

RUSKON KUNTA

KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



14.8.2025

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	8
Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	9
Maanomistus	11
Tekninen huolto	11
2.2. Suunnittelutilanne	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
Maakuntakaava	12
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	20
Kaavan hyväksyminen	21

4. Asemakaavan kuvaus 22

4.1.	Kaavan rakenne	22
	Mitoitus.....	22
4.2.	Tavoitteiden toteutuminen	22
4.3.	Aluevaraukset	23
	Korttelialueet	23
	Virkistysalueet	23
	Liikenne- ja katualueet	23
4.4.	Asemakaavan vaikutukset.....	23
	Suhde voimassa olevaan suunnittelutilanteeseen	23
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
	Asemakaavan muut vaikutukset.....	27
4.5.	Ympäristön häiriötekijät.....	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
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 4) Kaavaluonnoksesta saatu palaute
 - 5) Vastine kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen
 - 6) Ruskon keskusta-alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2025 (Heilu Oy, 15.5.2025)
 - 7) Asemakaava-alueen arkeologinen inventointi 2025 (Heilu Oy, 16.5.2025)

TAUSTAMATERIAALI

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	12.11.2024	Käsitelty Ruskon kunnanhallituksessa 2.12.2024 § 257.
1.0	Kaavaehdotus	14.8.2025	Käsitelty Ruskon kunnanhallituksessa __.__.2025 § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Keskustan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kortteleita 243, 245, 247 ja 251 sekä osaa kortteleista 242, 246 ja 248, katuaukiota/toria ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 243,245 ja 247 ja osat kortteleista 242, 246 ja 248, lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	11.12.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	11.12.2024–20.1.2025
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___.-___.___20__
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___20__

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ruskon keskustan alueella, kattaen keskeisiä keskustatoimintojen rakennuksia.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,4 ha. Alue on pääosin Ruskon kunnan omistuksessa, alueen asuintontit ovat yksityisomistuksessa.

Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa:



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

Suunnittelualan tarkempi sijainti on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää sekä kehittää Ruskon keskusta-alueen maankäyttöä. Nykyistä kuntantaloa on tarkoitus laajentaa kattamaan kuntatoimintojen lisäksi myös kirjastotoimintaa, palvelupiste sekä monikäyttötila.

Entinen kirjastorakennus on tarkoitus purkaa sisäilmaongelmien vuoksi, ja korttelin maankäyttöä päivitetään tältä osin. Myös nuorisotalo, entinen kirkonkylän kansakoulu on ollut suljettuna sisäilmaongelmien vuoksi, ja rakennuspaikan maankäyttöä on tarkoitus päivittää mahdollistamaan uudenlaista toimintaa kiinteistöllä.

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 (nyk. alueidenkäyttölaki) 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 suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää Ruskon keskustakortteleiden alueita. Alue rajautuu idässä Vahdontiehen, etelässä peltoalueisiin ja lännessä sekä pohjoisessa Maununtiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,4 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on rakentunutta keskusta-aluetta.

Alueen maaperä on kalliomaata sekä savea (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>). Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Paikallisesti alueen länsi- ja eteläreunassa rakennuskannalla on merkitystä Ruskonjoen ympäristön maisemaan. Ruskonjokea reunustavat laajat peltoaukeat.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentunutta keskusta-aluetta, ja käsittää suurimmalta osin erilaisia kunnallisia palveluita. Osassa kunnan tiloista on havaittu sisäilmaongelmia, ja kaavamuutoksessa päivitetään maankäyttöä etenkin näiden rakennusten osalta.



Liikekiinteistö, jossa on toiminut myös kunnan kirjasto.



Kunnantalo sekä palvelutalo.



Rakenteilla oleva päiväkoti ja nuorisotalo, entinen kansakoulu.



Liikekiinteistö ja terveysasema.

Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitseva nuorisotalo on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi. Varsinais-Suomen maakuntamuseon informaatioportaalista poimitun Nuorisotalon eli entisen Kirkonkylän kansakoulun, Alinenhaka -nimisen kiinteistön kohdekortin (v. 1985) mukaan *historiallisesti rakennus on arvokas, Ruskon koululaitoksen historiaan liittyvä, jonka säilyttäminen alkuperäisessä asussaan olisi toivottavaa. Maisemallisesti luonnonkauniilla paikalla.*

Rakennukselle on tehty RCT Vahanen Turku Oy:n toimesta sisäilmakatselmointi (7.6.2019), jossa on todettu rakennuksessa olevan muun muassa alapohjavaurioita ja alapohjasta ja muualta rakenteiden läpi tulevia ilmavuotoja, jotka vaikuttavat sisäilman laatuun. Rakennuksessa on myös joitakin kattovuotoja.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on antanut lausuntonsa nuorisotalon rakennusta koskeneeseen poikkeamislupahakemukseen vuonna 2022, jossa rakennukselle haettiin purkamista. Lausunnossa on todettu mm. seuraavaa: Vanha kansakoulu on vinkkelimallinen. Vanhempi, lähes pohjois-eteläsuuntainen luonnonkivelle perustettu osa on valmistunut vuonna 1900. Se on toteutettu kallion päälle. Länteen suuntautuva vinkkeliosa, jonka kellarikerroksen seinät ovat tiilimuuratut, on vuodelta 1921. Puurakenteiset seinät ovat pääosin hirttä ja ne on laudoitettu vaihtelevan suuntaisella laudoituksella. Rakennuksen ikkunat on enimmäkseen uusittu ilmeisesti vanhaa vastaavalla puitejaolla, joitakin puisia kitti-ikkunoitakin on vielä jäljellä. Rakennus on katettu betonikatotiilellä, jonka alla on päre. Museon näkökulman mukaan 1900-luvun alussa valmistunut, paikallisesti arvokas rakennus edustaa erinomaisesti aikansa koulurakentamista. Julkisivujen ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet ja vanhat rakennusosat kertovat aikakauden käsityövaltaisesta rakentamistavasta. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus on maisemallisesti merkittävä ja olennainen osa Ruskon kirkonkylän rakennuskantaa. Uudempien rakennusten vierellä se lisää ympäristön ajallista kerroksellisuutta.

Alueelta on kaavatyön yhteydessä laadittu rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (Heilu Oy), jossa on käsitelty ja kuvattu alueen rakennuskantaa. Inventointi on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 6.

Inventointiraportissa suunnittelualueella sijaitsevista kohteista nousivat paikallisesti arvokkaina kohteina esiin erityisesti entinen kansakoulurakennus sekä kunnantalo. Kansakoululla todettiin kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan olevan historiallista, rakennushistoriallista sekä ympäristöllistä arvoa.

Kunnantalo on sodanjälkeistä modernismia edustava hallintorakennus, jossa on alkujaan ollut monia toimintoja, mm. asuntoja, paloasema, kirjasto ja hallintoa. Rakennuskokonaisuus koostuu neljästä massasta: korkeasta asunto-osasta, paloasemasta, välisosasta ja matalasta toimistosiiivestä. Rakennus on hyvää kotimaista hallintoarkkitehtuuria ja se on käytännössä aloittanut Ruskon nykyisen keskustan / kirkonkylän kehityksen nykyisellään.

Kunnantalo jäsentää nykyisellään keskustaa. Kunnantalo on yksi alueen arvokkaimmista rakennuksista sekä arkkitehtuuriltaan että kulttuurihistorialtaan. Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin mukaan hyvin säilynyt ja alkuperäisajalle uskollinen ulkoasu olisi syytä pitää mahdollisimman ennallaan. Kunnantalo on selviytyksessä arvioitu paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi sekä kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan ympäristöllisesti arvokkaaksi.

Alueelta on laadittu arkeologinen inventointi (Heilu Oy, 16.5.2025). Suunnittelualueelta ei havaittu muinaisjäännöskohteita. Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee yksi kiinteä muinaisjäännöskohde, Karviainen, joka on rautakautinen kuppikivi. (mj-tunnus 704010014). Kohteen rajausta päivitettiin inventoinnin yhteydessä. Inventointiraportti on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 7.

Maanomistus

Kaava-alue on pääosin Ruskon kunnan omistuksessa. Asuinkiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

Tekninen huolto

Alueella on tekninen huoltoverkosto.

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 hyvin 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.

- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

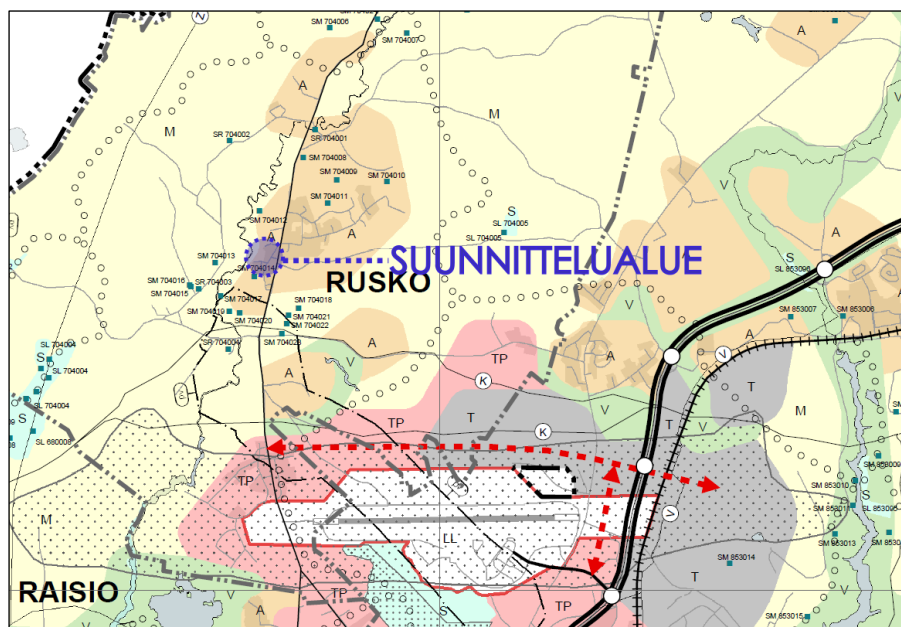
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistama Turun kaupunkiseudun maakuntakaava.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta.



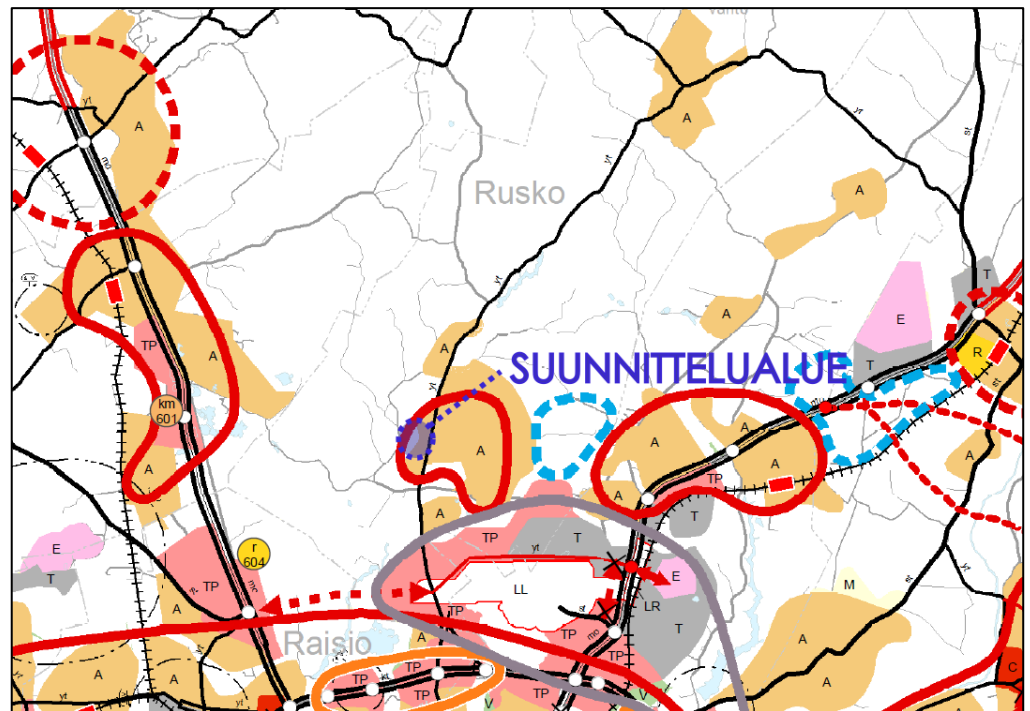
TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

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

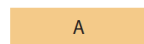
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe- maakuntakaava

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.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Merkintä sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Aluetta koskee myös kaupunkikehittämisen kohdealueen merkintä. Merkinnällä osoitetaan kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät, ensisijaisesti kehitettävät maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistavat alueet.



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.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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

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

**KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE**

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.

Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.

Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaikuttajat on esitetty ohjeellisin erillisellä liitekartalla.

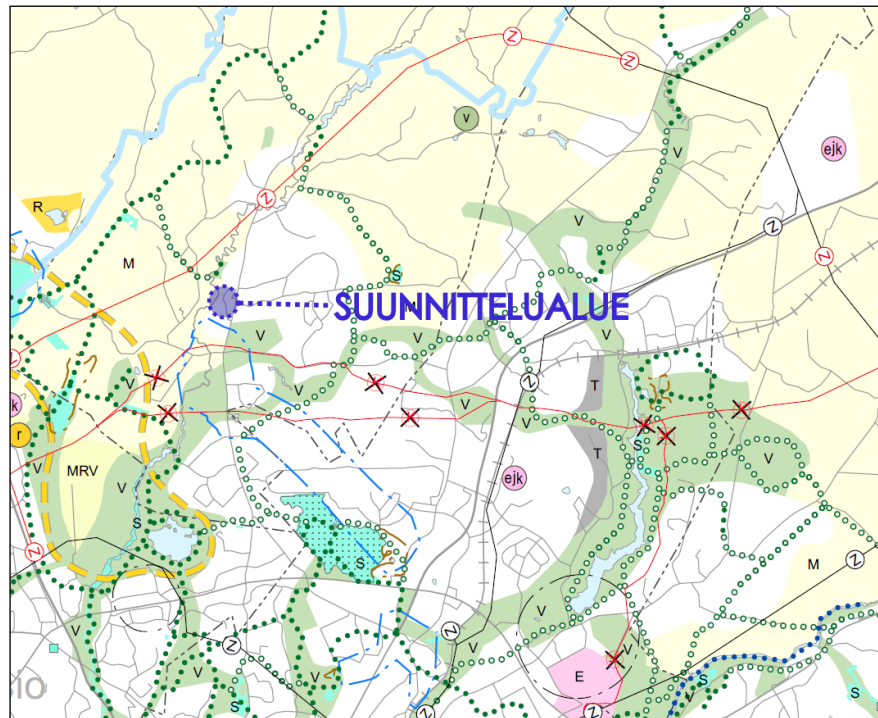
Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.

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

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

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

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa osoitetut kaavamerkinnot korvaavat Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan merkinnät.

Varsinais-Suomen vesien ja voimien maakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

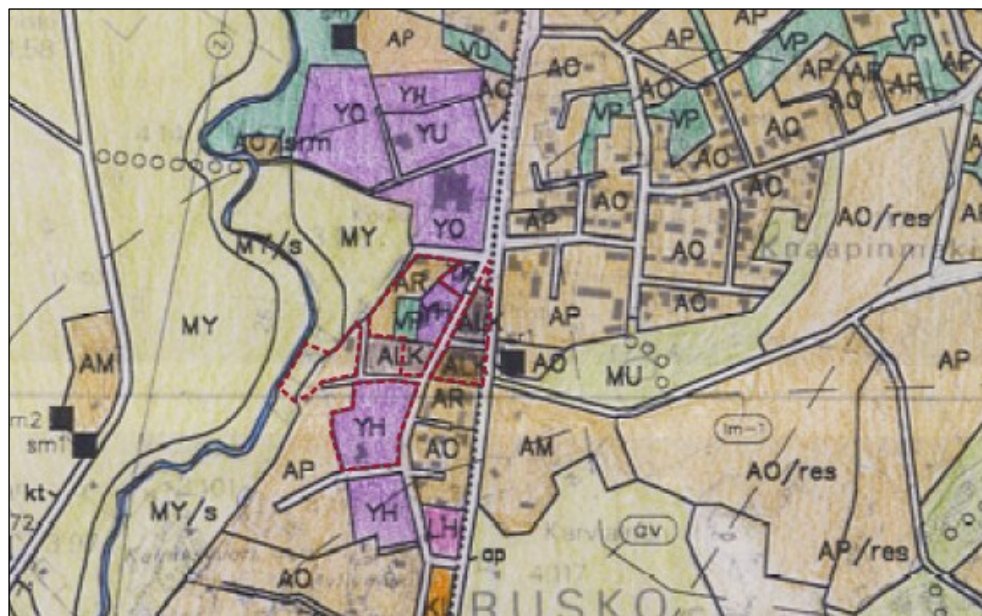
Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.1.2025 kuuluttaa vireille vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan, ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.2-23.3.2025 välisen ajan.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ruskon kunnanvaltuuston 13.3.1995 hyväksymä ja Länsi-Suomen ympäristökeskuksen 23.7.1997 vahvistama oikeusvaikutteinen Ruskon yleiskaava 2010. Suunnittelualueelle on yleiskaavassa osoitettu asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi (e=0.15-0.40), julkisten palvelujen ja hallinnon korttelialueeksi (e=0.10-0.30), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (e=0.12-0.20), asuinpientalojen korttelialueeksi (e=0.10-0.18), puistoksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ympäristö säilytetään rakentamattomana. Lisäksi alueelle on osoitettu kokoojatietä.

Alueelle on osoitettu myös melualueen raja (Im-1), jonka alueella lentoliikenteen melu ylittää 55 dB kello 07-22 välisenä aikana (kaksinkertainen liikenne vuoteen 1991 verrattuna).

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa:



Ote oikeusvaikutteisesta Ruskon yleiskaava 2010:stä.

AP	Asuinpientalojen korttelialue. Rakentamistehokkuus $e=0.10-0.18$.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Rakentamistehokkuus $e=0.12-0.20$.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakentamistehokkuus $e=0.15-0.40$.
YH	Julkisten palvelujen ja hallinnon korttelialue. Rakentamistehokkuus $e=0.10-0.30$.
VP	Puisto.
MY/s	Maan- ja metsätalousalue, jolla ympäristä säilytetään rakentamattomana
(Im-)	Melualueen raja. Alueella lentoliikenteen melu ylittää 55 dB kello 07–22 välisenä aikana. (kaksinkertainen liikenne vuoteen 1991 verrattuna).
==	Kokoojatie.

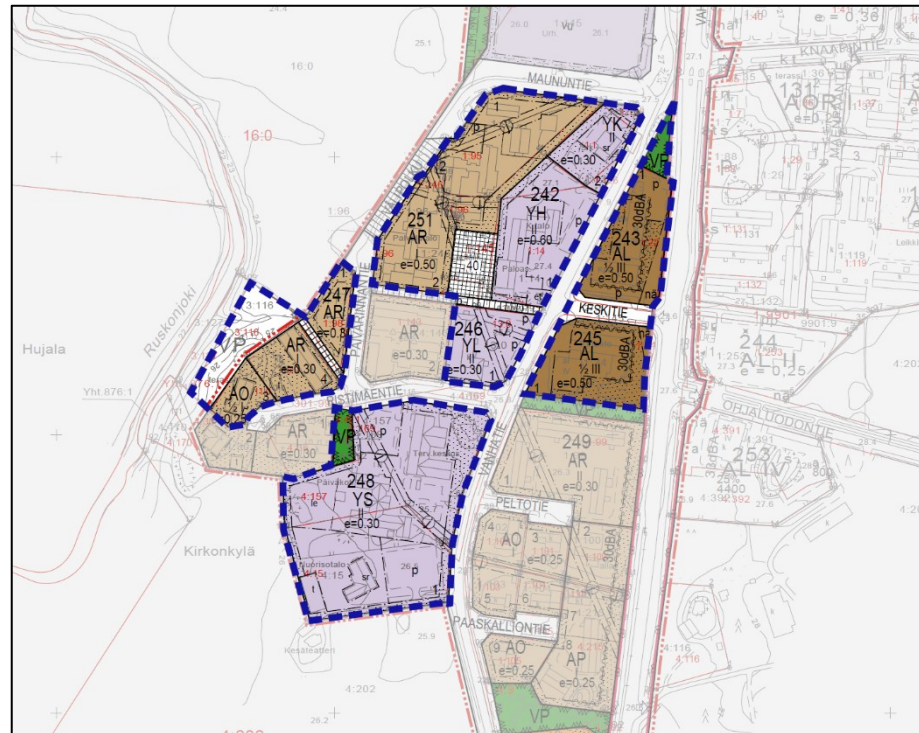
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 29.9.2014 § 50 hyväksymä Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus.

Suunnittelualue on asemakaavassa osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi, erillispientalojen korttelialueeksi, puistoksi, katuaukioksi/toriksi sekä kaduksi.

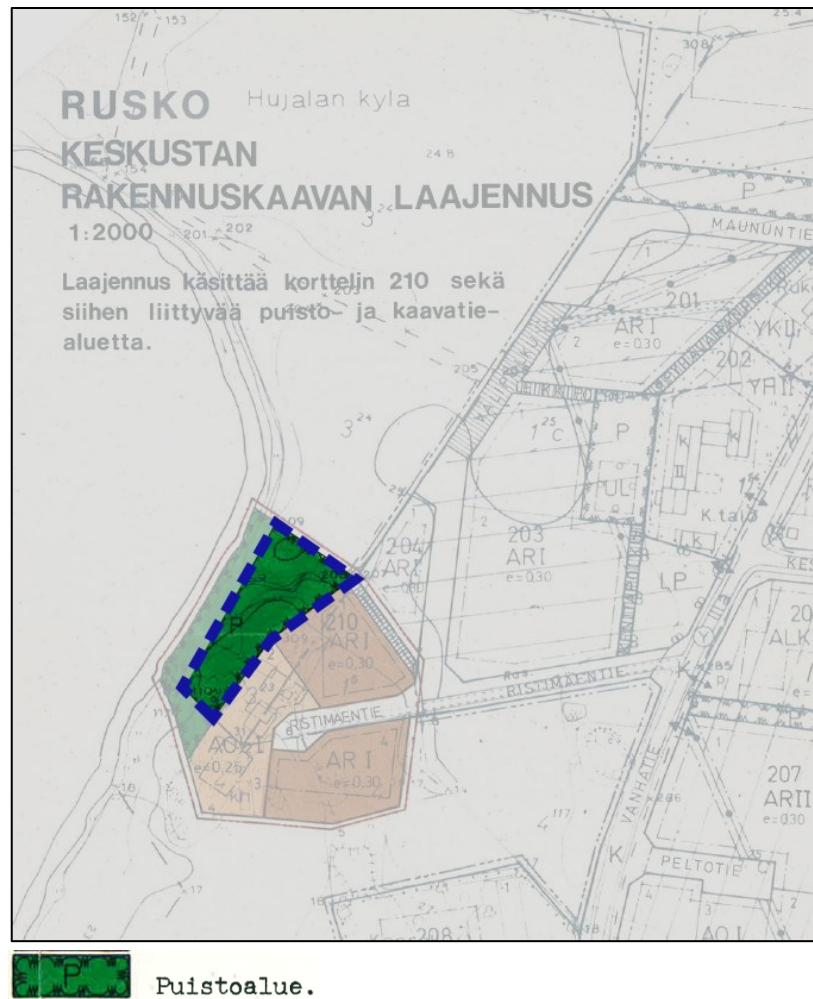
Pieniltä osin suunnittelualueen länsireunassa on voimassa lääninhallituksen 18.1.1978 vahvistama Keskustan asemakaavan laajennus (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana), jossa suunnittelualue on osoitettu puistoalueeksi.

Suunnittelualueen osat rajattu sinisellä katkoviivalla:



Ote Keskustan asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta.

AR	RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
AO	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
AL	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
YL	JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
YH	HALLINTO- JA VIRASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
YS	SOSIAALITOINTA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
VP	PUISTO.
pp	JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU/TIE.
40	KATUAUKIO/TORI, JOLLE SAA SIIJOITTAA ALUEEN KÄYTTÖÄ TUKEVIA PIENEHKÖJÄ RAKENNUKSIA JA RAKENNELMIA LUVUN OSOITTAMASSA LAAJUUDESSA (k-m ²).
	JALANKULULLE VARATTU KATU/TIE.
	KATU.



Rakennusjärjestys

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan 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 on tehnyt Ruskon kunta. Asemakaavan muutoksella päivitetään maankäyttöä alueen rakennusten purkamiseksi sekä käyttötarkoitusten muuttamiseksi.

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 kokouksessaan 6.3.2023 päättänyt aloittaa Ruskon keskustan asemakaavan muuttamisen.

Ruskon kunnanhallitus on tehnyt asemakaavatyön vireilletulopäätöksen 2.12.2024 § 257. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 11.12.2024. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 12.11.2024 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä 11.12.2024-20.1.2025. Kaavaluonnoksesta saatiin kolme mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin myös Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon, Caruna Oy:n, sekä Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunnot. Varsinais-Suomen ELY-keskus antoi lisäksi kommenttinsa kaavaluonnoksesta. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta saatu palaute on kaavaselostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine palautteeseen liitteenä 5.

Kaavakartalle on ennen ehdotusvaihetta tehty seuraavia muutoksia:

- Kunnantalon saneerauksessa säästettävä vanhempi osa korttelissa 242 on osoitettu merkinnällä sr-1. Sr-1-merkinnän sisältöä

on myös täydennetty seuraavalla tavalla: "Paikallisesti merkittävä rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen alkuperäiset ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennuksen julkisivujen korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa on kuultava asiassa museoviranomaista."

- Kunnantalon korttelialueelle on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa leikkipuiston kulun osoittamiseksi.
- Korttelin 242 Palvelurakennusten korttelialueen määräys on muutettu muotoon "Palvelurakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu palveluasumiseen." (P-1).
- Kortteli 243 on jaettu kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi. Rakennuspaikka 1 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja rakennuspaikka 2 asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla enintään 20 % rakennusoikeudesta saa osoittaa liike- tai palvelutarkoituksiin varattavaksi tilaksi. Korttelin rakennusoikeutta on kasvatettu 3500 kerrosneliöön.
- Korttelin 245 rakennuspaikan 1 rakennusalarajausta on tarkennettu ja pääkäyttötarkoitus on muutettu AK-1:een, jolloin enintään 20 % rakennusoikeudesta saa osoittaa liike- tai palvelutarkoituksiin varattavaksi tilaksi. Rakennuspaikalle 2 on osoitettu länsiosaan rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
- Korttelin 246 rakennuspaikka 1 on muutettu käyttötarkoitukseksi AL.
- Kortteliin 247 on osoitettu istutettavia ja/tai puustoisena säilytettäviä alueen osia.
- Korttelin 248 rakennuspaikan 1 rakennusoikeutta on hieman kasvatettu, jotta rakennusoikeus sisällyttää rakennuspaikalla nykytilanteessa sijaitsevat rakennukset.
- Kaavakartalle on lisätty seuraavat yleismääräykset:
 - o Kaava-alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen
 - o Kaava-alueella rakennusten katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA)

Kunnanhallitus hyväksyi 14.8.2025 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.20__ § __ ja asetti kaavaehdotuksen nähtäville __.__.–__.__.20__ väliseksi ajaksi.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISKÄSITTELYN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), erillispientalojen korttelialuetta (AO), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL, AL-1), palvelurakennusten korttelialuetta (P), lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL), hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH), puistoa (VP), autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä katualuetta ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua, jolla tontille ajo on sallittu.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5,4 hehtaaria.

Mitoitus

Kaavamuutoksessa alueen rakennusoikeus lisääntyy yhteensä noin 2 935 k-m².

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

4.2. Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksella päivitetään Ruskon keskusta-alueen maankäyttöä ja mahdollistetaan uusien, elinvoimaa kehittävien toimintojen sijoittuminen alueelle.

Kunnan kirjaston ja liiketiloja kattanut rakennus puretaan sisäilma-ongelmien vuoksi, ja maankäyttöä päivitetään niin, että samalla rakennuspaikalla sijaitseva kerrostalo osoitetaan omaksi rakennuspaikakseen, ja samalla mahdollistetaan uudisrakentamista entisten liiketilojen paikalle. Rakenteilla oleva päiväkotito, terveysasema sekä nuorisotalo osoitetaan omiksi rakennuspaikoikseen. Nuorisotalolle osoitetaan uusi käyttötarkoitus asuin- liike- ja toimistorakennuksen rakennuspaikkana. Palveluasumista sisältävät rakennuspaikat osoitetaan asuinrivitalojen rakennuspaikoista palvelurakennusten rakennuspaikoiksi. Kunnantalon ja Maununkodin sekä Maununtuvan väliin sijoittuva katuaukio osoitetaan puistoksi sekä kunnantalon ja vapaapalokunnan pysäköintipaikoiksi.

4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

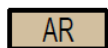
Kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen on selostuksen liitteenä (liite 3).

Korttelialueet

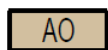
Korttelit 243, 245 ja 247 sekä osat kortteleista 242, 246 ja 248



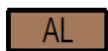
Asuinkerrostalojen korttelialue.
Enintään 20 % rakennusoikeudesta saa osoittaa liike- tai palvelutarkoituksiin varattavaksi tilaksi.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



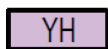
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



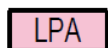
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvasta kerrosalasta vähintään 50 % on osoitettava liike- tai toimistotiloiksi.



Palvelurakennusten korttelialue.
Alue on tarkoitettu palveluasumiseen.



Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.



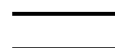
Autopaikkojen korttelialue.

Virkistysalueet

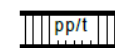


Puisto.

Liikenne- ja katualueet



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

4.4. Asemakaavan vaikutukset

Suhde voimassa olevaan suunnittelutilanteeseen

Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan muutoksella muodostuu Ruskon keskusta-alue. Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistämällä koko maan monikeskuksista verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta alueen elinvoimaa ja vahvuuk-

sia 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 esimerkiksi rakennusten ulkovaipan ääneneristävyysvaatimuksia osoittamalla Vahdontien varressa.

Vaikutukset maakuntakaavaan

Kaava-alue on voimassa olevassa maakuntakaavassa sekä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Taajamatoimintojen alueen merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla eheyttävää ja taajamakuulliset ominaispiirteet huomioivaa. Aluetta koskee myös kaupunkikehittämisen kohdealueen merkintä. Merkinnällä osoitetaan kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät, ensisijaisesti kehitettävät maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistavat alueet. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alueen yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Asemakaavan muutoksella pyritään parantamaan keskusta-alueen elinvoimaisuutta turvaamalla peruspalveluiden saatavuus uudelleenjärjestelemällä alueen maankäyttöä sekä mahdollistamalla käyttötarkoituksen muutoksia nykykäytöstä poistuneilla rakennuksilla ja rakennuspaikoilla.

Vaikutukset yleiskaavaan

Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, julkisen palvelujen ja hallinnon korttelialueeksi, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi, asuinpientalojen korttelialueeksi, puistoksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ympäristö säilytetään rakentamattomana. Alueelle on lisäksi osoitettu kokoojateitä. Kaavaehdotus toteuttaa pääosin yleiskaavan tavoitteita. Yleiskaavassa osoitetut tehokkuusluvut ovat pääosin pienempiä, kuin asemakaavan muutosehdotuksen ja voimassa olevan asemakaavan tehokkuusluvut ja rakennusoikeudet ovat, tältä osin kaavassa poiketaan vähäisesti voimassa olevasta yleiskaavasta.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Toteutuessaan kaavamuuotos mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueille. Kaavamuuotoksella pyritään kehittämään kunnan keskusta-alueen elinvoimaisuutta ja mahdollistamaan uusia palveluja alueella. Paremmat palvelut parhaimmillaan parantavat alueen vetovoimaisuutta.

Yhdyskuntarakenne

Kaava alue sijoittuu osaksi tiivistä yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Asemakaavamuuotoksella on toteutuessaan positiivisia vaikutuksia yhdyskuntatalouteen etenkin uusien palveluiden myötä. Kaava-alueella on olemassa olevat kunnallistekniset verkostot sekä tiestö.

Taajamakuva

Kaavamuuotoksella ei merkittävästi muuteta alueen taajamakuva. Mahdolliset uudet rakennukset saattavat muuttaa osaltaan pienissä määrin alueen yleisilmettä. Rakentamisen mittakaava pyritään pitämään pääosin aiempaa vastaavana.

Kulkuyhteydet ja liikenne

Kaavassa ei osoiteta uusia katuyhteyksiä.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue sijoittuu Ruskon keskusta-alueelle. Kaavamuutoksella pyritään kehittämään alueen palveluja.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella sijaitsee kaksi paikallisesti arvokasta kohdetta, kunnantalo sekä entinen kansakoulu. Rakennukset on kaavaehdotuksessa osoitettu merkinnällä sr-1.

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa oleva tekninen huoltoverkosto.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön, kun keskusta-alueen rakennuspaikoille mahdollistetaan käyttötarkoitusten muutoksia sekä lisärakennusoikeutta.

Kaavan puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen tilavaraus leikkipaikalle.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan erityisiä vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen tai luonnonoloihin. Alueen rakennuspaikat ovat nykytilanteessa rakentuneita. Rakentamisen mittakaava on vireillä olevassa kaavamuutoksessa pyritty pitämään pääosin aiempaa vastaavana.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaava-alueella ei ole pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue (Antintalo, luokka 1, pv-tunnus FI0270451) sijaitsee lähimmillään noin 300 metriä suunnittelualueesta etelään. Varsinainen pohjaveden muodostumisalue sijaitsee noin 1,2 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan oleellista vaikutusta pohjaveteen tai pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Ilmastovaikutukset

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan jonkin verran negatiivisia vaikutuksia ilmastoon, kun alueelle osoitetaan 2 936 k-m² lisää rakennusoikeutta. Lisäksi vanhojen huonokuntoisten rakennusten purkaminen aiheuttaa ilmastopäästöjä. Uutta rakentamista on suunnitteilla pääosin Keskitien varren liikekiinteistölle sekä kunnantalolle. Lisäksi kaavan YL-korttelialueelle on rakentunut uusi hirsirakenteinen päiväkotikoti. Ilmastopäästöjä on pyritty hillitsemään mahdollistamalla osalle nykykäytöstä poistuvista rakennuksista uusia käyttötarkoituksia.

Kaavan AO- ja AR-rakennuspaikoille on osoitettu istutettavia ja/tai puustoisena säilytettäviä alueen osia. Puuston ja kasvillisuuden sisältämien hiilivarastojen säilymisellä alueella on positiivisia ilmastovaikutuksia. Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty myös rakentamisessa kiinnitettävän huomiota ilmastokestävyyteen. Rakennusten katoille saa myös sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita.

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin tai sosiaalisiin oloihin. Kaavalla ei arvioida olevan muita merkittäviä vaikutuksia.

4.5. Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai sen lähellä ei ole tiedossa häiriöitä aiheuttavia toimintoja. Ruskon yleiskaava 2010:ssä alueelle osoitettu lentomelualue (Im-1) on myöhemmässä tarkastelussa (Turun kaupunkiseudun maakuntakaava 2004) supistunut eikä nykytiedon mukaan ulotu suunnittelualueelle. Finavia Oyj on laatinut vuonna 2020 Turun lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2019 vuoden tilanteen sekä 2030 vuoden ennusteen mukaan. Melualue sijoittuu lentokenttään nähden itä-länsi suuntaisesti suunnittelualueen sijaitessa melualueen ulkopuolella lentokentän luoteispuolella.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaava-selostus.

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 14.8.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742