

RUSKON KUNTA

AHOLA-OJANNON ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



5.5.2021

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	9
Muinaismuistot	10
Maanomistus	10
Tekninen huolto.....	11
2.2. Suunnittelutilanne.....	12
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
Maakuntakaava	12
Vaihemaakuntakaava	13
Varsinais-Suomen luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	16
Yleiskaava	17
Asemakaava	20
Muut suunnitelmat	20
Rakennusjärjestys	20
Kaavan pohjakartta.....	21
Rakennuskiellot	21
3. Suunnittelun vaiheet	22
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	22
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	22
Viranomaisyhteistyö.....	22
Osalliset ja vireilletulo, valmisteluvaihe	22
Kaavaehdotus	23
Kaavan hyväksyminen.....	23

4. Asemakaavan kuvaus 24

4.1.	Kaavan rakenne	24
	Mitoitus.....	24
	Palvelut.....	24
4.2.	Tavoitteiden toteutuminen	24
4.3.	Aluevaraukset	25
	Korttelialueet	25
	Virkistysalueet	25
	Liikenne- ja katualueet	25
4.4.	Asemakaavan vaikutukset.....	25
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
	Asemakaavan muut vaikutukset.....	27
4.5.	Ympäristön häiriötekijät	27
4.6.	Nimistö	27

5. Asemakaavan toteutus 28

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	28
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	28

- LIITTEET**
- 1) Asemakaavan seurantalomake 5.5.2021
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.5.2021
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset 5.5.2021
 - 4) Luontoselvitys __.__.2021, Luonto- ja ympäristötutkimus
Envibio Oy (ehdotusvaiheessa)
 - 5) Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin __.__.2021
(ehdotusvaiheessa)
 - 6) Vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin __.__.2021
(hyväksymisvaiheessa)

VERSIOHISTORIA

1.0	Kaavaluonnos	5.5.2021	Käsitelty Ruskon kunnanhallituksessa __.__.2021 § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

RUSKON KUNTA

AHOLA-OJANNON ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavan nimi:

Ahola-Ojannon asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 1111, osaa korttelista 1110 sekä virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 1111, osa korttelista 1101 ja 1110 sekä virkistys- ja katu-
aluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä. Ruskon kunnan puolelta työtä on ohjannut rakennustarkastaja Niko Paloposki.

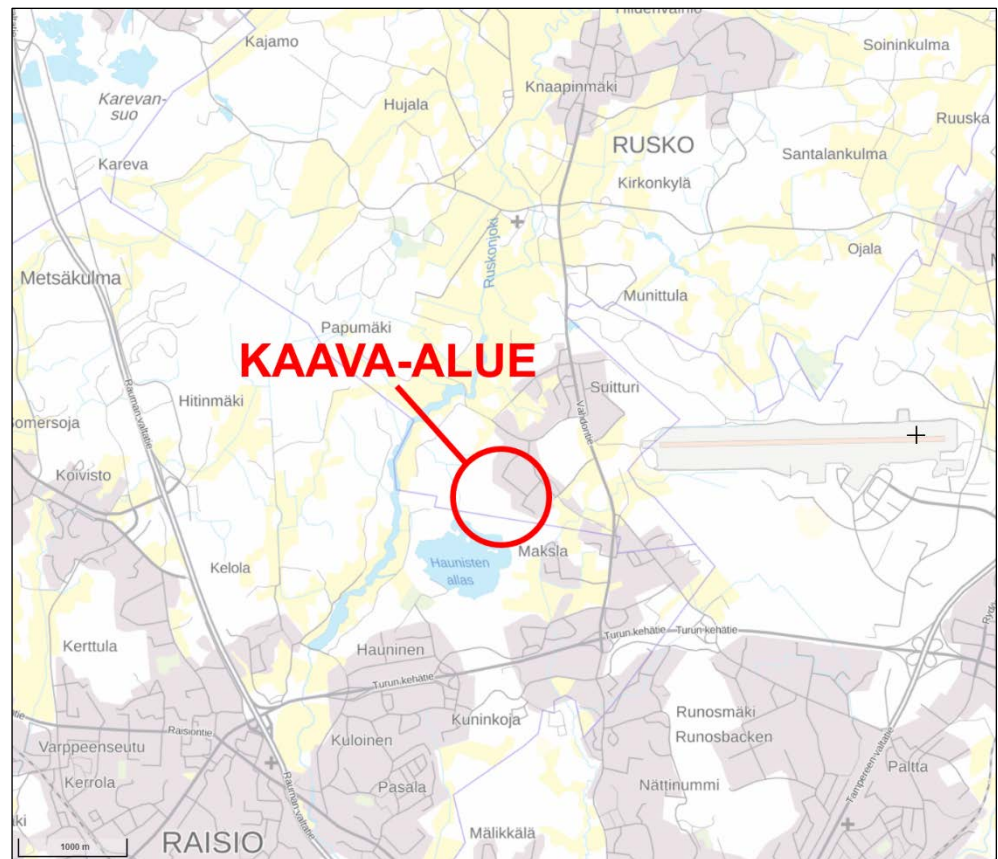
Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu ja
osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty _____.2021
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä _____.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____.2021
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

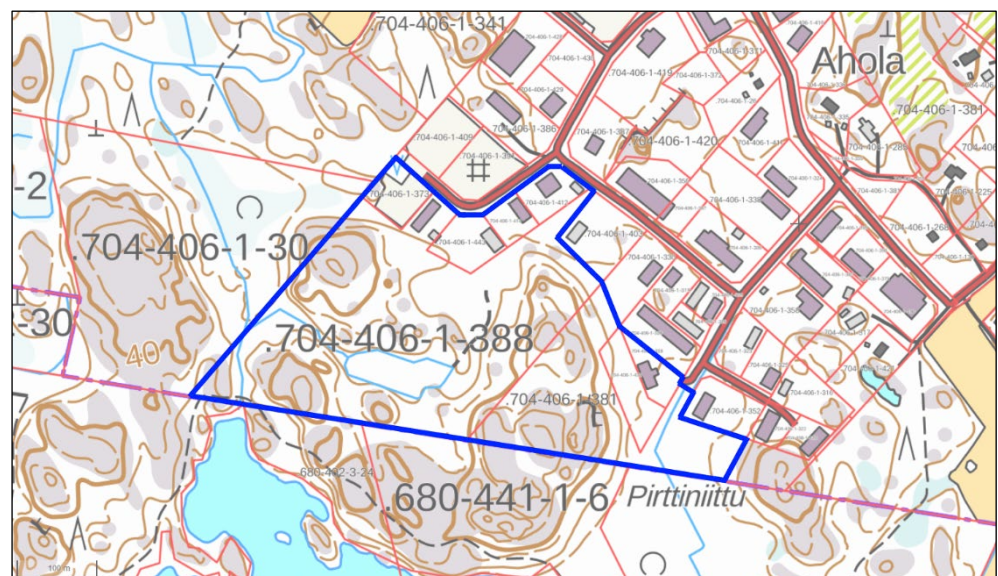
Suunnittelualue sijaitsee Ruskon kunnan eteläosassa Ahola-Ojannon teollisuusalueella noin neljä kilometriä Ruskon kirkonkylästä. Alue rajautuu pohjoispuolella nykyiseen teollisuusalueeseen ja eteläpuolella Raision kuntarajaan. Kaava-alue on pääosin kallioista metsämaata. Suunnittelualueella on kuusi rakennettua teollisuusrakennuspaikkaa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14,6 hehtaaria.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.

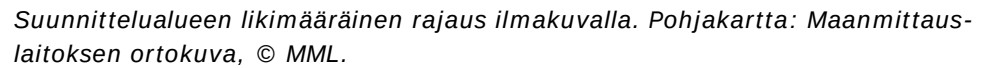


Suunnittelualan likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © MML.

Suunnittelualan likimääräinen rajausta maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



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



Laadittavan asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa teollisuusalueen laajentaminen suunnittelualueelle. Kulkuyhteys alueelle on suunniteltu tapahtuvan Ojannontieltä. Kaavassa huomioidaan Haunisten altaan virkistysalueen tarpeet.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on teollisuusalueeseen rajautuva kallioinen metsä-alue. Suurimmat korkeuserot ovat noin 15 metriä. Avokallioiden lakialueilla on mahdollisia metsälakikohteita (vähätuottoinen kalio). Alueen eteläpuolella kuntarajan toisella puolella on Haunisten allas, joka ympäristöineen on virkistyskäytössä. Suunnittelualueella on kuusi rakennettua teollisuusrakennuspaikkaa.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14,6 hehtaaria.

Rakennettu ympäristö ja palvelut

Suunnittelualueen kiinteistöt 704-406-1-328 Ahopelto, 704-406-1-373 Perämaa, 704-406-1-412 Törmänen, 704-406-1-414 Latialiipparit ja 704-406-1-443 Ojannontie 14 ovat rakennettuja.



Teollisuusrakennuksia suunnittelualueella Ojannontien varrella.

Kaavanmuutoksella laajennetaan Ahola-Ojannon teollisuusaluetta etelään ja siten se täydentää yhdyskuntarakennetta. Kunnallistekniset verkostot rajautuvat kaava-alueeseen. Alueen itäosan läpi kulkee Raision ja Ruskon välinen jätevesilinja.

Suunnittelualueen teollisuusyrityksissä on useita työpaikkoja. Alueella ei ole asuinrakennuksia.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin kallioista metsämaata. Alueen keskivaiheilla ja itäosassa on metsittynyttä entistä peltoa, jonka maaperä on savea. Kallioiden laet ovat mahdollisia metsälakikohteita (vähätuottoinen kallio), jotka eivät alueelle yleiskaavoituksen yhteydessä laaditun luontoselvityksen (Ruskon eteläosan yleiskaava, luontoselvityksen täydennys, Pöyry Environment Oy 31.8.2007) mukaan ole luontoarvoiltaan erityisen monipuolisia tai edustavia, mutta ovat silti paikallisesti huomionarvoisia. Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei esiinny muita suojeltavia luontoarvoja. Luontoselvityksessä todetaan myös seuraavaa:

"Haunisten altaan pohjoispuolella on metsäalue, jossa on useita 10–15 metriä korkeita kalliomäkiä. Kallioiden lakiosissa kasvaa kitukasvuista kalliomännikköä ja niiden aluskasvillisuus karun tyyppistä. Putkilokasveista ovat tavallisia kanerva, sianpuolukka, puolukka ja metsälauha. Paikoin kasvaa rannikkoalueen kallioalueille tyypillistä kalliohatikkaa. Avoimia, sammal- ja poronjäkäläpeitteisiä kalliopintoja esiintyy yleisesti. Lahopuita ei juuri esiinny. Kallioiden reuna- ja välialueet ovat enimmäkseen nuoria talousmetsiä ja ojitettuja kangaskorpia tai -rämeitä."



Suunnittelualue on pääosin kallioista metsämaata.

Suunnittelualueelta laaditaan kaavoituksen yhteydessä (kevät/kesä 2021) maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttävä luontoarvojen perusselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy).



Suunnittelualueen keskivaiheilla ja itäosassa on metsittynyttä entistä peltoa.

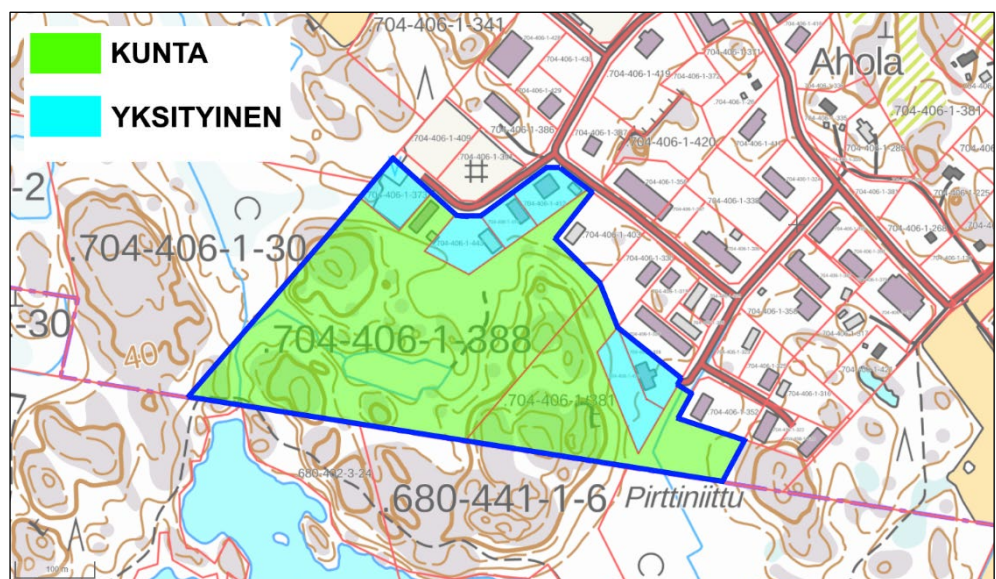
Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

Muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Muinaismuistot on selvitetty yleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 2015.

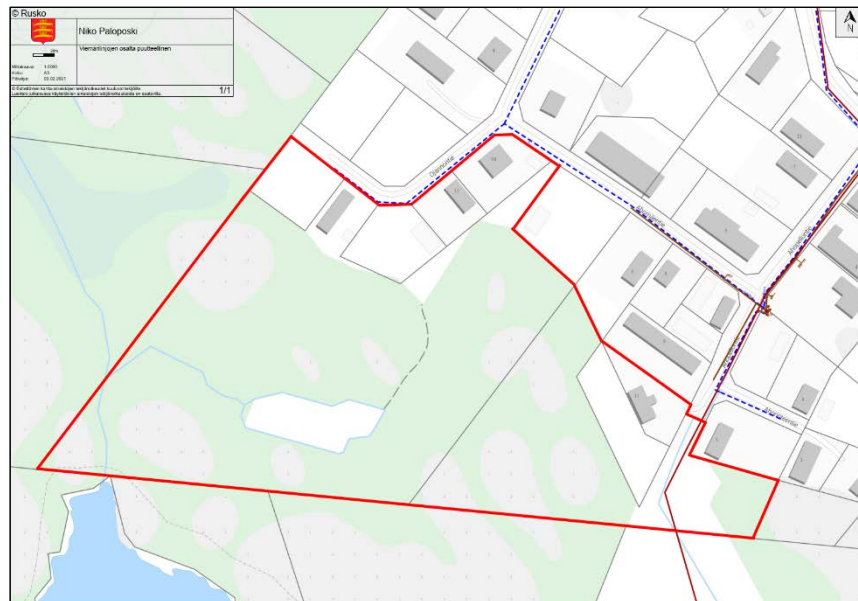
Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Nykyiset teollisuustontit ovat yksityisessä omistuksessa.

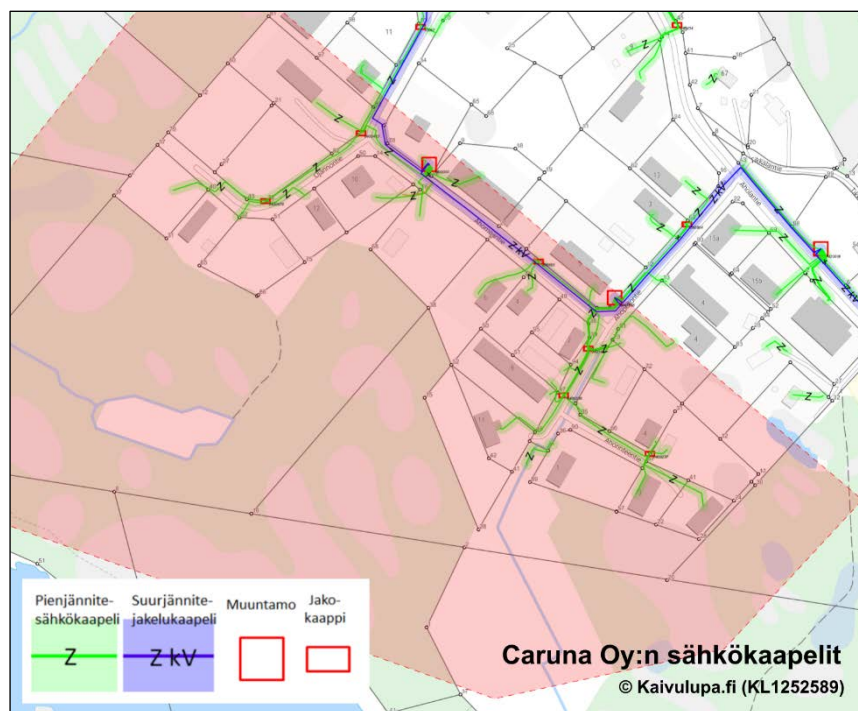


Tekninen huolto

Suunnittelualue rajautuu Ruskon vesihuolto- ja sähköverkkoon. Vesihuollosta vastaa Ruskon vesihuoltolaitos ja sähköverkosta Caruna Oy. Alueen itäosan läpi kulkee Raision ja Ruskon välinen jätevesilinja. Muutoin teknisen huollon johtoja ei kulje suunnittelualueen läpi eivätkö ne siten rajoita alueen suunnittelua.



Suunnittelualueen vesihuoltoverkosto (viemärilinjoiden osalta puutteellinen).
Lähde: Ruskon vesihuoltolaitos.



Suunnittelualueen sähköverkosto. Lähde: Kaivulupa.fi (KL1252589).

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 23.8.2004 vahvistama Turun kaupunkiseudun maakuntakaava.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), joka on varattu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alueeksi, ja joka voi sisältää myös pieneköjä asuntoalueita. Suunnittelumääräyksen mukaisesti alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä. Kaava-alueen eteläosa on osoitettu virkistysalueeksi (V). Suunnittelualue on kokonaisuudessaan lentomelualuetta (Lden 55 dB), jonne ei saa sijoittaa uutta asutusta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta.

TP

TYÖPAIKKA-ALUE

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

- Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriötä.

ALUEKOHTAINEN SUUNNITTELMÄÄRÄYS (Vahdontien, Ohitustien, Tampereen valtatie, Lentoasemantien ja LL-alueen rajaaman alueen sisäpuoliset TP-alueet):

- Rakentaminen tulee suunnitella niin, että se ei yksin tai yhdessä muiden hankkeiden tai suunnitelmien kanssa merkittävästi muuta Natura 2000 -alueen *Pomponrahka* vesitaloutta.

V

VIKISTYSALUE

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.

...

LENTOMELUALUE Lden 55 dB

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

- Lentomelualueelle ei saa sijoittaa uutta asutusta.

- Rajoitus ei estä olevan asutuksen säilymisen kannalta välttämättömiä rakentamis- ja korjaustoimenpiteitä.

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.

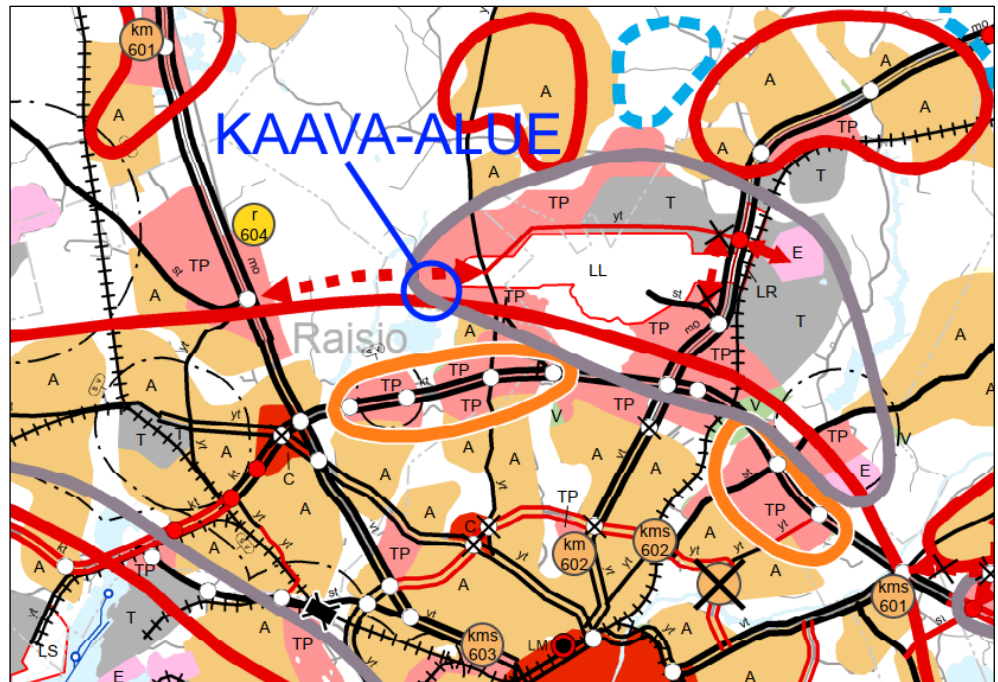
Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu työpaikka-toimintojen alueeksi (TP), joka on varattu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten

palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alueeksi, ja joka voi sisältää myös pienehköjä asuntoalueita. Suunnittelumääräyksen mukaisesti alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

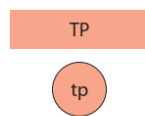
Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealueeksi, joka on varattu kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäväksi, ensisijaisesti kehitettävän tuotannon alueeksi. Suunnittelumääräyksen mukaisesti suunnittelulla tulee turvata ja edistää alueen kehittymistä korkeatasoiseksi ja tehokkaaksi yritysalueeksi. Alueen suunnittelussa tulee edistää maankäytön ja kestävän liikennejärjestelmän yhteensovittamista sekä varmistaa monipuolinen saavutettavuus ja valtakunnallisen liikenteen sujuvuus. Alueen kehittämisessä tulee huomioida pohjavesialueet sekä turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Suunnittelualueelle on vaihemaakuntakaavassa osoitettu myös tie- ja liikenteen yhteystarve Vahdontien ja Raumantien välille. Suunnittelumääräyksen mukaisesti maankäytön suunnittelulla ja rakentamisella ei saa tehdä mahdottomaksi yhteyden myöhempää suunnittelua ja toteuttamista. Suunnittelualue rajautuu vaihemaakuntakaavan kaupunkikehittämisen kohdealueeseen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti vaihemaakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavasta.



TYÖPAIKKATOIMINTOJEN ALUE / KOHDE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä

ALUEKOHTAINEN SUUNNITTELMÄÄRÄYS (Vahdontien, Ohitustien, Tampereen valtatie, Lentoasemantien ja LL-alueen rajaaman alueen sisäpuoliset TP-alueet):

Rakentaminen tulee suunnitella niin, että se ei yksin tai yhdessä muiden hankkeiden tai suunnitelmien kanssa merkittävästi muuta Natura 2000 -alueen Pomponrahka vesitaloutta.



TEOLLISUUDEN JA LOGISTIIKAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä tuotannon alue.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Suunnittelulla tulee turvata ja edistää alueen kehittämistä korkeatasoiseksi ja tehokkaaksi yritysalueeksi.

Alueen suunnittelussa tulee edistää maankäytön ja kestävän liikennejärjestelmän yhteensovittamista sekä varmistaa monipuolinen saavutettavuus ja valtakunnallisen liikenteen sujuvuus.

Alueen kehittämisessä tulee huomioida pohjavesialueet sekä turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.



TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Maankäytön suunnittelulla ja rakentamisella ei saa tehdä mahdottomaksi yhteyden myöhemmän suunnittelua ja toteuttamista.

Varsinais-Suomen luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

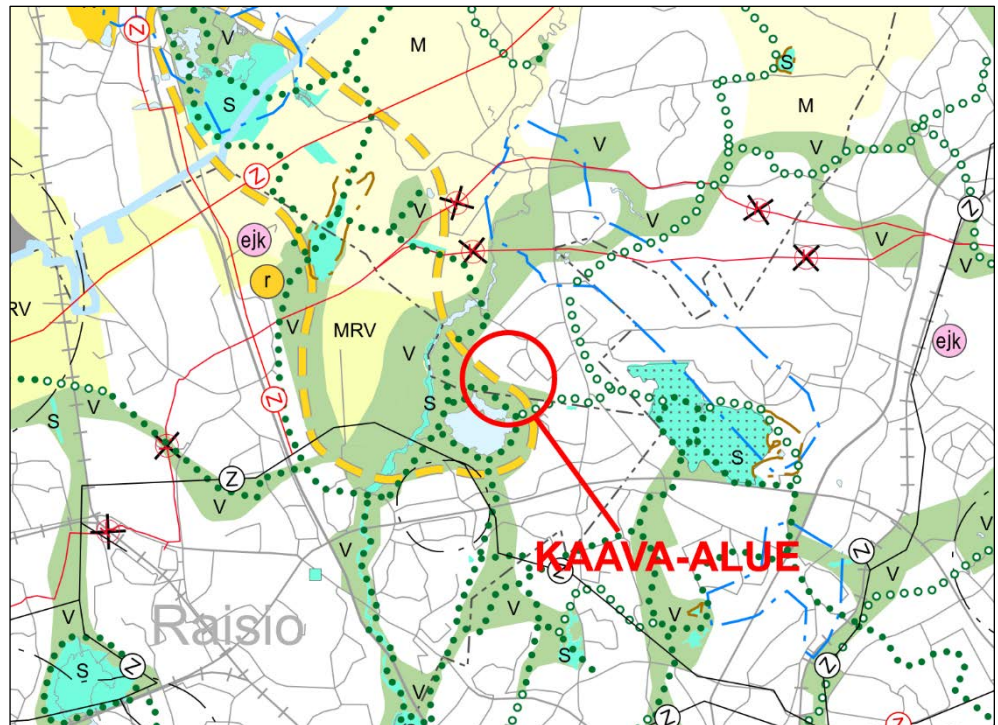
Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 7.12.2015 käynnistää Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan tarkistuksen. Kaava tullaan laatimaan vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit yhteen sovittaen ne maakunnallisesti 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 kesäkuussa 2021.

Luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu virkistysalue (V), jolla on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.

Suunnittelualueen lounaiskulma Haunisten altaan ympäristössä on osoitettu matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeksi, joka on varattu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäväksi matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeksi. Suunnittelumääräyksen mukaisesti suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Suunnittelualueen lounaiskulmaan on osoitettu myös Haunisten altaan kiertävä olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa. Suunnittelumääräyksen mukaisesti ulkoilureitin uran ympäristöä tulee hoitaa ottaen huomioon reitin ympäristön erityispiirteet.

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



Ote Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavasta.

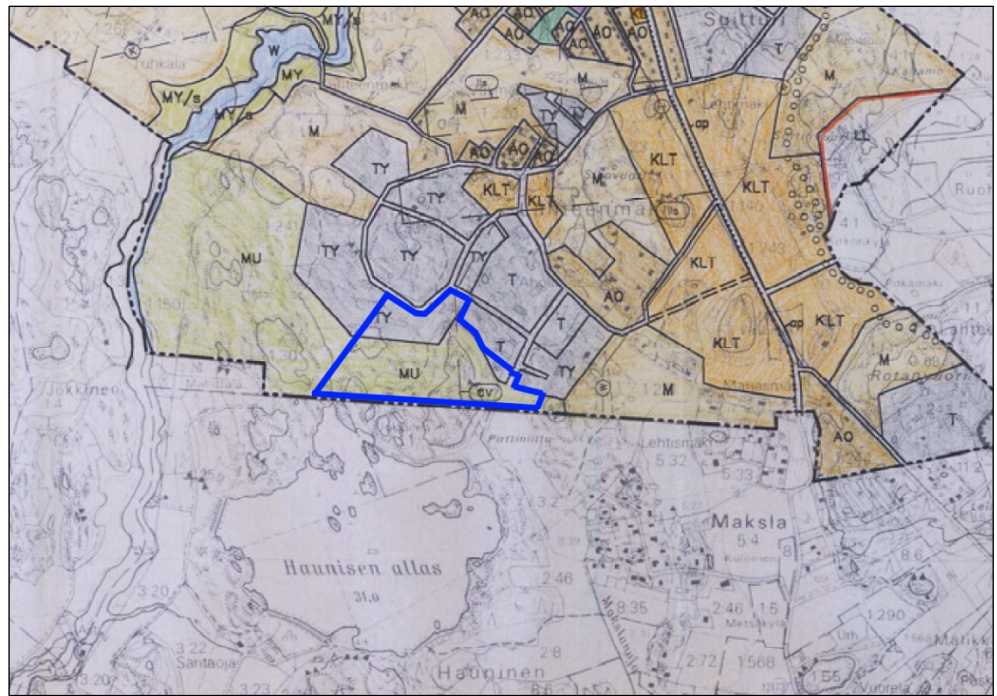
Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella maakuntakaava ei ole voi-
massa ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleis-
kaavaa.

Ruskon yleiskaava 2010 vuodelta 1995 on jäänyt vahvistumatta
koko suunnittelualueella. Vahvistumatta jääneessä yleiskaavassa
suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta
(T), ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten
korttelialuetta (TY) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on mer-
kitystä maiseman, lähivirkistystyksen ja ulkoilun kannalta (MU).

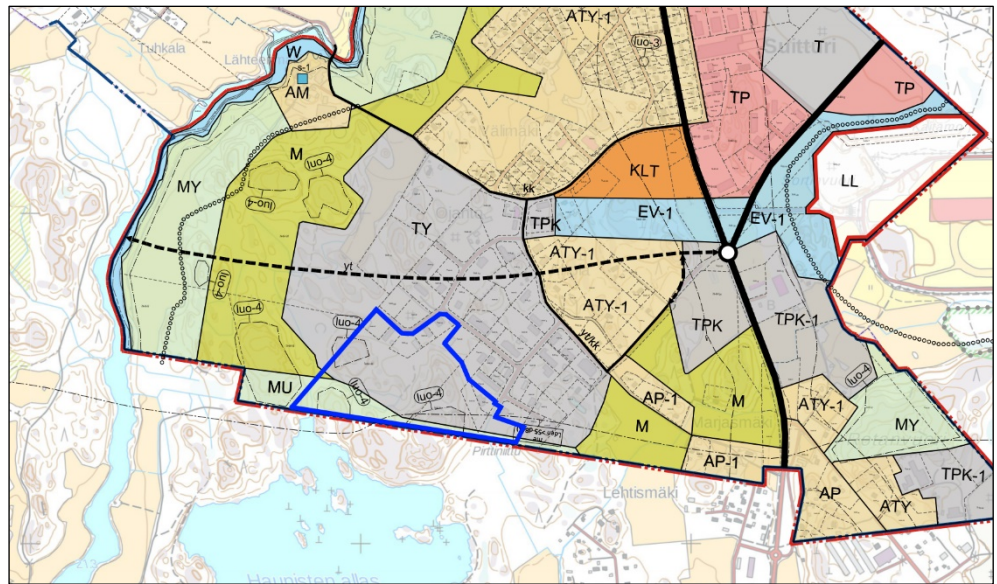
Suunnittelualueen likimääräinen raja-
us vahvistumattomassa yleis-
kaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote vahvistumattomasta Ruskon yleiskaava 2010:n alueesta.

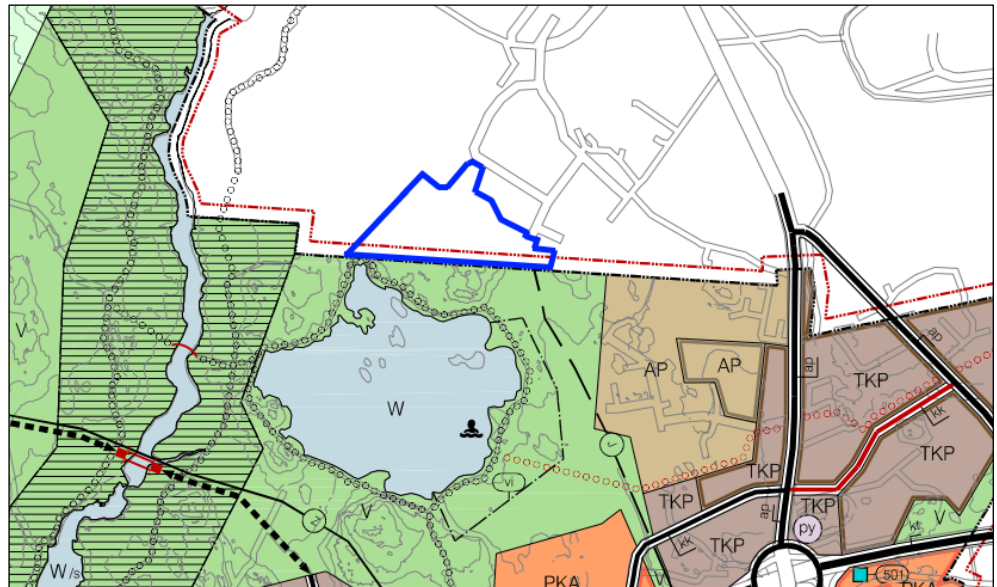
Suunnittelualueella on vireillä Ruskon eteläosan osayleiskaava. Yleiskaavoitus käynnistyi vuonna 2006 Turun lentoaseman ja sen lähiympäristön osayleiskaavan laatimisena Turun kaupungin ja Ruskon kunnan alueella. Ruskon kunta on jatkanut alueen suunnittelua itsenäisesti keväästä 2008 alkaen. Osayleiskaavasta on laadittu vuonna 2021 luonnos kaavaehdotukseksi, jota ei ole vielä käsitelty kunnassa. Kaavaehdotuksen luonnoksessa suunnittelualue on teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta (MU), sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Suunnittelualueella on myös lentoliikenteen Lden 55 dB (A):n likimääräinen laskennallinen melualue (me, Lden >55 dB(A), maa-kuntakaava 2004) sekä kolme luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää aluetta (luo-4, mahdollinen metsälakikohde, kalliomännikkö). Suunnittelualueen pohjoispuolella on teollisuusalueen läpi kulkeva tieliikenteen yhteystarve (yt, yhdystie).

Suunnittelualueen likimääräinen rajausta osayleiskaavaehdotuksessa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Ruskon eteläosan osayleiskaavaehdotuksen luonnoksesta (ei käsitelty kunnassa)

Suunnittelualueeseen rajautuvalla Raision kaupungin alueella on voimassa Raision yleiskaava 2020 (tullut voimaan pääosin 15.12.2004 ja kokonaisuudessaan 2.2.2007). Yleiskaavassa suunnittelualueeseen rajautuva osa on osoitettu virkistys- ja viheralueeksi (V) ja alueelle on osoitettu ulkoilureitti sekä Ruskon puolelle johtava maanalainen johtolinja (J, jätevesilinja).

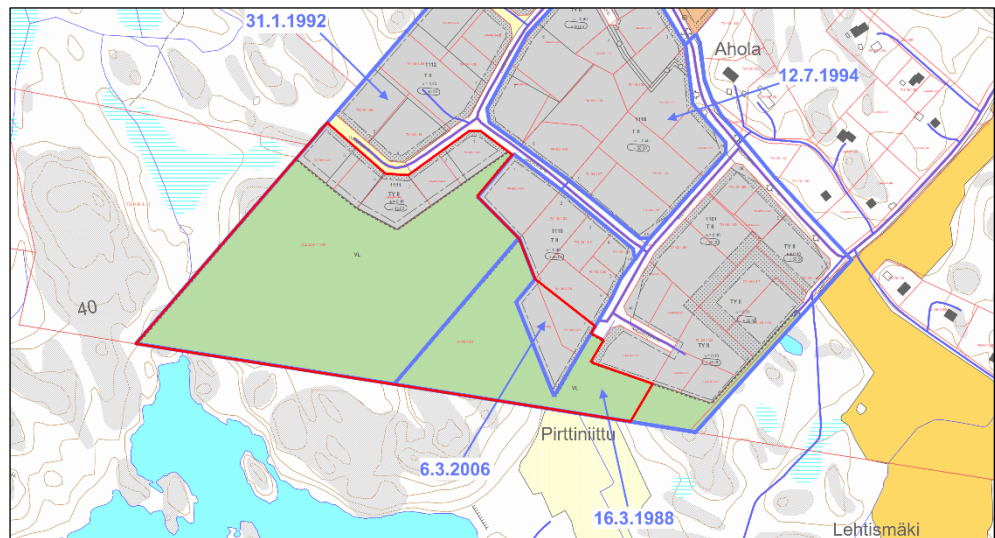


Ote Raision yleiskaava 2020:stä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa (vahvistettu 16.3.1988, 31.1.1992 ja 6.3.2006), joissa alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL), teollisuus- ja varastorakennusten kortteli- aluetta (T) sekä teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Suunnittelualueen likimääräinen raja- aus asemakaavayhdistelmässä on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote asemakaavayhdistelmästä.

Muut suunnitelmat

Turun kaupunkiseudulle on laadittu Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035, joka on hyväksytty työn ohjausryhmässä 20.3.2012. Rakennemallissa suunnittelualue sijaitsee ydinkaupunkialueen rajan sisäpuolella ja on osa lentoaseman ympäristön teollisuus- ja logistiikka-alan työpaikkavyöhykettä. Ydinkaupunkialueen maankäytön muutosalueena kaava-alueella on esitetty Ojannon täydentävä työpaikka-alue (kohde 26). Liikenteen kehittämisen toimenpiteinä vuoteen 2025 mennessä on esitetty tievaraus Vahdontieltä valtatielle 8.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Ruskon kunnan 1.8.2010 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelle on vuonna 2019 laadittu kaavan pohjakartta. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty Raision kaupungin maankäyttöpalveluissa 10.1.2020.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kunnanhallitus päätti alueen kaavoittamisesta syyskuussa 2019 (KH 16.9.2019 § 155) sekä hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kuulutti asemakaavan vireilletulosta ____kuussa 2021 (KH __.__.2021 (§ __)).

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Ruskon kunta. Asemakaavan muutoksella lisätään kunnan teollisuustonttivarantoa yhdyskuntarakennetta eheyttäen.

Ruskon vuoden 2019 talousarviossa on elinkeinotoimen palvelusuunnitelmassa todettu muun muassa, että mahdollistetaan omilla päätöksillä elinkeinotoiminnan monipuolistuminen ja lisääntyminen kunnan alueella esimerkiksi kaavoittamalla teollisuustontteja. Samoin talousarviossa kaavoituksen ja maankäytön tavoitteissa mainitaan uuden teollisuusalueen asemakaavan valmistelun käynnistäminen. Talousarviota laadittaessa tällä on tarkoitettu nykyiseen Aholan-Ojannon asemakaavaan rajoittuvaa noin 5–6 hehtaarin suuruista aluetta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

Osalliset ja vireilletulo, valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on tehty päätös Ruskon kunnanhallituksessa 16.9.2019 (§ 155).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ja kaavamutoksen vireilletulosta on päätetty kunnanhallituksessa __.__.2021 (§ __) ja ilmoitettu kunnan ilmoitustaululla __.__.2021, Turun Tiennoossa __.__.2021 ja Ruskolaisessa __.__.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä (liite 2).

Kunnanhallitus hyväksyi 5.5.2021 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.2021 (§ __) ja asetti kaavaluonnoksen nähtäville __.__.–__.__.2021 väliseksi ajaksi.

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä __ lausuntoa. Kaavan laatija antoi lausuntoihin vastineet ja lausunnot otettiin huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Vastineyhteenvedo kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin on selostuksen liitteenä (liite 5).

Kaavaehdotus

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

Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä __ lausuntoa. Kaavan laatija antoi lausuntoihin vastineet. Vastineyhteenvedo kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin on selostuksen liitteenä (liite 6).

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutos hyväksyttiin Ruskon kunnanvaltuustossa __.__.2021 (§ __).

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten kortteli- aluetta (T), teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), lähivirkistys- aluetta (VL) ja katualuetta.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 14,6 hehtaaria.

Mitoitus

Asemakaavan muutoksella on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 41 934 k-m². Rakennusoikeutta tulee kaavamutoksella lisää 31 756 k-m².

Alue	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)
T	4,2193	16 877
TY	6,2642	25 057
VL	3,0650	
Katualue	1,0107	
Yhteensä	14,5592	41 934

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 1).

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Ruskon Ahola-Ojannon teollisuusalueen katu- ja teknisen huollon verkostoon.

4.2. Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan teollisuusalueen laajeneminen maakuntakaavan ja osayleiskaavaehdotuksen tavoitteiden mukaisesti, sekä vastataan teollisuustonttien kasvavaan kysyntään. Kaavalla osoitetaan 10 uutta ohjeellista teollisuusrakennuspaikkaa, uudet Pirttimäentie- ja Ojannonkuja-nimiset kadut sekä Ahopellontie-nimisen kadun jatke.

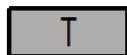
4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen on selostuksen liitteenä (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 1101, 1110 ja 1111



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.



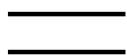
Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

Liikenne- ja katualueet



Katu.

4.4. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Ahola-Ojannon teollisuusalueen laajeneminen tuo kuntaan työpaikkoja, millä voi olla positiivinen vaikutus kunnan väestökehitykseen. Kaava-alueelle ei ole osoitettu uutta asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Kaavalla laajennetaan nykyistä teollisuusaluetta maakuntakaavan ja osayleiskaavaehdotuksen tavoitteiden mukaisesti.

Palvelut

Kaava tukeutuu Ahola-Ojannon teollisuusalueen olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavan toteutuminen lisää alueen liikennemääriä teollisuusalueen laajenemisen myötä. Myös raskaan liikenteen määrä kasvaa alueella. Kaava ei aiheuta merkittäviä muutoksia liikennejärjestelyihin. Kulku uudelle teollisuusalueelle tapahtuu Ojannontien kautta uutta Pirttimäentietä pitkin. Kaava-alueen kaakkoisosassa Ahopeliontielle on osoitettu lyhyt jatke.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Tekninen huolto

Kaava-alue rajautuu kunnalliseen vesihuoltoverkoston sekä sähköjakeluverkoston. Vesihuollosta vastaa Ruskon vesihuoltolaitos ja sähköjakelusta Caruna Oy. Alueen itäosan läpi kulkeva Raision ja Ruskon välinen jätevesilinja on huomioitu kaavassa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Suunnittelualueen maisema ja luonnonolot muuttuvat merkittävästi, kun alueen rakentaminen alkaa. Kaavan toteuttamisen yhteydessä alue tasataan louhimalla maanpinta suurin piirtein alueelle johtavan katuverkoston tasolle, mikä vastaa likimäärin suunnittelualueen alinta maanpinnan tasoa. Kaavan toteutumisen myötä alue muuttuu pääosin rakennetuksi ympäristöksi.

Kaava-alueella sijaitsevat osayleiskaavatyön luontoselvityksessä tunnistetut mahdolliset metsälakikohteet (vähätuottoinen kallio) huomioidaan kaavassa edustavimmilta osin ja jätetään rakentamisalueen ulkopuolelle. Maakuntakaavan ja osayleiskaavaehdotuksen mukainen Haunisten altaan ympäristön virkistysalue ja virkistysreitti on huomioitu kaavassa. Rakentamisalueen etäisyys altaasta on vähintään 150–200 metriä.

Kaava-alueen hulevedet valuvat osin olemassa olevaan teollisuusalueen ojaverkoston. Alueen eteläosan hulevedet valuvat Haunisten altaaseen.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin kalliomaata, missä rakennettavuus on hyvä. Painanteissa alueen keskivaiheilla ja kaakkoisosassa on savimaata, missä rakentaminen vaatii pohjavahvistamista.

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.

4.6. Nimistö

Alueelle osoitetaan Ahopellontie-, Pirttimäentie- ja Ojannonkuja-nimiset kadut.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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 __. __ 2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Jussi Jääoja
tekn.kand.