

RUSKON KUNTA

VAHDON NIITTYLÄN ALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



14.4.2021

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	7
2. Lähtökohdat.....	8
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	8
Alueen yleiskuvaus	8
Rakennettu ympäristö ja palvelut	8
Luonnonympäristö	8
Muinaismuistot	10
Maanomistus	10
Tekninen huolto.....	10
2.2. Suunnittelutilanne.....	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
Maakuntakaava	12
Vaihemaakuntakaava	13
Varsinais-Suomen luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	14
Yleiskaava	15
Asemakaava	16
Rakennusjärjestys	17
Kaavan pohjakartta.....	17
Rakennuskiellot	17
3. Suunnittelun vaiheet	18
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
Viranomaisyhteistyö.....	18
Osalliset ja vireilletulo, valmisteluvaihe	18
Kaavaehdotus	19
Kaavan hyväksyminen.....	19
3.3. Valmisteluvaiheen vaihtoehdot.....	19

4. Asemakaavan kuvaus	22
4.1. Kaavan rakenne	22
Mitoitus	22
Palvelut	22
4.2. Tavoitteiden toteutuminen	22
4.3. Aluevaraukset	23
Korttelialueet	23
Virkistysalueet	23
Maa- ja metsätalousalueet	23
Liikenne- ja katualueet	23
4.4. Asemakaavan vaikutukset	23
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
Asemakaavan muut vaikutukset	25
4.5. Ympäristön häiriötekijät	25
4.6. Nimistö	25
5. Asemakaavan toteutus	26
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	26
5.3. Toteutuksen seuranta	26

- LIITTEET**
- 1) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset 14.4.2021
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.4.2021
 - 3) Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin 14.4.2021
 - 4) Asemakaavan seurantalomake 14.4.2021
 - 5) Viranomaisneuvottelun muistio 15.11.2012
 - 6) Ruskon Vahdon Seurantalonsäädösten ja Niittylän alueiden luontoarvojen perusselvitys 2012

VERSIOHISTORIA

	Kaavaluonnos	31.7.2013	Käsitelty Ruskon kunnanhallituksessa 2.9.2013 § 226.
1.0	Kaavaehdotus	14.4.2021	Käsitelty Ruskon kunnanhallituksessa __.__.2021 § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

RUSKON KUNTA VAHDON NIITTYLÄN ALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavan nimi:

Vahdon Niittylän alueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 71 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 71, 149 ja 150 sekä maatalous-, lähivirkistys- ja katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastaan-
nut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä. Kaavaluon-
noksen on laatinut Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy.

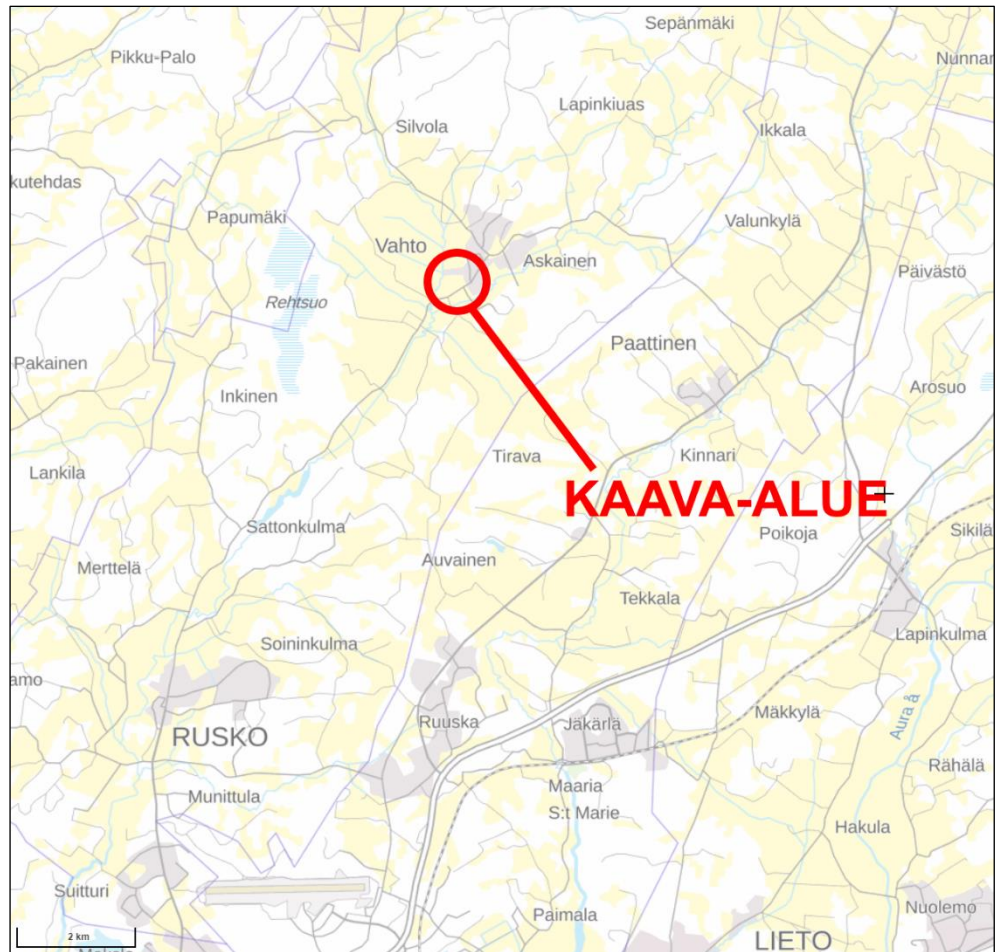
Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu ja
osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty 4.6.2012
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 16.9.–18.10.2013
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2021
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan __.__.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

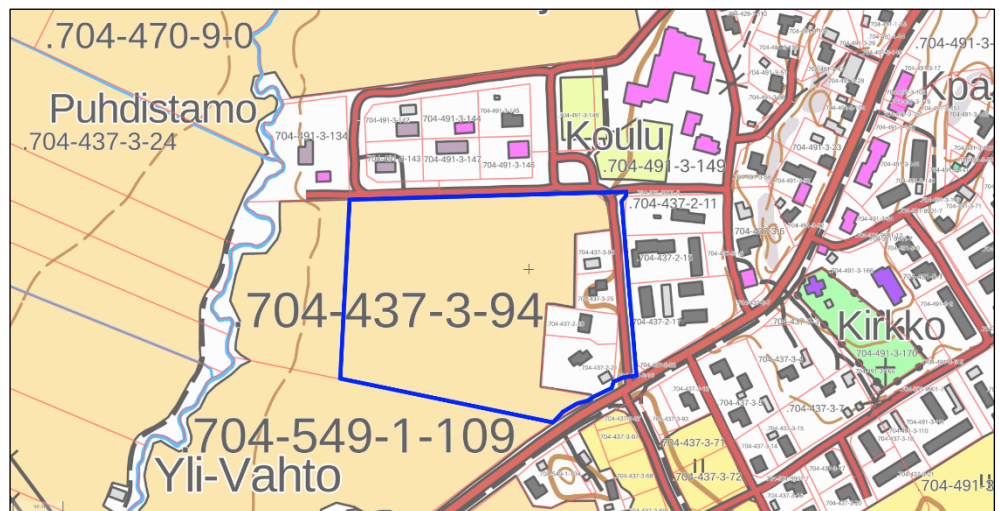
Suunnittelualue sijaitsee Ruskon kunnan Vahdon taajamassa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen rajautuen. Lännessä ja etelässä suunnittelualue rajautuu peltoon, pohjoisessa Puhdistamontiehen, idässä Virusmäentiehen ja kaakossa Vahdontiehen. Suunnittelualue on pääosin tasaista peltoaluetta. Virusmäentie varressa on neljä omakotitaloa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,0 hehtaaria.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © MML.

Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © MML.



Suunnittelualueen likimääräinen rajaus ilmakuvalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen ortokuva, © MML.

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan asemakaavan alkuperäisenä tavoitteena oli mahdollistaa asuinpienalojen tai ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten sekä varhaiskasvatuksen tilojen rakentaminen suunnittelualueelle.

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan tultua voimaan tavoite on tarkentunut siten, että alueelle suunnitellaan uusi asuinalue yleiskaavan mukaisesti. Suunnittelussa huomioidaan myös maiseman suojelu. Kaavaratkaisu on tarkoitus toteuttaa siten, että kulku alueelle tapahtuu alueen pohjoispuolelta Puhdistamontien kautta.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on taajaman reunaan rajautuva peltoalue, josta avautuu näkymä Vahdonjoen haaran laajalle peltoaukealle. Alueen itäosassa on neljä asuinrakennusta. Alue rajautuu pohjoisessa Puhdistamontiehen ja idässä Virusmäentiehen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,0 hehtaaria.

Rakennettu ympäristö ja palvelut

Suunnittelualueen kiinteistöt 704-437-3-95 Paapala, 704-437-3-25 Niittylä, 704-437-2-20 Kivilä ja 704-437-2-21 Kannisto ovat rakennettuja. Suunnittelualueella on neljä omakotitaloa.



Rakennuksia suunnittelualueen kiinteistöillä.

Kaavoitettava alue liittyy kiinteästi Vahdon keskustaajamaan ja täydentää yhdyskuntarakennetta. Kaikki Vahdon taajaman palvelut ovat alueen läheisyydessä. Kaava-alueen koillispuolella on Vahdon Laukolan koulu ja päiväkotipalvelukeskus sekä lähikirjasto. Entisessä kuntakeskuksessa on myös päivittäistavarakauppa ja kirkko. Alueen pohjoispuolella Puhdistamontien varressa on paloasema ja lämpövoimalaitos.

Alueella on alle 10 asukasta. Alueella ei ole työpaikkoja.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin viljeltyä peltoa. Alueen itäosassa talojen piha-alueita. Maaperä on savikkoa. Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Alueelle laaditussa luontoselvityksessä (liite 6: Ruskon Vahdon Seurantalon ja Niittylän asemakaava-alueiden luontoarvojen perusselvitys 2012, Suomen Luontotieto Oy) todetaan seuraavaa:

”Niittylän alue on ojanpientareita lukuun ottamatta peltoa. Alueeseen kuuluu myös taloja pihapiireineen, joita ei inventoitu. Asemakaava-alue rajautuu eteläosiltaan Ruskonjokeen, jonka reunat ovat typensuosijalajien dominoimia.

Niittylän alue on kokonaisuudessaan heinä- ja viljapeltoa ja ainoastaan ojanvarsilla on hoitamaton ympäristöä. Ojanpientareiden putkilokasvilajisto on typensuosijalajien dominoimaa ja valtalajisto koostuu nurmipuntarpäästä (*Alopecurus pratensis*), juolavehnästä (*Elymus repens*), nurmilauhasta (*Deschampsia cespitosa*), peltoohdakkeesta (*Cirsium arvense*) sekä maitohorsmasta (*Ebilobium angustifolium*). Alue rajautuu etelässä Ruskonjokeen ja jokivarressa kasvaa muutamia tervaleppiä (*Alnus glutinosa*), kiiltopajuja, raitoja ja tuomia (*Prunus padus*). Jokivartta reunustaa paikoin viiltosarareunus (*Carex acuta*) ja joen kelluslehtislajistoon kuuluu ulpukka (*Nuphar lutea*).

Kohteen pesimälinnustoon kuuluu pensastasku ja kiuru ja joinakin vuosina alueella on tavattu myös ruisrääkkä. Jokivarressa lauloi myös ruokokerttunen. Talvisin alueella liikkuu pieni osin istutusten varassa sinnittelevä peltopyypopulaatio.”



Suunnittelualue on pääosin peltoa.

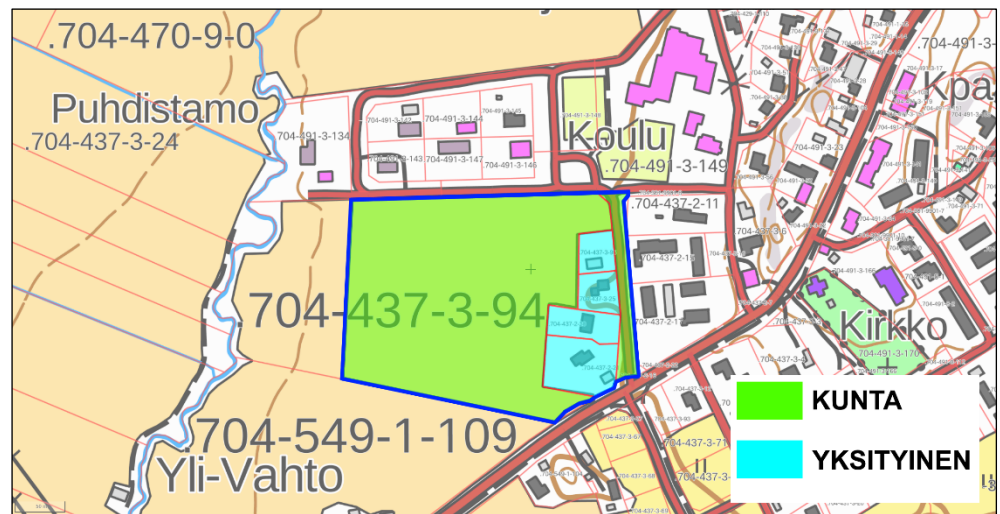
Luontoselvityksen mukaan alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei esiinny suojeltavia luontoarvoja. Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

Muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Lähimmät muinaisjäännöskohteet sijaitsevat Vahdontien toisella puolella kaava-alueen ulkopuolella. Lähin muinaisjäännöskohde on kaava-alueen ja Vahdontien eteläpuolella sijaitseva Linnankappelinmäki (sm 3920).

Maanomistus

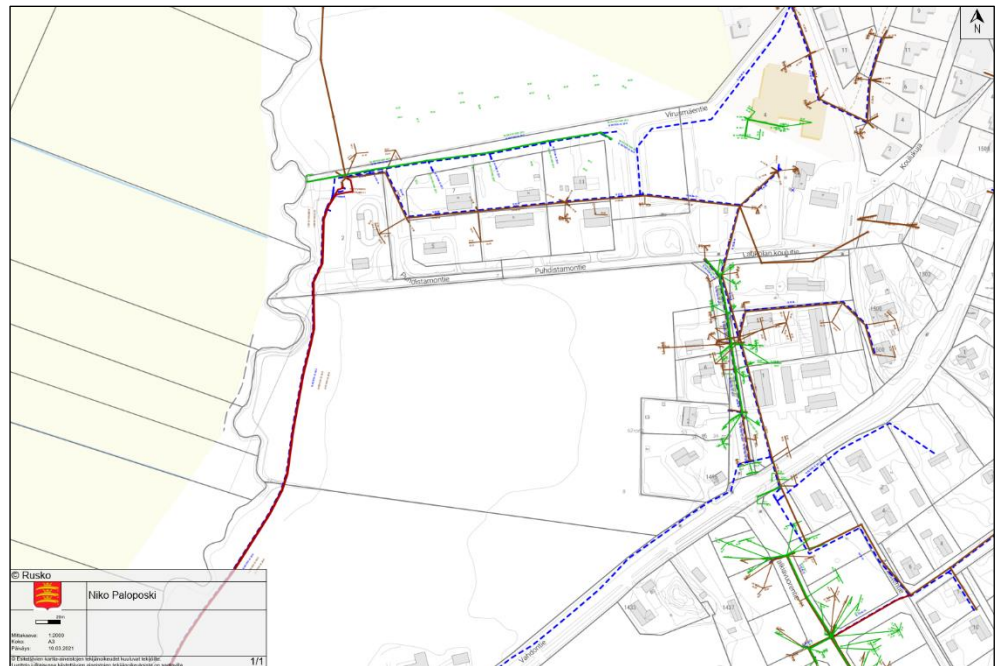
Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Alueen itäosassa on neljä yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä.



Suunnittelualueen maanomistus.

Tekninen huolto

Suunnittelualue rajautuu Vahdon taajaman vesihuolto- ja sähköverkkostoon. Vesihuollosta vastaa Ruskon vesihuoltolaitos ja sähköverkosta Caruna Oy. Teknisen huollon johtaja ei kulje suunnittelualueen läpi eivätkö ne siten rajoita alueen suunnittelua. Alueen läpi ei kulje myöskään Fingrid Oyj:n hallinnoimia voimajohtoja.



Suunnittelualan vesihuoltoverkko. Lähde: Ruskon vesihuoltolaitos.



Suunnittelualan sähköverkko. Lähde: Caruna Oy.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston

vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistama Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaava, joka sai lainvoiman 31.10.2014 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.

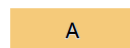
Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), joka kaavamääräyksen mukaisesti voi asuinalueiden lisäksi sisältää paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella yhdystiehen (yt) ja ohjeelliseen ulkoilureittiin sekä länsipuolella maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M).

Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu jätevedenpuhdistamokohde (et 606), muinaisjäännöskohteita (sm 3920, 3929), kylätontti tai muu historiallisen ajan mahdollinen kiinteä muinaisjäännös (smh 3903), merkittäviä rakennetun ympäristön kokonaisuuksia (sr 3804, 3805), uusi suurjännitelinja (Z) sekä uusi vesihuolto-linja (V).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavasta.



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

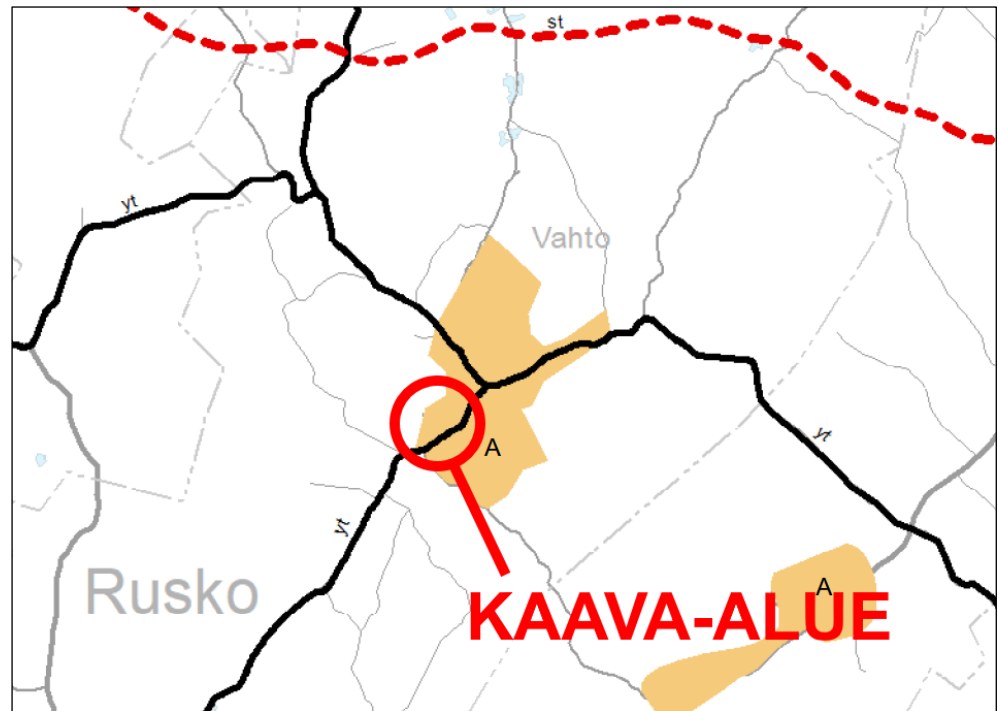
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Vaihemaakuntakaava

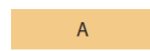
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 6.7.2020 hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyn valituslupahakemuksen.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jonka kehittämistä tulee suunnitelmääräyksen mukaisesti edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen, ja alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti vaihemaakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta.



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

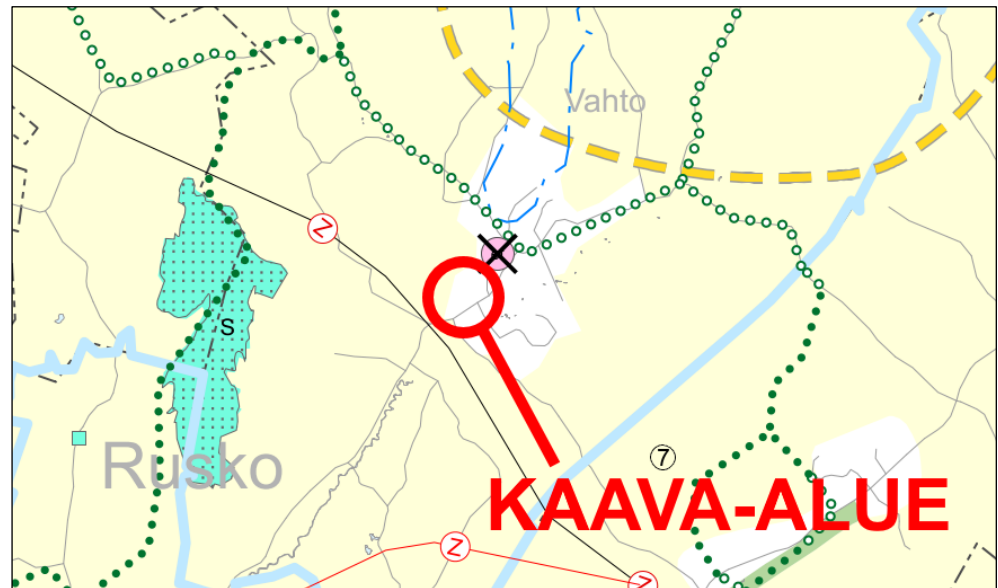
Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvaalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Varsinais-Suomen luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 7.12.2015 käynnistää Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan tarkistuksen. Kaava tullaan laatimaan vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit yhteen sovittaen ne maakunnallisesti arvokkaiden luontoalueiden ja virkistysmahdollisuuksien turvaamiseen. Vaihemaakuntakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 3.9.–2.10.2020 välisenä aikana, ja maakuntahallitus on 21.12.2020 laatinut vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin muistutuksiin. Kaava viedään maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi ke-äkuussa 2021.

Luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueen läheisyydestä on ehdotettu kumottavaksi jätevedenpuhdistamon (et) merkintä, ja uusi suurjännitelinja on muutettu parannettavaksi suurjännitelinjaksi (Z).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



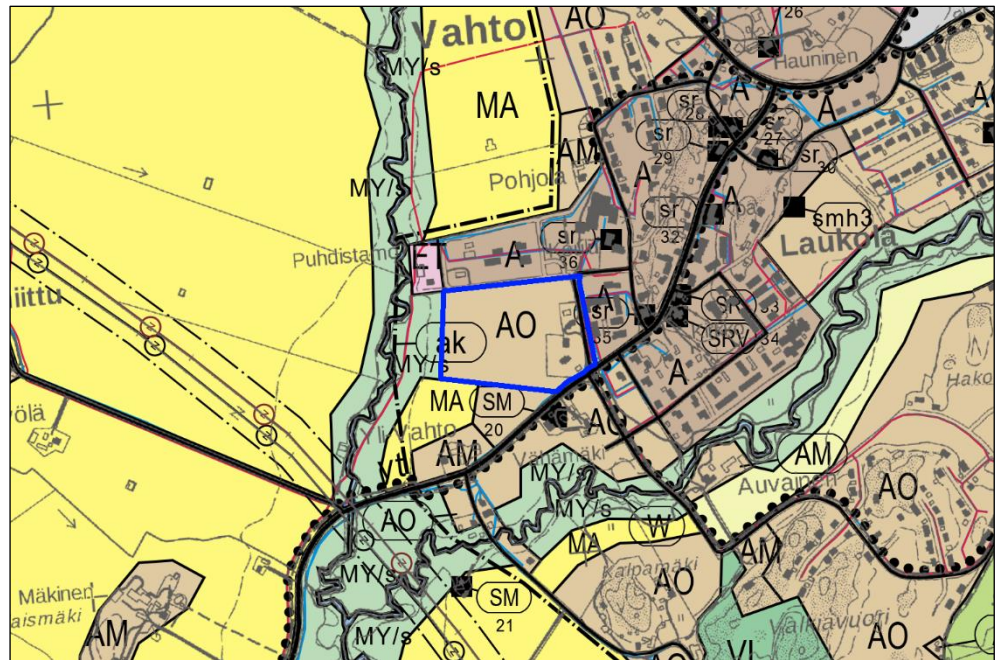
Ote Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta.

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella maakuntakaava ei ole voimassa ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa.

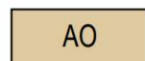
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ruskon kunnanvaltuuston 30.11.2020 hyväksymä Vahdon kunnanosan osayleiskaava. Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu erillispientalojen asuntoalueeksi (AO) sekä asemakaavoitetuksi tai asemakaavoitettavaksi tarkoitetuksi osa-alueeksi (ak). Suunnittelualueen länsipuolella Vahdonjoen rantavyöhyke on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja jolla ympäristö säilytetään (MY/s). Joen rantavyöhykkeen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokasta luonnetta tulee vaalia ja alue tulee säilyttää rakentamattomana.

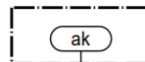
Suunnittelualueen alustava rajausta osayleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Ruskon Vahdon kunnanosan osayleiskaavasta.



Erillispientalojen asuntoalue.
Alue sisältää kaikki asumiselle tarpeelliset virkistysalueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet.

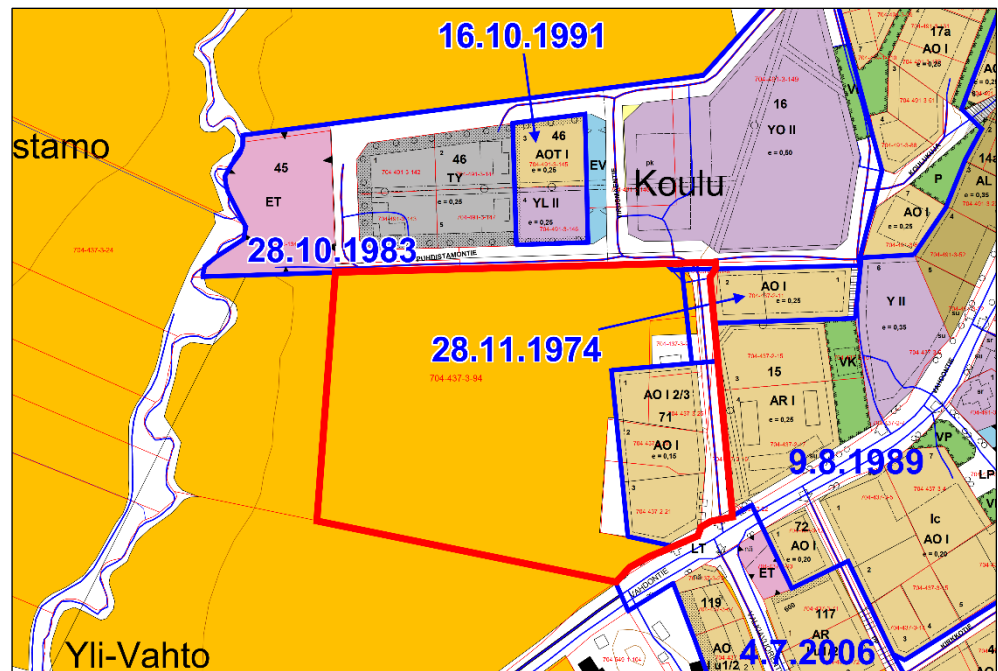


Asemakaavoitettu tai asemakaavoitettavaksi tarkoitettu alue.

Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin kaavoittamaton. Alueen itäosassa on voimassa kolme asemakaavaa, joissa on osoitettu katualuetta (asemakaavat vahvistettu 28.11.1974 ja 28.10.1983) sekä erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja katualuetta (asemakaava vahvistettu 9.8.1989).

Suunnittelualueen alustava raja-asetus asemakaavayhdistelmässä on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote asemakaavayhdistelmästä.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Ruskon kunnan 1.8.2010 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelle on vuonna 2012 laadittu kaavan pohjakartta. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on Maanmittauslaitoksen 23.1.2012 hyväksymä (MML/1/621/2012).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kunnanhallitus päätti alueen kaavoittamisesta kesäkuussa 2011 (KH 6.6.2011 § 141) sekä hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kuulutti asemakaavan vireilletulosta kesäkuussa 2012 (KH 4.6.2012 § 140).

Asemakaavalla lisätään kunnan tonttivarantoa yhdyskuntarakennetta eheyttäen. Kaavalla varataan myös alue varhaiskasvatuksen tiloille tai muulle julkiselle tai yksityiselle lähipalvelulle.

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Ruskon kunta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 14.11.2012. Viranomaisten ohjeet otettiin huomioon kaavaluonnosta laadittaessa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Viranomasineuvottelun muistio on selostuksen liitteenä (liite 5).

Osalliset ja vireilletulo, valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on tehty päätös Ruskon kunnanhallituksessa 6.6.2011 (§ 141).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ja kaavamutoksen vireilletulosta on päätetty kunnanhallituksessa 4.6.2012 (§ 140) ja ilmoitettu kunnan ilmoitustaululla 11.6.2012, Turun Tienoossa 12.6.2012 ja Ruskolaisessa 28.6.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä (liite 2).

Kunnanhallitus hyväksyi 31.7.2013 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 2.9.2013 (§ 226) ja asetti kaavaluonnoksen nähtäville 16.9.–18.10.2013 väliseksi ajaksi.

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 7 lausuntoa. Kaavan laatija antoi lausuntoihin vastineet ja lausunnot otettiin huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Vastineyhteenveto kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin on selostuksen liitteenä (liite 3).

Kaavaehdotus

Kunnanhallitus hyväksyi 14.4.2021 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan xx.xx.2021 (§ xxx) ja asetti kaavaehdotuksen nähtäville xx.xx.–xx.xx.2021 väliseksi ajaksi.

Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä xx lausuntoa. Kaavan laatija antoi lausuntoihin vastineet.

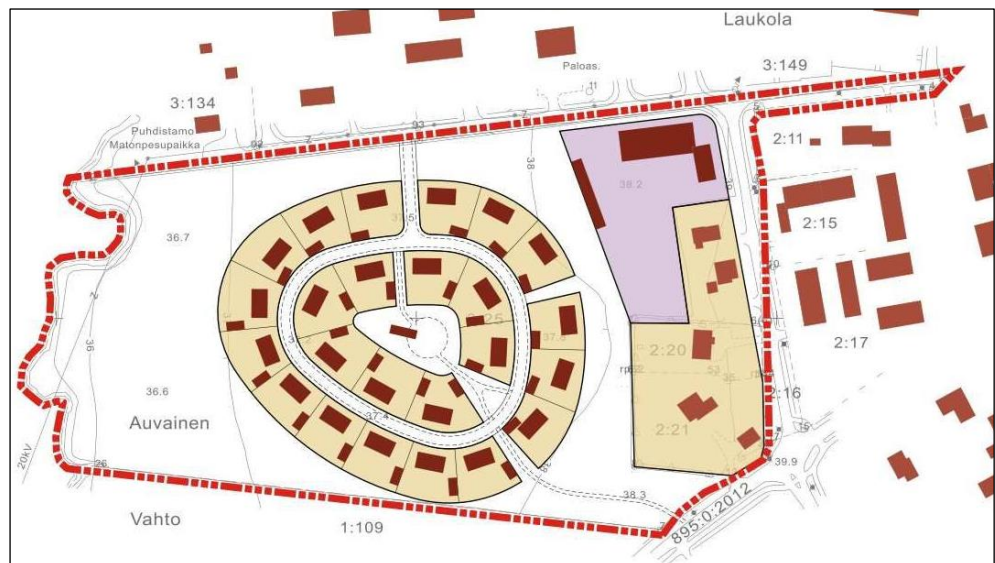
Kaavan hyväksyminen

Asemakaava ja asemakaavan muutos hyväksyttiin Ruskon kunnanvaltuustossa xx.xx.2021 (§ xxx).

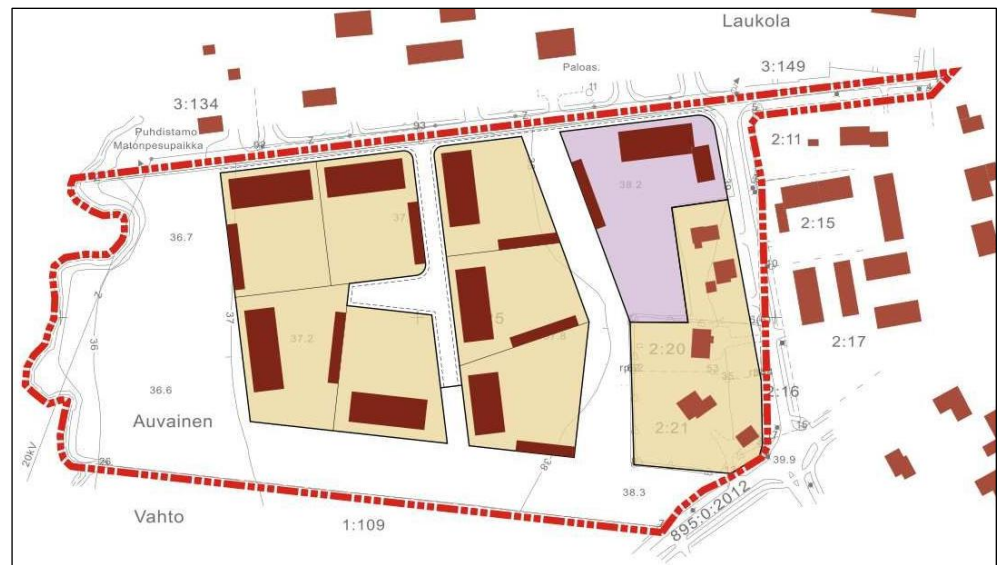
3.3. Valmisteluvaiheen vaihtoehdot

Alustavat maankäyttöluonnokset ja kaavaluonnos on laadittu Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy:n toimesta vuosina 2012–2013.

Suunnittelualueelle laadittiin kaksi 10.10.2012 päivättyä alustavaa maankäyttöluonnosta, joista toisessa alue osoitettiin asumis- ja toisessa pienteollisuuskäyttöön.



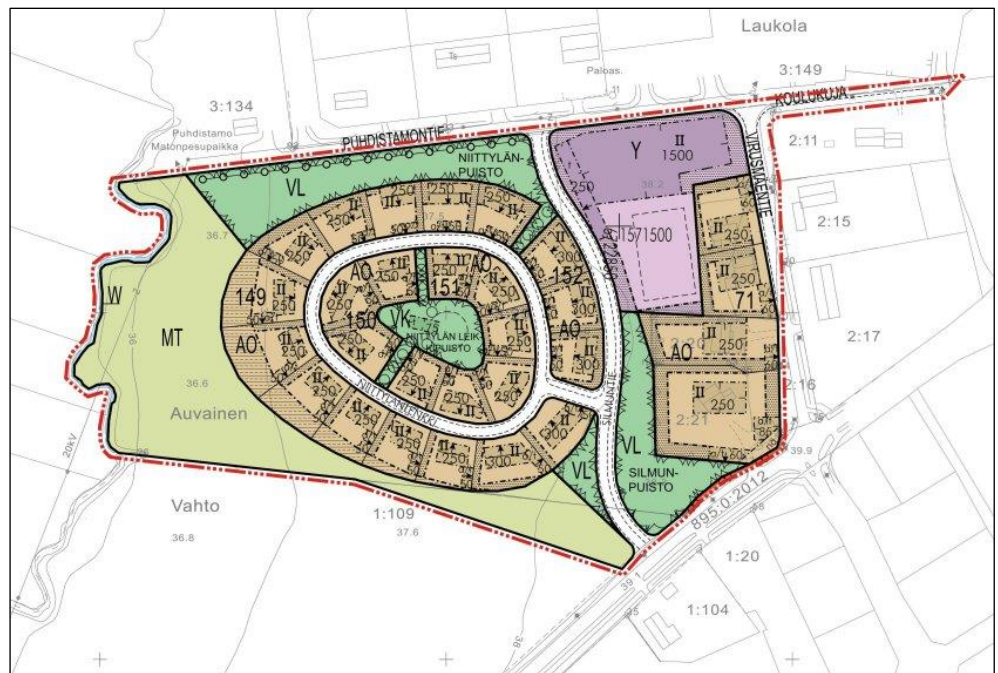
Alustava maankäyttöluonnos, vaihtoehto 1 (asumispainotteinen), Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy.



Alustava maankäyttöluonnos, vaihtoehto 2 (pienteollisuuspainotteinen), Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy.

Kunnanhallitus valitsi kokouksessaan 5.11.2012 (§ 250) asuinpainotteisen maankäyttöluonnoksen asemakaavaluonnoksen pohjaksi. Kunnanhallituksen kokouksen ja 14.11.2012 pidetyn viranomaisneuvottelun pohjalta laadittiin 11.12.2012 päivätty alustava asemakaavaluonnos, jossa kulku alueelle tapahtui Puhdistamontieltä. Kunnanhallitus käsitteli alustavaa asemakaavaluonnosta kokouksessaan 17.12.2012 (§ 305) ja päätti palauttaa sen uudelleen valmisteltavaksi. Kokouksen pohjalta laadittiin 20.2.2013 päivätty alustava asemakaavaluonnos, jossa kulku alueelle muutettiin tapahtuvaksi Vahdontieltä.

Kunnanhallitus käsitteli päivitettyä asemakaavaluonnosta kokouksissaan 25.3.2013 (§ 85) ja 18.4.2013 (§ 106) ja päätti pyytää konsultilta luonnoksen kokouksessa esiin tulleista vaihtoehtoista. Ohjeiden perusteella laadittiin 31.7.2013 päivätty asemakaavaluonnos, jossa kulku alueelle tapahtui Vahdontien ja Puhdistamontien väliseltä yhdyskadulta.



Asemakaavaluonnos 31.7.2013, Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy.



Asemakaavaluonnoksen 31.7.2013 havainnekuva, Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaluonnoksen kokouksessaan 2.9.2013 (§ 226) ja päätti asettaa sen nähtäville 16.9.–18.10.2013 väliseksi ajaksi.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO), lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL), lähivirkistysaluetta (VL), maatalousaluetta (MT) ja katualuetta.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 6,0 hehtaaria.

Mitoitus

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 9 231 k-m². Rakennusoikeutta tulee kaavamuutoksella lisää 8 121 k-m².

Alue	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)
AO	2,4786	6197
PL	0,8669	3034
VL	0,4135	
MT	1,7366	
Katualue	0,4877	
Yhteensä	5,9833	9231

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 4).

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Vahdon taajaman olemassa oleviin palveluihin. Kaavassa osoitetulle lähipalvelurakennusten korttelialueelle voidaan rakentaa julkisia tai yksityisiä palvelurakennuksia.

4.2. Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan erillispientalojen rakentaminen yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti sekä vahvistetaan Virusmäentien erillispientalojen korttelialue-muutokset. Kaavalla osoitetaan 13 uutta ohjeellista rakennuspaikkaa asuinpienaloille. Lähipalvelujen korttelialue mahdollistaa varhaiskasvatuksen tilojen rakentamisen.

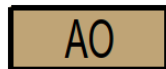
4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen on selostuksen liitteenä (liite 1).

Korttelialueet

Kortteli 71, 149 ja 150



Erillispientalojen korttelialue.



Lähipalvelurakennusten korttelialue.

Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.
Alueelle saa rakentaa puistomuuntajan.

Maa- ja metsätalousalueet



Maatalousalue.

Liikenne- ja katualueet



Katu.

4.4. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteen kehittymiseen. Kaava mahdollistaa taajaman väestön lisäyksen noin 50–100 asukkaalla sekä tarvittavien lähipalvelujen rakentamisen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Kaavassa osoitettu lähipalvelujen korttelialue rajautuu olemassa oleviin lähipalveluihin (koulukeskus ja lähikirjasto).

Palvelut

Kaava tukeutuu Vahdon taajaman olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaava ei aiheuta muutoksia liikennejärjestelyihin. Kulku uudelle pientaloalueelle tapahtuu olemassa olevien Virusmäentien ja Puhdistamontien kautta. Kaava ei merkittävästi lisää alueen liikennettä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistoja. Lähin muinaisjäännöskohde on kaava-alueen ja Vahdontien eteläpuolella sijaitseva Linnankappelinmäki. Kaavalla ei ole vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistokohteisiin.

Tekninen huolto

Kaava-alue rajautuu kunnalliseen vesihuoltoverkoston sekä sähköjakeluverkoston. Vesihuollosta vastaa Ruskon vesihuoltolaitos ja sähköjakelusta Caruna Oy. Kaavassa on huomioitu teknisen huollon verkostot eikä kaava ole ristiriidassa niiden kanssa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen luonnonoloihin tai maisemarakenteeseen. Alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja tuo uutta rakennusoikeutta alueelle. Uudet pientalotontit on sijoitettu oikeusvaikuttaisen yleiskaavan mukaisesti siten, että vaikutus avoimeen peltomaisemaan on mahdollisimman pieni. Vahdonjoen haaran kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas rantavyöhyke jää kaava-alueen ulkopuolelle ja säilytetään rakentamattomana.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen läheisyyteen rakennetun kaukolämpökeskuksen suunnittelun yhteydessä on tehty maaperätutkimuksia. Tutkimusten perusteella perustamissyvyys Vahdonjoen rantavyöhykkeellä on 35–40 metriä ja kaavassa rakentamiselle osoitetussa alueen itäosassa noin 20 metriä.

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

4.5. Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai sen lähellä ei ole häiriöitä aiheuttavia toimintoja kaukolämpövoimalaitosta lukuun ottamatta.

4.6. Nimistö

Alueelle osoitetaan Silmuntie-niminen katu ja Silmunpuisto-niminen lähivirkistysalue.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole laadittu erityisiä toteutusta ohjaavia suunnitelmia. Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on kuulutuksella saanut lainvoiman.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Ruskon kunta.

Turussa 14.4.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Jussi Jääoja
tekn.kand.