



**TURKU**

Ympäristötoimiala  
Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö



**” Saaronniemen leirintäalue ”**

ASEMAKAAVANMUUTOS  
Asemakaavatunnus 20/2014  
Diaarionumero 5817-2014

**SELOSTUS**  
**18.9.2015, muut. 17.11.2015 (lausunnot)**

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 18. päivänä syyskuuta 2015 päivättyä ja 17.11.2015 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavanmuutoskarttaa.  
**”Saaronniemen leirintäalue” (20/2014)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos koskee:

|                          |                                                            |                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Kaupunginosa:            | 067 RUISSALO                                               | RUNSALA                                                |
| Katu:                    | Saarontie                                                  | Saarovägen                                             |
| Liikennealueet:          | Saaronniemenlaituri<br>nimettömiä pysäköintialueita        | Saarouddsbyggn<br>parkeringsområde utan namn           |
| Loma- ja matkailualueet: | nimettömiä matkailualueita<br>nimetön asuntovaunualue      | turismområde utan namn<br>husvagnsområde utan namn     |
| Vesialueet:              | nimettömiä vesialueita                                     | vattenområde utan namn                                 |
| Virkistysalueet:         | nimettömiä retkeilyalueita<br>nimettömiä uimaranta-alueita | friluftsområde utan namn<br>badstrandsområde utan namn |

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

|                          |                                                                                      |                                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Kaupunginosa:            | 067 RUISSALO                                                                         | RUNSALA                                                                      |
| Katu:                    | Saarontie                                                                            | Sarövägen                                                                    |
| Liikennealueet:          | Saaronniemenlaituri<br>Saaron pysäköintialue<br>nimettömiä pysäköintialueita         | Sarouddsbyggn<br>Saro parkeringsplats<br>parkeringsområde utan namn          |
| Loma- ja matkailualueet: | nimettömiä matkailualueita<br>nimetön asuntovaunualue                                | turismområde utan namn<br>husvagnsområde utan namn                           |
| Vesialueet:              | nimettömiä vesialueita                                                               | vattenområde utan namn                                                       |
| Virkistysalueet:         | nimettömiä retkeilyalueita<br>Saaronniemen uimaranta<br>nimettömiä uimaranta-alueita | friluftsområde utan namn<br>Saroudds simstrand<br>badstrandsområde utan namn |
| Puistopolut:             | Nordkapinpolku<br>Kolkanpolku                                                        | Nordkapsstigen<br>Kolkasstigen                                               |

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä Puola-lankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen (etunimi.sukunimi@turku.fi).

## 1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita edistämällä matkailua, lisäämällä kaupungin vetovoimaisuutta korostamalla veden läheisyyttä ja saavutettavuutta, sekä lisäämällä vanhan rakennuskannan innovatiivista uusiokäyttöä yhdistämällä luovasti vanhaa ja uutta rakentamista, paikan henkeä kunnioittaen.

Tavoitteena on kehittää leirintäaluetta kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti: Kaupunginhallitus on päättänyt 12.11.2012 § 527, että käynnistetään asemakaavamuutos sen selvittämiseksi, voidaanko Saaröniemen yhtenäiselle alueelle (lähemmäs huoltoa) sijoittaa uudet lomamökkit, sekä selvitetään kaupunkilaisten virkistysaluekäytön pysäköintitarve.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pvm 28.5.2014, muut. 29.4.2015
2. Asemakaavakartta 18.9.2015, muutettu 17.11.2015 (lausunnot)
3. Tilastolomake 18.9.2015, muutettu 17.11.2015 (lausunnot)
4. Luontoselvitys, JM - Ympäristötutkimus 2001
5. Luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen arvio Ruissalon Saaröniemen asemakaavan vaikutuksista Ruissalon lehdot (FI00057) nimiseen Natura-alueeseen (JM - Ympäristötutkimus 2001)

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu kaupunginhallituksen päätökseen 12.11.2012 § 527.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on lähetetty kirjeitse osallisille 6.5.2015, sisältäen 29.4.2015 muutetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaavan vireilläolosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2014 - 15.

Asemakaavanmuutos on ollut lausunnoilla ja nähtävillä 28.9 – 27.10.2015. Nähtävillä oloaikana ei ole jätetty muistutuksia.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutosehdotuksessa on siirretty kaikki voimassa olevan asemakaavan toteutumattomien lomamökkien rakennuspaikat ja -oikeudet (9 x 60 k-m<sup>2</sup>) Villa Zilliacuksen ja Villa på bergetin lähelle. Kaava mahdollistaa em. huviloiden yhteyteen yhteensä yhdeksän enintään 60 k-m<sup>2</sup> suuruisen lomamökin rakentamisen.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen huoltorakennuksen rakennusoikeus 200 k-m<sup>2</sup> on jaettu kahteen osaan. Telttailualueen VR-1 länsirinteelle on esitetty 100 k-m<sup>2</sup> ja matkailuajoneuvoalueen RV-1 pohjoisosaan 100 k-m<sup>2</sup> huoltorakennusvaraus. RV-1 matkailuajoneuvoaluetta on laajennettu koilliseen päin n. 30 m.

Kaava-alue on yht. 53,7 ha sisältäen retkeily- ja ulkoilualueita sekä uimaranta-alueita (VR, VV) yht. 35,9 ha, loma- ja matkailualueita (RM, RV) 9,5 ha, vesialueita 5,8 ha ja katu- ja liikennealueita 2,5 ha.

Rakennusoikeuden määrä nykyiseen voimassa olevaan kaavaan verrattuna ei kasva.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ruissalo tammimetsineen ja huviloineen on ainutlaatuinen kulttuurimaisemakokonaisuus maassamme. Ruissalo kuuluu Turun kansalliseen kaupunkipuistoon ja Valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Suurin osa Ruissalosta kuuluu Ruissalon lehdot Natura 2000-alueeseen.

Kaupunginhallituksen vuonna 2000 hyväksymän kehittämissuunnitelman mukaisesti Saaranniemen aluetta on kehitetty sekä kaupunkilaisten virkistysalueena että leirintäalueena. Matkailu- ja virkistysaluekäytön vahvistava asemakaava tuli lainvoimaiseksi 22.11.2003.

Alueella on 7 kaupungin omistuksessa olevaa vanhaa ja rakennushistoriallisesti arvokasta huvilaa, joista osa edelleen tarvitsee kipeästi korjaustoimenpiteitä. Suunnittelualan pinta-ala on 53,73 ha.

### 3.1.2

#### Luonnonympäristö

Kalliot kohoavat korkeimmillaan 10 - 16 m meren pinnan yläpuolelle. Saarten väliset lahdekkeet ovat muotoutuneet savikkolaaksoiksi. Niemen kasvillisuus poikkeaa muusta Ruissalosta selvästi. Se on karua ja havupuuvältaista, saaristolle tyypillistä mänty-kuusi-sekametsää. Rehevämmille kasvupaikoille, savikkolaakson reunavyöhykkeille, on kasvanut istutettua ja luontaisesti levinnyttä lehtipuustoa mm. tammea. Keskeinen laaksopainanne on ollut viljelyssä jo 1500-luvulta saakka. Nykyisin tämä maisemakuvassa merkittävä avoin nurminiitty on osin leirintäalueen telttailu- ja karavaanarialuetta, osin avointa tilaa.

Saaronniemen rannat ovat joko kalliota, soraa, hiekkaa tai ruovikkoa. Kuuluisimpia lienevät alueen hiekkarannat, jotka avautuvat edustavasti etelään ja lounaaseen.

Saaronniemen asemakaavan luontoarvojen perusselvityksessä (JM - Ympäristötutkimus 2001, LIITE 4) todetaan yhteenvetona Saaronniemen luontoarvojen olevan merkittäviä. Alueen suojelemisen arvoiset luontoarvot liittyvät seuraaviin luontotyyppeihin:

- Kedot, joihin luetaan sekä kulttuurikedot, kalliokedot että rantasomerikkoon liittyvät merenrantakedot.
- Tammivaltaiset jalopuulehdot.
- Vanhaa metsää sisältävät lohkot, joiden luontoarvot liittyvät iäkkäisiin puihin, lahopuihin ja niihin liittyvään harvinaiseen hyönteislajistoon.

Saaronniemen alueella pesii EU:n Lintudirektiivin liitteen I lajeista harmaapäätikka (*Picus canus*) ja palokärki (*Dryocopus martius*).

Ruissalon saari kuuluu lähes kokonaan Natura-2000 suojeluohjelmaan, lukuun ottamatta mm. Saaronniemen asemakaava-alueetta. Kaikki Saaronniemen asemakaava-alueelle tuleva autoliikenne kulkee Ruissalon Natura-alueen poikki tai sitä sivuten. Liitteenä on myös luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen arvio Ruissalon Saaronniemen asemakaavan vaikutuksista Ruissalon lehdot (FI00057) nimiseen Natura-alueeseen (JM - Ympäristötutkimus 2001, LIITE 5).

### 3.1.3

#### Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja liikenne

Saaronniemi sijaitsee Ruissalon kulttuurimaisemakokonaisuuden päätteenä. Kaikki Saaronniemen asemakaava-alueelle tuleva autoliikenne kulkee Ruissalon läpi. Uimaranta, ulkoilureitit, grillikatokset ja kesäkahvila Villa Saarossa ovat suosittuja kohteita kesäisin, joten varsinkin tuolloin yksityisautoliikenne alueelle on vilkasta.

Pyörätieyhteydet kaupungista ovat hyvät ja Saaronniemen pyörälenkki uimareissuineen on suosittu kaupunkilaisten harrastus, samoin kuin talvisin Kolkannokan ympäri kävely/hiihto talvisunnuntaisin.

Pysäköintialue on aivan leirintäalueen keskellä Saarontien päätteenä. Alueella järjestetään myös yleisiä liikunta- ja urheilutapahtumia, kuten esim. Ruissalo-juoksun lähtö ja maaliin tulo. Joukkoliikennedytydet alueelle ovat hyvät.

## Palvelut, virkistys

Nykyisen asemakaavan mahdollistama vastaanottorakennus on rakennettu 2003, huoltorakennus 2006, laiturit on uudisrakennettu 2010, uimaranta perusparannettu ja leikkivälit uusittu 2011 ja uusi sauna rakennettu 2012. Lisäksi on parannettu Villa Saaron puutarha-alueita, uusittu minigolf-rata ja rakennettu erillinen pyörätie vastaanottorakennukselta Villa Saarolle.

Vuonna 2013 on järjestetty matkailuajoneuvoaluetta uudelleen ja laajennettu, tehty niittyalueen salaojitus ja kosteikko sekä lisätty ulkovalaistusta. Lisäksi leirintä- ja virkistysalueen jäteasiat on vaihdettu syväkeräyssäiliöiksi ja lajittelumahdollisuuksia on lisätty. Vuonna 2015 on rakennettu uusi leikkipaikka leirintäalueen keskelle, parannettu ulkoilureittiä sekä rakennettu koira-aitaus.

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Saaronniemessä sijaitsee 1900-luvun alussa rakennetut 7 huvilaa, jotka ovat asemakaavalla suojeltuja. Rakennukset sijaitsevat retkeily- ja ulkoilualueella (VR-s), jolla ympäristö säilytetään. Huviloita saa käyttää virkistys-, matkailu- ja majoitustoimintaan.

Huvilat ovat rakennettu aikoinaan kesähuviloiksi Rettigin suvun toimesta. Saaronniemi siirtyi Rettigin suvulta kaupungille maanvaihdon yhteydessä 1957, kun Saaronniemestä tehtiin leirintäalue.

Villa Saaro (os. Ruissalo 59 ja 57) on ulkorakennuksineen retkeilyalueen käytössä ravintola-, majoitus- ja huoltotiloina.

Villa Zilliacus (os. Ruissalo 33) ei vastaa mm. kunnoltaan nykypäivän majoitusvaatimuksia, mutta on silti ollut pitkään retkeilyalueen vieraiden majoituskäytössä. Nordkap (os. nro 55) on retkeilyalueen vuorotyötä tekevän henkilöstön tilapäismajoituskäytössä, mutta kaipaa myös perusteellista kunnostusta.

Metsäranta (os. Ruissalo 18) on vuokrattu ulkopuoliselle.

Kolkanniemi (os. Ruissalo 115), Villa Ståhlström (os. Ruissalo 90) ja Villa på berget (os. Ruissalo 53) ovat tällä hetkellä tyhjillään ja erittäin huonokuntoisia.

## Tekninen huolto

Villa Saarolle viereisine talousrakennuksineen on rakennettu v. 1999 viemärointijärjestelmä, johon huoltorakennus ja sauna on myös liitetty.

Turku Energia Sähköverkot on saneerannut verkostoaan maakaapeleiksi 2015 ja varautunut myös vireillä olevaan asemakaavaan, alueella on jo Turku Energian vanha pylväsmuuntamo uudistettu puistomuuntamoksi.

### 3.1.4

#### Maanomistus

Keisarillinen senaatti luovutti Ruissalon Turun kaupungille vuonna 1845 tietyin ehdoin. Kaupungin porvarit anoivat Ruissaloo käyttöön, sen jälkeen kun oli päätetty, että kuninkaankartanot lakkautetaan ja Ruissalon kartano torppineen luovutettaisiin kaupungille. Porvarit perustelivat anomustaan sillä, että he kaupungin uuden Turun palon jälkeisen asemakaavan takia olivat menettäneet huomattavan osan entisistä pelloistaan sekä siksi, että haluttiin saarelta palstoja, joille voitiin pystyttää "aistikkaita" huviloita kaupungin tulovälän kaunistamiseksi.

Turun kaupungilla on kaava-alueeseen ns. vakaa hallintaoikeus. Turun kaupunki on saanut 15.5.2006 Ruissaloon lainhuudon.

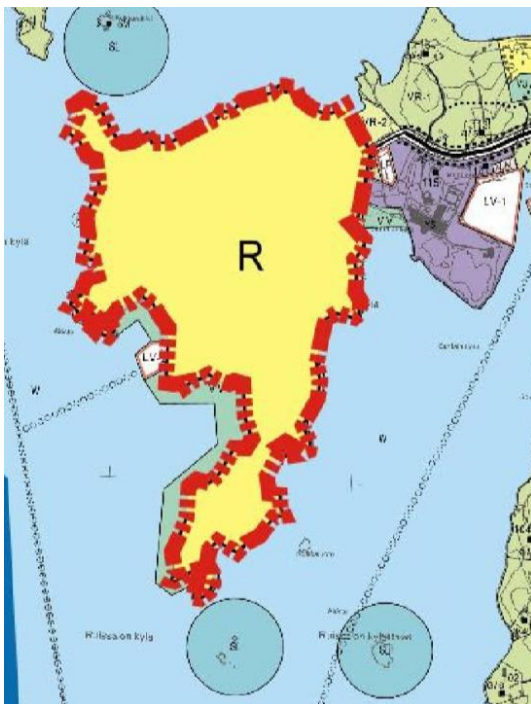
### 3.2 Suunnittelutilanne

#### *Turun kaupunkiseudun maakuntakaava*



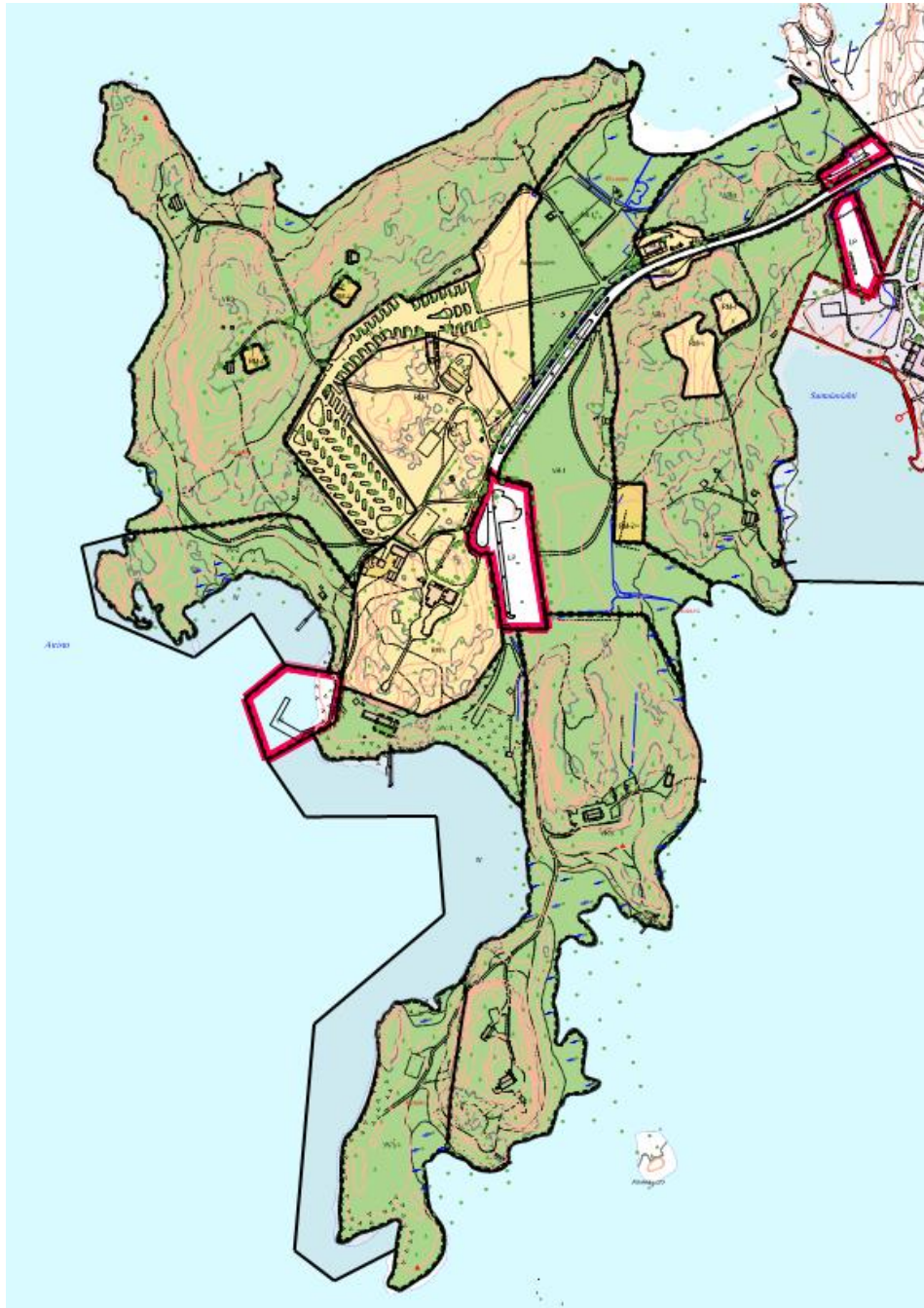
Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaavamuutosalue on merkitty Retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi (R): Maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeilyn ja matkailun alueet.

#### *Yleiskaava*



Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on Loma- ja matkailualue. Alue on tarkoitettu pääasiassa loma- ja matkailupalvelujen, loma-asutuksen sekä ryhmäpuutarhojen ja palstaviljelyn käyttöön. Läntisillä ranta-alueilla on voimassa Ruissalon osayleiskaava 2010 (Ympäristöministeriön vahvistama 9.2.1998).

## Asemakaava



Matkailu- ja virkistysaluekäytön vahvistava asemakaava tuli voimaan 22.11.2003.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pääosin virkistysalueita ja loma- ja matkailu-alueita. Uudisrakentamista ja laajennusrakentamista on sallittu matkailua ja virkistystä palvelevien rakennusten alueille (RM) yhteensä 1106 k-m<sup>2</sup>, josta vastaanotto- ja huoltorakennuksia yht. 525 k-m<sup>2</sup>, majoitusrakennuksia yhteensä 540 k-m<sup>2</sup> ja olemassa olevan rantaosan laajentamista 41 k-m<sup>2</sup>.

Olemassa olevia rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaita huviloita ja niiden talous- ym. rakennuksia saa käyttää virkistys-, matkailu- ja majoitustoimintaan.

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta on käyttämättä tai toteutumatta huoltorakennuksen rakennusoikeus 200 k-m<sup>2</sup> ja majoitusrakennuksien (lomamökkien) rakennusoikeus 540 k-m<sup>2</sup>.



## *Turun kaupungin rakennusjärjestys*

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä. Vireillä on rakennusjärjestyksen uudistaminen, jonka tarkoitus on tulla voimaan keväällä 2016.

## *Pohjakartta*

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 11.9.2015.

## *Nimistö*

Nimistötoimikunta on kokouksessaan 12.5.2015 § 26 käsitellyt kaava-alueen nimistöä ja ehdottanut seuraavia nimiä: Saaronniemen uimaranta – Saroudds simstrand, Kolkkanpolku – Kolkkasstigen, Nordcapinpolku – Nordcapsstigen, Saaron pysäköintialue – Saros parkeringsplats. Myöhemmin tarkistettiin Nordcapin oikeinkirjoitus alkuperäiseen asuun Nordkap, k:lla.

## **4**

### **ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

#### **4.1**

##### **Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

- Kaupunginhallitus on 12.11.2012 § 527 päättänyt, että käynnistetään asemakaavamuutos sen selvittämiseksi, voidaanko Saaronniemen yhtenäiselle alueelle (lähemmäs huoltoa) sijoittaa uudet lomamökit (4-6 vuodepaikkaa, wc/suihku) sekä selvitetään kaupunkilaisten virkistysaluekäytön pysäköintitarve.

#### **4.2**

##### **Osallistuminen ja yhteistyö**

##### **4.2.1**

###### **Osalliset**

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Kaava-alueen ja lähialueen maanomistajat, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Ruissaloyhdistys ry, Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Suomen leirintäalueyhdistys ry, SF Caravan, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry

Lisäksi osallisia ovat ympäristönsuojelu, suunnitteluyksikkö, rakennusvalvonta, seudullinen joukkoliikenne, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, sivistys-, vapaa-aika- ja hyvinvointitoimialat, Turun museokeskus, Turun Seudun Kuntatekniikka Oy, Turku Energia, Turku Energia Sähköverkot Oy, TeliaSonera Finland Oyj, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto, Fortum Sähkönsiirto Oy sekä päättäjät.

##### **4.2.2**

###### **Vireilletulo**

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2014 ja vireilläolosta 2015. Ilmoitus vireilletulosta sekä 29.4.2015 muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse toukokuussa 2015.

### 4.2.3

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavamutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä 29.4.2015 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin yksi kirjallinen mielipide.

## 4.3

### Asemakaavan tavoitteet

#### 4.3.1

Kaupunginhallitus on päättänyt 12.11.2012 § 527, että

- Saaronniemen leirintäalueen kehittämissuunnitelman perusparannustoimet toteutetaan ja alueelle haetaan neljän tähden mukainen laatuluokitus vuoteen 2016 mennessä,
- käynnistetään asemakaavamuutos sen selvittämiseksi, voidaanko Saaronniemen yhtenäiselle alueelle (läheimmäs huolto) sijoittaa uudet lomamökkit (4-6 vuodepaikkaa, wc/suihku).
- selvitetään kaupunkilaisten virkistysaluekäytön pysäköintitarve.

Samalla alueella olevien huviloiden käyttötarkoituksesta päätettiin siten, että rakennuksista

- Villa Zilliacus (os. Ruissalo 33), Nordkap (os. Ruissalo 55) ja Villa på berget (os. Ruissalo 53) korjataan oppilastyönä matkailukäyttöön,
- Kolkanniemen (os. Ruissalo 115) ja Villa Ståhlströmin (os. Ruissalo 90) rakennusten osalta selvitetään helmikuun 2013 loppuun mennessä edellytykset myyntiin tai pitkäaikaiseen vuokraamiseen ulkopuoliselle ja
- Metsärannan osalta jatketaan vuokrasopimusta nykyisen vuokralaisen kanssa.

#### Leirintäalueen laatuluokitus

Saaronniemen leirintäalue on luokittelematon.

Tähtiluokituksen tarkoituksena on kertoa asiakkaalle vertailukelpoisesti alueiden palvelutasosta, parantaa niiden palvelutasoa ja viihtyvyyttä, sekä vähentää ympäristökuormitusta. Tähtiluokkia on 1-5. Luokitus perustuu Ulkoilulakiin (1343/94). Luokitus on vapaaehtoista, mutta jatkossa mahdollisesti vain luokitellut alueet voivat saada tienvarsiopasteet.

Tavoitteena on saada alueelle 4 tähden luokitus. Neljän tähden mukaisesta laatuluokituksesta puuttuu vielä toinen huoltorakennus, ajoväylien pinnoitus ja yleisilmeen parantamiseksi viherrakentamista. Lisäksi edellytetään mm. lasten leikkipaikkaa katetussa tilassa ja katettua grillauskatosta.

Jo nykyään voimassa oleva asemakaava mahdollistaa Saaronniemen leirintäalueelle neljän tähden mukaisen laatuluokituksen hakemisen.

### Uudet mökit

Saaronniemen keskeinen ongelma kannattavuuden ja asiakaskysynnän suhteen on vähäinen sisämajoitustilojen määrä. Kysyntä kohdistuu yhden perheen tai seurueen käytössä oleviin mukavuuksin varustettuihin mökkeihin.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on ollut tutkia voidaanko Saaronniemen nykyisen asemakaavan mukaiset rakentamattomat lomamökit sijoittaa Villa Zilliacuksen ja Villa på bergetin lähelle, eli lähelle nykyistä huoltoa.

### Huvilat

Huviloiden, etenkin Kolkanniemen ja Villa Ståhlströmin osalta tavoitteena on ollut tutkia, millä edellytyksillä kaavaan voidaan lisätä lomakäyttö nykykaavan mukaisen virkistys-, matkailu- ja majoitustoiminnan lisäksi. Huvilat on alun perin rakennettu kesähuviloiksi.

### Virkistyskäyttöön liittyvä pysäköintitarve

Hellepäivinä pysäköintialue ylikuormittuu uimarannalle tulevien kaupunkilaisten autoista. Samalla haitallinen pysäköinti P-alueiden ulkopuolella lisääntyy. Vuosien saatossa pysäköintialueita on yritetty saada ennen Ruissalon saarta mantereen puolelle satamaan ja Ruissaloon sukkulabusseja, mutta nämä yritykset eivät ole onnistuneet. Saaronniemen leirintäalueen pysäköintialueelle mahtuu noin 200 autoa. Tavoitteena on ollut tutkia, voidaanko leirintäalueen pysäköintialuetta laajentaa.

## **4.4**

### **Asemakaavaratkaisun valinta**

Asemakaavaehdotuksessa päädyttiin ratkaisuun, jossa rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuden määrää ei ole lisätty. Tällöin on välttytty erillisen, usein pitkäkestoisen Natura -vaikutusarvioinnin teettämiseltä.

Tältä pohjalta valittiin asemakaavanmuutoksen sisällöksi ainoastaan lomamökkien paikan siirto lähemmäksi huoltoa, eikä kasvatettu lomamökkien määrää. Rakennusoikeuden määrä nykyiseen voimassa olevaan kaavaan verrattuna ei kasva.

### *Mielipiteet ja kannanotot kaavamuutokseen*

OAS-vaiheessa jätettiin yksi kirjallinen mielipide:

#### *Suomen Leirintäalueyhdistys:*

Leirintämatkailu on yksi merkittävimpiä matkailun muotoja Suomessa. Suomen vuosittaisista n. 20 miljoonasta majoitusvuorokaudesta on leirintäalueiden osuus noin 12 % ja kesäkuukausina osuus on 24 %.

Noin kolmannes kaikista leirintäalueyöpymisistä Suomessa vietetään lomamökeissä. Tämä on ollut selkeä puute Ruissalon leirintäalueen palvelutarjonnassa. Tuleekin nyt selvittää, onko nyt asemakaavaan merkittyjen lomamökkien lisäksi mahdollisuutta lisätä mökkikapasiteettia tulevaisuudessa. Ruissalon leirintäalue on yksi merkittävimpiä leirintäalueita Suomessa.

Suomen leirintäalueyhdistys näkee järkevänä, että rakennusoikeus sijoitetaan Villa Zilliacuksen ja Villa på bergetin lähelle, koska nykykaavan mukaiset mökkipaikat ovat liian kaukana huoltoa ja leirintäalueen palveluita.

**Kaavoitusyksikkö:**

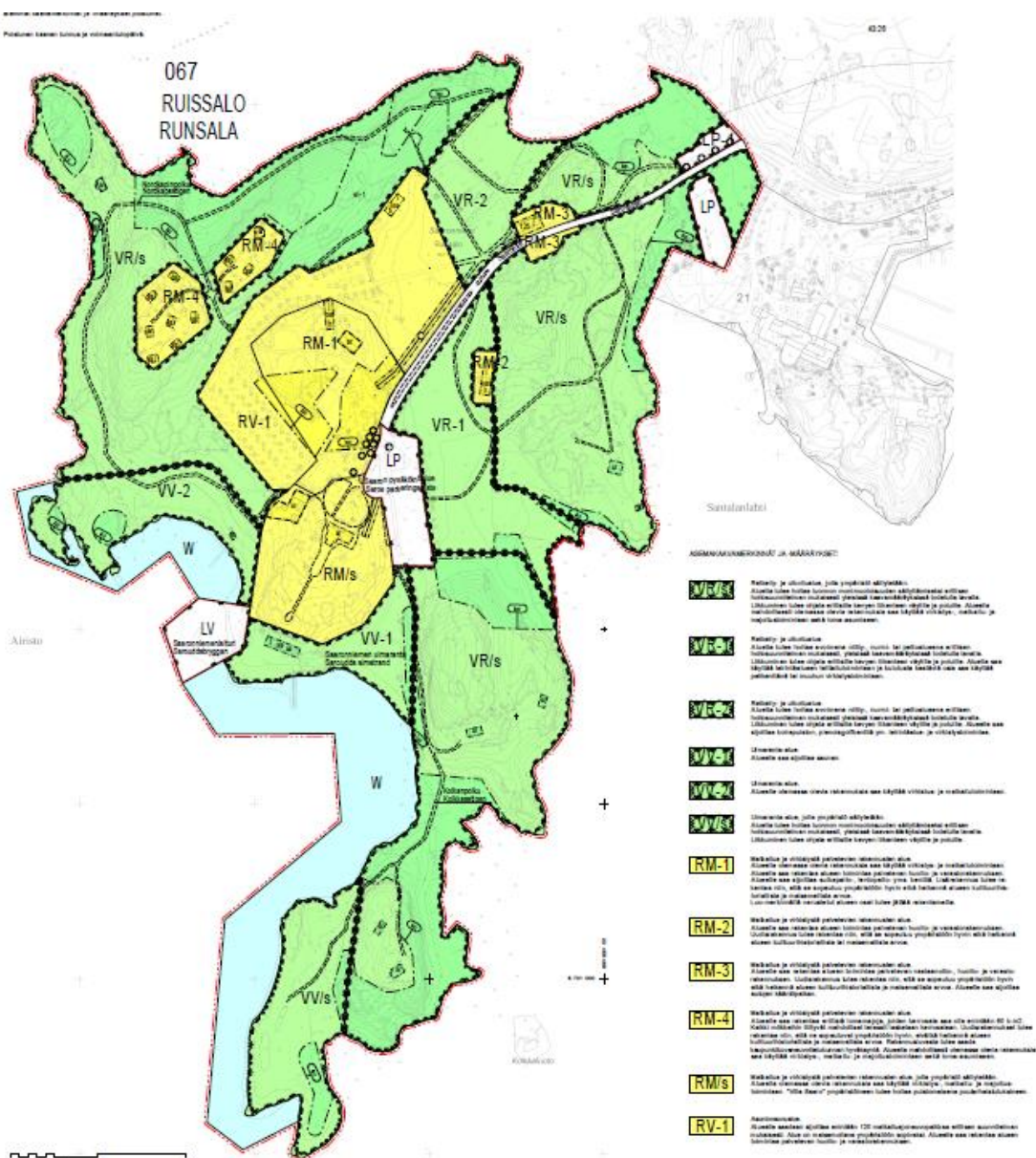
Lomamökkikapasiteetin lisääminen Natura-alueen läheisyydessä edellyttää Natura-vaikutusten arviointia. Katso myös kohta 4.4.

**Lausunnot kaavamuutosehdotuksesta**

Asemakaavanmuutos pvm. 18.9.2015 on ollut lausunnoille ja nähtävillä 28.9 – 27.10.2015. Nähtävillä oloaikana ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot on pyydetty Kiinteistöliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkoilta, Visit Turku (Turku Touringilta), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskukselta (ELY), Vesiliikelaitokselta ja Rakennusvalvonnalta.

Lausunnoilla ollut asemakaavaehdotus pvm. 18.9.2015



Kiinteistöliikelaitos:

Kiinteistöliikelaitos esittää, että rakennusten suojelumääräyksiä (sr) tarkistetaan siten, että rakennusten tuhoutuessa olisi mahdollista korvata tuhoutunut rakennus aina ilman erityisiä syitä. Asemakaavassa suojelluksi osoitettujen rakennusten olemassaolo alueella on leirintäalueen toiminnan edellytys.

Kaavoitus:

Saaronniemen leirintäalue on osa Ruissaloa. Ruissalon osayleiskaavassa on jo 1990-luvulla linjattu suojelupäätös erityisistä syistä. Kiinteistöliikelaitoksen lausunto ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.

Turku Energia Sähköverkot Oy:

Asemakaavaan tulee merkitä ET-1 -alue, 10 m x 5 m sähkönjakelun muuntamolle, ja rasi-tealue maanalaiselle sähköjohdolle (leveys kaksi metriä).

Kaavoitus:

Alue maanalaiselle sähköjohdolle on merkitty. Muuntamo on osoitettu kaavamerkinnällä "muu" RM-1 alueelle.

Turun museokeskus:

Museon näkemyksen mukaan lomamökkien sijoittaminen Villa Zilliacuksen ja Villa på Bergetin läheisyyteen on perusteltua, koska näiden huviloiden ympäristöt ovat metsäiset, eikä niillä ole ollut sellaista huvilapuutarhaa, jonka säilyminen olisi ollut tarpeen.

Sr-merkinnän kaavamääräyksestä tulee kuitenkin poistaa lause "Rakennusryhmään kuuluvan rakennuksen, rakennuksen osan tai rakennelman saa purkaa ainoastaan maankäyttö- ja rakennuslain 188 § 3 momentin tarkoittamissa tapauksissa tai jos purkaminen lisää alueen kulttuurihistoriallista tai maisemallista arvoa" ja korvata se lauseella "Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa".

Kaavoitus:

Kaavamääräyksen ko. lause on korvattu lauseella "Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa".

Visit Turku (Turku Touring):

Kaavaehdotus vastaa hyvin kaupunginhallituksen Ruissalo Campingin kehittämiseksi asettamia tavoitteita, joiden tarkoituksena on kehittää aluetta sekä matkailualueena että kaupunkilaisten virkistysalueena. Lisäksi matkailun palvelukeskukselta edellytetään leirintäaluetoinnin taloudellisen kannattavuuden parantamista, jonka toteuttamista esitetty kaavamuutos sisämajoituskapasiteetin lisäämisestä ja tarkoituksenmukaisesta sijoittamisesta alueelle edistää.

Huoltorakennukset ja matkailuajoneuvoalue RV-1

Matkailuajoneuvoalueen laajennus on perusteltua kapasiteetin nostamiseksi. Kaavaluonnoksessa matkailuajoneuvopaikkojen määrää on tarkoitus nostaa 100 paikasta 120 paikkaan. Luokitusvaatimusten mukaisesti neljän tähden alueella 40 % alueen paikoista tulee olla tasaisia ja kovapohjaisia matkailuautopaikkoja (ehdoton vaatimus) ja uudisrakentamisessa paikkojen koon tulee olla 120 m<sup>2</sup>. Valtaosa uusista matkailuajoneuvoista on matkailuautoja. Turun ollessa kansainvälisen leirintämatkailun tulo- ja lähtösatama matkailuautopaikkojen kysyntä ylittää tarjonnan, joten kaikki uudet matkailuajoneuvopaikat pitää rakentaa matkailuautopaikoiksi. Kaavassa on varmistettava, että luokituksen edellyttävä tilatarve matkailuautopaikoille on riittävä.

*Leirintäalueen nykyiset matkailutulot eivät kata täysimääräisesti alueen virkistyskäytön (uimaranta) kustannuksia.*

Selostuksessa mainittu Tenholan asuntovaunualueen mahdollista siirtämistä Ruissalo Campingille Matkailun palvelukeskus ei pidä tarkoituksenmukaisena, koska kaikkia asiakasryhmiä on kohdeltava tasapuolisesti.

Kaupunkilaisten virkistyskäytön pysäköintitarve Kaavaehdotuksessa esitettyä pysäköintialueen uudelleen järjestelyä matkailun palvelukeskus pitää hyvänä. Matkailun palvelukeskus haluaa huomauttaa, että kaava-alueen sisäpuolella välittömästi tulotien vasemmalla puolella sijaitsee yleinen pysäköintialue LP on kokonaisuudessaan Ruissalon Kylpylän käytössä eikä sinne ole Ruissalo Campingilta yhteyttä, joten alueen pysäköintipaikkoja ei voida laskea Ruissalo Campingin pysäköintipaikoiksi.

Kaavoitus:

Saaronniemen leirintäalueella on riittävästi tasaisia ja kovapohjaisia matkailuautopaikkoja jo tällä hetkellä neljän tähden luokituksen. Jo voimassa oleva nykyinen asemakaava mahdollistaa 4 tähden hakemisen leirintäalueelle.

Kaava antaa mahdollisuuden siirtää Tenholan asuntovaunualueen Saaronniemen alueelle, mutta ei pakota siihen.

Leirintäalueen pysäköintipaikoiksi on laskettu ainoastaan Saaron pysäköintialueen nykyiset n. 200 paikkaa, jotka uudelleen järjestelyllä voidaan kasvattaa jopa n. 260 paikaksi.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

Peruseriaatteena on, että pientalojen läheisyyteen päästään pelastusyksiköllä 60 metrin etäisyydelle ja sairaankuljetusyksiköllä ulko-oven välittömään läheisyyteen. Lisäksi yleisten uimarantojen läheisyyteen tulisi päästä sairaankuljetusyksiköllä.

Kaavoitus:

Rakennuslupakäsittelyssä otetaan huomioon pelastusviranomaisen lausunnossa mainitut seikat. Selostuksen kohtaan 6.1. on myös lisätty: Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus (ELY)/

Ympäristö ja luonnonvarat:

Ely ei antanut varsinaista lausuntoa, mutta sähköpostissaan piti tarpeellisena punnita tehtyjen muutosten vaikutusta verrattuna aikaisemmassa (Natura -) arvioinnissa tehtyihin johtopäätöksiin. Ely piti kaavamuutosta vähäisenä eikä tässä yhteydessä siten tarvita varsinaista Natura-arviointia, mutta selostuksessa olevaan ns. esiarviointiin tämä pohdinta tulisi kirjata:

Lisäksi Ely katsoi, että vaikka liikenne ei kaavamuutoksen perusteella alueella olennaisesti lisäännä, kaavaselostuksessa on tässä yhteydessä tarpeen arvioida ja kuvata liikenteen vaikutusta ottaen huomioon myös liikenteen ja ympäristön päästöjen yleinen myönteinen (päästöjen väheneminen) kehitys.

Kaavan vaikutusten luontovaikutusten arvioinnissa on tarpeen myös kuvata, missä määrin mökkien uudelleen sijoittelu lisää käyttöä ja mahdollisia luontovaikutuksia mökkien yhteydessä oleviin luontokohteisiin.

Ympäristönsuojelu:

Ilman epäpuhtaudet ja liikenne

Ilmansaasteiden luontovaikutukset ilmenevät pitkällä ajanjaksolla. Ilman epäpuhtauksien tärkeimmät vaikutukset liittyvät typen oksidien ja rikkidioksidin happamoittavaan vaikutukseen, joka aiheuttaa erilaisia vaurioita kasvillisuuteen sekä liuottaa maaperästä ravinteita. Pitkällä aikavälillä Turun ilman epäpuhtauksien päästöt ovat pienentyneet selvästi etenkin

rikkidioksidin osalta. Myös typen oksidien päästöt ovat laskeneet ja tämä on aiheutunut pääasiassa liikenteen päästöjen pienenemisestä. Vuosien 2005 - 2006 bioindikaattoritutkimusten perusteella voidaan sanoa ilmanlaadun hieman parantuneen Turun seudulla Ruissalon kaltaisilla tausta-alueilla. Bioindikaattoritutkimuksissa on voitu todeta mm. ilman epäpuhtauksille herkkien jäkälien runsastuneen aikaisempiin seurantajaksoihin verrattuna. Myös Ruissalon Natura-alueella on viime vuosina ympäristönsuojelun tulosalueen omien havaintojen ja tehtyjen lajistokartoitusten perusteella todettu aikaisemmin voimakkaasti taantuneiden jäkälälajien kuten raidankeuhkojäkälän runsastuminen lähellä Ruissalon päätieta sijaitsevalla luonnonsuojelualueella. Jäkälien elpyminen on todennäköisesti seurausta merkittävästä alenemasta ilman rikkidioksidipitoisuudessa, joka perustuu 1980-luvun lopun ja 1990-luvun tehokkaisiin ilmansuojelutoimiin. Tuolloin rajoitettiin lainsäädännön ja lupamenettelyn keinoin energiantuotannon päästöjä ja käytettävien polttoaineiden rikkipitoisuutta. Tärkeällä sijalla on myös päästörajoituksilla ja moottoritekniikan kehityksellä saavutettu ilman typenoksidipitoisuuden vähittäinen aleneminen, joka näkyy autoliikenteen päästöissä.

Ilmanlaatua tarkkaillaan jatkuvatoimisesti Turun kaupunkiseudulla ja yksi mittausasemista sijaitsee Saaronniemen leirintäalueella. Saaronniemessä mitataan myös autojen pako kaasupäästöille ominaisia typenoksideja. Typpidioksidille annettu kriittinen taso vuosikeskiarvolle kasvillisuuden ja ekosysteemien suojelemiseksi on  $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Saaronniemessä sijaitsevalla ilmanlaadun mittausasemalla typenoksidien vuosikeskiarvot ovat viimeisen kymmenvuotiskauden aikana olleet alle  $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Vuosien 2005 - 2006 aikana suoritetuissa lyhytaikaisemmissa siirrettävällä mittausasemalla tehdyissä mittauksissa voitiin havaita, että rikkidioksidin ja typpidioksidin pitoisuudet kasvitieteellisen puutarhan mittausasemalla olivat hieman korkeammat kuin Saaronniemen mittausasemalla. Tuulen suunnalla oli huomattava merkitys epäpuhtauspitoisuustasoihin. Typpidioksidin pitoisuuksia tarkasteltaessa niiden havaittiin kulkeutuvan kasvitieteellisen puutarhan mittausasemalle Turun kaupunkialueelta eli koillinen-itä-suunnalta. Typen oksideille ekosysteemien ja kasvillisuuden suojelemiseksi annettuun vuosiraja-arvoon ( $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) verrattava pitoisuus puutarha-alueella oli  $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Ilmatieteen laitos teki vuonna 2009 Turun seudun päästöjen leviämismalliselvityksen. Selvityksen mukaan autoliikenteen päästöjen aiheuttama typpidioksidipitoisuuden korkein vuosikeskiarvo jäi Saaronniemen alueella  $< 3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Ruissalon itäpuoliskolla pitoisuus vaihteli välillä  $3-5 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ja tieosuudella Ruissalon sillan tuntumassa välillä  $5-10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Nämä päästöarvot sisältävät myös Ruissalon ulkopuolelta kulkeutuneet autoliikenteen päästöt.

Mittausasemien ja leviämismalliselvityksen perusteella voidaan todeta, että leirintäalueen autoliikenteen päästöosuuden merkitys kokonaisuudessaan Ruissalon Natura-alueelle kohdistuvaan typenoksidien kuormitukseen jää todella vähäiseksi verrattuna muuhun alueelle kulkeutuvaan taustakuormitukseen.

Meluhaittoja ja liikenteen eliöstölle aiheuttaman kuolleisuuden kasvua on leirintäalueen matkailuliikenteen näkökulmasta pidettävä myös vähäisenä. Leirintäalueella on ollut yöpymisvuorokausia viime vuosina noin 30000–35000 leirintäkaudella. Tämän perusteella voidaan todeta, että ajoneuvoliikenne ei oleellisesti ole lisääntynyt vuoden 2000 tasosta, jolloin leirintämatkailun osuus oli enimmillään 9 % koko Ruissalon kesäviikonlopun vuorokausiliikennemäärästä. Muuhun virkistyskäyttöön sekä kylpylän ja Golf-kentän toimintaan liittyvä ajoneuvoliikenne muodostaa merkittävimmän osan Ruissalon henkilöautoliikenteestä. Ruissalon Natura-alueelle mahdollisesti kohdentuvien liikenteen haittavaikutusten kattavalla tarkastelulla Ruissalon hoito- ja käyttösuunnitelman laatimisen yhteydessä olisi mahdollista löytää suojelutavoitteita ja virkistyskäyttöä hyödyttäviä ratkaisuja osoittamalla esim. pysäköintimahdollisuuksia nykyiselle satama-alueelle.

## Uusien lomamökkien ympäristön luontoarvot

Lomamökeille osoitetut uudet rakennuspaikat sijoittuvat vanhojen huvilarakennusten yhteyteen. Sijainniltaan eteläisemmän Villa på bergetin yhteyteen sijoittuu kuusi rakennuspaikkaa ja pohjoisemman Villa Zilliacuksen yhteyteen kolme rakennuspaikkaa. Nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa molempien huviloiden yhteyteen on jo osoitettu molempien huviloiden pihapiiriin kumpaankin yksi rakennuspaikka. Uusien lomamökkien rakennuspaikkojen sijoittelussa otettiin huomioon järeän ja maisemallisesti arvokkaan ylispuuston säilyttäminen.

Villa på bergetin ympäristö on mäntyvaltaista kalliometsää, jossa on harvakseltaan järeitä mäntyjä. Paikoitellen alueen puusto koostuu tiheistä riukumaisista alikasvosmäntyjen kuvioista. Mustikkatyypin kangasmetsän kenttäkerroksen lajisto on niukkaa. Huvilan ympäristöön liittyy pihamaista kenttää, joka on paikoin kulunut, osin täyttömaata ja alueella on jäänteet vanhoista vajarakennuksista. Mökkien yhteyteen ei liity erityistä suojelua edellyttäviä luontokohteita, joita normaali lomanvietto uhkasi.

Villa Zilliacuksen länsipuolella on jyrkästi viettävä kalliorinne, jonka pienillä terasseilla on monimuotoista kulttuurivaikutteista kallio- ja ketokasvillisuutta. Alueelle osoitetun läntisimmän mökin rakennusala sijoittuu kalliorinteen tuntumaan mutta rakennuspaikka on huvilalle johtavan tien varressa. Kaksi muuta mökkiä sijoittuvat jo käytössä olevalle hiekkapohjaiselle pysäköintialueelle ja lajistoltaan niukalle kallioalueelle. Mökkien länsipuolisen kalliorinteen jyrkkyys sulkee pois aktiivisen kulkemisen alueella eikä kalliokehojen häviämisen mökkien vuoksi näytä todennäköiseltä. Muu osa aluetta on puoliavointa kalliometsää, joka kasvaa harvaksen vanhoja mäntyjä. Alueen pohjoispuolella on kaavaan luomerkinnällä osoitettu vanhan kuusimetsän luonnehtima kallionaluslehto, joka vaihettuu rannassa tervaleppälehdoksi. Koko Saaronniemen pohjoisranta Villa Zilliacuksen koillispuolella on arvokasta vanhaa metsää, osin tammimetsikköä ja kulttuurivaikutteista rinnelehtoa. Alueelle on virkistyskäytön ohjaamiseksi rakennettu luontopolku. Käytännössä lomamökkien käyttäjät muodostavat vain vähäisen osan alueen muista virkistyskäyttäjistä.

### Vesiliikelaitos:

Asemakaavanmuutosalue ei kuulu Turun Vesiliikelaitoksen toiminta-alueisiin. Mikäli alueelle tulee runsaasti lisärakentamista, niin Turun Vesiliikelaitoksen jätevesiviemärin kapasiteetin osalta on syytä tehdä tarkempia selvityksiä, jotta kaikki jätevedet saadaan liitettyä Vesiliikelaitoksen nykyiseen jätevesiviemäriverkostoon.

### Kaavoitus:

Rakennusoikeus nykyiseen asemakaavaan verrattuna ei tule kasvamaan. Leirintäalueelle tulee kesävesi ja alue on viemäroity paineviemäriin, joka tulee meren ali Pansiosta. Uudisrakennuslomamökkien suunnitteluvaiheessa rakennuttajan tulee neuvotella Vesiliikelaitoksen kanssa viemäreiden rakentamisen kustannuksista.

### Rakennusvalvonta:

Kaavamääräyksessä RM-4 tulee määritellä, mitä tarkoitetaan kaikilla terasseilla. Onko kyseessä kattamaton vai katettu terassi, sekä avoin tai sivuun siirrettävillä lasilla varustettu terassi. Huomioitavaksi, että kerrosalan määritelmän mukaiseen laskutapaan ei kuulu terassin laskeminen kerrosalaan. Terassin enimmäisala tulisi rajata muulla tavoin.

### Kaavoitus:

RM-4: ko. lause on muutettu muotoon: Alueelle saa rakentaa erillisiä lomamajoja. Yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 60 k-m<sup>2</sup>. Mahdolliset katetut tai kattamattomat terassit tulee sijaita rakennusalalla.



Liikuntapalvelut:

Liikuntapalveluiden kanssa keskusteltiin sähköpostitse. RM-1 alueella olevat ruohottuneet kentät (koripallo, lentopallo, sulkapallo) eivät hallinnollisesti ole heidän käytössä. Uimaranta-alueelle (VV-1) toivottiin lisäystä rantapallokentän sijoittamisesta.

Kaavoitus:

Uimaranta-alueen kaavamääräys sinällään (VV) sisältää mahdollisuuden pelikenttien yms. virkistystoiminnan sijoittamismahdollisuuden.

Muut muutokset lausuntojen jälkeen:

RM-1 alueen ja luo-alueen rajauksia tarkistettiin vielä yhden yhteisen kaavoittajan ja ympäristötarkastajan maastokäynnin jälkeen.

**5****ASEMAKAAVAN KUVAUS****5.1****Kaavan rakenne ja mitoitus sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Asemakaavaehdotus mahdollistaa yhdeksän uuden lomamökin ja kahden uuden huolto-rakennuksen rakentamisen Saaronniemen leirintäalueelle. Rakennusoikeuden määrä säilyy ennallaan.

Kaava-alue on yht. 53,7 ha sisältäen retkeily- ja ulkoilualueita sekä uimaranta-alueita (VR, VV) yht. 35,9 ha, loma- ja matkailualueita (RM, RV) 9,5 ha, vesialueita 5,8 ha, ja katu- ja liikennealueita 2,5 ha.

Uudet mökit

Asemakaavanmuutosehdotuksessa on siirretty kaikki voimassa olevan asemakaavan toteutumattomien lomamökkien rakennuspaikat ja -oikeudet (9 x 60 k-m<sup>2</sup>) Villa Zilliacuksen ja Villa på bergetin lähelle. Kaava mahdollistaa em. huviloiden yhteyteen yhteensä yhdeksän enintään 60 k-m<sup>2</sup> suuruisen lomamökin rakentamisen.

Mökkien paikat Villa Zilliacuksen ja Villa på bergetin ympäristöstä on etsitty hyvässä yhteistyössä Ympäristötoimialan ympäristönsuojelun kanssa. Kaikki tärkeimmät, maisemallisesti ja luonnonympäristön kannalta arvokkaimmat puut on mitattu karttaan paikoilleen ja ne pystytään näin myös säilyttämään.

Lomamökit ja huvilat sijaitsevat RM-4 -alueella (matkailua ja virkistystä palvelevien rakennusten alueella). Alueelle saa rakentaa erillisiä lomamajoja. Yksittäisen rakennuksen rakennusoikeus saa olla enintään 60 k-m<sup>2</sup>. Mahdolliset katetut tai kattamattomat terassit tulee sijoittaa rakennusalalla.

Uudisrakennukset tulee rakentaa niin, että ne sopeutuvat ympäristöön hyvin, eivätkä heikennä alueen kulttuurihistoriallista ja maisemallista arvoa. Rakennusluvasta tulee saada kaupunkikuvaneuvottelukunnan hyväksyntä. Alueella olemassa olevia rakennuksia saa käyttää virkistys-, matkailu-, majoitustoimintaan ja loma-asumiseen.

Lisäksi kaavassa on määrätty, että uudisrakennusten julkisivut tulee olla pääosin puuta, kunnallistekniikkaa rakennettaessa tulee välttää tarpeettomia louhintoja, ja että puiden kaataminen asemakaava-alueella edellyttää alueen erityisten luontoarvojen vuoksi ympäristönsuojeluviranomaisen kuulemista.

### Huoltorakennukset ja matkailuajoneuvoalue RV-1

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen huoltorakennuksen rakennusoikeus 200 k-m<sup>2</sup> on jaettu kahteen osaan. Telttailualueen VR-1 länsirinteelle on esitetty 100 k-m<sup>2</sup> ja matkailuajoneuvoalueen RV-1 pohjoisosaan 100 k-m<sup>2</sup> huoltorakennusvaraus.

Laajentamalla nykyistä matkailuajoneuvoaluetta n. 30 m koilliseen päin, mahdollistetaan nykyisen matkailuajoneuvoalueen kapasiteetin nostaminen 100 paikasta 120 paikkaan. Tällä mahdollistetaan nykyisin Ruissalon Tenhola-huvilan yhteydessä olevan Työväenopiston Opiskelijat ry:lle vuokratun asuntovaunualueen mahdollinen siirtyminen Saaronniemeen. Tenhola-huvila on myyty yksityiselle v. 2015. Tenholan asuntovaunualue sijaitsee Natura-alueella ja on myös hyvin alavaa, eli alle 2 metriä merenpinnasta.

### Kokonaisrakennusoikeus

Rakennusoikeuden määrä nykyiseen voimassa olevaan kaavaan verrattuna ei tule kasvaamaan, joten ELY on ilmoittanut, ettei asemakaavanmuutoksen vaikutuksia Natura-alueeseen tässä yhteydessä tarvitse uudestaan selvittää.

### Leirintäalueen laatuluokitus

Saaronniemen leirintäalue on luokittelematon. Jo nykyisin voimassa oleva asemakaava mahdollistaa Saaronniemen leirintäalueelle neljän tähden mukaisen laatuluokituksen hakemisen.

### Kaupunkilaisten virkistyskäytön pysäköintitarve

Saaron pysäköintialueen uudelleen järjestelyn kautta on mahdollista saada nykyiselle alueelle jopa 65 pysäköintipaikkaa lisää, eli kasvattaa nykyistä 200 auton pysäköintialuetta 265 auton pysäköintialueeksi. Näin turvataan myös kaupunkilaisten pääsy Saaronniemeen. Saaronniemen kehittämistyön yhteydessä tulee tutkia uudelleen pysäköintialue sataman puolelle ja sukkulabussi Ruissalossa.

### Huvilat

Huviloille, jotka sijaitsevat VR/s -alueella (retkeily- ja ulkoilualueella, jolla ympäristö säilytetään) on lisätty loma-asuminen nykykaavan mukaisen virkistys-, matkailu- ja majoitustoiminnan lisäksi. Nämä huvilat ovat Metsäranta, Kolkanniemi, Villa Ståhlström ja Nordkap.

Huviloiden (Kolkanniemi ja Villa Ståhlström) edellytyksiä ympärivuotiseen pysyvään asumiseen tutkittiin, mutta alueen luontoarvot ja kaupunkilaisten virkistyskäyttö estää ajoneuvoliikenteen huviloille, kunnallistekniikan rakentamisen ja huviloiden pihapiirin aitaamisen.

### Luonnonympäristö

Kaavamutoksella säilytetään ja osoitetaan kaavamerkinnoillä ja -määräyksillä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueen osat vastaavalla tavalla kuin nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa. Kohteiden hoitosuunnittelu toteutetaan osana Ruissalon hoito- ja käyttösuunnitelman laatimista, jonka yleinen osa valmistui vuonna 2006.

Ruissalon saarella ei läpikulkuliikenne ja ylimääräinen huoltoajo merkittävästi lisääny kaavamuutoksen vuoksi. Saaronniemen uimarannalle suuntautuvaa liikennettä säätelevät kesähelteet. Asianmukainen pysäköinnin ohjaus uimarannan läheisyydessä vähentää alueen luonnolle aiheutuvia kulumishaittoja. Kaava-alueen luonnonympäristöön ei tehdä oleellisia muutoksia uudisrakentamisen vuoksi, koska lainvoimaisessa kaavassa osoitetut, kokonaan rakentamatta jääneet rakennuspaikat, sijoittuvat vain toiselle puolelle leirintäaluekenttää. Rakennuspaikkojen siirrolla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta kohdealueen linnustoon, kasvillisuuteen tai muuhun luontoon. Ottaen huomioon aikaisempi Natura-selvitys ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi annettujen kaavamääräysten säilyttäminen kaavaehdotuksessa, ei hankkeella ole merkittävästi heikentäviä vaikutuksia niihin luontoarvoihin, joiden perusteella Ruissalon alue kuuluu Natura-verkostoon. Hanke ei yksin tai yhdessä muiden suunnitelmien ja hankkeiden kanssa todennäköisesti merkittävästi heikennä Natura-alueen luontoarvoja ja se voidaan toteuttaa suunnitelman mukaisesti. Katso tarkemmin ympäristösuojelutoimiston vastine lausunnoissa 4.4.

## 5.2 Nimistö

Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä 12.5.2015 § 26.

Uudet asemakaavassa muodostuvat nimet ovat päätöksen mukaan Uimaranta-alueelle VV-1 Saaronniemen uimaranta / Saroudds simstrand, poluille Kolkanpolku / Kolkkastigen, ja Nordcapinpolku / Nordcapsstigen, pysäköintialueelle LP Saaron pysäköintialue / Saros parkeringsplats. Asemakaavanmuutoksella korjataan samalla myös olemassa olevien niemiin ruotsinkieliset muodot oikeaan muotoon (Sarovägen, Sarouddsbyggen). Myöhemmin on korjattu myös Nordcapinpolku oikeaan muotoon Nordkapinpolku / Nordkapsstigen.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavan suurimmat vaikutukset kohdistuvat Villa Zilliacuksen ja Villa på bergetin ympäristöön, johon uudet lomamökit rakentuvat. Alueen luonne muuttuu, mutta rakennuspaikkojen valinnalla on pyritty säilyttämään suurimmat puut ja kaavamääräyksillä on pyritty maastoa suojelemaan.

Toisaalta Metsäranta-huvilan ympäristö rauhoittuu, kun sen ympäristöön aiemmin kaavoitetut mökkipaikat on siirretty sieltä pois.

Lomamökkien käyttäjien ja huoltohenkilökunnan välimatkat huoltorakennuksille lyhenevät.

Taloudellinen mahdollisuus kunnostaa huviloita paranee, kun huviloiden ja lomamökkien kokonaisuus on luonteva.

Katso tarkemmin ympäristösuojelutoimiston vastine lausunnoissa 4.4.

## 5.4 Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava toteuttaa kaupungin strategiaa tavoitteita edistämällä matkailua, lisäämällä kaupungin vetovoimaisuutta korostamalla veden läheisyyttä ja saavutettavuutta, sekä lisäämällä vanhan rakennuskannan innovatiivista uusiokäyttöä yhdistämällä luovasti vanhaa ja uutta rakentamista, paikan henkeä kunnioittaen.

**6****ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet.

Turussa 18. päivänä syyskuuta 2015  
Muutettu 17.11.2015 (lausunnot)

Toimialajohtaja                      Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti                Päivi Siponen