

RUSKON KUNTA

LÄHTEENMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



18.2.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
1.4. Asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	8
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	8
Alueen yleiskuvaus	8
Luonnonympäristö ja maisema	8
Rakennettu ympäristö	9
Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	9
Maanomistus	10
Tekninen huolto	10
2.2. Suunnittelutilanne	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
Maakuntakaava	11
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	12
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	14
Yleiskaava	15
Asemakaava	16
Rakennusjärjestys	18
Kaavan pohjakartta	18
Rakennuskiellot	18
3. Suunnittelun vaiheet	19
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	19
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	19
Viranomaisyhteistyö	19
Osalliset ja vireilletulo, valmisteluvaihe	19
Kaavaehdotus	19

Kaavan hyväksyminen	19
---------------------------	----

4. Asemakaavan kuvaus 20

4.1. Kaavan rakenne	20
Mitoitus.....	20
4.2. Tavoitteiden toteutuminen	20
4.3. Aluevaraukset	20
Korttelialueet	21
Erytisalueet.....	21
Liikenne- ja katualueet	21
4.4. Asemakaavan vaikutukset.....	21
Suhde voimassa olevaan suunnittelutilanteeseen	21
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
Asemakaavan muut vaikutukset.....	24
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) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

TAUSTAMATERIAALI

Turun lentoasema, Lentokonemeluselvitys, Tilanne 2019 ja ennuste 2030, Finavia Oyj, 12.11.2020.

Ruskon eteläosan osayleiskaavan arkeologinen inventointi, 2015, Tapani Rostedt, Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu

Turun lentoaseman ja yleiskaavojen alueet, Vesitarkastelu, pohjavesiselvitys ja natura-arviointi, Ramboll

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	18.2.2025	Käsitelty Ruskon kunnanhallituksessa __.__.20__ § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

LÄHTEENMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 1040, osaa korttelia 1034 sekä katualuetta.

Asemakaavan laajennus koskee:

Kiinteistöä 704-401-1-63 sekä osaa kiinteistöä 704-401-1-70.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Kortteli 1040, osa korttelia 1034, mastoaluetta sekä katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan laadinnasta on vastannut rakennusarkkitehti Iiris Hongisto Nosto Consulting Oy:stä.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____.202_

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet
nähtävillä _____20__

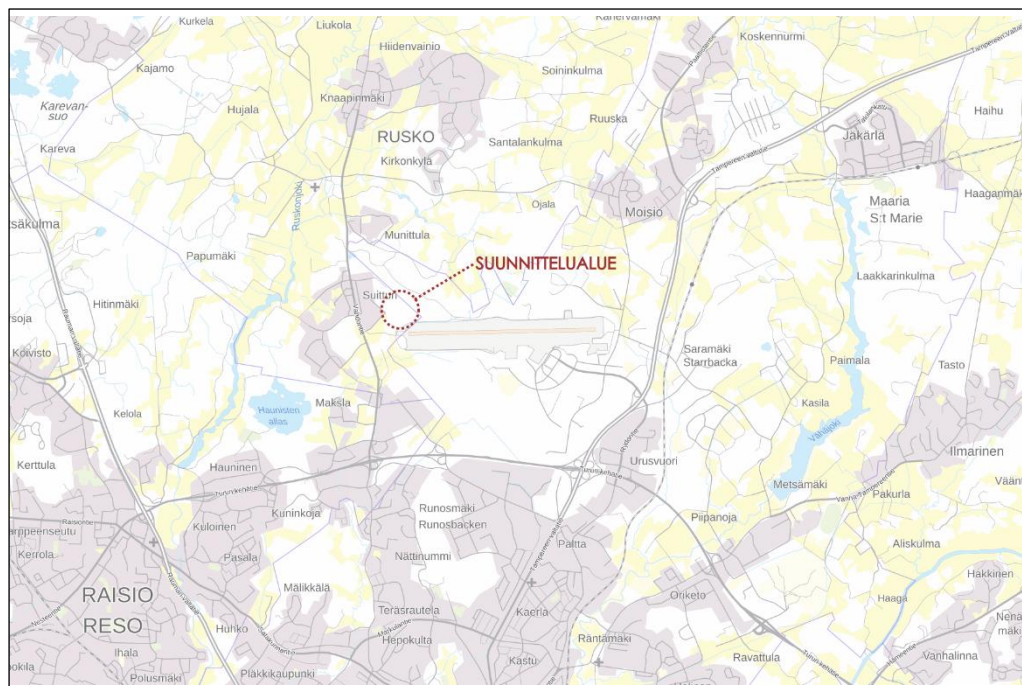
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____20__

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____20__

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Turun lentoaseman luoteispuolella ja Vahdontien itäpuolella, ja rajautuu koillisessa Ruskon kunnan ja Turun kaupungin väliseen kuntarajaan. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14,8 ha. Alue on osin Ruskon kunnan omistuksessa ja osin yksityisomistuksessa.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa:



Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © Maanmittauslaitos.

Suunnittelualueen tarkempi sijainti on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tarkoituksena on päivittää voimassa olevassa asemakaavassa vahvistetun Härjänruopantien linjausta, päivittää teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden osalta kaavatilanne vastaamaan kiinteistörajojen ja nykyisen lupatilanteen mukaista tilannetta sekä laajentaa kaava-aluetta yhdistämään Harjutien kahdessa eri asemakaavassa osoitetut osuudet yhdeksi kaduksi. Lisäksi kaavassa osoitetaan jo rakentunutta, mutta kaavoittamatonta mastoaluetta.

Kaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita, tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

1.4. Asemakaavan esitystapa

Asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen

1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala on pääosin louhittua ja tasattua, varastointiin käytettyä hiekkakenttää sekä rakentunutta teollisuustoiminnan aluetta. Alue rajautuu koillisessa Ruskon kunnan ja Turun kaupungin väliseen kuntarajaan ja alueen kaakkois- ja eteläpuolelle sijoittuu Turun lentoaseman aluetta. Suunnittelualan pinta-ala on noin 14,8 ha.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala on pääosin louhittua ja tasattua, teollisuuskäytössä olevaa maa-aluetta. Pieniltä osin alue on lehtipuuvaltaista metsänreunaa. Alueelta ei ole tiedossa erityisiä luonnon arvokohteita.

Suunnittelualan maaperä on pääosin kalliomaata ja pienemmiltä osin savea. Alueella on myös rantakerrostumia. (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>).

Suunnitteluala sijoittuu luoteisreunastaan Antintalon vedenhankintaa varten tärkeälle 1-luokan pohjavesialueelle. Pohjoisosasta alue sijoittuu pieniltä osin varsinaiselle pohjaveden muodostumisalueelle. Aivan suunnittelualan rajamaastoon sijoittuu lisäksi Munittulan muuhun vedenhankintakäyttöön soveltuvaa 2E-luokan pohjavesialuetta, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

Lähin suojelualue sekä Natura 2000-alue, Pomponrahka (FI0300061), sijaitsee noin 500 metriä suunnittelualueesta etelään. Suunnittelualan ja Pomponrahkan väliin sijoittuu lentokenttäaluetta. Suunnittelualaella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisemaluueita.



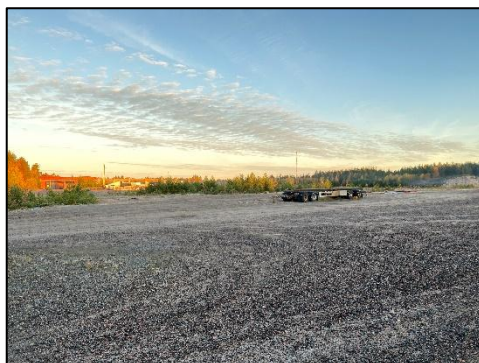
Suunnittelualan maastoa ja Harjutien kaavoitettua osuutta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan kiinteistöllä 704-408-4-18 sijaitsee teollisuustoiminnan rakennuksia. Kiinteistö 704-408-4-15 on rakentumaton, mutta sen maastoa on muokattu laajalti rakentamiselle sopivaksi, ja kiinteistöä käytetään varastointiin.



Suunnittelualuetta kiinteistön 704-408-4-15 ja 704-408-4-18 välisen rajan tuntumasta etelästä kuvattuna.



Suunnittelualan ympäristöä.

Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Alue on arkeologisesti inventoitu osayleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2015 (*Ruskon Eteläosan osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Tapani Rostedt,*

Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu, 18.2.2016). Lisäksi lähistöä on inventoitu yleiskaavatyön yhteydessä Turun kaupungin puolella vuonna 2016 (*Turun lentokentän osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Tapani Rostedt, Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu 27.4.2016).*

Noin 100 metriä suunnittelualueesta koilliseen sijaitsee Vanha Ruskontie -niminen tie, joka on osa Pyhän Henrikin tie/Nunnapolku -nimistä kiinteää muinaisjäännösalueetta (mj-tunnus 1000015888). Tie on aikanaan johtanut Röntämäen ja Kärsämäen kautta Ruskon kirkolle, ja on merkitty 1700-luvun loppupuolen Kuninkaan kartastoon.

Suunnittelualueen sekä edellä mainitun muinaisjäännösalueen väliin sijoittuu lisäksi muuksi kulttuuriperintökohteeksi luokiteltu bunkkeri (Turun lentokenttä B6 Valkkisvuori, mj-tunnus 1000030333), joka tiettävästi liittyy Turun ilmasotakoulun 1970- ja 80-lukujen toimintaan lentokentän alueella.

Maanomistus

Kaava-alue on osittain Ruskon kunnan omistuksessa ja osin yksityisomistuksessa.

Tekninen huolto

Alue sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sekä Carunan sähköverkon alueella.

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 vähähiilisellet ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

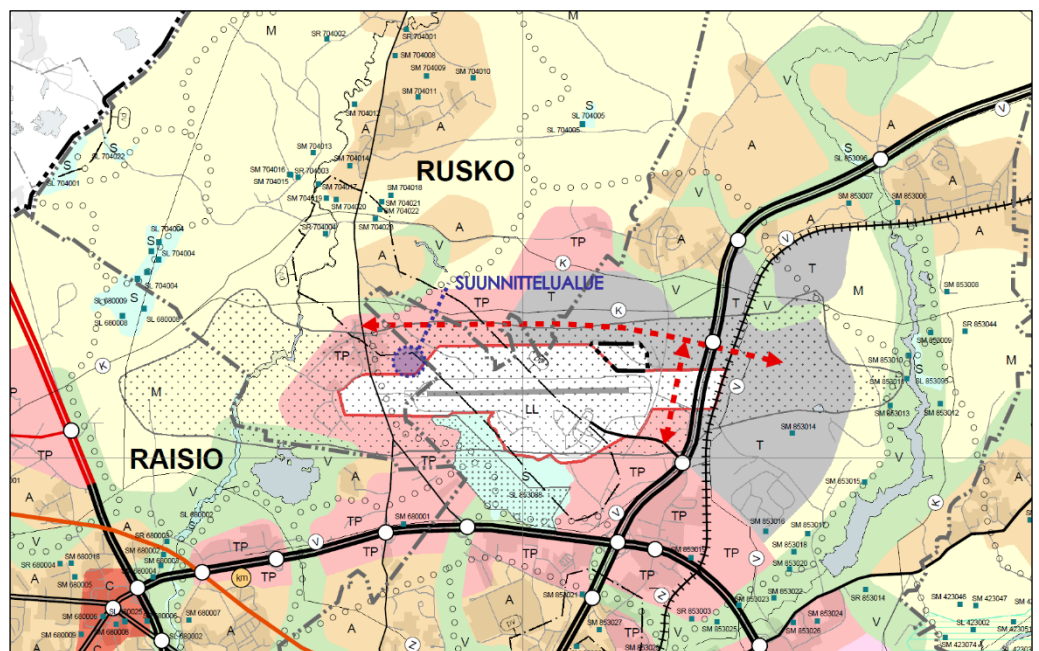
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Maakuntakaava

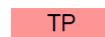
Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistama Turun kaupunkiseudun maakuntakaava.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu työpaikkatoimintojen alueeksi (TP). Aluetta koskevat myös pohjavesialueen sekä lentomelun alueen Lden 55 dB merkinnät. Lentomelun alueen suunnittelumääräyksen mukaan lentomelun alueelle ei saa sijoittaa uutta asutusta. Rajoitus ei estä olevan asutuksen säilymistä kannalta välttämättömiä rakentamis- ja korjaustoimenpiteitä.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta.

**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.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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

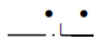
ALUEKOHTAINEN SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (Vahdontien, Ohitustien, Tampereen valtatie, Lentoasemantien ja LL-alueen rajaaman alueen sisäpuoliset TP-alueet):

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

**LENTOMELUALUE Lden 55 dB****SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

- Lentomelualueelle ei saa sijoittaa uutta asutusta.

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

**POHJAVESIALUE**

- Luokkien 1-2 mukaiset pohjavesialueet.

SUOJELUMÄÄRÄYS:

- Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

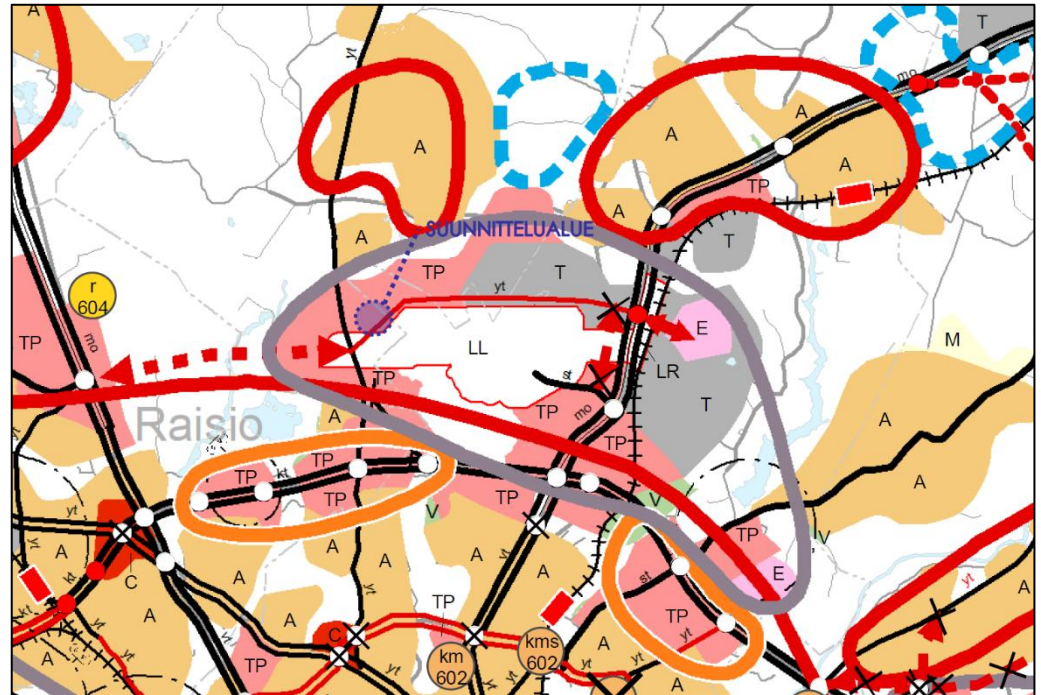
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe- maakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 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-alueeksi (TP). Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan TP-merkinnät. Merkinällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriötä. Aluetta koskevat lisäksi uuden yhdystien tai pääkadun sekä teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealueen merkinnät. Teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealueen merkinnällä osoitetaan kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät, ensisijaisesti kehitettävät tuotannon alueet. Suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelulla tulee turvata ja edistää alueen kehittymistä korkeatasoiseksi ja tehokkaaksi yritysalueeksi. Alueen suunnittelussa tulee edistää maankäytön ja kestävästi 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.

Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti vaihemaakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



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

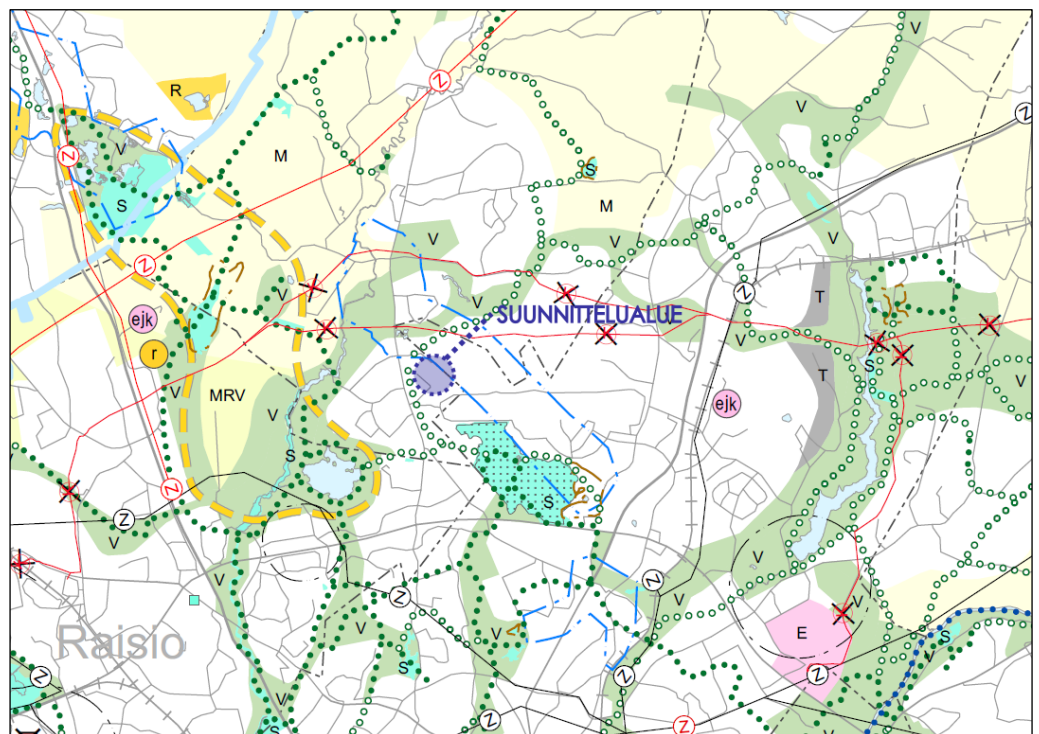
- TP** TYÖPAIKKATOIMINTOJEN ALUE / KOHDE
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.
- tp**
- SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**
Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä
- ALUEKOHTAINEN SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (Vahdontien, Ohitustien, Tampereen valtatie, Lento-
asemantien 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.
- YHDYSTIE TAI PÄÄKATU / UUSI YHDYSTIE TAI PÄÄKATU / OHJEELLINEN YHDYSTIE**
- TEOLLISUUDEN JA LOGISTIIKAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE**
Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä tuotannon alue.
- SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**
Suunnittelulla tulee turvata ja edistää alueen kehittymistä korkeatasoiseksi ja tehokkaaksi yritysalueeksi.
- Alueen suunnittelussa tulee edistää maankäytön ja kestävä 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.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pohjavesialueen merkintä. Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan pohjavesialueiden merkinnät. Pohjavesialueen merkinnällä osoitetaan luokkien 1, 1E, 2, 2E ja E mukaiset pohjavesialueet. Suunnittelumääräyksen mukaan suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

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



Ote Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta.



POHJAVESIALUE
Luokkien 1, 1E, 2, 2E ja E mukaiset pohjavesialueet

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojele siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

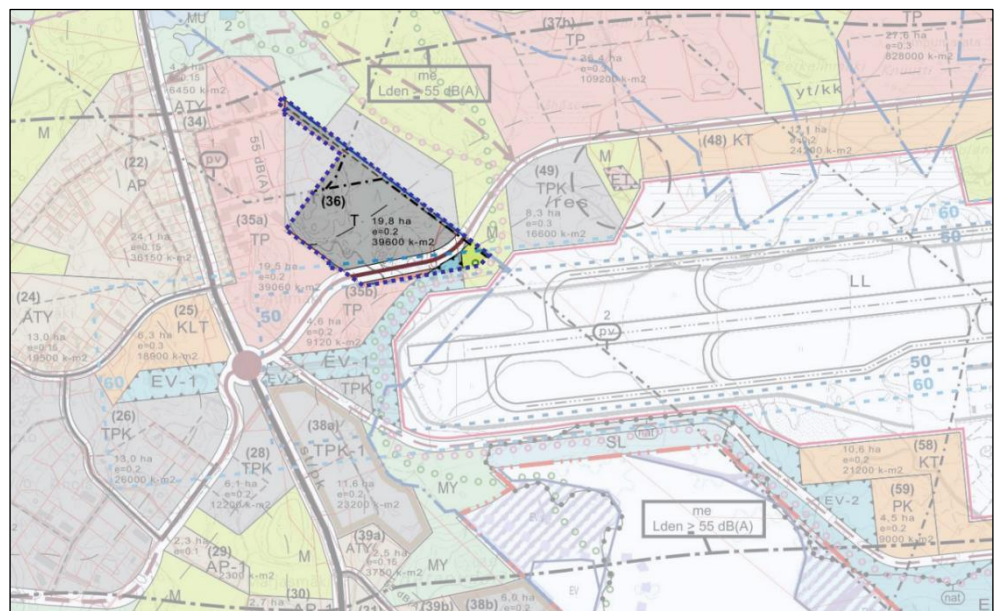
Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunnittelualue on jäänyt vahvistumatta Länsi-Suomen ympäristökeskuksen 23.7.1997 vahvistamassa Ruskon yleiskaavassa 2010.

Alueella on vireillä Ruskon eteläosan osayleiskaavan laadinta (yhdessä Turun lentoaseman ympäristön osayleiskaavan kanssa). Osayleiskaavaluonnos on valmistunut 12.2.2008.

Suunnittelualue on osayleiskaavaluonnoksessa osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi ja pieniltä osin maa- ja metsätalousalueeksi sekä suojaviheralueeksi. Alueelle on osoitettu myös uusi seututie/pääkatu. Lisäksi aluetta koskevat pohjavesialueen, lentokentän esteettömän pintavarausalueen +60 m sekä lentoliikenteen Lden 55 dB (A):n likimääräisen laskennallisen melualueen merkinnät.

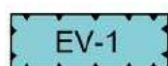
Suunnittelualueen likimääräinen raja osayleiskaavaluonnoksessa esitetty seuraavassa kuvassa:



Ote Ruskon eteläosan osayleiskaavan – Turun lentoaseman ympäristön osayleiskaavan luonnoksesta.

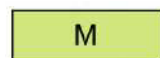


Teollisuus- ja varastoalue.



Suojaviheralue.

Alue varataan lentoliikenteen varoalueeksi. Alueella ei ole rakennusoikeutta eikä alueelle saa sijoittaa rakennelmia eikä ilmajohtoja.



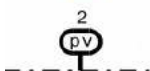
Maa- ja metsätalousalue.



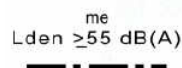
Uusi yhdystie / kokoojakatu.



Lentokentän esteetön pintavarausalue +60m.



Tärkeä (I) pohjavesialue, alueen numero.



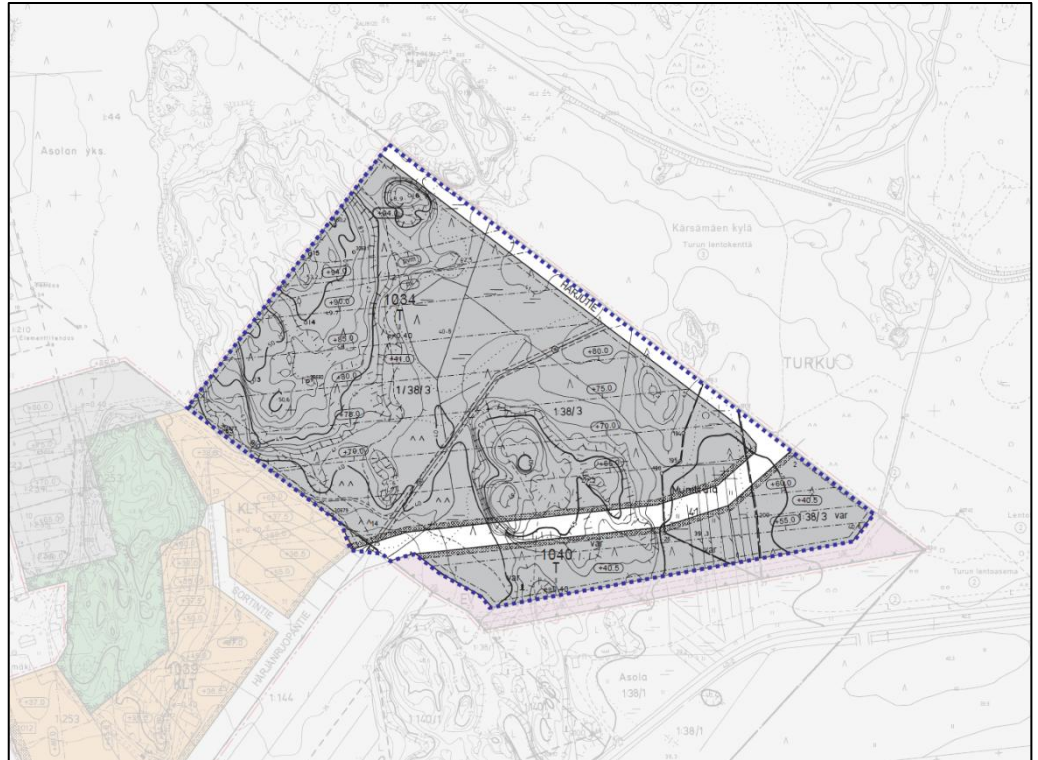
Lentoliikenteen Lden 55 dB (A):n likimääräinen laskennallinen melualue (Maakuntakaava 2004).

Alustavissa osayleiskaavan kaavaehdotuksen luonnosversioissa suunnittelualue on osoitettu vireillä olevaa asemakaavan muutosta vastaavalla tavalla.

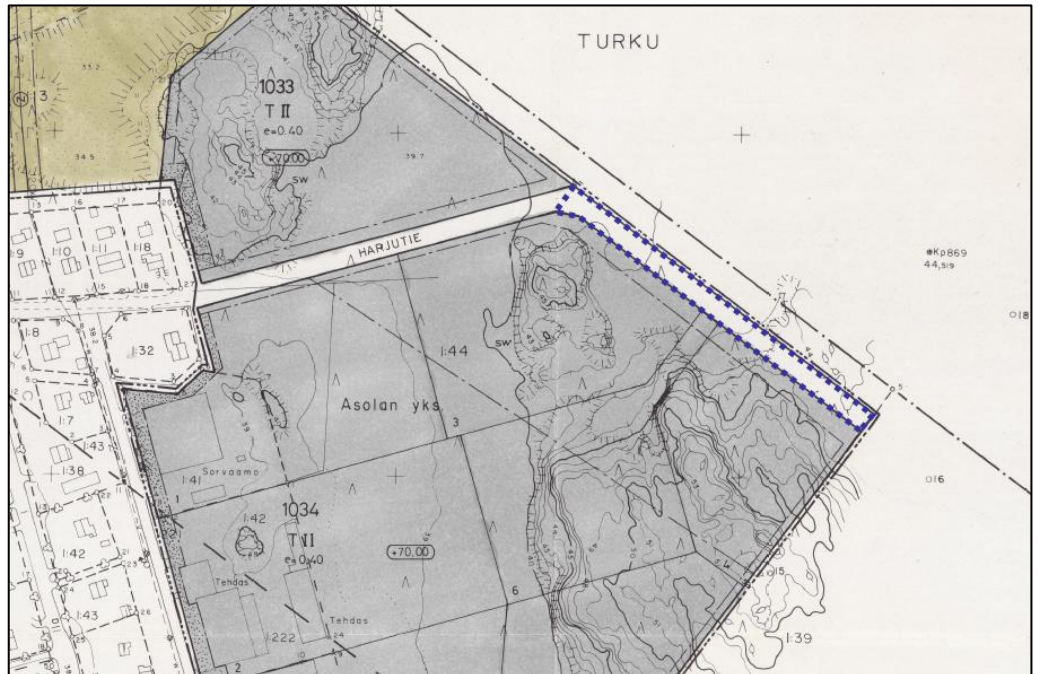
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Ruskon kunnanvaltuuston 23.9.2002 § 60 hyväksymä Lähteenmäen asemakaava ja asemakaavan muutos sekä lääninhallituksen 7.11.1986 vahvistama Lähteenmäen asemakaava ja asemakaavan muutos (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana). Pohjoisosassa suunnittelualuetta on asemakaavoittamatonta aluetta.

Suunnittelualue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa teollisuuden tuotanto-, jalostus- ja varastorakennuksia sekä niihin liittyviä rakennelmia ja laitteita. Lisäksi alueelle on osoitettu katualueita.



Ote Lähteenmäen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Suunnittelualueen kaavaan kuuluvat osat sinisellä pisteviivalla rajattuna.



Ote Lähteenmäen rakennuskaavasta ja rakennuskaavan muutoksesta. Suunnittelualueen kaavaan kuuluvat osat sinisellä pisteviivalla rajattuna.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa teollisuuden tuotanto-, jalostus- ja varastorakennuksia sekä niihin liittyviä rakennelmia ja laitteita.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Ruskon kunnan 1.8.2010 voimaan tullut rakennusjärjestys. Vuoden 2025 alusta voimaan tulleen rakentamislain mukaan kunnan tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen asemakaavan pohjakartta vuonna 2024. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta ja laajentamisesta on tehnyt Ruskon kunta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

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

Osalliset ja vireilletulo, valmisteluvaihe

Ruskon kunnanhallitus on tehnyt asemakaavatyön vireilletulopäätöksen __.__.2025 § __. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu __.__.2025. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä __.__.2025 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä __.__.2025 välisenä aikana.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA)

Kunnanhallitus hyväksyi __.__.20__ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.20__ § __ ja asetti kaavaehdotuksen nähtäville __.__.20__ väliseksi ajaksi.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISKÄSITTELYN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), mastoaluetta (EMT) sekä katualuetta.

Mitoitus

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu kaksi teollisuus- ja varastorakennusten rakennuspaikkaa, mastoaluetta sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e=0.40$ mukaisesti yhteensä noin 52 506 k-m². Katualueiden pinta-alamuutoksen myötä rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutoksessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella yhteensä noin 2 134 k-m²:ä.

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

4.2. Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella mahdollistetaan Härjänruopantien katulinjauksen päivittäminen sekä Harjutien yhdistyminen. Samalla asemakaavan tonttijaotus päivitetään kiinteistöjaotuksen mukaiseksi.

Kaavamuutos toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita, ja kaavamuutoksessa on huomioitu taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa osoitettu uusi yhdystienlinjaus osoittamalla Härjänruopantien katulinjaus kiinni kuntarajaan mahdollistaen tien jatkumisen Turun kaupungin puolella.

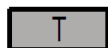
4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 1040, osa korttelia 1034



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

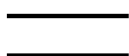
Alueelle saa sijoittaa teollisuuden tuotanto-, jalostus- ja varastorakennuksia sekä niihin liittyviä rakennelmia ja laitteita.

Erityisalueet



Mastoalue.

Liikenne- ja katualueet



Katu.

4.4. Asemakaavan vaikutukset

Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotusvaiheessa.

Suhde voimassa olevaan suunnittelutilanteeseen

Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavaan muutoksella parannetaan alueen kulkuyhteyksiä ja valmistaudutaan uuteen kuntarajan ylittävään yhdyskatuun. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistämällä koko maan monikeskuksista verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta alueen elinvoimaa ja vahvuuksia hyödyntäen, sekä luomalla edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

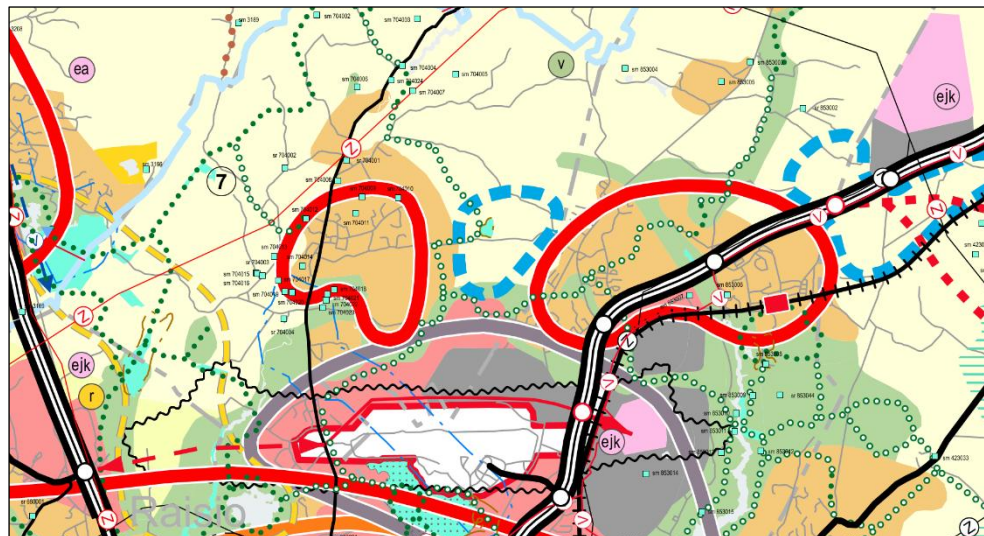
Asemakaava edistää palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta. Asemakaavassa on myös otettu huomioon melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvien ympäristö- ja terveyshaittojen ehkäisy.

Vaikutukset maakuntakaavaan

Kaava-alue sijoittuu voimassa olevassa maakuntakaavassa työpaikka-alueeksi osoitetulle alueelle. Aluetta koskevat lisäksi lentomelun alueen, pohjavesialueen, uuden yhdystien tai pääkadun sekä teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealueen merkinnät.

Kaavamuutoksessa ja laajennuksessa osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, mastoaluetta sekä tarpeellisia

katuyhteyksiä. Kaavamuuotos toteuttaa maakuntakaavassa osoitet-
tuja tavoitteita.



Ote Varsinais-Suomen voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksessa ja laajennuksessa osoitetaan teollisuus- ja va-
rastotoimintaan tarkoitettuja korttelialueita. Kaavalla ei arvioida
olevan erityisiä vaikutuksia väestörakenteen tai -kehityksen kan-
nalta.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen
täydentäen ja sitoen sitä yhdeksi tiiviiksi kokonaisuudeksi. Kaava-
muutoksessa on huomioitu myös yhdyskuntarakenteen laajentu-
misen mahdollisuudet kaava-alueen pohjoispuolelle.

Yhdyskuntatalous

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevien kunnallisteknisten verkostoi-
den alueelle ja tieverkkoon. Kustannuksia aiheutuu kaava-alueen
katujen rakentamisesta sekä ylläpidosta ja hoidosta.

Taajamakuva

Kaavalla ei ole erityistä vaikutusta alueen taajamakuvaan. Alue on
nykyisellään pääosin kaavamuutoksen mukaisessa käytössä, ja
kaavaa päivitetään pääasiassa katualueiden osalta.

Kulkuyhteydet ja liikenne

Kaavassa osoitetaan alueen sisäinen liikennöinti olemassa olevaa katuverkostoa hyödyntäen ja jatkaen. Härjänruopantien jo rakentuneilla osuuksilla kulkee kevyen liikenteen väylä, ja alue on täten hyvin saavutettavissa myös jalankulun ja pyöräilyn kannalta. Tikkalantien ja Aholan linja-autopysäkit sijaitsevat lähellä kaava-alueita Vahdontiellä.

Palvelut ja työpaikat

Lähimmät palvelut sijaitsevat Raision Kuninkojalla sekä Ruskon keskustaajamassa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa kulttuuriympäristön arvokohteita tai muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kaava-alue rajautuu kunnalliseen vesihuoltoverkostoon sekä sähköjakeluverkostoon. Kaavassa on huomioitu teknisen huollon vaatimat tilavaraukset.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavalla ei arvioida olevan erityistä vaikutusta sosiaaliseen ympäristöön tai virkistykseen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaavamuutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan erityistä vaikutuksia maisemarakenteeseen tai luonnonoloihin. Alue on pääosin tasaista varastokäytössä olevaa hiekkakenttää ja rakentunutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Pieniltä osin alue on kaavoitettua ja vielä kaavoittamatonta katualuetta, joka ei ole täysin rakentunut kaavan mukaisena. Näiltä osin alue on polkumaista hiekkatietä sekä lehtipuuvaltaista metsänreunaa.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaava-alue sijoittuu reunastaan ja katualueiltaan pohjavesialueelle. Katualuetta sijoittuu osittain myös varsinaiselle pohjaveden muodostumisalueelle. Pohjavesialuetta koskevassa kaavamää-

räyksessä on todettu pohjavesialueen rakentamista ja maankäyttöä rajoittavan ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Ilmastovaikutukset

Kun Härjänruopantien ja Harjutien katumetrejä osoitetaan voimassa olevaa kaavaa lyhyempinä, vapautuu aluetta enemmän teollisuus- ja varastotoiminnan käyttöön. Kaavamuutoksella on jonkin verran negatiivisia ilmastovaikutuksia, kun alueelle osoitetaan lisää rakennusoikeutta teollisuus- ja varastotorakennuksille katujen uusien linjausten myötä tehokkuusluvun $e=0.40$ mukaisesti. Toisaalta taas rakennettavien katumetrien pituus lyhenee suhteessa voimassa olevaan kaavaan, jolloin infran rakentamisesta syntyy vähemmän ilmastopäästöjä.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisten katujen rakentamista ei ole kaikilta osin vielä aloitettu. Katujen rakentaminen aiheuttaa hiilipäästöjä ja rakentamisen tieltä poistettava puusto vähentää alueen hiilivarastoja. Nämä päästöt eivät kaikilta osin kohdistu ainoastaan muutettavaan kaavaan, sillä päästöt todennäköisesti aiheutuisivat kaavamuutoksesta huolimatta, kun aluetta ryhdyttäisiin rakentamaan voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Osa kaava-alueesta on lisäksi asemakaavan laajennusta. Laajennus koskee Harjutien kaavoitettujen katuosuuksien yhdistämistä sekä jo rakentunutta mastoaluetta. Kaavoittamattoman katuosuuden rakentamisen tieltä joudutaan poistamaan puustoa, joten alueelta poistuu hiilivarastoja sekä mahdollisia hiilinieluja.

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin tai sosiaalisiin oloihin, kun alueella noudatetaan kaavassa annettuja määräyksiä. Kaavalla ei arvioida olevan muita merkittäviä vaikutuksia.

4.5. Ympäristön häiriötekijät

Alue sijaitsee Turun lentoaseman välittömässä läheisyydessä. Alue on kokonaisuudessaan lentomelualueutta sekä lentoesterajoitusalueutta.

4.6. Nimistö

Harjutie-nimistä katua levennetään alueen pohjoisosassa ja Härjänruopantie-nimisen kadun rakentamatonta osuutta siirretään.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on kuulutuksella saanut lainvoiman. Alueen toteuttamisen ajoitus tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Ruskon kunta.

Turussa 18.2.2025

Nosto Consulting Oy

Iiris Hongisto
rakennusarkkitehti