
VL: Lausuntopyyntö kaavan valmisteluaineistosta, Ruskon keskustan asemakaavamuutos, luonnos, Rusko

Lähettäjä Elo Riikka (ELY) <riikka.elo@ely-keskus.fi>

Päivämäärä pe 17.1.2025 8.08

Vastaanottaja Niko Paloposki <niko.paloposki@rusko.fi>

Hei,

Kunnan sähköpostista ei tullut kuittausta, joten varmuuden vuoksi tiedoksi.

-Riikka

Lähettäjä: Elo Riikka (ELY)

Lähetetty: perjantai 17. tammikuuta 2025 7.11

Vastaanottaja: Rusko <rusko@rusko.fi>

Kopio: Lamminpää Annakaarina (ELY) <annakaarina.lamminpaa@ely-keskus.fi>

Aihe: Lausuntopyyntö kaavan valmisteluaineistosta, Ruskon keskustan asemakaavamuutos, luonnos, Rusko

Viite: Lausuntopyyntö 4.12.2024

Asia: Lausuntopyyntö kaavan valmisteluaineistosta, Ruskon keskustan asemakaavamuutos, luonnos, Rusko

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna lausuntoa kaavan valmisteluaineistosta, Ruskon keskustan asemakaavamuutos, mutta toteaa kaavaluonnoksesta seuraavaa:

Kaavaratkaisu

P-korttelialueen merkintä poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Merkintä tulee perustella, ja palveluasumisen luonnetta korttelialueella on syytä tarkentaa. Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset -oppaassa on todettu, että *"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."* 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. Esitetty 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 informaatioportaalien (MIP) mukaan paikallisesti arvokas kohde, jolla on historiallista, rakennushistoriallista ja ympäristöllistä 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: *Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen alkuperäiset ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennuksen julkisivujen korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa on kuultava asiassa museoviranomaista.*

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 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 energiaratkaisu.
- 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 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 viivyttaa ja mahdollisuuden mukaan imeyttää tontilla.

Asia on valmisteltu yhdessä liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.

Riikka Elo

ylitarkastaja

puh. +358 295 022 021

riikka.elo@ely-keskus.fi

Alueidenkäytön yksikkö

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Itsenäisyydenaukio 2, 20800 Turku

PL 523, 20101 Turku

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

Detta meddelande är endast avsett för den person eller sammanslutning som meddelandet hör till.

Meddelandet kan innehålla konfidentiell information. Du har inte rätt att läsa meddelandet om det har skickats till dig av misstag. Meddela avsändaren och radera meddelandet från din brevlåda i detta fall.

SÄHKÖINEN ALLEKIRJOITUS

KEVYT TUNNISTAUTUMINEN

Asiakirja Lausunto Ruskon keskustan asemakaavamuutosluonnoksesta on allekirjoitettu Turun kaupungin X-Sign palvelussa. Allekirjoittajat ovat tunnistautuneet Turku-AD-tunnuksilla.

Allekirjoitukset

Allekirjoittaja	Paula Saarento
Allekirjoitusaika	24.01.2025 09:07

Allekirjoittaja	Petteri Järvi
Allekirjoitusaika	24.01.2025 12:57

Allekirjoitetut asiakirjat

Asiakirja	Lausunto Ruskon keskustan asemakaavamuutosluonnoksesta.pdf
-----------	---

Turun kaupunginmuseo

22.1.2025

Dnro 8291-2024
(11 05 02)Ruskon kunta
Ruskon kunnanhallitus
Vanhatie 5
21290 Rusko

rusko@rusko.fi

Lausunto Ruskon keskustan asemakaavamuutosluonnoksesta

Viite: 476-AK2408

Valmistelijat: Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/tutkija Sara Tam-
saari ja Jere Leppänen

Ruskon kunta on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asiasta. Kaavoituksen tarkoituksena on päivittää ja kehittää Ruskon keskusta-alueen maankäyttöä alueen rakennusten purkamiseksi sekä käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Nykyistä kunnantaloa on tarkoitus laajentaa kattamaan kuntatoimintojen lisäksi myös kirjastotoimintaa, palvelupiste sekä monikäyttötila. Entinen kirjastorakennus halutaan purkaa sisäilmaongelmien vuoksi. Myös entinen kirkonkylän kansakoulu on ollut suljettuna sisäilmaongelmien vuoksi, ja rakennuspaikan maankäyttöä on tarkoitus päivittää mahdollistamaan uudenlaista toimintaa kiinteistöllä. Kaavamuutoksessa alueen rakennusoikeus lisääntyy. Kaavaselostuksen sivulla 19 alueen rakennusoikeuden todetaan lisääntyvän noin 1804 k-m², kun taas sivulla 23 todetaan alueelle osoitettavan 2380 k-m² lisää rakennusoikeutta.

Suunnittelualueella, sen eteläosassa, on nuorisotalo eli vanha kirkonkylän kansakoulu, joka on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Kaavoitettavan alueen itäpuolelle, kaava-alueen ulkopuolella on kotiseututalo Ketosen torppa ja pohjoispuolella rukoushuone 1900-luvun alusta.

Suunnittelualueelta ei tällä hetkellä tunneta arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Alueella ei ole tehty arkeologisia selvityksiä, lukuun ottamatta vuonna 1962 toteutettua Ruskon pitäjän arkeologista inventointia. Vuonna 1991 tarkastettiin välittömästi suunnittelualueen eteläpuolelta löytynyt rautakautinen kuppikivi. Kohde on muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös (kohde *Karviainen*, muinaisjäännösrekisterin tunnus 704010014). Kuppikiven alueelle on 2000-luvulla tehty ilmeisesti teatteritoimintaan liittyviä rakenteita, eikä muinaisjäännöksen nykyisestä kunnosta ole tietoa.

1780-luvulla alue on Kirkonkylän isojakokartan mukaan ollut metsää ja niittyä, jonka läpi on kulkenut Kirkonkylän ja Hiidenvainion kylien välinen tie, nykyisen Vanhatien linjalla. Sittemmin alue raivattiin suurelta osin pelloksi, ja 1900-luvun jälkipuoliskolta lähtien alue on rakentunut vaihteittain tiiviiksi taajamaksi.

22.1.2025

Dnro 8291-2024

(11 05 02)

Kaava-alueella on joitain pienialaisia rakentamiselta säilyneitä maastonkohtia. Alue sijaitsee Hujalan-Kirkonkylän ja Merttelän-Hiidenvainion rautakautisten asutuskeskittymien välissä.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan.

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 kaavamääräys, 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, jotta kaavahankkeen vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön 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

Turun kaupunginmuseo

22.1.2025

Dnro 8291-2024
(11 05 02)

Museoviraston www-sivuilta osoitteesta: <https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen-kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/arkeologisten-kenttätöiden-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.

Turun kaupunginmuseo
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
vt. museonjohtaja

Petteri Järvi

Turun kaupunginmuseo
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
intendentti

Paula Saarento

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

Eetu Väänänen

Julkinen
16.1.2025Ruskon kunta
rusko@rusko.fi

Lausuntopyyntö 4.12.2024

Lausunto, Ruskon keskustan asemakaavamuutos, luonnos**Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV**

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhte-näisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot ovat violeteilla neli-öillä.

Vaikutukset sähköjakeluun

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 kompo-nenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaehdotuksessa.

Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.

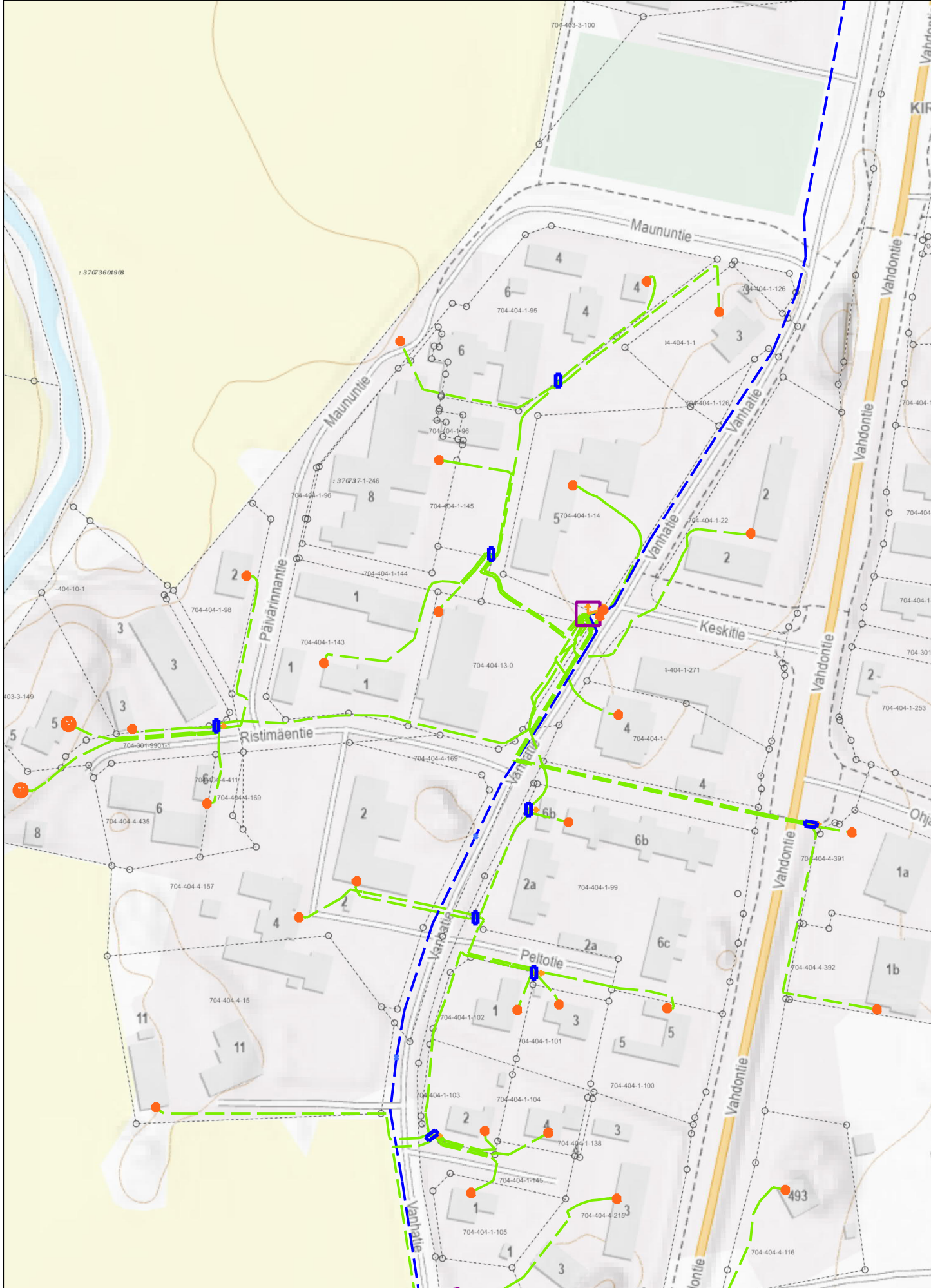
Eetu Väänänen

Julkinen
16.1.2025

Kunnioitavasti,

Caruna Oy
Asiakkuudet ja uudet liiketoiminnatEetu Väänänen
Verkostoanalyytikko
kaavoitus@caruna.fi**Liitteet**

Liite 1. Nykyinen sähköverkko



caruna

Tuomme sinulle sähkön.

Mittakaava: 1:2000

Tulostuspvm: 16.01.2025



Riskienhallinta

9.1.2025

Ruskon kunta
tekniset palvelut
rusko@rusko.fi

Lausuntopyyntö 4.12.2024

Ruskon kunta, keskustan asemakaavamuutoksen luonnos

Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen on tutustunut toimitettuihin asiapapereihin (kaavaselostus ja -luonnos, jotka on päivätty 12.11.2024).

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. Ohje löytyy:

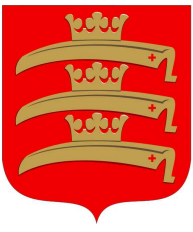
https://pelastustoimi.fi/documents/25266713/0/pelastustieohje_0.pdf/e8123163-541f-d86d-cc10-379c238ddbff/pelastustieohje_0.pdf?t=1671795826936

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

Lausunnossa sovelletut lait ja säädökset:

Pelastuslaki 379/2011

Kalle Rantanen
johtava palotarkastaja



Kunnanhallitus, § 53,04.03.2024
Kunnanhallitus, § 154,12.08.2024
Tekninen lautakunta, § 84,10.10.2024
Rakennus- ja ympäristölautakunta, § 52,17.10.2024
Kunnanhallitus, § 256,02.12.2024
Kunnanhallitus, § 257,02.12.2024
Tekninen lautakunta, § 101, 12.12.2024

§ 101

Lausunto keskustan asemakaavamuutokseen

RUSDno-2024-101

Kunnanhallitus, 04.03.2024, § 53

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

Liitteet

1 Asemakaavoituksen tarjouspyyntö_Ruskon kunta.pdf

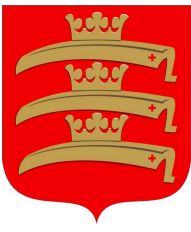
Vuoden 2024 talousarviossa on päätetty asemakaavoituksen osalta, että toteutetaan keskustan asemakaavan muutos ja Päälistönmäen asemakaavan laajennus.

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

Asemakaavojen laatimisesta on pyydetty tarjoukset viideltä suunnittelutoimistolta. Tarjouspyyntö on esityslistan liitteenä. Päälistönmäen 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 tekotavasta selviää tarjouspyynnöstä. Tuntiveloitushinnan arviointiin huomioitiin vain hankkeeseen osallistuvien suunnittelijoiden SKOL-hintaluokat, koska osa oli ilmoittanut kaikki hintaluokat. Tiimien laatupisteet jaettiin tasavälisten 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.

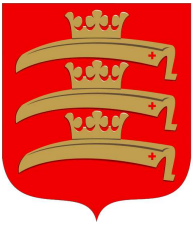
Kunnanhallitus, 12.08.2024, § 154

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. Raision 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

Valmistelijat / lisätiedot:

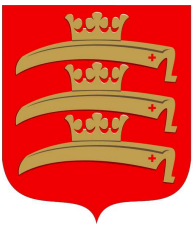
Mika Heinonen

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.

Rakennus- ja ympäristölautakunta, 17.10.2024, § 52

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

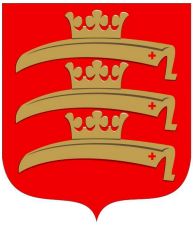
3 Selostus_Liite_2_OAS_24.6.2024.pdf

4 Selostus_Paallistonmaen_AK_laajennus_luonnos_24.6.2024.pdf

5 Kaavakartta_Paallistonmaen_AK_laajennus_luonnos_24.6.2024.pdf

Kunnanhallitus (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.

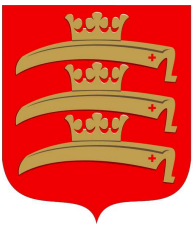
Kunnanhallitus, 02.12.2024, § 256

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

Liitteet

- 1 Tiennimet.pdf
- 2 08112024 Selostus_Paallistonmaen_AK_laajennus_ehdotus_7.11.2024-1.pdf
- 3 08112024 Liite_8_Vastine_luonnosvaiheen_lausuntoihin.pdf
- 4 08112024 Liite_7_Lausunnot_kaavaluonnoksesta.pdf
- 5 08112024 Liite_6_Arkeologinen_inventointi_.pdf
- 6 08112024 Liite_5_Luontoselvitys_.pdf
- 7 08112024 Liite_4_Ilmastokestavan_kaavoituksen_tarkistuslista_24.6.2024.pdf
- 8 08112024 Liite_3_Kaavakartta_ja_maaraykset_.pdf
- 9 08112024 Liite_2_OAS_7.11.2024.pdf
- 10 08112024 Liite_1_Asemakaavan-seurantalomake-2.pdf
- 11 08112024 Kaavakartta_Paallistonmaen_AK_laajennus_ehdotus_7.11.2024-1.pdf

Kaavaluonnoksesta annettiin neljä lausuntoa. Pelastuslaitos ja Varsinais-Suomen liitto eivät antaneet lausuntoa, rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ollut huomautettavaa. Näiden pohjalta on tehty kaavaehdotus, jossa on huomioitu luonnoksesta lausuttuja asioita:



- ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty
- uusiutuva energia huomioitu, vaikka sen sallii rakennusjärjestyskin
- AP-korttelien pyöräpysäköinti, joka tulee olemaan rakennusjärjestyksessäkin (2025)
- varattu alue puistomuuntamolle

ELY-keskus olisi halunnut kaavamääräyksiin, että ainakin pieni osa käytettävistä rakennusmateriaaleista on hiiltä varastoivia. Tässä ei ole kuitenkaan ajateltu käytännön rakentamisen toteutusta, koska esim. betoniharkkorunkoisissa taloissa on yleensä pääosa pilareista, palkeista, väliseinistä sekä kattorakenteesta puurakenteista.

Näiden lisäksi on valmistunut luontoselvitys ja arkeologinen inventointi, jotka on huomioitu kaavaehdotuksessa. Luontoselvityksen osalta on lisätty Ohjaluodontien varren liito-orava-alue. Museokeskus pyysi lausunnossaan, että inventointi toimitetaan heille, kun se on valmistunut. Se on toimitettu 8.11.2024. Lisäksi yhdyskuntatekniikan suunnittelijan puolelta on pyydetty ”Kärrytien” kaarteeseen loiventamista, se on muokattu ehdotukseen. Lykkytien ja Kärrytien välille, VL-alueelle, on mahdollista sijoittaa yhdyskuntatekniikan kiertolinja, mutta korkea kallio hankaloittaa muiden kaavavarausten laajentamista korttelin 574 kaakkoispuolelle. Mahdollinen tie vähentäisi tontteja ja tekisi ehkä Lykkytiestä rauhattomamman.

Rusko-seuralta pyydettiin ehdotuksia teiden nimeämiseksi. Heidän puolesta vastattiin, että varmaan aiemmatkin nimet ovat olleet hyviä, joten heidän puolesta voisi käyttää niitäkin. Päälistönmäen vanhan kaava-alueen osalta on nimiehdotukset, joka on liitteenä. Siihen on merkitty jo käytössä olevat (kaavoittaja: siniset merkinnot).

Annettuihin lausuntoihin kaavanlaatija on antanut esityslistan liitteenä olevat luonnosvaiheen vastineyhteenvedosta ilmenevät vastineet.

Lisäksi esityslistan liitteenä on kaavaehdotus selostuksineen, seurantalomake, luontoselvitys, arkeologinen inventointi, lausunnot, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista.

Ehdotus

Esittelijä: Kari Lehtinen, Kunnanjohtaja

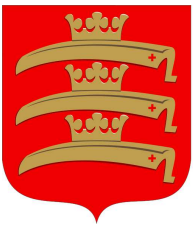
Kunnanhallitus päättää hyväksyä kaavanlaatijan valmistelemat luonnosvaiheen vastineet.

Kunnanhallitus hyväksyy Päälistönmäen laajennuksen asemakaavaehdotuksen ja päättää asettaa sen julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi.

Lisäksi kunnanhallitus varaa mahdollisuuden lausunnon antamiseen Varsinais-Suomen ELY-keskukselle, Varsinais-Suomen liitolle, Caruna Oy:lle, Museokeskukselle, tekniselle lautakunnalle sekä rakennus- ja ympäristölautakunnalle.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.



Kunnanhallitus, 02.12.2024, § 257

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

Liitteet

- 1 12112024 Selostus_Keskustan_AKM_luonnos_12.11.2024-1.pdf
- 2 12112024 Liite_3_Kaavakartta_ja_maaraykset-8.pdf
- 3 12112024 Liite_2_OAS_12.11.2024.pdf
- 4 12112024 Liite_1_Asemakaavan-seurantalomake-4.pdf
- 5 12112024 Kaavakartta_Ruskon_Keskustan_AKM_luonnos_12.11.2024-4.pdf

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen keskustan asemakaavamuutoksen kaavanlaatijasta 4.3.2024 § 53. Kaavanlaatijana on toiminut Nosto Consulting Oy. Kyseiselle alueelle on laadittu asemakaavan pohjakartta Maanmittauspalvelu Puttonen Oy:n työnä. Muutosalue sijoittuu Ruskon keskustaajamaan, alue on noin 5,4 ha. Asemakaavan luonnos on valmistunut 12.11.2024. Asemakaava koskee kunnantaloa ympäröiviä kortteleita ja Karhukallion, terveysaseman ja vanhan nuorisotalon ympäristöä. Lisäksi on huomioitu kortteli 247, jossa kaksi kiinteistöä on hankkinut joenrantaan rajoittuvan kiinteistön, joka on ollut kaavassa viheraluetta. Kaavan rakennusala ei laajene tälle alueelle. Rakennusoikeutta ei muutenkaan osoiteta uusille tonteille.

Kortteli 245 on jaettu omistajamuutosten takia ja määritelty rakennusoikeudet olemassa olevalle kerrostalolle sekä purettavan liikesiiven tontille. Kortteliin 243 on yhdistetty tontin pohjoinen kiilamainen alue, joka on nykyisessä asemakaavassa viheralueena. Alue on heikosti käytettävissä korkeuserojen ja sijainnin kannalta. Kunnantalon korttelissa on pyritty huomioimaan kunnantalon saneerauksessa ja laajentamisessa tulevia muutoksia. Korttelissa 248 on kirjattu päiväkodin rakentamisen tuomia muutoksia sekä tarkennettu vanhan nuorisotalon jatkokäyttöä. Korttelin tontilla 4 sijaitsee Varhan käytössä oleva rakennus.

Ruskon tekniset palvelut/vesihuolto ja kaavoittaja ovat käyneet kaavan työversioita läpi ja sen pohjalta on laadittu luonnosversio, jota on esitelty kunnanhallitukselle 18.11.2024.

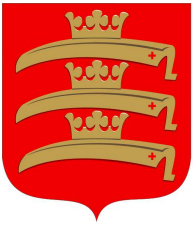
Pykälän liitteinä on Ruskon keskustan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos, seurantalomake ja kaavaselostus.

Ehdotus

Esittelijä: Kari Lehtinen, Kunnanjohtaja

Kunnanhallitus hyväksyy liitteenä olevan keskustan asemakaavan muutoksen 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 sekä Varsinais-Suomen hyvinvointialueelta ja pelastuslaitokselta.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta, 12.12.2024, § 101

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

Oheismateriaali

1 12112024 Kaavakartta_Ruskon_Keskustan_AKM_luonnos_12.11.2024-4.pdf

Keskustan alueelle on tehty asemakaavamuutos, päivitys on tehty johtuen Karhukallion päiväkotihankkeesta ja kunnantalon saneerauksesta

Asemakaava koskee kunnantaloa ympäröiviä kortteleita ja Karhukallion, terveysaseman ja vanhan nuorisotalon ympäristöä. Lisäksi on huomioitu kortteli 247, jossa kaksi kiinteistöä on hankkinut joenrantaan rajoittuvan kiinteistön, joka on ollut kaavassa viheraluetta. Kaavan rakennusala ei laajene tälle alueelle. Rakennusoikeutta ei muutenkaan osoiteta uusille tonteille.

Kortteli 245 on jaettu omistajamuutosten takia ja määritelty rakennusoikeudet olemassa olevalle kerrostalolle sekä purettavan liikesiiven tontille. Kortteliin 243 on yhdistetty tontin pohjoinen kiilamainen alue, joka on nykyisessä asemakaavassa viheralueena. Alue on heikosti käytettävissä korkeuserojen ja sijainnin kannalta. Kunnantalon korttelissa on pyritty huomioimaan kunnantalon saneerauksessa ja laajentamisessa tulevia muutoksia. Korttelissa 248 on kirjattu päiväkodin rakentamisen tuomia muutoksia sekä tarkennettu vanhan nuorisotalon jatkokäyttöä. Korttelin 248 tontilla 4 sijaitsee Varhan käytössä oleva rakennus.

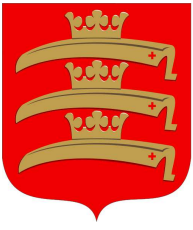
Oheismateriaalina on asemakaavaluonnos ja kaavaselostus.

Ehdotus

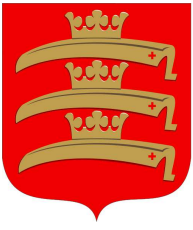
Esittelijä: Mika Heinonen, Tekninen johtaja

Tekninen lautakunta toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa Ruskon keskustan asemakaavamuutoksesta.

Päätös



Päätösehdotuksen mukaisesti



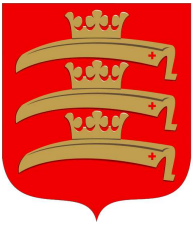
Nähtävillä Ruskon kunnan www-sivuilla

Otteen oikeaksi todistaa

Ruskon kunnantalo
07.01.2025

Niko Paloposki
rakennustarkastaja

Tiedoksianto asianosaiselle
Lähetetty sähköpostitse

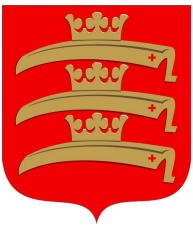


Muutoksenhakukielto

§101

Muutoksenhakukielto

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



Kunnanhallitus, § 53, 04.03.2024
Kunnanhallitus, § 154, 12.08.2024
Tekninen lautakunta, § 84, 10.10.2024
Rakennus- ja ympäristölautakunta, § 52, 17.10.2024
Rakennus- ja ympäristölautakunta, § 68, 12.12.2024

§ 68

Keskustan asemakaavan muutos

RUSDno-2024-101

Kunnanhallitus, 04.03.2024, § 53

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

Liitteet

1 Asemakaavoituksen tarjouspyyntö_Ruskon kunta.pdf

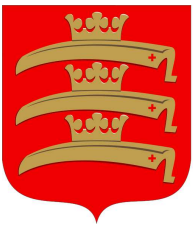
Vuoden 2024 talousarviossa on päätetty asemakaavoituksen osalta, että toteutetaan keskustan asemakaavan muutos ja Päälistönmäen asemakaavan laajennus.

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

Asemakaavojen laatimisesta on pyydetty tarjoukset viideltä suunnittelutoimistolta. Tarjouspyyntö on esityslistan liitteenä. Päälistönmäen 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 tekotavasta 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

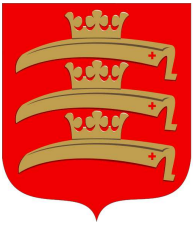
niko.paloposki@rusko.fi

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Mika Heinonen

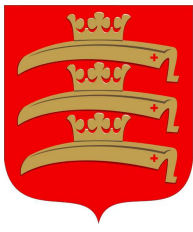
mika.heinonen@rusko.fi

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 Päälistönmäen asemakaavan laajennuksesta.

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.

Pykälän liitteinä on Päälistönmäen asemakaavan laajennuksen asemakaavaluonnos ja kaavaselostus.

Ehdotus

Esittelijä: Mika Heinonen, Tekninen johtaja

Teknisellä lautakunnalla ei ole huomautettavaa Päälistönmäen asemakaavan laajennuksesta

Päätös

Tekninen lautakunta antaa lausuntonaan Päälistönmäen 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.

Rakennus- ja ympäristölautakunta, 17.10.2024, § 52

Valmistelijat / lisätiedot:

Niko Paloposki

niko.paloposki@rusko.fi

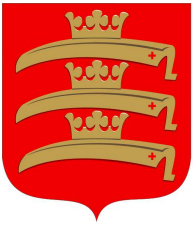
rakennustarkastaja

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

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.

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.

Rakennus- ja ympäristölautakunta, 12.12.2024, § 68

Valmistelija / lisätiedot:

Niko Paloposki

niko.paloposki@rusko.fi

rakennustarkastaja

Liitteet

1 12112024 Selostus_Keskustan_AKM_luonnos_12.11.2024-1.pdf

2 12112024 Liite_3_Kaavakartta_ja_maaraykset-8.pdf

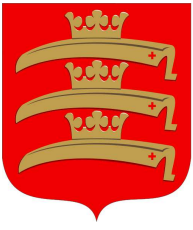
3 12112024 Liite_2_OAS_12.11.2024.pdf

4 12112024 Liite_1_Asemakaavan-seurantalomake-4.pdf

5 12112024 Kaavakartta_Ruskon_Keskustan_AKM_luonnos_12.11.2024-4.pdf

Asemakaava koskee kunnantaloa ympäröiviä kortteleita ja Karhukallion, terveysaseman ja vanhan nuorisotalon ympäristöä. Lisäksi on huomioitu kortteli 247, jossa kaksi kiinteistöä on hankkinut joenrantaan rajoittuvan kiinteistön, joka on ollut kaavassa viheraluetta. Kaavan rakennusala ei laajene tälle alueelle. Rakennusoikeutta ei muutenkaan osoiteta uusille tonteille.

Kortteli 245 on jaettu omistajamuutosten takia ja määritelty rakennusoikeudet olemassa olevalle kerrostalolle sekä purettavan liikesiiven tontille. Kortteliin 243 on yhdistetty tontin pohjoinen kiilamainen alue, joka on nykyisessä asemakaavassa viheralueena. Alue on heikosti käytettävissä korkeuserojen ja sijainnin kannalta.



Kunnantalon korttelissa on pyritty huomioimaan kunnantalon saneerauksessa ja laajentamisessa tulevia muutoksia. Korttelissa 248 on kirjattu päiväkodin rakentamisen tuomia muutoksia sekä tarkennettu vanhan nuorisotalon jatkokäyttöä. Korttelin 248 tontilla 4 sijaitsee Varhan käytössä oleva rakennus.

Pykälän liitteinä on Ruskon keskustan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos, seurantalomake ja kaavaselostus.

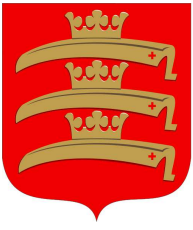
Ehdotus

Esittelijä: Niko Paloposki, rakennustarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa Ruskon keskustan asemakaavamuutoksesta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.



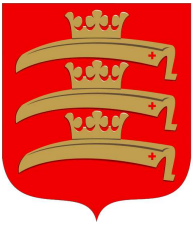
Nähtävillä Ruskon kunnan www-sivuilla

Otteen oikeaksi todistaa

Ruskon kunnantalo
07.01.2025

Niko Paloposki
rakennustarkastaja

Tiedoksianto asianosaiselle
Lähetetty sähköpostitse



Muutoksenhakukielto

§68

Muutoksenhakukielto

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

VL: Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheita Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen

Lähettäjä Ruskon Kunta <rusko@rusko.fi>

Päivämäärä ke 29.1.2025 14.00

Vastaanottaja Niko Paloposki <niko.paloposki@rusko.fi>; Mika Heinonen <mika.heinonen@rusko.fi>; Kari Lehtinen <kari.lehtinen@rusko.fi>

Hei, Ruskopostista välitettyä.
Terveisin Pirkko

Lähettäjä: Mäkeläinen Erika <erika.makelainen@varsinais-suomi.fi>

Lähetetty: keskiviikko 29. tammikuuta 2025 13.15

Vastaanottaja: 'Kemiönsaaren kunta (kimitoon@kimitoon.fi)' <kimitoon@kimitoon.fi>; kunta@marttila.fi; kunta@mynämäki.fi; kirjaamo@raisio.fi; Ruskon Kunta <rusko@rusko.fi>; Varsinais-Suomen ELY-keskus <kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi>; kirjaamo@syke.fi; kirjaamo.ym@gov.fi

Aihe: Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheita Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen

Hyvä vastaanottaja,

oheisena tiedoksenne ilmoitus lausuntopyynnöistä, jotka ovat menossa maankäyttöjaoston esityslistalle ehdotuksena niin, etteivät ne anna aiheita Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen. Ne käsitellään virallisesti seuraavassa kokouksessa.

1. Kemiönsaaren kunta: Ekniemi Rynperintie asemakaavamuutos
2. Kemiönsaaren kunta: Kemiönsaaren Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavanmuutos
3. Marttilan kunta: Marttilan keskustan itäisen alueen asemakaava
4. Mynämäen kunta: Veraisten Sora Oy:n Mynämäen Sunilan ympäristölupahakemus
5. Raision kaupunki: Kuloisten metsän asemakaava
6. Ruskon kunta: Päällistönmäen asemakaavan laajennus
7. Ruskon kunta: Ruskon asemakaavanmuutosluonnos
8. Suomen ympäristökeskus: Ruotsin talousvyöhykkeen Olof Skötkonung-merituulivoimapuiston YVA-selostus
9. Suomen ympäristökeskus: Suomen tarve osallistua Viron Saare 2.1- ja Saare 2.2-alueiden merituulivoimapuiston YVA-menettelyyn
10. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Tiesuunnitelma Vt 8 parantaminen Raision Kuloisten eritasoliittymän kohdalla
11. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Maskun Louhisaaren kartanon rakennussuojeluasia
12. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Turun Läntinen Pitkätie 20:n Standardivuokratalon rakennussuojeluesitys
13. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Tiesuunnitelma mt 224 parantamiseksi rakentamalla kanavoitu liittymä Haavistontien kohdalle Salossa
14. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Paraisten Atun kartanon suojelupäätöksen muutos
15. Ympäristöministeriö: Vesienhoitoasetuksen muuttamista koskeva ympäristöarviointisuunnitelma

Ystävällisin terveisin,

Erika Mäkeläinen

Suunnitteluassistentti | Planning assistant

+358 400 600 288

Varsinais-Suomen liitto | Egentliga Finlands förbund

www.varsinais-suomi.fi

AS OY RUSKOLA

Y-tunnus 0602386-0

Vanhatie 2

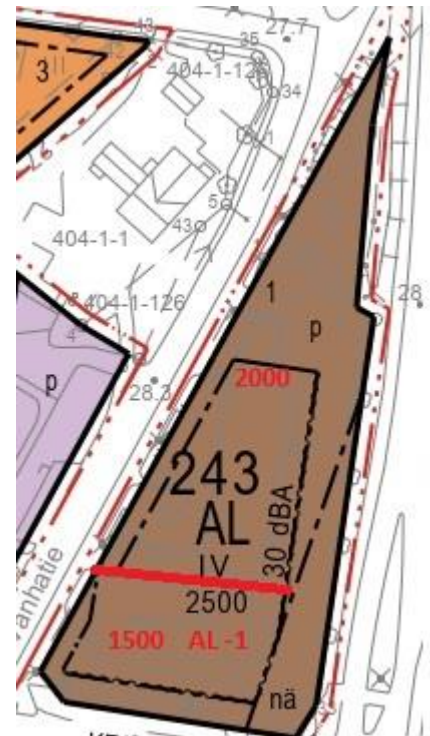
21290 Rusko

MIELIPIDE KAAVOITUSPROSESSISTA, ASEMAKAAVALUONNOKSESTA JA SEN LIITTEISTÄ

MIELIPIDE KOSKEE KUVAN MUKAISTA KORTTELIA 243

AS OY RUSKOLAN HALLITUS LAUSUU MIELIPITEENSÄ ALLA OLEVAN MUKAISESTI:

- TONTIN TEHOKKUUSLUKUA KASVATETAAN JA RAKENNUSOIKEUTTA NOSTETAAN 3500 NELIÖÖN
- TONTTI JAETTAISIIN KAHTEN OSAAN, NYKYINEN LIIKEKIINTEISTÖ OMALLE TONTILLE JA NYKYINEN ASUINKIINTEISTÖ OMALLE TONTILLE
- ERIYTETTÄVÄ LIIKEKIINTEISTÖN RAKENNUSOIKEUS OLISI SUURUDELTAAN 1500 NELIÖTÄ
- ERIYTETTÄVÄ ASUINKIINTEISTÖN RAKENNUSOIKEUS OLISI SUURUDELTAAN 2000 NELIÖTÄ
- TONTTI, JOSSA LIIKEKIINTEISTÖ SIJAITSEE, MERKITTÄISIIN ASEMAKAAVAMERKINNÄLLÄ AL -1
- NYKYISEEN LIIKEKIINTEISTÖÖN, TULEVAAN AL -1 - RAKENNUKSEEN KOHDISTUVA LISÄRAKENNUSOIKEUS USEAMPAAN KERROKSEEN TULISI KOHDISTAA RAKENNUKSEN LÄNSIOSAAN, JOTTA SE EI AIHEUTA NÄKÖESTETTÄ ASUINRAKENNUKSEN ASUNTOIHIN.



KUVAAN MERKITY PUNAISELLA HAVAINNOLLISTAVA RAJALINJA. TONTTIEN RAJALINJA MENISI KERROSTALON SEINÄLINJASSA.

KUVAAN MERKITY LISÄKSI PYYDETYT UUDET RAKENNUSOIKEUDET SEKÄ ASEMAKAAVAMERKINTÄ.

17.1.2025

AS OY RUSKOLA HALLITUS

AS OY RUSKON LIIKEKULMA
Y-tunnus 0139208-5
Vanhatie 4
21290 Rusko

Ruskon kunta
Vanhatie 5
21290 Rusko
rusko@rusko.fi



Lausuntopyyntöne 11.12.2024

Mielipide kaavoitusprosessista, asemakaavaluonnoksesta ja sen liitteistä, joka koskee korttelia 245

As Oy Ruskon liikekulman hallitus lausuu seuraavaa.

Korttelin kiinteistöt on eriytetty toisistaan vuonna 2023. Kaavaluonnoksessa on huomioitu pitkälti kiinteistön määräalan eriyttämisen kauppakirjassa sovituista ehdoista.

Kaavoituksessa tulee varmistaa, että rakennusala on määritelty vähintään 4 metrin etäisyydelle uudesta rajasta, jotta sovittu 8 metrin etäisyys rakennuksista toteutuu.

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.

Ruskolla 17.1.2025

As Oy Ruskon liikekulman hallitus

KOY Ruskon Keskustori

MIELIPIDE

Vanhatie 7

21290 Rusko

Ruskon kunta

Vanhatie 5

21290 Rusko

ASEMAKAAVALUONNOKSEN LAATIMINEN

Ruskon keskustan asemakaavamuutos

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 yhtiökokous 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 liikerakennusten rakentaminen.

Asemakaavaluonnoksen muiden kiinteistöjen kohdalle tulee suunnitella riittävä parkkipaikka-alue. Jos parkkipaikoille ei osoiteta kaavassa lisää aluetta, pysäköiminen rasittaa muita kiinteistöjä.

Ruskolla 15 . tammikuuta 2025

KOY Ruskon Keskustori



Antero Lähteenmäki

Hallituksen pj.