

TURUN KAUPUNKI

AIRISNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA TURUN SATAVASSA

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 1.0



~~20.3.2024~~ 28.3.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	10
Muinaismuistot	12
Maanomistus	12
2.2. Suunnittelutilanne	13
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
Maakuntakaava	13
Yleiskaava	16
Asemakaava	19
Rakennusjärjestys	19
Laaditut selvitykset	21
Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma	21
Luontoselvitys	25
Maisemaselvitys	31
Arkeologinen inventointi	32
Kaavan pohjakartta	33
Rakennuskiellot	33
Tekninen huolto	33
3. Suunnittelun vaiheet	34
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	34
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	34
Viranomaisyhteistyö	34
Osalliset ja vireille tulo	34

Kaavaluonnos	35
Kaavaehdotus	38
Kaavan hyväksyminen	38
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	39
4.1. Kaavan rakenne	39
Mitoitus.....	39
Palvelut	41
4.2. Aluevaraukset	41
Korttelialueet	41
Muut alueet.....	42
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset	42
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	42
Vaikutukset maisemaan.....	44
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	46
Vaikutukset yleiskaavan toteuttamiseen	48
Vaikutukset ilmastoon	49
5. Ranta-asemakaavan toteutus	50
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	50
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	50
5.3. Toteutuksen seuranta.....	50

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) Arkeologinen inventointi (Heilu Oy, 2024)
- 10) Luontoselvityksen täydennys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2025)
- 11) Maisemaselvitys (Arkkitehtuuritoimisto OLARK Oy, 2025)
- 12) Ohjeellinen jakosuunnitelma

TAUSTAMATERIAALI

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Alustava kaa- valuonnos	20.3.2024	Kaavatyön osallisten kuuleminen.
1.0	Kaavaluonnos	28.3.2025	Kaavatyön osallisten kuuleminen. Käsitelty Turun kaupunkiympäris- tölautakunnassa __.__.2025 § __
1.1	Kaavaehdotus		

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 AIRIS-
NIEMI, 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 Lappa-
lainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	29.4.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
on ollut nähtävillä	29.4.–31.5.2023
Alustava kaavaluonnos on ollut nähtävillä	8.4.–8.5.2024
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	__.__.-__.__.2025
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__.-__.__.20__
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.20__

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Turun Satavan Erikvallassa, noin 20 kilo-
metrin päässä kaupungin keskustasta, lähellä Paraisten ja Naanta-
lin kuntarajoja.

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. Mitoituksessa huomioidaan alueelta laaditut selvityk-
set.

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 (nyk. alueidenkäyttölaki) 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 765 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 luontotyyppejä, vesilain tarkoittamia suojeltavia pienvesiä tai uhanalaisia luontotyyppejä. Alueen länsireunan avokalliot ja jyrkänteet täyttävät metsälain 10 §:n mukaisen erityisen arvokkaan elinympäristön määritelmän (vajaatuottoinen 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).

Alueen luontotietoja täydennettiin laatimalla päivitetty luontoselvitys kevään ja kesän 2024 aikana (FM (biologi) Turkka Korvenpää, Luonto- ja Ympäristötutkimus Envibio Oy, loppuraportti 18.3.2025). Uuden luontoselvityksen tarkoituksena oli luotettavasti kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutuksia maankäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus.

Päivitetyssä luontoselvityksessä alueella havaittiin melko runsaasti pohjanlepakoita. Selvitysalueella ei ole viitasammakon kutupaikoiksi sopivia pienvesiä, eikä liito-oravalle sopivia metsiä. Alueelta ei ole havaintoja muistakaan EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajeista tai uhanalaisista lajeista (eräitä lintuja lukuun ottamatta), eikä niitä havaittu tässä luontoselvityksessäkään. Kaava-alueelle sijaitsee kaksi edustavaa, vanhaa kalliomännikköä, jotka ovat metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä ja täyttävät Metso-kriteerit (luokka I). Nämä kalliomänniköt suositellaan jätettäväksi rakentamatta.

Luontoselvitystä on kuvattu tarkemmin kappaleessa 2.2. *Luontoselvitys*.

Maisema

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Airiston merimaisemaan (VAM020014). Yleiskaavassa osoitetun maisema-alueen määräyksen mukaan alueella tapahtu-

van rakentamisen ja ympäristönhoidon tulee sopia alueen valtakunnallisesti merkittäviin maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennusten ja muiden rakennelmien koko, sijainti ja väritys 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 hospitaalisaaari sekä ranta-alueiden perinnebiotoopit. Airisto muodostaa arvokkaan maisemallisen jatkumon Saaristomeren kansallispuiston, Turun kansallisen kaupunkipuiston sekä Aurajokilaakson valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kanssa.



Suunnittelualueen maastoa.

Alueelta on laadittu maisemaselvitys 28.3.2025 (Arkkitehtuuritoimisto OLARK Oy). Maisemaselvityksen tavoitteena oli kuvata suunnittelualueen maiseman nykytilaa, ominaispiirteitä sekä maiseman arvotekijöitä, ja arvioida hankkeesta aiheutuvia maisemavaikutuksia. Selvityksessä on painotettu maiseman tarkastelua visuaalisesta näkökulmasta. Selvitys on selostuksen liitteenä (liite 11).

Kaava-alueen ja lähiympäristön maisemakuva on kallioisten ja paikoin jyrkkäpiirteisen rantakallioiden ja metsäisten saarien muodostamaa merimaisemaa, joka on luonteeltaan mosaiikkimaista. Meri hallitsee maisemakuvaa, ja merestä kohoavat saaret, joiden metsäiset ja paikoin jyrkkäpiirteiset kallioiset ranta-alueet rajaavat maisemaa.

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 ("Mutteri"), jonka on suunnitellut Albert Richardsson 1939-1940. Huvimaja sijaitsee nykyisin toisella kiinteistöllä, joka kuuluu myös suunnittelualueeseen.



"Mutteri"

Kaava-alueella sijaitsee lisäksi vuosina 1975-1977 rakennettu loma-asunto (saunatila), vanha talonmiehen asunto (paritalo), 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 kartoitukset. Kartoitusaluetta on kattanut myös suunnittelualue. Kartoituksessa suunnittelualueella sijaitseva, edellä kuvattu Airisniemen huvila on osoitettu rakennussuojelukohteeksi.

Kaava-alueen lähiympäristössä on runsaasti vapaa-ajan asutusta ja jonkin verran myös vakituista ympärivuotista asutusta. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Turun ja Kaarinan Seurakuntayhtymän omistama leirikeskus.

Muinaismuistot

Alueelta on laadittu arkeologinen inventointi vuoden 2024 aikana. Inventointiraportti on selostuksen liitteenä (liite 9). Hankealueelta ei tunnettu arkeologisia kohteita ennen inventointia eikä inventoinnissa paikannettu aiemmin tuntemattomia arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.

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

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

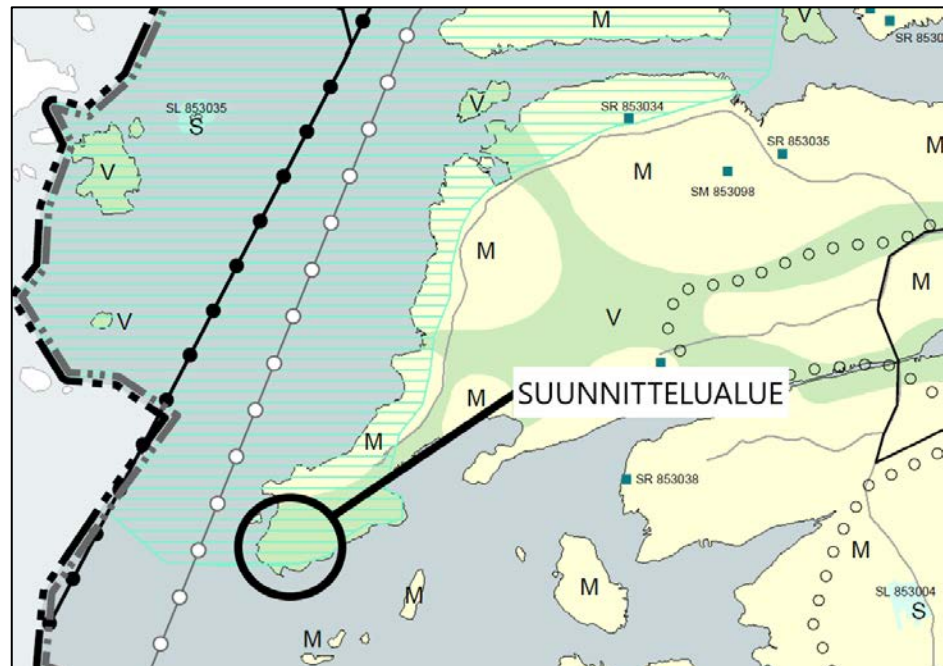
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

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). Suunnittelumääräyksen mukaan suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavassa muita merkintöjä.



KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

- Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.

Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

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 kaava-merkintöjä tai -määräyksiä.

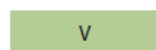
Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.



Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V).

Suunnittelualue kuuluu vaihemaakuntakaavan loma-asutuksen mitoitusalueeseen 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-kohdemarkinnat.



VIRKISTYSALUE / -KOHDE

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

⑦

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. 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.

⑦

Vapaata rantaa 40%, lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.1.2025 kuuluttaa vireille vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan, ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.2.–23.3.2025.

Maakuntakaavojen ohjausvaikutus

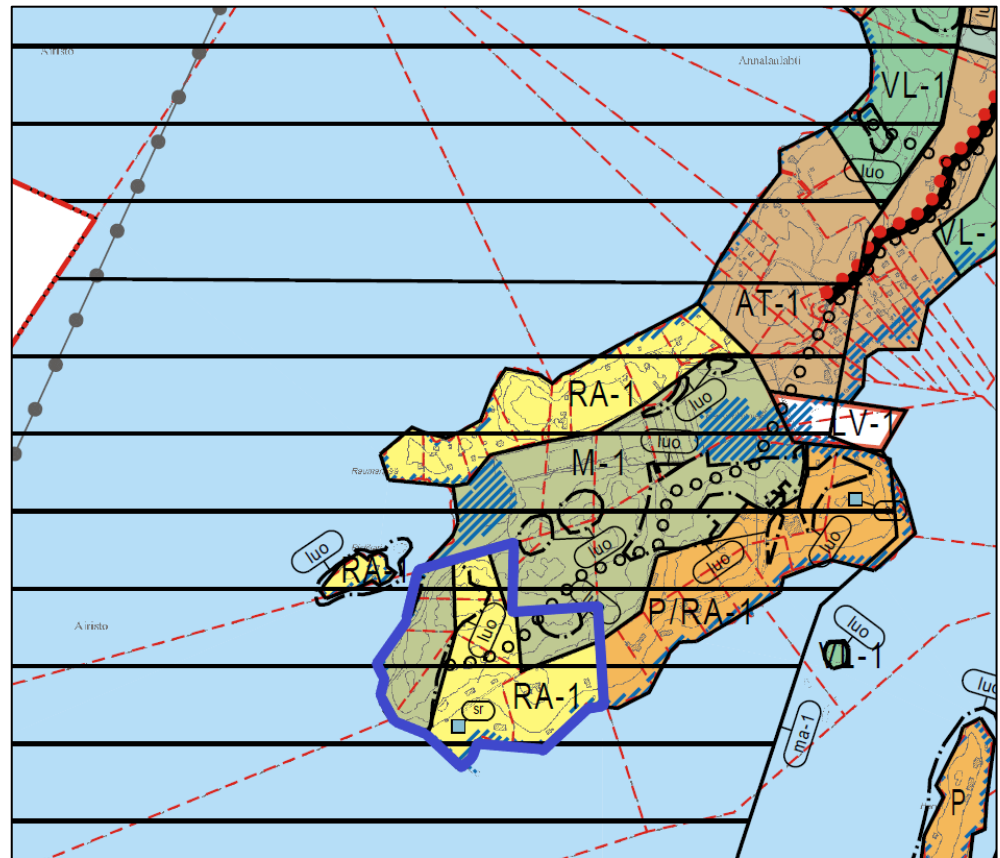
Alueidenkäyttölain 32 §:n 3 momentin mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella voimassa ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa. Ranta-asemakaava on laissa tarkoitettu asemakaava.

Yleiskaava

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

Satava-Kaksikerran osayleiskaava on yleispiirteinen aluevarausyleiskaava, ja alueelle tapahtuva rakentaminen ratkaistaan lupamenettelyssä tai alueen yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella. 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 m²:n rakennuspaikoilla enintään 100 k-m²

- vähintään 2000 m²:n - alle 5000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 150 k-m²

- vähintään 5000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 250 k-m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi saunarakennuksen enintään 25 k-m², vierasmajan enintään 20 k-m² ja muita talousrakennuksia enintään 50 k-m². Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin asuinrakennuksen kanssa, eikä sillä saa olla itsenäisen vapaa-ajan asunnon tunnusmerkkejä. Rakennuspaikalla saa sijaita 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 m².

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 luonnonarvojen säilyttämiseksi tai palauttamiseksi. Aluetta koskevista hankkeista tulee pyytää ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto. Luontodirektiivin liitteen IVa lajin esiintymisalueiksi luokiteltuja luo-alueita koskevista hankkeista tulee pyytää lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. 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.

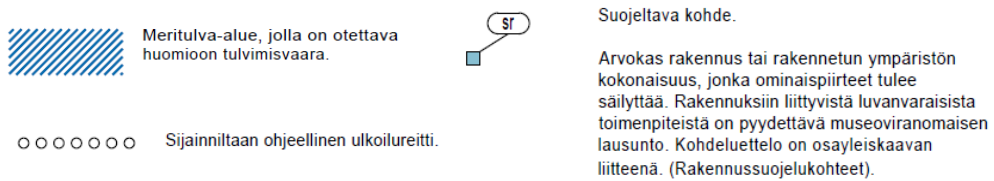
Rakennetun rakennuspaikan pinta-alaksi tulee jäädä vähintään 1500 m². Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 400 k-m², sekä lisäksi talousrakennuksia enintään 150 k-m².

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

(ma-1)

Airiston-Pukinsalmen merimaisema. Alueella tapahtuvan rakentamisen ja ympäristönhoidon tulee sopia alueen valtakunnallisesti merkittäviin maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennusten ja muiden rakennelmien koko, sijainti ja värit 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 pienipiirteisyys, 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 kaatamiseen 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. Kakserranjärven 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.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin uudistettu rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2025 alkaen (kaupunginvaltuuston päätös 27.1.2025 § 7)

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-m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kokonaisala saa olla enintään 150 m². Talousrakennusten kokonaisalan enimmäisrajoitus koskee rakentamisluvanalaisia rakennuksia. Maatalouskäytössä olevilla rakennuspaikoilla talousrakennusten osalta rajoituksia ei ole.

Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia, kerrosalaan laskettavia tiloja voidaan sijoittaa kellariin tai ullakolle, mikäli se on mahdollista, kun otetaan huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitetun asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m² ja loma-asunnon enintään 200 k-m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa käyttötarkoitukseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kokonaisala saa olla enintään 150 m².

Ranta-alueen leveys on yleensä vähintään noin 200 metriä, mutta esimerkiksi avoimilla rannoilla tai vesistöön laskevilla rinteillä ranta-alue on leveämpi kuin peitteisillä rannoilla. Ranta-alueeseen kuuluvaksi rantavyöhykkeeksi katsotaan sellainen rannan osa, joka ulottuu pääsääntöisesti vähintään 100 metrin etäisyydelle vesistöstä ja joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi. 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. Etäisyysrajoitus koskee rakentamisluvanvaraisia rakennuskohteita.

Kaikkien rakennuskohteiden jäte- ja hulevedet on pystyttävä käsittelemään lain ja ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vajalla ei ole vähäistä merkittävämpää vaikutusta ympäristöön.

Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella

varmuudella. Rakennuskohde tulee rinteisellä rakennuspaikalla sijoittaa niin, että vältetään turhilta ja ympäristöön soveltumattomilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmas.

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla vähintään +2,65 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä sekä se, ettei kosteudesta haittaa kärsiviä rakennusosia sijoiteta alle +2,65 metriä (N2000-järjestelmä).

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa (RakL 17 § 4 mom).

Laaditut selvitykset

Kaava-aluetta koskien on laadittu seuraavat selvitykset:

- Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma osana tätä kaavaselostusta
- Luontoarvojen perusselvitys 2021 (Suomen Luontotieto Oy)

Kaavatyön aikana on lisäksi laadittu seuraavat selvitykset:

- Nykytilanneselvitys
- Luontoselvityksen täydennys
- Maisemaselvitys
- Arkeologinen inventointi

Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma

Tausta

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

Emätilaselvityksessä yleisesti käytettyjä poikkileikkausajankohtia Suomessa ovat:

- 1.7.1959, kumotun rakennuslain voimaantulo
- 19.9.1969, eduskunnan päätös rantakaavalainsäädännön hyväksymisestä kumottuun rakennuslakiin
- 15.10.1969, rantakaavalainsäädännön voimaantulo kumottuun rakennuslakiin

Varsinais-Suomen maakuntakaavoissa on annettu Turun kaupunkiseudun maakuntakaavaan lukuun ottamatta vyöhykekohtaiset loma-asutuksen mitoitusvyöhykkeet. Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan kaavaselostuksessa on loma-asutus koskeva kirjaus (sivu 69):

Loma-asutus on vahvistuneessa seutukaavassa osoitettu osa-alueisiin perustuvana mitoitusuunnitelmana. Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan alueella on rantojen käyttöaste erittäin korkea eikä monipuolisella mitoitusuunnitelmalla ole saavutettavissa vastaavaa hyötyä kuin maakunnan muilla ranta-alueilla. Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § edellyttää, että rantavyöhykkeelle kohdistuva lomarakentaminen tapahtuu ranta-asemakaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan pohjalta. Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa loma-asutusta ohjataan seutukaavamääräyksellä, jonka mukaan suunnittelun kohteena olevalta alueelta tulee osoittaa mahdollisimman yhtenäisenä rakentamattomana rantana vähintään 40 % kokonaisrantaviivasta.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on mitoitusvyöhykettä 7, jossa ei oteta kantaa loma-asutuksen mitoitukseen (lay/km), vaan se tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Vaihemaakuntakaavan mukaa vapaan rannan osuus tulee olla 40 %.

Koska alueidenkäyttölain 32 §:n 3 momentin mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella voimassa ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa, maakuntakaavan kirjauksilla ei ole oikeudellista vaikutusta suunnittelualueen emätilaselvityksen laadinnassa.

Suunnittelualueella voimassa olevassa Satava-Kaksikerran osayleiskaavassa ei ole loma-asumisen mitoitusta tai poikkileikkausajankohtaa koskevaa kaavamääräystä. Yleiskaavan RA-1 alueita koskee kaavamääräys:

Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää kantatilaselvitykseen perustuvaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².

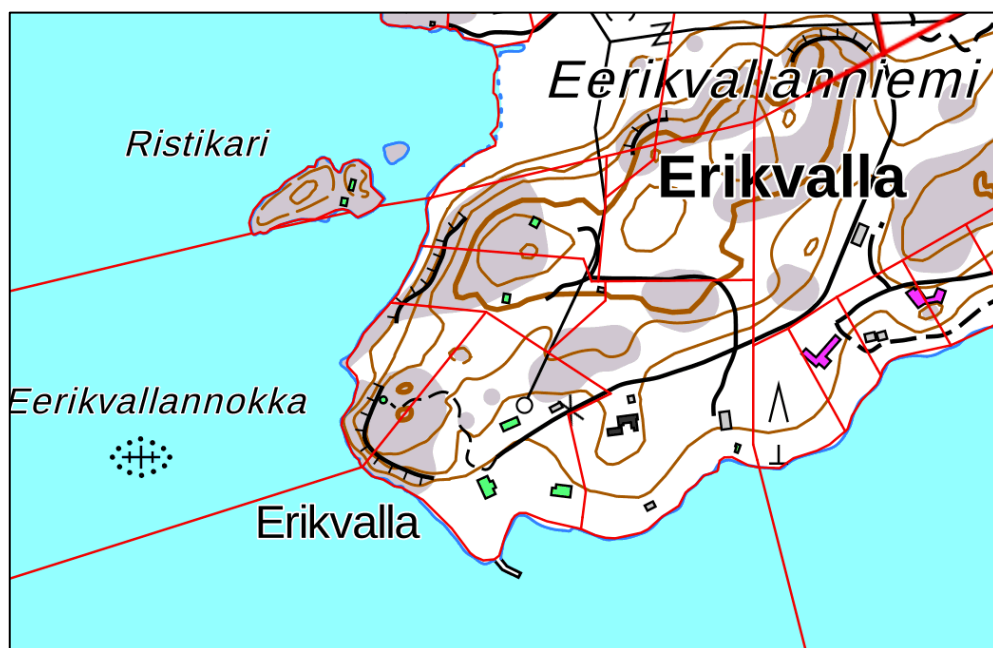
Osayleiskaavan kaavaselostuksessa on todettu, että Satava-Kaksikerran alueella rakentamistehokkuus (rantakiinteistöä/rantaviivakm) on yhteensä n. 12 yksikköä/km. Selostuksesta ei selviä, miten keskimääräinen rakentamistehokkuus on laskettu.

Poikkileikkausajankohta ja käytetty mitoitus

Turun kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella on päädytty ratkaisuun, että emätilaselvitys ja mitoituslaskelma laaditaan 1.7.1959 tilajakotilanteen mukaan. Vastaavaa poikkileikkausajankohtaa on käytetty saman yleiskaavan alueella laaditussa Kaksikerran Kalliolan ranta-asemakaavassa, jonka Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.5.2022 § 104. Selvennyksenä todetaan, että käsillä olevan ranta-asemakaavan osalta päädyttäisiin yhtenevään lopputulokseen, vaikka poikkileikkausajankohtana käytettäisiin ajankohtaa 19.9.1969, joka on laajasti käytössä muualla Varsinais-Suomen alueella.

Suunnittelualueen emätilat ovat 7.2.1925 rekisteröity kiinteistö 853-506-1-22 ERIKVALLA ja 2.3.1925 rekisteröity kiinteistö 853-407-1-4 ERIKVALLA.

Emätilaselvitys on laadittu käyttäen mitoitusta 12 lay/km (loma-asuntoyksikköä/kilometri). Suunnittelualueella rannat ovat kauttaaltaan rakennettavuudeltaan keskimääräistä parempia, eivätkä ne sijoitu tulvaherkille alueille.



Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma on liitteenä (liite 4).

Emätilaselvityksen mukaan kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 9,33 loma-asuntoyksikölle, josta tällä hetkellä on käytetty ennen ranta-asemakaavan laadintaa 8,0 lay.

Käytetty rakennusoikeus perustuu oletamaan, että kiinteistö 853-506-1-232 AIRISNIEMI on rakennettu erillinen rakennuspaikka. Kiinteistöllä sijaitsee huvimaja ("Mutteri").

Perustelut

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.

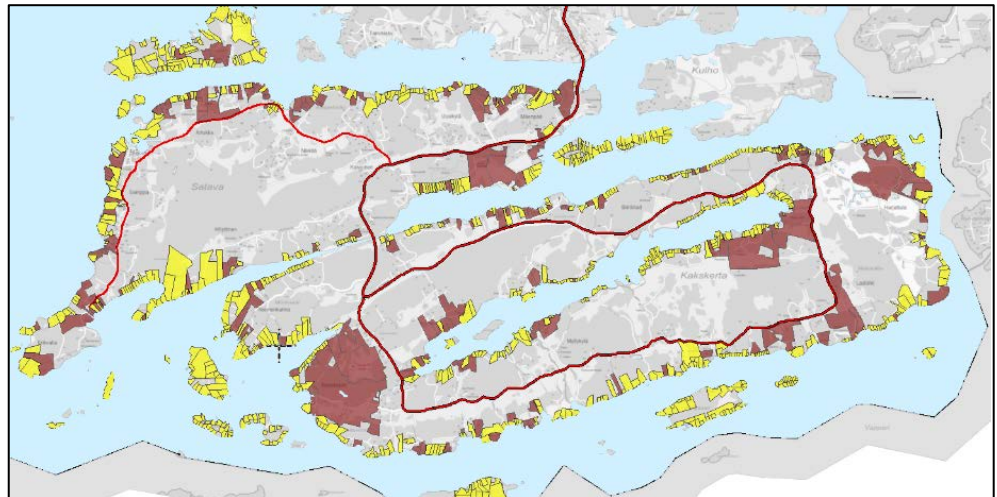
Vertailuna ja ratkaisun yhtenä perusteluna esitetään 10.11.1955 rekisteröityä LEPOLAN kantakiinteistöä (emäkiinteistöä), joka sijaitsee myös Airiston rannalla, suunnittelualueesta noin 1,5 km koilliseen, ja josta on muodostettu useita rakennuspaikkoja. Viimeisin omarantainen rantarakennuspaikka LEPOLAN alueella perustuu Lounas-Suomen ympäristökeskuksen 26.11.2002 myöntämään poikkeamislupa. Myönnetyn luvan jälkeen LEPOLAN emätilan mitoituksena on muodostunut noin 40 lay/km. Tässä kaavassa valittua mitoitusta 12 lay/km voidaan pitää hyvin maltillisena LEPOLAN emätilaan verrattuna. Selvennyksenä on hyvä todeta, että sekä tämän ranta-asemakaavan emätilat että LEPOLA ovat samaa valtakunnallisesti merkittävää maisema-alueita (Valtioneuvoston periaatepäätöksellä vuonna 1995 vahvistetut valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet).

Suunnittelualueella sijaitsee nykytilanteessa Airisniemen huvila (1 lay), talonmiehen asunto (1 lay), saunatilana käytettävä loma-asunto (1 lay), huvimaja ("Mutteri") (1 lay), erillispientalo (1 lay), kaksi loma-asuntoa (2 lay) sekä talousrakennuksia. Lisäksi erillispientalon rakennuspaikalla sekä yhdellä talousrakennuksen rakennuspaikalla sijaitsee molemmilla saunarakennukset. Talonmiehen asunnon alueelle on myönnetty lainvoimainen poikkeamislupaa korvaavalle rantarakentamiselle (kaupunkiympäristölautakunta, 29.10.2024 § 388). Myös "Mutteri" kiinteistön alueelle on myönnetty poikkeamislupa rantarakentamiselle (kaupunkiympäristölautakunta 26.11.2024 § 436), mutta päätös ei ole lainvoimainen.

Lisäksi kun huomioidaan, että ranta-asemakaava perustuu aina poikkeamislupakäytäntöä laajempiin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin, mitoituslaskelmassa käytettyä rakentamistehokkuutta 12 lay/km voidaan pitää hyvin maltillisena. Ratkaisu varmistaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun saman oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Rakentamisesta vapaa ranta

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 jokaisen oikeuksin saavutettavissa. Osayleiskaavan selostuksen vuoden 2016 ranta-alueen rakentamistilanne -kartassa suunnittelualue taas on kokonaisuudessaan osoitettu sekä pysyvän että loma-asumisen kiinteistöiksi. Selostuksessa esitettyjen aineistojen perusteella voidaan päätellä, että nyt osoitettavilla ympärivuotisilla tai loma-asunnoilla ei olisi merkittäviä vaikutuksia alueen virkistysten kannalta. Yleiskaavassa osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti on mahdollista järjestää kulkemaan osoitettavien rakennuspaikkojen ulkopuolella.



Ranta-alueen rakentamistilanne 8/2016. Kartta on laadittu rekisteriaineistojen perusteella (lähde: Satava-Kaksikerran 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 luontotyyppejä, vesilain tarkoittamia suojeltavia pienvesiä tai uhanalaisia luontotyyppejä. Alueen länsireunan avokalliot ja jyrkänteet täyttävät metsälain 10 § mukaisen erityisen arvokkaan elinympäristön määritelmän (vaaja- ja tuottoinen kallioalue ja jyrkänteet). 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 saalistusalueutta ei tutkimusalue ole. Alueella ei ole perinnebiotooppeja, eikä vanhaan asutukseen viittaavaa kasvilajistoa havaittu. Vieraslajeja ei alueella havaittu.

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

Suunnittelualueelta on laadittu päivitetty luontoselvitys kevään ja kesän 2024 aikana (loppuraportti 18.3.2025). Luontoselvityksen on laatinut Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envio Oy:stä. Päivitetty luontoselvitys koski erityisesti linnuston ja lepakoiden selvitystä sekä alueen luontotyyppikuviointia.

Arvokkaat luontotyyppikohteet

Arvokkaiden luontotyyppikohteiden kartoituksessa tarkennettiin yleiskaavan luo-merkintöjen rajauksia, jotka eivät ole sijaintitarkkoja. Arvokkaat luontotyyppikohteet arvotettiin julkaisun Mäkelä & Salo (2024) mukaisesti jakaen kohteet neljään arvoluokkaan:

Luokka 1: Lainsäädännöllä turvatut kohteet

Luokka 2: Erityisen tärkeät kohteet

Luokka 3: Monimuotoisuutta turvaavat kohteet

Luokka 4: Monimuotoisuutta tukevat kohteet

Erityyppisten luontokohteiden arvottamisen yleiset periaatteet ja perusteet on kuvattu tarkemmin Mäkelän ja Salon julkaisussa. Jokaisesta arvokkaasta luontotyyppikohteesta otettiin valokuvia ja laadittiin yleiskuvaus, jossa käsitellään mm. kohteen elävää ja kuollutta puustoa, putkilokasvillisuuden valtalajeja sekä luontotyyppille ominaisten ja huomionarvoisten kasvilajien esiintymistä. Käsiteltävät seikat riippuvat luonnollisesti jonkin verran kohteen luonteesta. Yhteensä selvitysalueelta löytyi kaksi arvokasta luontotyyppikohdetta, jotka esitellään seuraavassa kappaleessa.

Arvokkaiden luontotyyppikohteiden kartoituksen lisäksi koko selvitysalue jaettiin 25 luontotyyppikuvioon, joista laadittiin kuvaukset.

Kuvaus sisältää tietoa mm. kuvion elävästä ja kuolleesta puustosta, putkilokasvillisuudesta ja Suomen luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnin luontotyyppistä (luontotyyppienuhanalaisuus.ymparisto.fi/lutu/#/), Kontula & Raunio 2018).

Luontotyyppien uhanalaisuudessa merkittävää on kuvion uhanalaisuusluokan lisäksi kuvion edustavuus. Esimerkiksi tavanomaisena talousmetsänä käsitelty voimakkaasti harvennushakattu, lahoppuustoltaan niukka, varttunut kuiva kangasmetsä kuuluu uhanalaisluokkaan vaarantunut (uhanalainen), mutta on edustavuudeltaan heikko, sillä luontotyyppin tila on voimakkaasti heikentynyt, kun ihmistoiminta on perin pohjin muuttanut metsän luontaisia ominaispiirteitä. Sen sijaan edustavuudeltaan erinomaiset ja hyvät kohteet ovat jo tällä hetkellä luontoarvoiltaan merkittäviä, ja ne suositellaan jätettäväksi rakentamatta ja kehittymään luonnontilaisina (tietyillä hoidosta riippuvaisilla luontotyypeillä, kuten perinnebiotoopeilla, luontoarvojen säilyminen edellyttää kuitenkin aktiivisia hoitotoimia). Edustavuudeltaan kohtalaiset ja heikot kohteetkin kehittyvät toki aikaa myöten edustavammiksi, jos ne jätetään luonnontilaan.

Luontaisesti harvinaisten luontotyyppien (kuten lähteiden) tai perinnebiotooppien kohdalla asian merkitys korostuu, ja ne voivat olla luontoarvoiltaan merkittäviä edustavuudeltaan heikkoinakin. Selvitysalueella ei esiinny tällaisia luontaisesti harvinaisia luontotyyppieitä tai perinnebiotooppeja.

Eteläisempi kalliomännikkö

Niemenkärjessä (Erikvallannokka) kohoaa korkea kallio, joka putoaa jyrkänteinä-jyrkkänä rinteinä suoraan mereen. Kalliolla on hyvin vanhaa, edustavaa männikköä, jonka pienikokoiset, mutta iäkkäät puut ovat kilpikaarnaisia. Kalliomännikössä seisoo useita keloja, joista yhdessä on kolo. Lisäksi maassa makaa joitain kelo- maapuita. Lahopuuta on selvästi tavanomaisia seudun kalliomännikköjä runsaammin, ja vaikuttaa siltä, ettei puustoa ole käsitelty todella pitkään aikaan. Kallion korkeimmalle kohdalle rakennettu pieni huvimaja ja sinne johtava polku eivät olennaisesti heikennä kalliometsän laatua, vaikka huvimajan ympäristössä voikin havaita maaston kulumista. Kalliomännikön kasvillisuus on luontotyyppille ominaisesti vähälajista. Kasvistoon kuuluvat mm. mesälauha, ahosuolaheinä ja kanerva. Poronjäkääläiset kalliopinnat kattavat laajoja alueita. Kallion eteläreunalla on louhikkoa. Arvokkaan kalliometsän rajausta on tarkistettu suhteessa yleiskaavan luo-

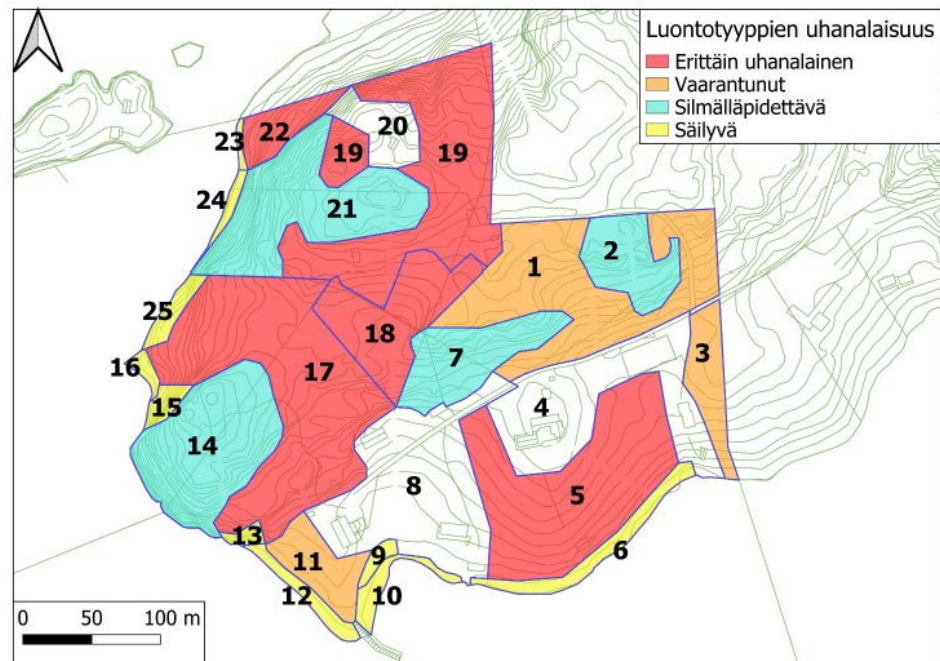
kintään, koska nyt tehdyn rajauksen pohjoispuolella ei todellisuudessa ole kalliometsää vaan voimakkaasti harvennettua kangasmetsää, karua merenrantakalliota ja kivikkorantaa. Toisaalta rajausta on laajennettu saaren sisäosaan päin siten, että koko arvokas kalliometsä on mukana rajauksessa.

Kalliometsä on silmälläpidettävä luontotyyppi. Kyseessä on myös metsälain erityisen tärkeä elinympäristö, joka täyttää Metso-kriteerit luokassa I. Aivan rantaviivan tuntumassa sijaitsevat osat voidaan lukea karuihin merenrantakallioihin, joka on säilyvä luontotyyppi. Arvoluokka 3. Maankäyttösuositus: Ei rakentamista.

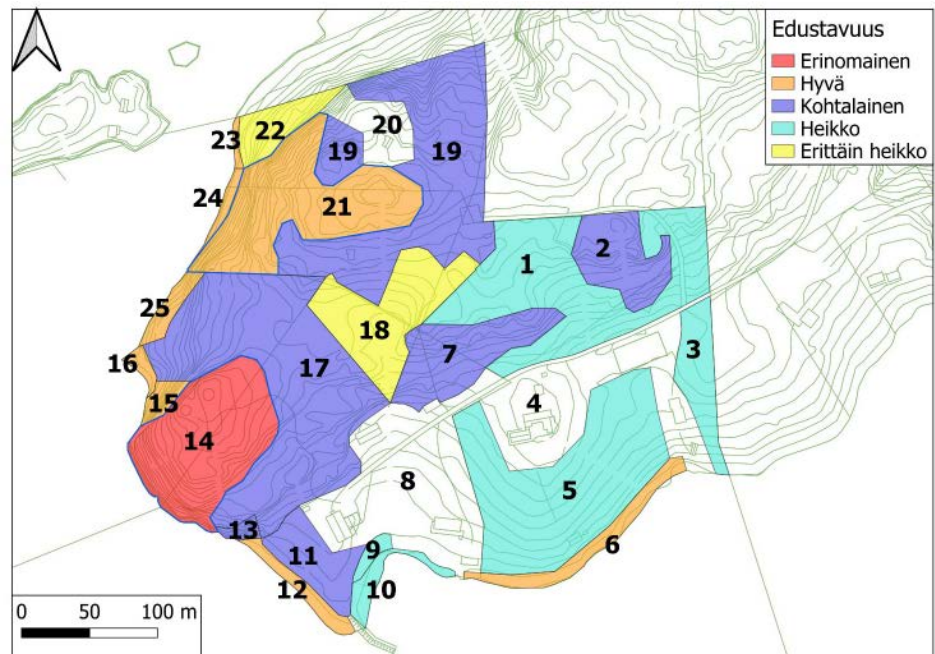
Pohjoisempi kalliomännikkö

Erikvallanniemen länsirannalla kaava-alueen pohjoisosassa kohoaa toinen korkea, karu kallio, jota erottaa eteläisemmästä kalliosta rantaan viettävä kangasmetsää kasvava laakso. Tämäkin kallio viettää jyrkästi kohti merta, mutta aivan rantaviiva on suurimmaksi osaksi louhikkoista kivikkorantaa. Kalliolla kasvaa edustavaa, harvaa ja pienikokoista mutta hyvin vanhaa, kilpikaarnaista männikköä. Lahopuuta esiintyy kuitenkin huomattavasti vähemmän kuin eteläisemmässä kalliomännikössä, vain yksittäisinä keiloina ja maapuina. Putkilokasvillisuus on niukkaa. Siihen kuuluvat mm. mustikka ja ahosuolaheinä sekä runsaat puolukka ja kanerva. Arvokkaan kalliometsän rajausta on tarkistettu suhteessa yleiskaaavan luo-merkintään, koska nyt tehdyn rajauksen pohjois- ja osittain länsipuolella ei todellisuudessa ole kalliometsää vaan voimakkaasti harvennettua kangasmetsää, karua merenrantakalliota ja kivikkorantaa. Toisaalta rajausta on laajennettu saaren sisäosaan päin siten, että koko arvokas kalliometsä on mukana rajauksessa.

Kalliometsä on silmälläpidettävä luontotyyppi. Kyseessä on myös metsälain erityisen tärkeä elinympäristö, joka täyttää Metso-kriteerit luokassa I. Aivan rantaviivan tuntumassa sijaitsevat osat voidaan lukea karuihin merenrantakallioihin, joka on säilyvä luontotyyppi. Arvoluokka 3. Maankäyttösuositus: Ei rakentamista.



Luontoselvityksen luontotyyppikuvioiden numerointi ja uhanalaisuusluokka (Etelä-Suomi).



Luontoselvityksen luontotyyppikuvioiden edustavuus.

Pesimälinnusto

Ranta-asemakaava-alueen pesimälinnusto on vähälajista ja paimäärä on alhainen. Tämä ei ole yllättävää huomioiden metsien kalioisuus, karuus ja mäntyvaltaisuus. Myös rannat ovat niukkakasvisia ja suurelta osin piha-alueita. Yhteensä kaava-alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä Satavan saarella pesi vuonna 2024

17 lintulajia. Lisäksi havaittiin palokärki (EU:n lintudirektiivin I-liitteen laji) ja varis, jotka eivät pesineet alueella. Yhtään harvinaista lintua ei havaittu, mutta alueella pesii kuitenkin silmälläpidettävä västäräkki ja vähentynyt mäntymetsille tyypillinen leppälintu. Aivan kaava-alueen tuntumassa oli melko harvalukuisen, joskin runsastuneen peukaloisen reviiri sekä sirittäjän reviiri. Häiriöherkkiä lajeja ei suhteellisen vilkkaan ihmistoiminnan läheisyydessä pesi.

Lepakot

Selvitysalueella havaittiin melko runsaasti ruokailevia pohjanlepakoita, mikä vastanee melko tarkoin yleistä tilannetta Satavan saarella, jonka maisemarakenne on monipuolinen. Lisäksi viikisiippa/isoviikisiippa tavattiin kaksi kertaa. Lepakkohavainnot jakautuvat melko tasaisesti alueen eri osiin. Airisniemen harvat männiköt ja piha-alueet tarjoavat hyviä saalistusmaastoja erityyppisissä reunavyöhykkeissä ja metsän aukoissa mielellään ruokaileville pohjanlepakoille. Lepakoille sopivia luontaisia päiväpiiloja tai lisääntymispaikkoja ei ole. Lepakkojen esiintymistä rakennuksissa ei ole selvitetty.

Lepakkojen kannalta on eduksi, jos alueen yleisilme säilyy puustoisena. Yksittäisistä uusista rakennuksista ei ole lepakoille haittaa, mutta ylimääräistä puiden kaatoa olisi hyvä välttää. Keinovalaistuksen lisäämisessä olisi myös suotavaa olla maltillinen ja suunnata valaistus ylhäältä alas, sillä keinovalo haittaa lepakoita.

Muu lajisto

Selvitysalueella ei ole viitasammakon kutupaikoiksi sopivia pienvesiä, eikä liito-oravalle sopivia metsiä. Liito-oravaa ei ole tiettävästi koskaan tavattu Satavassa. Alueelta ei ole havaintoja muistakaan EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajeista tai uhanalaisista lajeista (eräitä lintulajeja lukuun ottamatta), eikä niitä tavattu tässä työssä.

Ekologiset yhteydet

Kaava-alue sijaitsee melko kapean Erikvallanniemen kärjessä aivan Satavan länsipäässä, mutta niemi on metsäinen, joten ekologinen yhteys muualle Satavaa on kohtalaisen hyvä.

Johtopäätökset

Kaava-alueella sijaitsee kaksi edustavaa, vanhaa kalliomännikköä, jotka ovat metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä ja täyttävät

Metso-kriteerit (luokka I). Nämä kalliomänniköt suositellaan jätettäväksi rakentamatta. Kaavaluonnoksessa esitetyillä uusilla rakennuspaikoilla ei ole muilta osin sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät rakentamista.

Luontoselvityksen täydennys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä (liite 10).

Maisemaselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu kaavoituksen tueksi maisemaselvitys (Lasse Olaste, Arkkitehtuuritoimisto OLARK Oy). Selvitys on selostuksen liitteenä (liite 11).

Maisemarakenne

Kaava-alue sijoittuu Satavan saaren läntisimpään kärkeen Erikvalan niemelle. Satavan alueella valtaosa rakennuksista sijaitsee meren äärellä. Saaren sisäosassa korostuvat metsät ja viljelyalueet. Tyypillisesti alueen rakennukset ovat sijoittuneet merenpuolisille selänteille sekä kukkuloille rannan tuntumaan.

Kaava-alueen kohdalla maisemarakenne on kallioisten selänteiden, saarien ja meren muodostamaa merellistä maisemaa. Rannat ovat paikoin jyrkkäpiirteisiä ja kallioisia. Yleisesti rannoilla ja kauempana rannasta on pääosin metsäisiä ja kallioisia selänteitä, jotka hallitsevat maisemaa. Laajempia yhtenäisiä viljelysalueita ei juurikaan ole, vaan metsäiset selänteet ovat hallitsevana tyyppinä. Keskellä kaava-aluetta on hakkuualue, joka on muuhun ympäristöön nähden verrattain tasainen. Kaava-alueen keskellä on sähkölinja, joka tulee pääosin korvaantumaan maakaapelilla ranta-asemakaavan toteuttamisen yhteydessä.

Kaava-alueen korkeusasemat vaihtelevat välillä +0.0...29.7 m. Alueen länsiosa on hyvin jyrkkäpiirteistä, ja korkeimmat maastonkohdat löytyvät alueen pohjoisosasta. Eteläosa on alavampaa ja maastonmuodoiltaan tasaista merenrantaan liittyvää aluetta. Idän ja pohjoisen suunnalla kaava-alue rajautuu metsään ja lännen ja etelän suunnalla mereen. Kaava-aluetta ympäröi monelta suunnalta meri.

Maisemakuva

Maisemakuva on kaava-alueella kallioisten ja paikoin jyrkkäpiirteisten rantakallioiden ja metsäisten saarien muodostamaa merimaisemaa, joka on luonteeltaan mosaiikkimaista. Saarien sisäosissa on paikoin viljelyalueita. Asutus on perinteisesti sijoittunut

pääosin ranta-alueille. Maisemakuvaa hallitsee meri ja siitä kohoavat saaret, joiden metsäiset ja paikoin jyrkkäpiirteiset kalliiset ranta-alueet rajaavat maisemaa. Maaston korkeusvaihtelut ovat paikoin jyrkkiä luoden vaikuttavia näkymiä. Meren rannoilla ja peltojen yhteydessä löytyy asutuksen yhteydestä puoliavoimia maisematiloja. Kaava-alueella ja sen läheisyydessä on asuin- ja lomarakennuksia, joiden ympäristössä näkyy ihmisen vaikutus. Kaava-alue liittyy Airiston merimaisemaan ja reunustaa sitä.

Kaava-alue on pääosin metsäistä sulkeutunutta maisematilaa, jonka rantaan rajautuvat osat näkyvät laajassa maisemakuvassa pitkälle. Alueen keskellä sijaitsee pieni hakkuualue, joka muodostaa alueen keskelle avoimen tilan, josta aukeaa näköala merelle. Hakkuualueen kohdalla on sähkölinja, joka kulkee alueen läpi pohjoisen suuntaan. Maisemallisesti ranta-alueet ja maaston korkeimmat kohdat ovat herkimpiä muutokselle. Eteläosassa huvila ja sen yhteydessä oleva saunarakennus sekä jyrkät laituri muodostavat rantaan kohdan, jossa ihmisen vaikutus näkyy selvimmin. Ylhäällä viereisellä kalliolla on "Mutteri", joka toimii huvimajana. Lisäksi pohjoisen suunnalla on kalliolla kaksi pientä lomarakennusta ja sisämaan puolella pari muuta rakennusta, jotka ovat aktiivisessa käytössä.

Kaavaluonnoksen mukaiset rakennuspaikat sijoittuvat metsämaisemaan suljetun maisematilan ja avoimen merimaiseman väliin. Osa rakennuspaikoista sijaitsee etäämmällä rannasta, eivätkä ne liity merimaisemaan. Rannan puolen rakennuspaikat, joita olemassa oleva puusto suojaa osin, ovat pääosin havaittavissa vain mereltä. Merikartan mukainen vesiväylä sijaitsee etäällä, noin kilometrin päässä kaava-alueesta. Sisämaahan sijoittuvat uudet rakennukset eivät juurikaan näy merelle.

Arkeologinen inventointi

Kaava-alueelta on laadittu arkeologinen inventointi kesällä 2024 (Kalle Luoto, Heilu Oy, raportti 13.9.2024). Hankealuetta ei ollut aikaisemmin inventoitu arkeologisesti eikä sen alueelta tunnettu muinaisjäännöskohteita. Myöskään tehdyssä inventoinnissa ei paikannettu arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Satavan saarta on arkeologisesti inventoinut vuonna 1979 Tapani Tuovinen. Satavan alueella on tämän lisäksi tehty kohteiden tarkistuksia, mutta ei yleisinventointia.

Muinaisjäännösrekisteriin on Erikvallan länsipuolelle mereen merkitty Soralaiva Donnan hylky, rannasta noin 250 metriä länteen.

Niemenkärjestä noin 1,5-2 kilometrin etäisyydelle koilliseen on merkitty varhaismetallikautisia röykkiöitä Turkukallio (mj-tunnus 1000015397), Turkukallio 2 (1000019365), Turkukallio 3 (1000019366) ja Vesikari (1000026764).

Karttojen ja maaperän perusteella aluetta ei voi pitää otollisena varhaiselle asutukselle, mutta hautapaikkoja tai muita esimerkiksi merenkulkuun liittyviä rakenteita alueella on saattanut sijaita.

Arkeologinen inventointi on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 9.

Kaavan pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

Tekninen huolto

Kaava-alueen läpi kulkee 20 kV ilmajohto, joka on tarkoitus osittain muuttaa maakaapeliksi ranta-asemakaavan toteuttamisen yhteydessä.

Vesihuolto hoidetaan kaava-alueella kiinteistökohtaisesti.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu 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.

Kaavaluonnosvaihtoehdoista on lisäksi pidetty työneuvottelut Turun kaupungin kanssa 24.2.2025 ja 21.3.2025 sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa 17.3.2025.

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

(TÄYDENTYY KAAVATYÖN EDETESSÄ)

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.

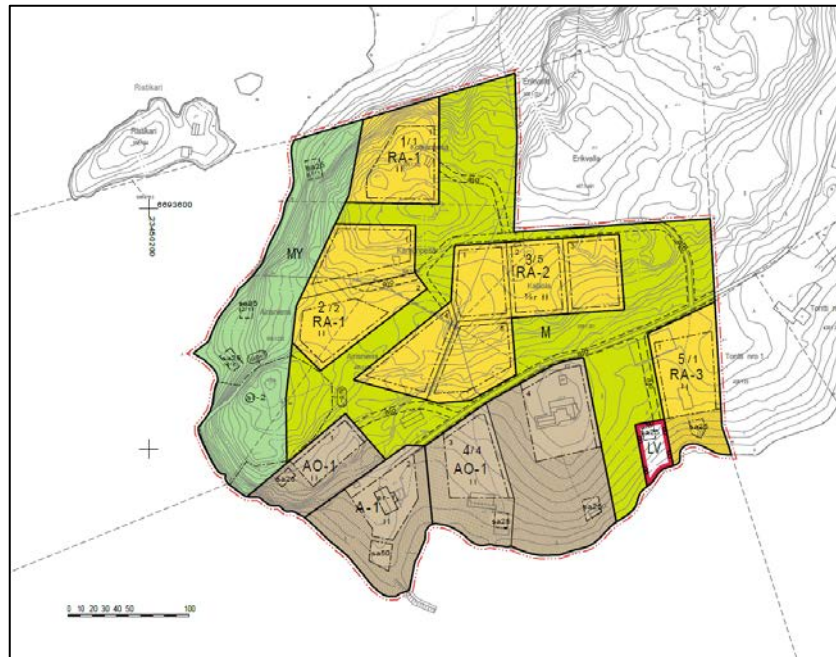
Kaavaluonnos

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

Kaavaluonnosvaihe I, 2024

Kaavan laatija huolehti kaavan valmistelumateriaalin (kaavaluonnoksen) nähtävilläolosta kuuluttamisesta. Kaavaluonnoksen (päivätty 20.3.2024) nähtävilläolosta kuulutettiin Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelserissä 8.4.2024. Kaavatyön osallisille ilmoitettiin nähtävilläolosta myös kirjeitse.

Ensimmäinen kaavaluonnos laadittiin ennen luontoselvityksen täydennyksen ja maisemaselvityksen valmistumista.



Ensimmäinen kaavaluonnos (20.3.2024).

Ensimmäisessä kaavaluonnoksessa alueelle osoitettiin yhteensä 13 rakennuspaikkaa, joista viisi osoitettiin omarantaisina.

Kaavaluonnos pidettiin yleisesti nähtävillä 8.4.–8.5.2024 kaavan laatijan Nosto Consulting Oy:n tiloissa Turussa sekä osoitteessa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/turku.

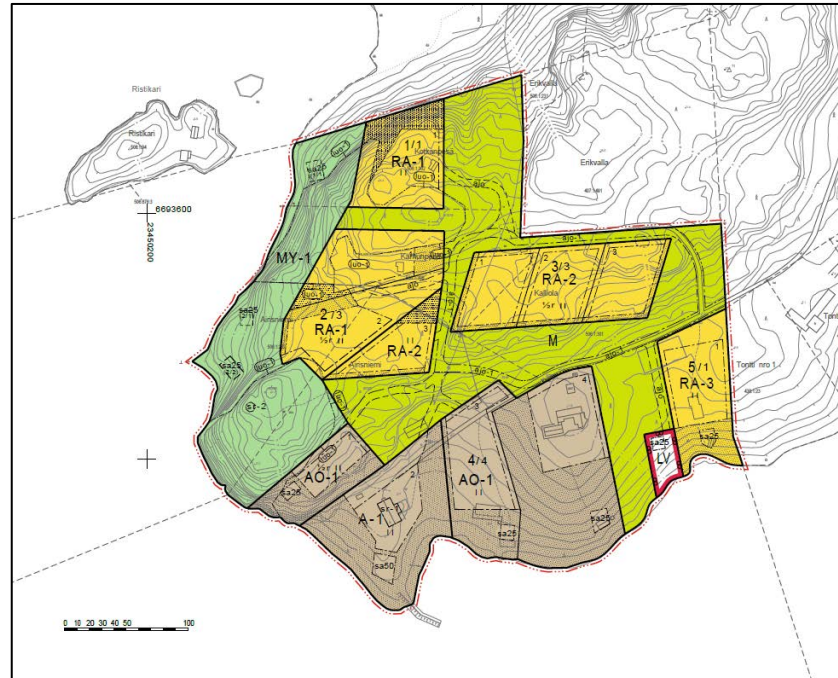
Turun kaupungille ja viranomaisille varatiinn mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana kaavan laatijalle.

Vuoden 2024 kaavaluonnoksen valmisteluvaihe päätettiin keskeyttää nähtävilläolonaikana 7.5.2024 ennen Turun kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyä. Ensimmäisen kaavaluonnoksen valmistelussa tuli esille asiakohtia, jotka edellyttivät uusia selvityksiä ja kaavaluonnosmateriaalin täydentämistä. Kaava etenee kaavaprosessissa uutena luonnoksena kaikkien selvitysten valmistuttua ja kaavaluonnosmateriaalin täydennettyä.

Ensimmäisestä kaavaluonnoksesta ehdittiin saada Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Turun museokeskuksen sekä Turun Vesihuolto Oy:n lausunnot. Lisäksi kaavaluonnoksesta saatiin yksi yksityishenkilöiden jättämä mielipide. Kaavaluonnoksesta saatu palaute on huomioitu päivitetyn kaavaluonnoksen laadinnassa.

Kaavaluonnosvaihe II, 2025

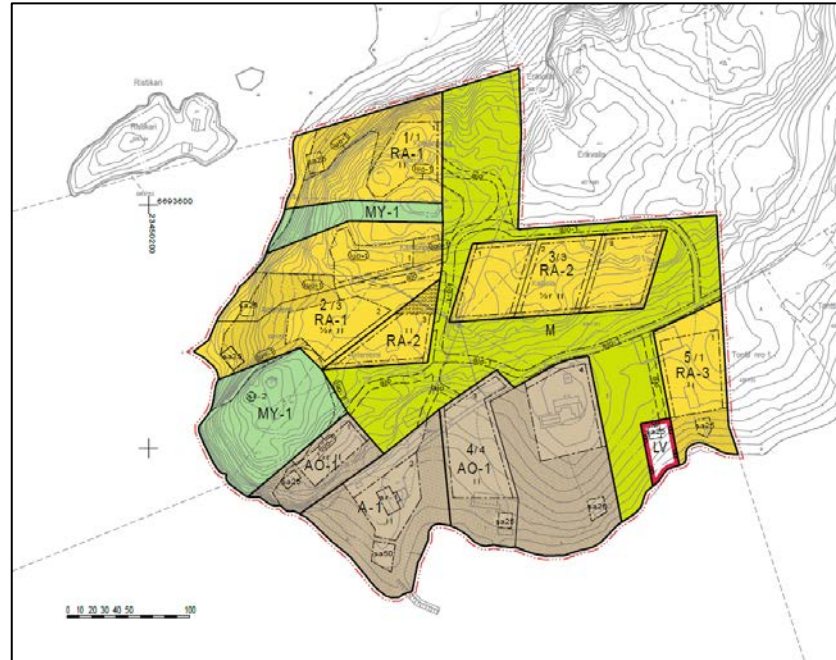
Ennen päivitettyä kaavaluonnosta tutkittiin erilaisia toteuttamismahdollisuuksia (Työversio 1, Työversio 2 ja Työversio 3), joissa huomioitiin myös laadittujen selvitysten (luonto, maisema, arkeologia) tulokset sekä viranomaisten näkemykset.



Työversio 1.

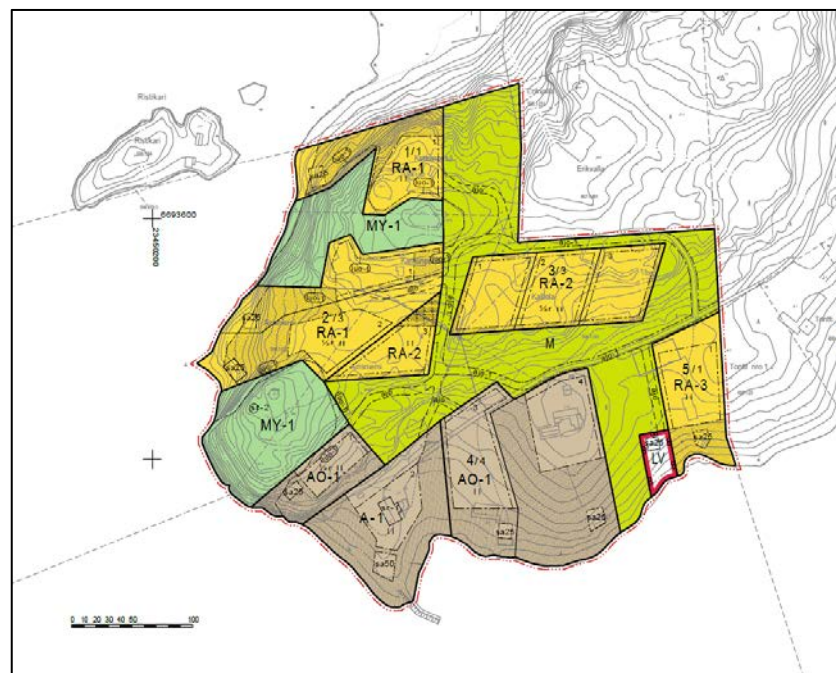
Työversiossa 1 kaava-alueelle osoitettiin yhteensä 12 rakennuspaikkaa, joista viisi osoitettiin omarantaan (3 x AO-1, 1 x A-1 ja 1 x RA-3) ja seitsemän ei-omarantaan (3 x RA-1 ja 4 x RA-2).

Kullekin RA-1 rakennuspaikalle sisältyy kaavaluonnoksessa ranta-saunat kaavan MY-1 alueella. RA-2 rakennuspaikoilla on yhteinen venevalkama (LV).



Työversio 2.

Työversiossa 2 kaava-alueelle osoitettiin yhteensä 12 rakennuspaikkaa, joista kahdeksan osoitettiin omarantaisina (3 x RA-1, 3 x AO-1, A-1 ja RA-3) ja neljä ei-omarantaisina (4 x RA-2). RA-2 rakennuspaikoilla on yhteinen venevalkama (LV).



Työversio 3.

Työversio 3 noudatteli työversiossa 2 esitettyjä periaatteita, mutta pohjoisempi luo-1 alue osoitettiin pääpiirteittäin MY-1-alueeksi.

Viranomaisten kanssa käytyjen työneuvottelujen jälkeen päädyttiin ratkaisuun, että kaavaluonnos laaditaan työversiossa 1 esitetyn mukaisena.

Uusi 28.3.2025 päivätty valmistelumateriaali (kaavaluonnos) kuulutetaan kaavan laatijan toimesta nähtäville. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan Turun Sanomissa sekä Åbo Underrättelserissä 7.4.2025. Kaavatyön osallisille ilmoitetaan nähtävilläolosta myös kirjeitse.

Uusi kaavaluonnos pidetään yleisesti nähtävillä 8.4.–8.5.2025 kaavan laatijan Nosto Consulting Oy:n tiloissa Turussa sekä osoitteessa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/turku.

Kaavaehdotus

Turun kaupunkiympäristölautakunta on käsitellyt __.__.2025 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2025 § ____.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2025.

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 12,1 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta on muodostunut noin 3,45 ha, erillispientalojen korttelialuetta noin 2,33 ha, asuinrakennusten ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta noin 0,88 ha, venevalkamaa noin 0,11 ha, maa- ja metsätalousaluetta noin 3,46 ha ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja noin 1,86 ha.

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

Mitoitusrantaviiva ja rakentamisesta vapaa rantaviiva

Kaava-alueen todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 870 metriä. Mitoitusrantaviivaa on noin 765 metriä (50 metrin murtoviivoin laskettu rantaviiva).

Mitoituslaskelmassa (liite 4) on käytetty mitoituslukuna on käytetty maltillisesti 12 lay/km, joka edustaa Satava-Kaksikerran alueella toteutuneiden mitoituskeskiarvoa.

Todellisesta rantaviivasta noin 100 metriä säilyy rakentamisesta vapaana rantaviivana. Käytännössä kaavassa suunnitellulla rakentamisella ei ole vaikutusta rakentamisesta vapaan rannan määrään.

Rantarakentaminen

Laaditun emätilaselvityksen mukaan kaava-alueella on rantarakennusoikeutta yhteensä 9,33 lay. Kaavaratkaisussa selvityksen mukainen rakennusoikeus jakaantuu seuraavasti (rp = rakennuspaikka):

- Kortteli 1
 - o rp 1, RA-1 + sauna MY-alueella 1 lay
- Kortteli 2
 - o rp 1, RA-1 + sauna MY-alueella 1 lay
 - o rp 2, RA-1 + sauna MY-alueella 1 lay
 - o rp 3, RA-2 + oikeus LV-alueeseen 0,3 lay
- Kortteli 3
 - o rp 1, RA-2 + oikeus LV-alueeseen 0,3 lay
 - o rp 2, RA-2 + oikeus LV-alueeseen 0,3 lay
 - o rp 3, RA-2 + oikeus LV-alueeseen 0,3 lay
- Kortteli 4
 - o rp 1, AO-1 1 lay
 - o rp 2, A-1 1 lay
 - o rp 3, AO-1 1 lay
 - o rp 4, AO-1 1 lay
- Kortteli 5
 - o rp 1, RA-3 1 lay

Yhteensä 9,2 lay

Laadittu ranta-asemakaava toteuttaa emätilaselvityksen mahdollistamaa rantarakentamista koskevaa mitoitusta.

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti:

- Loma-asuntojen rakennuspaikoille (RA-1, RA-2, RA-3) yhteensä 2410 k-m² (3 x 320 k-m², 4 x 275 k-m², 1 x 350 k-m²)
- Erillispientalojen rakennuspaikoille (AO-1) yhteensä 1 350 k-m² (3 x 450 k-m²)
- Asuinrakennusten ja matkailua palvelevien rakennusten rakennuspaikoille (A-1) yhteensä 800 k-m².
- Maa- ja metsätalousalueelle, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) 100 k-m² (3 x saunarakennus 25 k-m², muttermökki 25 k-m²).
- Venevalkamaan 25 k-m² (saunarakennus).

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 685 k-m², mikä vastaa aluetehokkuutta noin $e=0.04$.

Palvelut

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

4.2. Aluevaraukset

Kaavassa on osoitettu yksi omarantainen lomarakennuspaikka (RA-3) ja seitsemän ei-omarantaista lomarakennuspaikkaa (3 x RA-1 ja 4 x RA-2), kolme omarantaista erillispientalojen rakennuspaikka (AO-1) sekä yksi asuinrakennusten ja matkailua palvelevien rakennusten rakennuspaikka (A-1).

Kolmelle ei-omarantaiselle lomarakennuspaikalle (RA-1) sisältyy kaavassa rantasaunojen rakennusoikeudet MY-1 alueella. RA-2 rakennuspaikoilla on yhteinen venevalkama (LV).

Korttelialueet

Kortteli 1, osa korttelia 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-m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 250 k-m², vierasmajan enintään 20 k-m² ja talousrakennusten enintään 50 k-m². Rakennuspaikan käyttöön on osoitettu kaavan maa- ja metsätalousalueelle ohjeellinen rakennusala saunarakennukselle.

Kortteli 3, osa korttelia 2

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-m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 200 k-m², saunarakennuksen enintään 25 k-m² ja talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala enintään 50 k-m².

Kortteli 4

AO-1

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunarakennuksen enintään 25 k-m², vierasmajan enintään 20 k-m² ja yksikerroksisia talousrakennuksia yhteensä enintään 105 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 450 k-m².

A-1

Asuinrakennusten ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Suojellun rakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 50 k-m² sekä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 800 k-m². Uudisrakennukset tulee huolellisesti sovittaa ympäristöönsä ja ympäröivään rakennuskantaan.

Kortteli 5

**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-m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 250 k-m², saunarakennuksen enintään 25 k-m², vierasmajan enintään 20 k-m² ja talousrakennusten enintään 55 k-m².

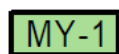
Muut alueet

**Venevalkama.**

Alue on tarkoitettu korttelin 2 rakennuspaikan 3 sekä korttelin 3 rakennuspaikkojen käyttöön.

**Maa- ja metsätalousalue.**

Jord- och skogsbruksområde.

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

Alueella tulee säilyttää maiseman kannalta arvokas puusto, kelpuut sekä metsän pohjakerroksen kasvillisuus. Alueella sallitaan luo-1 kaavamääräyksen estämättä tarpeelliset kulkureitit, joiden enimmäisleveys saa olla enintään 2 metriä. Alueella on rakennusoikeutta ainoastaan erikseen merkityillä ohjeellisilla saunarakennuksien aloilla sekä olemassa olevalla huvimajalla 25 k-m².

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan 12 rakennuspaikkaa, joista kuudella sijaitsee jo toteutunutta rakentamista. Kaavan arvioidaan lisäävän etenkin vapaa-ajan asukkaiden määrää alueella.

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 kahdeksan loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista yksi osoitetaan omarantaisena (RA-3) ja seitsemän osoitetaan ei-omarantaisina rakennuspaikkoina, jotka lähimmillään sijaitsevat noin 60 metrin päässä rantaviivasta (RA-1, RA-2). Kolmelle ei-omarantaiselle lomarakennuspaikalle (RA-1) osoitetaan lisäksi rakennusoikeus saunarakennukselle kaavan maa- ja metsätalousalueelle, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1). Neljälle ei-omarantaiselle lomarakennuspaikalle osoitetaan yhteiskäyttöinen venevalkama (LV). Lisäksi kaavassa osoitetaan kolme omaran-

taista erillispientalon rakennuspaikkaa (AO-1) ja yksi omarantainen asuinrakennusten ja matkailua palvelevien rakennusten rakennuspaikka (A-1).

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavan toteutuminen ei merkittävästi muuta autoliikenteen määrää lähialueella, koska pääosa kaava-alueen rakennuspaikoista on jo rakennettu. Ranta-asemakaava mahdollistaa, että Airisniemen huvilan pääasiallinen käyttötarkoitus muuttuu asumiseen, jolloin nykyinen toiminta juhlapaikkana loppuu. Toteutuessaan muutos tulee vähentämään autoliikenteen määrää.

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. Alueelta on laadittu arkeologinen inventointi vuonna 2024.

Virkistys

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 virkistyksen kannalta.

Edellä mainituista osayleiskaavan selostuksessa mainituista seikoista huolimatta, kaava-alueelle on päädytty osayleiskaavassa osoittamaan sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti lähelle niemen kärkeä. Vaikka ulkoilureitti onkin osoitettu ohjeellisena, kulkee se

yleiskaavassa osoitetun loma-asuntoalueen läpi yksityisomisteisten ja jo rakentuneiden kiinteistöjen alueella, joiden pihapiirit eivät ole käytännössä olleet jokamiehen oikeuksin saavutettavissa.

Ranta-asemakaavassa yleiskaavan mukainen ohjeellinen ulkoilureitti on päädytty osoittamaan sijainniltaan sitovana ajo-1 yhteytenä kaava-alueen maa- ja metsätalousalueelle, josta sen on mahdollista jatkaa koillisen suuntaan yleiskaavassa osoitetusti. Kaavassa annetun kaavamääräyksen mukaan reitin tarkempi käyttö, laajuus ja sijainti ajo-1 alueella ratkaistaan ulkoilureittitoimituksessa.

Vaikutukset maisemaan

Kaava-alue kuuluu osaksi valtakunnallisesti arvokasta Airiston merimaisema-alueetta. Airiston merimaiseman maisemakuva vaihtelee sisäsaariston kapeista 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.

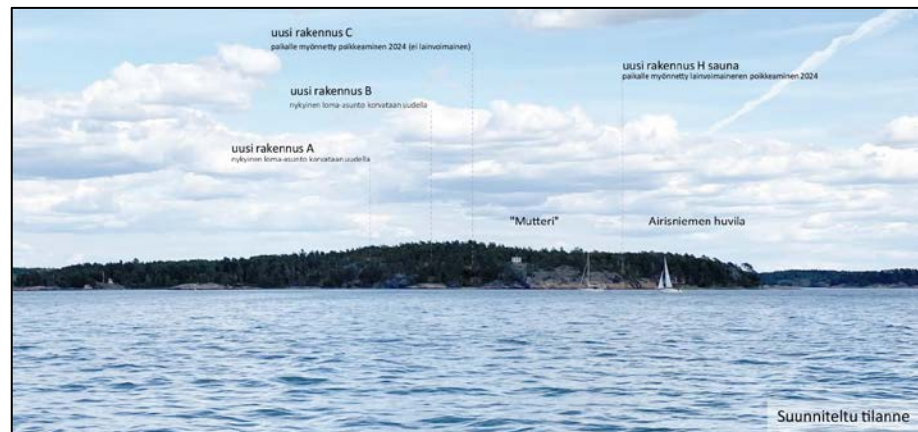
Maisema-alueen rannoilla sijaitsee suhteellisen runsaasti olemassa olevaa loma-asutusta, eikä uutta rakentamista ole nähty maisema-alueella haitallisesti maisemaa muuttavana tekijänä. Osa kaava-alueella olemassa olevista rakennuksista myös osaltaan edustaa maisema-alueen yhtenä arvonakin luokiteltua 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 metsäisten saarekkeiden taakse, joilta rakennukset eivät tarpeettomasti erotu ympäristöstään. Avoimet kallioalueet sekä alueen korkeimmat kohdat on pyritty jättämään pääosin rakentamattomiksi. Uudet rakennuspaikat tulevat näkymään alueen maisemassa jonkin verran, mutta yleisillä kaavamääräyksillä on varmistettu rakennusten sopeutuminen mahdollisimman hyvin alueen piirteisiin. Uudisrakennusten on oltava tummansävyisiä, julkisivultaan rapattuja, tiilisiä tai puuverhottuja, ja kattomuodon tulee olla pulpetti- tai aumakatto. Kattokaltevuuden on oltava 1:7 tai loivempi. Katemateriaalin tulee olla pystysaumattu pelti tai huopa, ja katon värin tulee olla tumma. Tummien

sävyjen on katsottu soveltuvan kallioiseen ja metsäiseen maisemaan. Tummat sävyt eivät myöskään tarpeettomasti erotu ympäristöstään, eivätkä uudisrakennukset täten erityisesti korostu pitkälle maisemaan. Myös kaavan yleismääräyksissä on huomioitu ranta-asemakaava-alueen sijainti osana valtakunnallisesti arvokasta Airiston merimaisemaa. Määräyksen mukaan rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kuulumisen arvokkaaseen maisemakokonaisuuteen. Uudisrakentaminen, rakennusten peruskorjaus ja laajennukset tulee sovittaa perinteiseen rakentamistapaan siten, että rakennusten ja maiseman muodostama kokonaisuus säilyy.

Rakennuspaikoilla tulee kaavamääräysten mukaan säilyttää maiseman kannalta merkittävä puusto. Puuston kaataminen on määräysten mukaisesti kaavan voimaantultua luvanvaraista toimintaa.

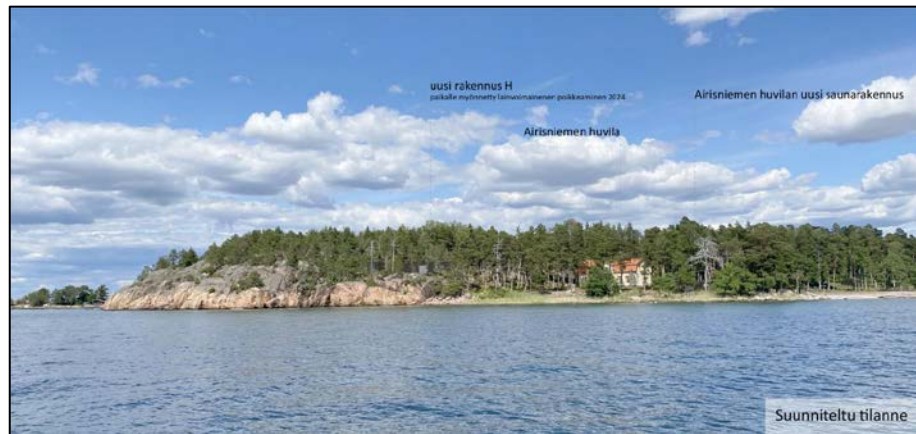
Rakennusten sijoittumista kaava-alueelle on esimerkinomaisesti havainnollistettu maisemaselvityksessä:



Ote maisemaselvityksestä (Arkkitehtuuritoimisto OLARK).



Ote maisemaselvityksestä (Arkkitehtuuritoimisto OLARK).



Ote maisemaselvityksestä (Arkkitehtuuritoimisto OLARK).



Ote maisemaselvityksestä (Arkkitehtuuritoimisto OLARK).

Havainnemateriaalissa esitetyt rakennuspaikat sulautuvat luontevasti ympäristöönsä, eivätkä tumman sävyiset rakennukset tarpeettomasti erotu ympäristöstään arvokkaassa Airiston merimaisemassa. Rakentaminen on sovitettavissa maiseman arvopiirteisiin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueen arvokkaat luontotyytit on osoitettu kaavakartalle kevään ja kesän 2024 aikana tehdyn luontoselvityksen rajauksen mukaisesti. Arvokkaat luontotyytit ovat metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, ja täyttävät Metso-kriteerit luokassa I. Ne ovat pääosin myös kalliometsiksi luettavia silmälläpidettäviä luontotyyppiejä. Kaavakartalla luo-alueina osoitettavat luontotyytit ovat edustavuudeltaan erinomaisia tai hyviä.

Kaavakartalle osoitettava MY-määräys osaltaan varmistaa ranta-vyöhykkeen kasvillisuuden säilymisen alueella. Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty lisäksi maisematyöluvasta, jonka myötä

esimerkiksi maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide vaatii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen myöntämän luvan.

Kaava-alueella on katsottu säilyvän kaavan voimaantulon jälkeenkin riittävästi yhtenäistä, rakentamatonta rantaviivaa.

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 kuitenkin osittain 1/100a tulvariskialueelle.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset yleiskaavan toteuttamiseen

Suunnittelualue on Satava-Kaksikerran 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.

Ote Turun hallinto-oikeuden kaavaa koskevasta päätöksestä H714/2023:

Kaavaselostuksessa on todettu, että Erikvallanniemen uloin kärki Airiston rannalla on paikka, jolla on virkistyksellistä potentiaalia. Paikka on yksi Turun hienoimmista näköalakallioista. Jyrkänteinen, kalliomännikköä kasvava nimennokka on maiseman ja luonnon kannalta arvokas alue. Jotta paikan yleinen virkistysarvo tulisi huomioiduksi mahdollisessa tarkemmassa suunnittelussa, osayleiskaavaan on merkitty Erikvallanniemen kärkeen johtava ohjeellinen ulkoilureitti. Toisaalla kaavaselostuksessa on todettu, että Erikvallanniemi ei ole jokamiehenoikeuden piirissä.

Kaupunki on kaavasta valittaneiden muistutukseen antamassaan vastineessa ja hallinto-oikeudelle antamassaan lausunnossa todennut muun ohella, että osayleiskaavassa periaatteena on ollut, että luo-alueet on rajattu rakentamiseen osoitettujen alueiden ulkopuolelle, jos se on ollut mahdollista. Samoin selänteiden kallioiset lakialueet, jollainen Erikvallanniemen kallioiden luo-alue on, on pyritty rajaamaan rakennettavien alueiden ulkopuolelle. RA-1-alue on osoitettu osayleiskaavassa idemmäs, koska kyseessä on jyrkkäpiirteinen kallioalue niemen kärjessä, ja paikalle sijoittuva rakentaminen näkyisi laajalle valtakunnallisesti arvokkaassa merimaisemassa.

Edelleen kaupungin mukaan kiinteistöjen alueelle suunnitellaan ranta-asemakaavan laatimista. Osayleiskaavan sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti -merkinnän tarkoituksena on osoittaa vapaan rannan ja rantaan pääsyn tarvetta alueella, jotta asia tulee huomioon otetuksi tarkemmassa suunnittelussa. Merkintää on kaavaa valmisteltaessa yleispiirteistetty ja siirretty kauemmas rakennuksista ja teistä.

Turun hallinto-oikeus on päätöksessään todennut, että osayleiskaavaa laadittaessa on otettu huomioon kiinteistöjen olemassa

oleva rakentamistilanne ja osayleiskaavan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti osoitettu kiinteistöjen rakennetuille osille RA-1-alueetta. Päätöksessä on myös todettu osayleiskaavan olevan aluevaarausosayleiskaava, joka ei suoraan ohjaa rakentamista. Kallioalueeseen kohdistuvan luo-merkinnän rajausta ei ole sijaintitarkka, vaan merkintä otetaan huomioon ja sen vaikutus arvioidaan vasta tarkemmassa suunnittelussa ja lupaharkinnassa. Ulkoilureittimerkinnän osalta on todettu olevan kyse ohjeellisesta yleiskaavaratkaisusta, jossa ulkoilureitin toteuttamisen edellytyksiä tai toteuttamista ei ole vielä sitovasti ratkaistu.

Ranta-asemakaavassa suunniteltu maankäyttö on yleiskaavan mukaista ja toteuttaa yleiskaavan tavoitetta. Asian arvioimisessa on huomioitava, että oikeusvaikutteinen Satava-Kaksikerran osayleiskaava on laadittu yleispiirteisenä. Yleiskaavassa ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja, vaan RA-1 alueet on osoitettu osayleiskaavassa toteutuneen rakentamisen mukaisesti. Rakennuspaikkojen lukumäärä tulee ratkaistavaksi ranta-asemakaavatyön yhteydessä kantatilaselvityksen avulla. Yleiskaavan luo-alueet tarkentuvat ranta-asemakaavatyön yhteydessä laaditun luontoselvityksen perusteella. Osayleiskaavassa esitetyt aluerajaukset ovat ohjeellisia, eivät sijaintitarkkoja.

Vaikutukset ilmastoon

Suunnittelualueelle osoitetaan ranta-asemakaavassa uusia rakennuspaikkoja. Rakentamisella on väistämättä negatiivisia ilmasto-vaikutuksia. Vaikutuksia on pyritty kuitenkin hillitsemään kaavassa osoitettujen määräysten avulla. Kaavassa on esimerkiksi määrätty maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämisestä. Kaava-alueella on myös voimassa maisemätyölupamääräys, jonka mukaan mm. maisemaa muuttava maanrakennustyö sekä puiden kaataminen ovat luvanvaraista toimintaa. Maisema-arvojen lisäksi puuston säilyminen takaa myös alueen hiilivarastojen sekä -nielujen säilymisen alueella jatkossakin.

Alueelle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1). MY-vyöhykkeen osoittamisella on varmistettu ranta-alueen säilyminen pääosin luonnonmukaisena tulevaisuudessa. Rakennuspaikat ja rakennusalat on pyritty osoittamaan sään ääriolosuhteisiin varautuen tulvariskien kannalta turvallisille paikoille. Rakennusalojen sijoittelussa on lisäksi huomioitu maastonmuodot siten, että uudisrakentaminen vaatisi mahdollisimman vähän maastonmuokkausta ja täyttöjä.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

Kaavaselostuksen liitteenä on ohjeellinen jakosuunnitelma (liite 12), jonka mukaisesti alueen kiinteistönmuodostus on tarkoitus toteuttaa sen jälkeen, kun kaava on tullut voimaan.

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 __.__.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742

Iiris Hongisto
rakennusarkkitehti