

# RUSKON KUNTA

## KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

### KAAVASELOSTUS

#### **Kaavaluonnos**

Versio 0.9



**12.11.2024**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>5</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3. Kaavan tarkoitus .....	6
1.4. Asemakaavan esitystapa .....	6
<b>2. Lähtökohdat .....</b>	<b>7</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
Alueen yleiskuvaus .....	7
Luonnonympäristö ja maisema .....	7
Rakennettu ympäristö .....	7
Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö .....	8
Maanomistus .....	9
Tekninen huolto .....	9
2.2. Suunnittelutilanne .....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	9
Maakuntakaava .....	10
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava .....	11
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava .....	13
Yleiskaava .....	13
Asemakaava .....	14
Rakennusjärjestys .....	16
Kaavan pohjakartta .....	17
Rakennuskiellot .....	17
<b>3. Suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>18</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	18
Viranomaisyhteistyö .....	18
Osalliset ja vireilletulo, valmisteluvaihe .....	18
Kaavaehdotus .....	18
Kaavan hyväksyminen .....	18

<b>4. Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>19</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	19
Mitoitus.....	19
4.2. Tavoitteiden toteutuminen .....	19
4.3. Aluevaraukset .....	20
Korttelialueet .....	20
Virkistysalueet .....	20
Liikenne- ja katualueet .....	20
4.4. Asemakaavan vaikutukset.....	20
Suhde voimassa olevaan suunnittelutilanteeseen .....	20
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	22
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	23
Asemakaavan muut vaikutukset.....	24
4.5. Ympäristön häiriötekijät.....	24
<b>5. Asemakaavan toteutus.....</b>	<b>25</b>
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	25
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	25
5.3. Toteutuksen seuranta.....	25

- LIITTEET** 1) Asemakaavan seurantalomake  
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

## **TAUSTAMATERIAALI**

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

**VERSIOHISTORIA**

0.9	Kaavaluonnos	12.11.2024	Käsitelty Ruskon kunnanhallituksessa __.__.20__ § __.

# 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 \_\_\_\_\_202\_  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet  
nähtävillä \_\_\_\_\_20\_  
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_\_\_\_20\_  
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan \_\_\_\_\_20\_

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ruskon keskustan alueella, kattaen keskeisiä keskustatoimintojen rakennuksia.

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

Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa:



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

Suunnittelualueen tarkempi sijainti on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

### 1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan 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 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

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

#### Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala 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

Suunnitteluala 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. Rakennuskannan ominaispiirteisiin kuuluvat



*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 poikkeamisluupahakemukseen 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.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita. suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee yksi kiinteä muinaisjäännöskohde, Karviainen, joka on rautakautinen kuppikivi. (mj-tunnus 704010014).

### **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 hyviin 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.

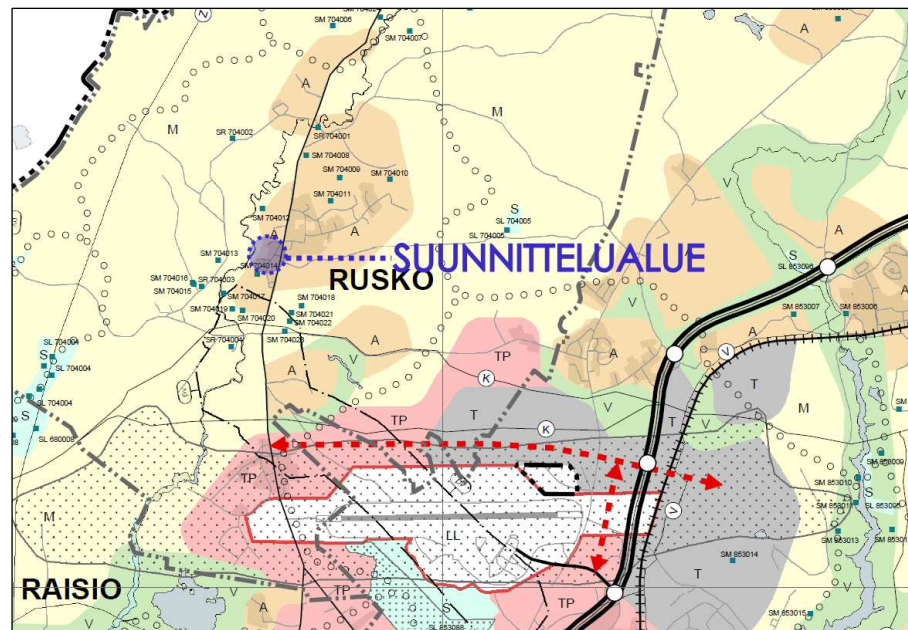
#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- 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.

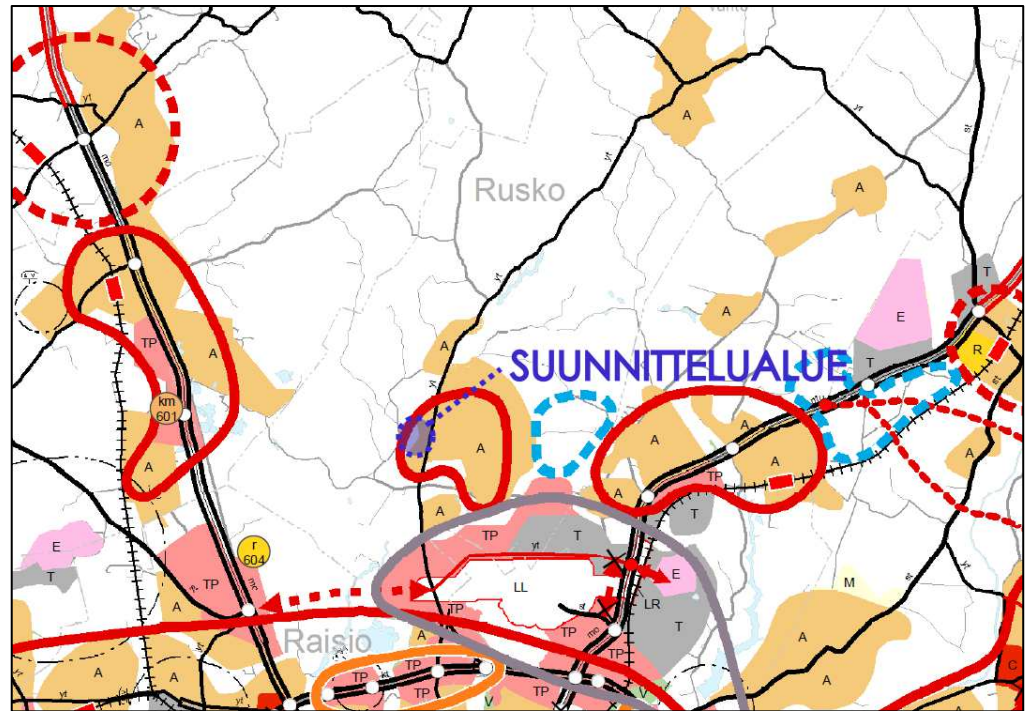
**TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE**

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

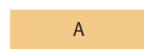
### **Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava**

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 vaihe-  
maakuntakaavasta.



#### TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajama-toimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

#### SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

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 huomioitavaa.



#### KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

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

#### SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.

Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.

Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioitavaa.

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

Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaylät on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla.

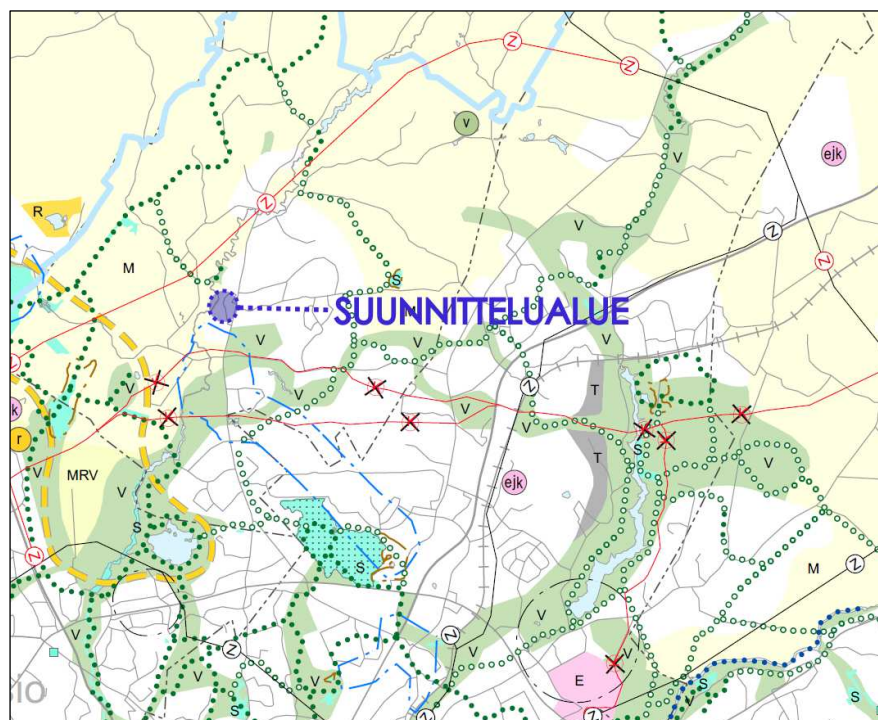
Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.

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 määräsi 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 kaavamerkinnät korvaavat Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan merkinnät.

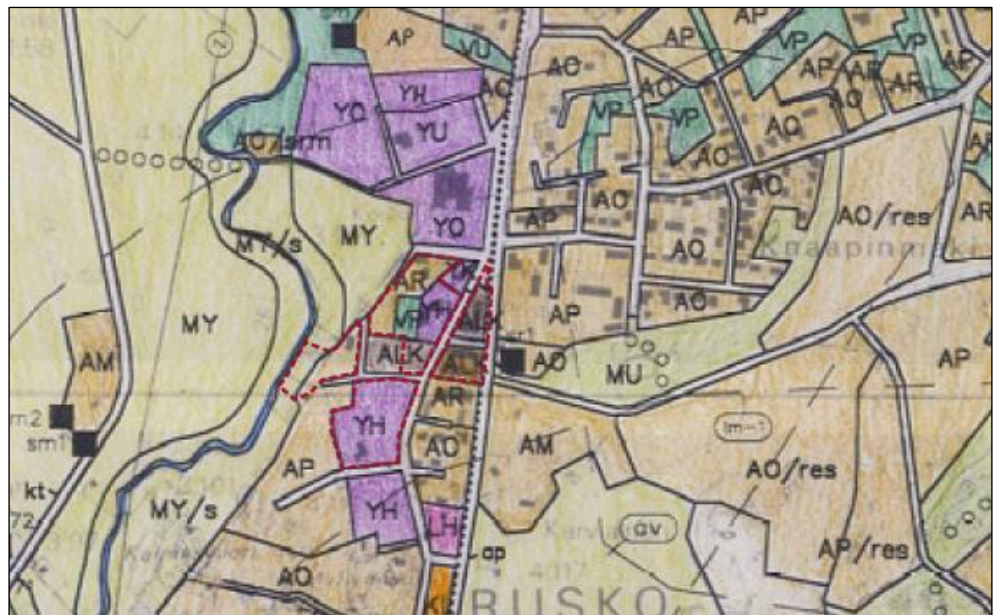
### Yleiskaava

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), asuinpienalojen 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).

Suunnittelualan likimääräinen rajaus oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa:



Ote oikeusvaikutteisesta Ruskon yleiskaava 2010:stä.

AP	Asuinolentalojen 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	Maa- ja metsätalousalue, jolla ympäristö säilytetään rakentamattomana.
Im-1	Melualueen raja. Alueella lentoliikenteen melu ylittää 55 dB kello 07-22 välisenä aikana. (kaksinkertainen liikenne vuoteen 1991 verrattuna).
==	Kokoojatietä.

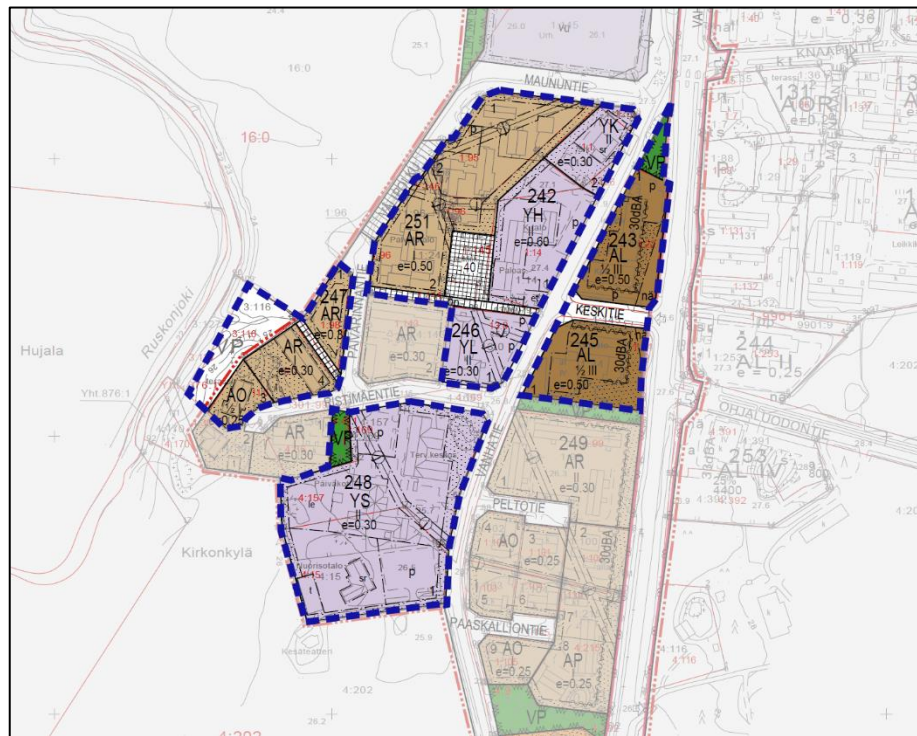
### Asemakaava

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 suunnittelualan länsireunassa on voimassa lääninhallituksen 18.1.1978 vahvistama Keskustan asemakaavan laajennus (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskavana), jossa suunnittelualue on osoitettu puistoalueeksi.

Suunnittelualan osat rajattu sinisellä katkoviivalla:



Ote Keskustan asemakaavan muutoksesta ja laajenuksesta.

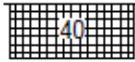
AR	RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
AO	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
AL	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
YL	JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
YH	HALLINTO- JA VIRASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
YS	SOSIAALITOINTA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



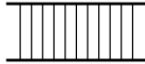
PUISTO.



JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU/TIE.



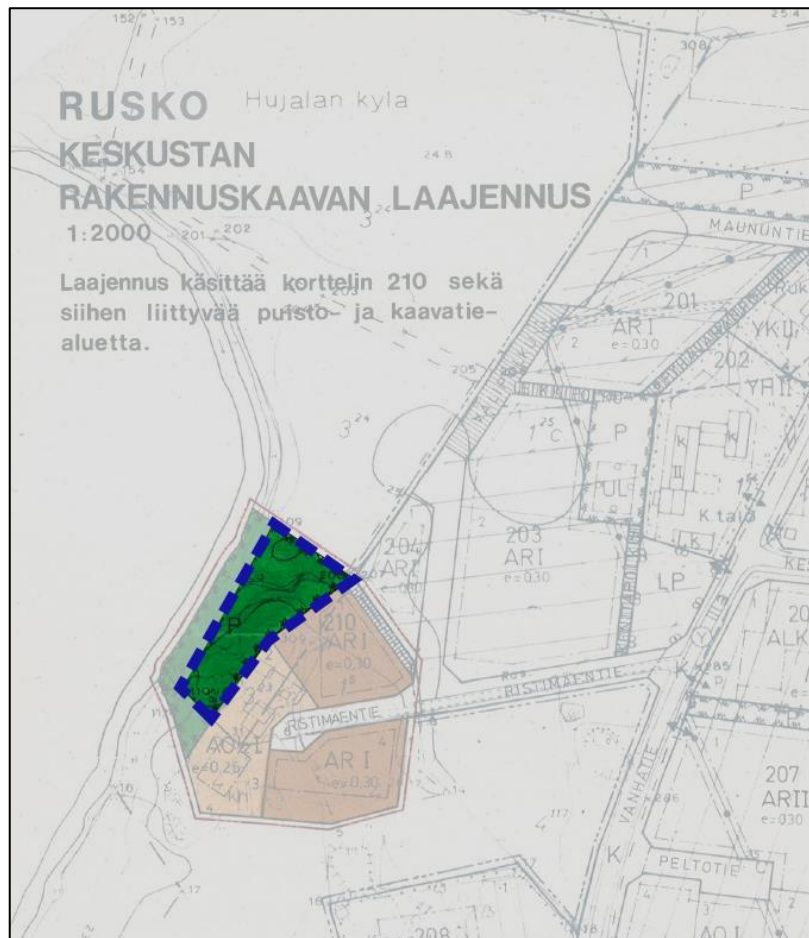
KATUAUKIO/TORI, JOLLE SAA SIOJITAA ALUEEN KÄYTTÖÄ TUKEVIA PIENEHKÖJÄ RAKENNUKSIA JA RAKENNELMIA LUVUN OSOITTAMASSA LAAJUudessa (k-m<sup>2</sup>).



JALANKULULLE VARATTU KATU/TIE.



KATU.



Puistoalue.

### Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Ruskon kunnan 1.8.2010 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Rakentamislaki, joka tulee voimaan 1.1.2025 edellyttää, että kuntien tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

### **Kaavan pohjakartta**

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta vuonna 2024. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (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 tehnyt asemakaavatyön vireilletulopäätöksen \_\_.\_\_.2024 § \_\_. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu \_\_.\_\_.2024. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä \_\_.\_\_.2024 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä \_\_.\_\_.2024 välisenä aikana.

#### Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA)

Kunnanhallitus hyväksyi \_\_.\_\_.20\_\_ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_ ja asetti kaavaehdotuksen nähtävälle \_\_.\_\_.20\_\_ väliseksi ajaksi.

#### Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISKÄSITTELYN JÄLKEEN)

## 4. Asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), 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), liikerakennusten korttelialuetta (KL), 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 1804 k-m<sup>2</sup>.

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 päiväkotitoimitus, 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.

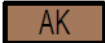
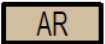
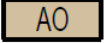



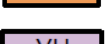

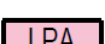

### 4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

#### Korttelialueet

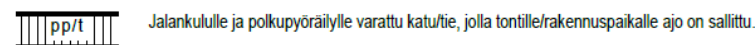
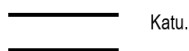
Korttelit 243, 245 ja 247 sekä osat kortteleista 242, 246 ja 248

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	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.
	Lähipalvelurakennusten korttelialue.
	Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue.
	Autopaikkojen korttelialue.

#### Virkistysalueet



#### Liikenne- ja katualueet



### 4.4. Asemakaavan vaikutukset

Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotusvaiheessa.

#### Suhde voimassa olevaan suunnittelutilanteeseen

**Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin**

Asemakaavan muutoksella muodostuu Ruskon keskusta-alueita. Kaavamuuotos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistämällä koko maan monikeskuksista verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta alueen elinvoimaa ja vahvuuksia hyödyntäen, sekä luomalla edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

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

uudelleenjärjestelmällä 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, asuinpienalojen korttelialueeksi, puistoksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ympäristö säilytetään rakentamattomana. Alueelle on lisäksi osoitettu kokoojateitä. Kaavaluonnos toteuttaa pääosin yleiskaavan tavoitteita.

### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

#### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Toteutuessaan kaavamuutos mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueille. Kaavamuutoksella 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**

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

#### **Taajamakuva**

Kaavamuutoksella ei merkittävästi muuteta alueen taajamakuva. Mahdolliset uudet rakennukset saattavat muuttaa osaltaan pienissä määrin alueen yleisilmettä.

#### **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**

Alueelta ei ole tiedossa kulttuuriympäristön arvokohteita tai 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.

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.

### **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 2 380 k-m<sup>2</sup> lisää rakennusoikeutta. Lisäksi vanhojen huonokuntoisten rakennusten purkaminen aiheuttaa ilmastopäästöjä. Uutta rakentamista on suunnitteilla pääosin Keskitien varren liikekiinteistölle sekä kunnantalolle. Lisäksi kaavan YL-korttelialueelle on rakentumassa uusi puujulkisivuinen päiväkotikoti. Ilmastopäästöjä on pyritty hillitsemään

mahdollistamalla osalle nykykäytöstä poistuvista rakennuksista uusia käyttötarkoituksia.

### **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 kaavaselostus.

### 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 \_\_.\_\_.2024

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins. YKS 742