



Ruskon kunta
rusko@rusko.fi

Viite: Lausuntopyyntö 15.8.2024

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Päällistönmäen asemakaavan laajennus, Rusko

Ruskon kunta on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausuntoa Päällistönmäen asemakaavan valmisteluaineistosta.

Lausuntopyyntö koskee 24.6.2024 päivättyä kaavaluonnosta.

Suunnittelualue sijaitsee jo rakentuneen Päällistönmäen asuinalueen itäpuolelle, noin kahden kilometrin päässä Ruskon keskustasta. Selostuksen mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle noin 40 pientalotontin rakentaminen.

SUUNNITTELUTILANNE

Ruskon yleiskaavassa 2010 suunnittelualueeseen kohdistuu merkintä erillispientalojen korttelialue (AO), erillispientalojen korttelialue (AO/res), joka toimii vara- tai reservialueena sekä maa- ja metsätalousalue (MU), jolla on merkitystä maiseman, lähivirkistuksen ja ulkoilun kannalta. Alueella voidaan sallia näitä tavoitteita häiritsemätön haja-asutusrakentaminen. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu uusi kokoojatie sekä ulkoilureitti. Alueelle on osoitettu myös melualueen raja (Im-1), jonka alueella lentoliikenteen melu ylittää 55 dB kello 07-22 välisenä aikana.

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Kaavaluonnoksen selostuksen mukaan kaavahanketta koskevat valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista seuraavat:

- 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.

18.9.2024

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

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavan mahdollistama rakentaminen toteutuessaan laajentaa kunnan yhdyskuntarakennetta osoittaessaan asumista huonosti kytkeytyneelle alueelle siitä huolimatta, että rakentaminen kytkeytyy olevan infran äärelle. Rakentaminen kauas merkittävistä aluekeskuksista, alueelle, joka ei ole tehokkaan joukkoliikenteen kautta hyvin saavutettavissa, ei voida pitää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina. Kaavaan kohdistuvia VAT:a on syytä tarkastella uudelleen.

Kaavaluonnoksen selostuksessa on todettu, että ”...kaava kytkee yhteen jo rakentuneet pientaloalueet sekä koillispuolella suunnitteilla olevan Ketunluolan asemakaavan muutos- ja laajennusalueen.” Epäselväksi jää, miten nyt lausunnoilla oleva Päällistönmäen asemakaavan laajennus suhteutuu Ruskon kunnan väestöskenaarioihin, ja onko Ketunluolan laajennus luonnoksessa esitetyssä mittakaavassa perusteltua Päällistönmäen laajennuksen n. 40 uuden pientalotontin kaavoituksen jälkeen. Kaavojen yhteisvaikutukset tulee kokonaisuudessaan huomioida ja arvioida.

Luonnonsuojelu

Toimintatapa pyytää lausuntoa ennen luontoselityksen valmistumista on hyvin ongelmallinen eikä vastaa hyvää maankäytön suunnittelua, jossa on tarpeen tunnistaa entistä tarkemmin luontoympäristön arvot. Em. liittyy myös se, että luontokadon pysäyttämiseksi (ja esim. EU:n ennallistamisasetuksen tavoitteiden jalkauttaminen) edellyttää myös arviointia, missä määrin rakentamisen vaikutuksia voidaan lieventää ja häviävää ympäristöä korvata esim. uuselinympäristöä luomalla tai ennallistamalla. Luonnonarvojen tulee olla yhteismittallisesti maankäytön suunnittelun osana eikä vain jakojäännöksenä. Tästä syystä tällaista lausuntomenettelyä ja luontoarvojen kytkentää vasta ehdotusvaiheeseen ei voi pitää asianmukaisena, etenkin kun luontoarvot osaltaan saattavat lopputulemana muuttaa rakentamisenkin sijoittelua ja hidastaa viime kädessä myös kaavaprosessia. Luonnoksella ei pidä antaa myös signaalia ennakoivan maankäytön toteutukseen. Jatkossa luontoselvitys tulee olla jo luonnosvaiheen aineistoissa.

Ruskon yleiskaavassa 2010 osoitettu ulkoilureitti tulee huomioida paremmin myös Päällistönmäen laajennuksen kaavaratkaisussa. Ulkoilureitti tulee ensisijaisesti osoittaa VL-kaistaleelle, jolloin sillä on toiminnallisen kulkuyhteyden lisäksi myös virkistystä tukeva vaikutus. Samalla yhteys tukee luonnon monimuotoisuutta, edistää eläinten liikkumista ja hillitsee ilmastomuutoksen vaikutuksia suunnittelualueella. Oleva puusto ja kasvillisuus yhteyden alueella tulee säilyttää. Ulkoilureitti on osoitettu suunnittelualueen lävistävänä yhteytenä myös maakuntakaavassa.

18.9.2024

Ilmastokestävyys

ELY-keskus katsoo, että kaavassa on hyvin tunnistettu ja arvioitu kaavan keskeisimmät ilmastovaikutukset. Kyseisessä kaavassa todennäköisesti keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat yksityisautoihin perustuvan liikenteen lisääntyminen, kasvullisen ala poistuminen sekä uuden rakentaminen esi- ja pohjarakentaminen mukaan lukien. Ilmastomuutokseen sopeutuminen on huomioitu hulevesien osalta kaavamääräyksissä. Ilmastomuutoksen hillintään tulee kuitenkin vielä kiinnittää huomiota. Esimerkiksi rakentamisen ilmastopäästöjä ei kaavaratkaisussa pyritä vähentämään, ja siten ilmastomuutoksen hillinnän mahdollisuudet jäävät hyödyntämättä. Tämä näkyy myös Kilvan tarkistuslistan (liite 4) III-osion heikkoina tuloksina.

Kaavamuutosalue sijaitsee yhdyskuntarakenteen näkökulmasta melko hyvässä paikassa olevaan rakenteeseen tukeutuen, tosin rakennetta laajentaen. Alue on julkisen liikenteen vain kohtalaisesti kytkemä, ja julkisen liikenteen kasvun edellytykset ovat heikot. Toisaalta alueen sijainti lähellä bussipysäkkiä saattaa käyttäjiä lisäämällä ehkäistä ajettavien vuorojen harventamista entisestään.

Kaavan ilmastovaikutukset on arvioitu KILVA -työkalulla. Yhteenveto kaavan ilmastovaikutuksista tulee esittää myös kaavaselostuksessa. Kaavan ilmastovaikutusten arvioinnissa tulee yksiselitteisesti todeta, että kaavalla on negatiivisia ilmastovaikutuksia ja, että uudisrakentaminen aiheuttaa huomattavan hiilipiikin. Aiheutuvia ilmastopäästöjä on hyvä pyrkiä kompensoimaan muilla kaavaratkaisuilla. Kilvan tarkistuslistaan (liite 4) on kirjattu hiiltä varastoivien materiaalien käytön osalta, että *"Pieni osa rakentamisessa käytettävistä materiaaleista on puuta tai muutoin hiiltä varastoivaa, ja asia on turvattu kaavamääräyksin."* Kaavaluonnoksen määräyksissä ei kuitenkaan ole vaadittu hiiltä varastoivien materiaalien käyttämistä rakentamisessa.

ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten hillintään liittyvää ohjausta. Rakentamisen ohjaukseen kaavamääräyksin olisi tärkeää kiinnittää huomiota, sillä yhä suurempi osa rakennusten elinkaarenaikaisista kasvihuonekaasupäästöistä aiheutuu käyttövaiheen energiankäytön sijaan niiden rakentamiseen käytettävien 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 määräyksin:

- Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.
- XX -korttelissa kiinteistölle tulee toteuttaa aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä tai muuten innovatiivinen energijärjestelmä.
- Rakennusten katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä.

18.9.2024

- Rakennuslupavaiheessa tulee esittää arviointi tontin uusiutuvan energian hyödyntämismahdollisuuksista. Tontilla on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
- Julkisivut tulee tehdä puusta.
- Pääasiallisena rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta tai muutoin pyrkiä hiilineutraaliin rakentamistapaan.
- Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää pihapiirros, jossa esitetään maarakentamisen massatasapainolaskelma, hulevesien hallintapiirros sekä tontin kasvillisuus.
- XX- korttelialueiden yleisilmeen tulee olla luonnonläheinen ja kasvillisuudeltaan monimuotoinen.
- Tarpeetonta louhimista ja pengertämistä tulee välttää sovittamalla pihat ja rakennukset maastoon. Ylijäämämassat tulee käyttää pihan muotoiluun tai hyödyntää muutoin lähialueella.
- Pihat tulee pääsääntöisesti toteuttaa vettä läpäisevin pintamateriaalein. Hulevedet tulee viivyttää ja mahdollisuuden mukaan imeyttää tontilla.
- Tontista vähintään 30 % tulee säilyttää tai istuttaa luonnonmukaisen kaltaisen. Tontilla tulee ensisijaisesti säilyttää olevaa luonnonmukaista puustoa ja aluskasvillisuutta. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa yksi puu kutakin tontin 100 neliometriä kohden. Istutettavan kasvillisuuden valinnassa tulee suosia luonnonmukaista monimuotoista lajistoa ja välttää yksipuolista nurmettamista.

Liikenne

Asemakaavassa on osoitettu autopaikkojen toteuttamisvelvoite. ELY-keskus huomauttaa, että autopaikkojen lisäksi myös pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta on hyvä antaa määräyksiä yhtiömuotoisen asumisen mahdollistavalle korttelialueelle (AP).

Varmistamalla laadukkaat ja riittävät pyöräpysäköintipaikat tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa laadullisia määräyksiä sääsuojan lisäksi myös runkolukittavuudesta. Määräykset pyöräpysäköinnin toteutuksesta asemakaavassa johtavat todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin.

Muuta

Koska luontoselvitystä ei vielä ole tehty, ELY-keskus lausuu kaavaratkaisusta tarkemmin luontoselvityksen valmistuttua.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön sekä liikenne- ja infrastruktuurivastualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin kaavaluonnokseen lausuttavaa.

18.9.2024

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Riikka Elo

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto
ELY-keskus, Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue, Lamminpää
ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue, Aalto

Tämä asiakirja VARELY/5159/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/5159/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Elo Riikka 18.09.2024 12:33

Ratkaisija Rauhala Risto 18.09.2024 12:34

17.9.2024

Ruskon kunta
Vanhatie 5
21290 Rusko
rusko@rusko.fi

Lausuntopyyntö 15.8.2024

Lausunto, Päälistönmäen asemakaavan laajennus (luonnos)

Caruna Oy:n nykyinen sähköverkko

Asemakaavan suunnittelualueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Caruna Oy:n 20 kV:n ja 0,4 kV:n sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV:n johdot sinisellä viivalla ja 0,4 kV:n johdot vihreällä viivalla. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. 20/0,4 kV:n jakelumuuntamot on esitetty joko violetilla neliöllä (ns. puistomuuntamo) tai ruskealla ympyrällä (pylväsmuuntamo). Sähköverkon sijainti on kuvissa viitteellinen.

Vaikutukset sähköjakeluun

Asemakaavan toteutuessa alueen sähkökäyttö tulee kasvamaan, ja alueelle tulee rakentaa 20 kV:n ja 0,4 kV:n sähköjakeluverkko sekä muuntamo. Pyydämme varamaan n. 20 m² rakennusalan puistomuuntamoa varten liitteen 2 mukaisesti VL korttelialueelle. Vaihtoehtoisesti kaavamääräyksissä voidaan sallia sähköjakelun tarvitsemien puistomuuntamoiden sijoittamisen VL-alueille.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Caruna Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta lausua kaavasta myös ehdotusvaiheessa.

17.9.2024

Kunnioitavasti
Caruna Oy
Asiakkuudet ja uudet liiketoiminnot

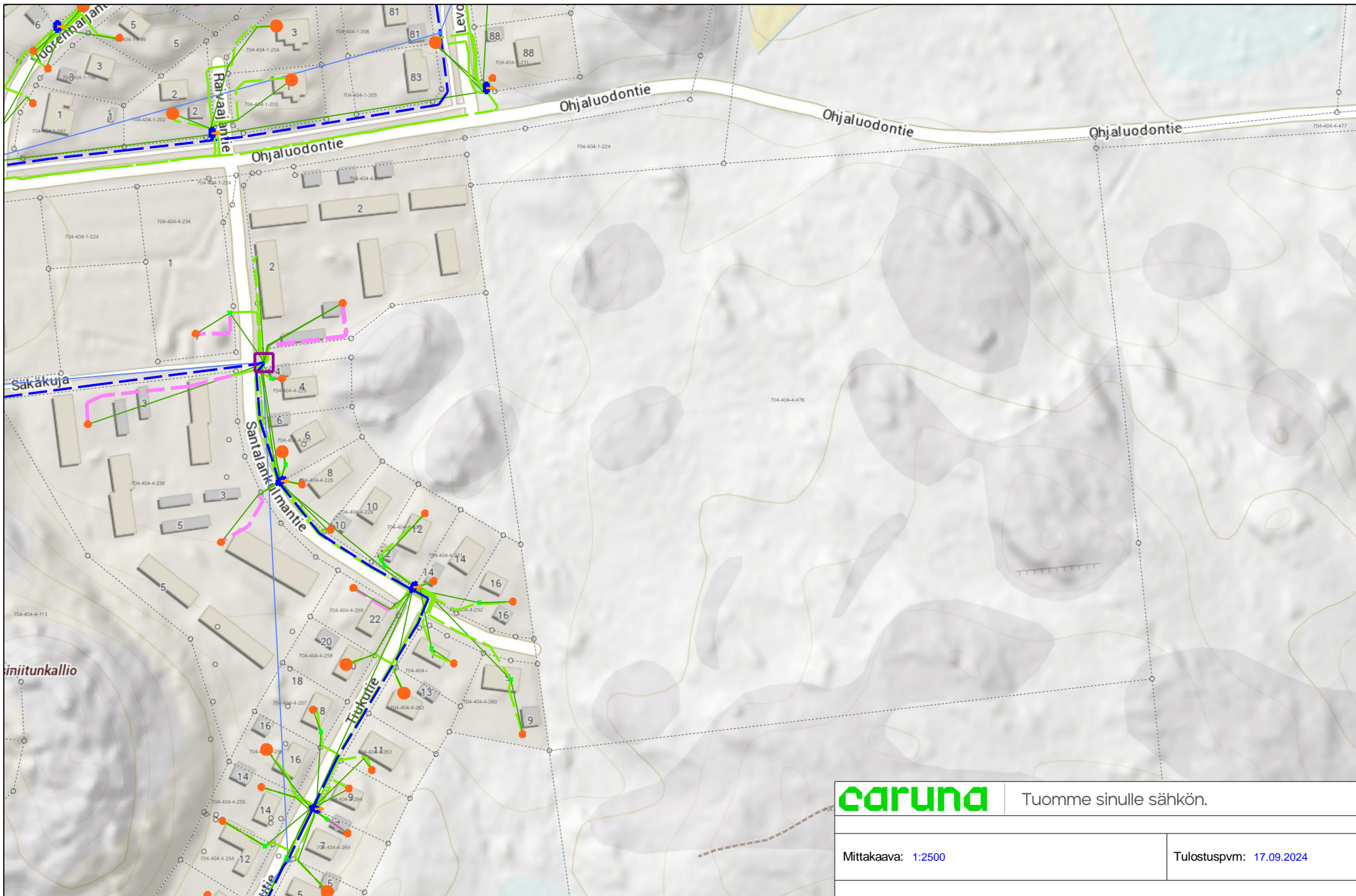



Joonas Hämeenmäki
Verkostoanalyttikko
Sähköposti: kaavoitus@caruna.fi

Liitteet

Liite 1 Caruna Oy:n sähköverkko hankealueella

Liite 2 Varaus uutta puistomuuntamoaa varten



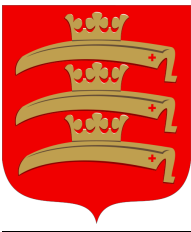
 Tuomme sinulle sähkön.	
Mittakaava: 1:2500	Tulostuspvm: 17.09.2024

Liite 1 Caruna Oy:n sähköverkko hankealueella



Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka: 2 Mk: 1:2000	Kartan laatija: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy
Kunta:	Kartan laatimistapa: Ilmakuvadigitointi, MML laserkeilausaineisto, MML maastotietokanta ja Maastomittaukset
Alue: Päälistönmäki	Kartan laatimispvm: 3.1.2024
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK23	Kartta hyväksytty:
Korkeusjärjestelmä: N2000	Hyv. Pvm:

Liite 2 Varaus uutta puistomuuntamoa varten



Kunnanhallitus, § 53,04.03.2024
Kunnanhallitus, § 154,12.08.2024
Rakennus- ja ympäristölautakunta, § 52, 17.10.2024

§ 52
Päällistönmäen asemakaavan laajennus

RUSDno-2024-101

Kunnanhallitus, 04.03.2024, § 53

Valmistelijat / lisätiedot:
Niko Paloposki
niko.paloposki@rusko.fi
rakennustarkastaja

Liitteet

1 Asemakaavoituksen tarjouspyyntö_Ruskon kunta.pdf

Vuoden 2024 talousarviossa on päätetty asemakaavoituksen osalta, että toteutetaan keskustan asemakaavan muutos ja Päällistönmäen asemakaavan laajennus.

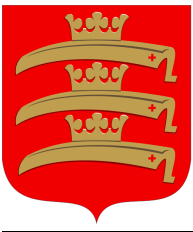
Kyseisille alueille on laadittu asemakaavan pohjakartta Maanmittauspalvelu Puttonen Oy:n työnä ja kartat on tarkastettu/hyväksytty Raision kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluissa.

Asemakaavojen laatimisesta on pyydetty tarjoukset viideltä suunnittelutoimistolta. Tarjouspyyntö on esityslistan liitteenä. Päällistönmäen osalta tarjoukseen pyydettiin sisällyttämään arkeologinen inventointi ja luontoselvitys. Neljä yritystä jätti tarjouksen. Rambollin tarjouksessa liito-oravaselvitys on merkitty erikseen hankittavana lisätyönä, joten se on sisällytetty kokonaishintaan, jotta tarjoukset ovat vertailukelpoiset. Tarjouspyynnössä on ilmoitettu, että konsultin valinta tehdään arviointimenetelmällä, jossa laatutekijöiden osuus arvioidaan painotuksella 30 % ja hinnan osuus on 70 %. Tarkempi selvitys vertailun tekoavasta selviää tarjouspyynnöstä. Tuntiveloitushinnan arviointiin huomioitiin vain hankkeeseen osallistuvien suunnittelijoiden SKOL-hintaluokat, koska osa oli ilmoittanut kaikki hintaluokat. Tiimien laatupisteet jaettiin tasaväkisten ryhmittelyjen vuoksi kahdelle 1 ja kahdelle 2 pistettä.

Tarjouspyynnön mukaisen vertailun perusteella vertailupisteet muodostuivat seuraavanlaisiksi:

1. Sweco Finland Oy, hintapisteet 0,29 (40.760 €) ja laatupisteet 1,66 (toiseksi paras projektinvetäjä SKOL02), **yhteensä 1,95 pistettä.**
2. Sitowise Oy, hintapisteet 1,89 (36.775 €) ja laatupisteet 2,33 (luokitusten ja henkilöstön perusteella paras tiimi Rambollin kanssa), **yhteensä 4,22 pistettä.**
3. Ramboll Finland Oy, hintapisteet 1,83 (42.050 €) ja laatupisteet 2 (alin SKOL projektinvetäjä, paras tiimi Sitowisen kanssa), **yhteensä 3,83 pistettä.**
4. Nosto Consulting Oy, hintapisteet 7 (23.470 €) ja laatupisteet 2 (paras projektinvetäjä SKOL01), **yhteensä 9 pistettä.**

Tilaajalla on käytännön kaavoituskokemusta kyseisistä suunnittelutoimistoista Sitowisea lukuun ottamatta. Sitowise on kuitenkin tehnyt kunnan



yhdyskuntatekniikkasuunnittelua. Sweco laati Vahdon kunnanosan osayleiskaavan ja Ramboll tekee Ruskon eteläosan osayleiskaavaa. Nosto Consulting teki Ahola-Ojannon asemakaavan laajennuksen ja tekee tällä hetkellä Ketunluolan laajennuksen asemakaavaa.

Pykälän oheismateriaalina on tarjousvertailu.

Ehdotus

Esittelijä: Kari Lehtinen, Kunnanjohtaja

Kunnanhallitus valitsee keskustan asemakaavan muutoksen ja Päällistönmäen asemakaavan laajennuksen vastaavaksi kaavanlaatijaksi Nosto Consulting Oy:n, koska Nosto Consulting Oy sai parhaat arviointipisteet ennakkoon ilmoitettujen arviointikriteerien perusteella tehdyllä arvioinnilla.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kunnanhallitus, 12.08.2024, § 154

Valmistelijat / lisätiedot:

Niko Paloposki

niko.paloposki@rusko.fi

rakennustarkastaja

Liitteet

1 Selostus_Liite_4_Ilmastokestavan_kaavoituksen_tarkistuslista.pdf

2 Selostus_Liite_3_Kaavakartta_ja_maaraykset-4.pdf

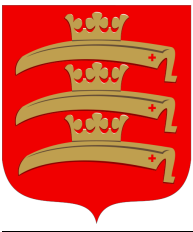
3 Selostus_Liite_2_OAS_24.6.2024.pdf

4 Selostus_Paallistonmaen_AK_laajennus_luonnos_24.6.2024.pdf

5 Kaavakartta_Paallistonmaen_AK_laajennus_luonnos_24.6.2024.pdf

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen Päällistönmäen asemakaavalaajennuksen kaavanlaatijasta 4.3.2024 § 53. Kaavanlaatijana on toiminut Nosto Consulting Oy. Kyseiselle alueelle on laadittu asemakaavan pohjakartta Maanmittauspalvelu Puttonen Oy:n työnä. Asemakaavan pohjakartan laadinnasta tiedotettiin osallisia 22.11.2023. Rasion maankäyttöjohtaja on hyväksynyt kartan 10.1.2024. Kaavoitettava alue sijoittuu Päällistönmäen asemakaavan itäpuolelle, Ohjaluodontien ja Levolantien loppupään eteläpuolelle, alue on noin 10,2 ha. Asemakaavan luonnos on valmistunut 24.6.2024. Asemakaavassa on osoitettu yhteensä 34 AO sekä 2 AP rakennuspaikkaa. Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta kokonaisuudessaan 14357 k-m². Kaavan AO-rakennuspaikoille on osoitettu mainitun rakennusoikeuden lisäksi rakennusoikeutta autosuojille yhteensä 2040 k-m².

Alue on kunnan omistuksessa. Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2024 aikana. Luontoselvitys on käytettävissä kaavaehdotusvaiheessa. Kaavanlaatijan mukaan (24.6.2024) ennakkotieto on, että erityisiä luontoarvoja ei tule löytymään. Ruskon tekniset palvelut/vesihuolto ja kaavoittaja ovat käyneet kaavan työversioita läpi ja sen pohjalta on laadittu luonnosversio.



Rusko-seura on antanut tiennimien ehdotuksia Päällistönmäen aiemman asemakaavan yhteydessä. Näistä osa on alueella käyttämättä tai niitä on käytetty eri tarkennuksilla (polku/kuja/tie). Olemassa oleva Santalankulmantie jatkuisi laajennusalueelle.

Pykälän liitteinä on Päällistönmäen asemakaavan laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos, kaavaselostus ja ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista.

Ehdotus

Esittelijä: Kari Lehtinen, Kunnanjohtaja

Kunnanhallitus hyväksyy liitteenä olevan Päällistönmäen asemakaavan laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen liitteineen.

Lisäksi kunnanhallitus päättää, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella tavalla kunnan ilmoitustaululla, internetsivuilla ja Ruskolaisessa. Kaava-alueeseen kuuluville ja rajautuville kiinteistöille lähetetään tiedote. Asemakaavaluonnos liitteineen asetetaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi.

Kunnanhallitus pyytää luonnoksesta lausunnot Ruskon kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Turun museokeskukselta, Caruna Oy:ltä, DNA Oy:ltä ja pelastuslaitokselta.

Rusko-seuralta pyydetään ehdotuksia alueen teiden nimeämiseksi.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta, 17.10.2024, § 52

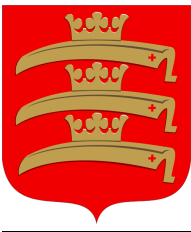
Valmistelija / lisätiedot:
Niko Paloposki
niko.paloposki@rusko.fi
rakennustarkastaja

Liitteet

- 1 Selostus_Liite_4_Ilmastokestavan_kaavoituksen_tarkistuslista.pdf
- 2 Selostus_Liite_3_Kaavakartta_ja_maaraykset-4.pdf
- 3 Selostus_Liite_2_OAS_24.6.2024.pdf
- 4 Selostus_Paallistonmaen_AK_laajennus_luonnos_24.6.2024.pdf
- 5 Kaavakartta_Paallistonmaen_AK_laajennus_luonnos_24.6.2024.pdf

Kunnanhallitus (12.8.2024 § 154) on pyytänyt rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa Päällistönmäen asemakaavan laajennuksesta.

Kaavoitettava alue sijoittuu Päällistönmäen asemakaavan itäpuolelle, Ohjaluodontien ja Levolantien loppupään eteläpuolelle, alue on noin 10,2 ha. Asemakaavan luonnos



on valmistunut 24.6.2024. Asemakaavassa on osoitettu yhteensä 34 AO sekä 2 AP rakennuspaikkaa. Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta kokonaisuudessaan 14357 k-m². Kaavan AO-rakennuspaikoille on osoitettu mainitun rakennusoikeuden lisäksi rakennusoikeutta autosuojille yhteensä 2040 k-m².

Rusko-seura on antanut tiennimien ehdotuksia Päälistönmäen aiemman asemakaavan yhteydessä. Heiltä pyydettiin ehdotuksia tähänkin ja he ilmoittivat, että varmaan aiemmatkin nimet ovat olleet hyviä, joten heidän puolesta voisi käyttää niitäkin. Aiemmassa nimiehdotuksessa on vielä käyttämättömiä nimiä.

Pykälän liitteinä on Päälistönmäen asemakaavan laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos, kaavaselostus ja ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista.

Ehdotus

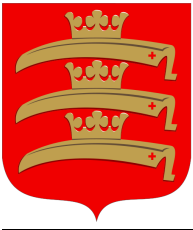
Esittelijä: Niko Paloposki, rakennustarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa Päälistönmäen asemakaavan laajennuksesta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Pykälä tarkastetaan kokouksessa.



Nähtävillä Ruskon kunnan www-sivuilla

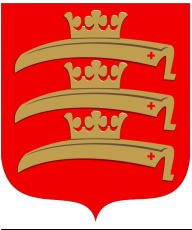
Otteen oikeaksi todistaa

Ruskon kunnantalo
18.10.2024

Niko Paloposki
rakennustarkastaja

Tiedoksianto asianosaiselle

Lähetetty sähköpostitse



Muutoksenhakukielto

§52

Muutoksenhakukielto

Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

SÄHKÖINEN ALLEKIRJOITUS KEVYT TUNNISTAUTUMINEN

Asiakirja Rusko, Päällistönmäen asemakaavan laajennus, luonnos on allekirjoitettu Turun kaupungin X-Sign palvelussa. Allekirjoittajat ovat tunnistautuneet Turku-AD-tunnuksilla.

Allekirjoitukset

Allekirjoittaja **Paula Saarento**
Allekirjoitusaika 25.09.2024 16:49

Allekirjoittaja **Pekka Käär**
Allekirjoitusaika 26.09.2024 08:40

Allekirjoitetut asiakirjat

Asiakirja Rusko, Päällistönmäen asemakaavan laajennus, luonnos.pdf

Museopalvelut

25.9.2024

Dnro 5700-2024
(11 05 02)Ruskon kunta
Vanhatie 5
21290 Rusko

rusko@rusko.fi

Rusko, Päälistönmäen asemakaavan laajennus, luonnos

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, kulttuuriperintöyksikkö tutkijat Jere Leppänen ja Sara Tamsaari

Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta on pyydetty lausuntoa otsikossa mainitun kaavahankkeen luonnosvaiheen valmisteluaineistosta. Suunnittelualue sijaitsee Ruskossa Päälistönmäen asuinalueen itäpuolella, ja on kooltaan noin 10,2 hehtaaria. Kaava-alue on pääosin kallioista, rakentamattomaa metsämaata. Kaavahankkeen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle noin 40 pientalotontin rakentaminen.

Suunnittelualueelta ei tällä hetkellä tunneta arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Alueen välittömästä läheisyydestä ei tunneta esihistoriallisia muinaisjäännöksiä, ja suunnittelualue sijoittuu etäälle Ruskonjokilaakson rautakautisen ja historiallisen asutuksen ydinalueista. On kuitenkin mahdollista, että suunnittelualueella sijaitsee ennestään tuntemattomia arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, kuten historiallisen ajan kivirakenteita. Suunnittelualueesta noin 300 metriä koilliseen sijaitsee historiallisen ajan rajamerkki, *Yhdysvuori* (muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000051707).

Suunnittelualueella on 24.6.2024 päivätyn kaavaselostuksen mukaan tarkoitus tehdä arkeologinen inventointi, jonka tulokset ovat käytettävissä kaavaehdotusvaiheessa. Arkeologisen inventoinnin tilauksesta vastaa hankkeen toteuttaja. Lista arkeologisista toimijoista, joilta tarjouksia tutkimuksista voi pyytää, löytyy Museoviraston [www-sivuilta](https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen-kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/arkeologisten-kenttatoiden-tilaaminen) osoitteesta: <https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen-kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/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 riittävyuden sekä ottaa kantaa inventoinnissa mahdollisesti havaittuihin arkeologisiin kohteisiin ja niiden huomioimiseen asemakaavassa. Inventoinnissa löydettyjen arkeologisten kohteiden digitaalinen paikkatietoaineisto tulee toimittaa Varsinais-Suomen alueelliseen vastuumuseoon.

Museopalvelut

25.9.2024

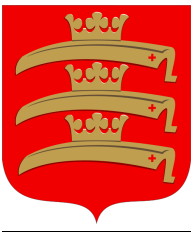
Dnro 5700-2024
(11 05 02)

Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole muuta huomautettavaa omalta toimialaltaan.

Turun museokeskus
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
museopalvelujohtajan varahenkilö Pekka Käär

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
Kulttuuriperinnön vastuualue
vastuualuepäällikkö, vt Paula Saarento

Tiedoksi: Museovirasto, kirjaamo@museovirasto.fi
Varsinais-Suomen ELY-keskus,
kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
Varsinais-Suomen liitto, kirjaamo@varsinais-suomi.fi



Kunnanhallitus, § 53,04.03.2024
Kunnanhallitus, § 154,12.08.2024
Tekninen lautakunta, § 84, 10.10.2024

§ 84

LISÄPYKÄLÄ: Päällistönmäen asemakaavan laajennus

RUSDno-2024-101

Kunnanhallitus, 04.03.2024, § 53

Valmistelijat / lisätiedot:
Niko Paloposki
niko.paloposki@rusko.fi
rakennustarkastaja

Liitteet

1 Asemakaavoituksen tarjouspyyntö_Ruskon kunta.pdf

Vuoden 2024 talousarviossa on päätetty asemakaavoituksen osalta, että toteutetaan keskustan asemakaavan muutos ja Päällistönmäen asemakaavan laajennus.

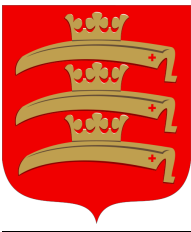
Kyseisille alueille on laadittu asemakaavan pohjakartta Maanmittauspalvelu Puttonen Oy:n työnä ja kartat on tarkastettu/hyväksytty Raision kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluissa.

Asemakaavojen laatimisesta on pyydetty tarjoukset viideltä suunnittelutoimistolta. Tarjouspyyntö on esityslistan liitteenä. Päällistönmäen osalta tarjoukseen pyydettiin sisällyttämään arkeologinen inventointi ja luontoselvitys. Neljä yritystä jätti tarjouksen. Rambollin tarjouksessa liito-oravaselvitys on merkitty erikseen hankittavana lisätyönä, joten se on sisällytetty kokonaishintaan, jotta tarjoukset ovat vertailukelpoiset. Tarjouspyynnössä on ilmoitettu, että konsultin valinta tehdään arviointimenetelmällä, jossa laatutekijöiden osuus arvioidaan painotuksella 30 % ja hinnan osuus on 70 %. Tarkempi selvitys vertailun tekoavasta selviää tarjouspyynnöstä. Tuntiveloitushinnan arviointiin huomioitiin vain hankkeeseen osallistuvien suunnittelijoiden SKOL-hintaluokat, koska osa oli ilmoittanut kaikki hintaluokat. Tiimien laatupisteet jaettiin tasaväkisten ryhmittelyjen vuoksi kahdelle 1 ja kahdelle 2 pistettä.

Tarjouspyynnön mukaisen vertailun perusteella vertailupisteet muodostuivat seuraavanlaisiksi:

1. Sweco Finland Oy, hintapisteet 0,29 (40.760 €) ja laatupisteet 1,66 (toiseksi paras projektinvetäjä SKOL02), **yhteensä 1,95 pistettä.**
2. Sitowise Oy, hintapisteet 1,89 (36.775 €) ja laatupisteet 2,33 (luokitusten ja henkilöstön perusteella paras tiimi Rambollin kanssa), **yhteensä 4,22 pistettä.**
3. Ramboll Finland Oy, hintapisteet 1,83 (42.050 €) ja laatupisteet 2 (alin SKOL projektinvetäjä, paras tiimi Sitowisen kanssa), **yhteensä 3,83 pistettä.**
4. Nosto Consulting Oy, hintapisteet 7 (23.470 €) ja laatupisteet 2 (paras projektinvetäjä SKOL01), **yhteensä 9 pistettä.**

Tilaajalla on käytännön kaavoituskokemusta kyseisistä suunnittelutoimistoista Sitowisea lukuun ottamatta. Sitowise on kuitenkin tehnyt kunnan



yhdyskuntatekniikkasuunnittelua. Sweco laati Vahdon kunnanosan osayleiskaavan ja Ramboll tekee Ruskon eteläosan osayleiskaavaa. Nosto Consulting teki Ahola-Ojannon asemakaavan laajennuksen ja tekee tällä hetkellä Ketunluolan laajennuksen asemakaavaa.

Pykälän oheismateriaalina on tarjousvertailu.

Ehdotus

Esittelijä: Kari Lehtinen, Kunnanjohtaja

Kunnanhallitus valitsee keskustan asemakaavan muutoksen ja Päälistönmäen asemakaavan laajennuksen vastaavaksi kaavanlaatijaksi Nosto Consulting Oy:n, koska Nosto Consulting Oy sai parhaat arviointipisteet ennakkoon ilmoitettujen arviointikriteerien perusteella tehdyllä arvioinnilla.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kunnanhallitus, 12.08.2024, § 154

Valmistelijat / lisätiedot:

Niko Paloposki

niko.paloposki@rusko.fi

rakennustarkastaja

Liitteet

1 Selostus_Liite_4_Ilmastokestavan_kaavoituksen_tarkistuslista.pdf

2 Selostus_Liite_3_Kaavakartta_ja_maaraykset-4.pdf

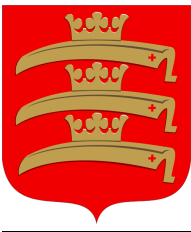
3 Selostus_Liite_2_OAS_24.6.2024.pdf

4 Selostus_Paallistonmaen_AK_laajennus_luonnos_24.6.2024.pdf

5 Kaavakartta_Paallistonmaen_AK_laajennus_luonnos_24.6.2024.pdf

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen Päälistönmäen asemakaavalaajennuksen kaavanlaatijasta 4.3.2024 § 53. Kaavanlaatijana on toiminut Nosto Consulting Oy. Kyseiselle alueelle on laadittu asemakaavan pohjakartta Maanmittauspalvelu Puttonen Oy:n työnä. Asemakaavan pohjakartan laadinnasta tiedotettiin osallisia 22.11.2023. Ration maankäyttöjohtaja on hyväksynyt kartan 10.1.2024. Kaavoitettava alue sijoittuu Päälistönmäen asemakaavan itäpuolelle, Ohjaluodontien ja Levolantien loppupään eteläpuolelle, alue on noin 10,2 ha. Asemakaavan luonnos on valmistunut 24.6.2024. Asemakaavassa on osoitettu yhteensä 34 AO sekä 2 AP rakennuspaikkaa. Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta kokonaisuudessaan 14357 k-m². Kaavan AO-rakennuspaikoille on osoitettu mainitun rakennusoikeuden lisäksi rakennusoikeutta autosuojille yhteensä 2040 k-m².

Alue on kunnan omistuksessa. Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2024 aikana. Luontoselvitys on käytettävissä kaavaehdotusvaiheessa. Kaavanlaatijan mukaan (24.6.2024) ennakkotieto on, että erityisiä luontoarvoja ei tule löytymään. Ruskon tekniset palvelut/vesihuolto ja kaavoittaja ovat käyneet kaavan työversioita läpi ja sen pohjalta on laadittu luonnosversio.



Rusko-seura on antanut tiennimien ehdotuksia Päällistönmäen aiemman asemakaavan yhteydessä. Näistä osa on alueella käyttämättä tai niitä on käytetty eri tarkennuksilla (polku/kuja/tie). Olemassa oleva Santalankulmantie jatkuisi laajennusalueelle.

Pykälän liitteinä on Päällistönmäen asemakaavan laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos, kaavaselostus ja ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista.

Ehdotus

Esittelijä: Kari Lehtinen, Kunnanjohtaja

Kunnanhallitus hyväksyy liitteenä olevan Päällistönmäen asemakaavan laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen liitteineen.

Lisäksi kunnanhallitus päättää, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella tavalla kunnan ilmoitustaululla, internetsivuilla ja Ruskolaisessa. Kaava-alueeseen kuuluville ja rajautuville kiinteistöille lähetetään tiedote. Asemakaavaluonnos liitteineen asetetaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi.

Kunnanhallitus pyytää luonnoksesta lausunnot Ruskon kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Turun museokeskukselta, Caruna Oy:ltä, DNA Oy:ltä ja pelastuslaitokselta.

Rusko-seuralta pyydetään ehdotuksia alueen teiden nimeämiseksi.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta, 10.10.2024, § 84

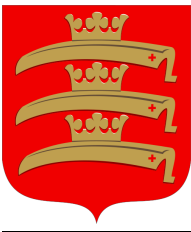
Valmistelija / lisätiedot:
Mika Heinonen
mika.heinonen@rusko.fi
Tekninen johtaja

Oheismateriaali

- 1 Selostus__Paallistonmaen_AK_laajennus_luonnos_24.6.2024.pdf
- 2 Kaavakartta_Paallistonmaen_AK_laajennus_luonnos_24.6.2024.pdf

Kunnanhallitus (12.8.2024 § 154) on pyytänyt teknisen lautakunnan lausuntoa Päällistönmäen asemakaavan laajennuksesta.

Kaavoitettava alue sijoittuu Päällistönmäen asemakaavan itäpuolelle, Ohjaluodontien ja Levolantien loppupään eteläpuolelle, alue on noin 10,2 ha. Asemakaavan luonnos on valmistunut 24.6.2024. Asemakaavassa on osoitettu yhteensä 34 AO sekä 2 AP



rakennuspaikkaa. Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta kokonaisuudessaan 14357 k-m². Kaavan AO-rakennuspaikoille on osoitettu mainitun rakennusoikeuden lisäksi rakennusoikeutta autosuojille yhteensä 2040 k-m².

Pykälän liitteinä on Päällistönmäen asemakaavan laajennuksen asemakaavaluonnos ja kaavaselostus.

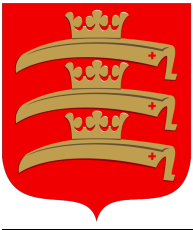
Ehdotus

Esittelijä: Mika Heinonen, Tekninen johtaja

Teknisellä lautakunnalla ei ole huomautettavaa Päällistönmäen asemakaavan laajennuksesta

Päätös

Tekninen lautakunta antaa lausuntonaan Päällistönmäen kaavaluonnokseen, ei suositella päättyvää tietä vaan huoltotie 574 ja 570 välistä, Rakennusten sijoittelu tontilla tehtävä siten, ettei tule näkemäesteitä kadulle. Yhdyskuntatekniset rakenteet tulee huomioida kaavassa, Tonteille tulee huomioida lumenvarastointi ja hulevesien viivytys.



Nähtävillä Ruskon kunnan [www-sivuilla](http://www.rusko.fi)



Muutoksenhakukielto

§84

Muutoksenhakukielto

Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.