

## **Muistio**

Asia: Ruskon kunta, Vahdon kaava-alueiden viranomaisneuvottelu:  
- Niittylän asemakaava ja asemakaavan muutos  
- Urheilun alueen asemakaavan muutos  
- VAK Oy:n alueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Aika: 14.11.2012 Klo 13.00 - 14.50

Paikka: Ruskon kunnantalo

Läsnäolijat:

Arto Oikarinen, kunnanjohtaja, Ruskon Kunta

Niko Paloposki, rakennustarkastaja, Ruskon Kunta

Heikki Saarento, suunnittelujohtaja, Varsinais-Suomen Liitto

Risto Rauhala, johtava maankäytön asiantuntija, ELY-keskus

Raimo Järvinen, johtava liikennejärjestelmäasiantuntija, ELY-keskus

Eija Suna, tutkija, Turun maakuntamuseo

Kaisa Lehtonen, tutkija, Turun maakuntamuseo

Tarmo Mustonen, Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

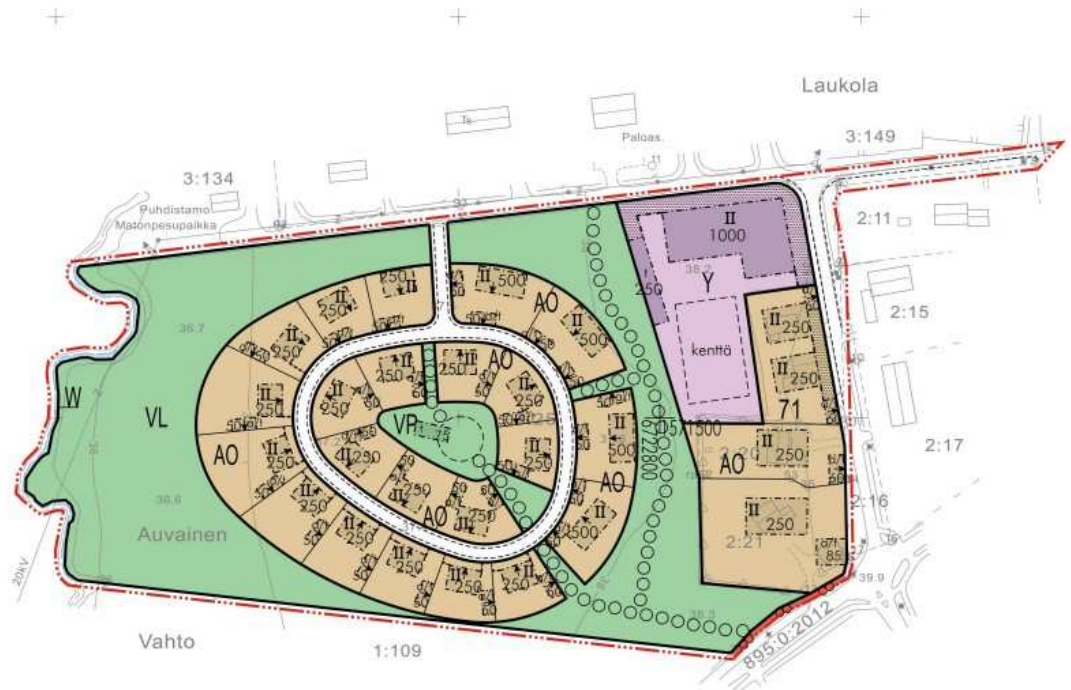
Osmo Varjonen, Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

Asian esittely

Kunnanjohtaja Arto Oikarinen avasi kokouksen.

Arkkitehti Tarmo Mustonen esitteli asemakaavoitettavat alueet; sijainti (ilmakuva), analyysikartta, poistuvat asemakaavat, alustavat luonnokset ja alustavan asemakaavaluonnoksen. Viranomaisneuvottelun jälkeen laaditut alustavat asemakaavaluonnokset on laadittu viranomaisneuvottelua varten kunnanhallitukselta saatujen ohjeistuksien perusteella, käsittely Ruskon kunnanhallitus 5.11.2012 § 250.

## Niittylän asemakaava ja asemakaavan muutos



### Keskeneräinen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos

Alueesta oli kunnanhallituksen kokoukseen laadittu kaksi eri tavalla painotettua maankäyttöluonnosta; pientalovaltainen ja teollisuuspainotteinen, joista ensimmäistä päätettiin viedä eteenpäin. Tärkeänä lähtökohtana pidettiin peltomaisemaa (avoimuus, länsireunassa kiemurteleva oja) ja näkymiä Vahdontieltä. Alue liittyy kiinteästi Vahdon keskustaajamaan. Suunnitelman korttelimuodolla ja rakennusten sijoituksella on pyritty säilyttämään näkymiä Vahdontieltä pohjoiseen avautuvaan maisematilaan.

Alueen käyttöä vaikeuttaa alueen pohjoispuolella sijaitseva teollisuusalue. Alueen pohjoisreunaan, Puhdistamontien eteläpuolelle tullaan esittämään asemakaavaan istutettava kuusiainia rajaamaan aluetta. Kaava-alueen koillisosaan on lisätty 30x50 metrin kenttä Y-alueelle KH:n ohjeiden mukaisesti. Tontteja yhdistetty ja länsireunan tontteja laajennettu ojan suuntaan.

Järvinen totesi, että Liikenteen kasvu saattaa tuoda ongelmia lähialueen koulun kannalta.

## Puheenvuorot / esitettyjä kommentteja:

### **Risto Rauhala:**

Koska jätevedenpuhdistamo poistuu käytöstä?

Mitä teollisuutta alueen pohjoispuolella on? Onko niistä haittaa alueen käytölle?

Maakuntakaavana on voimassa vielä vanha seutukaava (MY-merkinnällä), maakuntakaava ei vielä vahvistettu.

Onko länsireunalla kulkevassa purossa rakentamista haittaavaa tulvimisvaaraa?

Estetäänkö näkymiä tonttien laajennuksella? Vaikutukset maisemaan ovat asemakaavassa keskeinen asia.

### **Heikki Saarento:**

Maakuntakaavan toivotaan vahvistuvan vielä tämän vuoden aikana.

### **Arto Oikarinen:**

Jätevedenpuhdistamon toiminta lakkaa ensi vuoden aikana.

Puhdistamon tilalle on kaavailtu hakelämpö-yksikköä. Ei aiheuta rajoituksia asuinrakentamiselle kaava-alueella. Alueelle tullaan laatimaan rakentamistapaohjeet.

### **Tarmo Mustonen:**

Kaavamääräyksillä tullaan ohjaamaan avoimena säilytettäviä alueen osia, rakentamisen sijoittelua ja alueen aitaamista ym.

### **Eija Suna:**

Maisemallisesti hieno alue, rakentamista puoltaa alueen sijainti taajaman kyljessä. Asuinrakentaminen on ehdottomasti parempi vaihtoehto esitetyistä. Luonnoksen muoto hiukan vieras, ruutukaavamaisuus voisi olla sopivampi. Ulkorakennusten sijoitusta voisi miettiä näkymien kannalta. Koko alueen siirtoa pohjoisemmaksi voisi harkita. Kuusiaidan rakentamisajatus pohjoisreunalle on hyvä. Puhdistamon sijainti on ollut perusteltua, kaavaillun hakelämpö-yksikön voisi sijoittaa kyllä muualle kuin alavalle ja avoimelle maisema-alueelle.

### **Raimo Järvinen:**

Miten koulun liikenne/kevyt liikenne toimii tällä hetkellä?

Virusmäentien linjaus näyttää kapealta. Kulkeeko kevyen liikenteen reitti reunalla?

Missä on Vahdontien linja-autopysäkki? ELY-keskus on valmis uuteen liittymään alueelle. Ei rasittaisi Virusmäentien liikennettä (koulun saattoliikenne). Se olisi myös parempi vaihtoehto alueen vanhoille asukkaille. Yleiskaavallinen tarkastelu liikenteen kannalta oli tarpeen.

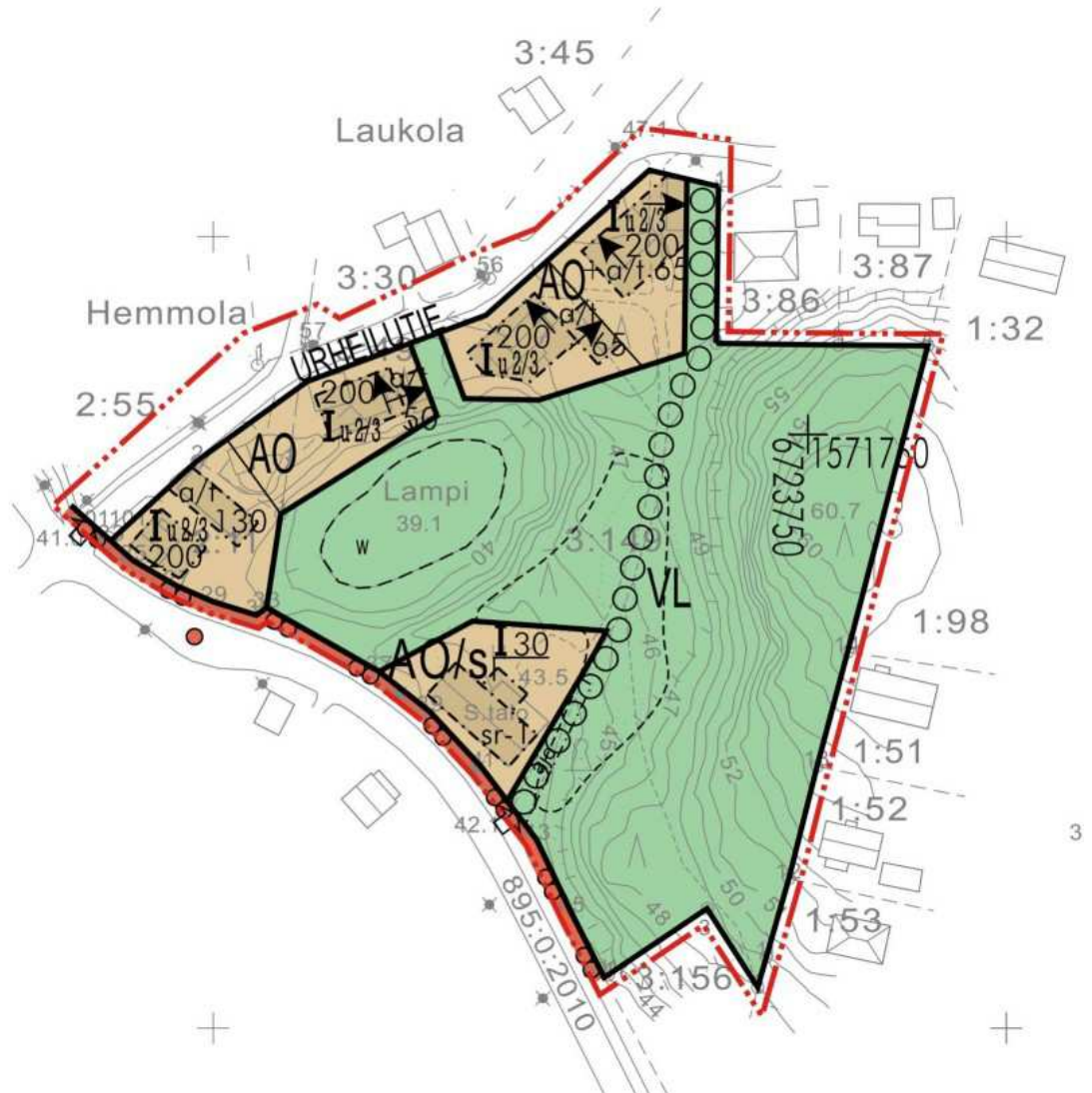
### **Arto Oikarinen:**

Virusmäentien kevyen liikenteen reitti rakennetaan ensi vuoden aikana.

### **Tarmo Mustonen:**

Uuden liittymän esittäminen vaatisi kaavoitettavan alueen laajennusta, jolloin mentäisiin uuden maanomistajan puolelle. Kaavassa voidaan mahdollisen reitin rakentaminen huomioon leventämällä viheralureittiä uusien kortteleiden välissä. Uusi liittymä voidaan tarvittaessa toteuttaa kaavamuutoksella.

## Urheilualueen asemakaavan muutos



Keskeneräinen asemakaavan muutosluonnos

Alueesta on tehty kaksi alustavaa maankäyttöluonnosta, joista uusi katuyhteys alueen keskiosaan oli otettu urheilutieltä. Alueella tehtyjen arkeologisten kaivausten sekä kunnanhallituksessa käydyn keskustelun johdosta päätettiin poistaa uusi rakentaminen ja -katu kokonaan kaava-alueen keskeltä. Seuratalo suojellaan tarvittavin kaavamääräyksin rakennuksen päämassan osalta. Huonokuntoinen, myöhemmin rakennettu rakennuksen osa saadaan purkaa ja rakennuksen pihanpuoleisen sivun keskelle annetaan rakennus ala ja -oikeus uudelle laajennukselle.

Valperintien (LT – maantien alue) linjaus alueen länsiosassa on tarkistettu maanomistusolojen mukaisesti ja myös siten, että korjauksen alla oleva rakennus on korttelialueella. Alueen läpi pohjois-eteläsuunnassa on osoitettu kevyen liikenteen reitti. Urheilutien varteen on osoitettu neljä omakotitalotonttia. Tontin

3:86 omistajat ovat jättäneet ostotarjouksen palasesta tonttinsa länsireunalta, mutta tämä johtaisi yhden tontin poistumiseen kaava-alueelta.

**Puheenvuorot / esitettyjä kommentteja:**

**Eija Suna:**

Tonttien poisto alueen keskeltä on hyvä ratkaisu. Voisiko seurojentalo olla kunnan hallinnoima rakennus, jossa olisi jonkinlaista toimintaa, ei välttämättä asumista.

**Tarmo Mustonen:**

Alueen kaavamerkintää AL/s tutkitaan (kahvila, myyntitila yms).

Alueen puuston säilyttämiselle kaavaan voidaan antaa määräys.

Risteysalueen rakennusta ei inventoitu, tehdyillä korjauksilla pilattu rakennuksen ulkonäkö (julkisivulevy, ikkunat).

**Kaisa Lehtonen:**

Alueella tehtyjen kaivausten tulokset olivat yllättävät. Eli löydösten laajuus oli ehkä odotettua suurempi. Jos alueelle rakennettaisiin, sille tulisi tehdä tutkimuksia ja kaivauksia, joita valtio ei rahoittaisi.

**Risto Rauhala:**

Alueen muutos ja virkistysalueiden riittävyys on perusteltava. Selostukseen on tullut kirjoitusvirhe "pintaveden muodostumisalue", muutettaneen pohjaveden muodostumisalueeksi. Kaavan vaikutusarvioinnissa tulee huomioida vaikutukset pohjavesiin. Maakuntakaavana on voimassa edelleen seutukaava. Tarvittavat luontoselvitykset tehty, joten siltä osalta ei huomautettavaa.

**Arto Oikarinen:**

Vahdon puolelta tullut toivomus siitä, että alueen keskiosaa ei rakennettaisi.

Ei ole tietoa, miksi alue joskus ylipäätään kaavoitettu urheilualueeksi (U).

**Raimo Järvinen:**

Miten LT-alueen rajaus poikkeaa voimassa olevasta kaavan rajauksesta? Yleensä ei tiealueen muutosta tehdä, eli ei tiealuetta kortteliin.

Urheilutien näkemäalueet on kaavassa huomioitava. Jos näkemäalueet ovat liian pienet, asia hoidetaan STOP-merkillä.

Urheilutien liikennemäärä? Kulkevatko sorarekat tätä kautta? Tarvitaanko alueella melutarkastelua?

**Niko Paloposki:**

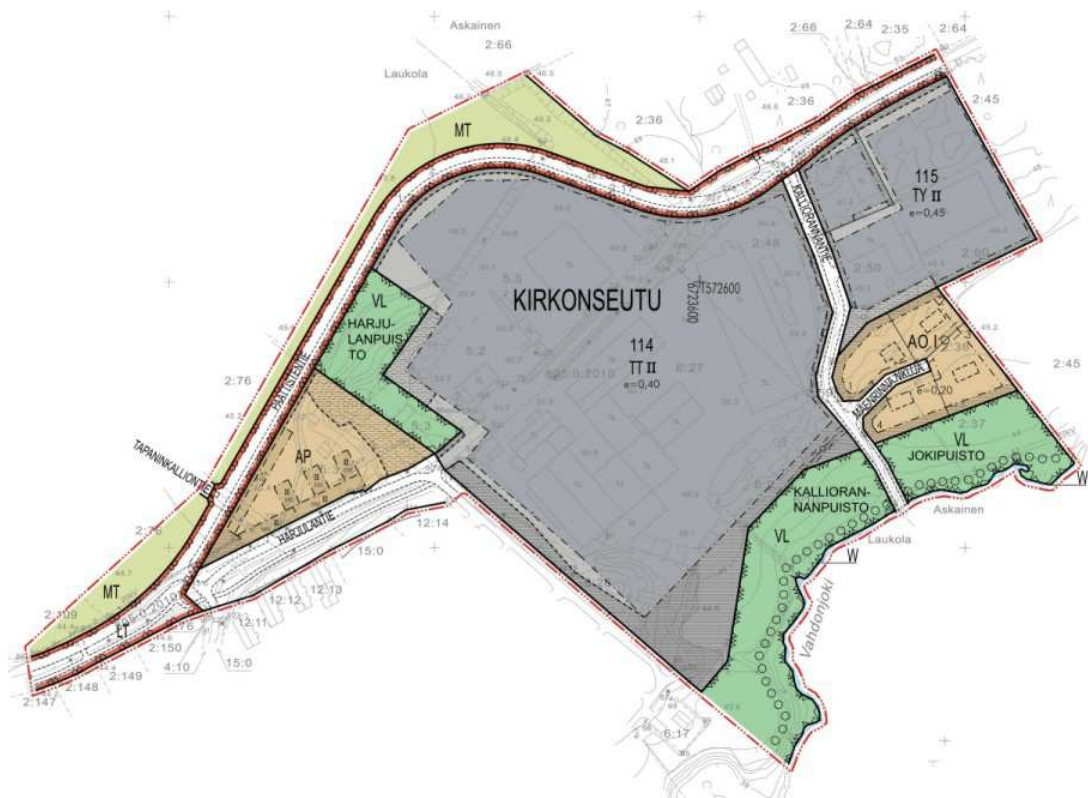
Urheilutien alueella noin 20 – 30 rakennusta. Sorarekat kulkevat Nummitietä, pohjoisen suunnalla on noin 5-6 maa-aineksen ottolupaa.

Risteysalueen rakennusta korjataan, levy poistettu ja tilalle tulossa laudoitus. Työ on viivästynyt kosteusvaurion löytämisen jälkeen.

**Eija Suna:**

Risteysalueen rakennuksen inventointi ehkä jäänyt pois, jos rakennus on ollut ulkoapäin levytetty.

## VAK Oy:n alueen asemakaava ja asemakaavan muutos



Keskeneräinen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos

### **Arto Oikarinen:**

Alueen kaavoitus on lähtenyt maanomistajien toimesta. VAK Oy:n toiminta on levittäytynyt Paattistentien molemmiin puolin. Alueella on ongelmia laajentumisen kannalta.

Hoitolatukku Oy:n rakennus alueen itäosassa on toteutettu poikkeusluvalla. Toiminnan laajentamiselle on lisäaluetta ostettu Paattistentiehen asti ja nyt halutaan kaavallinen ratkaisu.

### **Tarmo Mustonen:**

Alueen läpi kulkevan Paattisten uudesta asemasta on tehty kolme alustavaa tielinjausvaihtoehtoa. Aluetta tarkasteltiin siinä vaiheessa kaavoitettavana alueena ja kahtena tarkastelualueena. Pohjoisosassa olevan maanomistajan vastustuksen johdosta tielinjausta muutettiin pois kyseisen maanomistajan mailta. Neuvottelun perusteella tehtiin kaksi linjaukseltaan hieman poikkeavaa maankäyttöluonnosta, jotka esiteltiin kunnassa. Keskeneräinen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos on tehty kunnanhallituksen ohjeiden mukaisesti. Kaava-alueen pohjoisosaan maanomistaja haluaisi tontille uuden liittymän.

### **Raimo Järvinen:**

Valtiolla ei intressejä tien muuttamiselle. Yrittäjä on ottanut liikenne- / tiealuetta käyttöönsä luvatta tai kunnan jonkinlaisella luvalla. Liikennejärjestelyt kaipaavat yleiskaavallista tarkastelua.

LT-alueelle ei yleensä uusia tonttiliittymiä. Tulisi tarkastella uutena katuliittymänä.

Valtio ei osallistu kustannuksiin.

### **Arto Oikarinen:**

Katuliittymä alueen pohjoisosassa on mahdollinen. Asiaa tutkitaan tältä kannalta.

**Heikki Saarento:**

Suunnitelma vaikuttaa hyvältä, mutta onko tällainen muutos ratkaistavissa asemakaavallisesti? On huomioitava ympäröivät asukkaat ja heidän mahdolliset odotuksensa. Ovatko pohjoisosan pellot jäämässä peltoalueiksi? Kaipaa yleiskaavallista tarkastelua. Ihmisillä oltava kokonaiskuva alueen ja sen ympäristön kehityksestä, mistä ei saa jäädä harhakäsityksiä.

**Risto Rauhala:**

Liikennejärjestelyt kaipaavat yleiskaavallista tarkastelua. Voidaanko odottaa yleiskaavan tekoa? Seutukaavassa linjaus kulkee kuitenkin alueen läpi. Onko linjauksen siirrolle maisemallista perustelua? Onko asukkaiden / maanomistajien puolelta vastustusta?

**Arto Oikarinen:**

Maanomistajien kanssa keskusteltu ennen kaavoitukseen ryhtymistä, eikä vastustusta asialle ole. Peltoalueiden kaavoitukseen ei ole ollut intressejä maanomistajilla. Alueen muutoksella on kiire, joten kaavoitusta tullaan viemään eteenpäin.

**Tarmo Mustonen:**

Kevyt kaavarunkotarkastelu voisi olla positiivinen asia. Suunniteltu tielinjaus ei pilaa avointa peltomaisemaa, sillä se kulkee pellon laitaa tukeutuen puustoiseen mäkeen. Paattistentien linjauksen kaarresäteet toimivat ja linjausmuutoksella on parannettu liikenneturvallisuutta sekä saatu laajentumisalue VAK Oy:n rakennuksille. VAK Oy: alueelle tulee vain yksi sisäänkäynti, nykyisestä Harjulantien ja Paattistentien risteyksestä. Paattistentien tiealueelta ei VAK Oy: alueelle tulisi yhtään liittymää. Alue on kuitenkin kunnan kannalta tärkeä työpaikkakeskittymä, joten sen kehityksen ja laajennuksen puolesta kaavoituksen keskeyttäminen ei ole suositeltavaa.

**Risto Rauhala:**

Onko tien muutos teknisesti järkevä ja toteutettavissa? Vaaditaan vaikutusten arviointia.

**Raimo Järvinen:**

Kyllä jos maksaja löytyy. Tieoikeus säilyy, kunnes se kumotaan.

**Arto Oikarinen:**

Katsotaan yleiskaavaprosessin etenemistä.

**Tarmo Mustonen:**

Kaavaprosesseja olisi yleisesti hyvä kehittää niin, että viranomaiset saisivat riittävän aineiston jo asemakaavaluonnosvaiheessa ja antaisivat lausuntonsa jo silloin. Ehdotuksen nähtävillä oloaikana saadut lausunnot tulevat usein prosessiteknisesti liian myöhään ja aiheuttavat pahimmassa tapauksessa kaava-alueen uudelleen rajauksen ja uuden nähtävilläolon.

Sovittiin, että kaikista kolmesta kaavasta pyydetään lausunnot viranomaisilta kaavan luonnosvaiheessa.

Arto Oikarinen kiitti osallistujia ja päätti kokouksen klo 14.50.

Vakuudeksi,

Osmo Varjonen

Tiedoksi: Läsnäolijat