

VASTINEET

RUSKON KUNTA

KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Keskustan asemakaavan muutos ollut luonnoksena nähtävillä 11.12.2024-20.1.2025. Kaavaluonnoksesta saatiin kolme mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin lisäksi kolme lausuntoa ja yksi kommentti. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

Lausunnot

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti (17.1.2025): Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna lausuntoa kaavan valmisteluaineistosta, Ruskon keskustan asemakaava-muutos, mutta toteaa kaavaluonnoksesta seuraavaa: Kaavaratkaisu P-korttelialueen merkintä poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Merkintä tulee perustella, ja palveluasuminen luonnetta korttelialueella on syytä tarkentaa. Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset -oppaassa on todettu, että <i>"Vanhusten tai muu palveluasuminen voidaan yleensä sijoittaa asuinrakennusten korttelialueelle vaikka kaavassa ei olekaan tätä koskevaa merkintää. Kuitenkin, jos kysymys on myös muualla asuville tarjottavista palveluista, jotka lisäävät esimerkiksi liikennettä, on toiminta syytä ilmaista kaavamerkinnällä ja määräyksellä."</i> ELY-keskus ei näe perusteita muuttaa korttelialueen merkintää asuintalojen korttelialueesta palvelurakennusten korttelialueeksi. Jatkosuunnittelussa on hyvä tarkastella kulkuyhteyttä asemakaavamuutoksen VP-alueelle. Kulkua ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa pysäköimispaikan läpi. Korttelialueiden jatkaminen yleiskaavan mukaiselle MY/s-alueelle ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukaista. Esi-etty ratkaisu tulee perustella. Yleiskaavan MY/s-alueille asemakaavamuutoksessa osoitetut laajennukset on syytä kaavamääräyksiin turvata rakentamiselta, ja kasvillisuuden säilyminen alueilla tulee varmistaa. Kulttuuriympäristö Suunnittelualueen inventoinnin tarve on syytä varmistaa alueelliselta vastuumuseolta. Esimerkiksi kunnantalo edustaa aikansa virastorakentamista, ja kiinteistölle on syytä pohtia esimerkiksi /s-merkinnän osoittamista. Kiinteistö Alinenhaka (704-404-0004-0015) on museon informaatioportaalin (MIP) mukaan paikallisesti arvokas kohde, jolla on historiallista, rakennushistoriallista ja ym-	Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset -oppaassa on lisäksi esitetty, että pysyvää henkilökuntaa edellyttävien palvelujen sijoittaminen asuinrakennuksen korttelialueelle edellyttää toiminnan luonnetta osoittavaa kaavamääräystä. Paikalla sijaitseva palvelukeskus tarjoaa ympärivuorokautista hoitoa ja huolenpitoa tehostetun palveluasumisen kodinomaisessa yksikössä noin 40 ikäihmiselle. Paikkoja on myös lyhytaikaishoitoon. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen merkintä on koettu paikalle epäsovivaksi toiminnan luonne huomioon ottaen. Tarkennetaan kaavakartan P-korttelialueen määrystä palveluasumisella ennen ehdotusvaihetta. VP-alueeksi osoitetulla alueella sijaitsee leikkipuisto, jolle kulku tapahtuu nykytilanteessakin kunnantalon takaa. Osoitetaan kulku YH-korttelialueella yleisenä jalkakululle varattuna alueen osana. Yleiskaavan mukaiset MY/s-alueet ovat kaavamuutokseen kuuluvilta osin nykytilanteessa asuinrakennusten pihapiirejä, ja kaavaratkaisu vastaa näin ollen nykytilannetta. Alueelle ei ole osoitettu rakennusaloja. Lisätään kartalle istutettava ja/tai puustoisena säilytettävä alueen osa. Alueelle laaditaan museon lausunnon perusteella kulttuuriympäristön inventointi.

VASTINEET 14.8.2025

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
päristöllistä arvoa. Kohteen arvot on syytä täydentää kaavaselostukseen. Kiinteistöllä sijaitseva vanha koulurakennus on kaavaluonnoksessa osoitettu merkinnällä sr-1, paikallisesti merkittävä rakennus. Merkinnän määräystä tulee täydentää rakennuksen purkukiellolla, korjaustöiden ohjauksella ja museoviranomaisen kuulemisvelvoitteella muutostöitä tehtäessä, esimerkiksi seuraavasti: <i>Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen alkuperäiset ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennuksen julkisivujen korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa on kuultava asiassa museoviranomaista.</i> Ilmastokestävyys ELY-keskus katsoo, että kaavassa on hyvin tunnistettu ja arvioitu kaavan keskeisimmät ilmastovaikutukset. Kyseisessä kaavassa todennäköisesti keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat yksityisautoihin perustuvan liikenteen lisääntyminen sekä uuden rakentaminen pohjarakentaminen mukaan lukien. Ilmastomuutoksen sopeutumiseen ja hillintään on kuitenkin hyvä vielä kiinnittää huomiota. Esimerkiksi rakentamisen ilmastopäästöjä ei kaavaratkaisussa pyritä vähentämään, ja siten ilmastomuutoksen hillinnän mahdollisuudet jäävät hyödyntämättä. Aiheutuvia ilmastopäästöjä on hyvä pyrkiä lieventämään muilla kaavaratkaisuilla. ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten hillintään liittyvää ohjausta. Rakentamisen ohjaukseen kaavamääräyksiin olisi tärkeää kiinnittää huomiota, sillä yhä suurempi osa rakennusten elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä aiheutuu käyttövähen energiankäytön sijaan niiden rakentamiseen käytettyjen tuotteiden valmistuksesta, rakennustyömaan toiminnoista sekä rakentamisen jätteiden ja massojen käsittelystä. Kaavamääräyksillä voidaan esimerkiksi ohjata rakentamisen hiilijalanjälkeä (mm. puurakentamiseen ohjaamalla) ja kestäviä energiaratkaisuja sekä edistää kiertotaloutta. Ilmastokestävää kaavoitusta on edistetty mm. seuraavin määräyksiin: • Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen. • XX -korttelissa kiinteistölle tulee toteuttaa aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä tai muuten innovatiivinen energiajärjestelmä. • Rakennusten katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä. • Julkisivut tulee tehdä puusta. • Pääasiallisena rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta tai muutoin pyrkiä hiilineutraaliin rakentamistapaan. • Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää pihapiirros, jossa esitetään maarakentamisen massatasapainolaselma, hulevesien hallintapiirros sekä tontin kasvillisuus.	Täydennetään määräystä ennen ehdotusvaihetta. Tarkastellaan ilmastokestävyys edistämiseen liittyvien määräysten lisäämistä kaavakartalle ennen kaavaehdotusvaihetta.

VASTINEET 14.8.2025

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
• XX- korttelialueiden yleisilmeen tulee olla luonnonläheinen ja kasvillisuudeltaan monimuotoinen. • Tarpeetonta louhimista ja pengertämistä tulee välttää sovittamalla pihat ja rakennukset maastoon. Ylijäämassat tulee käyttää pihan muotoiluun tai hyödyntää muutoin lähialueella. • Pihat tulee pääsääntöisesti toteuttaa vettä läpäisevin pintamateriaalein. Hulevedet tulee viivyttaa ja mahdollisuuden mukaan imeyttää tontilla.	
Alueellisen vastuumuseon lausunto (22.1.2025): Kaava-alueen rakennetusta kulttuuriympäristöstä ei toistaiseksi ole juurikaan tietoa. Ainoastaan vanha kansakoulu on inventoitu, ja kaava-alueen lähistöltä Ketosen torppa ja rukoushuone. Kaava-alueella tulee laatia uudemman rakennusperinnön arvot huomioiva rakennusinventointi, jonka yhteydessä on hyvä myös päivittää Ketosen torpan ja rukoushuoneen inventoinnit, jotka ovat vuodelta 1985 ja siten mahdollisesti vanhentuneet. Rakennusinventoinnit laaditaan Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon MIP-tietokantaan, johon saa käyttöoikeudet ja -ohjeistuksen Varsinais-Suomen alueellisesta vastuumuseosta. Museo osallistuu inventoinnin ohjaukseen ja kohteiden kulttuurihistorialliseen arvottamiseen. Kun rakennetun kulttuuriympäristön arvot alueella ovat tiedossa, on kaavaan mahdollista ottaa kantaa laajemmin esimerkiksi purkutavoitteiden osalta. Kirkonkylän kansakoulu on asianmukaisesti huomioitu kaavakartalla merkinnällä sr-1, Paikallisesti merkittävä rakennus. Merkintään tulee liittää kaava-määräys, jolla todetaan, ettei rakennusta saa purkaa, ohjataan korjausrakentamista ja muutostöitä rakennuksen arvot huomioivaksi sekä määrätään museoviranomaisen kuulemisesta. Koulun rakennusala ja kerrosluku tulee määritellä nykytilaa vastaavaksi. Korttelin tehokkuudeksi on osoitettu $e=0,3$ ja korttelialueen rakennusala ympäröi rakennusta. Kaavaselostuksessa tulee tarkastella, mahdollistaako kyseinen tehokkuusluku lisärakentamista koulun ympäristössä ja arvioida, mikä on sopiva rakennusoikeus alueelle. Mahdollisen pienimuotoisen lisärakentamisen rakennusala tulee määritellä kaavakartalla siten, ettei rakentaminen heikennä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa sivulla 23 todetaan, että alueelta ei ole tiedossa kulttuuriympäristön arvokohteita tai muinaismuistoja. Vaikutusten arviointia tulee täydentää ja korjata huomioiden kaava-alueen ja sen vaikutusalueen kulttuuriympäristön arvot. Kaavassa tunnistetut arvot tulee huomioida myös kaavaselostuksen kohdassa, jossa esitellään voimassa olevaa asemakaavaa. Kaava-alueen arkeologisesta kulttuuriperinnöstä ei ole ajantasaisia tietoja. Alueella on potentiaalia erityisesti rautakautisten muinaisjäännösten esiintymiseen, jollaisia on saattanut säilyä rakentamiselta säästyneillä alueilla. Näin ollen merkittävältä maanmuokkaukselta ja rakentamiselta säilyneillä alueilla tulee tehdä arkeologinen inventointi,	Täydennetään kaavamääräystä. Tehokkuusluku $e=0.30$ ei mahdollista lisärakentamista rakennuspaikalle. Rakennuspaikalla sijaitsee Kirkonkylän kansakoulurakennuksen lisäksi myös kunnan varasto. Rakennuspaikan rakennusalat on osoitettu 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajoista. Kirkonkylän kansakoulurakennuksen tarkka kerrosala ei ole tiedossa. Tehokkuusluku muutetaan ennen ehdotusvaihetta $e=0.35$:een, jotta rakennusoikeutta on kaikille rakennuspaikalla nykytilanteessa sijaitseville rakennuksille. Täydennetään kaavaselostusta. Kansakoulun kulttuuriarvoja on käsitelty kaavaselostuksen kappaleessa 2.1 kohdassa <i>Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö</i>. Tietoja täydennetään myös laadittavan kulttuuriympäristöselvityksen pohjalta. Voimassa olevan asemakaavaa käsiteltäessä on esitetty ainoastaan alueiden pääkäyttötarkoituksmerkinnät.

VASTINEET 14.8.2025

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
jotta kaavahankkeen vaikutukset arkeologiseen kulttuuri-perintöön saadaan selville. Huomioita tulee kiinnittää muun muassa Karviaisten kuppikiven ja vanhan kansakoulun ympäristöön. Arkeologisen inventoinnin tilauksesta vastaa hankkeen toteuttaja. Lista arkeologisista toimijoista, joilta tarjouksia tutkimuksista voi pyytää, löytyy Museoviraston www-sivuilta osoitteesta: https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen-kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutki-mus/arkeologisten-kenttatoiden-tilaaminen. Alueellisen vastuumuseon lausunto tulee liittää tarjouspyynnön mukaan. Inventoinnin toteutuksessa ja raportoinnissa tulee noudattaa Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita sekä muita Museoviraston ohjeita. Inventoinnin raportti tulee lähettää Varsinais-Suomen alueelliseen vastuumuseoon heti valmistumisensa jälkeen, jotta vastuumuseo voi arvioida inventoinnin riittävyden sekä ottaa kantaa inventoinnissa mahdollisesti havaittuihin arkeologisiin kohteisiin ja niiden huomioimiseen asemakaavassa. Inventoinnissa löydettyjen arkeologisten kohteiden digitaalinen paikkatietoaineisto tulee toimittaa Varsinais-Suomen alueelliseen vastuumuseoon.	Alueelta laaditaan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi sekä arkeologinen inventointi.
Caruna Oy:n lausunto (16.1.2025): Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot ovat violeteilla neliöillä. Vaikutukset sähkönjakeluun Kaavamuutoksella mahdollistetaan uutta rakentamista, joten alueella voidaan tarvita pienjännitekaapelointeja. Siirtokustannusten jako Tarvittavat Carunan sähköverkon komponenttien siirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijiannit. Muuta huomautettavaa Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaehdotuksessa. Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.	Merkitään tiedoksi.
Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunto (9.1.2025):	

VASTINEET 14.8.2025

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan, ettei ole havainnut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida: Pelastustoiminta ja pelastusajoneuvoilla operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet. Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.	Merkitään tiedoksi.
As Oy Ruskolan mielipide (17.1.2025): As Oy Ruskolan hallitus lausuu mielipiteensä alla olevan mukaisesti: - tontin tehokkuuslukua kasvatetaan ja rakennusoikeutta nostetaan 3500 neliöön - tontti jaettaisiin kahteen osaan, nykyinen liikekiinteistö omalle tontille ja nykyinen asuinkiinteistö omalle tontille - eriytettävä liikekiinteistön rakennusoikeus olisi suuruudeltaan 1500 neliötä - eriytettävä asuinkiinteistön rakennusoikeus olisi suuruudeltaan 2000 neliötä - tontti, jossa liikekiinteistö sijaitsee, merkittäisiin asemakaavamerkinnällä AL-1 - Nykyiseen liikekiinteistöön, tulevaan AL-1-rakennukseen kohdistuva lisärakennusoikeus useampaan kerrokseen tulisi kohdistaa rakennuksen länsisosaan, jotta se ei aiheuta näköestettä asuinrakennuksen asuntoihin. Kuvaan merkitty punaisella havainnollistava rajalinja. Tonttien rajalinja menisi kerrostalon seinälinjassa. Kuvaan merkitty lisäksi pyydetyt uudet rakennusoikeudet sekä asemakaavamerkintä.	Tehdään muutokset kaavakartalle ennen ehdotusvaihetta. Liikekiinteistö osoitetaan merkinnällä AL. Rakennusten mahdolliset huoltotoimet tulisi pystyä tekemään ensisijaisesti oman rakennuspaikan puolelta. Rajalinja osoitetaan täten olemassa olevien rakennusten väliin. Uudet rakennusalat osoitetaan paloturvallisesti 4 metrin etäisyydelle osoitetusta uudesta rajalinjasta.
As Oy Ruskon liikekulman mielipide (11.12.2024): As Oy Ruskon liikekulman hallitus lausuu seuraavaa. Korttelin kiinteistöt on eriytetty toisistaan vuonna 2023. Kaavaluonnoksessa on huomioitu pitkälti kiinteistön määrälän eriyttämisen kaupakirjassa sovitusta ehdoista. Kaavoituksessa tulee varmistaa, että rakennusala on määriteltä vähintään 4 metrin etäisyydelle uudesta rajasta, jotta sovittu 8 metrin etäisyys rakennuksista toteutuu.	Rakennusalat on osoitettu kaavaluonnoksessa neljän metrin etäisyydelle rajalinjasta.

VASTINEET 14.8.2025

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Sopimuksessa on sovittu, ettei kiinteistön Vanhatien puoleiselle alueelle sijoiteta enempää kuin yksi maanpäällinen kerros. Tämä on kaavaluonnoksessa huomioitu, mutta sopimuksessa sovittua harjakorkeutta kaavaluonnoksessa ei ole. As Oy Ruskon liikekulma edellyttää, että kaavaan lisätään merkintä harjakorkeudesta siten, että se on yksiselitteinen. Sopimuksessa harjakorkeus on määritetty nykyisestä maanpinnan tasosta. Korkeudeksi on sovittu 6,0 metriä, joka jää asuntojen ikkunalinjan alapuolelle. Korttelin asemakaavamerkintä on muuttunut aikaisemmasta As Oy Ruskon liikekulman osalta. Uusi kaavamerkintä on AK. As Ruskon liikekulma pyytää, että asemakaavamerkintä muutetaan AL-luokkaan, joka mahdollistaa liike- ja toimistorakennukset. As Oy Ruskon liikekulma pyytää, että kiinteistön rakennusala seuraa vanhatien puoleista rajaa, kuten se seuraa korttelin muita rajoja. Yleiskaavassa kortteleille on määritetty tehokkuusluvut. Korttelin 245 osalta se on 0,15–0,40. Kaavaluonnoksen uudet rakennusalat ovat näitä tehokkuuslukuja suuremmat ($e=0,7$) ja ovat siten oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2010 vastaiset.	Merkitään kaavakartalle vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Muutetaan merkintä AK merkinnäksi AK-1, Asuinkerrostalojen korttelialue. Enintään 20 % rakennusoikeudesta saa osoittaa liike- tai palvelutarkoituksiin varattavaksi tilaksi. Muutetaan rakennusalan länsireuna esitetyn mukaiseksi. Alueella nykytilanteessa voimassa olevassa asemakaavassa korttelin tehokkuusluvuksi on osoitettu $e=0,50$, mikä myös poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Yleiskaava on monilta osin todettu vanhentuneeksi. Viireillä olevalla asemakaavan muutoksella pyritään elävöittämään keskusta-aluetta ja mahdollistamaan palveluiden sijoittuminen alueelle.
Koy Ruskon Keskustorin mielipide (15.1.2025): KOY Ruskon Keskustori, 704-404-13-0, antaa mielipiteensä asemakaavamuutoksesta, joka sinänsä päivittää Ruskon keskusta-alueen maankäyttöä ja mahdollistaa uusien, elinvoimaa kehittävien toimijoiden sijoittumisen alueelle. Kunnan omistamille kiinteistöille on mahdollistettu (AL) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, joka antaa monipuolisemman mahdollisuuden rakentaa korttelialuetta. Kiinteistöosakeyhtiö Ruskon Keskustorin yhtiökoukous on käsitellyt asemakaavaluonnosta ja esittää mielipiteensä siitä, että myös KOY Ruskon Keskustorin omistama kiinteistö tulisi olla monipuolista (AL) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kiinteistöllä on jo riittävä parkkipaikka-alue (AL) korttelialueelle. Tällöin Ruskon keskusta-alueelle mahdollistuisi laajemmin asuin- ja liikerrakennusten rakentaminen. Asemakaavaluonnoksen muiden kiinteistöjen kohdalle tulee suunnitella riittävä parkkipaikka-alue. Jos parkkipaikoille ei osoiteta kaavassa lisää aluetta, pysäköiminen rajoittaa muita kiinteistöjä.	Muutetaan merkintä AL-korttelialueeksi. Vaikka kaikille rakennuspaikoille ei ole osoitettu erillistä pysäköimisaluetta, on pysäköintipaikkojen toteutuminen korttelialueilla varmistettu kaavaluonnoksessa osoitetuin yleismääräyksin.

Nosto Consulting Oy

Sivu 7 / 7

VASTINEET 14.8.2025

Turussa 14.8.2025

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Pasi Lappalainen', with a large, stylized initial 'P'.

Pasi Lappalainen
dipl.ins.