

# **TURUN KAUPUNKI**

## **AIRISNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA TURUN SATAVASSA**

### **KAAVASELOSTUS**

#### **Kaavaluonnos**

Versio 0.9



**20.3.2024**

**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 .....	5
1.4. Ranta-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 .....	9
Muinaismuistot .....	11
Maanomistus .....	11
2.2. Suunnittelutilanne .....	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	11
Maakuntakaava .....	12
Yleiskaava .....	14
Ranta-asemakaava .....	16
Rakennusjärjestys .....	16
Laaditut selvitykset .....	17
Emätilaselvitys ja mitoituskalkelma .....	18
Luontoselvitys .....	19
Kaavan pohjakartta .....	20
Rakennuskiellot .....	20
<b>3. Suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>21</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	21
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	21
Viranomaisyhteistyö .....	21
Osalliset ja vireille tulo .....	21
Kaavaluonnos .....	21
Kaavaehdotus .....	22
Kaavan hyväksyminen .....	22

<b>4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....</b>	<b>23</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	23
Mitoitus.....	23
Palvelut .....	24
4.2. Aluevaraukset .....	24
Korttelialueet .....	24
Muut alueet.....	25
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset .....	25
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	25
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	26
Taloudelliset vaikutukset .....	28
<b>5. Ranta-asemakaavan toteutus .....</b>	<b>29</b>
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	29
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	29
5.3. Toteutuksen seuranta.....	29

## LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake (virallinen lisätään Turun kaupungin toimesta)
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- 3) Kaavakartta, -merkinnät ja -määräykset
- 4) Emätilaselvitys
- 5) Luontoarvojen perusselvitys (Suomen Luontotieto Oy, 2021)
- 6) Viranomaisneuvottelun muistio 8.11.2022
- 7) Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
- 8) Vastine palautteeseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
- 9) Luontoselvityksen täydennys (lisätään ehdotusvaiheessa)
- 10) Maisemaselvitys (lisätään ehdotusvaiheessa)

## TAUSTAMATERIAALI

- Satava-Kaksikerran osayleiskaava, kaavaselostus ja liitemateriaali, Turun kaupunki
- Turun museokeskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo: Museon informaatioportaali
- Metsäkeskuksen paikkatietoaineistot

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	20.3.2024	Kaavatyön osallisten kuuleminen. Turun kaupunkiympäristölautakunta on antanut lausunnon kaavaluonnoksesta __.__.__ § __
1.0	Kaavaehdotus	__.__.2024	Käsitelty Turun kaupunkiympäristölautakunnassa __.__.2024 § __

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1. Tunnistetiedot

### **TURUN KAUPUNKI AIRISNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA**

#### **Ranta-asemakaava koskee:**

Kiinteistöjä 853-407-1-494 Airisniemi, 853-506-1-232 AIRISNIEMI, 853-506-1-301 Kalliola, 853-506-1-302 Kotkanpesä ja 853-506-1-308 Karhunpesä.

#### **Ranta-asemakaavalla muodostuu:**

Korttelit 1-5 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	29.4.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	29.4.-31.5.2023
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	__.__.-__.2024
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__. - __.__.20__
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.20__

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Turun Satavan Erikvallassa, noin 20 kilometrin päässä kaupungin keskustasta.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelutyön tavoitteena on osoittaa alueelle uutta vakituista sekä loma-asutusta luonnonympäristö ja maisemanäkökulmat huomioiden.

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella (Airiston-Pukinsalmen merimaisema). Toteutuessaan

ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan muita valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

#### **1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa**

Ranta-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 suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Ranta-asemakaavoitettava alue käsittää kiinteistöt 853-407-1-494 Airisniemi, 853-506-1-232 AIRISNIEMI, 853-506-1-301 Kalliola, 853-506-1-302 Kotkanpesä ja 853-506-308 Karhunpesä.

Suunnittelualue sijoittuu Satavan Airisniemen kärkeen.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 12 hehtaaria. Kaava-alueen todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 870 metriä. Mitoitusrantaviivaa on noin 792 metriä.

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

#### Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin kallioista metsäaluetta. Suunnittelualueen eteläosat koostuvat paikoin rakentuneista ja hoidetuista pihalueista.

Kaava-alueen maaperä koostuu pääosin kalliomaasta ja pienemmiltä osin hiekkamoreenista. (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa osa kaava-alueesta on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Osayleiskaavan liitteen mukaan alue on metsälain 10 §:n mukainen vähätuottoinen kallio, kivikko tai louhikko.

Suunnittelualueelta on laadittu hankkeen aloitusvaiheessa luontoarvojen perusselvitys (Suomen Luontotieto Oy, 2021). Perusselvityksen yhteenvedon mukaan alueelta ei havaittu selvityksen yhteydessä luonnonsuojelulain 29 §:n (9/2023 voimaan tulleen luonnonsuojelulain 64 §) mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä, vesilain tarkoittamia suojeltavia pienvesiä tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Alueen länsireunan avokalliot ja jyrkänteet täyttävät metsälain 10 § mukaisen erityisen arvokkaan elinympäristön määritelmän (vaaja- ja tuottoinen kallioalue ja jyrkänne). Satavan alueella ei esiinny liito-oravia, eikä alueen rantavyöhyke sovellu viitasammakoiden kutupaikaksi. Tutkimusalueella ei tehty lepakkohavaintoja, eikä alue ole lepakoille tärkeää saalistusmaastoa. Lepakoille sopivia talvehtimispaikkoja, kuten luolia tai syviä louhikoita ei alueella ole.

Alueen pesimälinnustoon ei kuulu lintudirektiivin liitteen I lintulajeja. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa silmälläpidettäviin lajeihin luokiteltu västäräkki pesii alueella. Alueella ei ole pysyvän pesän rakentavien petolintujen pesiä. Alue kuuluu merikotkan laajaan saalistusreviiriin, mutta lajille erityisen tärkeää saalistusaluetta ei tutkimusalue ole. Alueella ei ole perinnebiotooppeja, eikä vanhaan asutukseen viittaavaa kasvilajistoa havaittu. Vieraslajeja ei alueella havaittu. Suunnittelualueen luonnonympäristöä on kuvattu tarkemmin alueelta laaditussa luontoarvojen perusselvityksessä (liite 5).

Perusselvityksen metsälakikohteen rajausta eroaa hieman yleiskaavan metsälakikohteen (luo-alueen) rajauksesta. Alueen metsälakikohteet on myös tuoreemmissa selvityksissä inventoitu Metsäkeskuksen toimesta (Metsäkeskuksen avoimet paikkatietoaineistot).

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvityksen täydennys kevään ja kesän 2024 aikana. Selvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa.

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Airiston merimaisemaan (VAM020014). Yleiskaavassa osoitetun maisema-alueen määräyksen mukaan alueella tapahtuvan rakentamisen ja ympäristönhoidon tulee sopia alueen valtakunnallisesti merkittäviin maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennusten ja muiden rakennelmien koko, sijainti ja väriytytys tulee suunnitella siten, että rakennukset sopivat pienipiirteiseen, huvilamaiseen merenrantaympäristöön. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden huviloiden näkymistä merelle voidaan edistää puustoa harventamalla jalopuita kuitenkin säilyttäen.

Airiston merimaiseman arvo perustuu rannikon ja saariston monipuoliseen luontoon, Turkuun johtavan laivaväylän historialliseen merkitykseen, vanhaan huvila- ja kartanokulttuuriin sekä saaristolaiskalastuksen ja -maatalouden synnyttämiin elinkeinomaisemiin. Airiston merimaisemien erityistä kulttuurihistoriallista merkitystä korostavat myös Seilin hospitaalisaari sekä ranta-alueiden perinnebiotoopit. Airisto muodostaa arvokkaan maisemallisen jatkumon Saaristomeren kansallispuiston, Turun kansallisen kaupunkipuiston sekä Aurajokilaakson valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kanssa.

Suunnittelualueelta laaditaan maisemaselvitys ennen kaavaehdotusvaihetta.





Suunnittelualan maastoa.

### Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella sijaitsee suojeltu, historiallisesti, rakennushistoriallisesti sekä ympäristöllisesti arvokas Airisniemen huvila. Huvilan on rakennuttanut Brinkalan kartanon omistaja vapaaherra Max Aminoff 1915–1917. Rakennus on kaksikerroksinen, mansardikattoinen ja julkisivuiltaan keltaisen sävyiseksi rapattu.



Huvilan kanssa samaan kiinteistöön on aiemmin kuulunut myös kauas Airistolle näkyvä huvimaja ("Mutterirakennus"), jonka on suunnitellut Albert Richardsson 1939-1940. Huvila sijaitsee nykyisin toisella kiinteistöllä, joka kuuluu myös suunnittelualueeseen.





“Mutterirakennus”

Kaava-alueella sijaitsee lisäksi vuosina 1975-1977 rakennettu saunatila, vanha talonmiehen asunto, kaksi loma-asuntoa, erillispientalo sekä sauna- ja talousrakennuksia.



Rakennuskantaa kiinteistöllä 407-1-494.



Loma-asuntoja kiinteistöillä 506-1-302 sekä 506-1-308.





Rakennuskantaa kiinteistöllä 506-1-301.

Satava-Kaksikerran yleiskaavan alueelta on laadittu Turun maakuntamuseon toimesta vuonna 2005 arvokkaan rakennuskannan, ympäristöjen ja kulttuurimaisemakokonaisuuksien kartoitusta. Kartoitusalue on kattanut myös suunnittelualueen. Kartoituksessa suunnittelualueella sijaitseva, edellä kuvattu Airisniemen huvila on osoitettu rakennussuojelukohteeksi.

Kaava-alueen lähiympäristössä on runsaasti vapaa-ajan asutusta ja jonkin verran myös vakituista asutusta. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee leirikeskus.

### **Muinaismuistot**

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita.

### **Maanomistus**

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

## **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:

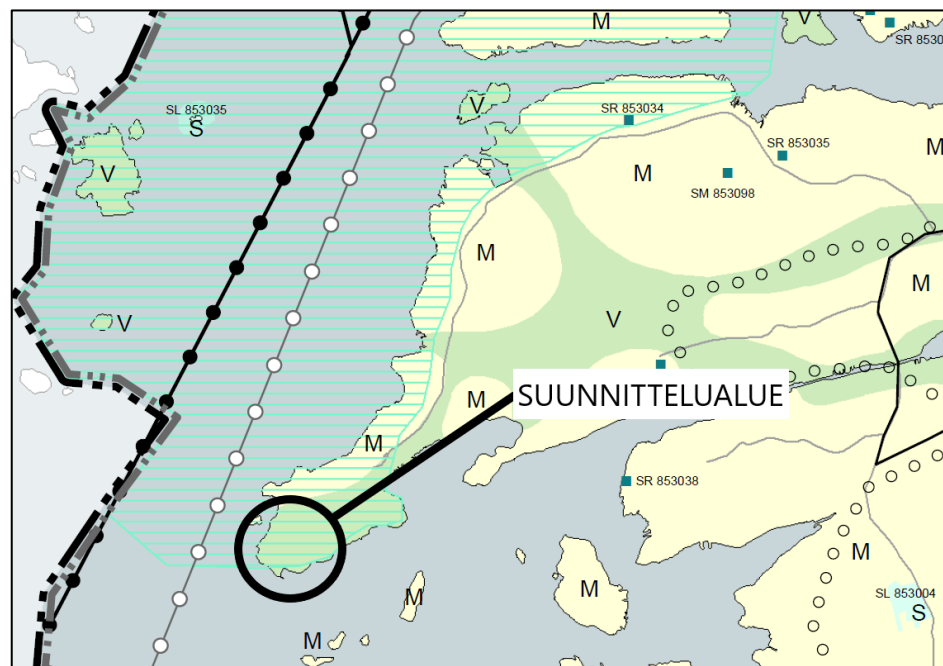
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

**Maakuntakaava**

Suunnittelualue kuuluu *Turun kaupunkiseudun maakuntakaavaan*, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 23.8.2004. Kaava on tullut voimaan ministeriön päätöksellä.

Kaava-alueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa:



Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi (virkistysalueen merkintä on kumottu ja korvattu luonnonarvojen ja -varojen vaihe-maakuntakaavassa).

Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavassa muita merkintöjä.

### Vaihemaakuntakaavat

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018. Maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle ei kohdistu kaavamerkintöjä tai -määräyksiä.

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.



Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V).

Suunnittelualue kuuluu vaihemaakuntakaavan loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 7 eli vapaata rantaa 40 % ja lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

### Maakuntakaavojen ohjausvaikutus

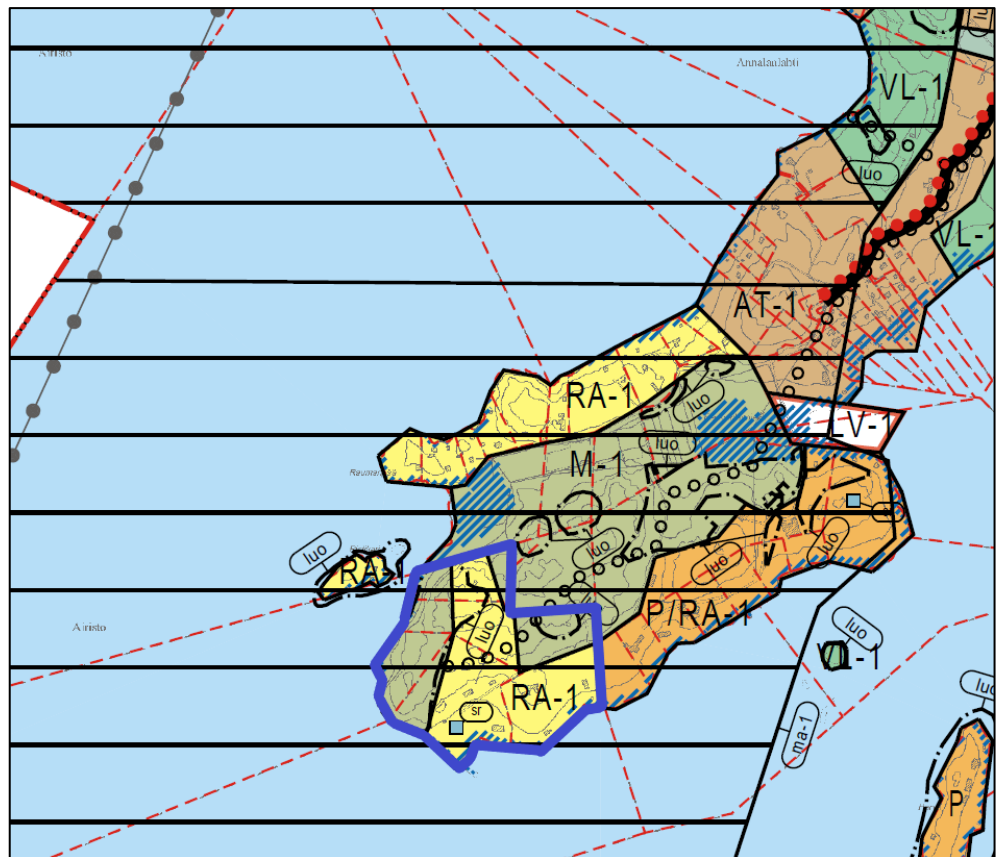
Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa.

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 9.12.2023 voimaan tullut oikeusvaikutteinen Satava-Kaksikerran osayleiskaava.

Osayleiskaavalla pyritään ohjaamaan Satava-Kaksikerran alueella erityisluvin tapahtuvaa rakentamista asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolisilla alueilla ja virkistysalueiden säilymistä mahdollisimman yhtenäisinä. Osayleiskaavassa määritellään myös se, millaiseen väestönkehitykseen varaudutaan aikaa myöten.

Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta (suunnittelualueen raja sinisellä):



Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Aluetta koskevat myös sijainniltaan ohjeellisen ulkoilureitin, valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen sekä meritulva-alueen, jolla on otettava huomioon tulvimisvaara -merkinnät.



Kaava-alueella sijaitseva Airisniemen huvila on yleiskaavassa osoitettu suojeltavaksi kohteeksi. Rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää ja rakennukseen liittyvistä luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelualuetta yleiskaavassa koskevat merkinnät ja määräykset:

RA-1

Loma-asuntoalue.

Rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Maaston ominaispiirteet ja luonnon monimuotoisuuden turvaaminen tulee ottaa huomioon.

Olemassa olevalle rakennetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala määräytyy seuraavasti:

- alle 2000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikoilla enintään 100 k-m<sup>2</sup>
- vähintään 2000 m<sup>2</sup>:n - alle 5000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikoilla enintään 150 k-m<sup>2</sup>
- vähintään 5000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikoilla enintään 250 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi saunarakennuksen enintään 25 k-m<sup>2</sup>, vierasmajan enintään 20 k-m<sup>2</sup> ja muita talousrakennuksia enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin asuinrakennuksen kanssa, eikä sillä saa olla itsenäisen vapaa-ajan asunnon tunnusmerkkejä. Rakennuspaikalla saa sijoittaa enintään kolme talousrakennusta.

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen ympärivuotiseksi asunnoksi edellyttää, että

- teiden rakentaminen, vedensaanti ja viemäröinti on järjestettävä pysyvän asumisen mukaiselle tasolle aiheuttamatta kaupungille erityisiä kustannuksia
- hälytysajoneuvoilla pääsee rakennuspaikalle tieverkkoa pitkin myös talviolosuhteissa.

Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää kantatilaselvitykseen perustuvaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m<sup>2</sup>.

(luo)

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttötöyt tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia, kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty, lukuun ottamatta puiden kaatamista osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi osoitetuilla alueilla. Alueella ei saa suorittaa sen luontoarvoja heikentäviä toimenpiteitä. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen luonnonarvojen säilyttämiseksi tai palauttamiseksi. Aluetta koskevista hankkeista tulee pyytää ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto. Luontodirektiivin liitteen IVa lajien esiintymisalueiksi luokiteltuja luo-alueita koskevista hankkeista tulee pyytää lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta. Kohteista on erillinen teemakartta ja luettelo osayleiskaavan liitteenä (luo-alueet).

M-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alueella on sallittu ainoastaan haja-asutusluonteinen sekä maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakentaminen alueelle edellyttää suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamispäätöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Hakemuksen liitteeksi tulee esittää lähiympäristön alueellinen suunnitelma, jossa huomioidaan muun muassa vesihuolto, ajotiet, pyöräily- ja ulkoilureitit, virkistystarpeet, luonnon monimuotoisuusarvot ja ekologiset käytävät, kuten hirvieläinten kulkureitit, sekä maiseman ja rakennetun ympäristön arvot.

Osayleiskaavalla osoitettujen uusien asuinrakennuspaikkojen enimmäismäärä perustuu tilan koko maapinta-alaan. Jos tila ei sisällä AT-1-kyläaluetta, uudet asuinrakennuspaikat tulee sijoittaa M-1-alueelle.

Rakentamisen tulee perustua 6.11.2017 voimassa olleeseen tilajaotukseen.

Rakennuspaikkojen muodostaminen M-1-alueelle voidaan sallia seuraavasti:

- yksi rakennuspaikka vähintään 2 hehtaarin - alle 6 hehtaarin suuruisille tiloille
- kaksi rakennuspaikkaa vähintään 6 hehtaarin - alle 10 hehtaarin suuruisille tiloille
- 10 hehtaarin ja sitä suuremmille tiloille lisäksi yksi rakennuspaikka jokaista täyttä kymmentä hehtaaria kohden.

Rakennuspaikkojen määrään sisältyvät tilan alueen AT-1-, AT-1/s-, AM-1- ja RA-1-rakennuspaikat. Rakennuspaikat on sijoitettava mahdollisuuksien mukaan olevien rakennuspaikkojen sekä rakennettujen teiden läheisyyteen. Pääsaarten ulkopuolisille saarille ja ranta-alueelle ei saa sijoittaa rakennuspaikkaa.

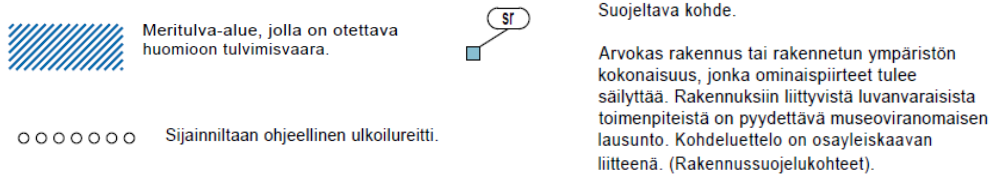
Rakennetun rakennuspaikan pinta-alaksi tulee jäädä vähintään 1500 m<sup>2</sup>. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 400 k-m<sup>2</sup>, sekä lisäksi talousrakennuksia enintään 150 k-m<sup>2</sup>.

(ma-1)

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Airiston-Pukinsalmen merimaisema. Alueella tapahtuvan rakentamisen ja ympäristönhoidon tulee sopia alueen valtakunnallisesti merkittäviin maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennusten ja muiden rakennelmien koko, sijainti ja väriyty tulee suunnitella siten, että rakennukset sopivat pienipiirteiseen, huvilamaiseen merenrantaympäristöön. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden huviloiden näkymistä merelle voidaan edistää puustoa harventamalla jalopuita kuitenkin säilyttäen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttötöyt tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia, kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty, lukuun ottamatta puiden kaatamista osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi osoitetuilla alueilla.



## YLEISMÄÄRÄYKSET:

Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen. Osayleiskaava-alue on kokonaisuudessaan suunnittelutarvealuetta. Aluerajaukset ovat ohjeellisia, eivät sijaintitarkkoja.

Rakentamisen tulee ottaa huomioon mm. saarten maiseman pienipiirteisyyttä, maastonmuodot, luontoarvot, lähiympäristön rakennettujen ympäristöjen mittakaava ja kulttuuriarvot, rakennusten näkyminen merelle, avoimen tilan rajautuminen ja muut saarten maiseman sopusointuisuuden kannalta merkittävät asiat. Rakentaminen tulee sijoittaa ensisijaisesti metsänreunaan tai metsäselänteiden alarinteisiin. Rakentamista kallioiden lakialueille tulee välttää. Rakennukset ja kulkuväylät tulee sijoittaa siten, että louhintatarve on mahdollisimman vähäistä. Rannan ja rakennuspaikan välillä on säilytettävä puustoa.

Rantasäädöksiä sovelletaan ranta-alueella, joka ulottuu vähintään 200 metrin päähän vesistöstä. Ranta-alueeseen kuuluvaksi rantavyöhykkeeksi katsotaan sellainen rannan osa, joka ulottuu pääsääntöisesti vähintään 100 metrin etäisyydelle vesistöstä ja joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi. Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat rannan kasvillisuus, maisematekijät ja maastonmuodot. Ranta-alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman maisematyölupaa. Maisematyölupaa ei kuitenkaan tarvita puiden kaatamisesta M-1-, MA-1-, MU-1- eikä MY-1-alueilla.

Vesihuolto on hoidettava vesihuoltolain sekä valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) ja ympäristönsuojelulain (527/2014) muutoksen mukaisesti.

Alavilla alueilla on otettava huomioon tulvimisvaara. Meritulvien riskialueet on merkitty kartalle Suomen ympäristökeskuksen laatiman arvioinnin perusteella. Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla rakentamisen alin lattiataso määräytyy rakennusjärjestyksen perusteella. Kaksikerranjärven rannoilla alin rakentamiskorkeus on tasolla +8,65 m, N2000 (+8,35 m, N60). Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Pohjakartalla on esitetty tilajaotus ajankohdan 6.11.2017 mukaisena.

Osayleiskaavaselostus. Tähän osayleiskaavaan liittyy selostus, jossa on esitetty kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisun perustelut sekä kuvaus kaavasta ja sen vaikutuksista. Suojelukohteiden luettelot ovat selostuksen liitteinä.

## Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

## Rakennusjärjestys

Turun kaupungin uudistettu rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021 alkaen (kaupunginvaltuuston päätös 15.2.2021 § 29).

Rakennusjärjestyksen mukaan:

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen kaksikerroksisen loma-asunnon.



Rakennuspaikalle rakennettavan asuin- ja lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 400 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kokonaisala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>. Talousrakennusten kokonaisalan enimmäisrajoitus ei kuitenkaan koske maatalouskäytössä olevia rakennuspaikkoja.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitetun asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup> ja loma-asunnon enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään kolme sen käyttötarkoitukseen liittyvää yksikerroksista talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kokonaisala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 50 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup> ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön.

Lain (MRL 14 § 4 mom.) mukaan rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

### **Laaditut selvitykset**

Kaava-alueita koskien on laadittu seuraavat selvitykset:

- Emätilaselvitys ja mitoitustalaskelma (päivitetään tarvittaessa työn aikana)
- Luontoarvojen perusselvitys 2021 (Suomen Luontotieto Oy)

Kaavatyön aikana laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanneselvitys
- Luontoselvityksen täydennys
- Maisemallinen selvitys

### **Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma**

Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma (liite 4) on laadittu 1.7.1959 tilajakotilanteen mukaan.

Emätilaselvityksessä kantatila (emätila) selvitetään pääsääntöisesti rekisteröintipäivämäärän mukaan, ellei maanomistaja esitä muuta dokumenttia, kuten kauppakirjaa leikkausajankohtaa vanhemmasta saannosta. Käytäntö on valtakunnallisesti vakiintunut.

Emätilaselvitys on laadittu erityistä varovaisuusperiaatetta noudattaen käyttäen mitoitusta 10 lay/km (loma-asuntoyksikköä/kilometri). Emätilaselvityksessä kaava-alueella sijaitsevat rakennukset on huomioitu kokonaisen loma-asuntoyksikön muodostavina, vaikka ne sijaitsisivat etäällä rantaviivasta (jolloin yleisen periaatteen mukaan ne muodostavat 0,5 lay) tai rakennuspaikalla sijaitsisi ainoastaan huvimaja (mutterimökki) tai saunarakennus sekä talousrakennuksia ilman varsinaista lomarakennusta. Emätilaselvityksen mukaan kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä kahdeksalle loma-asuntoyksikölle.

Emätilaselvitys on laadittu 8.1.2021, eli ennen 14.6.2021 voimaan tullutta Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen maakuntakaavaa sekä 9.12.2023 voimaan tullutta Satava-Kaksikerta osayleiskaavaa.

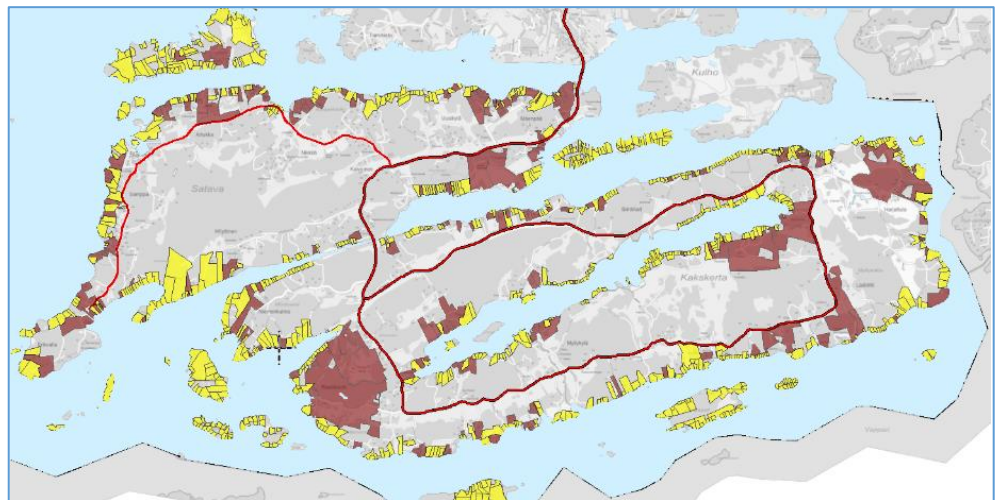
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu kuuluvaksi mitoitusvyöhykkeeseen 7: Vapaan rannan vaatimus 40 %, lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Suunnittelumääräyksen mukaan rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Satava-Kaksikerran osayleiskaavan selostuksen mukaan osayleiskaava-alueen rakentamistehokkuus on yhteensä noin 12 lay/km ja Kaksikerran pohjoisrannalla ja Satavan itäosissa tiheys nousee lähes 30 yksikköön/km.

Mikäli alueella käytettäisiin maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun nojaten yleiskaava-alueella toteutunutta keskimääräistä mitoitusta 12 lay/km, muodostuisi alueen kokonaisrakennusoikeudeksi 9,5 lay. Muualla Satavan saarella toteutunutta mitoitusta

noudattaen muodostuisi kokonaisrakennusoikeutta tätäkin enemmän.

Suunnittelualueen länsiosan rantaviiva on osayleiskaavassa esitetyn vuonna 2005 laaditun vapaan rannan kartoituksen mukaan yksityisten omistama, yli 100 metriä pitkä ranta-alue. Selostuksessa on kuitenkin mainittu, etteivät yksityisten omistamat vapaan rannan osuudet ole käytännössä jokamiehen oikeuksin saavutettavissa. Osayleiskaavan selostuksen vuoden 2016 ranta-alueen rakentamistilanne -kartassa suunnittelualue taas on kokonaisuudessaan osoitettu sekä pysyvän että loma-asumisen kiinteistöiksi. Selostuksen perusteella voidaan päätellä, että nyt osoitettavilla ympärivuotisilla tai loma-asunnoilla ei olisi merkittäviä vaikutuksia alueen virkistykseen kannalta.



Ranta-alueen rakentamistilanne 8/2016. Kartta on laadittu rekisteriaineistojen perusteella (lähde: Satava-Kakkerran osayleiskaava, kaavaselostus).

### **Luontoselvitys**

Suunnittelualueelta on laadittu hankkeen aloitusvaiheessa luontoarvojen perusselvitys (Suomen Luontotieto Oy, 2021). Perusselvityksen yhteenvedon mukaan alueelta ei havaittu selvityksen yhteydessä luonnonsuojelulain 29 §:n (9/2023 voimaan tulleen luonnonsuojelulain 64 §) mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä, vesilain tarkoittamia suojeltavia pienvesiä tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Alueen länsireunan avokalliot ja jyrkänteet täyttävät metsälain 10 § mukaisen erityisen arvokkaan elinympäristön määritelmän (vaaja- ja tuottoinen kallioalue ja jyrkänne). Satavan alueella ei esiinny liito-oravia, eikä alueen rantavyöhyke sovellu viitasammakoiden kutupaikaksi. Tutkimusalueella ei tehty lepakkohavaintoja, eikä alue ole lepakoille tärkeää saalistusmaastoa. Lepakoille sopivia talvehtimispaikkoja, kuten luolia tai syviä louhikoita ei alueella ole.

Alueen pesimälinnustoon ei kuulu lintudirektiivin liitteen I lintulajeja. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa silmälläpidettäviin lajeihin luokiteltu västäräkki pesii alueella. Alueella ei ole pysyvän pesän rakentavien petolintujen pesiä. Alue kuuluu merikotkan laajaan saalistusreviiriin, mutta lajille erityisen tärkeää saalistusaluetta ei tutkimusalue ole. Alueella ei ole perinnebiotooppeja, eikä vanhaan asutukseen viittaavaa kasvilajistoa havaittu. Vieraslajeja ei alueella havaittu.

Perusselvityksen metsälakikohteen rajaus eroaa hieman yleiskaaavan metsälakikohteen (luo-alueen) rajauksesta. Alueen metsälakikohteet on myös tuoreemmissa selvityksissä inventoitu Metsäkeskuksen toimesta (Metsäkeskuksen avoimet paikkatietoaineistot). Metsälakikohteet osoitetaan kaavakartalla tuoreimman selvityksen mukaisesti.

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvityksen täydennys kevään ja kesän 2024 aikana. Täydennys koskee erityisesti linnustonselvitystä, alueen luontotyyppikuvioita ja lepakkoselvitystä. Täydennysinventoinnin tulokset huomioidaan viimeistään kaavaehdotusvaiheessa.

### **Kaavan pohjakartta**

Turun kaupunki ylläpitää suunnittelualueelta pohjakarttaa (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

### **Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisyhteistyö on järjestetty 8.11.2022 Turun kaupungin kaupunkisuunnittelussa. Neuvottelussa esiin tulleiden näkökohtien myötä kaavan alustavaa luonnosta muokattiin ja uuden luonnoksen sisältöä käytiin läpi yhdessä kaupungin viranomaisten kanssa 25.1.2023 Turun kaupungin kaupunkisuunnittelussa. Muistiot neuvotteluista ovat liitteenä 6.

#### Osalliset ja vireille tulo

Kaavatyön osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaavan laatijana toimi dipl.ins. Olavi Ahola.

Ahola huolehti kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuuluttamisesta. Ranta-asemakaavatyön vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on kuulutettu 29.4.2023. Kaavatyön osallisille on ilmoitettu nähtävilläolosta kirjeitse.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 14.10.2022) on käsitelty Turun kaupungin kaupunkiympäristölautakunnassa 1.11.2022 § 416.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi kirjallinen mielipide osallisilta sekä Turun ympäristönsuojelun lausunto (liite 7). Kaavan laatija on laatinut vastineet saatuun palautteeseen.

#### Kaavaluonnos

Kaavaluonnosvaiheesta alkaen kaavan laatijana on toiminut dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä.

Kaavan laatija huolehtii kaavan valmistelumateriaalin (kaavaluonnoksen) nähtävilläolosta kuuluttamisesta. Kaavaluonnoksen (päiväty 20.3.2024) nähtävilläolosta kuulutetaan Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelserissä 8.4.2024. Kaavatyön osallisille ilmoitetaan nähtävilläolosta myös kirjeitse.

Kaavaluonnos pidetään yleisesti nähtävillä 8.4. - 8.5.2024 kaavan laatijan Nosto Consulting Oy:n tiloissa Turussa sekä osoitteessa [www.ranta-asemakaava.fi/projektit/turku](http://www.ranta-asemakaava.fi/projektit/turku).

Turun kaupungille ja viranomaisille on varattu mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana kaavan laatijalle.

Lisäksi kaavaluonnos on nähtävillä Turun kaupungin asiakaspalvelussa Puolalankatu 5, 2. krs. sekä osoitteessa [www.turku.fi/kaava-haku](http://www.turku.fi/kaava-haku), jos Turun kaupunki näin erikseen päättää.

### **Kaavaehdotus**

Turun kaupunkiympäristölautakunta on käsitellyt \_\_.\_\_.2024 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2024 § \_\_.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2024.

### **Kaavan hyväksyminen**

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

## 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa rakentamiselle osoitetut alueet ovat loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1, RA-2, RA-3), erillispientalojen korttelialuetta (AO-1), asuinrakennusten ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (A-1) sekä venevalkamaa (LV). Muu alue on maa- ja metsätalousaluetta (M) ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 12 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta on muodostunut noin 3,47 ha, erillispientalojen korttelialuetta noin 2,27 ha, asuinrakennusten ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta noin 0,76 ha, venevalkamaa noin 0,11 ha, maa- ja metsätalousaluetta noin 3,80 ha ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja noin 1,68 ha.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1, lisätään ehdotusvaiheessa).

#### Mitoitusrantaviiva ja vapaa rantaviiva

Kaava-alueen todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 870 metriä. Mitoitusrantaviivaa on noin 792 metriä (50 metrin murtoviivoin laskettu rantaviiva). Mitoituslaskelmassa (liite 6) on käytetty mitoituskokona 10 lay/km.

792 metrin mitoitusrantaviivasta noin 350 metriä, eli noin 44 % säilyy vapaana rantaviivana.

#### Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti:

- loma-asuntojen rakennuspaikoille (RA-1, RA-2, RA-3) yhteensä 2685 k-m<sup>2</sup> (3 x 320 k-m<sup>2</sup>, 5 x 275 k-m<sup>2</sup>, 1 x 350 k-m<sup>2</sup>)
- erillispientalojen rakennuspaikoille (AO-1) yhteensä 1350 k-m<sup>2</sup> (3 x 450 k-m<sup>2</sup>)
- Asuinrakennusten ja matkailua palvelevien rakennusten rakennuspaikoille (A-1) yhteensä 800 k-m<sup>2</sup>.
- maa- ja metsätalousalueelle, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) 75 k-m<sup>2</sup> (3 x saunarakennus 25 k-m<sup>2</sup>).
- Venevalkamaan 25 k-m<sup>2</sup> (saunarakennus).

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 935 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa aluetehokkuutta noin e=0.04.

### Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut sijaitsevat Hirvensalossa noin 11-14 kilometrin päässä suunnittelualueelta ja kattavammat palvelut Turun keskustassa noin 20 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

## 4.2. Aluevaraukset

Kaavassa on osoitettu yksi omarantainen lomarakennuspaikka ja kahdeksan ei-omarantaista lomarakennuspaikkaa, kolme omarantaista erillispientalojen rakennuspaikka sekä yksi asuinrakennusten ja matkailua palvelevien rakennusten rakennuspaikka.

### Korttelialueet

#### Korttelit 1 ja 2

**RA-1****Loma-asuntojen korttelialue.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, vierasmajan sekä enintään kolme yksikerroksista alueen käyttötarkoitusta palvelevaa talousrakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 320 k-m<sup>2</sup>. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>, vierasmajan enintään 20 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennusten enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan käyttöön on osoitettu kaavan maa- ja metsätalousalueelle ohjeellinen rakennusala saunarakennukselle.

#### Kortteli 3

**RA-2****Loma-asuntojen korttelialue.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, saunarakennuksen sekä enintään kaksi yksikerroksista alueen käyttötarkoitusta palvelevaa talousrakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 275 k-m<sup>2</sup>. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 200 k-m<sup>2</sup>, saunarakennuksen enintään 25 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala enintään 50 k-m<sup>2</sup>.

#### Kortteli 4

**AO-1****Erillispientalojen korttelialue.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunarakennuksen enintään 25 k-m<sup>2</sup>, vierasmajan enintään 20 k-m<sup>2</sup> ja yksikerroksisia talousrakennuksia yhteensä enintään 105 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 450 k-m<sup>2</sup>.

**A-1****Asuinrakennusten ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.**

Suojellun rakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 50 k-m<sup>2</sup> sekä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 800 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakennukset tulee huolellisesti sovittaa ympäristöönsä ja ympäröivään rakennuskantaan.

#### Kortteli 5

**RA-3****Loma-asuntojen korttelialue.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, vierasmajan, saunarakennuksen sekä enintään kolme yksikerroksista alueen käyttötarkoitusta palvelevaa talousrakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 350 k-m<sup>2</sup>. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>, saunarakennuksen enintään 25 k-m<sup>2</sup>, vierasmajan enintään 20 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennusten enintään 55 k-m<sup>2</sup>.



### Muut alueet

**Venevalkama.**

Alue on tarkoitettu korttelin 3 rakennuspaikkojen käyttöön.

**Maa- ja metsätalousalue.**

Jord- och skogsbruksområde.

**Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.**

Alueella rakennusoikeus ainoastaan erikseen merkityillä ohjeellisilla saunarakennuksien aloilla.

## 4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDESSÄ)

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Kaavassa osoitetaan 13 uutta rakennuspaikkaa, joista kuudella sijaitsee jo toteutunutta rakentamista.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Kaava-alueen läheisyydessä on pääosin vapaa-ajan asutusta sekä ympärivuotista asutusta. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee myös leirikeskus.

Kaava-alue sijaitsee hyvien tieyhteyksien päässä. Kaavaratkaisulla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Kaavassa osoitetaan yhdeksän loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista yksi osoitetaan omarantaisena (RA-3), ja joista kahdeksan osoitetaan ei-omarantaisina rakennuspaikkoina, jotka lähimmillään sijaitsevat noin 60 metrin päässä rantaviivasta (RA-1, RA-2). Kolmelle ei-omarantaiselle lomarakennuspaikalle osoitetaan lisäksi rakennusoikeus saunarakennukselle kaavan maa- ja metsätalousalueelle (M-2). Viidelle ei-omarantaiselle lomarakennuspaikalle osoitetaan yhteiskäyttöinen venevalkama (LV). Lisäksi kaavassa osoitetaan kolme omarantaista erillispientalon rakennuspaikkaa (AO-1) ja yksi omarantainen asuinrakennusten ja matkailua palvelevien rakennusten rakennuspaikka (A-1).

Lomarakennuspaikkojen ei-omarantaisuudesta huolimatta suurin osa rakennuspaikoista sijaitsee kuitenkin laissa tarkoitettulla ranta-alueella.

#### **Palvelut**

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

## **Liikenne**

Kaavan toteutuminen lisää todennäköisesti autoliikenteen määrää lähialueella vähäisesti. Pääasiassa liikenne lisääntyy kesäaikaan.

## **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kaava-alueella sijaitseva Airisniemen huvila sekä huvilan kanssa samaan kiinteistöön kuulunut huvimaja (mutterimökki) on osoitettu kaavassa suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-1, sr-2). Kaavassa on huomioitu rakennetun kulttuuriympäristön sekä maisemallisen ilmeen säilyminen kaava-alueella kaavan toteutumisen jälkeenkin.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

## **Virkistys**

Kaavassa osoitetaan yhtenäisiä maa- ja metsätalousalueita, joten alueelle jää kaavan toteutumisen myötä edelleen virkistykseen soveltuvaa rantaviivaa.

## **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaava-alue kuuluu osaksi valtakunnallisesti arvokasta Airiston merimaisema-alueita.

Airiston merimaiseman maisemakuva vaihtelee sisäsaariston kaapeista salmista laajoihin merellisiin näkymiin, jota luonnehtivat avonaiset vesialueet sekä pienet mutta paikoitellen korkeat ja jyrkkärantaiset kalliosaaret ja -luodot. Airiston maisemat hahmottuvat parhaiten mereltä käsin, mutta myös monien saarien ranta- ja mäkimailta aukeaa avaria näkymiä vivahteikkaaseen ja monipuoliseen merimaisemaan.

Maisema-alueen rannoilla sijaitsee suhteellisen runsaasti olemassa olevaa loma-asutusta, eikä uutta rakentamista ole nähty maisema-alueella haitallisesti maisemaa muuttavana tekijänä. Osa kaava-alueella olemassa olevista rakennuksista myös osaltaan edustaa maisema-alueen yhtenä arvonakin luokiteltua huvila- ja kartanokulttuuria. Uusien rakennusten on kuitenkin syytä sopeutua perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan.

Kaava-alueen rakennuspaikkojen rakentamiselle sallitut alat on pyritty osoittamaan ensisijaisesti metsäisille alueille, joissa rakennuk-

set eivät tarpeettomasti erotu ympäristöstään. Avoimet kallioalueet on pyritty jättämään pääosin rakentamattomiksi. Uudet rakennuspaikat tulevat näkymään alueen maisemassa jonkin verran, mutta yleisillä kaavamääräyksillä varmistetaan, että rakennukset sopeutuvat mahdollisimman hyvin alueen perinteisiin piirteisiin. Rakennuspaikoilla tulee lisäksi kaavamääräysten mukaan säilyttää maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaava-alueelle jää kaavan voimaantumisen jälkeenkin riittävästi yhtenäistä, rakentamatonta rantaviivaa.

Kaava-alueelta havaitut metsälain 10 §:n mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, vähätuottoiset kallioiden on osoitettu kaavakartalle Metsäkeskuksen paikkatietoaineistojen mukaisesti. Metsälain 10 a §:n mukaan erityisen tärkeissä elinympäristöissä voidaan tehdä varovaisia hoito- ja käyttötoimenpiteitä, joissa elinympäristöjen ominaispiirteet säilytetään tai niitä vahvistetaan. Toimenpiteissä on säilytettävä elinympäristölle erityinen vesitalous, puuston rakenne, vanhat ylispuut, kuolleet ja lahot puut sekä otettava huomioon kasvillisuus, maaston vaihtelevaisuus ja maaperä.

Erityisen tärkeissä elinympäristöissä ei saa tehdä uudistushakuita, metsätietä, kasvupaikalle ominaista kasvillisuutta vahingoittavaa maanpinnan käsittelyä, ojitusta, purojen ja norojen perkausta eikä käyttää kemiallisia torjunta-aineita.

Osoittamalla metsälain 10 §:n mukaiset luonnon erityisen tärkeät elinympäristöt kaavakartalla luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina (luo-1) ja rajaamalla alueet rakentamiselle sallittujen alueiden ulkopuolelle varmistetaan alueiden säilyvyys elinvoimaisena myös tulevaisuudessa. Metsälain 10 §:n mukaisen suojelukohteen aluerajausta tarkennetaan kaavakartalle, kun luontoselvityksen täydennys on kaavaehdotusvaiheessa käytettävissä. Kaavaehdotusvaiheessa huomioidaan myös muut mahdolliset luontoselvityksen täydennyksessä annettavat maankäyttösuositukset.

### **Tulvariskit**

Suunnittelualueelta on laadittu yleispiirteinen rannikkoalueen meritulvakartta, jossa on esitetty kerran sadassa vuodessa (1/100a) tapahtuvan harvinaisen meritulvan tulvariskialue sinisellä sävyllä (kartta päivitetty 14.11.2017).



Lähde: Tulvakeskus, Tulvakarttapalvelu

Kaavassa osoitetut uudet rakennusalat on pyritty sijoittamaan korkeusasemiltaan turvallisesti tulvariskialueiden yläpuolelle. Olemassa olevia saunarakennuksia sijoittuu osittain 1/100a tulvariski-alueelle.

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

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

### **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus on hyvä.

### **Taloudelliset vaikutukset**

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

## 5. Ranta-asemakaavan toteutus

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

### 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Turun kaupunki.

Turussa \_\_.\_\_.2024

#### Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen  
dipl.ins. YKS 742

Iiris Hongisto  
rakennusarkkitehti