



” L a t o s a a r i I I ”

RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVANMUUTOS

Kaavatunnus 20/2017

Diaraionumero 4153-2017

SELOSTUS

16.8.2017

muutettu 27.10.2017 (lausunnot)

RANTA-ASEMAKAAVAN JA RANTA-ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä elokuuta 2017 päivättyä ja 27.10.2017 (lausunnot) muutettua ranta-asemakaavanmuutoskarttaa. **"Latosari II" (20/2017)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavanmuutos

Ranta-asemakaava koskee tiloja 853-474-1-64 ja 853-474-1-114.

Ranta-asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	155 KAKSKERTA	KAKSKERTA
Kortteli:	1	1
Rakennuspaikka:	1	1

Maa- ja metsätalousaluetta

Ranta-asemakaavalla ja ranta-asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	155 KAKSKERTA	KAKSKERTA
Kortteli:	3	3

Maa- ja metsätalousaluetta

Laatija: Turun kaupunki / Ympäristötoimiala / Kaupunkisuunnittelu
Valmistelijat: kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström (etunimi.sukunimi@turku.fi)
Kaavakonsultti, arkkitehti Juhani Saarelainen

1.2

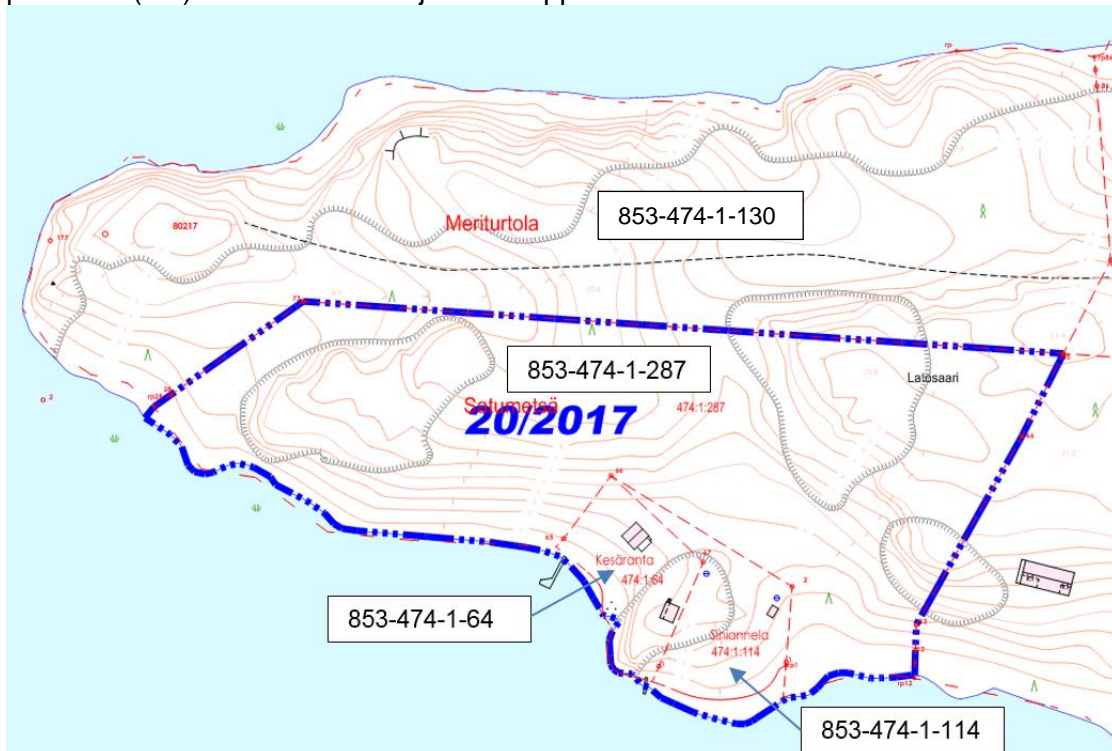
Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Latosaaren länsiosassa, Vapparin selän länsireunalla Paraisten rajan ja Kaksikerran saaren välisessä salmessa. Länsipäätä lukuun ottamatta saari on tiheään loma-asutettu. Alueen koko on 1,9 ha.



Kaava laaditaan kartassa punaisella rajauksella osoitetulle alueelle.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa voimassa olevan ranta-asetuksen (39/2007) maa- ja metsätalousalueeseen (M) ja lännessä rakennettuun loma-asuntojen rakennuspaikkaan (RA). Etelässä alue rajautuu Vapparin merenselkään.



Suunnittelualueen tilarajat kantakartalla.

1.3

Kaavan tarkoitus

Kaava laaditaan tilan Satumetsä (853-474-1-287) omistajan aloitteesta. Kaavanlaatimissopimus on allekirjoitettu 4.5.2017.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan (39/2007) lomarakennuspaikka 1/1 siirretään länteen päin, rakentamiseen paremmin soveltuvaan kohtaan ja kaava-alueeseen liitetään jo rakennetut, kaavoittamattomat tilat Kesäranta (853-474-1-64) ja Siniannela (853-474-1-114).

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 9.5.2017
2. Kaavakartta 16.8.2017, muutettu 27.10.2017 (lausunnot)
3. Tilastolomake 16.8.2017
4. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio 12.10.2015
5. Turun Kaksikerran Latosaaren länsiosan luontoarvojen perusselvitys, Suomen Luontotieto Oy / 2007

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Ranta-asemakaava Opas nro 5, Lounais-Suomen Ympäristökeskus 2006
- Satava-Kaksikerran osayleiskaavan 10/2013 selostus, luonnos 26.4.2017
- Haja-asutuksen jätevedet, ympäristöopas 2017

2

TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

Kaava perustuu maanomistajan aloitteeseen. Kaavanlaatimissopimus on allekirjoitettu 4.5.2017.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 16.5.2017 § 164 merkitä tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman "Latosaari II".

Ilmoitus kaavan vireilletulosta lähetettiin 24.5.2017 kirjeitse osallisille (sis. 9.5.2017 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman) ja vireilletulosta julkaistiin kuulutus 27.5.2017.

Osallisilla oli mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavoituksen aloittamisesta ja tavoitteista 30.6.2017 mennessä. Määräaikaan mennessä ei saatu yhtään kirjallista mielipidettä.

Kaavaehdotuksesta (päivätty 16.8.2017) pyydettiin lausunnot 29.9.2017 mennessä ja se oli julkisesti nähtävillä 28.8 - 26.9.2017. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Lausuntoja saatiin kuusi kappaletta (lisätty 27.10.2017). Lausunnot ja vastineet on lisätty selostuksen kohtaan 4.4.2.

Latosaaren kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 12.10.2015.

Turun Kaksikerran Latosaaren länsiosan luontoarvojen perusselvitys, Suomen Luontotieto Oy / 2007.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää kaavan hyväksymisestä.

2.2

Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavanmuutos

Kaavaehdotus on laadittu alustavan kaavaluonnoksen pohjalta täydentäen ja neuvottelun päätösten pohjalta. Kaavalla muodostuu 1 kortteli ja 2 rakennuspaikkaa. Saaren sisäosien metsikkö osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Rakennuspaikkoihin varatun ja vapaaksi jäävän rantaviivan pituuksien suhde ei muutu nykytilanteeseen verrattuna.

2.3

Kaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen valmiuden sallimassa aikataulussa.

3

LÄHTÖKOHDAT

3.1

Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus

Latosaari sijaitsee Vapparin selän länsireunalla Paraisten ja Kaksikerran saaren välisessä salmessa. Alue on tyypillistä sisäsaaristoa, jossa saaret ovat puustoisia ja kasvillisuus saman tyyppistä kuin mantereella. Länsipäätä lukuun ottamatta saari on tiheään loma-asutettu. Saaren rantoja kiertää epäyhtenäinen ruovikkovyö. Saaren rakentamattomat osat ovat umpeutuneet eikä valoisia aukkoja saarella enää ole, kallioalueita lukuun ottamatta. Suunnittelualueen pinta-ala on 1.9 ha. Alue on yksityisessä omistuksessa.



Ilmakuva alueesta, raja- ja sinisellä viivalla.

3.1.2

Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on laadittu luontoarvojen perusselvitys Suomen Luontotieto Oy:n toimesta 2007. Selvitystä on täydennetty kesällä 2008 pesimälinnuston osalta.

Inventointialue on kokonaisuudessaan tiheähköä keski-ikäistä metsää, josta osa on kosteapohjaista. Noin kolmasosa alueesta on mäntyvaltaista puolukkatyypin kangasta ja loput kuusivaltaista mustikkatyypin kangasta. Alueen rannoilla on muutamissa kohdin kapea tervaleppäreunus, mutta tervaleppälehtoa ei alueella kuitenkaan esiinny. Kalliopaljastumat ovat pienialaisia ja puustoisia, eikä kallioketoja esiinny alueella. Kuusivaltaiset alueet ovat paikoin hyvin tiheäkasvuisia ja aluskasvillisuus on niukkaa varjostuksen vuoksi. Erityisesti kuusivaltaiset kohteet ovat luonnontilaisen kaltaisia ja alueella on myös jonkin verran lahoppua ja muutamia tuulenkaatojakin. Puusto ei ole kuitenkaan erityisen vanhaa ja mm. kolopuita on alueella vain muutamia.

Suunnittelualueella ei esiinny Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia luontotyyppejä, eikä Metsälain 10 §:n tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, jotka on huomioitava alueen metsänkäsittelytoimenpiteitä suunniteltaessa. Alueella ei myöskään ole Vesilain (Vesilaki 1961/264, 15a § ja 17a §) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä kuten lähteitä. Alueella ei ole perinnemaisemakohteita eikä perinnebiotooppeja. Alueen kasvilajistoon ei kuulu vanhaan asutukseen viittaavia arkeofyyttejä eli muinaistulokkaita.

Alueella ei pesi merkittäviä vesi- tai rantalintuja eikä kohteella ole vesi- tai rantalintukolonioita. Lintudirektiivin (Council Directive 79/409/ETY) liitteen I lajeista alueella saattaisi pesiä sekä harmaapäätikka että palokärki, mutta alueen puiden pieni runkoläpimitta vähentää sopivien pesäpaikkojen määrää. Suunnittelualueella saattaisi pesiä myös valkopoiskihanhia, joita nykyisin pesii jo usealla Airiston mökkisaarella. Havaintoja tästä ei kuitenkaan ole tehty. Luontodirektiivin liitteen IV lajeista alueella esiintyy ainakin pohjanlepakko ja mahdollisesti myös muita lepakkolajeja. Lepakoille sopivia pesäpaikkoja tai talvehtimispaikkoja ei nyt inventoidulla alueella kuitenkaan ole. Samaan liitteeseen kuuluvien viitasammakoiden esiintyminen on alueella epätodennäköistä liian karun ympäristön vuoksi.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Alueen eteläisellä rantavyöhykkeellä on yksi lomarakennuksen rakennuspaikka, joka muodostuu tiloista Kesäranta ja Siniannela. Suunnittelualueen itäpuolella, saaren itäpäässä on yli kaksikymmentä (23) loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Tällä alueella on rakentamatonta rantaviivaa 100-300 m pituinen osuus. Alueen loma-asunnot ovat pienehköitä ja muodostavat melko tiiviin asutuksen. Viherrakentamisen tuloksena pihapiirit ovat reheväkasvuisia. Pohjoisrannalla loma-asutus ulottuu rantaan asti. Runsas puusto ja maaston korkeussuhteet korostavat saaristoluonnon osuutta ympäristökuvassa. Etelärannan puolella loma-asutusta on näkyvissä varsin vähän.

Tekninen huolto

Saaren keskiosassa on teknisen huollon verkostoja.

3.1.4

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.5

Valokuvia alueelta (Sanna Kupila)



Satumetsä 474-1-287 (Rakennuspaikka 1) rinnemaastoa.



Kesäranta 474-1-64 (Rakennuspaikka 2) näkymä mereltä ja sauna



Tila Kesäranta, lomarakennus n. 1930.



Sauna

3.2 Suunnittelutilanne

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava 2004

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).



Ote maakuntakaavasta, alue rajattu punaisella.

M	<p>Maa- ja metsätalousvaltainen alue</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. <p>Suunnittelumääräys:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72§:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamaton rantaviiva varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40 % suunniteltavan alueen kokonaisrantaviivasta. - Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan kuntakaavoituksella vähäisessä määrin osoittaa myös uutta pysyvää asumista ja muita toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöhaittoja.
----------	--

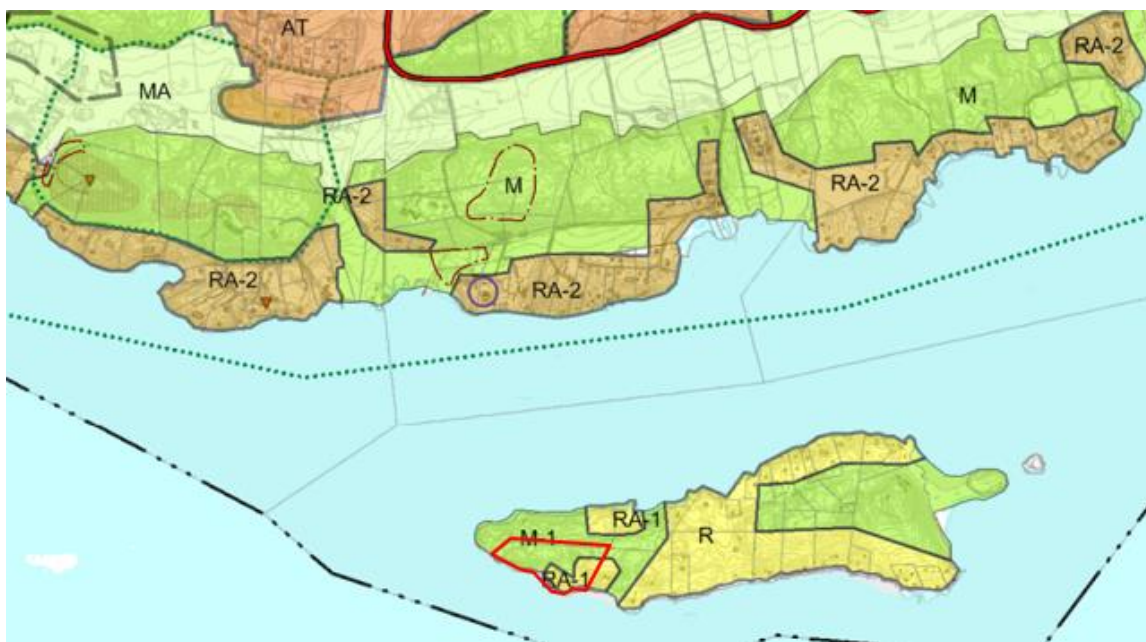
Satava-Kaksikerran osayleiskaava

Oikeusvaikutukseton osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.11.1985.

Korkein hallinto-oikeus kumosi 15.8.2012 kaupunginvaltuuston vuonna 2010 hyväksymän osayleiskaavan Satava-Kaksikerran alueelle maakuntakaavan vastaisena erityisesti mitoituksen osalta.

Satava-Kaksikerran osayleiskaava 10/2013

Kaupunginhallitus käynnisti 4.3.2013 § 111 uuden Satava-Kaksikerran osayleiskaavan laadinnan. Satava-Kaksikerran osayleiskaava valmistellaan käyttäen hyväksi edellisen valmistelun yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja vaikutusarviointeja.

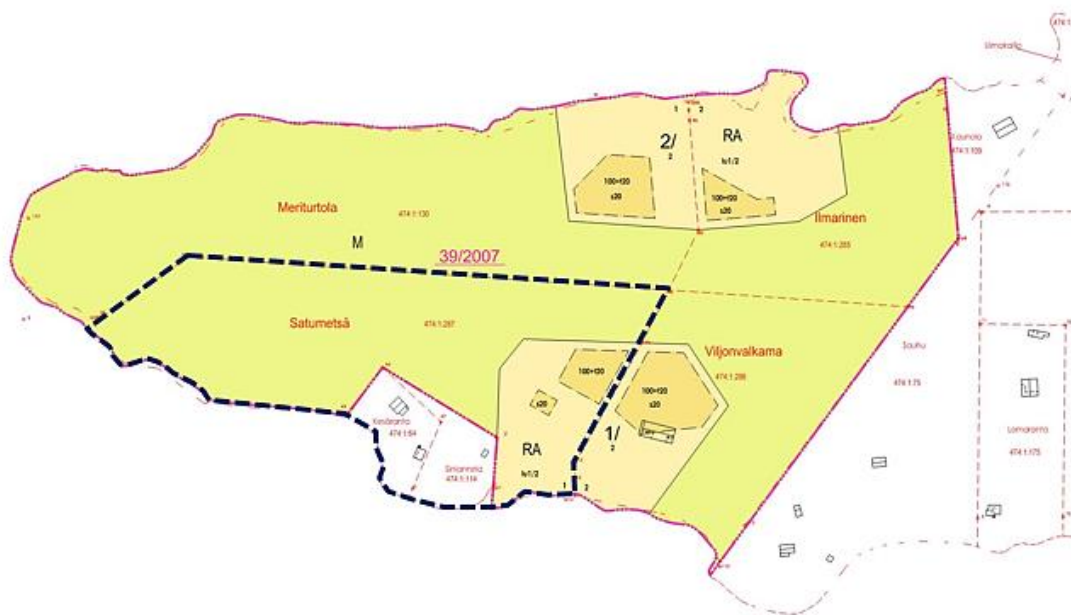


Ote Satava-Kaksikerran 14.3.2017 päivätystä osayleiskaavaluonnoksesta, jonka Turun kaupunginhallitus on hyväksynyt 8.5.2017, luonnos oli nähtävillä 15.5. - 13.6.2017 välisen ajan.

RA	Loma-asuntoalue. Loma-asunnon muuttaminen pysyvään asumiseen ei ole suositeltavaa.
M	Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Merkintään liittyvä indeksi-1 tarkoittaa, että alue toteutetaan pääsääntöisesti asemakaavoituksella.	

Ranta-asemakaava 39/2007

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa (tullut voimaan 2.5.2009), alue on loma-asuntojen korttelialuetta (RA) ja maa- ja metsätalousaluetta (M). Suunnittelualueella on osoitettu 1 yksiasuntoisen loma-asunnon rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus on kokonaisuudessaan 140 k-m² (pinta-ala: 0,3474 ha). Loppuosa voimassaolevan kaavan alueesta on maa- ja metsätalousaluetta (1,2592 ha).



Ote ranta-asemakaavasta 39/2007. Suunniteltu kaava-alue on rajattu sinisellä.

Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi kaavoittamaton, loma-asumiskäytössä oleva rakennuspaikka, joka koostuu tiloista 474:1:64 ja 474:1:114. Rakennuspaikalla sijaitsee 45 k-m² suuruinen loma-asunto ja 6 k-m² suuruinen sauna.

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turulle uudistetun rakennusjärjestyksen 25.9.2017 § 192. Uudistettu rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

Maarekisteri

Alue käsittää tilat: Kesäranta 853-474-1-64, Satumetsä 853-474-1-287 ja Siniannela 853-474-1-114.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 18.7.2017.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Alueella on vireillä Satava-Kaksikerran osayleiskaavan 10/2013 laadinta. Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.5. - 13.6.2017 välisen ajan.

4 KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Kaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitus on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta ja tehdyn kaavoitussopimuksen pohjalta.

4.2

Osallistuminen ja yhteistyö

Aloituskokous viranomaisille

Ennen kaavoituksen vireilletuloa pidettiin aloituskokous 12.10.2015 ELY:n edustajan, kaavoitusyksikön edustajien ja maanomistajien kanssa kaavoitustyön mahdollisuudesta ja suunnittelun lähtökohdista. Kokouksen muistio on kaavoitusasiakirjojen liitteenä.

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
- Kaksikertaseura ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry ja Turun lintutieteellinen yhdistys ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Paraisten kaupunki, Kiinteistöliikelaitos, Telia Finland Oyj, Turku Energia Oy, Turun Museokeskus, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu, rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu.

4.2.2

Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta julkaistiin kuulutus 27.5.2017 ja ilmoitus vireilletulosta sekä 9.5.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 24.5.2017.

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.

Valmisteluaineisto sekä 9.5.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai valmisteluaineistosta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Kaavaehdotuksesta (päiväty 16.8.2017) pyydettiin lausunnot 29.9.2017 mennessä ja se oli julkisesti nähtävillä 28.8 - 26.9.2017. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Lausuntoja saatiin kuusi kappaletta (lisätty 27.10.2017). Lausunnot ja vastineet on lisätty se-
lostuksen kohtaan 4.4.2.

4.3

Kaavan tavoitteet

4.3.1

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistajan asettama tavoite:

Voimassa olevan ranta-asemakaavan (39/2007) lomarakennuspaikka 1/1 siirretään länteen päin, rakentamiseen paremmin soveltuvaan kohtaan ja kaava-alueeseen liitetään jo rakennetut, kaavoittamattomat tilat Kesäranta (853-474-1-64) ja Siniannela (853-474-1-114).

Alueella ei ole tarvetta varautua yleisen virkistyskäytön tarpeisiin koska ympäröiviä vesi-alueita käytetään virkistyskalastukseen ja rakentamattomalla M-alueella on saaren halki länsipäähän johtava polku.

Maakuntakaavan suunnittelumääräys:

Suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72 §:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamatonta rantaviivaa varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40 % suunniteltavan alueen kokonaisrantaviivasta.

4.4

Kaavaratkaisu

4.4.1

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Latosaaren kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 12.10.2015.

Hakijan esittämät tavoitteet ovat kaavaluonnoksessa ratkaistu sopusoinnussa Latosaaren länsiosan 2009 vahvistetun kaavan rakenteiden ja määräysten kanssa. Rakennuspaikkoihin varatun ja vapaaksi jäävän rantaviivan pituuksien suhde ei muutu nykyisestä.

Kaavaehdotus esitetään laadittavaksi kokonaisrakenteen, yksityiskohtaisten määräysten, rakentamisen määrän ja ympäristökuvan suhteen voimassaolevan ranta-asemakaavan mukaiseksi.

ELY-keskuksen mukaan esitetty kaavaratkaisu ei ratkaisevasti supista vapaata rantaa.

4.4.2 Lausunnot

Ranta-asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta: Paraisten kaupunki, Kiinteistöliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Museokeskus, Telia Finland Oyj, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Ympäristö ja luonnonvarat, Turun Vesihuolto Oy, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry, rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu.

Kiinteistöliikelaitos, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja Turun Museokeskus ilmoittivat, että heillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)/ Ympäristö ja luonnonvarat toteaa lausunnossaan:

- että vapaan rannan määrää voi pitää kaavan muutoksessa vielä riittävänä, vaikkakin "rantaviiva" nykyisen ranta-asemakaavan rakennuspaikan 1/2 ja ehdotuksen rakennuspaikan 3/2 väliin jää noin 65 metriin, joka on liian kapea rakentamisesta vapaaksi katsottavan rannan kannalta.
- Alueen luontoselvityksen mukaan ranta-asemakaavalla ei ole vaikutuksia erityisiin luontoarvoihin.
- Maisemaan sopeuttaminen on huomioitu kaavamääräyksin.

Rakennusvalvonnalla on huomautettavaa seuraavasti:

Asemakaavamääräyksissä on oltava maininta:

- ei vähäistä suurempia terasseja tai katettuja tiloja rakennuksien yhteyteen
- terassirakennelmien tulee sopeutua maaston muotoon ja korkeuteen.

Rakennusvalvonnan lausunto on lisätty 16.8.2017 päivättyyn ranta-asemakaavaehdotukseen.

5 KAAVAN KUVAUS

5.1

Kaavan rakenne ja mitoitus sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan rakenne on sopusoinnussa voimassa olevan kaavan rakenteen ja mitoituksen kanssa sekä ottaa huomioon ranta-asemakaavan mitoitusohjeen (Opas nro 5/ Lounais-Suomen ympäristökeskus 2006).

Rakennuspaikan 1 rakennusalat on sijoitettu kasvuston suojaan ja 3 m korkeuskäyrän yläpuolelle samoin rakennuspaikan 2 rakennusalat ja olevat rakennukset.

Korttelialueen (RA 3/2) kaavamääräykset ja rakentamisen määrä korttelialueilla on voimassaolevan kaavan mukaiset. Myös kaavaa koskevat muut määräykset on säilytetty voimassa olevan kaavan mukaisina, mutta niitä on tarkennettu harjansuunnan ja puuston osalta.

Korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on yksi. Ullakon sisustusoikeus on 50 %.

Kaavamääräykset:

Rakennusten alapohjarakenteet tulee sijoittaa vähintään korkeustasoon +2,65 m merenpinnan yläpuolelle.

Rakennusten tulee mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua ympäröivään saaristomaisemaan. Julkisivuverhousten tulee olla puuta eikä laajoja valoa heijastavia pintoja tule käyttää. Vähäisiä terasseja ja katettuja tiloja saa rakentaa rakennusten yhteyteen siten, että ne sopeutuvat maaston muotoon ja korkeusasemaan.

Rakennuksen ulkoveriäyksessä tulee käyttää ympäröivään luontoon, maisemaan ja rakennuskantaan hyvin sopeutuvia luonnollisia värejä. Vaaleita ympäristöstä selvästi erottuvia kirkkaita värejä ei tule käyttää.

Rakennuspaikan luonnonmukainen puusto, pensaikko ja aluskasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välisellä alueella puuston ja pensaikon vähäinen harventaminen on sallittua. Tarvittaessa on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu. Istutuksissa tulee käyttää kyseiselle paikalle ominaisia puu-, pensas- ja kasvilajeja.

Vesikäymälät ovat kaava-alueella kiellettyjä. Pesuvesien käsittelyssä tulee noudattaa ympäristölainsäädännön ja Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Jätteiden käsittelyssä tulee noudattaa ympäristölainsäädännön määräyksiä ja Turun kunnallisia jätehuoltomääräyksiä. Jätteet tulee kerätä jättesäiliöön. Ne on lajiteltava ja kuljetettava kunnalliselle jätteiden käsittelypaikalle. Kompostoitavissa olevat jätteet saadaan kompostoida, kuitenkin siten, että se ei aiheuta haittaa naapurialueille eikä vesistöille.

RA 3/2 korttelialue

Rakennuspaikka 1	Ala = 1995 m ² e = 0.07	Loma-asunto 95 k-m ²	Sauna 25 k-m ²	Talousrakennus 20 k-m ²	Yhteensä 140 k-m ²
Rakennuspaikka 2	Ala = 2160 m ² e = 0.06	Loma-asunto 95 k-m ²	Sauna 25 k-m ²	Talousrakennus 20 k-m ²	Yhteensä 140 k-m ²
Yhteensä	Ala = 4155 m ²				280 k-m ²

Maa- ja metsätalousalue (M-1)

Rakentamiselta vapaaksi jäävä maa- ja metsätalousalue (M) on pinta-alaltaan 1,4866 ha eli 78 % kaava-alueesta.

Aluetehokkuusluku on $e = 0.07$.

5.2

Kaavan vaikutukset

Kaavaa laadittaessa on selvitetty suunnitelman toteutumisen aiheuttamia vaikutuksia. Erittäin tarkastellaan kaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, luonnonympäristöön ja maisemaan sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä kuvataan rantojen käytön suunnittelussa huomioitava erityispiirteitä. Sen lisäksi, mitä yleis- ja asemakaavasta muutoin säädetään, on katsottava että:

- suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön,
- luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon,
- ja että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Kaavamääräyksissä on annettu rakentamista ja vesikäymälöitä koskevia määräyksiä.

Kaavan rakenne on sopusoinnussa voimassa olevan kaavan rakenteen ja mitoituksen kanssa sekä ottaa huomioon ranta-asemakaavan mitoitusohjeen (Opas nro 5/ Lounais-Suomen ympäristökeskus 2006).

Rakennuspaikan 1 rakennusalat on sijoitettu kasvuston suojaan ja 3 m korkeuskäyrän yläpuolelle samoin rakennuspaikan 2 rakennusalat ja ovat rakennukset.

6

KAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 16. päivänä elokuuta 2017
Muutettu 27.10.2017 (lausunnot)

Va. toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström