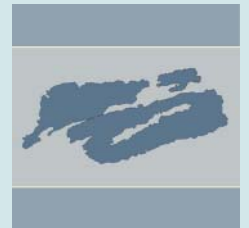




OYK-tunnus 48/2001



Satava-Kakskerran osayleiskaava

Kaavaselostus 22.12.2008

Turun kaupunki | Ympäristö- ja kaavoitusvirasto | Yleiskaavatoimisto



SATAVA-KAKSKERTA OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVASELOSTUS 22.12.2008

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Suunnittelualue käsittää Satavan ja Kaksikerran saaret sekä pienempiä saaria ympäröivältä vesialueelta, mm. Vepsän, Järvistensaaren, Niittysaaren ja Latosaaren. Kulhon saaren tarkastelu on siirretty Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen yhteyteen, jolloin Friskalanlahden ja Kulhon Natura-alueista saadaan luonteva kokonaisuus.

LÄHTÖKOHDAT

ks. erillinen raportti, internetissä

TAVOITTEET

ks. erillinen raportti, internetissä

LÄHTÖKOHDAT JA PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus päätti 27.3.2006 § 245:

että laaditut perusselvitykset ja yleistavoitteet sekä kehityskuvassa esiintuodut kehittämis- ja reunaehdot luonnosvaiheen vaihtoehtojen määrittelymiseksi hyväksytään ja

että laadittavan Satava-Kaksikerta osayleiskaavaluonnoksen pohjaksi valitaan mitoitusvaihtoehto 2 MAX.

Valmistelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota asukaskuulemiseen ja tiedottamiseen.

Samalla kaupunginhallitus totesi kantanaan:

- että tavoitteena on tehdä laaja kaavoitusratkaisu, jolla turvataan tonttivaranto Satava-Kaksikerrassa tulevien 20-30 vuoden ajaksi. Päätöksellä tuetaan Turku-strategiassa ja asunto- ja maankäyttöohjelmassa hyväksytyyn asukasmäärän kasvun toteutumista,
- että vaihtoehto 2 MAX turvaa nämä tavoitteet parhaalla tavalla,
- **että kaavoituksen mitoitusta ja painopisteitä tullaan tarkistamaan lausuntojen jälkeen,**
- että tavoitteena on laadukkaan ja hinnaltaan kilpailukykyisen tonttitarjonnan kaavoittaminen,
- **että osayleiskaavan lähtökohtana on monimuotoinen kokonaisuus, joka mahdollistaa kaiken-tyyppisen, esim. terassitalojen ja matalien uudentyyppisten puukerrostalojen rakentamisen,**

- että vaihtoehto 2 MAX mahdollistaa pysyvän asumisen laajentumisen koko alueelle kuitenkin siten, että loma-asutuksen osalta arvioidaan erikseen ne alueet, jotka jatkossakin pysytetään loma-asutusalueina ja
- että kaavoituksen perustana on nykyisten vapaiden rantojen säilyminen jatkossakin vapaina.

”Liikenneselvitys on vielä keskeneräinen ja kuulemismenettelyä tulee jatkaa siten, että alueen toimijoiden edustajista kootaan työryhmä antamaan oma näkemyksensä luonnoksesta. Valmistelun aikana tulee kuulla tärkeimpiä maanomistajia ja varmistaa, että rakentamisalueet muodostavat järkevän kokonaisuuden. Perusteet kesäasuntojen muuttamiseksi talviasuttaviksi pitää vielä selventää sekä tarkentaa mitä merkitsee aluerajojen poisjättäminen asemakaavoitukselle. Lautakunnalle tulee selvittää millä aikataululla ja miten rakentaminen voi alkaa.”

”Lautakunnalle tulee selvittää joukkoliikenteen järjestämisen eri vaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia saarten kaavoitukseen sekä siitä seuraaviin kustannuksiin koko kaupungin budjetissa tulevina vuosina. Lisäksi tulisi selvittää pikaraitiotien mahdollisuus välillä keskusta-Hirvensalo sekä sen vaikutukset liikenteen sujuvuuteen.”

Kaupunginhallitus päätti 2.6.2008 § 353, että 8.4.2008 päivätty kaavaluonnos hyväksytään ja että siitä pyydetään lausunnot eri hallintokunnilta ja viranomaisilta. Ennen lausuntopyyntöjen lähettämistä luonnoskarttaan voidaan tehdä mielipiteistä johtuvia tarkistuksia.

Ehdotus hyväksyttiin seuraavin lisäyksin:

- 1) Kaikki kaavaluonnoksen valmistelun aikana tulleet esitykset käsitellään lopullista kaavaa hyväksyessä samalla tavoin, kun luonnoksesta virallisen esilläoloajan puitteissa annettavat varsinaiset muistutukset.
- 2) Lautakunnan lähtökohta lopullista kaavaa hyväksyessä tulee olemaan se, että ympärivuotinen asuminen saarilla tulee olemaan mahdollista, elleivät erityiset syyt sitä estä.
- 3) Lautakunta toteaa, että tulevan osayleiskaavan väestötavoitteet tulevat toteutumaan useamman vuosikymmenen aikaperiodille. Väestöä kasvatetaan tasapainoisesti tekemällä asemakaavoja todellisen tarpeen mukaisesti. Väestön kasvulle tehdään ohjeellinen aikataulu.
- 4) Lautakunta toteaa, että valmistelun pohjana oleva asuntoneliömäärä henkilöä kohti mahdollistaa noin 12 500 asukasmäärän. Todellisuudessa Satava-Kaksikerrassa asuntoneliömäärä/henkilö tulee olemaan selvästi keskimääräistä suurempi, joten asukasmäärä tulee olemaan korkeintaan 10 000, jossa ovat mukana myös nykyiset kesäasukkaat.
- 5) Uudet mittavat liikenneratkaisut mahdollistetaan kaavassa, mutta käytännön toimenpiteet aikataulutetaan väestönkasvun edellyttämällä tavalla. Ensimmäiset toimenpiteet tarvitaan Hirvensalossa.
- 6) Kaupungin toimenpitein rakennetaan vesi- ja viemäriverkkoa järkevällä aikataululla Hirvensalon suunnasta. Saarten eteläosissa maanomistajat vastaavat omalla kustannuksellaan siitä, että vesi- ja viemärikysymys on asianmukaisessa kunnossa ja ratkaisujen tulee olla sellaisia, että ne voidaan aikanaan liittää kaupungin verkkoon.

OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Suunnitteluvaiheet on koottu **oheisaineistoksi**.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mitoitusta ja kaavaluonnoksen laatimisperiaatteita on esitelty yleisölle eri tilaisuuksissa. Lounais-Suomen ympäristökeskuksen kanssa on pidetty useita työkokouksia ja ns. kehittämiskeskustelu, jossa yleiskaavoitustilanne oli pääaiheena. Suunnittelun kuluessa on ollut jatkuva vuorovaikutus osallisten kanssa. Osalliset ovat laatineet laajojakin maankäytön suunnitelmia (kyläsuunnitelmia, palstoitusuunnitelmia, kiinteistökohtaisia kaavaluonnoksia) mielipiteidensä tueksi. Nämä on pyritty ottamaan kaavaluonnoksen valmistelussa mahdollisuuksien mukaan huomioon.

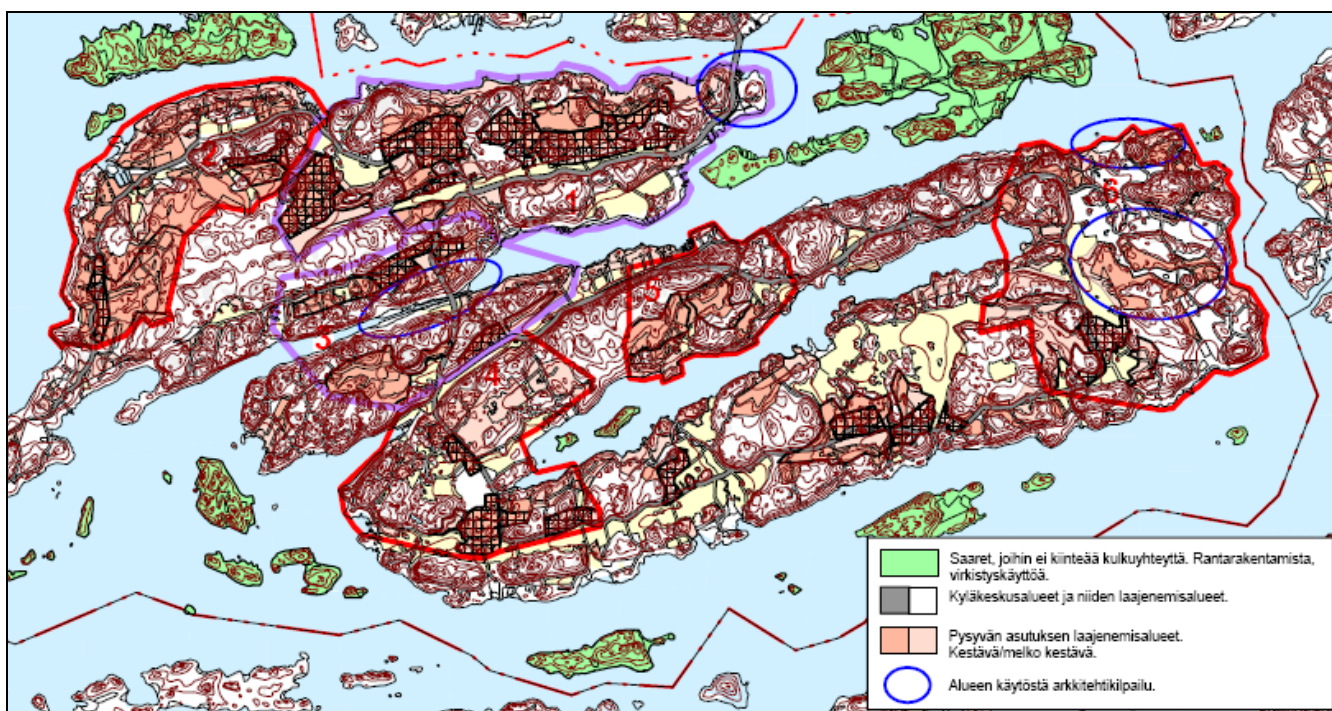
Alustava luonnos on pidetty nähtävänä marras-joulukuussa 2007. Alustavaan luonnokseen kohdistuvien mielipiteiden tiivistelmät ja vastineet ovat oheisaineistona. Kaavaehdotuksen tullessa julkisesti nähtäville osallisilla on tilaisuus tarkistaa mielipiteensä huomioon ottaminen sekä esittää täydennyksiä.

OSAYLEISKAVAEHDOTUS

Osayleiskaava esitetään kartalla 1:10 000. Lisäksi sisältö on jaettu kahdeksi erilliseksi kartaksi, joista toisella on esitetty maankäyttö ja toisella virkistys ja suojelu. Internet-versiossa kaavaehdotuksesta on yksi (pdf)-tiedosto, jota voidaan tarkastella karttatasoittain/teemoittain.

Rakenne

Rakennetta on tutkittu kehityskuvatarkastelun avulla, vrt. kuva. Kehityskuvaan koottiin alueellisia ominaispiirteitä, alueiden mahdollisuuksia ja kehittämisideoita.



1 SATAVAN SAARISTOKYLÄ

- "Saaristokaupungin portti"
- Asemakaavoitetaan
- Ranta-asutusta, kelluvat talot
- Tiivistetään pientaloasutusta
- Luonnonarvot huomioitava

2 SAMPPAANTIEN ALUE

- Tiivistettävä alue
- Merellisiä yhteyksiä avattava (satamatoiminta)
- Ulkoilureittien kehittäminen

3 HÖYTTISTENSUNTIN ALUE

- Höytistensalmen käyttöä kehitettävä:
- rantakylää, kelluvat talot, rantojen julkinen virkistyskäyttö, veneliikenteen solmukohta, sillan korottaminen
- Rantarakentamisen luonne haetaan arkkitehtikipailulla
- Asemakaavoitetaan

4 KOLLIN-NAULAN ALUE

- Pitkät ja avoimet näkymät sekä kulttuurimaisema otettava huomioon
- Eheyttävä, tiivistettävä

5 KIRKONSEUTU

- "Kirkonkylä", "Järvenrantakylä"
- Kulttuurihistorian huomioiminen
- Järvenrannan tiivistäminen
- Kallioalueet ja tie rajoittavat käyttöä
- Paineviemäritävä

6 HARJATTULAN KEHITTÄMISALUE

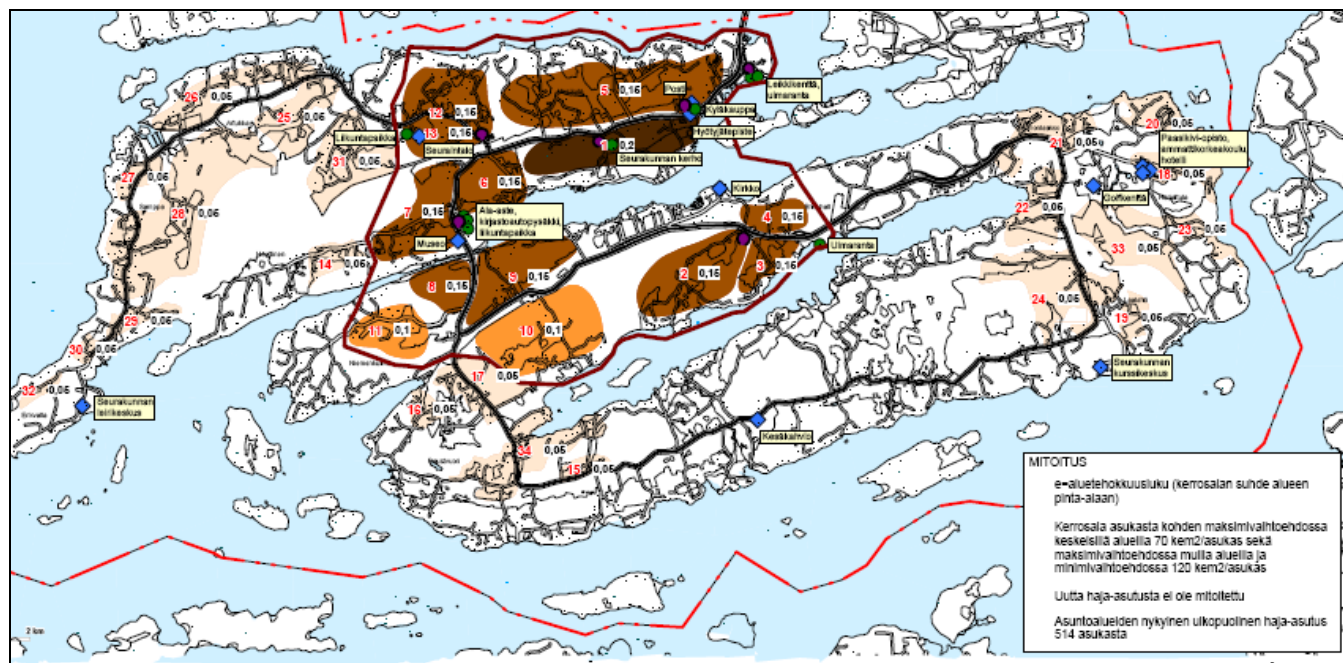
- "Golf-kylä"
- Rantakylää
- Loma-asutuksen ja pysyvän asutuksen lomittaminen
- Pellot ja avoimet alueet huomioidaan alueen kehittämisessä
- Kunnallistekniikka ratkaistava

Kehityskuva

Kehityskuvatarkastelun pohjalta laadittiin neljä erilaista mitoituusvaihtoehtoa ja arvioitiin niiden vaikutuksia. Vaikutusarvioinnin perusteella lautakunta ja kaupunginhallitus tekivät mitoituspäätöksen luonnoksen laatimisen pohjaksi, ks. edellä lähtökohdat ja päätökset.

Alustava luonnos laadittiin kaupunginhallituksessa hyväksytyyn mitoitusvaihtoehtoon pohjalta (13.200 asukasta + nykyinen haja-asutus noin 500 asukasta). Vaihtoehdossa osoitettiin asemakaavoitettavaksi alueeksi molemmat pääsaaret kokonaisuudessaan. Eri osa-alueiden asemakaavoitus ajoittuu pitkälle aikavälille pientalorakentamismitoitus (AMO) ja infrastruktuurin rakentamisen resurssit huomioiden.

Maankäyttöluonnoksen lähtökohtana ovat lisäksi hyväksytyt tavoitteet ja sisältövaatimukset, vrt. **ohesaineisto** internetissä.



Aluenumero	Asukasmaara 2005	Uudet asukkaat	Uusi asukasmäärä
1	32	1209	1240
2	0	1039	1039
3	315	315	630
4	136	196	332
5	54	660	714
6	0	301	301
7	20	301	321
8	43	673	716
9	60	328	388
10	10	40	50
11	14	20	34
12	16	30	46
13	3	11	14
14	5	11	16
15	27	114	141
16	4	12	16
17	4	12	16
18	4	12	16
19	15	105	120
20	15	105	120
21	15	105	120
22	15	105	120
23	15	105	120
24	15	105	120
25	15	105	120
26	15	105	120
27	15	105	120
28	15	105	120
29	15	105	120
30	15	105	120
31	15	105	120
32	15	105	120
33	15	105	120
34	15	105	120
35	15	105	120
36	15	105	120
37	15	105	120
38	15	105	120
39	15	105	120
40	15	105	120
41	15	105	120
42	15	105	120
43	15	105	120
44	15	105	120
45	15	105	120
46	15	105	120
47	15	105	120
48	15	105	120
49	15	105	120
50	15	105	120
51	15	105	120
52	15	105	120
53	15	105	120
54	15	105	120
55	15	105	120
56	15	105	120
57	15	105	120
58	15	105	120
59	15	105	120
60	15	105	120
61	15	105	120
62	15	105	120
63	15	105	120
64	15	105	120
65	15	105	120
66	15	105	120
67	15	105	120
68	15	105	120
69	15	105	120
70	15	105	120
71	15	105	120
72	15	105	120
73	15	105	120
74	15	105	120
75	15	105	120
76	15	105	120
77	15	105	120
78	15	105	120
79	15	105	120
80	15	105	120
81	15	105	120
82	15	105	120
83	15	105	120
84	15	105	120
85	15	105	120
86	15	105	120
87	15	105	120
88	15	105	120
89	15	105	120
90	15	105	120
91	15	105	120
92	15	105	120
93	15	105	120
94	15	105	120
95	15	105	120
96	15	105	120
97	15	105	120
98	15	105	120
99	15	105	120
100	15	105	120
Yhteensä	828	12409	13237

Mitoitusvaihtoehto 2 MAX

Asuntoaluekäyttöön osoitetuille aluevarauksille voidaan rakentaa suunnittelutarve- ja poikkeamisratkaisuin ennen asemakaavoitusta siten, ettei tuoteta haittaa tulevalle asemakaavoitukselle.

Mitoitus

Tilastotiedot ovat **ohesaineistona**.

A- ja A-1-alueille on laskettu aluetehtokkuudeksi 0,1 ja asukasta kohden on laskettu 50 tai 70 kem², jolloin näille alueille on saatu laskennallisesti 2500–3500 asukasta. Arvio sisältää alueiden nykyiset asukkaat. Alueiden toteutusjärjestys ja kerrosalamäärä ratkaistaan asunto- ja maankäyttöohjelmassa ja asemakaavoituksessa.

Reservialueille **A/res** ja **A-1/res** on arvioitu samoin kuin edellä 3500–4900 asukasta. Arvio sisältää alueiden nykyiset asukkaat. Reservialueita ei voida ottaa käyttöön ennen maakuntakaavatasoista tarkastelua.

Alueille **AP** ja **AT** on laskettu aluetehokkuudeksi 0,05 ja asukasta kohden on laskettu 70 tai 120 kem², jolloin alueille saadaan arvioksi 3400–5800 asukasta. Arvio sisältää alueiden nykyiset asukkaat. Laskettu aluetehokkuus edellyttää asemakaavoittamista, mikä ei toteutune kuin pienelle osalle alueita, joten arvio on maksimaalinen.

Mitoituksesta voidaan toteuttaa pieni osa suunnittelutarveratkaisulla ja yksityisten maiden kaavoitus-sopimusmenettelyllä. Suunnittelutarveratkaisuin kaavamääräysten perusteella on laskettu voivan toteutua n. 500 uutta rakennuspaikkaa eli n. 1500 asukkaalle.

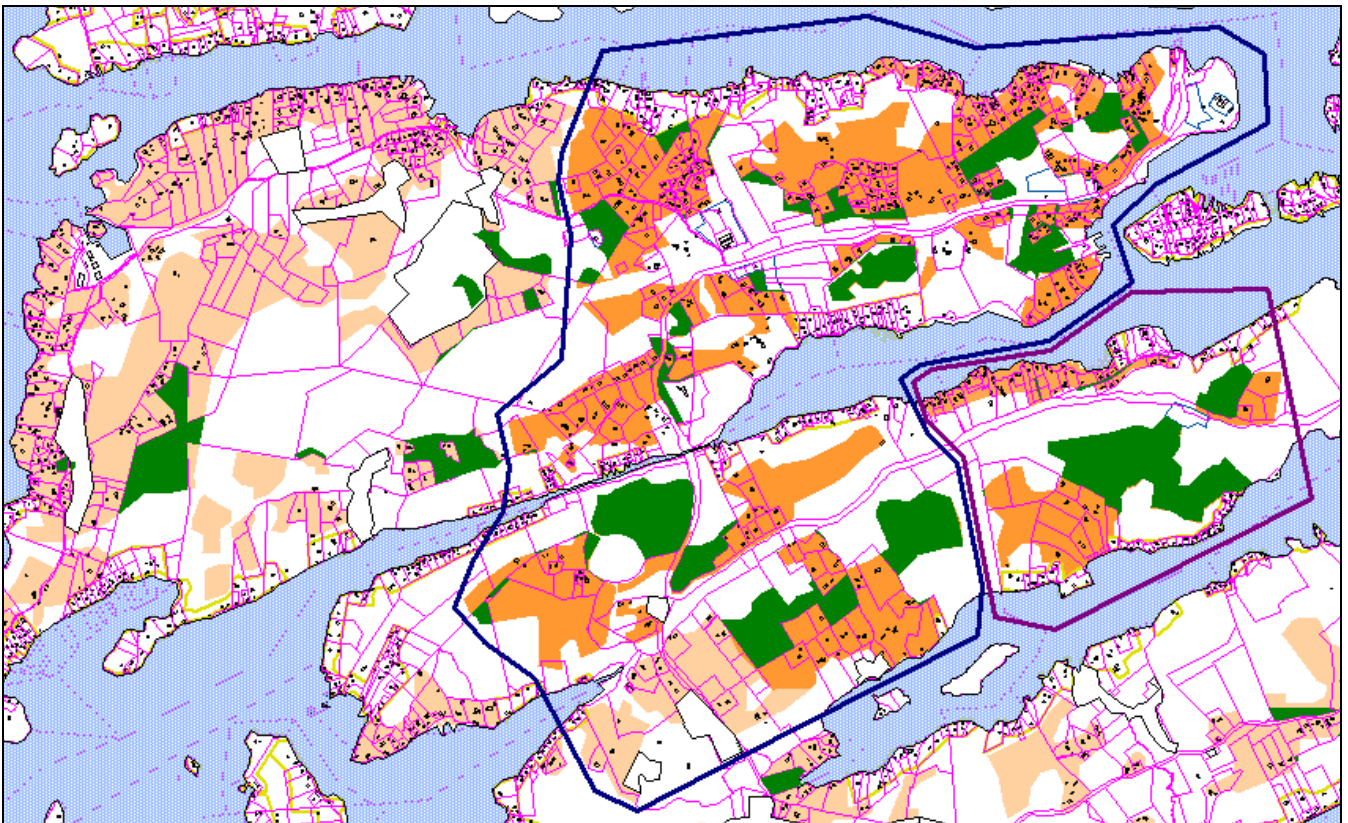
Lisäksi loma-asuntoalueilla **RA** voi kaavamääräysten mukaan loma-asutusta muuntua pysyvään asumiseen.

Maankäyttö, aluevaraukset

Maanomistus

Turun kaupunki omistaa suunnittelualueella n. ha maata, seurakunnat n. ha, valtio n. ha. Muut alueet ovat yksityisomistuksessa.

Turun kaupunki omistaa n. 30 % A-alueiksi osoitetusta maasta, mikä merkitsee, että kaupungin omistamalle maalle voi sijoittua keskeisillä alueilla n. 1450–2000 asukasta.

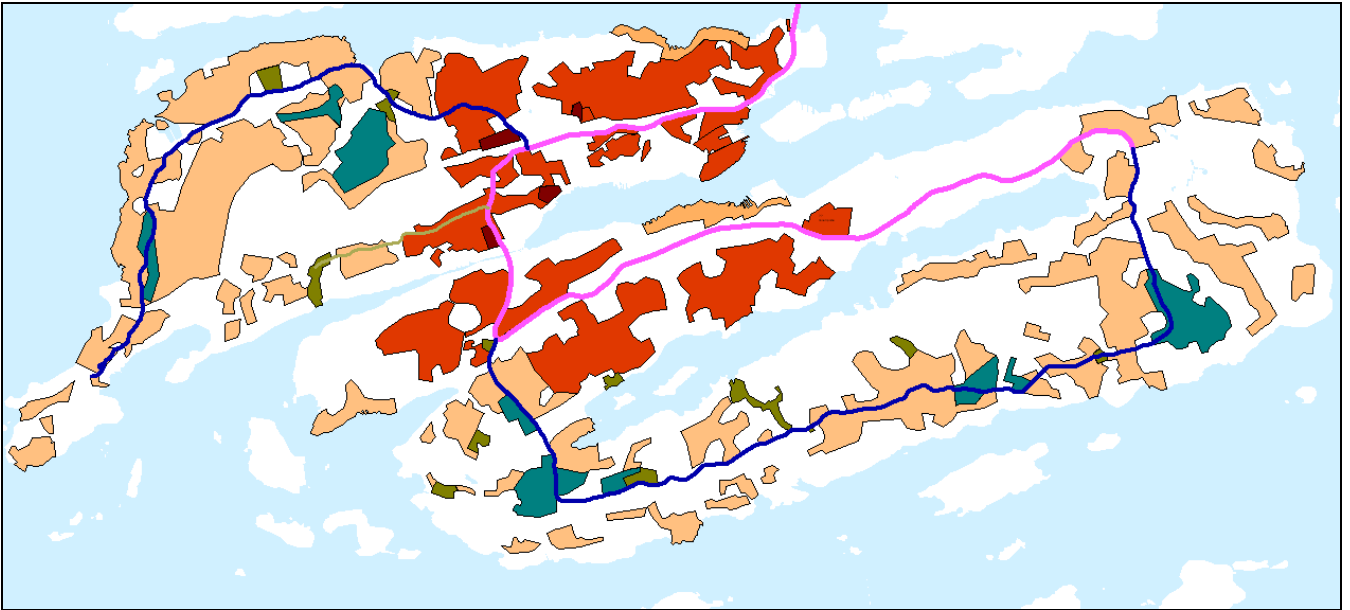


Turun kaupungin omistamat asuntoalueiksi merkityt alueet

Asuinalueet, loma-asuntoalueet

Asuntoalueet on osoitettu neljänä aluevaraustyyppinä A, asuntoalue, A-1, asuntoalue ranta-alueella, AP, pientalovaltainen asuntoalue ja AT, kyläalue.

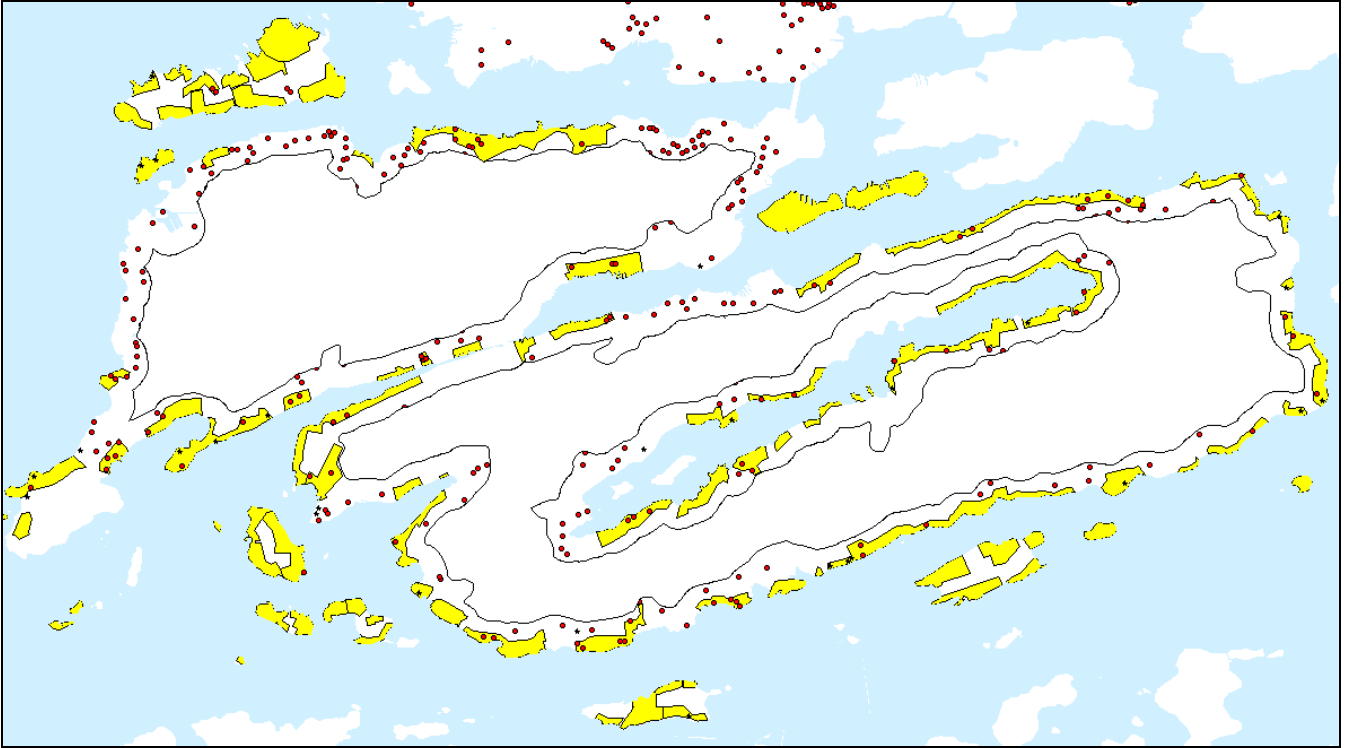
Keskeiset alueet Höyttistensuntin ympärillä Satavan itäosassa ja Kaksikerran luoteisosassa on osoitettu tehokkaamman rakentamisen alueeksi merkinnällä asuntoalue ja ne on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi hieman suuremmalla aluetehokkuudella kuin AP-alueet. Muutoin ympärivuotisen asumisen alueet on osoitettu asuntoalueiksi ranta-alueella A-1, pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP ja kyläalueiksi AT.



Asuinalueet

Loma-asuntoalueet on osoitettu merkinnällä RA. Loma-asuntoalueiksi on merkitty pääasiassa loma-asuntokäyttöön rakennetut ranta-alueet. Kaavamääräyksessä ovat edellytykset, joilla loma-asunnon rakennuspaikan voi muuttaa ympärivuotiseksi vakinaisen asunnon rakennuspaikaksi tapauskohtaisesti. Osalla ranta-alueista vakinaisen asumisen osuus on kasvanut niin suureksi, että alueet on merkitty A-, A-1- ja AP-alueiksi. Näitä alueita ovat mm. Satavan koillisosa, Samppaantien varsi Satavassa ja Kaksikerran kirkon länsipuolinen alue.

Uudet loma-asuntorakennuspaikat ja ranta-alueella sijaitsevat muut uudet asuntorakennuspaikat on merkitty symbolilla, joka on rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 72 §:n tarkoittamalla tavalla. Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen perustuu kantatila- eli emättilaselvitykseen.



Loma-asuntoalueet ja ranta-alueen vakituinen asutus. Uudet ranta-alueen rakennuspaikat

Palveluiden ja hallinnon alueet PY ja PK

Palveluille on varattu mahdollisia paikkoja merkinnöillä PK ja PY. Tärkeätä on säilyttää riittävät varaukset myös asemakaavoissa siten, että kaikkea korttelimaata ei käytetä merkinnän mahdollistamaan asuntorakentamiseen. Tuotannon työpaikkojen aluevarauksia ei ole tehty, lukuun ottamatta maatilojen talouskeskuksia.

Kaavamerkinnöille on annettu tarkempia suunnittelu- ja rakentamismääräyksiä.



Palveluiden ja hallinnon aluevaraukset

Suojelu

Rakennettu ympäristö

Rakennetusta ympäristöstä on Museoviraston, Varsinais-Suomen liiton ja Maakuntamuseon selvitysten perusteella merkitty kolmen tasoisia säilytettäviä kohteita:

- valtakunnallisesti merkittävät tai lailla suojellut kohteet merkinnällä sr1,
- seudullisesti merkittävät kohteet sr2 sekä
- paikallisesti merkittävät kohteet sr3.

Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa.

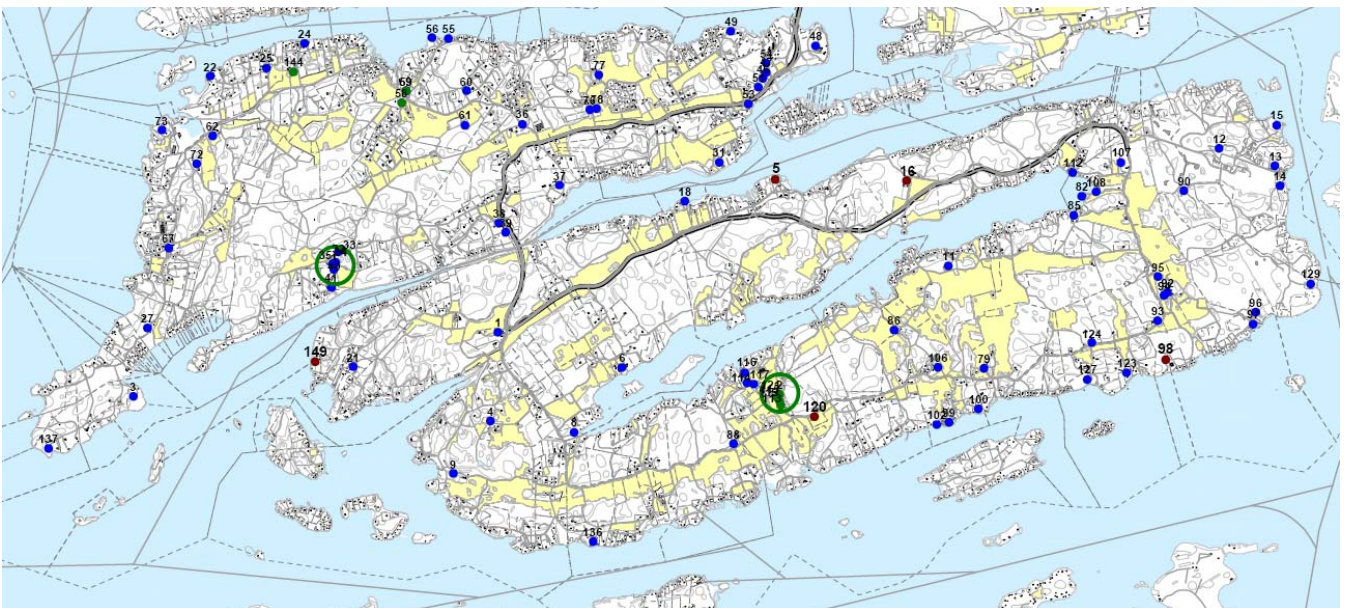
Rakennussuojelulain nojalla suojeltu alue on osoitettu merkinnällä SRS (Brinkhallin alue). Kohteista on luettelo **oheisaineistona**.

Alueet, joilla ympäristö säilytetään (/s alueet) ovat rakennetun ympäristön kokonaisuuksia. Kylämaiseman kannalta tärkeät alueenosat koskevat päällekkäismerkintänä myös rakennettua ympäristöä samoin kuin kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeän alueen päällekkäismerkintä.

Yleiskaavan suojelumääräykset antavat informaatiota jatkosuunnittelulle, etenkin asemakaavoitukselle, jolla suojelu ratkaistaan sitovasti.

Perusselvitysaineistossa ovat lisäksi Maakuntamuseon inventoimat maisemallisesti arvokkaat kohteet, joista suuri osa sisältyy em. päällekkäismerkintöjen alueille. Myös maisemallisesti arvokkaat kohteet tulee ottaa jatkosuunnittelussa huomioon.

Muinaismuistokohteet ja niiden luettelo on päivitetty keväällä 2008.



Rakennussuojelukohteet

Luonnon- ja maisemansuojelu

Tämän osayleiskaavatyön perusselvityksissä olevaa aineistoa on tarkennettu ja täsmennetty koko kaupungin kattavassa viherverkkosuunnitelmassa. Luonnonsuojelullisesti merkittävimmät alueet ja kohteet on merkitty ohjeellisesti merkinnällä sl, tärkeät alueet merkinnällä luo.

Maisemallisesti merkittävät kyläalueet ym. on merkitty vaakaviivitus-päällekkäismerkinnällä. MA-alueet (maisemallisesti arvokas peltoalue) ovat tärkeitä avoimia alueita. Niiden säilyminen viljeltyinä ja/tai muuten hoidettuna on ensiarvoisen tärkeää. Metsittyminen, pusikoituminen ja hoitamattomuus ovat avoimien maisematilojen uhkana.

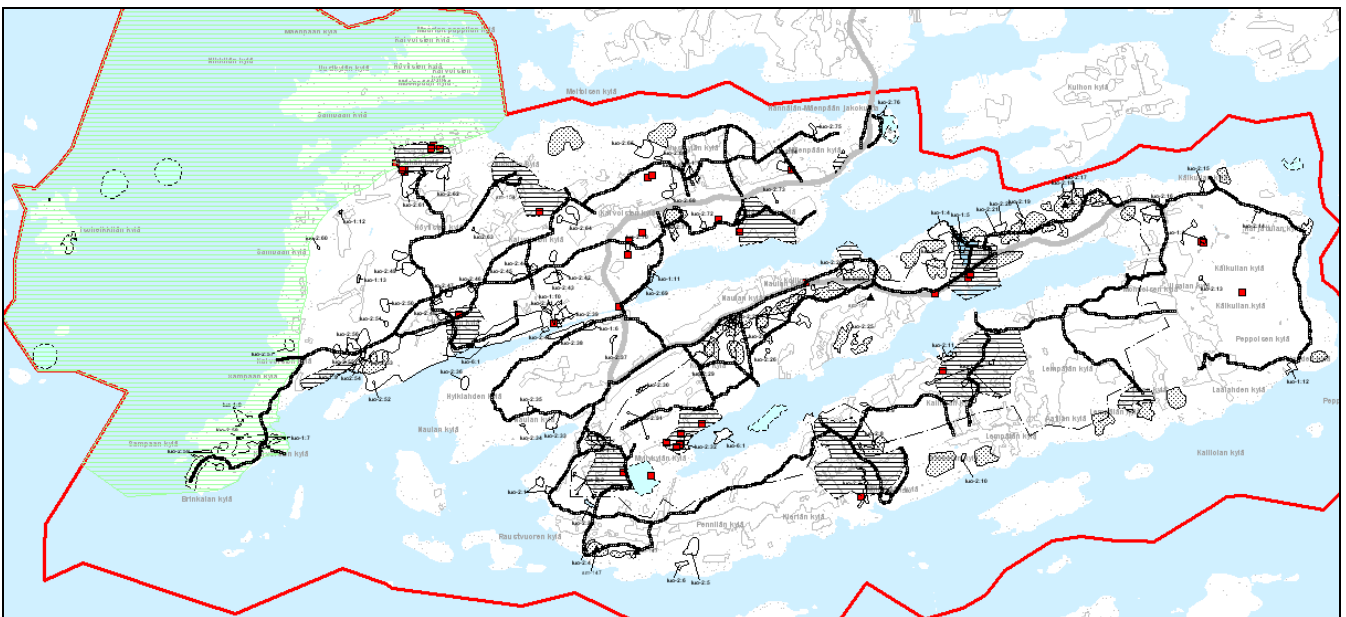
Kallioiden mm. kulutukselle herkäät lakialueet on merkitty rasteri-päällekkäismerkinnällä.

Maisematyölupaa edellyttäväksi alueiksi on määrätty 200 m:n rantavyöhyke, virkistysalueet V sekä alueen osat (päällekkäismerkinnät), jotka ovat

- kylämaiseman kannalta tärkeitä,
- tarkoitettu virkistykseen,
- selänteen lakialueet sekä
- kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta tärkeitä alueet.

Kaksikerranjärven valuma-alue on merkitty ehdotukseen kaavamääräyksineen.

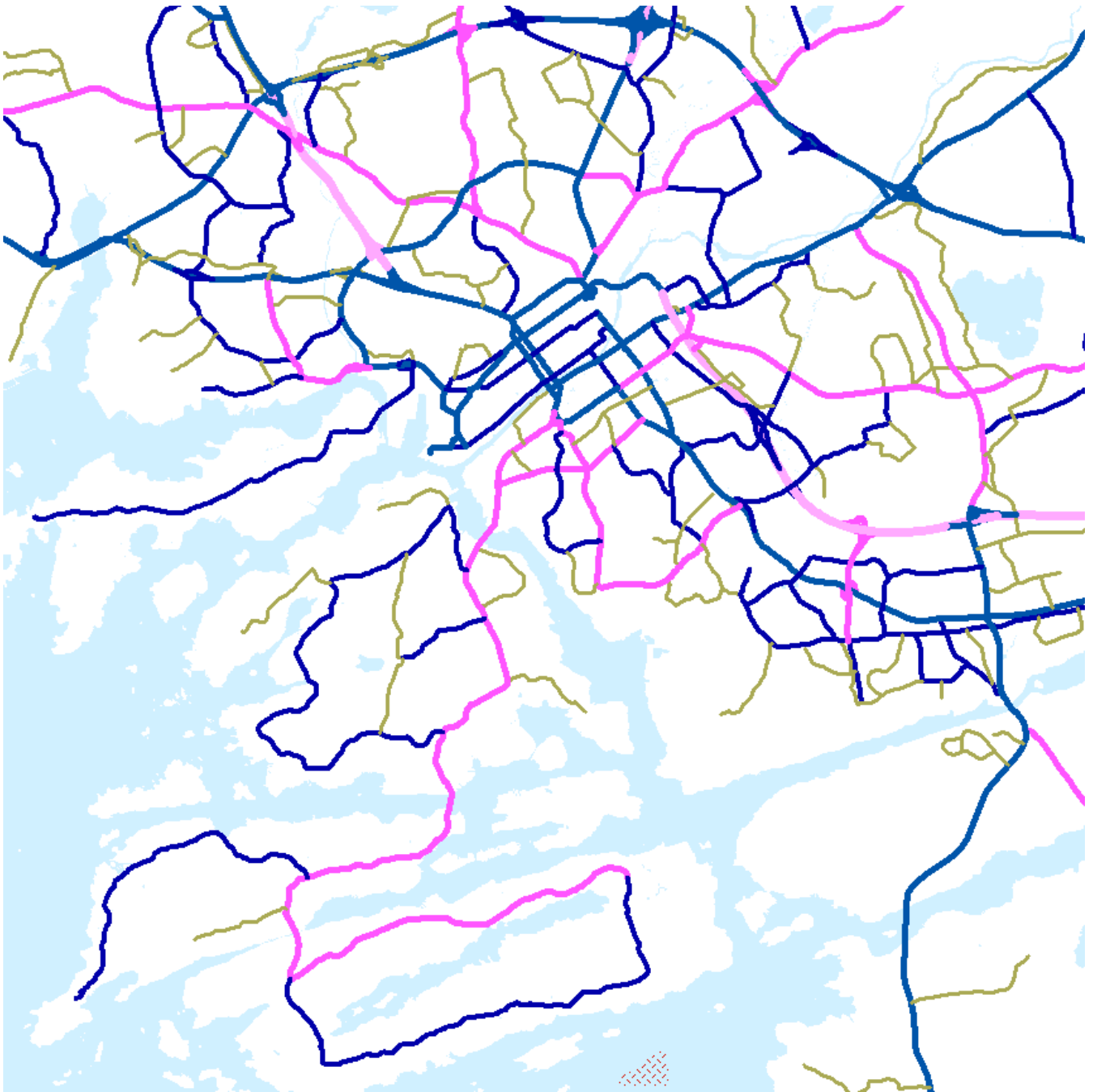
Kohteiden merkinnät ja luettelot vastaavat viherverkkosuunnitelmassa laadittuja. Kohdeluettelo on **ohesisaineistona**.



Luonnon- ja maisemansuojelualueet ja -kohteet, muinaismuistokohteet, Kaksikerranjärven valuma-alue

Liikenne

Satava-Kaksikerran alue on irrallaan kaupunkiseudun rannikon myötäisestä nauhamaisesta taajamarekenteesta. Saaret sijaitsevat yhden tieyhteyden varassa, mikä tieyhteys ohjaa liikenteen ruuhkautuvaan keskustan katuverkkoon. Saarten lisääntyvä ympärivuotinen asutus kasvattaa Hirvensalon läpi kulkevaa liikennettä ja on varauduttava liikenneyhteyteen Hirvensalosta mantereen puoleiselle välikaistalle. Luonnoksessa on osoitettu varaus yhteystarpeelle myös Kaksikerran itäpäästä Kaarinan puolelle. Ratkaisu edellyttää ylikunnallista tarkastelua.



Pääkatuverkko

Lisääntyvä liikenne vaatii huomattavia liikenneverkon parantamistoimenpiteitä. Uusi liikenneväylä on esitetty Höyttistentien jatkamiseksi siten, että se muodostaa lenkin joukkoliikenteen tarpeisiin yhdessä Samppaantien kanssa.

Kevytliikenne

Kevyen liikenteen erilliset väylät on varattu Samppaantien ja Vapparintien yhteyteen. Kevyen liikenteen reitiksi on merkitty myös Höyttistentie ja sen em. jatke Samppaantielle. Ulkoilureitit täydentävät kevyen liikenteen verkkoa. Samppaantien ja Vapparintien erilliset kevyen liikenteen väylät tarvittaisiin jo nykytilanteessa, asutuksen lisääntyessä ne käyvät välttämättömiksi.

Eräitä kevyen liikenteen yhteystarpeita, kuten kevyen liikenteen yhteys kirkolta Satavan saarelle ja Kaksikerranjärven ylitysmahdollisuuksia, on merkitty luonnokseen.

Vesiliikenne

Satava ja Kaksikerta ovat saaria, joille ei aina ole ollut kiinteää tieyhteyttä. Ennen lossiyhteyttä vesiliikenne on ollut tärkeä yhdysside mantereelle.

Vesiliikennettä varten on osoitettu satamavarauksia (LV), jotka palvelevat nykyisellään pienempiin saariin pääsyä sekä huviveneilyä. Satamatoiminnot kehittyvät lisääntyvän asutuksen myötä. Mereen ja vesiliikenteeseen liittyviä toimintojen lisäämismahdollisuuksia on osoitettu mm. Tammivalkaman eteläpuolelle Kaksikerrantien varteen.

Saarten länsi-, etelä- ja itäisivuolte kulkevat isommat väylät on merkitty luonnokseen. Kaksikerran-Kuusiston tieliikenneyhteys ja vesiväylä risteävät Kaksikerran itäosassa.

Joukkoliikenne

Saarten liikenteen sujuva hoitaminen vaatii myös panostuksia joukkoliikenteen tarjontaan määrällisesti ja laadullisesti, jotta mahdollisimman moni käyttäisi joukkoliikennettä. Liikenneverkon välityskyky riippuu paitsi liikennejärjestelyistä myös erittäin voimakkaasti asukkaiden liikkumisen kulkumuotojakautumasta. Hirvensalon ja Satava-Kaksikerran alueiden maankäyttö tulee olemaan siinä määrin hajallaan, että on vaikea hoitaa liikennettä merkittävältä osin kohtuullisin kustannuksin joukkoliikenteellä. Joukkoliikennetoimisto on arvioinut, että Satava-Kaksikerran alueen tehokas joukkoliikenteen hoito vaatisi 2700 -12000 asukkaalla (saaret yhteensä 20000 – 30000 asukasta) suuruusluokaltaan 1,5 -2,5 miljoonan euron lisäpanostuksen vuodessa lipputulotkin huomioon ottaen. Jotta joukkoliikenne olisi houkutteleva vaihtoehto, tulisi sen olla henkilöautoliikennettä nopeampaa. Tämä edellyttää huomattavia etuisuuksia joukkoliikenteelle ruuhkautumispisteissä. Tästä taas seuraa väistämättä henkilöautoliikenteen sujuvuuden heikkeneminen näillä alueilla.

Saarten Hirvensalo, Satava ja Kaksikerta joukkoliikenteen kehittämissuunnitelma on laadittavana joukkoliikennetoimiston tilaamana. Tähän selostukseen on koottu tiivistelmä kehittämissuunnitelmasta.

Nykytilanne

Satavan ja Kaksikerran aluetta palvelevien linjojen (14, 15 ja koululaislinja 72) tuotantokustannukset ovat välillä Kauppatori – Saaret noin 1 000 000 €, linjoilla tehdään noin 390 500 matkaa, niiden liikennöintikustannukset ovat noin 2,65 €/matka ja nettotuki noin 645 000 €, 64,5 %. Linjojen matkoista osuudella saaret - Kauppatori noin 175 000, n. 45 % alkaa tai päättyy Satavan ja Kaksikerran saarilta, noin 55 % Hirvensalon ja Martin alueilta. Linjojen kannattavuus perustuu suureksi osaksi Hirvensalon ja Martin matkoihin. Satavan ja Kaksikerran asukasta kohden tehdään n. 121,5 matkaa / asukas / vuosi, joka on 8,4 % yli Turun keskiarvon. Satava-Kaksikerran koululaiset käyvät Haarlan koulua, johon heidät kuljetetaan busseilla. Noin 20 % Satavan ja Kaksikerran matkoista tulee Harjattulasta.

Yleiskaavaa palveleva linjasto

Satava-Kaksikerran osayleiskaavaluonnoksessa maankäyttö on hajautettu koko saarten alueille. Tiiviimpi rakentaminen on sijoitettu Satavan itäpuoliskoon sekä Kaksikertaan Höyhtistensalmen tuntumaan, jonne voi sijoittua enintään noin 4000 asukasta Satavaan (nykyisin 413 asukasta) ja noin 2700 asukasta Kaksikertaan (nykyisin 134). Osayleiskaavaluonnoksen mukaan Satavan länsiosiin voi sijoittua enintään noin 2500 asukasta (nykyisin 362) ja Kaksikerran etelä- ja itäosiin enintään noin 4000 asukasta (nykyisin 494).

Joukkoliikenteen kannalta osayleiskaavaluonnoksessa A-merkinnöin esitetty tiiviimmän maankäytön alue on hoidettavissa yhdellä päälinjalla reitillä Kaksikerrantie – Hylkilahti – Kolli – Hyyrtilä, jos Kollin ja Hyyrtilän alueille toteutetaan joukkoliikennekatu kartassa esitetyille reiteille. Erikvallen, Myllykylän ja Harjattulan liikenne voidaan joko hoitaa nykyisillä linjoilla 14 tai 15 tai syöttölinjalla Kaksikerran koulun kohdalle. Useilla alueilla kävelymatkat joukkoliikenteelle ovat pitkiä. Suuri osa maankäytöstä sijoittuu yli 300 m linnuntie-etäisyydelle linjoista ja osa tiiviimmästä maankäytöstä yli 600 m etäisyydelle linjoista erityisesti Niemenkulman (800 m) ja Hyyrtilän alueilla (jopa 1 km Brinkhallintiestä). Useissa kohteissa maasto on lisäksi jyrkkäpiirteistä, joka hankaloittaa kävelymatkoja. Yli 300 – 400 m kävelyetäisyydellä linjoista joukkoliikenne ei ole tosiasiallinen vaihtoehto yksityisautolle.

Harvemman maankäytön alueet Satavan länsipäässä ovat joukkoliikenteen järjestämisen kannalta ongelmallisia. Samppaantien eteläpuolelle osoitetut laajat pientaloalueet ulottuvat 600 – 700 m etäisyydelle joukkoliikennereiteistä jyrkkäpiirteisessä maastossa. Pysyvän asutuksen sijoittaminen Höyttistentien varrelle edellyttää säännöllistä joukkoliikennettä, sekä läpiajettavaa katuuyhteyttä Erikvallen kääntöpaikalle, palvelemaan vain noin 150 asukasta. Harvemman maankäytön alueet Kaksikerrassa sijoittuvat suurelta osin Myllykyläntien vaikutusalueelle, osaksi hyvin kauas kadusta. Kaksikerranjärven etelärannalle Kalliolantien varteen osoitettu AP-alue on osittain yli 1 km Vapparintiestä. Laalahden alueella oleva laaja AP-alue edellyttäneen joukkoliikenteen läpiajettavaa kokoojakatua. Harjattulassa Pepoistentien varren alueet edellyttävät joukkoliikenteen jatkamista Harjattulan päätepysäkillä edelleen tai kävelymatkat kasvavat kohtuuttomiksi.

Maankäytön kehittäminen Satavassa ja Kaksikerrassa tulisi joukkoliikenteen kannalta selkeästi vaiheistaa seuraavassa järjestyksessä:

- Satavan itäosa Samppaantien risteyksestä itään n. 1000–1500 asukkaalle
- Osayleiskaavaluonnoksen A-alueet vaiheittain, yksi kokonaisuus kerrallaan, Samppaantien risteyksestä Harjattulaan päin
- Samppaantien, Harjattulan ja Myllykyläntien varren alueet
- Höyttistentien alue.

Vaiheittain rakentamisessa on mahdollista toteuttaa Satavan länsiosan sekä Kaksikerran etelä- ja itäosan liikenne syöttöliikenteenä runkolinjalle Kaksikerran koulun kohdalle, kunnes asemakaavan mukainen rakentaminen etenee A-alueiden ulkopuolelle.

Vaikka joukkoliikenteen käytön edellytykset Satava–Kaksikerran osayleiskaavaluonnoksen esittämässä maankäytössä ovat huonot, lähtökohdaksi ei voida ottaa, että alueille tarjotaan merkittävästi Turun normaalitasoa huonommat joukkoliikennepalvelut. Nykyisin Satavan ja Kaksikerran joukkoliikenteen käyttö on hieman yli Turun keskitason pitkien etäisyyksien ja koululaiskuljetusten takia. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat esitetyssä maankäytössä heikot, jolloin koulukuljetukset, muut lasten ja nuorten itsenäiset matkat sekä ajokortittomien itsenäiset asiointi- tai vierailumatkat hoidetaan lähes yksinomaan joukkoliikenteellä. Kunta on velvoitettu järjestämään koululaiskuljetukset. Maankäytön toteutuksessa Satavan ja Kaksikerran asukkaat vaativat todennäköisesti joukkoliikenteen toteuttamista samantasoina ja samanhintaisena kuin muuallakin Turussa. On todennäköistä, että vähäinen käyttö painottuu koululaiskuljetuksiin ja asiointiliikenteeseen, jolloin koulun alkamisaikoina on tarjottava suuri kuljetuskapasiteetti ja asiointiaikana riittävä vuoroväli. Hiljaisena aikana joudutaan kuitenkin ylläpitämään peruspalvelutaso.

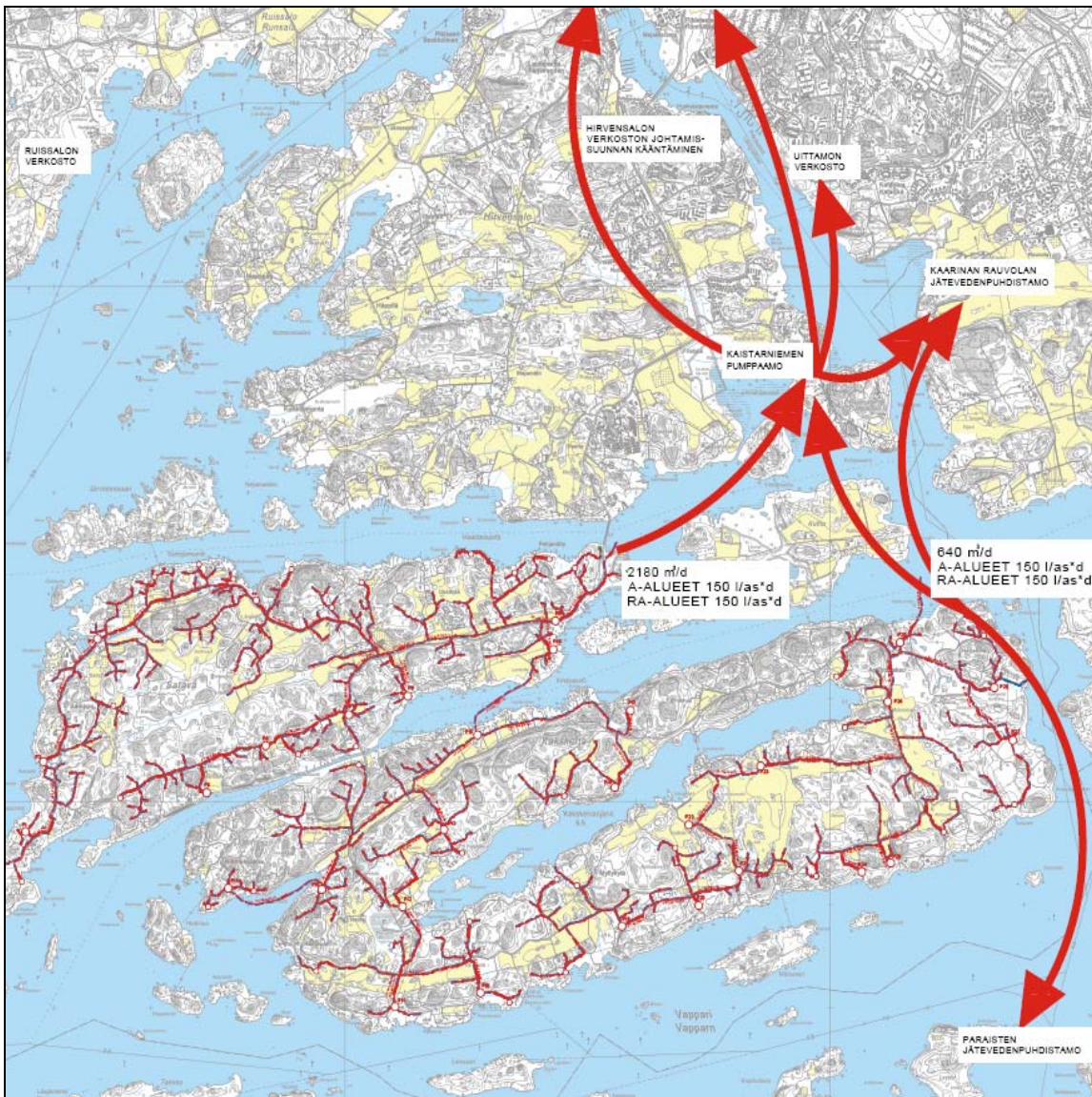
Yhdyskuntatekninen huolto

Vesihuolto

Kunnallinen vesihuolto järjestetään alueelle pääsääntöisesti asemakaavoituksen etenemisen myötä. Kunnallistekniikan tuonti alueelle aiheuttaa suuria kynnysinvestointeja, joihin on varauduttava riittävän ajoissa.

Alueella on virinnyt erityisesti vesihuoltoasetuksen velvoitusten vuoksi myös osuuskuntahankkeita keskitetyn vesihuollon järjestämiseksi. Paineviemäröinti tarjoaa usean osallistujan hankkeissa vaihtoehdon kiinteistökohtaisille järjestelyille.

Alueelle on laadittu konsulttityönä vesihuollon yleissuunnitelma syksyllä 2007 – keväällä 2008 (ohes-aineisto). Siinä on tutkittu yleissuunnitelmatasolla vesihuoltoratkaisut perustuen alustavaan osayleiskaavaluonnokseen. Suunnitelma tarjoaa pohjan kunnallisen vesihuollon kehittämiselle ja yksityisille (osuuskunta)hankkeille sekä esim. maankäyttösopimuksilla toteutettaville hankkeille.



Vesihuollon yleissuunnitelma

Energia, tietoliikenne

Yleiskaavallisia varauksia ei ole tehty verkoille eikä esim. linkki- ja tukiasemille. Niiden sijoittamisessa on kuitenkin otettava mm. maisemalliset edellytykset huomioon.

Viherverkko, virkistysalueet

Maisemasuunnitelmaa noudattaen on rakentamattomiksi tarkoitetuista alueista muodostettu viherverkko merkinnöin virkistysalue V, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue VU, maa- ja metsätalousvaltainen alue M, maisemallisesti arvokas peltoalue MA sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta MU.

Vesistöihin liittyvät virkistystoiminnot ovat saarilla ensiarvoisen tärkeitä. Vapaiden rantojen niukkuus ja rantojen melko täydellinen sulkeutuneisuus rajoittavat näitä mahdollisuuksia. Uimarantoja ja uimapaikkoja sekä venesatamia/venevalkamia on osoitettu viherverkkosuunnitelmaan perustuen.

Ulkoilureiteiksi on osoitettu keskeisimmät viheryhteydet. Reittien toteuttaminen edellyttää useissa tapauksissa maanomistajien suostumusta ja yhteistoimintaa. Yksityistiet ja kevyen liikenteen väylät voivat olla osa ulkoilureittiverkostoa. Reittien kevytkin rakentaminen ehkäisee maaston kulumista ympäristöstä ja tarjoaa miellyttäviä liikkumismahdollisuuksia luontoalueilla. Ulkoilureittien toteuttamiseksi tulisi käynnistää ulkoilulain mukainen ulkoilureittisuunnittelu.

Virkistysalueille V on merkitty toimenpiderajoitus maisematyölupaa edellyttävälle toimenpiteille. Tarkoituksena on estää näillä asuntoalueisiin liittyvillä alueilla maisemakuvan ja ympäristön haitallinen muuttaminen, vrt. edellä muut maisematyölupaa edellyttävät alueet ja alueenosat.

Maa- ja metsätalousalueet, talouskeskukset

Maa- ja metsätalousalueet ovat osa viherverkkoa, mutta ne ovat myös maa- ja metsätalouden tuotantoalueita. MU-alueella ja myös muilla maa- ja metsätalousalueilla on tarpeellista kanavoida ulkoilua.

Maatilojen talouskeskukset on esitetty symbolilla AM.

Ympäristöriskit ja häiriötekijät

Riskit

- saastuminen, kuluminen
- liikenteen toimimattomuus

Ympäristön häiriötekijät

- melu

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § edellyttää vaikutusten selvittämistä kaavaa laadittaessa.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 §

- 1 ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2 maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3 kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4 alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5 kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutuksia on arvioitu a) mitoitusvaihtoehtojen ja b) alustavan luonnoksen pohjalta.

1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Arviointi jakautuu kolmeen osa-alueeseen:

- alueen sosiaalinen luonne
- toiminnallisuus
- koettu ympäristö / elämyksellisyys

Ihmisten elinoloihin kohdistuvien vaikutusten arviointia (IVA) on päätetty syventää lautakunnan käsittelyn perusteella. Keväällä 2007 kutsuttiin asukasryhmä aluekumppanuuden avustamana pohtimaan vaikutusarviointia. Syksyllä 2007 pidettiin kokous, johon oli kutsuttu alueen yhteisöosallisten edustajia. Päätettiin kutsua ilmoittautumisen perusteella osallisia asukasraatiin. Raatiin ilmoittautui n. 20 henkilöä. IVA on tehty yhteistyössä Turun ammattikorkeakoulun kestävän kehityksen opiskelijan kanssa; Satava-Kaksikerran ihmisiin kohdistuva vaikutusten arviointi on hänen lopputyönsä, vrt. oheisaineisto.

2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

- vaikutukset luonnonarvojen ja ekologisen kestävyuden kannalta

Arviointia:

Rakentamisen tehokkuus luo paineita rakentaa paikoitellen myös kallioiden lakialueille. Virkistyskäyttö lisää maaston kulumista. Jätevesien vaikutusta vesistöön pyritään pienentämään kestävän kehityksen mukaisilla vesihuoltoratkaisuilla. Kaksikerranjärven valuma-alueelle on esitetty erityiskaavamääräys. Vesihuoltoasetuksen ja kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ehdot ovat lisäksi voimassa. Uudet asemakaavoitettavat alueet viemäroidään järven pohjoispuolella, viemäreihin voivat liittyä mahdollisuuksien mukaan olemassa olevat kiinteistöt.

3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

- vaikutukset luonnonarvojen ja ekologisen kestävyuden kannalta

Arviointia:

Rakentamisen tehokkuus luo paineita rakentaa paikoitellen myös lakialueille. Asuinalueiden arvokkaat luontokohteet voidaan säilyttää alueiden sisäisinä virkistys- tai suojelualueina, mutta voimakkaasti kasvava väestömäärä lisää kasvillisuuden kulumista ja heikentää lajiston säilymistä. Ongelmana ovat myös kohteiden eristyneisyys ja riittävien puskurivyöhykkeiden turvaaminen. Siltayhteys Kuusistoon uhkaa yhden arvokkaan luontokohteen säilymistä. Eläinten liikkumis- ja leviämismahdollisuudet (ekologiset käytävät) Satavassa ovat rajoittuneet, Kaksikerrassa ne säilyvät kohtuullisesti. Eläin- ja kasvilajien elinmahdollisuudet: populaatiot eristyvät ja heikentyvät monin paikoin.

4. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

- taloudelliset vaikutukset ja kynnysinvestoinnit
- vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta
- liikenteelliset vaikutukset
- vaikutukset kestävän kehityksen kannalta
- vaikutukset yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin kannalta

Arviointia:

Taloudellisten vaikutusten osalta viitataan mitoitusvaihtoehtojen vertailutaulukkoon. Kokonaistaloudellinen kaupunkiseudullinen tarkastelukin olisi tarpeellinen. Osayleiskaava mahdollistaa monipuolista tonttitarjontaa alueella ja tukee myös jossain määrin työpaikojen syntymistä. Osayleiskaavan toteuttamisella on kaupunkiseudullisia vaikutuksia. Liikenne- ja infrastruktuurin vaativat yhteistyötä Kaarinan kaupungin kanssa.

Kaavan toteuttaminen etenkin Kaksikerran itäosassa vaatii uuden kehämäisen yhteyden Harjattulasta Saaristotielle.

Tukee joukkoliikenteen kehittämistä lisääntyvän kysynnän myötä. Kevyen liikenteen verkko täydentyy. Vaikuttaa vesiliikenteen ja rantojen käytön kehittymiseen – yhteysalus- ja /tai lauttaliikenteen mahdollisuudet. Aluevaraukset vesiliikenteelle.

Kaukolämmön käytön mahdollisuudet lisääntyvät asutuksen tiivistyessä. Nykyisestä vesijohtoverkosta ei ole paljon hyötyä jatkorakentamisessa.

Nykyiseen asutukseen verrattuna asutus hajautuu voimakkaasti.

Liikennevaikutukset

Lisääntyvä liikenne vaatii liikenneverkon parantamistoimenpiteitä, joiden yhteenlaskettu kustannus arvioitiin olevan 3 M€. Vaihtoehdossa, jossa kaikki alueet asemakaavoitetaan, ovat liikenneverkon lisäkustannukset yhteensä 9 M€. Vuotuinen kustannus riippuu asemakaavoitusaikataulusta. Kevyen liikenteen yhteys kirkolta Satavan saarelle maksaa noin 1,8 M€. Silta Harjattulasta Kuusistoon vaihtoehdossa maksaa noin 8 M€ ja liittymätie noin 1 M€.

Kuvassa on rajattu Satava-Kaksikerran osayleiskaavan liikenteellinen vaikutusalue, joka käsittää Hirvensalon, Satavan ja Kaksikerran sekä ulottuu Turun ja Kaarinan rajaa pitkin Uudenmaantielle rajautuen Kaskenkatuun ja Aurajokeen. Vaikutusalueen laajuus johtuu siitä, että saarille suunnitellun asukasmäärän liikennettä ei mitenkään pystytä hoitamaan vain Hirvensalon nykyisen sillan kautta. Tarvitaan toinen uusi katuyhteys, jolle ainoa mahdollinen tutkittava sijainti on Pitkäsalmen poikki Ispoisten puistotien ja Eteläkaaren risteykseen. Myös toista siltaa Harjattulasta Kuusistoon on ideoitu, mutta sen liikenteellinen merkitys jää alustavien liikennemallitarkastelujen perusteella varsin pieneksi investointikustannuksiin nähden.

Suunniteltujen mitoitustilukujen toteutuksen seurauksena on alustavien liikennemallilaskentojen perusteella nähtävissä ainakin seuraavia vaikutuksia ja muutoksia:

- liikennemäärien huomattava kasvu joillakin väylillä
- autoliikenteen sujuvuuden heikkeneminen
- kevyen liikenteen estevaikutuksen kasvu
- liikennemelun lisääntyminen
- liikenteen päästöjen lisääntyminen asuinalueilla
- muutokset nykyisillä puisto- ja ulkoilualueilla
- ympäristön ja maiseman muutokset Pitkäsalmessa ja monilla asuinalueilla
- liikenneturvallisuusmuutokset.

Toistaiseksi on selvitetty pintapuolisesti tarvittavia toimenpiteitä Satavassa ja Kaksikerrassa.

Joitakin syntyvistä haitoista pystytään vähentämään mm.

- rakentamalla meluaitoja
- parantamalla risteysjärjestelyjä
- rakentamalla kevyen liikenteen eritasojärjestelyjä,

jotka nekin muuttavat ympäristöä. Kaikkia syntyviä haittoja ei pystytä poistamaan ja haittojen vähentämistoimenpiteet ovat kalliita.

Eräänä erityisalueena on selvitettävä, onko joukkoliikenteeseen kohdistuvilla ratkaisuilla mahdollista parantaa uusien alueiden asukkaiden liikkumista ja vähentää liikenteen haittoja sekä arvioitava myös näiden toimenpiteiden kustannukset ja seuraukset muulle autoliikenteelle.

Luonnoksen vaikutusarviointi joukkoliikenteen kannalta:

- Satavan ja Kaksikerran tiivis maankäyttö Satavan itäosassa ja Höyttistensalmen rannassa on hoidettavissa yhdellä joukkoliikennelinjalla, mutta kävelyetäisyydet pysäkeille ovat pitkät ja hankalat, Satavassa pääosin alle 600 m, Niemenkulmassa enintään 800 m ja Hyyrttilässä 1 km Brinkhallintiestä.
- Satavan länsiosien harva maankäyttö leviää 600–700 m etäisyydelle Samppaantiestä, jolloin kävelyetäisyydet ovat pitkät ja hankalat. Höyttistentien varren maankäyttö edellyttää yhtä lisälinjaa, jonka väestöpohja on vain noin 150 asukasta. Höyttistentien–Samppaantien rengaslinjaa ei voi suositella.
- Kaksikerran etelä- ja itäosan harva maankäyttö aiheuttaa pitkät ja hankalat kävelyetäisyydet.
- Joukkoliikenteen edellytykset esitetyllä maankäytöllä ovat Satavan itäosassa ja Höyttistensalmen ranta-alueilla välttävät, Satavan länsiosissa, Kaksikerran etelä- ja itäosissa heikot.
- Satavan itäosaan voidaan rakentaa noin 1000 – 1500 asukkaan asuntoalue nykyisten linjojen 14 ja 15 varaan, jolloin Satavan ja Kaksikerran asukkaat käyttävät linjojen koko kapasiteetin, ja kapasiteettia lisätään linjalle H3 Haarlasta mantereelle päin yhden auton verran, josta seuraa kustannuksia 300 000 – 400 000 €/v.
- A-alueiden rakentaminen lisää joukkoliikenteen liikennöintikustannuksia n. 1 400 000 €/v ja lipputuloja n. 640 000 €/v, jos käyttö on Turun keskitasoa, jolloin tuen tarve lisääntyy n. 750 000 €/v. Jos käyttö on 20 % alle keskimäärän, mutta palvelutaso sama, tuen tarve lisääntyy n. 900 000 €/v. Kustannukset perustuvat syöttölinjaan Erikvallasta, Myllykylästä ja Harjattulasta Kaksikerran koululle. Tässä ei ole huomioitu mahdollista palvelun lisäystarvetta Hirvensalossa ja Martissa.
- Satavan länsiosien ja Kaksikerran itäosien rakentaminen lisää joukkoliikenteen liikennöintikustannuksia noin 2 500 000 € ja lipputuloja 1 250 000 €, jos käyttö on Turun keskitasoa, jolloin tuen tarve lisääntyy 1 250 000 €. Jos käyttö on 20 % alle keskimäärän mutta palvelutaso sama, tuen tarve lisääntyy n. 1 550 000 €. Tässä ei ole huomioitu mahdollista palvelun lisäystarvetta Hirvensalossa ja Martissa.

5. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

- vaikutukset maiseman ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen kannalta
- vaikutukset luonnonarvojen ja ekologisen kestävyuden kannalta
- vaikutukset virkistys- ja viheralueiden kannalta

Arviointia:

Tehokkainta rakentamista on vaikea sovittaa mannersaariston pienipiirteiseen maisemaan. Merellinen maisema muuttuu niiltä osin, mihin on osoitettu rantaan ulottuvaa uutta asutusta tai muita toimintoja.

Avoimet kulttuurimaisemat ja näkymät menetetään paikoin, etenkin Hennalan kulttuurimaisemassa. Arvokkaiden rakennettujen ympäristöjen asema voi vaarantua Hennalan ja Marielundin alueilla. Asemakaavoitettavat tiiviimmät alueet muuttuvat kaupunkimaisemmiksi, kun taas muualla vaihtelevat väljä esikaupunkimainen ilme ja maaseutumaiset alueet.

Oikeusvaikutukset

Oikeusvaikutteinen yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on alueidenkäyttöä koskevassa suunnittelussaan, lupaharkinnassaan ja muussa toiminnassaan katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista. Tämä koskee kaikenlaista alueiden käytön suunnittelua ja lupaharkintaa. Oikeusvaikutteisella yleiskaavalla on myös suoraan maanomistajiin ja rakentajiin kohdistuvia oikeusvaikutuksia.

Ehdollinen rakentamisrajoitus (MRL 43 § 1 momentti)

Voimassa koko oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella. Lupaa rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa, eikä kunta tai muu julkisyhteisö lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ns. rahat tai lupa -periaate). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

Ehdoton rakentamisrajoitus (MRL 43 § 2 momentti)

Voimassa erikseen määrätyillä alueilla. Ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Rajoitus ei saa olla maanomistajalle kohtuuton. Käytetään tyyppillisesti silloin, kun halutaan turvata tietyn alueen säilyminen rakentamattomana (esimerkiksi ranta-alueilla, joiden rakentamisoikeudet on siirretty muualle).

Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyyn yleiskaavan, jollei kaavassa erikseen määrätä, että aiempi kaava jää kokonaan tai osittain voimaan. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin asemakaavan muuttamisen ohjaamista koskevan vaikutuksen osalta. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on asiasta toisin määrätty.

Suunnittelutarvealue, MRL 16 §

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarve ranta-alueella, MRL 72 §

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kaavavaatimukset eivät koske maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista ym.

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella, MRL 137 §

Rakennusluvan myöntäminen edellyttää, että rakentaminen

- ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä
- on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella, jolla rakentamispaine on vähäistä, on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, rakennusluvan em. erityiset edellytykset olemassa olevaa asutusta täydentävän, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen osalta on katsottava selvitetyn yleiskaavassa. Lisäksi MRL 136 §, 4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia.

Toimenpiderajoituksen oikeusvaikutukset (maisematyölupa)

Toimenpiderajoitus tarkoittaa ensinnäkin sitä, että alueella suoritettavat maisemaa muuttavat maanrakennustyöt, kuten louhiminen, kaivaminen ja puiden kaataminen sekä muut näihin verrattavat toimenpiteet tulevat luvanvaraisiksi. **Ainoastaan vaikutukseltaan vähäiset toimenpiteet jäävät luvanvaraisuuden ulkopuolelle.** Kyse on maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettusta maisematyöluvasta, jonka myöntää puunkaadon osalta ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelu- päällikkö ja muiden toimenpiteiden osalta rakennuslautakunta

Toimenpiderajoitus rajoittaa myös maa-ainelain mukaisen luvan myöntämistä maa-ainesten ottamiseen alueella. Maa-ainelakia sovelletaan kiven, soran, hiekan, saven ja mullan ottamiseen pois kuljetettavaksi taikka paikalla varastoitavaksi tai jalostettavaksi. Lupa ei ole tarpeen, jos aineksia otetaan omaa tavanomaista kotitarvekäyttöä varten asumiseen tai maa- ja metsätalouteen. Käytön tulee liittyä rakentamiseen tai kulkuyhteyksien kunnossapitoon. Toimenpiderajoituksesta huolimatta lupa voidaan myöntää, jollei ottaminen tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle tai muuttamiselle taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Turussa 22. päivänä joulukuuta 2008

Kaavoitustoimenjohtaja

Markku Toivonen

Yleiskaavainsinööri

Olavi Ahola

Osayleiskaava

SATAVA-KAKSKERTA, ehdotus

p. 22.12.2008

TILASTOTIEDOT

Alue	Pinta-ala (ha)	Aluetehokkuus (ea)	Rakennusoikeus (k-m ²)
PK/s	6		
PK	22		
PY	23		
RA	411		
A	163	0.10	163000
A/res	231	0.10	231000
A-1	32	0.10	32000
A/s	9	0.10	9000
AT	78	0.05	39000
AT/s	34	0.05	17000
AP	716	0.05	358000
SRS	3		
S	32		
LV	35		
V	328		
VU	68		
MA	316		
M	458		
MU	298		
Yhteensä	3263		1207000

Koko kaava-alue vesialueineen yhteensä n. 6387 ha