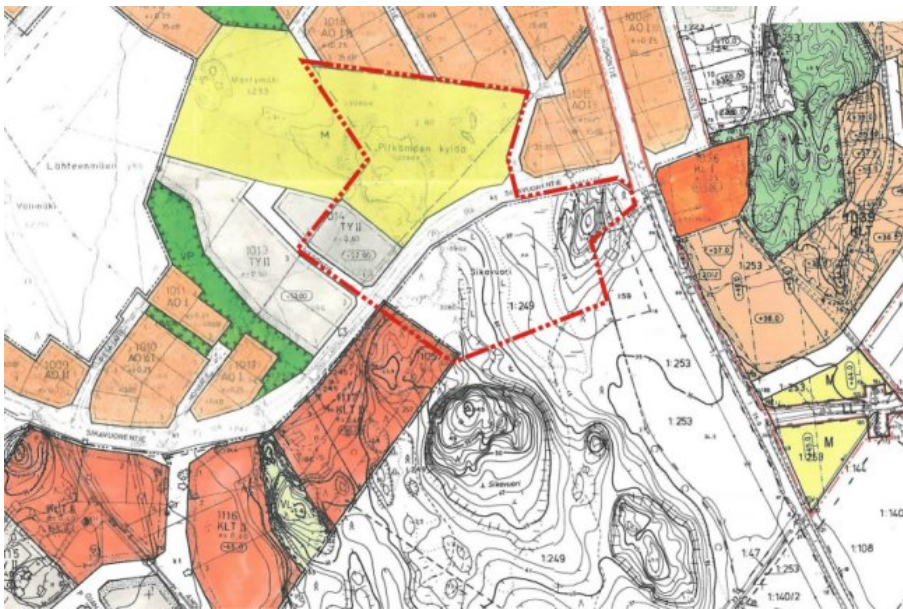
Alueen pohjoisosa on kaavaluonnoksessa merkinnällä AP; "Pientalovaltainen asuntoalue $e=0,15$ ", länsiosa osa merkinnällä ATY; "Erillispientalojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alue $e=0,16$ " ja Sikovuorentien eteläpuolinen osa merkinnällä KLT; "Toimistorakennusten ja pienteollisuuden alue $e=0,3$ ".

Alue on kokonaisuudessaan lentoliikenteen melualueella (paksu pistekatkoviiva); "Lentoliikenteen L_{den} 55 dB (A):n likimääräinen laskennallinen melualue (maakuntakaava 2004).", sekä osittain (ohut pistekatkoviiva); "Tieliikenteen 55 dB (A):n likimääräinen laskennallinen melualue."

Alue on kokonaisuudessaan merkinnällä (sininen katkoviiva 60); "Lentokentän esteetön pintava-rausalue +60 m."

Sikovuorentie on merkitty mustalla viivalla, seututie/pääkatu.

Asemakaava



Ote asemakaavasta

Kaavoitettava alue jakautuu kahteen osaan. Sikovuorentien eteläpuolisilta osilta alue on kaavoittamatonta ja pohjoispuoliselta osaltaan suurelta osin maa- ja metsätalousaluetta (M). Läntisin osa kuuluu teollisuusrakennusten korttelialueeseen (TY), "Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia."

Maanomistus

Alue on lähes kokonaan Ruskon kunnan omistuksessa. Länsikulma on yksityisessä omistuksessa.

Kaavatyön tavoitteet

Tavoitteena on yritysalueiden laajentaminen.

Kaavatyön vaikutusten arviointi

Kaavatyön vaikutusten arvioinnissa vertailukohtana voidaan pitää sitä, että alueella ei tapahdu muu-

toksia eli ns. 0 -vaihtoehtoa.

Asemakaavaa valmisteltaessa arvioidaan muutoksesta aiheutuvia vaikutuksia:

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

-vaikutukset maisemakuvaan

-vaikutukset luonnonympäristöön (luonnonoloihin)

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

Alueelle tullaan laatimaan luontoselvitys.

Osalliset

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

Viranomaiset ja lausunnonantajat: Kunnan eri hallintokunnat, Caruna Oy, Turun Museokeskus, Turun kaupunki, Trafi, Finnavia, Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus osallistuvat kaavatyöhön omien toimialojensa osalta.

Kaavantöön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

1. Kaavoittaja selvittää lähtökohdat ja perustiedot sekä valmistelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jotka kunnanhallitus hyväksyy.

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

2. Kaavoittaja valmistelee asemakaavaluonnoksen, jotka kunnanhallitus hyväksyy.

- Valmisteluaineisto sekä asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos ovat nähtävillä kunnanvirastossa os. Vanhatie 5, Rusko
- Kuntalaiset ja osalliset voivat esittää mielipiteen suullisesti tai mielellään kirjallisesti, yhteystiedot ovat tekstin lopussa
- Luonnosjakeluun kuuluvat päättäjien ja johtavien virkamiesten lisäksi Varsinais-Suomen ELY-keskus, Turun Museokeskus, Turun kaupunki, Trafi, Finnavia, Varsinais-Suomen liitto ja Caruna Oy
- Luonnoksesta pyydetään lausunto Ruskon kunnan lautakunnilta

3. Mielipiteet ja kaavoittajan vastineet niihin käsitellään kunnanhallituksessa

4. Kaavoittaja valmistelee ehdotuksen hyväksytyn luonnoksen pohjalta

- Saatujen mielipiteitten jälkeen valmistellaan asemakaavan muutosehdotus, joka viedään kunnanhallitukseen
- Ehdotuksesta pyydetään lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Turun Museokeskukselta, Turun kaupungilta, Trafilta, Finnavialta, Varsinais-Suomen liitolta, Caruna Oy:ltä ja Ruskon kunnan lautakunnilta

5. Lausuntojen ja mielipiteiden vuoksi tehdään mahdolliset muutokset ehdotukseen

- Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu

6. Kunnanhallitus hyväksyy ehdotuksen

7. Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

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

- Niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavan nähtävilläoloaikana ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään kirje, jossa on kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

9. Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan

- Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ilmoittaneet osoitteensa.
- Kunta lähettää voimaan tulleen asemakaavan MRA 95.2 §:ssä mainituille tahoille. Kunta lähettää viivytyksettä asemakaavan hyväksymistä koskevan päätöksen, kaavakartan ja selostuksen tiedoksi Varsinais-Suomen ELY-keskukselle.

10. Kaava saa lainvoiman

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

YHTEYSTIEDOT

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

ma-ke klo 8.30 - 15.30

torstai 8.30 - 17.00

perjantai 8.30 - 14.00

Osoite:

Vanhatie 5

21290 Rusko

KAAVOITUKSEN YHTEYSHENKILÖINÄ TOIMII:

Kunnanjohtaja Arto Oikarinen
email: etunimi.sukunimi@rusko.fi

puh. 02-439 3520

KAAVAN LAATIJANA TOIMII:

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy
Tarmo Mustonen, arkkitehti SAFA,

puh. 02-2424 963

Lehmustie 27 A 20720 Turku
e-mail: etunimi.sukunimi @ark-mustonen.fi

VASTINELUETTELO

30.11.2015

Rusko, Lähteenmäen alueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavoituspäättös kunnanvaltuusto 5.11.2012

Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos 10.4.2015 julkisesti nähtävillä 11.5. – 29.5.2015

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 14.8.2015 julkisesti nähtävillä 14.9. – 13.10.2015

Jätetyt mielipiteet ja lausunnot

Mielipiteen tai lausunnon jättäjä ja jättöaika	Osallisuusperuste	Mielipide tai lausunto	Vastine
Caruna Oy Sähkönjakeluverkosto 18.5.2015	Lausuntopyyntö	Uutta kaavaa varten pyydämme merkitsemään kaavaan paikan puistomuuntamolle, esim. VL-alueelle Koivutien varteen nykyisen pylväsmuuntamon tuntumaan. Jos olemassa olevia sähköjohtoja joudutaan siirtämään, siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.	Paikka puistomuuntamolle lisätään.
Ruskon kunnan kaavoitus- ja rakennuslautakunta 21.5.2015	Lausuntopyyntö	- Julkisivumateriaalina tulee käyttää teräspeltikasetteja peltiä, punatiiltä tai rappausta. - Uudisrakennusten kattomuodon tulee olla joko pulpetti- harja- tai tasakatto. - Ulkokuoren ääneneristyskyvyn lentomelua vastaan on oltava työtiloissa vähintään 32 dB ja toimistoissa vähintään 35 dB. - Poistetaan määräys ”rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni”, koska tontit ovat ohjeellisena ja rakentaminen muodostuu lohkomisen kautta.	Julkisivumääräyksen teräspeltikasetteja ei vaihdeta peltiin koska se mahdollistaisi taajamakuvallisesti huonon teräsprofiilipellin käyttämisen julkisivuissa. Pulpettikattoa ei vaihdeta harjakattoon koska ainakin osasta rakennuksista on todennäköisesti tulossa syvärunkoisia. Tällöin katosta tulee suhteettoman suuri ja rakennuksesta epäsuhtainen. Kattomuodon vaihtamisen sijaan määritellään vesikaton ylin korkeusasema. Työtilojen ulko- ja sisämelutasojen erotus vähintään 35 dB lasketaan työtilojen osalta 32 dB:iin. Jotta Sikovuorentien tilanrajaus olisi riittävä, tulee rakennuksia sijoittua kadun varteen kiinni. Nuolimerkintää ei poisteta. Se ei estä korttelialueiden jakamista tonteiksi.

VASTINELUETTELO

30.11.2015

Rusko, Lähteenmäen alueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Ruskon kunnan tekninen lautakunta 21.5.2015	Lausuntopyyntö	Ei huomautettavaa.	-
Finavia 29.5.2015	Lausuntopyyntö	Lähteenmäen asemakaavan muutosluonnoksen alue sijoittuu Turun lentoaseman kiitotien länsipään jatkeen välittömään läheisyyteen. Maakuntakaavassa asemakaavan muutoksen kohde on osittain LL-alueen sisäpuolella. Finavia varautuu Turun lentoaseman kiitotien jatkamiseen 300 m lanteen. Jatketun kiitotien lähestymis-valolinjan ja lähestymis-sektorin ja esterajoituspintojen n. 10 m: n korkeustasoon asti rajattava alue esitetään merkittäväksi lento-liikenteen alueeksi (LL). Kohde on kokonaan Lden 55 dB ylittävällä alueella. Lentoliikenteen meluvaikutuksien kannalta Finavia puoltaa kaavan muuttamisen teollisuuskäyttöön. Asemakaavassa tulee huomioida lentoaseman esterajoitukset. Finavia tulee toimittamaan 300 metrillä länteen jatketun kiitotien huomioon ottavat esterajoituspintatiedot Ruskon kunnalle tässä ja kaikissa muissakin kaavoissa huomioon otettaviksi maankäyttöä suunniteltaessa ja rakennuslupia myönnettäessä. Finavia tarkastaa myös lentoaseman pelastustien mahdollisen jatkamistarpeen kiitotien jatkeella. Nämä suunnittelutyöt Finavia arvioi saavan toimitettu Ruskon kunnalle kesäkuun 2015 kuluessa. Finavia edellyttää, että lentoaseman läheisyyteen sijoittuva toiminta ei millään tavalla vaaranna lentoturvallisuutta (ilmailulaki 864/2014, 159 §).	Esterajoitukset huomioidaan määrittelemällä rakennusten vesikaton ylin korkeusasema.

VASTINELUETTELO

30.11.2015

Rusko, Lähteenmäen alueen asemakaava ja asemakaavan muutos

		Kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä kohtaan erinäisiä määräyksiä ehdotetaan lisättäväksi seuraavaa: "Korttelialueille ei saa sijoittaa toimintaa, joka savua, pölyä, irtoainesta, säteilyä tai syttymisvaaraa aiheuttavana voi aiheuttaa vaaraa lentoliikenteelle. Alueen, rakennusten ja toiminnan valot eivät saa aiheuttaa erehtymisen mahdollisuutta tai vaaraa lentoliikenteen turvallisuudelle." sekä "Korttelialueille ei saa rakentaa avolammikoita, jotka houkuttelevat lentoturvallisuutta vaarantavasti lintuja tai ne tulee kattaa verkoin tai langoin lintujen oleilun estämiseksi. olemassa olevat lammikot tulee tarvittaessa poistaa."	Määräykset lisätään asemakaavaan.
Varsinais-Suomen ELY-keskus 1.6.2015	Lausuntopyyntö	Tieliikenneyhteyden toteuttaminen tulee kaavoituksessa huomioida. Yleiskaavoituksessa tai asemakaavan yhteydessä tulee selvittää kulkisiko tie Sikovuorentien kautta vai voiko sen toteuttaa esim. etelämpää Harjanruopantien kohdalta.	Tieyhteyden sijainnista on neuvoteltu puhelimitse ja sähköpostitse VS-liiton liikennesuunnittelijan kanssa 9.-10.4.2015. (Leppänen, Mustonen). Liikenneyhteys tulisi kulkemaan alueen eteläpuolella Vahdontien ja Härjänruopantien risteyksestä länteen ja se ei vaikuta asemakaava-alueeseen.

VASTINELUETTELO

30.11.2015

Rusko, Lähteenmäen alueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Varsinais-Suomen liitto 22.6.2015	Lausuntopyyntö	Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, eli suunnittelua ohjaa maakuntakaava. Suunnittelualue sijaitsee osin maakuntakaavan LL-alueella, joka on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävän ilmaliiikenteen alue sekä niitä palvelevien toimintojen alue. Liitto katsoo, että alue on ensisijaisesti varattava ilmaliiikenteen ja sitä palvelevien toimintojen käyttöön. Alue voidaan kuitenkin osoittaa asemakaavalla osin muuhun tarkoituksenmukaiseen käyttöön, mikäli ilmailuliikenneviranomaisen puoltaa tätä, eivätkä alueelle sijoitettavat toiminnot vaaranna lentoliikenteen kehittämistä nyt tai tulevaisuudessa pitkälläkään aikajänteellä. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualueen tuntumaan on osoitettu uusi tieliikenteen yhteystarve. Lisäksi Vahdontien ja valtatie 9 välinen tieliikenteen yhteystarve on korvattu merkinnällä uusi yhdystie. Nämä tieliikenneyhteydet tulee ottaa suunnittelussa huomioon.	Finavian lausunnon mukaan aluetta voidaan käyttää asemakaavassa suunniteltuun tarkoitukseen. Tieyhteyden sijainnista on neuvoteltu puhelimitse ja sähköpostitse VS-liiton liikennesuunnittelijan kanssa 9.-10.4.2015. (Leppänen, Mustonen). Liikenneyhteys tulisi kulkemaan alueen eteläpuolella Vahdontien ja Härjänruopantien risteyksestä länteen ja se ei vaikuta asemakaava-alueeseen.
--	-----------------------	---	---

VASTINELUETTELO

30.11.2015

Rusko, Lähteenmäen alueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Rusi, Kaija Koivutie 21	Lähialueen asukkaita	Ehdotuksen mukainen asemakaava tulee huomattavasti muuttamaan Pohjoispuolen pientaloalueen asumisviihtyvyyttä. Uuden kaavan myötä Sikovuorentien liikenne lisääntyy ja äänet kuuluvat hyvin pientaloalueelle.	Asemakaavaluonnoksessa leikkipaikka oli siirretty turvallisemmalle paikalle, vähän liikennöidyn kadun varteen.
Rusi, Sofia Koivutie 21			
Rusi, Kimmo Koivutie 9			Ohjeellista leikkipaikkaa siirretään etelämmäksi.
Hörkkö, Minna Koivutie 9		Kannanotto koskee erityisesti uuteen kaavaan suunniteltua oleskelu- ja leikkialuetta. Leikki- ja oleskelualueeksi suunnitellun alueen viereisen tontin rauha ja viihtyvyys häviäisi koko tontin alueelta uuden suunnittelun myötä. Pieni metsäalue, joka nyt on jäämässä Koivutien viereen, tulee säilyttää sellaisenaan, luonnontilaisena metsänä, eikä siihen pidä rakentaa leikki- ja oleskelualueita.	
28.5.2015			

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 14.8.2015 julkisesti nähtävillä 14.9. – 13.10.2015

Jätetyt muistutukset ja lausunnot

Mielipiteen tai lausunnon jättäjä ja jättöaika	Osallisuusperuste	Mielipide tai lausunto	Vastine
Caruna Oy Sähkönjakeluverkosto 27.9.2015	Lausuntopyyntö	Kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö kasvaa ja sen myötä tarvitaan alueelle uusia muuntamoita ja kaapelointeja. Kaapeloinnit toteutetaan muun kunnallisteknisen rakentamisen yhteydessä. Olemme ehdottaneet muuntamopaikkavarauksia kaavan luonnosvaiheen launnossamme 11.5.2015. Niitä ei kuitenkaan ole merkitty kaavaehdotukseen. Pyydämme huomioimaan ne oheisen liitteen 2 mukaisesti. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.	Paikat puistomuuntamoille on lisätty jo asemakaavaluonnoksen 14.8.2015. Muuntamoita voidaan sijoittaa tarpeen mukaan lähivirkistysalueille.

VASTINELUETTELO

30.11.2015

Rusko, Lähteenmäen alueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Ruskon kunnan kaavoitus- ja rakennuslautakunta 17.9.2015	Lausuntopyyntö	"Julkisivumateriaalina tulee käyttää teräspeltikasetteja peltiä, punatiiltä tai rappausa." Pellin käyttämisellä helpotetaan sahatavarasta rakennettujen hallien rakentamista. "Uudisrakennusten kattomuodon tulee olla joko pulpetti- harja- tai tasakatto." Harjakaton käyttäminen helpottaa hallin korkeuden hallintaa, kun ollaan alueella missä on lentoesterajoitukset. Laajarunkoisessa hallissa pulpettikatto nostaa harjakorkeuden korkeammalle kuin harjakatto. Poistetaan määräys "rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni", koska tontit ovat ohjeellisena ja rakentaminen muodostuu lohkomisen kautta.	Julkisivumääräyksen teräspeltikasetteja ei vaihdeta peltiin, koska se mahdollistaisi taajamakuullisesti huonon teräsprofiili-pellin käyttämisen julkisivuissa. Korttelit muodostavat sisäänajonäkymän koko alueelle. Peltikasetin käyttö julkisivumateriaalina ei sido rakennuksen runkomateriaalin valintaa. Harjakaton käyttäminen mahdollistetaan määräyksellä: "Kattomuoto voi olla myös harjakatto, mikäli harjan ja räystäiden välinen korkeusero ei ylitä puolta julkisivun korkeudesta. Julkisivun korkeutena pidetään vesikaton ja julkisivun leikkauspinnan korkeuseroa maanpinnasta." Täten rakennuksen katosta ei tule suhteettoman suuri ja rakennuksesta epäsuhtainen. Jotta Sikovuorentien tilanrajaus olisi riittävä, tulee rakennuksia sijoittua kadun varteen kiinni. Nuolimerkintää ei poisteta. Se ei estä korttelialueiden jakamista tonteiksi. Yhden rakennuksen rakentaminen kiinni rakennusalan reunaan on riittävä.
---	-----------------------	--	---

VASTINELUETTELO

30.11.2015

Rusko, Lähteenmäen alueen asemakaava ja asemakaavan muutos

		Korttelia 1119 tulisi laajentaa Sikovuorentietä eteenpäin, niin että sen ja vanhan rakentamattoman liikekorttelin (1117) väliin jäisi vain tievaraus/viherkaista eli VL alue korvataan KTY-1 -alueella ja tievarauksella/viherkaistalla. Alkuperäiseen luonnokseen nähden liikealueita on vähennetty ja muutettu VL -alueiksi Sikovuorentien alun ja Koivutien kohdilta.	Korttelia 1119 laajennetaan lounaaseen.
Finavia	Lausuntopyyntö	Ei lausuntoa.	-
Varsinais-Suomen ELY-keskus sähköposti 11.9.2015	Lausuntopyyntö	Ei lausuntoa. Vaihemaakuntakaava-luonnoksen mukainen tieliikenteen yhteystarvemerkinä tulee kaavaselostuksessa asianmukaisesti käsitellä.	-
Varsinais-Suomen liitto 19.10.2015	Lausuntopyyntö	Ei lausuntoa.	-