

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä marraskuuta 2011 päivättyä ja lausuntojen perusteella 2.5.2014 muutettua asemakaavakarttaa **"Y-Hovi" (9/2009)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupunki

Asemakaava:

Kaupunginosa:	067 RUISSALO	RUNSALA
Kortteli:	23	23

Uusi korttelinumero: RUISSALO-23.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 9/2009
Diarionumero 14760-2008

Asemakaavan laatija: Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö, Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.
Valmistelija: kavasuunnittelija Maj-Britt Kyllönen
(sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi)

1.2 Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualue sijaitsee Ruissalon kaupunginosassa Ruissalon puistotien pohjoispuolella.

Alue sijaitsee noin 11 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta lounaaseen.

Alueen pinta-ala on 6,7050 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava on nimeltään "Y-Hovi".

Asemakaavan laatimisen tarkoituksena on tarkentaa loma-asuntoalueen olemassa olevien rakennusten rakennusalat ja rakennusoikeudet, jolloin mahdollistetaan rakennusten muutos- ja korjaustöihin tarvittavien rakennuslupien saanti. Tutkitaan onko mahdollista sijoittaa alueelle anomuksessa esitetyt 5 uutta mökkipaikkaa.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 24.8.2009
2. Asemakaavakartta 15.11.2011, muutettu 2.5.2014 (lausunnot)
3. Tilastolomake 15.11.2011
4. Turun Ruissalon Kiinteistö Oy Y-Hovin suunnittelun alueen luontoarvojen perusselvitys 2010, Suomen Luontotieto Oy 24/2010
5. Luonnonsuojelulain 65 § mukainen Natura-arvio Kiinteistö Oy Y-Hovin asemakaavan vaikutuksista Ruissalon lehdot nimiseen Natura-2000 suojelualueeseen, Suomen Luontotieto Oy 30/2010

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan laatiminen on pantu vireille kiinteistön vuokralaisen, Kiinteistö Oy Y-Hovin aloitteesta. Anomuksen mukaan alueelle haetaan viiden rakennuksen lisärakentamisoikeutta ja olemassa olevien rakennusten rakennusalojen ja rakennusoikeuksien tarkentamista.
- Kaavan vireilletulosta on tiedotettu lähettämällä 8.9.2009 osallisille kirjeitse ilmoitus asemakaavan valmistelusta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) mielipidetiedustelulomakkeineen.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme mielipidettä.
- Luontoarvojen perusselvityksen ja luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisen Natura-arvion Kiinteistö Oy Y-Hovin asemakaavan vaikutuksista Ruissalon lehdot nimiseen Natura-2000 suojelualueeseen suunnittelun alueelle on laatinut Suomen Luontotieto Oy vuonna 2010.
- Turun Ruissalon Kiinteistö Oy Y-Hovin suunnittelun alueen luontoarvojen perusselvitys 2010 on laatinut Suomen Luontotieto Oy vuonna 2010.
- 15.11.2011 päivätystä asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot. Kiinteistöliikelaitos, Museokeskus, rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Vesiliikelaitos ja Turku Energia ovat esittäneet huomautuksia kaavaehdotuksesta.
- Kaavaehdotusta (pvm 2.5.2014) on muutettu lausuntojen perusteella.

2.2 Kaavaehdotuksen kuvaus

Y-Hovi on syntynyt 1950-luvulla, jolloin mökit on rakennettu "suullisella" sopimuksella. Alueella on 1950-luvulla rakennettuja mökkejä ja kaksi huvilaa, joista toinen on rakennettu 1800-luvun lopulla ja toinen 1928. Lisäksi alueella on kaksi saunarakennusta sekä huoltorakennus.



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Ruissalo tammimetsineen ja huviloineen on ainutlaatuinen kulttuurimaisemakokonaisuus maassamme.

Kaava-alue on Kiinteistö Oy Y-Hovin vuokraamaa aluetta. Alueen vuokra-aika päättyy 31.12.2047.

Yhdistys hankki jäsentensä käyttöön palstan 112 vuonna 1947 ja palstan 111 vuonna 1953. Alueella on yhdistyksen jäsenten mökkejä.



Palstalla 111 on mansardikattoinen, vaakavuorattu ja lautarakenteinen huvila. Kauppias Evert Urmas on rakentanut huvilan, jonka piirustukset on hyväksytty vuonna 1928.



Palstalla 112 on hovioikeudenneuvos August Juseliuksen rakennuttama huvila Sätern, joka on Gullin 1890-luvun alun kartoissa. Huvila on kaksikerroksinen lautavuorattu hirsirakennus. Huvila on pohjakaavaltaan T-mallinen. Rakennusta käytetään ravintolatoimintaan.

Rannassa on palstojen 111 ja 112 välillä lautarakenteinen sauna, joka on rakennettu 1950-luvulla. Alueen pohjoisosassa on rannalla toinen saunarakennus.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on tehty ”Turun Ruissalon Kiinteistö Oy Y-Hovin suunnittelun luontoarvojen perusselvitys 2010”. (Liite 4)

Alueella ei ole Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppejä, eikä Metsälain 10 §:n tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Suunnittelualueella ei ole asuttuja liito-oravan elinpiirejä.

Suomen Luontotieto on tehnyt myös luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisen Natura-arvion Kiinteistö Oy Y-Hovin asemakaavan vaikutuksista Ruissalon Lehdot nimiseen Natura-2000 suojelualueeseen. (Liite 5)

Alueella ei ole sellaisia suoria tai välillisiä vaikutuksia, jotka merkittävästi heikentäisivät Ruissalon lehdot Natura-alueen suojeluperusteina olevia Natura-luontotyyppejä.

Tekninen huolto

Huviloille 111 ja 112 on rakennettu viemärintijärjestelmät.

Liikenne

Turun paikallisliikenteen bussireitti 8 kulkee Ruissalon puistotietä pitkin.

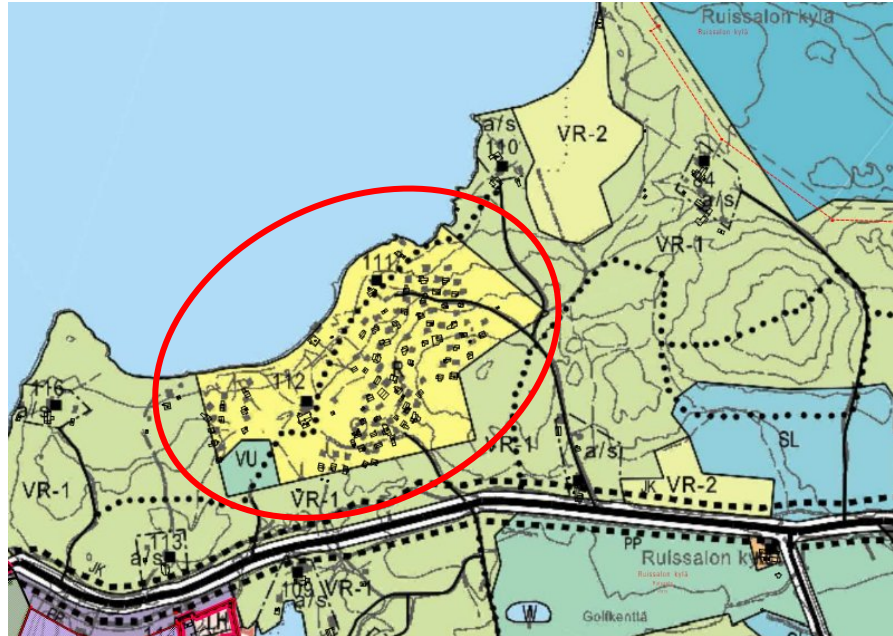
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Läheisen Ruissalon puistotien ajoneuvoliikenne saattaa tuottaa vähäistä melua alueelle.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ruissalon osayleiskaava, joka on vahvistunut 16.10.1999.



Osayleiskaavassa kaava-alue on merkitty pääosin loma- ja matkailualueeksi (R). Kaava-alueen vasempaan alareunaan on varattu alue urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU).

Loma- ja matkailualueelle sallitaan olemassa olevien loma-asuntojen peruskorjaus ja uudelleen rakentaminen siten, että rakennukset hyvin sopeutuvat jäljellä olevaan ympäristöön. Uusien loma-asuntojen rakentamista ei sallita. Alueella saa olla kaksi yhteiskäyttöön tarkoitettua kokoontumishuoneistoa.

Huvilat 111 ja 112 on merkitty merkinnällä ”Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai maisemakuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennusryhmä / rakennus.

Rakennusryhmään kuuluvan rakennuksen, rakennuksen osan tai rakennelman saa purkaa ainoastaan rakennuslain 124 § 2 momentin tarkoittamissa tapauksissa tai jos purkaminen lisää alueen kulttuurihistoriallista tai maisemallista arvoa.

Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakennustöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikaton, sisärakenteiden tai kiinteiden kalusteiden kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aiemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai muulla rakennukseen ja sen ympäristöön sopivalla tavalla. Rakennuksen tai rakennusryhmän pihapiiriä ja sen välitöntä ympäristöä tulee hoitaa rakennusten tyyliin sopivana puutarha- ja puistoalueena eikä pihapiirissä olevia ulkorakennuksia, kuten ulkokuoneita, kaivoja ja aitoja saa ilman pakottavaa syytä hävittää.

Puretun tai muuten tuhoutuneen rakennuksen tilalle saa vain erityisistä syistä ja erityisin ehdoin rakentaa uuden rakennuksen. Uudisrakennuksen tulee sopeutua hyvin jäljellä olevaan ympäristöön. Ennen rakennus- tai purkuluvan myöntämistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.”

Voimassa oleva asemakaava

Alue on asemakaavoittamatonta aluetta.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkistettu 16.8.2011.

Maanomistus

Keisarillinen senaatti luovutti Ruissalon Turun kaupungille vuonna 1845 tietyin ehdoin. Kaupungin porvarit anoivat Ruissalon käyttöönsä 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.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavanmuutos on pantu vireille alueen vuokralaisen, Kiinteistö Oy Y-Hovin aloitteesta.

Asemakaavan laatimisen taustalla on tarve mahdollistaa olemassa olevien rakennusten korjaus. Anomuksen mukaan alueelle haetaan viiden rakennuksen lisärakentamisoikeutta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja naapuruston maanomistajat, maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät sekä yritykset.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), ympäristötoimialan rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto/ liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turun museokeskus, Turku Energia Sähköverkot Oy ja Turun Seudun Kaukolämpö Oy.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Ruissalo yhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Vireilletulo ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan vireilletuloilmoitus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, johon sisältyi mielipidetiedustelulomake, lähetettiin 8.9.2009 kirjeitse osallisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä ympäristötoimialan asiakaspalvelussa sekä kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esittelystä asemakaavahankkeesta saatiin 5.10.2009 mennessä yksi kirjallinen mielipide ja kaksi mielipidettä sähköpostilla.

Mielipiteet

Tuulenpääntien varrella olevan vapaa-ajanasunnon omistaja ottaa mielipiteessään kantaa talonsa ohi kulkevan liikenteen määrään ja liikennejärjestelyihin.

"Kantani viiden uuden mökin rakentamiseen Y-Hovin alueelle on siten kieltainen, mikäli mökeille suuntautuva autoliikenne tulee kulkemaan Tuulenpääntien kautta. Samoin edellytän, että Y-Hovin alueelle suuntautuva autoliikenne poistetaan kokonaan Tuulenpääntieltä, kuten edellä olen esittänyt. Pidän täysin kohtuullisena sitä, että Y-Hovin käyttäjät kärsivät autoliikenteen haitat itse, sen sijaan että ne jätetään ulkopuolisten ongelmaksi."

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Mielipiteen kirjoittaja on ostanut vapaa-ajanasunnon vuonna 2002 ja on siis ollut tietoinen Y-Hovin alueelle ja Tuulenpään huvilalle kulkevasta tiestä ja olemassa olevasta liikenteestä Tuulenpääntiellä.

Y-Hovin alueen liikenne ohjautuu alueelle kolmea ajotietä pitkin, joten Tuulenpääntietä pitkin ohjautuu vain noin kolmannes Y-Hovin liikenteestä. Asemakaava-alueelle sijoitetaan vain kaksi uutta rakennuspaikkaa ja ne sijoittuvat Y-Hovin alueen länsipuolelle eivätkä tule lisäämään liikennettä Tuulenpääntiellä.

Turun museokeskus esittää, että asemakaavassa huomioitaisiin kaavamääräyksissä mökkien muodostamat kokonaisuudet talojen värien suhteen.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

RA-1 -merkintään lisätään määräys, että uudisrakennukset tulee rakentaa niin, että ne sopeutuvat mittasuhteiden, materiaalien ja väriyksen puolesta ympäröiviin rakennuksiin.

ELY-keskus: Ely-keskus esitti sähköpostitse kommenttina/kysymyksenä, että miksei kaupunki laadi kaavaa ranta-asemakaavana?

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö: Ruissalossa on jo laadittu asemakaavaa Saaronniemen alueelle, joten on perusteltua laatia asemakaava myös Y-hovin alueelle.

Lausunnot

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Vesiliikelaitokselta ja Turku Energialta, Ruissaloyhdistys ry:ltä, Turun luonnonsuojeluyhdistykseltä ja Turun lintutieteellinen yhdistys ry:ltä.

Asemakaavaehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistöliikelaitos, Museokeskus, rakennusvalvontatoimisto, Turku Energia, Vesiliikelaitos ja ympäristönsuojelutoimisto.

Kiinteistöliikelaitos

Asemakaavan sisältövaatimusten suhteen on syytä pohtia, vastaako kaava alueen todellista käyttöä ja tukeeko kaava kaava-alueen kehittämistä.

Alueen jätehuoltoa, kulkuyhteyksiä, paikoitusalueita, rakennuspaikkojen kooka ja etäisyyksiä sekä paloturvallisuutta tulisi kaavassa tarkastella parantaen ja järkevöittäen alueen tulevaa maankäyttöä ajatellen.

Y-Hovin käyttöön vuokratun alueen ulkopuolelle on luvattomasti sijoitettu rakennelmia sekä parkkialue vuokra-alueen itänurkan läheisyyteen. Alueen itäreunan paikoituksen järjestäminen tulisi kaavassa huomioida.

Kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset tulee periä kaava-alueen maanhaltijalta, Kiinteistö Oy Y-Hovilta.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Y-Hovin mökkialuetta on rakennettu 1950-luvulta alkaen. Alueelle muodostui kesämökkikylä, mikä on harvinaisen hyvin säilynyt aikakautensa edustaja. Alueelle suunnitellut 2 uutta mökkipaikkaa on sijoitettu alueen länsireunalle, missä on vain 9 muuta mökkiä. Olemassa olevien lähekkäin sijaitsevien rakennusten palomääräykset voidaan huomioida rakennuslupien yhteydessä palomurein tai ulkoseinien osastoinnein. Alueen jätehuolto tulee järjestää Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaan ja huomioida rakennuslupavaiheessa. Kiinteistö Oy Y-Hovi on sitoutunut kaavanomuksessa maksamaan sopimuksen mukaiset kaavoituskulut.

Museokeskus

Museokeskus katsoo, että Y-Hovin alueella olevat vanhat huvilat tulee merkitä säilytettäväksi kohteiksi, joita ei saa purkaa. Kaavamääräys tuleekin muuttaa muotoon ”Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia muutosto- tai lisärakennustöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikaton, sisärakenteiden tai kiinteiden kalusteiden kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aiemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennuskorjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai muulla rakennuksen tai ympäristöön sopivalla tavalla. Rakennuksen tai rakennusryhmän pihapiiriä tai sen välitöntä ympäristöä tulee hoitaa rakennusten tyyliin sopivana puutarha- tai puistoalueena eikä pihapiirissä olevia istutuksia ja rakennuksia, kuten ulkokuoneita, kaivoja ja aitoja saa ilman pakottavaa syytä hävittää.

Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.”

Koska Y-Hovi on edelleen yhdistyskäytössä ja koska uudisrakentamisen osalta on edelleen kyse yhdistyksen jäsenilleen tarjoamista kesänviettopaikoista, ei alueen täydentäminen kahdella uudella kesämökillä aiheuta Museokeskuksen näkemyksen mukaan Y-Hovin alueen ja Ruissalon kokonaisuuden kannalta merkittävää muutosta. Museokeskuksella ei ole siihen huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Sr-kaavamerkintä muutetaan Museokeskuksen esityksen mukaiseksi.

Rakennusvalvontatoimisto

Rakennusalat sijaitsevat liian lähellä toisiaan (alle 8 m) ja johtavat siten vaikeuksiin palo-osastoinneissa. Tulisi myös harkita, voitaisiinko osoittaa uudisrakentamista esitettyä (2 rakennusala) enemmän.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Rakennusvalvonnan kanssa käydyissä neuvotteluissa on todettu, että palomääräykset voidaan huomioida rakennuslupavaiheessa.

Alueen täydentäminen kahdella uudella rakennuksella ei aiheuta Y-Hovin alueen ja Ruissalon kokonaisuuden kannalta merkittävää muutosta.

Turku Energia

Asemakaavaan tulee merkitä metsässä kulkevalle keskijänniteilmajohdolle johtoalue 10 metriä. Johtoalueen raja, johdon keskilinjasta, on 5 metriä molemmille puolille.

Pyydetään huomioimaan, että pääsy kulkureittiä pitkin alueella sijaitsevalle pylväsmuuntamolle säilyy.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Asemakaavakarttaan on merkitty keskijänniteilmajohdolle 10 m leveä johtoa varten varattu alue. Alueen kulkureitteihin ei tule asemakaavassa muutoksia.

Vesiliikelaitos

Asemakaavaehdotusalueella ei sijaitse Turun Vesiliikelaitoksen verkostoja. Jätevesien osalta ei vesilaitoksen paineviemäriin voida liittää uusia asiakkaita, koska paineviemäriin kapasiteetti on täynnä ja jo nykyisinkin sen toimintavarmuus on vaarassa. Mereen sijoitettujen johtojen osalta on myös olemassa liittymiskielto.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Vapaa-ajan- ja talousrakennusten jätevedet tulee järjestää Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaan.

Kaava-alueen kahden huvilarakennuksen ja saunojen jätevesien käsittely edellyttää erillisten puhdistus- ja käsittelylaitteistojen käyttöä.

Ympäristönsuojelutoimisto

Ympäristönsuojelutoimisto suhtautuu kielteisesti rakennuspaikkojen lisäämiseen jo valmiiksi tiheään rakennetulla alueella.

Turun yleiskaava 2020 ei ole voimassa Y-Hovin alueella, vaan alueen maankäyttöä ohjaa Ruissalon oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2010. Siinä on otettu kielteinen kanta uusien loma-asuntojen rakentamiseen loma- ja matkailualueille.

Pysäköintipaikkoja koskevan määräyksen tekstiä tulee tarkentaa esim. seuraavasti: ”Sijainniltaan ohjeellinen sorapintainen pysäköimispaikka”.

Venevalkaman osalta tulee arvioida sen todellinen tarve ja se tulee käyttötarkoitukseltaan rajata pelkästään Y-Hovin korttelialueen mökinvuokraajien käyttöön.

Vapaa-ajan- ja talousrakennusten jätevedet tulee järjestää Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaan. Kaava-alueen kahden huvilarakennuksen ja saunojen jätevesien käsittely edellyttää erillisten puhdistus- ja käsittelylaitteistojen käyttöä. Ranta-alueilla käymäläjätevedet tulee johtaa umpisäiliöön uudisrakentamisen yhteydessä tai rakennettaessa vesikäymälää olemassa olevaan rakennukseen.

Ympäristönsuojelutoimiston tiedossa ei ole kaava-alueelta epäilyjä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Alueen täydentäminen kahdella uudella rakennuksella ei aiheuta Y-Hovin alueen ja Ruissalon kokonaisuuden kannalta merkittävää muutosta.

Pysäköintipaikkamääräys muutetaan asemakaavassa muotoon: ”Sijainniltaan ohjeellinen sorapintainen pysäköimispaikka”.

Vapaa-ajan- ja talousrakennusten jätevedet tulee järjestää Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaan ja huomioida rakennuslupavaiheessa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tarkentaa olemassa olevan loma-asuntoalueen rakennusten rakennusalat ja rakennusoikeudet sekä tutkia mahdollisuutta sijoittaa alueelle uusia mökkipaikkoja.

4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana ei voi myöskään pitää nykyistä kaavoittamatonta tilannetta eli ns. nollavaihtoehtoa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen pinta-ala on 6,7050 ha. Asemakaavassa alue merkitään loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) ja venevalkaman korttelialueeksi (LV-1).

Alueen saunoille merkitään rakennusalat ja -oikeudet. Kaavaehdotuksessa on merkitty sr-merkinnällä molemmat jo osayleiskaavassa suojellut huvilat.

RA-1 = Loma-asuntojen korttelialue

Korttelialueelle saa rakentaa enintään 50 k-m² suuruisia yksikerroksisia lauterhoiltuja rakennuksia. Uudisrakennukset tulee rakentaa niin, että ne sopeutuvat mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen puolesta ympäröiviin rakennuksiin.

LV-1 = Venevalkaman korttelialue.
Korttelialue on tarkoitettu korttelin 23 käyttöön.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Y-Hovin alueelle saadaan yhtenäistettyä mökkien koot määrittelemällä rakennusoikeudet ja ohjaamalla pääosa paikoituksesta alueen sisäänajojen läheisyyteen.

Uudisrakennukset on sijoitettu mahdollisimman luontoa säästävästi jo olemassa olevan tiestön lähelle. Rakennukset tulee kaavamääräysten mukaan rakentaa niin, että ne sopeutuvat ympäröiviin rakennuksiin hyvin.

5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Luonnonympäristöön

Ruissalon saari kuuluu lähes kokonaan Natura-2000 suojeluohjelmaan, lukuun ottamatta mm. Y-Hovin asemakaava-alueita. Luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisen arvion ”Y-Hovin asemakaavan vaikutuksista Ruissalon lehdot nimiseen Natura-alueeseen” mukaan asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia Ruissalon-lehdot Natura-alueen luontotyyppeihin eikä eliölajistoihin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan tultua voimaan alueella voidaan tehdä loma-asuntojen korjauksia ja toteuttaa kahden uuden loma-asunnon rakentaminen.

Turussa 15. päivänä marraskuuta 2011
Muutettu 2.5.2014 (lausunnot)

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavasuunnittelija

Maj-Britt Kyllönen