

RUSKON KUNTA

AHOLA-OJANNON ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.1



31.8.2022

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	7
2. Lähtökohdat.....	8
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	8
Alueen yleiskuvaus	8
Rakennettu ympäristö ja palvelut	8
Luonnonympäristö	9
Muinaismuistot.....	10
Maanomistus	11
Tekninen huolto.....	11
2.2. Suunnittelutilanne.....	12
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
Maakuntakaava	13
Vaihemaakuntakaava	14
Varsinais-Suomen luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	15
Yleiskaava	17
Asemakaava	19
Muut suunnitelmat	20
Rakennusjärjestys	20
Kaavan pohjakartta.....	20
Rakennuskiellot.....	20
3. Suunnittelun vaiheet	21
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	21
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	21
Viranomaisyhteistyö.....	21
Osalliset ja vireilletulo, valmisteluvaihe	21
Kaavaehdotus	22
Kaavan hyväksyminen.....	22

4. Asemakaavan kuvaus	23
4.1. Kaavan rakenne	23
Mitoitus	23
Palvelut	23
4.2. Tavoitteiden toteutuminen	23
4.3. Aluevaraukset	24
Korttelialueet	24
Virkistysalueet	24
Liikenne- ja katualueet	24
4.4. Asemakaavan vaikutukset	24
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
Asemakaavan muut vaikutukset	26
4.5. Ympäristön häiriötekijät	26
4.6. Nimistö	26
5. Asemakaavan toteutus	27
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	27
5.3. Toteutuksen seuranta	27

- LIITTEET**
- 1) Asemakaavan seurantalomake 22.3.2022
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.8.2022
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset 31.8.2022
 - 4) Ahola-Ojannon asemakaava-alueen luontoselvitys 21.11.2021,
Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy
 - 5) Viranomaisneuvottelun 5.5.2022 muistio
 - 6) Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin 22.3.2022
 - 7) Vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin __.__.2022
(hyväksymisvaiheessa)

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	6.10.2021	Käsitelty Ruskon kunnanhallituksessa 18.10.2021 § 230.
1.0	Kaavaehdotus	22.3.2022	Käsitelty Ruskon kunnanhallituksessa 28.3.2022 § 56.
1.1	Kaavaehdotus	31.8.2022	Käsitelty Ruskon kunnanhallituksessa __.__.2022 § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

RUSKON KUNTA AHOLA-OJANNON ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavan nimi:

Ahola-Ojannon asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 1111, osaa korttelista 1110 sekä virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 1111, osa korttelista 1101 ja 1110 sekä virkistys- ja katu-
aluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä. Ruskon kunnan puolelta työtä on ohjannut rakennustarkastaja Niko Paloposki.

Käsittelyvaiheet

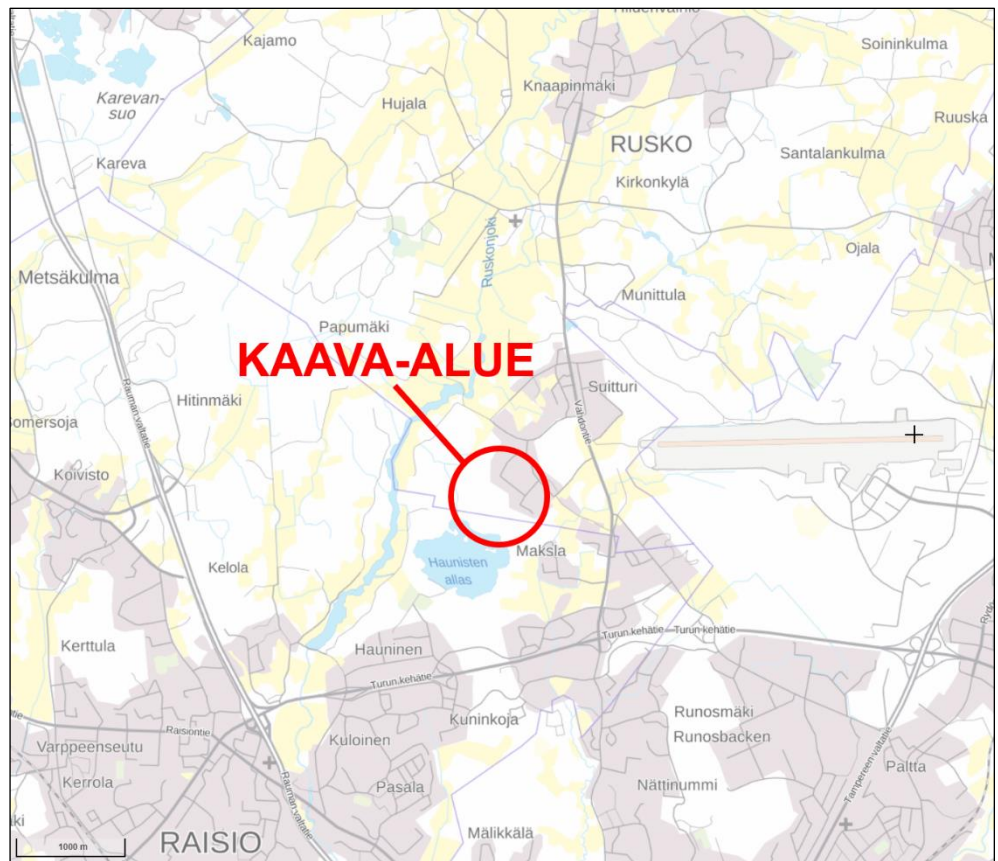
Kaavamutoksen vireilletulosta on päätetty,
osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos on hyväksytty	18.10.2021
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	25.10.-24.11.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__.-___.__.2022
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

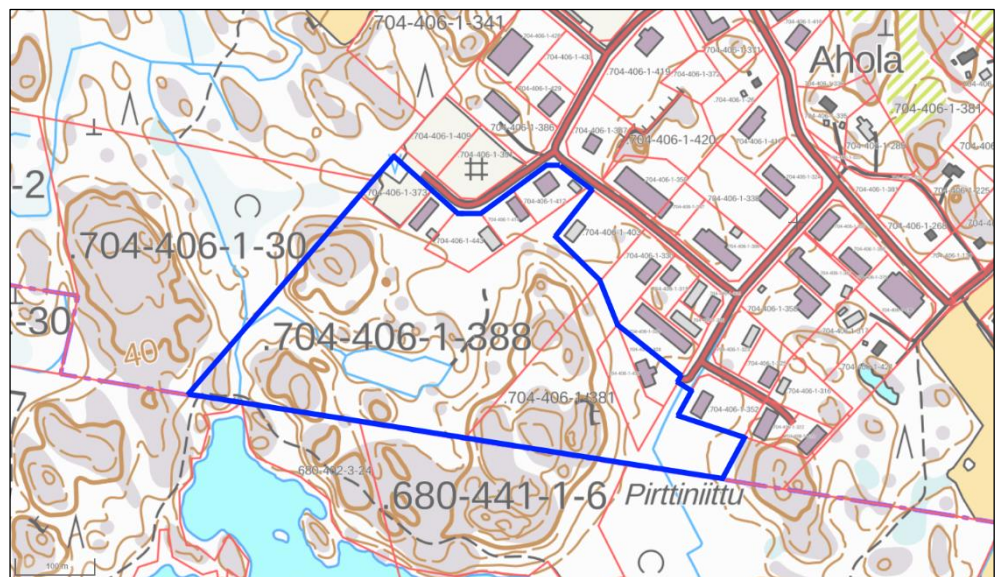
Suunnittelualue sijaitsee Ruskon kunnan eteläosassa Ahola-Ojannon teollisuusalueella noin neljä kilometriä Ruskon kirkonkylästä. Alue rajautuu pohjoispuolella nykyiseen teollisuusalueeseen ja eteläpuolella Rasion kuntarajaan. Kaava-alue on pääosin kallioista metsämaata. Suunnittelualueella on kuusi rakennettua teollisuusrakennuspaikkaa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14,6 hehtaaria.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.

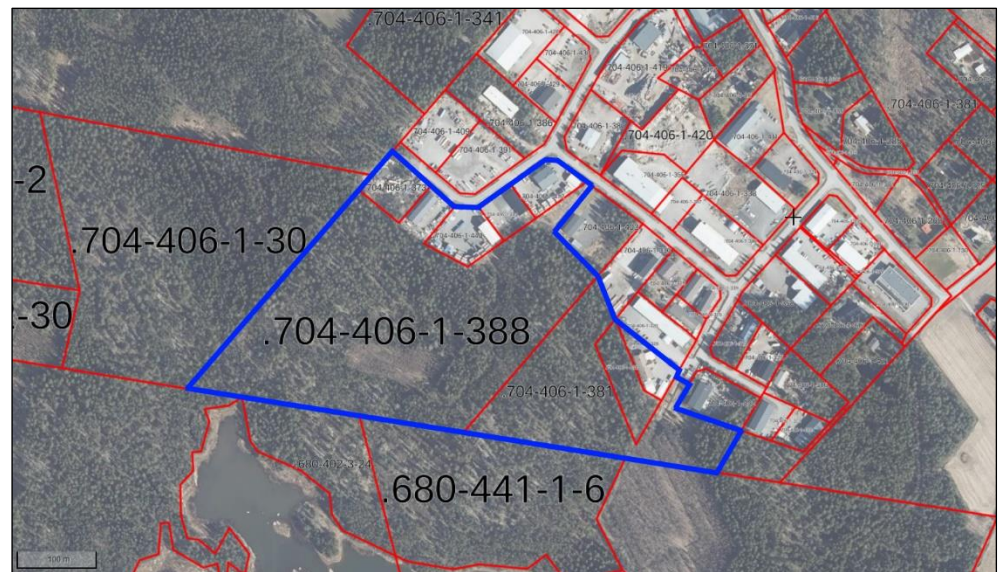


Suunnittelualan likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © Maanmittauslaitos.

Suunnittelualan likimääräinen rajaus maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



Suunnittelualan likimääräinen rajaus maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © Maanmittauslaitos.



Suunnittelualueen likimääräinen rajausta ilmakuvalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva, © Maanmittauslaitos.

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa teollisuusalueen laajentaminen suunnittelualueelle. Kulkuyhteys alueelle on suunniteltu tapahtuvan Ojannontieltä. Kaavassa huomioidaan Haunisten altaan virkistysalueen tarpeet.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on teollisuusalueeseen rajautuva kallioinen metsä-alue. Suurimmat korkeuserot ovat noin 15 metriä. Alueen eteläpuolella kuntarajan toisella puolella on Haunisten allas, joka ympäristöineen on virkistyskäytössä. Suunnittelualueella on kuusi rakennettua teollisuusrakennuspaikkaa.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14,6 hehtaaria.

Rakennettu ympäristö ja palvelut

Suunnittelualueen kiinteistöt 704-406-1-328 Ahopelto, 704-406-1-373 Perämaa, 704-406-1-412 Törmänen, 704-406-1-414 Latialiipparit ja 704-406-1-443 Ojannontie 14 ovat rakennettuja.



Teollisuusrakennuksia suunnittelualueella Ojannontien varrella.

Kaavanmuutoksella laajennetaan Ahola-Ojannon teollisuusaluetta etelään ja siten se täydentää yhdyskuntarakennetta. Kunnallistekniset verkostot rajautuvat kaava-alueeseen. Alueen itäosan läpi kulkee Raision ja Ruskon välinen jätevesilinja.

Suunnittelualueen teollisuusyrityksissä on useita työpaikkoja. Alueella ei ole asuinrakennuksia.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin kallioista metsämaata, jossa on useita 10–15 metriä korkeita mäenlakia. Alueen keskivaiheilla ja itäosassa on metsittynyttä entistä peltoa, jonka maaperä on savea. Alueelta on laadittu luontoselvitys kaavoituksen yhteydessä (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 21.11.2021). Luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä (liite 4). Luontoselvityksen mukaan alueelta ei löytynyt arvokkaita luontotyyppikohteita. Metsät ovat suurimmaksi osaksi nuoria ja puustoltaan vanhemmatkin kuviot käsiteltyjä talousmetsiä. Myöskään kalliomänniköiden puusto ei ole luonnontilaista tai sen kaltaista.

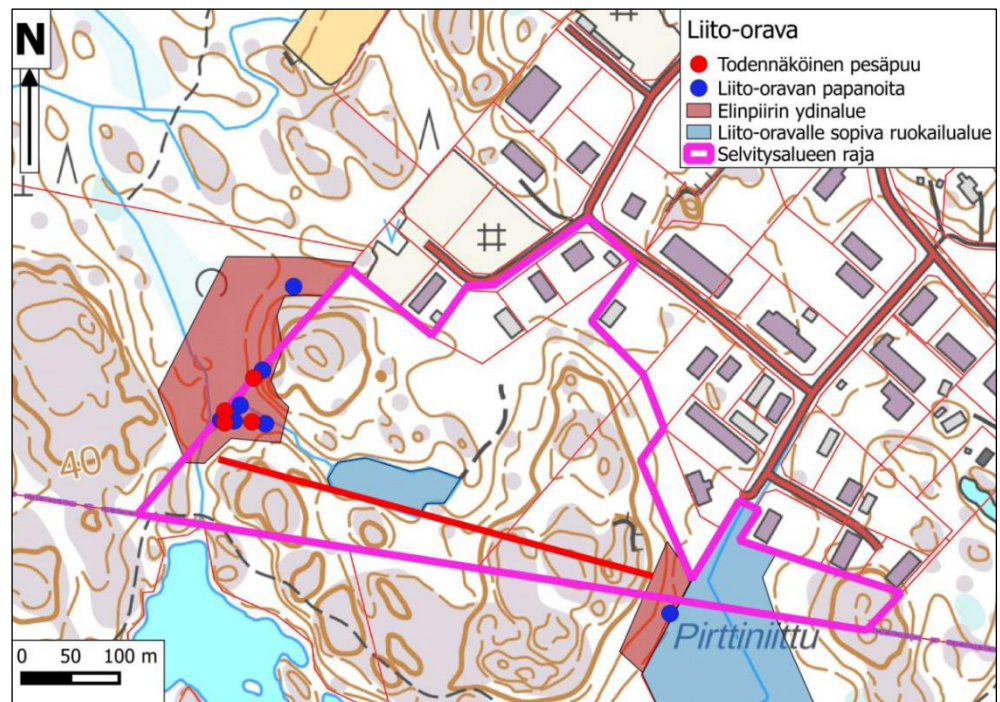


Suunnittelualue on pääosin kallioista metsämaata.



Suunnittelualueen keskivaiheilla ja itäosassa on metsittynyttä entistä peltoa.

Luontoselvityksessä suunnittelualueen länsi- ja itäosassa todettiin olevan liito-oravan elinpiirin ydinaluetta ja sijaitsevan muutama todennäköinen pesäpuu. Seuraavaan karttaan merkityt liito-oravan elinpiirin ydinalueet tulee jättää rakentamatta ja metsän tulee antaa kehittyä luonnontilassa. Myös karttaan merkityistä ruokailualueista olisi hyvä pyrkiä säilyttämään mahdollisimman suuri osa. Ydinalueiden välille tulee jättää metsäyhteys, jonka ohjeellinen sijainti on esitetty kartassa punaisella viivalla. Puustoyhteyden minimileveyden olisi hyvä olla ainakin 50 metriä, jotta myrskyt eivät kaada liiaksi puita ja jotta yhteys tarjoaa riittävää suojaa pedoilta.



Liito-oravan esiintyminen. Sijainniltaan ohjeellinen säilytettävä metsäyhteys on merkitty punaisella viivalla.

Linnuston, lepakoiden tai muun lajiston osalta ei luontoselvityksessä annettu suosituksia. Alueella ei ole viitasammakon kutupai-koiksi sopivia vesistöjä tai pienvesiä.

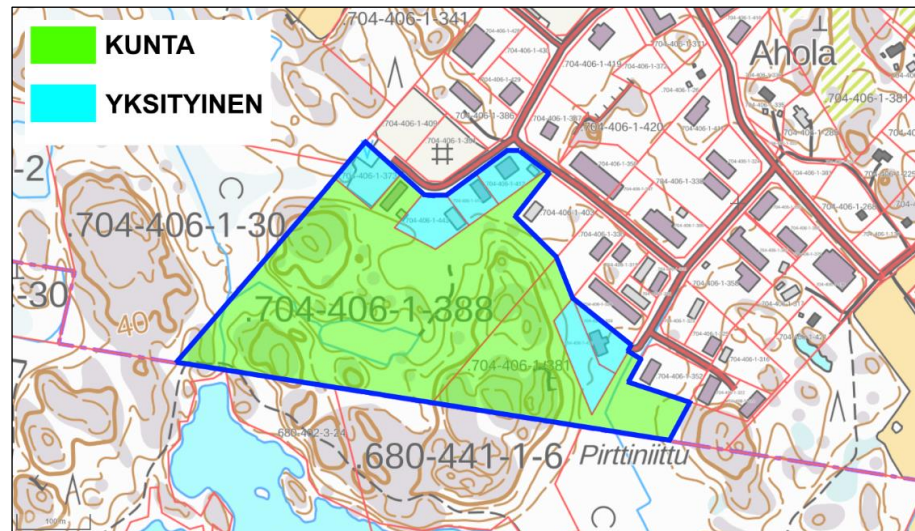
Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

Muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Muinaismuistot on selvitetty yleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 2015.

Maanomistus

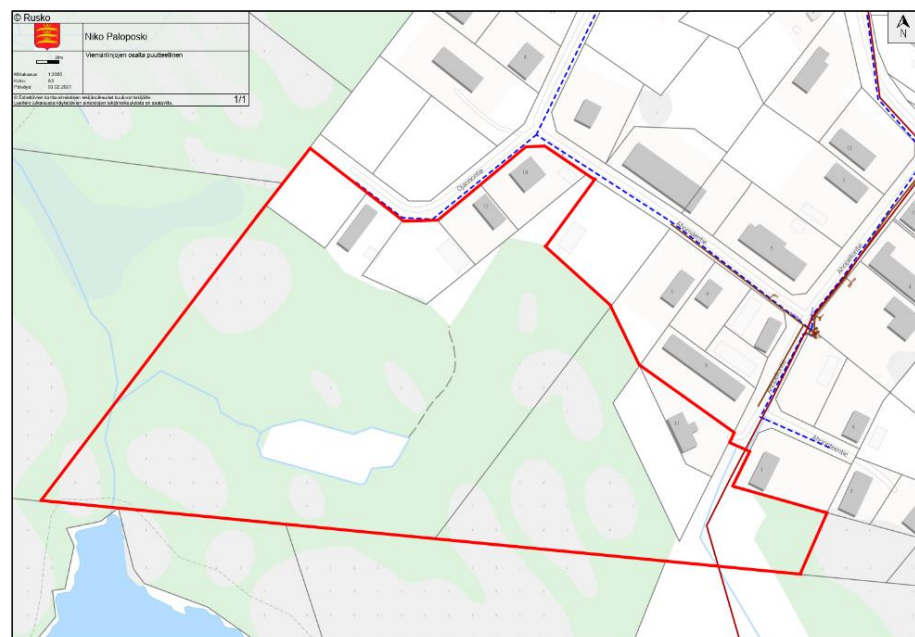
Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Nykyiset teollisuustontit ovat yksityisessä omistuksessa.



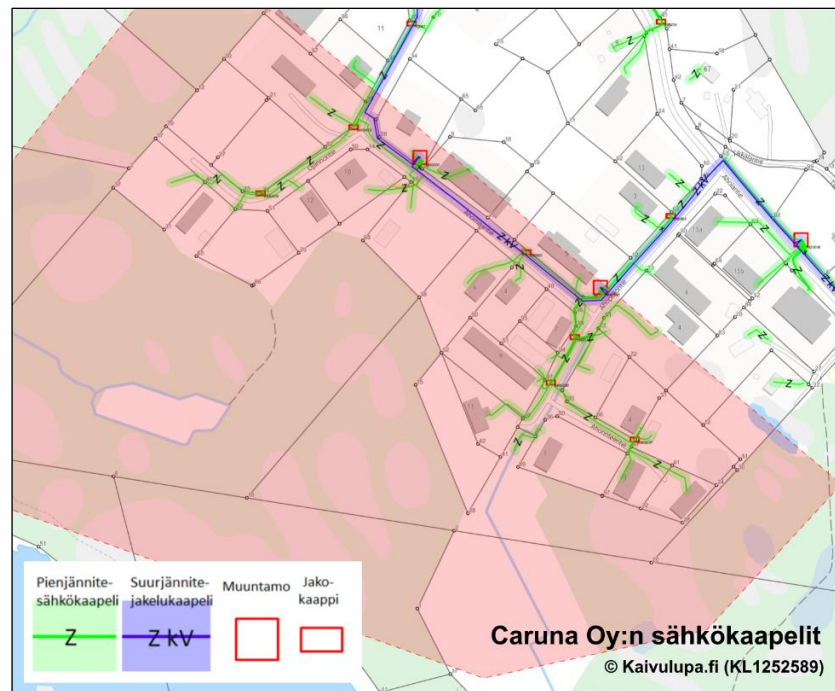
Suunnittelualueen maanomistus.

Tekninen huolto

Suunnittelualue rajautuu Ruskon vesihuolto- ja sähköverkkostoon. Vesihuollosta vastaa Ruskon vesihuoltolaitos ja sähköverkosta Caruna Oy. Alueen itäosan läpi kulkee Raision ja Ruskon välinen jätevesilinja. Muutoin teknisen huollon johtoja ei kulje suunnittelualueen läpi eivätkö ne siten rajoita alueen suunnittelua.



*Suunnittelualueen vesihuoltoverkosto (viemäriinjien osalta puutteellinen).
Lähde: Ruskon vesihuoltolaitos.*



Suunnittelualueen sähköverkosto. Lähde: Kaivulupa.fi (KL1252589).

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 vahuuksien 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.

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 työpaikka-alueeksi (TP), joka on varattu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alueeksi, ja joka voi sisältää myös pienehköjä asuntoalueita. Suunnittelumääräyksen mukaisesti alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä. Kaava-alueen eteläosa on osoitettu virkistysalueeksi (V). Suunnittelualue on kokonaisuudessaan lentomelualuetta (Lden 55 dB), jonne ei saa sijoittaa uutta asutusta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta.

TP

TYÖPAIKKA-ALUE

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

- Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

ALUEKOHTAINEN SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (Vahdontien, Ohitustien, Tampereen valtatie, Lentoasemantien ja LL-alueen rajaaman alueen sisäpuoliset TP-alueet):

- Rakentaminen tulee suunnitella niin, että se ei yksin tai yhdessä muiden hankkeiden tai suunnitelmien kanssa merkittävästi muuta Natura 2000 -alueen *Pomponrahka* vesitaloutta.

V

VIRKISTYSALUE

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.



LENTOMELUALUE Lden 55 dB

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

- Lentomelualueelle ei saa sijoittaa uutta asutusta.

- Rajoitus ei estä olevan asutuksen säilymisen kannalta välttämättömiä rakentamis- ja korjaustoimenpiteitä.

Vaihemaakuntakaava

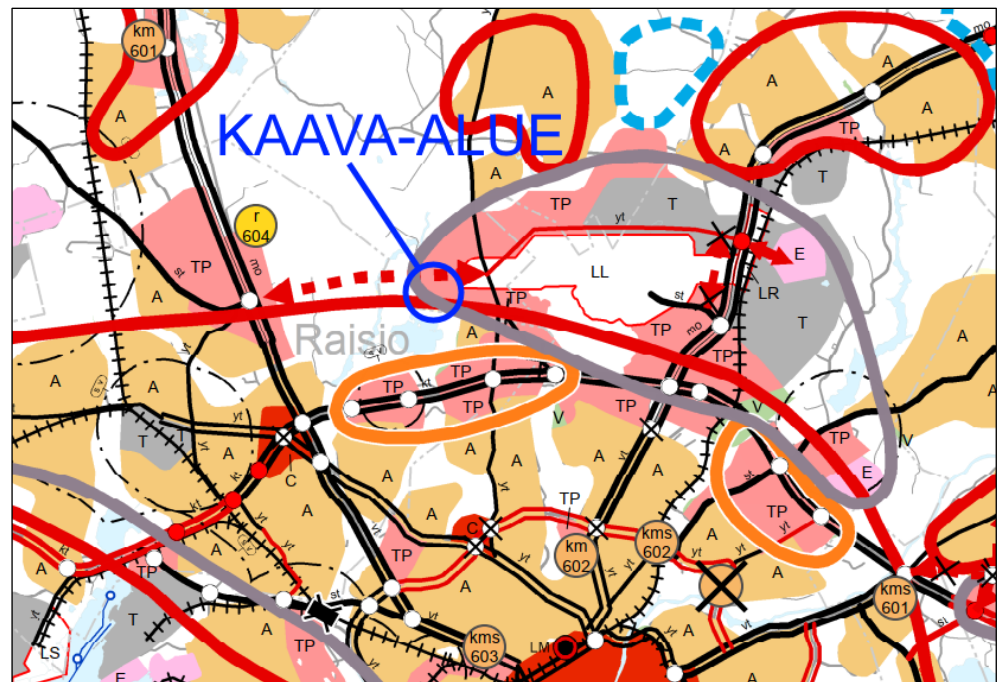
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 6.7.2020 hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyn valituslupahakemuksen.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu työpaikka-toimintojen alueeksi (TP), joka on varattu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alueeksi, ja joka voi sisältää myös pienehköjä asuntoalueita. Suunnittelumääräyksen mukaisesti alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealueeksi, joka on varattu kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäväksi, ensisijaisesti kehitettävän tuotannon alueeksi. Suunnittelumääräyksen mukaisesti suunnittelulla tulee turvata ja edistää alueen kehittymistä korkeatasoiseksi ja tehokkaaksi yritysalueeksi. Alueen suunnittelussa tulee edistää maankäytön ja kestävästi liikennejärjestelmän yhteensovittamista sekä varmistaa monipuolinen saavutettavuus ja valtakunnallisen liikenteen sujuvuus. Alueen kehittämisessä tulee huomioida pohjavesialueet sekä turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Suunnittelualueelle on vaihemaakuntakaavassa osoitettu myös tie-liikenteen yhteystarve Vahdontien ja Raumantien välille. Suunnittelumääräyksen mukaisesti maankäytön suunnittelulla ja rakentamisella ei saa tehdä mahdolltomaksi yhteyden myöhempää suunnittelua ja toteuttamista. Suunnittelualue rajautuu vaihemaakuntakaavan kaupunkikehittämisen kohdealueeseen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti vaihemaakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavasta.

- TP** TYÖPAIKKATOIMINTOJEN ALUE / KOHDE
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.
- tp** SUUNNITTELMÄÄRÄYS:
Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä
- TE** ALUEKOHTAINEN SUUNNITTELMÄÄRÄYS (Vahdontien, Ohitustien, Tampereen valtatie, Lentoesemantien ja LL-alueen rajaaman alueen sisäpuoliset TP-alueet):
Rakentaminen tulee suunnitella niin, että se ei yksin tai yhdessä muiden hankkeiden tai suunnitelmien kanssa merkittävästi muuta Natura 2000 -alueen Pomponrahka vesitaloutta.
- TE** TEOLLISUUDEN JA LOGISTIIKAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE
Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä tuotannon alue.
- TE** SUUNNITTELMÄÄRÄYS:
Suunnittelulla tulee turvata ja edistää alueen kehittymistä korkeatasoiseksi ja tehokkaaksi yritysalueeksi.
- Alueen suunnittelussa tulee edistää maankäytön ja kestävän liikennejärjestelmän yhteensovitamista sekä varmistaa monipuolinen saavutettavuus ja valtakunnallisen liikenteen sujuvuus.
- Alueen kehittämisessä tulee huomioida pohjavesialueet sekä turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.
- ← - - →** TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:
Maankäytön suunnittelulla ja rakentamisella ei saa tehdä mahdottomaksi yhteyden myöhempiä suunnittelua ja toteuttamista.

Varsinais-Suomen luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

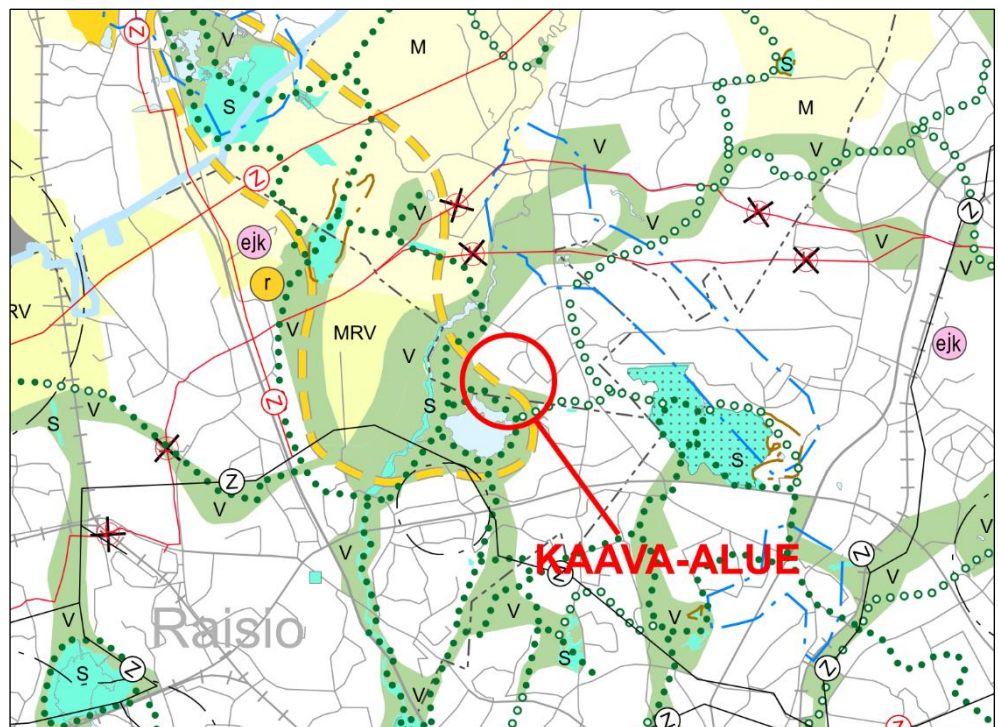
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuuston päätöksellä 14.6.2021 ja tullut voimaan maakuntahallituksen päätöksellä 13.9.2021. Luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueen

eteläosaan on osoitettu virkistysalue (V), jolla on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.

Suunnittelualan lounaiskulma Haunisten altaan ympäristössä on osoitettu matkailun, retkeilyn ja virkistymisen kehittämisen kohdealueeksi, joka on varattu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäväksi matkailun, retkeilyn ja virkistymisen kehittämisen kohdealueeksi. Suunnittelumääräyksen mukaisesti suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympäri- vuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Suunnittelualan lounaiskulmaan on osoitettu myös Haunisten altaan kiertävä olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa. Suunnittelumääräyksen mukaisesti ulkoilureitin uran ympäristöä tulee hoitaa ottaen huomioon reitin ympäristön erityispiirteet.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta.

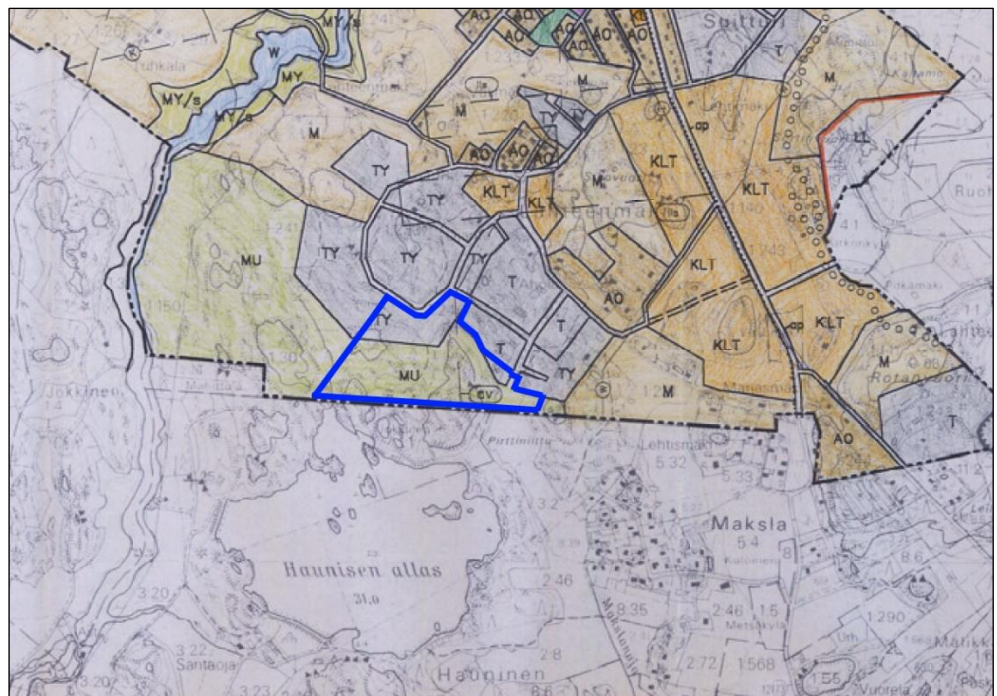
Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella maakuntakaava ei ole voimassa ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Ruskon yleiskaava 2010 vuodelta 1995 on jäänyt vahvistumatta koko suunnittelualueella. Vahvistumatta jääneessä yleiskaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on merkitystä maiseman, lähivirkistykseen ja ulkoilun kannalta (MU).

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus vahvistumattomassa yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.

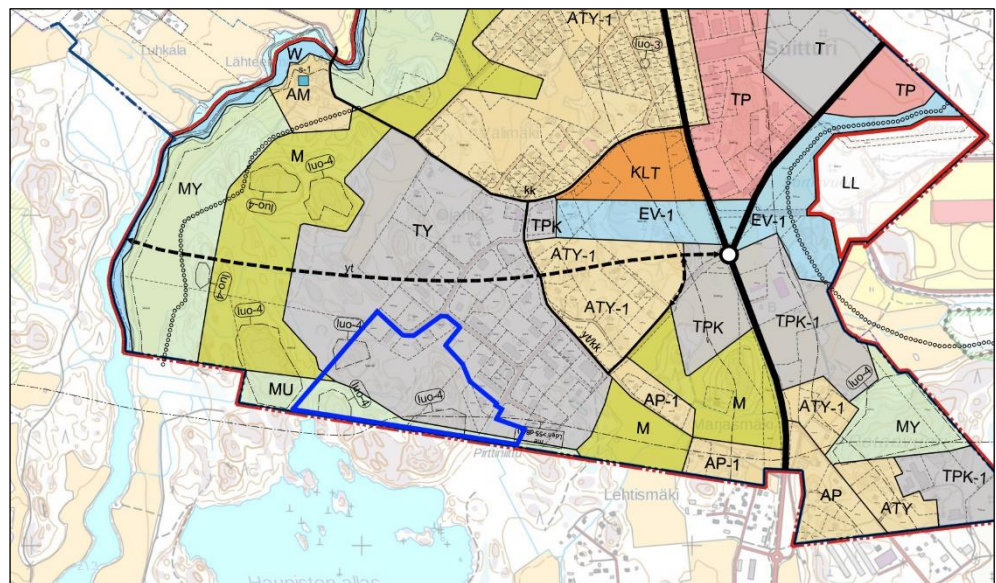


Ote vahvistumattomasta Ruskon yleiskaava 2010:n alueesta.

Suunnittelualueella on vireillä Ruskon eteläosan osayleiskaava. Yleiskaavoitus käynnistyi vuonna 2006 Turun lentoaseman ja sen lähiympäristön osayleiskaavan laatimisena Turun kaupungin ja Ruskon kunnan alueella. Ruskon kunta on jatkanut alueen suunnittelua itsenäisesti kevästä 2008 alkaen. Osayleiskaavasta on laadittu vuonna 2021 luonnos kaavaehdotukseksi, jota ei ole vielä käsitelty kunnassa. Kaavaehdotuksen luonnoksessa suunnittelualue on teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle eri-

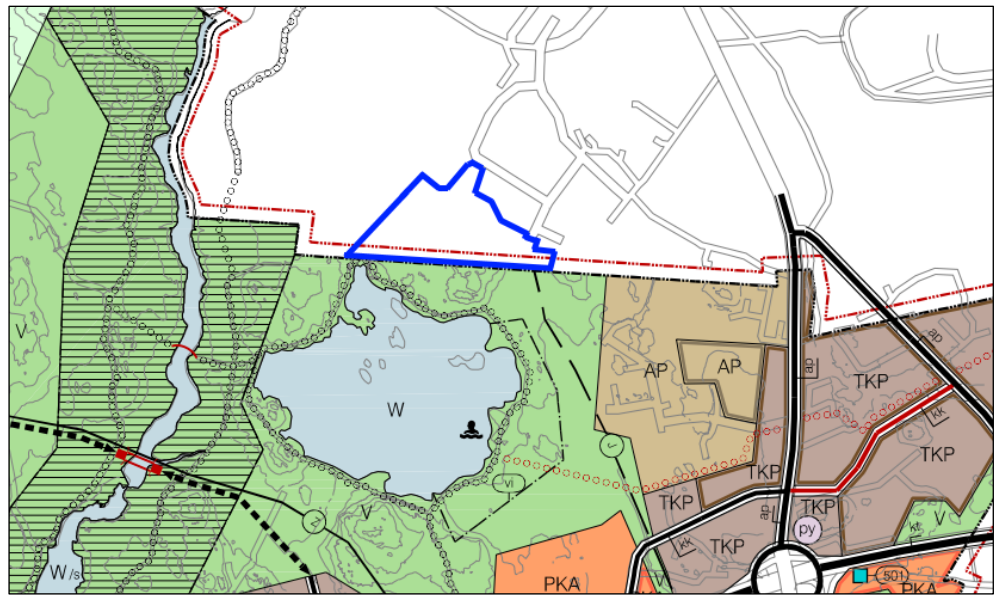
tyisiä vaatimuksia (TY), maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta (MU), sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Suunnittelualueella on myös lentoliikenteen Lden 55 dB (A):n likimääräinen laskennallinen melualue (me, Lden >55 dB(A), maakuntakaava 2004) sekä kolme luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää aluetta (luo-4, mahdollinen metsälakikohde, kalliomännikkö). Suunnittelualueen pohjoispuolella on teollisuusalueen läpi kulkeva tieliikenteen yhteystarve (yt, yhdystie).

Suunnittelualueen likimääräinen raja osayleiskaavaehdotuksessa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Ruskon eteläosan osayleiskaavaehdotuksen luonnoksesta (ei käsitelty kunnassa).

Suunnittelualueeseen rajautuvalla Raision kaupungin alueella on voimassa Raision yleiskaava 2020 (tullut voimaan pääosin 15.12.2004 ja kokonaisuudessaan 2.2.2007). Yleiskaavassa suunnittelualueeseen rajautuva osa on osoitettu virkistys- ja viheralueeksi (V) ja alueelle on osoitettu ulkoilureitti sekä Ruskon puolelle johtava maanalainen johtolinja (J, jätevesilinja).

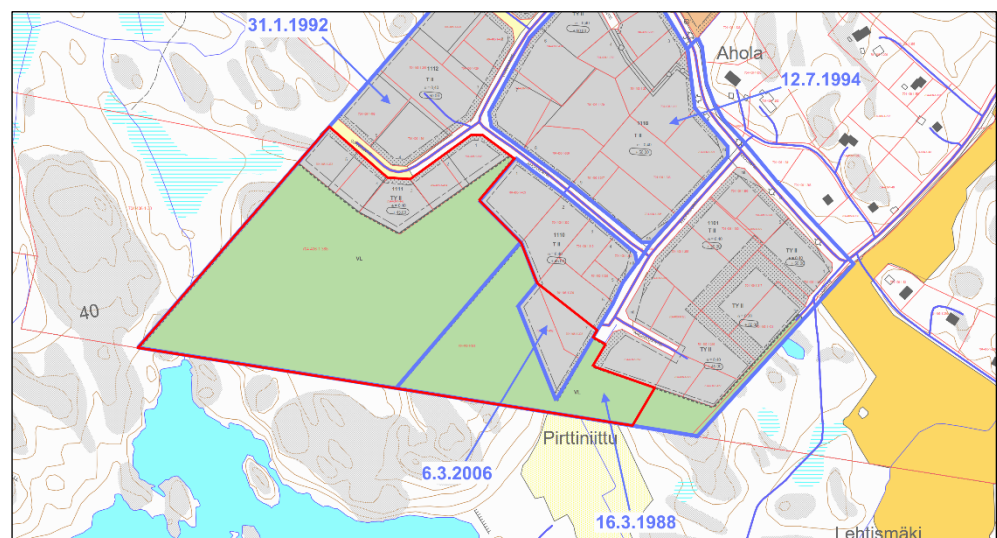


Ote Raision yleiskaava 2020:stä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa (vahvistettu 16.3.1988, 31.1.1992 ja 6.3.2006), joissa alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL), teollisuus- ja varastorakennusten kortteli- aluetta (T) sekä teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Suunnittelualueen likimääräinen raja- asema- kaavayhdistelmässä on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote asemakaavayhdistelmästä.

Muut suunnitelmat

Turun kaupunkiseudulle on laadittu Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035, joka on hyväksytty työn ohjausryhmässä 20.3.2012. Rakennemallissa suunnittelualue sijaitsee ydinkaupunkialueen rajan sisäpuolella ja on osa lentoaseman ympäristön teollisuus- ja logistiikka-alan työpaikkavyöhykettä. Ydinkaupunkialueen maankäytön muutosalueena kaava-alueella on esitetty Ojannon täydentävä työpaikka-alue (kohde 26). Liikenteen kehittämisen toimenpiteinä vuoteen 2025 mennessä on esitetty tievaraus Vahdontieltä valtatielle 8.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Ruskon kunnan 1.8.2010 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelle on vuonna 2019 laadittu kaavan pohjakartta. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty Raision kaupungin maankäyttöpalveluissa 10.1.2020.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kunnanhallitus päätti alueen kaavoittamisesta syyskuussa 2019 (KH 16.9.2019 § 155).

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Ruskon kunta. Asemakaavan muutoksella lisätään kunnan teollisuustonttivarantoa yhdyskuntarakennetta eheyttäen.

Ruskon vuoden 2019 talousarviossa on elinkeinotoimen palvelusuunnitelmassa todettu muun muassa, että mahdollistetaan omilla päätöksillä elinkeinotoiminnan monipuolistuminen ja lisääntyminen kunnan alueella esimerkiksi kaavoittamalla teollisuustontteja. Samoin talousarviossa kaavoituksen ja maankäytön tavoitteissa mainitaan uuden teollisuusalueen asemakaavan valmistelun käynnistäminen. Talousarviota laadittaessa tällä on tarkoitettu nykyiseen Aholan-Ojannon asemakaavaan rajoittuvaa noin 5–6 hehtaarin suuruista aluetta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot. Viranomaisneuvottelu järjestettiin 5.5.2022, ja sen suositukset huomioitiin jatkosuunnittelussa. Viranomaisneuvottelun muistio on selostuksen liitteenä (liite 5). Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

Osalliset ja vireilletulo, valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on tehty päätös Ruskon kunnanhallituksessa 16.9.2019 (§ 155).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ja kaavamutoksen vireilletulosta on päätetty kunnanhallituksessa 18.10.2021 (§ 230) ja ilmoitettu kunnan ilmoitustaululla sekä internetsivuilla 25.10.2021 ja Ruskolaisessa 28.10.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä (liite 2).

Kunnanhallitus hyväksyi 6.10.2021 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 18.10.2021 (§ 230) ja asetti kaavaluonnoksen nähtäville 25.10.–24.11.2021 väliseksi ajaksi.

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä kahdeksan lausuntoa ja yksi mielipide. Kaavan laatija antoi lausuntoihin ja mielipiteisiin vastineet, ja lausunnot ja mielipiteet otettiin huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Vastineyhteenveto kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on selostuksen liitteenä (liite 6).

Kaavaehdotus

Kunnanhallitus päätti palauttaa 22.3.2022 päivätyn kaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi kokouksessaan 28.3.2022 (§ 56). Päätöksen mukaisesti viranomaisneuvottelut tulee käydä ennen seuraavaa kunnanhallituksen käsittelyä, ja liito-oravaesiintymä sekä meluvallin laajennus lounaaseen tulee näyttää kaavakartalla. Lisäksi tulee tutkia, olisiko läpiajettavuus mahdollista toteuttaa esimerkiksi maanvaihdolla kiinteistön 704-406-1-403 kanssa.

Kunnanhallituksen päätös huomioitiin uutta kaavaehdotusta laadittaessa. Kunnanhallitus hyväksyi 31.8.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2022 (§ __) ja asetti kaavaehdotuksen nähtäville __.__.–__.__.2022 väliseksi ajaksi.

Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä __ lausuntoa ja __ muistutusta. Kaavan laatija antoi lausuntoihin ja muistutuksiin vastineet. Vastineyhteenveto kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on selostuksen liitteenä (liite 7).

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutos hyväksyttiin Ruskon kunnanvaltuustossa __.__.2022 (§ __).

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten kortteli- aluetta (T), teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), lähivirkistys- aluetta (VL) sekä katualuetta.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 14,6 hehtaaria.

Mitoitus

Asemakaavan muutoksella on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 38 464 k-m². Rakennusoikeutta tulee kaavamuutoksella lisää 28 287 k-m².

Alue	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)
T	7,3899	29 560
TY	2,2262	8 905
VL	3,9871	0
Katualue	0,9560	0
Yhteensä	14,5592	38 464

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

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Ruskon Ahola-Ojannon teollisuusalueen katu- ja teknisen huollon verkostoon.

4.2. Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan teollisuusalueen laajeneminen maakuntakaavan ja osayleiskaavaehdotuksen tavoitteiden mukaisesti, sekä vastataan teollisuustonttien kasvavaan kysyntään. Kaavalla osoitetaan yhdeksän uutta ohjeellista teollisuusrakennuspaikkaa, uudet Ojannonkaari- ja Ojannonkuja-nimiset kadut sekä Ahopellontie-nimisen kadun jatke.

4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 1101, 1110 ja 1111



Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue.



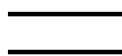
Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

Liikenne- ja katualueet



Katu.

4.4. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Ahola-Ojannon teollisuusalueen laajeneminen tuo kuntaan työpaikkoja, millä voi olla positiivinen vaikutus kunnan väestökehitykseen. Kaava-alueelle ei ole osoitettu uutta asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Kaavalla laajennetaan nykyistä teollisuusaluetta maakuntakaavan ja osayleiskaavaehdotuksen tavoitteiden mukaisesti.

Palvelut

Kaava tukeutuu Ahola-Ojannon teollisuusalueen olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavan toteutuminen lisää alueen liikennemääriä teollisuusalueen laajenemisen myötä. Toimijoista riippuen myös raskaan liikenteen määrä todennäköisesti kasvaa alueella. Liikennemäärien tarkempaa kasvua ei voida arvioida ennen kuin alueen toimijat ovat tiedossa, mutta alueelle osoitetun yhdeksän uuden rakennuspaikan vaikutus työmatkaliikenteeseen arvioidaan olevan korkeintaan noin 100 uuden työpaikan mukainen. Kaava ei aiheuta merkittäviä muutoksia liikennemääriin eikä liikennejärjestelyihin.

Maakuntakaavassa osoitettu tieliikenteen yhteystarve on osoitettu kaavan pohjoispuolelle eikä kaavalla ole vaikutusta sen rakentamiseen. Toteutuessaan uusi tieyhteys parantaisi huomattavasti alueen liikenneyhteyksiä, mutta sen toteutuminen ei ole kaavamutoksen kannalta välttämätöntä. Kulku uudelle teollisuusalueelle tapahtuu Ojannon tien kautta uutta Ojannonkaarta pitkin. Kaava-alueen kaakkoisosassa Ahopellontielle on osoitettu lyhyt jatke.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Tekninen huolto

Kaava-alue rajautuu kunnalliseen vesihuoltoverkoston sekä sähköjakeluverkoston. Vesihuollosta vastaa Ruskon vesihuoltolaitos ja sähköjakelusta Caruna Oy. Alueen itäosan läpi kulkeva Raision ja Ruskon välinen jätevesilinja on huomioitu kaavassa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Suunnittelualueen maisema ja luonnonolot muuttuvat merkittävästi, kun alueen rakentaminen alkaa. Kaavan toteuttamisen yhteydessä alue tasataan louhimalla maanpinta suurin piirtein alueelle johtavan katuverkoston tasolle (+34 metriä merenpinnasta), mikä vastaa likimäärin suunnittelualueen alinta maanpinnan tasoa. Kaavan toteutumisen myötä alue muuttuu pääosin rakennetuksi ympäristöksi.

Maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan ja osayleiskaavaehdotuksen mukainen Haunisten altaan ympäristön viheryhteys, virkistysalue ja virkistysreitti, on huomioitu kaavassa. Rakentamisalueen etäisyys altaasta on vähintään 150–200 metriä.

Alueen länsiosan rakentamisalueen eteläreunaan on osoitettu puhtaana maa-aineksen läjitysalue (et-1). Läjitysalueen ylin sallittu korkeusasema on 42,0 metriä meren pinnasta, ja korkeus maanpinnasta näin ollen korkeintaan seitsemän metriä. Läjitysalueen pituus on noin 200 metriä ja tilavuus noin 10 000–15 000 m³. Läjitysalue ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista eikä likaantumista, ja läjityksen loputtua alue tulee maisemoida. Läjitysalueen tarkoituksena on osaltaan suojata virkistysaluetta teollisuusalueen lähimiltä tonteilta, ja muodostaa läjityksen päätyttyä maisemoitava maastoon sulautettu yhtenäinen maavalli näkö- ja meluesteeksi.

Liito-oravan elinpiirin ydinalueet on osoitettu kaavakartalla luontoselvityksen suositusten mukaisesti alueen osana, jolla ympäristö säilytetään (s-1). Ydinalueiden välille on myös jätetty metsäyhteys.

Kaava-alueen hulevedet valuvat osin olemassa olevaan teollisuusalueen ojaverkostoon. Alueen eteläosan hulevedet valuvat Haunisten altaaseen. Hulevesien käsittelystä ja laadusta on määrätty kaavan yleisissä määräyksissä.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin kalliomaata, missä rakennettavuus on hyvä. Painanteissa alueen keskivaiheilla ja kaakkoisosassa on savimaata, missä rakentaminen vaatii pohjavahvistamista.

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

4.5. Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai sen lähellä ei ole häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.6. Nimistö

Alueelle osoitetaan Ahopellontie-, Ojannonkaari- ja Ojannonkuja-nimiset kadut.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole laadittu erityisiä toteutusta ohjaavia suunnitelmia. 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 __. __ 2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Jussi Jääoja
tekn.kand.