

Satava-Kaksikerran osayleiskaava

Kaavaehdotuksesta 13.1.–11.2.2020
saadut muistutukset ja vastineet

SISÄLLYS

MUISTUTUKSET	1
Tiivistelmä saaduista muistutuksista ja annetuista vastineista	1
Muistutus 1 Satavan pientaloyhdistys	6
Muistutus 2 Turun luonnonsuojeluyhdistys ry	10
Muistutus 3 Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä	21
Muistutus 4 (allekirjoittaneita 29 kpl)	26
Muistutus 5 (allekirjoittaneita 21 kpl)	26
Muistutus 6	29
Muistutus 7	29
Muistutus 8	31
Muistutus 9	32
Muistutus 10	32
Muistutus 11 (allekirjoittaneita 2 kpl)	33
Muistutus 12 (allekirjoittaneita 2 kpl)	33
Muistutus 13	34
Muistutus 14	37
Muistutus 15 (allekirjoittaneita 3 kpl)	38
Muistutus 16	39
Muistutus 17	41
Muistutus 18 (allekirjoittaneita 2 kpl)	42
Muistutus 19	47
Muistutus 20	48
Muistutus 21	48
Muistutus 22	52
Muistutus 23	53
Muistutus 24	59
Muistutus 25	62
Muistutus 26	68
Muistutus 27 (allekirjoittaneita 2 kpl)	70
Muistutus 28	71
Muistutus 29	76
Muistutus 30	76
Muistutus 31	77
Muistutus 32 (allekirjoittaneita 2 kpl)	78

Muistutus 33 (allekirjoittaneita 3 kpl).....	82
Muistutus 34 (allekirjoittaneita 4 kpl).....	83
Muistutus 35.....	84
Muistutus 36.....	85
Muistutus 37.....	86
Täydennys muistutukseen 37.....	89
Muistutus 38 (allekirjoittaneita 2 kpl).....	93

MUISTUTUKSET

Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 13.1.–11.2.2020. Muistutuksia jätettiin yhteensä 38 kpl. Nähtävilläoloajan jälkeen saapuneet muistutukset on käsitelty samalla tavalla kuin nähtävilläoloaikana saapuneet. Dokumentin alussa on tiivistelmä saaduista muistutuksista ja annetuista vastineista. Tämän jälkeen muistutukset on käsitelty yksitellen. Ensimmäisenä ovat muistutukset järjestöiltä ja seurakuntayhtymältä. Muut muistutukset on käsitelty lähtökohtaisesti sijainnin mukaisessa järjestyksessä, jolloin samaa aluetta koskevat muistutukset ovat peräkkäin.

Muistutuksista on selkeyden sekä yksityisyyden suojan takia poistettu henkilöiden nimet, sähköpostiosoitteet, puhelinnumerot, muistutusten päiväykset ja allekirjoitukset. Kiinteistön nimi ja kiinteistötunnus mainitaan, jos se on muistutuksen sisällön kannalta merkityksellistä.

Tiivistelmä saaduista muistutuksista ja annetuista vastineista

Pientalovaltaiset saaristomaiset asuntoalueet (AP-1)

Satavan itäosiin sijoittuvia AP-1-alueita koskevia muistutuksia tehtiin kahdeksan. Etenkin Satavan itäpäähän AP-1-aluetta toivottiin pienennettävän tai muutettavan takaisin alustavan osayleiskaavaehdotuksen mukaisesti AT-1-kyläalueeksi. Useat muistuttajat katsoivat, että osayleiskaavan mitoitus on liian suuri. Joissakin muistutuksissa viitattiin kaupungin ilmastotavoitteisiin tai liikenteen ilmastovaikutuksiin. Osa muistuttajista esitti, että rakentaminen tulisi sijoittaa kaava-alueelle tasaisemmin. Huolta herätti se myös, että mikäli asemakaava-alueet toteutuvat liian tiiviinä ja saaristomaisemaan sopimattomina, ne muuttavat alueen ilmettä liikaa

Vastine:

Asemakaavoitettavat alueet ehdotetaan säilytettäväksi kaupunginhallituksen 19.12.2019 hyväksymän osayleiskaavaehdotuksen mukaisina. Osayleiskaavaehdotus toteuttaa osayleiskaavalle asetettuja tavoitteita rakentamisen määrän ja sijoittumisen suhteen. Kaavan yleismääräyksissä on paljon laadullista määrittelyä tulevan asemakaavoituksen tueksi. Yleismääräykset ohjaavat mm. rakentamisen sijoittumista maisemaan sekä ympäristön ominaispiirteiden ja arvojen huomioimista rakentamisessa.

Yhdessä muistutuksessa esitettiin Satavan länsiosissa sijaitsevalle Annalan alueelle merkintää AP.

Vastine:

Annalan alue on osayleiskaavaehdotuksessa osoitettu osin AT-1-alueeksi ja osin VL-1-alueeksi, eikä merkintöihin ehdoteta muutosta. Kaavalle asetettujen tavoitteiden mukaisesti asemakaavoitettavat alueet (AP-1) sijoittuvat yhdyskuntarakenteen kannalta edullisiksi katsottuihin sijainteihin. Kasvu suunnataan näin ollen ensisijaisesti Kaksikerrantiehen tukeutuville alueille.

Kyläalueet (AT-1)

Useimmat AT-1-alueisiin liittyvistä muistutuksista koskivat Höyttisiin sijoittuvia AT-1-varauksia. Pirunvuoren AT-1-alueesta jätettiin kuusi muistutusta. Muistuttajat totesivat, että alue sijaitsee rakentamattomalla valtakunnallisesti arvokkaalla kallioalueella, joka on myös luonnon

monimuotoisuuden ja virkistyskäytön kannalta tärkeä. Muistutusten mukaan nämä seikat eivät puolla alueen ottamista rakentamisen piiriin.

Vastine:

Pirunvuoren AT-1-alue lisättiin osayleiskaavaehdotukseen lautakunnan päätöksellä 4.6.2019 § 244. Alueen käyttötarkoitukseen ei ehdoteta tehtäväksi muutosta.

Kolme muistutusta kohdistui Höyhtisten peltojen AT-1-alueeseen. Muistuttajat esittivät, että AT-1-varaus tulee poistaa, koska se ei liity olemassa olevaan rakenteeseen, työntyy liian lähelle loma-asutusta ja aiheuttaa hulevesiongelmia.

Vastine:

Höyhtisten peltoalueelle osoitettuun AT-1-rajaukseen ei ehdoteta tehtäväksi muutosta, koska alue soveltuu rakentamiseen paremmin kuin monet läheiset alueet ja hulevesihaitat keskittyvät rakennusaikaan.

Useissa muistutuksissa esitettiin muutoksia AT-1- ja M-1-alueiden rajauksiin eri puolilla kaava-alueita. Nikkilässä AT-1-varausta toivottiin laajennettavan kohti AT-1/s-alueita. Lisäksi useissa muistutuksissa toivottiin M-1- tai MA-1-alueiden muuttamista AT-1-alueiksi.

Vastine:

Aluevarausmerkintöihin ehdotetaan tehtävänä muutoksia kolmessa paikassa: Nikkilässä, Myllykylässä ja Laalahdessa. Nikkilässä AT-1-alueen laajennuksen ehdotetaan sijoittuvan siten, että AT-1/s-alueen ja uudemman asutuksen välissä säilyy rakentamaton puustoinen alue. Myllykylässä AT-1-alueen ja M-1-alueen rajautumista esitetään tarkennettavan muistutuksessa esitetyn toiveen sekä luontoarvojen perusteella. Laalahdessa AT-1-alueen ja M-1-alueen rajoja ehdotetaan tarkennettavan olemassa olevan infrastruktuurin ja maastonmuotojen kannalta tarkoituksenmukaisemmiksi.

Muiden AT-1-, M-1- ja MA-1-alueita koskevien muistutusten osalta riittäviä perusteita toivutuille muutoksille ei katsota olevan eikä rajauksiin näin ollen ehdoteta muutoksia.

Maatilojen talouskeskusten alueet (AM-1)

Kolme muistuttajaa esitti, että maatilojen tilakeskusten AM-1-merkintä tulisi muuttaa AT-1-kyläaluemerkinnäksi. Muistutuksissa todettiin, ettei tilakeskuksissa ole suojeluarvoja, tai että tilakeskuksen toiminta voi tulevaisuudessa muuttua asumiseen.

Vastine:

Merkintöjen muuttamiselle ei ole tarvetta, koska AM-1-merkinnällä on osoitettu nykyisiä toimivia tilakeskuksia eikä merkintä estä tilan käyttämistä jatkossa ainoastaan asuinkäyttöön. AM-1-merkintä ei myöskään perustu suojeluarvoihin.

Loma-asuntoalueet (RA-1)

Yhdessä muistutuksessa esitettiin RA-1-alueen laajentamista Erikvällan kärkeen osoitetulle M-1-alueelle. Lisäksi esitettiin ohjeellisen ulkoilureitin poistamista alueelta.

Vastine:

Erikvallen kärkeen osoitettu M-1-alue on kallioista luo-alueita ja sijaitsee erittäin näkyvällä paikalla valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Rakentaminen on perusteltua sijoittaa sen ulkopuolelle. Ohjeellinen ulkoilureitti -merkinnän tarkoituksena on osoittaa rantaan pääsyn tarvetta alueella, jotta asia tulee huomioiduksi esim. mahdollisessa ranta-asemakaavassa. Merkintöihin ei ehdoteta tehtävän muutosta.

Palvelujen ja hallinnon alueet (P)

Yhdessä muistutuksessa toivottiin Heinänokan alueelle P-merkinnän lisäksi kaavamerkintää RA-1. Perusteena mainittiin leirialueiden vähentämisen tarve.

Vastine:

Heinänokan leirikeskukseen P-merkinnällä on osoitettu alue, jolla järjestetään nykyäänkin monipuolista toimintaa. P-merkinnällä halutaan turvata alueen käyttö monipuoliseen toimintaan myös tulevaisuudessa, joten alueen merkintää ei esitetä muutettavaksi. Majoitustilat eivät tällä hetkellä ole käytössä niiden huonon kunnon vuoksi. Aluetta voi vuokrata erikokoisia päivätahtumia varten.

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M-1)

Yhdessä muistutuksessa toivottiin, että M-1-alue Nikkilän rannassa muutettaisiin venesatama/venevalkama-alueeksi LV-2.

Vastine:

Merkinnän muuttamista ei katsota tarpeelliseksi, koska muistutuksen jättäjän mukaan ranta on tarkoitettu omille veneille.

Virkistysalueet (VL-1)

Yhdessä muistutuksessa toivottiin, että VL-1-alueen osa Harjattulassa muutettaisiin nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti RA-1-alueeksi. Muistutuksessa todettiin, että alue on pihapiiriä eikä sen kautta kulje ihmisten tai eläinten kulkureittejä.

Vastine:

VL-1-alueen osa ehdotetaan muutettavan muistutuksen mukaisesti RA-1-alueeksi.

Toisessa muistutuksessa esitettiin, että Samppaantien länsipuolella Satavan Annalan alueella sallittaisiin virkistyskäytön lisäksi pientalorakentaminen.

Vastine:

Merkintöihin ei ehdoteta tehtävän muutosta. AT-1-alueita on myös Samppaantien länsipuolella. Rakentaminen on mahdollista sijoittaa osayleiskaavan mukaisille AT-1-alueille, joten rajausten laajentamiselle ei ole tarvetta. Annalanlahden rannan osoittaminen riittävän laajasti VL-1-merkinnällä on tärkeää, koska se on Satavan länsiosien harvoja rakentamattomia rantoja. Rannalla on merkitystä koko kaupungin laajuudessa mm. potentiaalisena uimapaikkana.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet (luo)

Yhdessä muistutuksessa huomautettiin, että suuri osa kaavan luo-alueista sijoittuu rakentamiskäyttöalueille tai niiden läheisyyteen. Muistutuksen jättäjä epäili, että luo-alueiden sijoittumista

rakentamisen alueiden rajauksiin nähden ei ole monissakaan kohdissa mietitty tai se on jätetty huomiotta. Samassa muistutuksessa kiinnitettiin huomiota myös luontoselvitysten tarkkuuteen sekä siihen, että luontoselvitystä ei ole tehty pikkusaarista.

Vastine:

On totta, että monet luo-alueista sijoittuvat rakennettujen ympäristöjen tuntumaan. Tämä johdetaan suureksi osaksi saarten luonnonoloista ja historiasta. Yleiskaava on nimensä mukaisesti yleispiirteinen, eikä yleispiirteinen varaus tarkoita, että koko alue olisi rakennettavissa. Luomerkinnät ohjaavat rakentamisen sijoittumista. Selvitykset on tehty riittävällä tarkkuudella, kun otetaan huomioon, että kyseessä on yleispiirteinen aluevarausosayleiskaava, jonka perusteella ei voida suoraan myöntää rakennuslupia. Suunnittelutarveratkaisu- tai poikkeamishakemuksen käsittelyn yhteydessä varmistetaan siitä, että alueesta on riittävät taustatiedot.

Seitsemän muistutusta koski eri puolilla kaava-aluetta sijaitsevia yksittäisiä luo-alueita.

Vastine:

Luo-alueet on rajattu luonnontieteellisin perustein. Tarvittaessa paikalle on tehty tarkistusmaastokäynti. Muistutuksissa mainittuja luo-rajauksia ei ole perusteltua muuttaa.

Rakennussuojelukohteet

Viidessä muistutuksessa esitettiin eri kohteiden suojelumerkintöjen poistamista.

Vastine:

Kaavasta ehdotetaan poistettavan kohde sr 106 Näsudd. Kohteen merkitystä on arvioitu uudelleen Museokeskuksen kanssa. Arvoluokitus on tarkistettu historiallisesti arvokkaasta maisemallisesti arvokkaaksi. Maisemallisesti arvokkaita kohteita ei osoiteta sr-merkinnällä.

Kyseisen kohteen omistajien kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaan ehdotetaan lisättävän rakennussuojelukohteeksi samojen maanomistajien omistamalla viereisellä kiinteistöllä (Villa Vapparn, sr 106) sijaitseva uimahuone, joka on kulttuuriympäristön kannalta em. kohdetta merkittävämpi.

Muita sr-merkintöjä koskevat neljä muistutusta eivät anna aiheita poistaa suojelumerkintöjä (sr 35, sr 51, sr 21 ja sr 99). Suojelumerkintöjen poistamista perusteltiin kohteen vähäisellä käytöllä ja kunnossapitotarpeella sekä yhtä kohdetta sillä, että kiinteistö on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Kiinteistön omistajalla on vastuu kiinteistön ylläpidosta ja hoidosta riippumatta siitä, onko kohde käytössä vai ei. Näin ollen kohteen käyttöaste tai kunnossapitotilanne ei ole peruste arvioitaessa kohteen kulttuurihistoriallista merkitystä. Alueen mahdollinen asemakaavoitus ei myöskään ole peruste poistaa osayleiskaavan suojelumerkintää. Kohteista ei esitetty sellaisia tietoja, jotka antaisivat aiheita määritellä kohteen suojeluarvoa uudelleen.

Yhdessä muistutuksessa toivottiin muutosta Sinapin rky-rajaukseen.

Vastine:

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (rky) ovat Museoviraston määrittelemiä, eikä niiden rajauksia voida kunnan päätöksellä muuttaa. Rajojen muuttaminen edellyttää erityisiä perusteluja sekä Museoviraston hyväksyntää.

Muinaisjäännökset

Kahdessa muistutuksessa esitettiin suojeltaviksi kohteita, joissa on merkkejä tiilenvalmistuksesta.

Vastine:

Kaava-alueella on runsaasti jätetiiltä viitteenä alueen historiallisesta tiilenvalmistuskäytöstä. Kaavan museoviranomainen on kirjannut maankäytössä huomioitavat arkeologiset kohteet muinaisjäännösrekisteriin, jonka mukaisesti ne on merkitty kaavakartalle. Muistutusten perusteella ei ole tehty muutoksia kaavaan. Mikäli museoviranomainen toteaa alueelta uusia kiinteitä muinaisjäännöskohteita, ne on kaavasta riippumatta automaattisesti rauhoitettu muinaismuistolailla.

Ohjeellinen kävely- ja pyöräilyreitti -merkinnät

Yhdessä muistutuksessa esitettiin ohjeellinen kävely- ja pyöräilyreitti -merkinnän poistamista Samppaantien varresta. Muistutuksen mukaan väylä tuhoaisi pienen loma-asuntotontin, jonka Samppaantie jo jakaa kahtia.

Vastine:

Merkintää ei ehdoteta poistettavan, koska tie on hyvin kapea eikä nykyisinkään aina takaa turvallista liikkumista kävellen tai pyörällä. Asukasmäärän kasvaessa ja liikkumisen tarpeiden lisääntyessä liikenneturvallisuuden parantaminen on entistä tärkeämpää. Osayleiskaavalla ei määrätä reitin tarkkaa sijaintia.

Yhteystarve-merkinnät

Höyttistentien ja Samppaantien välisestä yhteystarvemerkinästä jätettiin yksi muistutus. Muistutuksessa todetaan alueen kallio- ja metsäalueiden olevan tärkeitä luonnossa liikkujille.

Vastine:

Yhteystarve-merkintää ei ehdoteta poistettavan. Merkintä palvelee mahdollista tulevaisuuden tarvetta toteuttaa yhteys Satavan länsiosien ja koululle kaavaillun P-varauksen välille. Yhteys mahdollistaisi myös rengasmaisen bussireitin.

Muistutus 1 Satavan pientaloyhdistys

Satavan pientaloyhdistyksen muistutus Turun kaupunginhallituksen 19.12.2019 tekemän Satava-Kakskerran osayleiskaavaa koskevan päätöksen johdosta. Tällä päätöksellä Turun kaupungin hallitus on päättänyt, että muistutusten johdosta muutettu kaavaehdotus hyväksytään ja asetetaan uudelleen nähtäville.

Satavan pientaloyhdistys (myöhemmin SPTY) uudistaa aiemmin asiassa esitetyn, ja lausuu muistutukseen annetun lausunnon ja Satavan itäosan muuttumattoman AP-1 alueen kaavasta lisäksi seuraavaa;

SPTY keskittää lausuntonsa vain Satavan saareen nyt ja tulevaisuudessa keskeisimmin vaikuttavaan tekijään AP-1 alueeseen eli asemakaavoitettavaan pintaan.

Maisema-arkkitehtiylioppilas Tuuli Vesanto laati kesällä 1999 Satavan ja Kakskerran maisemaselvityksen osana elokuussa 2002 valmistuneeseen diplomityöhönsä liittyen. Kaavoitustoimenjohtaja Markku Toivonen ja kaavoitusinsinööri Olavi Ahola lausuivat diplomityön saatesanoissa mm. seuraavaa; "Digitaalinen aineisto voidaan esitellä ja julkaista internetissä, jolloin kaikilla osallisilla on kaavaa valmisteltaessa mahdollisuus laajaan vuorovaikutukseen maankäyttö- ja rakennuslain hengessä. Käsillä oleva maisemasuunnitelma on pohjana yleiskaavan jatkosuunnittelulle."

Diplomityön tekijä Tuuli Vesanto toteaa omana valistuneena arvionaan seuraavia lähtökohtia kaikkeen rakentamiseen Satava-Kakskerta alueella;

1. ei kerros- tai rivitaloja
2. ei huomiota herättävää arkkitehtuuria, outoja ratkaisuja
3. ei ympäristöstään poikkeavan suuria tai korkeita rakennuksia
4. pieni mittakaava: autotalli, varasto, sauna ym. tilat erillisiksi rakennuksiksi
5. pihojen pinnoittamista vältetään, ei asfalttia eikä kaupunkimaisia laajoja betonikiveyksiä, suositaan vettä läpäiseviä sora- ym. pinnoitteita.

SPTY:n ensimmäisen muistutuksen kantava ajatus oli ja on edelleen, kaavailtu asukasmäärä ja rakennusmassa eivät sinänsä ole vastustettavia asioita, vaan niiden keskittäminen saaren itäpäähän ns. Mäenpään alueelle. Mäenpään ja Marielundin asukas- ja asuntokeskittymät tulevat poikkeamaan suuresti Satavan saaren muiden alueiden kylämäisyydestä.

Vastineessa todetaankin että, asemakaavoituksen myötä syntyvät taajamatoimintojen alueet tulevat olemaan eittämättä rakenteeltaan tiiviimpiä, kuin mitä muistuttaja kyläalueilta toivoo.

Edelleen vastineesta ilmenee, että asemakaavoitettava alue tulee olemaan, kun se laajenee Hylkilahdesta siirtyvällä asukasmäärän kasvulla, noin 52 ha. Satavan saaren kokonaispinta-ala vaihtelee eri tietolähteistä katsoen melkoisesti. Wikipedian mukaan se on n.11,2 km². Seutukaavassa ns. tulevaisuudessa mahdollisesti kaavoitettava alue ulottuu aina Hylkilahteen saakka, ja länsiraja on noin Samppaantien kohdalla. Tämä 52 ha kattaa koko saaren itäpäähän sijoittuvan AP-1 alueen, ja alue vastaa näin noin 5 %:a saaren kokonaispintalasta (olettaen, että tuo 11,2 km² on oikein). Alue ei näin ilmaistuna vaikuta suurelta, mutta se sijaitsee alueen käyntiovelta ja leimaa siten koko saaren.

Karttakuvasta näkyy ruskeaksi värjätyn AP-1 alueen alla punaisella nykyiset kiinteistöjen rajat (liite 1).

Yleisesti käytettävästä tietokannasta (oikotie) on voinut todeta syksystä (SPTY seurannut) 2019 lähtien, että saarilla Hirvensalo-Satava-Kakskerta on ollut jatkuvasti myynnissä

hakusanalla myytävät/asunnot/omakotitalo enemmän yksiköitä kuin vastaavalla haulla koko pohjois-Helsingissä (01.01.2020 suhde 42/35 ja 08.01.2020 H-S-K 41 kappaletta hinta 105.000 - 1.150.000 ja p-H 39 kappaletta hinta 36.611 - 1.340.000 ja 12.01.2020 H-S-K 44 kappaletta hinta 105.000 - 2.080.000 ja p-H 36 kappaletta hinta 36.110 - 1.340.000). Edellä mainitusta voidaan vetää melko suoraan johtopäätös (myyntiajat hintaluokassa + 300.000 € saarilla huomioiden), että Satavalla tuleva aluerakentamissopimuskanta tulee keskittymään samantyyppiseen rakennuskantaan, joka on nähtävissä Hirvensalon Haarlassa ja Suvilinnassa (kuvat liite 2). Tähtäköön osin kaupunginhallituksen tavoiteasettelu saaristokylämäisyys ei tule toteutumaan.

Lisäksi yleiskaavan lähtökohdissahan rajataan metsäalueet kallioalueiden laet jne... asemakaavoitettavasta alueesta pois.

Kun tuolle jäljelle jäävälle alueelle pyritään asemoimaan myös kadut, jalkakäytävät, pysäköintialueet, piha-alueet, leikkipaikat lapsille jne... tarkoittanee tuo asukasmäärä muutettuna tuolle alueelle sijoitettaviksi asunnoiksi lukumäärältään n. 185 - 250 kappaletta nykyisille peltoalueille ja tuohon alueeseen rajoitettaville rantakiinteistöjen takamaille. Oletettavaa on, että alueelle haetaan myös poikkeamisluvilla lisää rakennusoikeutta, kuten on tapahtunut myös Haarlassa ja Suvilinnassa.

Kuvat liitteessä 3 AP-1 alueelta Mäenpäästä Satavan saarelta.

Olemassa olevan tiedon varassa (Hirvensalon ehdotetut infrat) kaupungilla ei tulle olemaan infraan ja asemakaavan toteuttamiseen Satavalla uutta rahaa, vaan kaava ja infra toteutetaan vähimmän kustannuksen periaatteella. Näin tuleva kaava tulee olemaan ruutukaava. Tämän osalta voidaan todeta ykskantaan, se ei tue kaupunginhallituksen aikanaan tavoitteeksi asettamaa saaristokylä maisemaa.

Kaupungin vastineessa ei noteerata kovinkaan suuresti muistutuksissa esiin tuotua näkökohdtaa kiinteistöveroon kohdistuvasta korotuspaineesta asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Tosiasia kuitenkin on, että määräajan jälkeen asemakaavan voimaantulua myös kiinteistövero nousee ja huomattavasti. Kiinteistöveroä käytetään yhteiskunnan taholta keppinä vauhdittamaan kaavan edistymistä, joka tahtoo sanoa tulevaisuudessa Satavalla Mäenpään alueella myös kiinteistöjen uudelleen järjestelyitä.

Valtiovalta on myös tavoitellut kiinteistöveron uudistusta tavoiteaikataululla vuoden 2021/2022 alusta. Uudistus tarkoittaa myös selkokielellä nykyisin veronkorotusta, jolla silläkin tulee olemaan vaikutuksensa Satavalla tulevaisuudessa.

Päätöstä on perusteltu seuraavilla näkökohdilla;

1. asemakaavoituksen aikanaan käynnistyessä Satavan itäpäästä lähtien on yhdyskuntarakenteen kannalta edullisempaa, että asemakaavoitettavat alueet sijaitsevat lautakuntapäätöksen mukaisilla paikoilla
2. Hylkilahden AP-1-varauksen palauttaminen osayleiskaavaan ei ole perusteltua mm. infrastruktuurin puuttumisen ja asemakaavan mukanaan tuoman investointitarpeen takia. Näiden alueiden ottaminen asemakaavoitettavaksi voi tulla ajankohtaiseksi myöhemmin alueen yhdyskuntarakenteen kehittyessä tulevaisuudessa asemakaavoitukselle otollisempaan suuntaan.
3. Haja-asutustyyppisten AT-1-kyläalueiden täydentäminen perustuu suunnittelutarveratkaisuihin. Alueiden luonteen tulee pysyä kaavan hengen mukaisesti harvaan asuttuina kylämaisina alueina

4. Asutuksen lisääminen kyläalueille niin, että tarve yhdyskuntateknisten järjestelmien toteuttamiselle ylittyy, asettaa kunnalle vaatimuksen näiden alueiden asemakaavoittamisesta
5. Alueen vesihuollon järjestämisellä on eittämättä vaikutuksensa rakentamisen mahdollisuuksiin alueella.
6. Satava-Kaksikerran osalta jätevesien käsittely muilla kuin asemakaavoitettavaksi tarkoitetuilla alueilla perustuu jatkossakin nykyisenkaltaisiin ratkaisuihin. Satava-Kaksikerran alueella puhtaan veden toimittaja on Turun Vesihuolto Oy. Vesihuolto Oy:n toiminta-alueen rajausta ei olla näillä näkymin saarilla kasvattamassa. Turun Vesihuolto Oy toteaa lausunnossaan, ettei sillä ole nykyisellään mahdollisuutta tarjota puhdasta vettä toimitettavaksi kuin yksittäistapauksissa ja että useat osayleiskaavan mukaiset asemakaavan ulkopuoliset kohteet ovat sellaisia, että talousveden toimittaminen niihin ei ole mahdollista.

Edellä mainituista vastineissa lausutuista periaatteista voidaan vetää seuraavia johtopäätöksiä ilman, että asiassa syylistytään mutkien vetämiseen suoraksi;

1. Asemakaava Mäenpään osalta löytyy, jostain laatikosta melkoisen valmiina. Miten pitkälle se ulottuu nykyisen peltoalueen ulkopuolelle rikkoen pienten, osin rantaan rajoituvien tonttien rajoja jää nähtäväksi.
2. Kaavoitus tulee edetessään noudattamaan pitkälti samaa kaavaa kuin mitä Hirvensalossa on tapahtunut. Kokonaisuutta ei ole, ja eteneminen tapahtuu hallitsemattomina paloina, josta kokonaisuus puuttuu. Kokonaisuuden henki näkyy vain osiossa, jolla rajoitetaan nykyisten kylien kasvua. Saariston pienpiirteisyyttä ja haavoittuvuutta ei tuoda koskemaan asemakaavoitettavaa aluetta. Viime mainitulla periaatteella suojataan tulevaa kaavoittamista kaavassa oleville AT-1 alueille.
3. Päätettäväksi tulevaa kaavaa ohjaa vahvasti rakennettavaksi tulevan infran hinta. Voitanee suoraan väittää, että se ajaa molemmin puolin ohi kaikista arkkitehtonisista - ja saariston arvoista

SPTY peräänkuuluttaa edelleen alkuperäisistä lähtökohdista peräisin olevaa suunnittelua ja kaavaa, jossa huomioidaan saariston maisema ja hienopiirteisyys alusta alkaen. STPY viittaa muistutuksensa alkuosassa esitettyihin Tuuli Vesannon esittämiin näkökohtiin tulevan suunnittelutyön pohjaksi. Ne olisivat saavutettavissa, mikäli osayleiskaavan suunnittelu palautettaisiin uuteen valmisteluun.

Vastine (yhteinen vastine muistutuksiin 1, 4, 5, 6, 7, 8 ja 9):

Satavan itäosien AP-1-alueet

Asemakaavoitettaviksi tarkoitetut alueet on osayleiskaavassa osoitettu Satavan saaren itäosiin. Kaavalle asetetun rakenteellisen tavoitteiden mukaisesti Kasvu suunnataan ensisijaisesti Kaksikerrantien käytävään tukeutuvalla taajamatoimintojen alueelle. Näin ollen asemakaavalla toteutettaviksi osoitetut alueet sijoittuvat yhdyskuntarakenteen kannalta edullisiksi katsottuihin sijainteihin. Asemakaavoitettaviksi osoitetut alueet sijoittuvat lähelle toisiaan, eikä ns. satelliittimaisia asemakaavoitettaviksi tarkoitettuja alueita ole osoitettu kaava-alueen eri osiin. Tämä mahdollistaa myös tulevien asemakaavojen selkeän ohjelmoinnin.

Mäenpään alueesta ei ole olemassa hahmotelmia asemakaavan pohjaksi. Alueesta on tehty mitoitustarkasteluja alueen rakenteen hahmottamiseksi ja sille osayleiskaavassa asetettavan aluetehokkuuden määrittämiseksi.

AP-1-alue on kaavan tavoitteiden mukaisesti sellaisella sijainnilla, että sen tuleva kehittäminen asemakaavalla on perusteltua eikä sitä ole tarkoituksenmukaista muuttaa AT-1-kyläalueeksi.

Rakentamisen laadullinen ohjaus

Kaavahierarkian mukaisesti yleispiirteisemmällä kaavalla annetut kaavamääräykset ohjaavat tarkemman kaavatason suunnittelua. Kaavamääräyksissä on pyritty ottamaan huomioon alueiden erityispiirteet ja turvaamaan niiden säilyminen. Muun muassa AP-1-alueelle määrättyllä aluetehokkuudella turvataan pientaloalueen toteuttaminen väljästi. Koko kaava-alueella koskeviin yleismääräyksissä on monia laadullisia tavoitteita, jotka koskevat muun muassa alueen ympäristöllisiä erityispiirteitä, kuten saaristomaisuutta ja luontoarvoja, sekä rakentamisen sijoittelun periaatteita, jotka tulee ottaa huomioon alueen tulevissa asemakaavoissa.

Kuten AP-1-merkinnän kaavamääräyksissäkin todetaan, aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähivirkistysalueet. Asemakaavoituksessa huolehditaan siitä, että alueella säilyy riittävästi virkistysalueita. Osayleiskaavan luo-merkintöjen tarkoituksena on tarkentaa tietämystä siitä, millaisia luontoarvoja alueilla on, ja ohjata rakentamista, niin että arvot säilyvät.

Alueiden lopulliseen ilmeeseen vaikuttavat ennen kaikkea asemakaavoitus ja rakennusvalvonta. Asemakaavoitus on vuorovaikutteinen prosessi, jossa turvataan myös osallisten mahdollisuus tulla kuulluiksi ja antaa mielipiteensä kaavan laadullisesta sisällöstä. Näitä tekijöitä ovat mm. tulevan rakennuskannan mittakaava ja sijoittelu sekä se, toteutetaanko asemakaavalla yleiskaavassa asetettuja tavoitteita.

Asemakaavoitettaviksi tulevien alueiden toteuttamisessa yhtenä merkittävänä tekijänä ympäristöllisten ja muiden arvojen lisäksi ovat kaavan aiheuttamat kustannukset. Järkevän ja taloudellisesti kestävä yhdyskuntarakenteen toteuttamiseksi kaavoitettavien alueiden talousvaikutuksia arvioidaan ja seurataan. Kaavatalous on yhtenä tekijänä vaikuttamassa siihen, onko asemakaavoitusta alueelle edes järkevää ryhtyä toteuttamaan.

Kaavatalouden huomioiminen ei kuitenkaan tarkoita, että katuverkosta muodostuisi suoraviivainen ”ruutukaava”. Katujen linjaaminen maastonmuotoja huomioimatta tuskin tulee halvemmaksi kuin katujen sovittaminen maastoon kalliioleikkauksia ja louhintaa välttäen.

AP-1-alueiden mitoitus

Osayleiskaavan selostuksessa sivulla 30 on asemakaavoitettaville alueille esitetty tavoitteellinen mitoitusluku, jolla on arvioitu alueen tulevaa asukasmäärää. Alueiden lopullinen mitoitus ratkaistaan toteutettavalla asemakaavalla. Asemakaavoitettavien alueiden pinta-ala on kokonaisuudessaan n. 107 hehtaaria. Alueen rakennuskannasta vuonna 2018 oli asuinkäytössä yhteensä 65 rakennusta, joissa asui yhteensä 155 asukasta. Vapaa-ajan asunnoiksi merkittyjä rakennuksia oli samana vuonna 78 kappaletta. Alueen loma-asukkaiden määrätietoa ei valitettavasti ollut saatavissa. Jos oletetaan loma-asukkaita olevan alueella pysyväluonteisen asumisen kaltaisesti, niin alueella asuu yhteensä 187 loma-asukasta. Yhteensä alueella asuu pysyvästi ja loma-asunnoissa yhteensä 341 asukasta.

Alueen pysyväluonteisissa sekä kesäasunnoissa on yhteensä rakennettua alaa 13 572 kerrosneliometriä.

Aluetehokkuuden 0,05 kautta laskettuna alueelle voidaan sijoittaa yhteensä 53 500 kerrosneliometriä. Uudisrakentamiselle jää alueen olemassa oleva rakentaminen tästä luvusta vähentäen (53 500-13 572); 39 900 kerrosneliometriä.

Jos oletetaan alueelle sijoittuvan uudisrakennuksen kooksi 250 kerrosneliometriä, niin uusia asemakaavallisia yksiköitä voidaan tämän teoreettisen laskennan tuloksena sijoittaa yhteensä $39\,900\text{ k-m}^2/250\text{ k-m}^2 = 160$ kappaletta.

Perhekoon ollessa keskimäärin 3,51 alueelle voidaan arvioida sijoittuvan kaiken rakentamisen toteutuessa yhteensä 560 uutta asukasta.

Asemakaavallisten yksiköiden tonttikoot vaihtelevat kaavakohtaisesti hyvinkin paljon. Väljän pientaloalueen tonttikoko liikkuu keskimäärin 1000-1500 neliön välillä. Tällä hetkellä alueella on yhteensä rakennettuja kiinteistöjä n. 60 hehtaaria. Jos oletetaan kaiken uudisrakentamisen sijoittuvan alueen rakentamattomiin osiin, niin rakennettujen alueiden osuus nousee n. 76-84 hehtaariin.

Alueen maanomistus on jakautunut pääosin yksityiseen omistukseen. Näillä maanomistajilla on mahdollisen asemakaavoituksen käynnistyessä osallistua kaavaan omistustensa mukaisesti. Pääsääntöisesti kaavassa mukana olo on vapaaehtoista.

Alueella on yli hehtaarin rakennettuja tiloja yhteensä 27 hehtaaria. Näillä tiloilla on niin halutessaan mahdollisuus tilojensa rakenteen uudelleen tarkasteluun asemakaavoituksen yhteydessä. Jos uudisrakentamisesta osa kohdistuu jo rakennettujen tilojen alueille, niin vapaa-alueiden osuus alueella luonnollisesti kasvaa.

Laskenta on teoreettinen, mutta antaa kuvan alueelle asetetun teholuvun mahdollistaman asukasmäärän lisäyksen tarkastellulla alueella.

Kiinteistövero

Osayleiskaava ei tule nostamaan itsessään alueen kiinteistöveroä. Asemakaavoituksen myötä maan arvon ja rakentamisen mahdollisuuksien kohotessa myös asemakaavoitetuiksi tulleiden alueiden kiinteistövero tulee nousemaan.

Muistutus 2 Turun luonnonsuojeluyhdistys ry

Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotus, kaavatunnus 10/2013

KAAVOITUKSEN TAVOITTEET

Turku tähtää hiilineutraaliksi vuoteen 2029 mennessä. Kaikessa kaavoituksessa tulisi tällä hetkellä pitää selkeämmin esillä kestävä kehitys. Se tulisi huomioida liikennesuunnittelussa, lämmitysmuotojen ohjaamisessa, hiilinielujen säästämässä ja niin edelleen.

Uudet asumisen alueet tai asutuksen tiivistäminen eri alueilla on suunniteltava siten, että liikuminen olisi mahdollisimman helppoa ja houkuttelevaa julkisilla liikennevälineillä, polkupyörällä tai kävelen.

Osayleiskaavan tavoitteena on myös mahdollisuus rakennuslupien myöntämiseen ilman asemakaavaa. Siksi laadittavassa osayleiskaavassa on annettava määräykset, jotka muutoin olisivat asemakaavassa. Sellaisia voivat olla esimerkiksi rakennusten energiatehokkuusvaatimukset (lämmitysmuodon ohjaaminen mukaanlukien), vesi- ja viemäriin liittyvät määräykset sekä yksityiskohtaisten luontoselvitysten perusteella annettavat määräykset.

Maakuntakaavan, kaupunkiseudun rakennemallin ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ohjausvaikutus:

Kaavaehdotus on asukasmäärältään edelleen Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:n vastainen. Vaikka rakentaminen ulottuukin pidemmälle aikavälille kuin rakennemalli, on sen mitoitus liian suuri. Vaikka maapinta-ala riittäisi hyvinkin uudisrakentamiseen, sen vaikutukset tulevat liian isoiksi alueen luonnon kannalta. Lisäksi merkittäviä vaikutuksia on kaupungin kustaan asti.

Satava-Kaksikerran osayleiskaava ei ole Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan mukainen. Kaupunkirakenne ei ole kehittynyt siten kuin vaihemaakuntakaavan määräys edellyttää: "Suunnittelumääräys: Mahdollinen alueiden käyttöönotto tulee ajoittaa aikaan, jolloin seudun yhdyskuntarakenteen kestävä kehitys sen mahdollistaa" ja "Alueen suunnittelun tulee tukea kestävästä liikennejärjestelmän tavoitteita."

Kaavaehdotus ei ole myöskään Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan mukainen. Rakentamiseen on osoitettu useita alueita, jotka vaihemaakuntakaavan mukaisesti tulisi jättää virkistysalueeksi. Kaavaehdotus uhkaa täten maakunnallisen virkistysalueverkoston kehittämismahdollisuuksia. Kaavaehdotus ei myöskään toteuta tämän vaihemaakuntakaavan tavoitteita turvata ja edistää luonnon monimuotoisuutta, lisätä virkistys- ja matkailutoimintojen mahdollisuuksia ja mahdollistaa luonnonvarojen kestävästä käyttöä ja hyödyntämistä sekä niihin liittyvää yritystoimintaa. Turun luonnonsuojeluyhdistyksen näkemyksen mukaan luontoarvot ollaan tässä osayleiskaavaehdotuksessa liian monessa kohdassa jättämässä huomiotta tai vähintään jätetty tutkimatta niiden suojaamisen mahdollisuudet. Tähän ei nykypäivänä enää ole varaa. Satava-Kaksikerran suurin arvo sekä ihmisille että luonnolle olisi virkistys- ja matkailukäyttöön jätettynä luonnon monimuotoisuuden keitaana.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä tulisi edistää. Tämä ei toteudu tässä kaavaehdotuksessa.

VAIKUTUKSET NATURA-ALUEISIIN

Natura-arviointi on tarpeen tehdä. Luonnonsuojelulain mukaisesti hankkeet tai suunnitelmat eivät saa yksistään eivätkä yhdessä merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja, joiden vuoksi alue on sisällytetty Natura 2000-verkostoon. EU:n tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan asianmukainen arviointi on aina tehtävä, ellei ole objektiivisten seikkojen perusteella poissuljettua, että hankkeet tai suunnitelmat vaikuttaisivat alueen suojelutavoitteisiin merkittävästi joko erikseen tai yhdessä muiden hankkeiden tai suunnitelmien kanssa. Tehdyssä Natura-arvioinnin tarveharkinnassa ei mitenkään käy selväksi se, etteikö merkittäviä haittavaikutuksia koituisi, vaikka niitä siinä vähätelläänkin. Viittaus Hirvensalon osayleiskaavan yhteydessä tehtyyn Natura-arviointiin ei ole riittävä arviointipohja Satava-Kaksikerran osayleiskaavan vaikutuksille, koska suunnittelualueen läheisyydessä on tapahtunut tuon arvioinnin jälkeenkin muutoksia esimerkiksi tulevan asutuksen suunnittelussa. Turun luonnonsuojeluyhdistys muistuttaa myös, että Varsinais-Suomen ELY-keskus on Hirvensalon osayleiskaavan Natura-arviointia koskevassa lausunnossaan (18.4.2017) todennut, että jo tuon kaavaehdotuksen ratkaisut ja perustelut yksinään saattavat merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja, joiden perusteella Rauvolanlahden Natura-alue on valittu Natura 2000 -verkostoon.

Varovaisuusperiaatteen mukaisesti suojeluarvoja heikentävät vaikutukset tulee arvioida ja samalla esittää ennaltaehkäisevät ja lieventävät toimenpiteet haittojen välttämiseksi rakentamisen aikana ja pitkällä aikavälillä rakentamisen toteuduttua. Lieventävien toimenpiteiden velvoittavuus tulee kirjata kaavamääräyksiin ja kaavapäätökseen. Yhteisvaikutuksissa on

huomioitava Kaarinan Lemunniemen tulevat maankäytön muutokset, kuin myös Turun puolella Pihlajaniemen tuore kaavaluonnos, joka osoittaa Natura-alueiden välittömään läheisyyteen tulevan runsaasti uutta asutusta ja melua sekä päästöjä aiheuttavaa liikennettä. Vaikutuksia Natura-alueille tulee myös lisääntyvän vesiliikenteen aiheuttamasta vesilintuihin kohdistuvasta törmäysriskistä, pesinnän häirinnästä ja poikasten ajautumisesta erilleen emosta. Lintujen stressi ja kommunikaation vaikeutuminen tulevat lisääntymään ja lisääntymismenestys heikkenemään. Vaikutukset ja niiden ehkäisykeinot tulee arvioida erikseen vesi- ja rantalintujen, sekä metsälinnuston osalta, koska näiden lajistojen herkkyydet esimerkiksi melulle ovat erilaiset ja niiden liikkuminen ympäristössä vaihtelee sekä laji- että aluekohtaisesti. Lisääntyvä vesiliikenne aiheuttaa myös melupäästöjä muuten hiljaisiksi miellettyillä alueilla, öljypäästöjä sekä aaltoeroosiota kulumisherkillä rannoilla. Venevalkamien ruoppaukset tulevat aiheuttamaan muutoksia veden laatuun ja samentuminen vaikeuttaa esimerkiksi vesilintujen ruokailua.

Lisääntyvän rantarakentamisen myötä hulevesipäästöt tulevat lisääntymään, mikä voi kiintoaines- ja ravinnevalumiin muodossa aiheuttaa rehevöitymistä ja umpeenkasvua sekä kasvilajiston ja lajisuhteiden muutoksia Natura-alueilla. Haitta-aineita voi myös kertyä eliöstöön ja sedimenttiin.

SELVITYKSEN TARKKUUS

Kaavan esittelytiedoissa todetaan, että tarkoitus on ohjata rakentamista pääosin ilman asemakaavaa. Selvitysten tulee olla riittävän tarkkoja, koska poikkeusluvilla rakennettaessa selvityksiä ei tehdä tai ne ovat suppeita. Erityisesti selvitystarve koskee kyläalueita ja syntyviä YKR-alueita. Selvityksissä on huomioitava, että suunnittelutarveratkaisun tai muun rakennuslupaan liittyvän päätöksenteon yhteydessä ei tehdä enää riittäviä luontoselvityksiä tai vastavia. Luonnon huomioiminen edellyttää rakennuspaikan luonnonolojen selvittämisen lisäksi niiden vaikutuksen arvioimisen hieman laajemmalla alueella. Esimerkkinä voisivat olla ekologiset yhteydet suppeidenkin suojeltavien lajien esiintymispaikkojen välillä.

Satavan ja Kaksikerran arvokkaat luontokohteet -selvityksessä ei ole liitteenä karttaa, josta numerotunnuksin merkittyjen alueiden sijainnin voisi tarkistaa. Uusimmassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden listauksessa puolestaan ei ole lainkaan kohdekuvauksia, joista pystyisi arvioimaan näiden alueiden lajistoa (pois lukien uhanalaisten lajien esiintymät). Maankäyttösuositukset näille alueille puuttuvat tästä selvityksestä myös ja kenties tästä syystä luo-alueille on kaavaehdotuksessa osoitettu jopa rakentamista. Näiden edellä mainittujen kahden selvityksen vertaaminen on puutteiden vuoksi käytännössä mahdotonta. Lisäksi Turun luonnonsuojeluyhdistys muistuttaa, että luontoselvityksen olisi syytä kattaa koko suunnittelualue, ei vain tiettyjä valikoituja alueita. Muu saarten luonto on biodiversiteetin tuntemisen ja tukemisen vuoksi hyvä arvioida tässä vaiheessa. Lajistollinen monimuotoisuus on ekosysteemipalveluista keskeisimpiä ja uhatuimpia. Selvitysaineistosta ei käy ilmi, miten tunnettujen suojelukohteiden (luo-alueiden) ulkopuolista luontoa on arvioitu.

Turun luonnonsuojeluyhdistys ihmettelee tarvetta valjastaa Latosaaren, Leppäkarin, Niittusaaren ja Ollilansaaren herkkä saaristoluonto suurelta osin loma-asumisen käyttöön. Näiden saarten luontoarvojen selvitystä ei ole tehty, vaikka osalla alueista ilmeisesti on erityisiä ympäristöarvoja, koska niille on merkitty MY-1-alueita. Rajausperusteita näille ja RA-1-alueille ei kuitenkaan ole missään ilmaistu. Edelleen Turun luonnonsuojeluyhdistys ihmettelee myös muiden pikkusaarten: Kraakunkarin, Hinttisen, Haapaluodon, Kruunuholman, Kuusluodon, Iholuodon ja Putken täyttämistä loma-asunnoilla. Luontoselvitykset näiltä saarilta puuttuvat; ne on tehtävä ennen jatkosuunnittelua.

Selvitykset ovat tarpeen juuri tässä vaiheessa (osayleiskaava) ja riittävän yksityiskohtaisina, koska asemakaavaa ei aiota tehdä koko alueesta. Mikäli osayleiskaavaa käytetään suoraan rakennuslupien myöntämisen perusteena, selvitysten tulee olla asemakaavataso edellyttämän tarkkuuden luokkaa.

VESIHUOLTO

Alueelle tarvitaan kokonaisvaltainen vesihuollon kehittämissuunnitelma, jotta vesiosuuskunnan ja vesiliikelaitoksen roolit selkeytyvät. Selvityksistä puuttuu selvitys vesihuollon järjestämisestä. Selvityksessä vesihuollon kynnysinvestoinneista todetaan:

“Alueen maaperä on hyvin kallioista (punainen väri), joten rakentamisen kustannukset ovat korkeat.”

Rakentamisen vaikeus tulee aiheuttamaan ympäristövaikutuksia eikä niitä ole arvioitu. Myöskään ei ole arvioitu, miten vesihuolto voitaisiin järjestää ilman keskitettyä, kunnallista vesihuoltoa. Mikäli infrarakentamisen kynnysinvestointikustannukset ovat korkeat maaperän ominaisuuksien vuoksi, ne tulevat olemaan korkeita myös kiinteistöjen itsensä rakentamien jätevesijärjestelmien kohdalla. Siksi on olemassa riski, että tarvittavia kiinteistökohtaisia järjestelmiä ei rakenneta riittävän tehokkaana. Se puolestaan aiheuttaa riskin sille, että vesistöihin virtaa huonosti puhdistettua jätevettä. Tämän arvioimisen selvitykset ovat erittäin puutteelliset.

Alueella on rakennuspaikkoja myös alavilla rantaosuuksilla. Kaavaa varten on arvioitava alueen tulvariskit ja tehtävä niistä hallintasuunnitelma. Kaavakartassa on annettava määräys alimmasta rakennuskorkeudesta, jossa on huomioitava myös meren pinnan nousuennusteet 50-100 vuoden päähän.

ILMASTOVAIKUTUKSET

Kaava-aineistossa on selvitys ilmastovaikutuksista. Kaava ei toteuta selvityksen mukaan kaupungin ilmastotavoitteita. Alueella ei ole kaukolämpöä, joten rakennusten lämmitysmuodon ilmastovaikutuksia ei voi arvioida. Liian suureksi mitoitettu asukasmäärä nostaa selvityksen mukaan yksityisautoilua merkittävästi. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaavan sisältövaatimukseen kuuluu myös ekologisen kestävyuden huomioiminen. Niistä on oltava tarpeelliset merkinnät ja määräykset kaavakartassa.

Raportissa pientalojen lämmityksen energiamuoto on selvitetty 17 talouden otoksella. Tämä otoskoko on aivan liian pieni ollakseen edes suuntaa antava. Raportissa myös puhutaan ainostaan lämmityksestä, muttei varsinaisesta sähkökäytöstä.

Autojen päästöistä on arvioitu, että ne tulevaisuudessa pienenevät teknologian kehityksen myötä. Näin saattaa ollakin, mutta kuten raportissakin mainitaan, kyseessä on “pitkän ajan kuluttua” -toive, eikä lähitulevaisuudessa tapahtuva asia. Ilmastonmuutoksen hillitsemisen kannalta päästöjä olisi leikattava välittömästi. Koska raportissa mainitaan, että Satava-Kakkerrassa asukkaat aiheuttavat 30% enemmän henkilöautosuoritetta kuin Turun keskimääräisillä alueilla, olisi alueen kestävä liikunnan verkostoa todella kehitettävä.

Ilmastovaikutuksia pohtiessa ei olla juurikaan annettu huomiota ilmastonmuutoksen hillinnälle tai siihen sopeutumiselle. Raportissa ollaan poissuljettu hiilinielujen kehitys sillä perusteella, ettei kaava ohjaa metsänhoidon ja peltoviljelyn menetelmiä. Kuitenkin raportissa mainitaan, että “AT-1 ja AP-1 alueilla sijaitsee noin 18 kt CO₂-ekv, eli 7,5 % koko kaava-alueen hiilivarastoista. Määrä vastaa suunnilleen Turun koko metsäomaisuuden vuotuista hiilinielua eli hiilivaraston nettokasvua yhden vuoden aikana hakkuut huomioiden.” Rakentamisen alta ollaan siis raivaamassa hiilinieluja, metsiä, huomattavia määriä, vaikka ilmastonmuutoksen torjunta

edellyttäisi nimenomaan päinvastaista aluesuunnittelua. Turun luonnonsuojeluyhdistys pitää tällaisia arvovalintoja osoituksena sitoutumattomuudesta kestäväan kehitykseen ja ilmasto-kriisin ratkaisuun. Suositamme AT-1-, AP-1 ja RA-1-alueiden huomattavaa supistamista ehdotetusta.

Kaavaehdotuksesta tulisi käydä ilmi myös varautuminen tuleviin muutoksiin, kuten tulviin, hu-leviesien lisääntymiseen, sään ääri-ilmiöihin ja lajistomuutoksiin.

MATSÄT JA MAISEMAT

Satava-Kaksikerran aluetta mainostetaan uusille asukkaille luonnonläheisenä, merellisenä ja saaristomaisena asuinalueena. Näillä tärkeillä, asumisviihtyvyyttä lisäävillä arvoilla sinne halutaan uusia omakotiasujia. Moni onkin valmis maksamaan näistä arvokkaista ympäristön viihtyisyyttä lisäävistä luontoarvoista. Alueelle omakotitalon rakentava maksaa kuitenkin rakentamisesta ja omakotitalon ylläpidosta enemmän kuin vastaavan talon rakentaja perinteiselle kunnallistekniikalla varustetulle tontille.

Satavan ja Kaksikerran saarilla sekä läheisillä pienemmillä saarilla kasvaa huomattava määrä iäkkäitä metsiä, jotka olisi ehdottomasti kartoitettava tarkemmin ja säästettävä hiilinieluinä sekä luonnon monimuotoisuutta turvaavina koskemattomina tai korkeintaan jatkuvan kasvatuksen menetelmin hoidettuina metsäpalstoina.

Luonnon hiljaisuutta arvostavien asukkaiden ulkoiluun tarkoitettujen luontopolkujen linjaus alueelle tulee mahdottomaksi, koska metsäalueet nyky suunnitelmalla pirstoutuvat, yksityis- maanomistus rajoittaa yleistä liikkumista ja tieverkosto katkoo polkujen luonnontilaista maisemaa. Lapsiperheet arvostaisivat myös lähimetsän marja- ja sienimaita. Maanomistajien lohkoessa tontteja mailtaan, marjametsät pienenevät ja heti seuraavan puun takana näkyy jo toisen yksityispiha.

LIIKENNE

Tonttikokoa on pienennetty osassa ohjeistusta 2000m²:stä 1500m²:iin. Isoimmille maanomistajille on lisätty lohkoittavien tonttien määrää. Näiden seurauksena luonnontilaiset metsäalueet pirstoutuvat, tieverkosto laajenee ja melua aiheuttava raskas liikenne lisääntyy, koska jokaisen omakotiasujan on itse huolehdittava jätevesien käsittelystä ja jätteetkin kuljetetaan teitä pitkin. Lisääntynyt tieverkosto lisää myös teiden kunnossapitoon tarvittavaa raskasta ajoneuvoajoa, kuten lumen aurausta, hiekoitusta ja kesällä hiekkateiden lanausta.

Tässä kaavassa ekologisen liikkumisen mahdollisuudet viedään turhan kauas, käytännössä mahdottoman kauas toteuttamisen miellyttävyydestä. Saarten keskiosiin, kaus päätiestä sijoittuvat uuden rakentamisen alueet eivät kannusta valitsemaan bussia tai polkupyörää päivittäiseen liikkumiseen, kävelemisestä puhumattakaan. Arkisten toimintojen, kuten työ- ja koulumatkojen, kaupassa asioimisen ja muun elämisen välttämättömien paikasta toiseen siirtymisten valinta kohdistuu todennäköisimmin henkilöautoon.

LUO-ALUEET

Turun luonnonsuojeluyhdistys on ilahtunut siitä, että suunnittelualueen luontoarvojen selvityksessä on löydetty ja karttaan merkitty 185 luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää kohdetta. Se kertoo alueen olevan biodiversiteetin säilymisen kannalta olennaisen arvokas kokonaisuus, jonka maankäytön suunnittelussa tulisi käyttää tarkkaa harkintaa ja varovaisuutta, jotta arvokas saaristoluonto uhanalaisine lajeineen ja elinympäristöineen säilyttäisi ominaispiirteensä ja elinkykyisyytensä ja pystyisi tuottamaan ekosysteempipalveluja luonnollisten prosessien häiriintymättä.

Valitettavan moni näistä luo-alueista on esitettyssä kaavaehdotuksessa joko peräti osoitettu rakentamiseen sopivaksi, sijoittuu pysyvän asumisen, loma-asumisen tai muun rakentamisen alueille (AP-1, AT-1, AT-1/s, AM-1, P ja RA-1) kokonaan tai osittain tai niiden välittömään läheisyyteen. Tällaisia kohteita on kaiken kaikkiaan 132 kpl, eli suurin osa kaikista luo-alueista. Kohteiden selvitykset on laajennettava koko sille alueelle, josta vaikutukset voivat ulottua luo-kohteisiin. Karttaa tarkastelemalla tulee väistämättä sellainen mielikuva, että luo-alueiden sijoittumista rakentamisen alueiden rajauksiin nähden ei ole monissakaan kohdissa lainkaan mietitty tai se on jätetty kokonaan huomiotta, kun uusia luo-alueita on kaavaprosessin aikana löydetty. Kaavassa alueiden rajauksia on tarkennettava vaikutusten edellyttämällä tavalla.

Pirunvuoren AT-1 alue on poistettava ja muutettava MU-1-alueeksi. Rakentaminen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeälle (luo 5-1) ja valtakunnallisesti arvokkaalle kallioalueelle ei ole perusteltua. Luo-merkinnällä pyritään nimenomaisesti turvaamaan luontoarvoja, eikä näille alueille pidä rakentaa lainkaan.

Järvistensaaren läntisin RA-1-alue on poistettava. Alueella on kaksi luo-aluetta (2-11 ja 2-80) joiden luontoarvoja ei saa turmella. Kumpikin edustaa metsäluonnon arvokkaita elinympäristöjä (metsälaki 10§), joiden ominaispiirteiden säilyttäminen on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää. M-1-merkintä olisi parempi suojaamaan Järvistensaaren lehtoa ja Järvistenpään kalliota ympäröivää luontoa.

Harvan saaren P-alue, sekä Pitkän ja Kuusen saarten, Ristikarin sekä Jukoluodon RA-1-alueet on poistettava ja korvattava VL-1-merkinnällä, kuten Paljaskarilla. Kaikki nämä pikkusaaret ovat luo-alueita, joilla pesii erittäin uhanalainen selkälökki.

Hyyrtilän AT-1-alueen rajauksia on syytä tarkistaa, jotta Pässilänmäen metsän luo-alue (luo 2-28) jää kokonaisuudessaan alueen ulkopuolelle. Laajan yhtenäisen metsäalueen pilkkominen rakentamisella on muutenkin luonnon kannalta ikävä ratkaisu, vaikka luontopolkuvaraus onkin olemassa. Vähintään on selvitettävä eläinten liikkumiselle tarkoitetun ekologisen yhteyden mahdollinen tarve.

Nunnavuoren länsipuolen jyrkänteen ja lehdon luo-alue (luo 2-19) sekä Nunnavuoren länsipuolen kallion luo-alue (luo 6-50) ulottuvat tällä haavaa RA-1-alueelle. RA-1-alueen rajaa on tästä syystä korjattava ja rajattava mainitut luo-alueet kokonaisuudessaan MU-1-alueeseen kuuluviksi.

AT-1-alueille on jäämässä useita pienialaisia luo-alueita, jotka tarvitsisivat ympärilleen suoja-alueita selvitäkseen rakentamisen paineissa. Turun luonnonsuojeluyhdistys muistuttaa, että näiden huomioiminen rakennusluvuissa, suunnittelutarveratkaisuissa ja poikkeamispäätöksissä on hankalaa. Tällaisia ovat esimerkiksi Peltolan katajaketo (luo 1-13), Mäkivaaran suopainanne (luo 2-67) ja Marielundin pähkinäpensaslehto (luo 1-11).

AP-1 alueilla on myös useita luo-alueita, joista ainakin metsäiset luontotyypit vaatisivat suoja-alueet. AP-1 alueille ovat jäämässä esimerkiksi Marielundin kallio (luo 2-70), Pohjanniityn lehto (luo 2-75) ja toinen Tammimäen lehdoista (luo 2-71) joka puuttuu kaavakartasta. Mäenpään kallion alueella (luo 2-74) on yli 100-vuotiasta metsää kilpikaarnamäntyineen, eikä sitä saa hävittää.

Turun luonnonsuojeluyhdistys on huolissaan myös AT-1- ja RA-1-alueisiin rajautuvista luo-alueista, joista esim. soiset ja kosteat alueet voivat olla vesitaloudeltaan uhattuna rakentamisen läheisyydessä. Luo-alueet tarvitsevat tällaisissa kohteissa turvakseen suoja-alueita tai muita ratkaisuja. Sellaisten tarve on selvitettävä. Tällaisia kohteita ovat esim. Länsiniitun räme (luo 2-51) AT-1-alueella, Naulamäensuo (luo 6-46), Naula-ahteen suopainanteet (luo 2-243) ja Pässilänmäen kosteikkometsä (luo 2-29) AT-1-alueiden rajalla, Niemenkulman suo (luo 2-

34), jonka eteläisempi osa on RA-1-alueella, sekä Peussalan suopainanne (luo 2-241), joka on osin AM-1-alueella ja rajautuu AT-1-alueeseen.

Turun luonnonsuojeluyhdistys pitää välttämättömänä, että myös muutaman muun arvokkaan luontokohteen viereen suunnitellun lisärakentamisen vaikutukset selvitetään. Kivelänperän lehto (luo 2-54), Niemenkulman kallion osa (luo 2-36) sekä osa Erikvallanniemen kallioista (luo 2-59) on jäämässä loma-asutukseen suunnitellun alueen alle. Palvelujen ja hallinnon alueelle sijoittuvat Heinänokan pähkinäpensaslehdot (luo 1-7), venevalkaman alle puolestaan jää osa Höyttistensuntin rantaluhdasta (luo 2-38). Uhanalaisen ketokeltanokärpäsen esiintymispaikka (Nikkilän tienvarsiketo, luo 7-30) on jäämässä AT-1 ja AT-1/s -alueiden alle, uhanalaisen linnunhernetikkukoin Hyyrtilänkujan koivikon esiintymisalue (7-39) sekä Järvenpääntien pientareen kaikki esiintymät (luo 7-26) ovat kokonaisuudessaan AT-1-alueella ja monia muita esiintymiä AT-1-alueiden rajalla, uhanalaisen kaunokkipussikoin esiintymisalue (Uudenpellonketo, luo 3-2) puolestaan on suurimmaksi osaksi AT-1-alueella ja uhanalaisen nätkelmämaamehiläisen esiintymä (Ekvallan tienpiennar, luo 7-61) on AP-1-alueella.

Luontoselvityksiä tulee tarkentaa kaikkien luo-kohteiden osalta. Edellä esitetyt esimerkit osoittavat, että selvitykset eivät ole olleet riittäviä tai selvitysten sisältöä ei ole huomioitu kaavassa. Pelkkä karttaan merkitseminen ei anna kuvaa siitä, miten luo-alueiden arvot aiotaan käytännössä turvata.

VIHERYHTEYDET JA EKOLOGISET KÄYTÄVÄT

Kokonaisuutena kaavaehdotus ei ole riittävästi huomionnut viheryhteyksien säilymistä ja ekologisten käytävien sijoittumista ei ole mietitty. Esimerkiksi Järvistensaareissa RA-1-alueet pilkkovat saaren isot metsät liian pieniin osiin ja estävät eliöiden kulkuyhteydet rannoille, etenkin Satavan puolella, josta varsinkin leviämisyhteys Satavaan katkeaa lähes täysin. Tämä haittaa etenkin nisäkkäiden, lintujen ja lentävien hyönteisten liikkumista saarten välillä. Samoin RA-1-alueiden yhtyminen Järvistensaaren keskikohdassa katkaisee metsäisen yhteyden saaren itä- ja länsiosien välillä. Osayleiskaavaan on merkittävä vähintäänkin hirvieläinten rauhallisen liikkumisen turvaava viherkaista. Foudinniemen iso metsä aiotaan tuhota loma-asutuksella. Suositeltavampaa on säästää sielläkin ranta-alueita pohjois- ja koillisreunoilla, jotta eliöiden leviämisyhteys mantereelle, Mäntysaareen ja Urhattiin säilyy. Kutuluodon RA-1-merkintä olisi korvattava VL-merkinnällä, jotta saaren asutus pysyisi hillittynä ja saari toimisi Järvistensaaren ja Satavan länsiosan välisenä ekologisenä askelkivenä.

LUONTOMATKAILUN KEHITTÄMINEN

Loma-asunto- ja asuntorakentamisen sijaan Satava-Kaksikerran aluetta tulisi kehittää virkistykseen ja matkailun kohteena. Luonto- ja maatilamatkailulle olisi erinomaiset lähtökohdat ja niitä tukevia majoitus- ja viihdepalveluja on saatavilla kohtuullisen matkan päässä kaupungin keskustassa. Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava korostaa juuri luonnon virkistyskäytön tärkeyttä maakunnallisena vetovoimatekijänä. Kurjenrahkan kansallispuiston kävijäpainetta tulisi purkaa ja yleistä luontomatkailun lisääntymistä olisi hyödynnettävä Satava-Kaksikerran alueella. Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen käy käsi kädessä ihmisten fyysisen ja henkisen hyvinvoinnin lisääntymisen kanssa juuri virkistysmahdollisuuksia tarjoavissa matkailukohteissa. Vapaat meren ja järven rannat ovat läsnä Satava-Kaksikerrassa vetovoimaa lisäävinä tekijöinä. Mökkiasutuksella suljetut rannat puolestaan eivät houkuttele ketään. Perinteisen kulttuuriympäristön säilyminen, suojeltu rakennuskanta ja laajat pellot voidaan nähdä arvokkaina matkailijoita houkuttavina tekijöinä. Maisema ei kuulu vain muutamille paikallisille asukkaille, kun se voi tarjota elämyksellistä vapaa-aikaa ja hyvinvointia lukemattomille matkailijoille ja retkeilijöille sekä tuloja matkailuyrittäjille.

Vastine:

Kaavoituksen tavoitteet

Satava-Kaksikerran osayleiskaavalla ei ole mahdollisuutta suoraan rakennusluvan myöntämiseen ilman asemakaavaa. Asemakaava-alueiden ulkopuolelle sijoittuvilla AT-1 ja M-1 rakentaminen edellyttää erillistä suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamislupaa, jossa rakentamisen edellytykset ratkaistaan. Lupakäsittelyn yhteydessä tarkastellaan myös rakennuspaikan soveltuvuus maisemaan ja luonnonympäristöön.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 on toiminut maakuntakaavan valmistelun pohjana. Satava-Kaksikerran osayleiskaavaa valmisteltaessa asukasmäärän mitoituksesta on neuvoteltu Varsinais-Suomen liiton ja Varsinais-Suomen Ely-keskuksen kanssa.

Osayleiskaava noudattaa maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavaa. Osayleiskaavassa asemakaavoitettaviksi osoitetut alueet sijoittuvat vaihemaakuntakaavassa osoitetuille taajamatoimintojen alueille (kaavamerkintä A). Suunnittelumääräykset, joihin muistutuksessa viitataan, eivät liity A-alueisiin vaan yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalueeseen. Alueelle ei ole osoitettu asemakaavoitettavia alueita eikä sellaista aluerakenteen tiivistämistä, joka johtaisi taajamatoimintojen alueen leviämiseen.

Vireillä oleva luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on luonteeltaan strateginen ja osayleiskaavaa huomattavasti yleispiirteisempi. Osayleiskaavatyössä aluevarauksien rajautumista on tutkittu tarkemmin, minkä vuoksi aluevarausten yksityiskohtainen sijainti poikkeaa jossain määrin maakuntakaavaehdotuksen varauksista. Esim. sinne, missä rantaan pääsylle ei ole realistisia mahdollisuuksia, ei ole osoitettu rantaan ulottuvia V-aluevarauksia.

Saarten ekologisen verkoston säilymistä on pyritty edistämään seuraavin keinoin: Rakentaminen on sijoitettu ensisijaisesti olemassa olevan rakentamisen yhteyteen. Laajimmat yhtenäiset ja virkistyskäytön kannalta olennaiset metsäalueet on osoitettu MU-1-merkinnällä ja muut laajat metsäalueet pääosin M-1-merkinnällä. Valtaosa asemakaavoitettavien alueiden yhteydessä olevista metsistä on osoitettu VL-1-merkinnällä, samoin merkittävimmät vapaat rannat. Olemassa olevan asutuksen pirstaleisuus tekee ekologisten käytävien säilyttämisestä vaikeaa. Kattavan yhtenäisenä jatkuvan metsäisten alueiden verkoston luominen on mahdotonta jo siitä syystä, että saarten maisemarakenteen ja historian myötä saaria halkovat laaksoihin raivatut pellot, joiden säilyminen avoimena on maisemakuvan kannalta tärkeää.

Vaikutukset Natura-alueisiin

Luonnonsuojeluyhdistyksen muistutuksessa viitataan hieman harhaanjohtavasti Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Hirvensalon osayleiskaavan Natura-arvioinnista antamaan lausuntoon 18.4.2017. Natura-arviointia täydennettiin ELY-keskuksen lausunnon perusteella tämän jälkeen oleellisilta osin. Täydennetystä ja päivitetystä Hirvensalon osayleiskaavan Natura-arvioinnista ELY-keskus antoi arvionsa 29.3.2018. Yhteenvetona ELY-keskus totesi: "Laadittu arviointi on asianmukainen ja siinä on hyvin tunnistettu kaavan vaikutukset ja tarvittavat lieventämistoimenpiteet".

Satava-Kaksikerran osayleiskaavan osalta laadittiin Natura-arvioinnin tarveharkinta, joka valmistui 30.8.2019. Tässä työssä arvioitiin, muodostuuko Satava-Kaksikerran osayleiskaavasta Rauvolanlahden Natura-alueen suojeluperusteisiin sellaisia vaikutuksia, joiden perusteella olisi tarvetta varsinaiseen Natura-arviointiin luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisesti. Johtopäätöksenä Satava-Kaksikerran osayleiskaavan osalta tehdystä Natura-arvioinnista oli se, että tarvetta varsinaiseen luonnonsuojelulain 65 §:n mukaiseen Natura-arviointiin ei syntynyt.

Satava-Kaksikerran arviointitarkastelussa tunnistettiin, että keskeiset mahdolliset haittavaikutukset Natura-alueeseen muodostuvat liikennemäärien kasvusta Kaksikerrantiellä ja veneilyliikenteen lisääntymisestä. Nämä molemmat vaikutukset arvioitiin jo Hirvensalon osayleiskaavan Natura-arvioinnissa ottamalla huomioon Satava-Kaksikerran alueen tuleva kehitys. Syynä tähän oli se, että tieliikenneyhteydet saarilta mantereelle kulkevat Hirvensalon kautta. Samassa yhteydessä tarkasteltiin myös vesiliikenteen muutoksia, jotka liittyvät pääosin venesatama ja -valkama-alueiden sijoittumiseen Satava-Kaksikerran alueen ulkopuolella. Tieliikenneennusteissa otettiin huomioon kaikki liikennevirtaan vaikuttavat tiedossa olevat maankäytön muutokset. Viittaus esim. Pihlajaniemen asemakaava-alueen vaikutuksiin liikennevirtojen lisääjänä on näin ollen jo huomioitu. Hirvensalon osayleiskaavaan sisällytettiin määräykset sitovista lieventävistä toimenpiteistä, joilla Rauvolanlahden Natura-alueelle kohdistuvien pääosin tieliikenteen aiheuttamien haittojen vaikutuksia voidaan hallita.

Satava-Kaksikerran alueen veneily tukeutuu nykyisin olemassa oleviin venevalkamiin, joiden määrä ei osayleiskaavassa oleellisesti lisääntynyt. Veneliikenteen merkittävään lisääntymiseen vaikuttaa yleisempi veneilyn suosion kasvu, joka lisää vesiliikenteen valvonnan tarvetta ja veneväylien nopeusrajoitusten arviointia. Veneilyn ja virkistyskäytön suojelukohteille aiheuttamia mahdollisia haittoja erityisesti pesimälinnustolle voidaan rajoittaa lisäämällä ja tehostamalla tiedottamista. Näitä ihmisten käyttäytymistä ohjaavia toimia on hankalaa säännellä ja ratkaista kaavamääräyksillä. Natura-arviointeihin nämä keinot on kuitenkin sisällytetty lieventävinä toimenpiteinä, joilla asetetaan velvoittavuutta viranomaistoiminnalle.

Rantarakentamisen aiheuttamia päästöjä mereen tarkastellaan tapauskohtaisesti rakennuslupien yhteydessä. Sama koskee laiturialueiden ruoppauksia, jotka edellyttävät ilmoitusmenettelyä ELY-keskukselle. Lainvoimainen osayleiskaava ei vapauta Natura-alueiden läheisyyteen sijoitettavia viranomaislupaa tai ilmoitusmenettelyä edellyttäviä hankkeita velvoitteesta arvioida hankkeen vaikutukset Natura-alueen suojeluperusteille.

Selvityksen tarkkuus

Osayleiskaavaa ei käytetä suoraan rakennuslavan myöntämisen perusteena. AT-1- ja M-1-alueilla rakentamisen edellytykset ratkaistaan suunnittelutarveratkaisun tai poikkeamislupamenettelyn avulla. Tällöin edellytetään lähiympäristön alueellista suunnitelmaa, jossa huomioidaan mm. luonnon monimuotoisuusarvot ja ekologiset käytävät, maiseman arvot ja virkistystarpeet.

Muistuttaja huomauttaa, että Satavan ja Kaksikerran arvokkaat luontokohteet -selvityksessä (Suomen Luontotieto Oy 2003) ei ole liitteenä karttaa, josta alueiden sijainnin voisi tarkistaa. Selvityksestä on internet-sivujen kaavahaussa versio, josta liitekartta jostain syystä puuttuu.

Toimenpiteet:

- Selvitykseen lisätään siitä pois jäänyt liitekartta.

Kokonaan rakentamattomia saaria ei ole osoitettu RA-1-merkinnällä. Jo loma-asumiskäytössä olevat saaret on osoitettu RA-1-merkinnällä. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen näille alueille edellyttää kantatilaselvitykseen perustuvaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta, minkä lisäksi uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m². Näistä syistä uusia rakennuspaikkoja ei synny kovin paljon. Poikkeamishakemuksen käsittelyn yhteydessä varmistutaan siitä, että riittävät taustatiedot alueesta ovat olemassa ja rakentaminen on sovittavissa yhteen alueen luontoarvojen kanssa. Saarille osoitetuilla MY-1-merkinnöillä on halettu korostaa metsien arvoa ja suojata alueita metsänkäsittelytoimien haitallisilta vaikutuksilta.

Vesihuolto

Kakskerta-Satavan vesiosuuskunta on hakenut toiminta-alueen vahvistamista. Kaupunginvaltuusto on 12.11.2018 hylännyt hakemuksen. Satava-Kakskerran osalta jätevesien käsittely muilla kuin asemakaavoitettavaksi tarkoitetuilla alueilla perustuu jatkossakin nykyisenkaltaisiin ratkaisuihin. Jätevesien käsittely toteutetaan joko kiinteistökohtaisilla puhdistusjärjestelmillä tai liittymällä osuuskunnan paineviemäriin.

Satava-Kakskerran alueella puhtaan veden toimittaja on Turun Vesihuolto Oy. Satava-Kakskerran saaret eivät kuulu nykyiseen vesihuollon toiminta-alueeseen, ja alueelle vesi tarjotaan palveluperiaatteen mukaan. Vesihuolto Oy:n toiminta-alueen rajausta ei olla näillä näkymin saarilla kasvattamassa.

Vesihuollon toteuttaminen ratkaistaan yksittäisten lupien kautta. Lupaprosessissa arvioidaan ympäristövaikutukset. Rakennusluvan edellytyksenä on vesihuollon järjestäminen vesihuoltolain, valtioneuvoston talousjätevesiasetuksen ja ympäristönsuojelulain mukaisesti.

Ilmastovaikutukset

Satava-Kakskerta ei ole kaupungin ilmastotavoitteiden kannalta ihanteellinen paikka uusille asuinalueille, mutta toisaalta niiden sijoittelussa on otettu huomioon kaupungin muita tavoitteita. Näitä ovat mm. Turku 2029 -kaupunkistrategiassa mainitut monipuoliset ja vetovoimaiset asumisvaihtoehdot sekä kaupunkirakenteen painopisteen laajentaminen kaupunkirakenteen kehittämisen myötä kohti merta.

Alueen kestävän liikkumisen mahdollisuuksien edistämiseksi osayleiskaavassa on osoitettu Kakskerran saaren kiertävä ohjeellinen kävely- ja pyöräilyreitti, joka toteutuessaan parantaisi kevyen liikenteen käyttömahdollisuuksia Kakskerran saarella. Ohjeellinen kävely- ja pyöräilyreitti on osoitettu myös Satavan länsiosiin.

Satavan ja Kakskerran saarta kiertävät bussilinjat 14 ja 15. Näillä näkymin vuorovälin tihentäminen ei ole kannattavaa saarten asukasmäärän vuoksi. Vuorovälin tihentäminen vaatii alueen asukasmäärän oleellista kasvua, jotta vuoroväliä voidaan tihentää. Julkisen liikenteen palvelut ovat hyvät verrattuna moniin vastaaviin maaseutualueisiin. Myöskään etäisyydet joukko-liikennekäytävälle eivät muodostu pitkiksi. Korkeintaan 15 minuutin kävelymatkan päässä julkisen liikenteen pysäkeiltä asuu yli puolet alueen asukkaista. Bussit ovat myös loma-asukkaiden ja saarilta virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksia hakevien käytettävissä. Bussien runkolinjaston toteuttaminen saattaa tuoda vaihdollisia yhteyksiä keskustaan.

Koko kaava-alueen hiilinieluista rakentamisen mahdollistamille alueille osuu 7.5 %. On totta, että rakentamisen myötä hiiltä sitovia metsäisiä alueita tulisi poistumaan tuon mainitun 7,5 % verran, jos kaikki AT-1-, AP-1- ja RA-1-alueet rakentuisivat maksimaalisesti. Käytännössä rakentamisen määrä ei kuitenkaan tule olemaan näin suuri. Rakentamisen teoreettinen maksimumimäärä ei muiden kaavamääräysten vuoksi käytännössä toteudu kokonaisuudessaan.

Osayleiskaavassa on osoitettu meritulva-alueet, joilla on otettava huomioon tulvimisvaara.

Suomen ympäristökeskus on tehnyt topografiaan pohjautuvia mallinnuksia kaupunkialueiden hulevesitulvavaarasta. Satava-Kakskerran tapauksessa uudisrakentaminen alueelle ratkaistaan joko lupamenettelyssä (poikkeamispäätöksiin tai suunnittelutarveratkaisuin) tai alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Hulevesitulvavaara on järkevintä arvioida tapauskohtaisesti tässä vaiheessa. Rakennusjärjestyksen päivittämisen yhteydessä voidaan tutkia hulevesitulvavaara-alueiden sisällyttämistä rakennusjärjestykseen. Rakennuksen korkeusasemasta ranta-alueilla on jo annettu määräyksiä rakennusjärjestyksessä (17 §).

Metsät ja maisemat

Osayleiskaava-alueella on lähes kaikki Turun kaupungin omistamat metsäalueet osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi, joille ei saa osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Kaupungin metsistä on kattavat tiedot metsäsuunnitelmassa. Turun metsäsuunnitelman 2019–2029 tavoitteiden mukaisesti hakkuiden ulkopuolelle jäävät iäkkäät metsät ja metsien hiilinielu tulee kokonaisuutena lisääntymään.

Pääosa saarten metsistä on yksityisomistuksessa, jota kaupungin metsäsuunnitelman periaatteet eivät koske. Metsien hiilinielutasojen arviointia tehdään EU:n maankäyttöä koskevan asetuksen mukaisesti valtakunnallisesti. Tavoitteena on ylläpitää ja vahvistaa metsien hiilinielua pitkällä aikavälillä, mutta työhön ei sisälly suoraan metsänomistajia velvoittavaa sääntelyä. Metsänomistaja voi lakien rajoissa tehdä tilallaan hakkuita ja metsänhoitotöitä. Yksityismetsissäkin metsien monimuotoisuuden kannalta merkittävimmät luontokohteet, nk. erityisen tärkeät elinympäristöt, on suojeltu metsälailla. Hakuu-suunnitelmien yhteydessä nämä kohteet arvioidaan ja niiden osalta on tehtävä metsänkayttöilmoitus Metsäkeskukseen kaikista metsätalouden toimenpiteistä. Käytännössä kohteet tulisi säilyttää luonnontilaisina ja niiden reunavyöhykkeet tulee ottaa huomioon hakkuu- ja hoitotoimenpiteitä suunniteltaessa.

Liikenne

Satava-Kaskkerran alue on valtaosin autovyo-hykettä ja liikkuminen perustuu enemmän yksityisautoiluun kuin Turussa keskimäärin. Henkilöliikennetutkimuksen 2016 tulosten mukaan tämänkaltaisilla alueilla tehtiin lähes 40 % enemmän henkilöautomatkoja kuin Turussa keskimäärin. 2200 uuden vakituisen asukkaan voidaan arvioida aiheuttavan noin 4000 henkilöautomatkaa vuorokaudessa. Asumisen aiheuttaman raskaan liikenteen lisääntymisen arviointi on haastavaa, mutta esimerkiksi Kaskkerrantiellä Satavassa raskaan liikenteen osuus on tie-rekisteritietojen mukaan noin 4–5 %.

Luo-alueet

On totta, että monet luo-alueista sijoittuvat rakennettujen ympäristöjen tuntumaan. Tämä johtuu suureksi osaksi saarten luonnonoloista ja historiasta: Esim. maatalousympäristöjen katajakedot ovat syntyneet ihmisen vaikutuksesta. Ihmistoiminta on luonut myös niittymäiset pientareet, jotka nykyään saattavat olla harvinaisten hyönteisten elinympäristöä. Jalopuustoa kasvavat rinteet taas ovat olleet suotuisia rakennuspaikkoja, joten niihin on jo varhain syntynyt asutusta. Monet karut kalliot taas sijoittuvat rantojen ja näin ollen myös ranta-asutuksen läheisyyteen.

Osayleiskaavan laadinnassa pyrkimyksenä on ollut osoittaa luo-alueiden ympäriltä rakentamisen ulkopuolelle jäävää aluetta, jos se on ollut mahdollista. Yleiskaava on kuitenkin nimensä mukaisesti yleispiirteinen, joten aluevarauksetkin ovat kohtalaisen suurpiirteisiä.

Kuten muistutuksen jättäjä toteaa, luo-alueita, jotka sijoittuvat rakentamiseen osoitettujen alueiden puolelle, on osayleiskaavassa lukuisia. Yleispiirteinen AP-1-, AT-1-, RA-1-, P- tms. varaus ei tarkoita, että koko alue olisi rakennettavissa. Luo-merkintöjen tarkoituksena on tarkentaa tietämystä siitä, mitä arvoja alueilla on, ja ohjata alueilla tapahtuvan rakentamisen sijoittumista niin, että arvot säilyvät.

Pirunvuoren AT-1-alueen osalta ks. muistutus 18 (yhteinen vastine muistutuksiin 17, 18, 19, 20 ja 21).

Järvistensaaren länsikärjen RA-1-varaus perustuu voimassa olevaan ranta-asemakaavaan.

Pikkusaaret, joissa on jo lomarakentamista, on osoitettu nykykäytön mukaisella merkinnällä (RA-1 tai P). VL-1-merkintä on tarkoitettu yleiseen virkistyskäyttöön osoitetuille alueille, eikä merkintä sovellu yksityiskäytössä oleville saarille.

Tammimäen lehdon molempien kuvioden rajaukset näkyvät kaavakartalla, mutta toisesta kuvioista on unohtunut luo-teksti, joten se lisätään.

Viheryhteydet ja ekologiset käytävät

Järvistensaaren RA-1-alueet ovat etupäässä rakennettuja rakennuspaikkoja. Saaren metsät ovat pilkkoutuneet jo tähänastisen rakentamisen myötä. Osayleiskaavalla on osoitettu saaren keskeiset metsäalueet maa- ja metsätalousvaltaisina alueina M-1, jotta saaren metsävaltainen luonne säilyisi ja tukisi osaltaan ekologista verkostoa. Kaavamerkinnyt Järvistensaarella eivät merkittävästi muuta nykytilannetta eläinlajien kulkuyhteyksien kannalta.

Kutuluodon kiinteistöt ovat rakennettuja, joten yleiseen virkistyskäyttöön osoitettujen alueiden VL-1-merkintä ei sovellu Kutuluotoon.

Luontomatkailun kehittäminen

Osayleiskaavalla ei aseteta esteitä luontomatkailun kehittämiseksi. Saarten vapaat rannat on lähtökohtaisesti säilytetty rakentamattomina. Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet on osoitettu MA-1-merkinnällä, jolla pyritään turvaamaan avoimen maatalouden muovaaman kulttuurimaiseman säilyminen. Myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ympäristöineen on otettu osayleiskaavassa huomioon suojelumerkinnoin.

Toimenpiteet:

- *Lisätään kaavakartalle luo-teksti, joka oli vahingossa jäänyt pois Tammimäen lehdon (luo 2-71) toisesta kuvioista.*

Muistutus 3 Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä

Muistutus Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotuksesta

Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä (jäljempänä "seurakuntayhtymä"), antaa seuraavan muistutuksen Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotuksesta:

1. Taustaa

Seurakuntayhtymä omistaa osayleiskaavaehdotuksen alueella maa-alueita Annalassa, Hennalassa, Heinänokassa, Kaksikerran kirkon ympäristössä, Sinapissa ja Järvisten saarella.

Osayleiskaavaehdotukseen liittyen seurakuntayhtymä on antanut lausuntoja kaavoitusprosessin aiemmissa vaiheissa, viimeksi 17.1.2019 ja 11.8.2017.

Nyt annettava muistutus vastaa pääpiirteissään jo aiemmin annettuja lausuntoja lukuun ottamatta esitystä Heinänokan alueen varustamista Palveluiden alueen (P) kaavamerkinnyt li-säksi loma-asuntoja mahdollistavalla kaavamerkinnyt RA-1.

2. Suojeltaviksi ehdotetut rakennukset

Osayleiskaavaehdotuksessa on seurakuntayhtymän alueilla osoitettu suojeltaviksi rakennuksi Kaksikerran kirkko, Hennalan päärakennus ja Sinapissa Villa Staffans. Nämä rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ja siksi niiden suojeleminen on perusteltua.

Seurakuntayhtymä esittää tyytyväisyytensä siitä, että suojelumerkinnot on poistettu Annalan huonokuntoisen päärakennuksen kohdalta sekä Järvistensaaren vanhan ladon kohdalta.

Kuitenkin osayleiskaavaehdotuksessa on ehdotettu suojeltavaksi rakennukseksi Heinäkossa Richardtsonin rakennus.

Heinäkön Richardtsonin rakennus on ollut aikoinaan kesäaikaan lomakäytössä. Huonokuntoisuuden vuoksi lomarakennuskäyttökin loppui ja rakennus on ollut tyhjiään yli viisitoista vuotta.

Seurakuntayhtymä ei näe rakennukselle suojelutarvetta. Rakennus ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Suojeluun ei ole viitattu kertaakaan koko osayleiskaavaprosessin teon aikana, kunnes suojelumerkinnot ilmestyivät osayleiskaavaehdotukseen vuoden 2017 jälkeen. Mm. edellisessä lausuntopyynnössä vuonna 2017 rakennuksessa ei ollut mitään suojelumerkintää eikä -tarvetta. Seurakuntayhtymälle ei ole annettu tutustuttavaksi rakennuksista tehtyjä rakennushistoriallisia selvityksiä, mikäli niitä ylipäätään on tehty. Suojelumerkintä tästä rakennuksesta tulee poistaa.

Valtaosa seurakuntayhtymän omistamista rakennuksista on kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja suojeltuja joko rakennuslailla, kirkkolailla tai seurakuntayhtymän oman päätöksen perusteella. Näin ollen seurakuntayhtymä arvostaa kulttuurihistoriallisia rakennuksia ja alueita pitäen niistä hyvää huolta. Apuna tässä työssä on pitkä kokemus ja kirkkohallituksen tuki sekä museoviraston asiantuntemus.

3. Annalan alue

Seurakuntayhtymän omistama Annalan maa-alue on laajuudeltaan n. 18 hehtaaria, jota halkoo Samppaantie.

Osayleiskaavaehdotuksessa Annalan maa-alue on Samppaantien itäpuolelta osoitettu kaavamerkinnällä AT-1 eli kyläalueeksi ja tien länsipuolelta kaavamerkinnällä VL-1.

Seurakuntayhtymän tavoitteena on, että Annalan maa-aluetta voitaisiin pääosin käyttää pientalojen asuntorakentamiseen kuitenkin siten, että Samppaantieltä on osoitettu virkistysaluekaista, jolta pääsee Annalanlahdelle. Myös alueen länsiranta sekä sen korkein kohta, lakialue, ovat virkistyskäytössä.

Ajatus alueen käytöstä on esitetty jo 11.8.2017 päivätyssä lausunnossa Schauman Arkkitehdit Oy:n laatiman maankäyttösuunnitelman mukaan.

Seurakuntayhtymä edellyttää edelleen, että Annalan maa-alue tulee osayleiskaavassa osoittaa siten, että Samppaantien länsipuolisella alueella virkistyskäytön lisäksi sallittaisiin pientalorakentaminen ja osayleiskaava varustetaan pientalorakentamisen mahdollistavalla kaavamerkinnällä esimerkiksi AP.

Seurakuntayhtymä perustelee esitystään seuraavasti:

1. Seurakuntayhtymän esityksessä on säilytetty "viherreitti" Samppaantieltä Annalanlahdelle.
2. Alueen länsiranta on virkistyskäytössä eikä sinne sijoitu omarantaista pientalorakentamista.
3. Alueen korkein kohta, lakialue, on myös virkistysaluekäytössä, jolla varmistetaan, että rakentamista ei tule alueille, jotka saattaisivat vähentää alueen luonnonmukaisuutta esim. Airistolta päin katsottaessa.
4. Suunnitelma turvaa Annalan maa-alueen osalta viherverkoston.

5. Pientalovaltaiset korttelialueet merellisessä ympäristössä täydentävät alueella sijaitsevaa olemassa olevaa ympärivuotista- ja loma-asutusta.
6. Syntyvät rakennuspaikat täydentäisivät ja monipuolistaisivat Turun kaupungin alueen tonttitarjontaa.
7. Suunnitelma säilyttää alueen saaristomaisen erityisluonteen kaupunginhallituksen periaatelinjauksen mukaisesti.
8. Korttelialueet sijaitsevat olemassa olevan tieyhteyden varrella.
9. Seurakuntayhtymä on varautunut alueen vesi- ja viemärintarpeeseen olemalla mukana Satava-Kaskerran vesiosuuskunnassa, jolta on varmistettu tarvittava vesi- ja viemärintikapasiteetti.

Lisäksi seurakuntayhtymä katsoo, että osayleiskaavaluonnoksessa ei toteudu maanomistajien yhdenvertaisuus. Seurakuntayhtymän omistamille maa-alueille on, luonnonolosuhteet ja ympäristö huomioiden, osoitettu selkeästi vähemmän asuinrakentamista verrattuna muihin maanomistajiin.

4. Hennalan, Kaskerran kirkon ympäristön, Sinapin ja Järvisten saaren alueet

Hennalan, Kaskerran kirkon ympäristön, Sinapin ja Järvisten saaren alueiden osalta seurakuntayhtymällä ei ole huomauttamista osayleiskaavaehdotuksen suhteen lukuun ottamatta kohdassa kaksi (2) mainitussa suojeltavaksi esitetyn Richardtsonin rakennuksen suojelumerkinnän poistamisesta.

5. Heinänokan alueen kaavamerkinnän P lisäksi kaavamerkintä RA-1

Heinänokan alueella sijaitsee seurakuntayhtymän leirialue. Leirialueen majoitusrakennukset ovat kuitenkin tulleet käyttöikänsä päähän ja ovatkin tällä hetkellä käyttökiellossa.

Seurakuntayhtymä suunnittelee tällä hetkellä leirikeskusten tarvetta tulevaisuudessa ja selvästi on nähtävissä leirialueiden vähentämisen tarve. Siten seurakuntayhtymä esittää, että Heinänokan alueelle osoitetun osayleiskaavamerkinnän P lisäksi alueelle sallitaan myös lomarakentamisen mahdollisuus ja siten alueelle tulisi osoittaa myös kaavamerkintä RA-1.

6. Neuvotteluesitys Turun kaupungille liittyen esitettyyn osayleiskaavaehdotukseen

Satava-Kaskerta osayleiskaavaehdotuksen ohjausryhmä ja seurakuntayhtymä neuvottelivat 10.1.2019 Osayleiskaavaehdotuksesta ja sen sisällöstä.

Neuvottelussa nousi esiin ehdotus, jossa mahdollisilla maa-aluevaihtoilla voitaisiin päästä molempia osapuolia tyydyttävään lopputulokseen osayleiskaavaehdotuksen suhteen.

Seurakuntayhtymä esittikin lausunnossaan 17.1.2019 seuraavan ehdotuksen:

”Seurakuntayhtymä luovuttaa kaupungille Annalan maa-alueesta rantavyöhykkeen alueen riittävän leveänä, jotta viher- ja virkistysalue toteutuu.

Kaupunki luovuttaa seurakuntayhtymälle korvaavia maa-alueita ja/tai korvaa ranta-alueen luovutuksen muulla tavoin esimerkiksi maankäyttömaksuilla tulevaisuudessa.

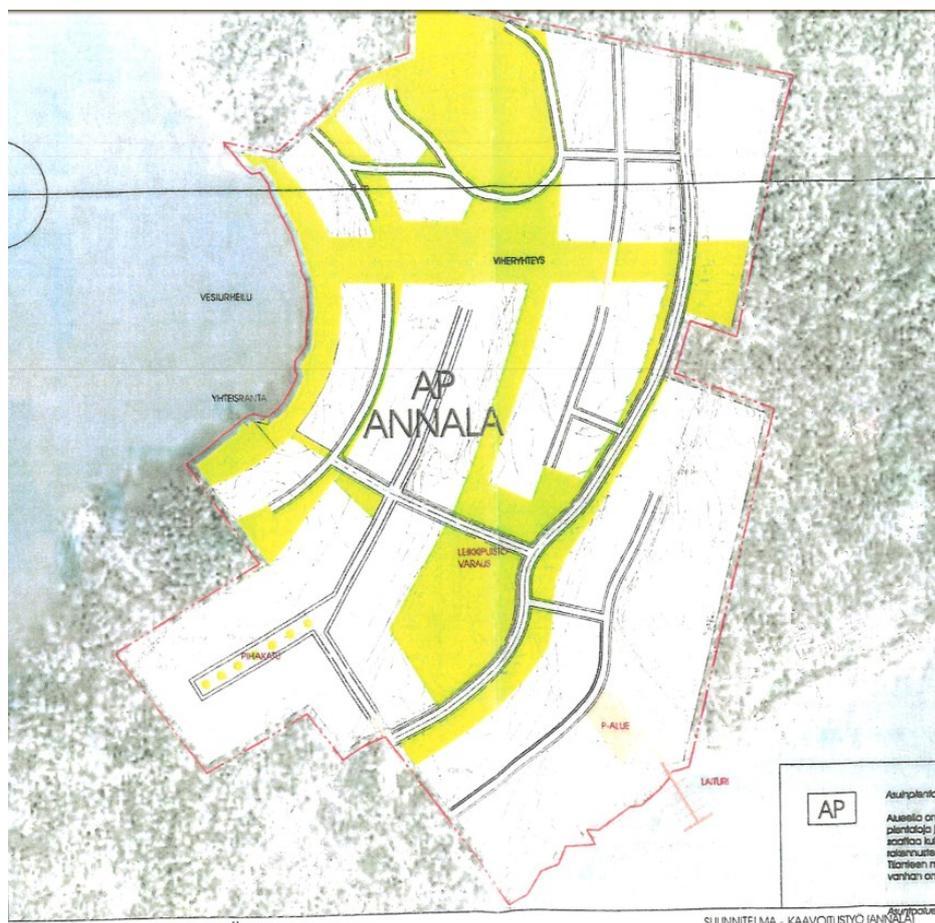
Edelleen kaupunki osoittaa osayleiskaavassa Annalan alueen Samppaantien länsipuolisen ja itäpuolisen osan asuinrakentamisen alueeksi poisluettuna viherkaistan ja tieuran, joilla mahdollistetaan ns. viherkäytävän jatkuminen rantaan saakka.

Seurakuntayhtymälle jäävä alue Annalasta osoitetaan Samppaantien länsi- ja itäpuolelta AP-1 alueeksi eli asuinpientaloalueeksi.

Richardtsonin rakennuksen ja Järvistensaaren ladon suojelumerkinnyt poistetaan osayleiskaavasta.

Seurakuntayhtymä esittää, että ehdotuksen mukaiset neuvottelut aloitetaan mahdollisimman nopeasti ja sopimus saadaan solmittua ennen osayleiskaavan voimaantuloa.”

Seurakuntayhtymä uudistaa tämän neuvottelupyynnön, jotta osayleiskaava saataisiin etene-
mään mahdollisimman suotuisasti.



Vastine:

Suojeltaviksi ehdotetut rakennukset

Richardtsonin huvila eli Heinänokka on inventoitu osayleiskaavaa varten kaavoituksen edetessä. Huvila on kirjattu museon tietojärjestelmään tammikuussa 2019 historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaana kohteena. Kaavoituksessa lähtökohtana on, että arvokkaiden kohteiden säilyminen turvataan suojelumerkinnoilla. Museoviranomaisella on oikeus ja velvollisuus määritellä inventoitujen kohteiden kulttuurihistoriallinen arvo. Kiinteistön omistaja on jäävi määrittelemään kohteen kulttuurihistoriallisen arvon, mutta omistajalta tai muulta kohdetta tuntevalta taholta saatujen lisätietojen perusteella inventointitietojen oikeellisuutta ja kohteen merkitystä arvioidaan uudelleen, kuten seurakuntayhtymänkin kohdalla on tehty. Kiinteistön omistajalla on vastuu kiinteistön ylläpidosta, hoidosta ja huollosta riippumatta siitä, onko kohde käytössä vai ei. Näin ollen kohteen käyttöaste tai kunnossapitotilanne ei ole peruste arvioitaessa kohteen kulttuurihistoriallista merkitystä. Tietoturvallisuuden

varmistamiseksi ja omaisuuden suojaamiseksi inventointitiedot ovat osittain luottamuksellisia. Inventointitietojen osittainen julkaiseminen on valmisteilla. Asianosainen saa kuitenkin aina inventointitiedot pyydettyäessä museoviranomaiselta.

Annalan alue

Muistutuksen jättäjä toivoo Annalaan esim. kaavamerkintää AP. Kaikki asemakaavoitettaviksi tarkoitetut alueet (AP-1) on osoitettu osayleiskaavassa Satavan itäosiin Kaksikerrantiehen tukeutuville alueille. Ne sijoittuvat maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa osoitetuille taajamatoimintojen alueille. Osayleiskaavalle asetettujen tavoitteiden mukaisesti asemakaavoitettavat alueet sijoittuvat yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaisiin sijainteihin lähelle toisiaan. Tämä mahdollistaa myös tulevien asemakaavojen selkeän ohjelmoinnin. Annalan alueen asemakaavoitus ei ole vaihemaakuntakaavan perusteella mahdollista.

Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate, jonka toteutumistapa viime kädessä riippuu kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta, edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistaja kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita.

Annalan alueelle on osoitettu AT-1-aluetta ja VL-1-aluetta. Muistutuksessa toivotaan, että Samppaantien länsipuolella sallittaisiin virkistykseen lisäksi pientalorakentaminen. Toisin kuin muistutuksessa esitetään, pientalorakentamiseen osoitettua AT-1-aluetta on myös Samppaantien länsipuolella. Tilakoon perusteella alueelle voitaisiin sallia useiden pientalorakennuspaikkojen muodostaminen. Rakennuspaikkojen määrä ja tarkka sijoittuminen ratkaistaan suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta. AT-1-alueen koko ei vaikuta rakennuspaikkojen määrään. Rakentaminen on mahdollista sijoittaa osayleiskaavan mukaisille AT-1-alueille, joten raajausten laajentamiselle ei ole tarvetta.

Turun kaupunki on neuvotellut seurakuntayhtymän kanssa yleiseen käyttöön osoitettavista alueista. Annalanlahden rannan osoittaminen riittävän laajasti VL-1-merkinnällä on tärkeää, koska se on Satavan länsiosien harvoja rakentamattomia rantoja. Rannalla on merkitystä mm. potentiaalisena uutena uimapaikkana. Jotta ranta toimisi aidosti kaikille avoimena, kutsuvana virkistysalueena, virkistysaluevaraukset on osoitettava riittävän laajoina. Tällöin rannasta ei muodostu yksinomaan lähiasukkaiden virkistyspaikka.

Annalanlahden rantametsällä on myös maisemallista merkitystä. Tästäkin syystä uusi asutus on perusteltua sijoittaa etäämmälle rannasta. AT-1-alueet on sijoitettu Annalan alueelle maastotarkastelun perusteella.

Heinänokan alueen kaavamerkintä

Heinänokan P-merkinnällä on osoitettu alue, jolla järjestetään nykyäänkin monipuolista toimintaa. P-merkinnällä halutaan turvata alueen käyttö kyseiseen toimintaan myös tulevaisuudessa. Heinänokka on palvellut leiriläisiä jo runsaat 40 vuotta: ensin kesäkotina ja myöhemmin monipuolisena leirikeskuksena ympäri vuoden. Majoitustilat eivät tällä hetkellä ole käytössä niiden huonon kunnan vuoksi. Aluetta voi vuokrata erikokoisia päivätahtumia varten aina 10–15 hengen saunailloista 60–70 hengen koulutuksiin.

Neuvottelupyynnö

Seurakuntayhtymän kanssa on järjestetty neuvottelu 18.9.2020.

Muistutus 4 (allekirjoittaneita 29 kpl)

Muistutus koskien Satava-Kakskerta osayleiskaavaehdotusta (10/2013)

Me allekirjoittaneet Satavan asukkaat kunnioittaen esitämme, että esillä oleva Satava-Kakskerta osayleiskaavaehdotus ensisijaisesti palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Tai nykyiseen kaavaehdotukseen tehdään seuraavat muutokset. Edellisessä kaavaehdotuksessa ollut kaavamerkinnällä AT1 alue, joka koskee Satavan salmen rantaosuutta ja joka nykyisessä ehdotuksessa on merkitty tehokkaammalla merkinnällä AP1, palautetaan kaavamerkintään AT1.

Sen lisäksi odotamme, että kaavoittaja ottaa vahvasti huomioon Kaupunginhallituksen kaavoittajalle antaman toimeksiannon lähtökohdan, että Satavan kaavoituksen tulee toteuttaa ns. saaristokylämäisyyttä. Tämä sama saaristokylämäisyys on myös Tuuli Vesannon Satavasta kaavoituksen tueksi tekemässä luontoselvityksessä, joka samalla, kun se tukee kaupunkihalituksen lähtökohtaa saaristokylämäistä rakentamista, asettaa siihen tiettyjä rajoitteita. Jos kaavoittajan ehdotus Satavan kaavaksi toteutuu nyt ehdotetulla tavalla, ruutukaavalla, linjasuorilla teillä, liiallisella tehokkuudella se tuhoaa Satavan luonnon ja on täysin ristiriidassa kaupunginhallituksen, Tuuli Vesannon ja Satavan asukkaiden pyrkimykseen saaristokylämäisyydestä, sen kaavoituksen ja rakentamisen luonteesta. Satava-Kakskerta on viimeisiä rakentamisen alueita, jossa, kaupunki voi toteuttaa kaavoitusta, jossa kaavoituksen tavoite voisi olla ympäristöön sopiva, luonnon huomioon otettava rakentaminen, ei tehokkuus edellä. Satavan kaavoituksen pitää muodostaa 6-10 kylämäistä rakentamisen väljätköä keskittymää, ei niin kuin nykyinen ehdotus, jossa Satavan itäosa on pelkkää massaa.

Lisäksi painotamme vahvasti sitä, että nyt esillä oleva Satava-Kakskerta kaavaehdotus poikkeaa aivan oleellisesti edellisestä versiosta, ja näin ollen kaavoittajan olisi pitänyt toteuttaa asukaskuuleminen (asukasilta), jolloin sekä kaavoittajan ja asukkaiden näkökohdat olisivat kohdanneet. Näin suurten muutosten osalta asukaskuuleminen pitää toteuttaa nyt, vielä ennen lopullista versiota ja päätöksiä.

Yo. lisäksi me allekirjoittaneet emme halua, että kiinteistöjemme rak. tehokkuutta nostetaan ja näinollen emme myöskään hyväksy sen mukanaan tuomaa kiinteistöveron nousua.

Vastine:

Ks. muistutus 1 (yhteinen vastine muistutuksiin 1, 4, 5, 6, 7, 8 ja 9).

Asukaskuuleminen

Vuorovaikutuksen toteutuminen on varmistettu kaavan valmistelun aikana, ja osallisille on varattu useita tilaisuuksia mielipiteensä ilmaisemiseen. Osayleiskaavaluonnos asetettiin nähtävälle, ja luonnoksesta saatuihin mielipiteisiin laadittiin vastaukset. Osayleiskaavaluonnosta kehitettiin edelleen alustavaksi kaavaehdotukseksi. Syksyllä 2018 järjestettiin kaksi yleisötilaisuutta, toinen Satavan seurantalolla ja toinen Harjattulassa. Alustavasta kaavaehdotuksesta pyydettiin uudet, tarkentavat lausunnot sekä laadittiin internetpohjainen kysely. Kyselyn tuloksista on laadittu yhteenveto. Kiinteistökohtaisiin vastauksiin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet. Lisäksi kaavaehdotus on ollut kahdesti nähtävillä ja jätettyihin muistutuksiin on laadittu vastineet.

Muistutus 5 (allekirjoittaneita 21 kpl)

Muistutus Satava-Kakskerta osayleiskaavaluonnoksesta

Satava-Kaksikerta osayleiskaavaa on valmisteltu vuosia. Saarten asukkaille on pidetty lukuisia tilaisuuksia kaavatyon edetessä. Tilaisuuksissa on ollut aina asukkaita tuvantäydeltä. Viimeinen esittelytilaisuus pidettiin talvella 2019.

Kevään ja kesän aikana kaavaluonnokseen tehtiin mittavia muutoksia. Taajama-alue tuplaantui, aiottu väkimäärä alueelle on kaksinkertaistunut, Satavan itäosan alueita on kutsuttu taajama-alueeksi. Nimitys on muuttunut "ruutukaavaksi"

Näiden suurten radikaalisti maisemaa muuttavien muutosten johdosta olisi ollut tarpeellista pitää kaavatapahtuma asukkaille siitakin syystä, että kyseessä on saarten näkyvin alue.

Kaavaluonnoksessa kerrotaan monissa kohdin kuinka luontoystävällistä ja maisemaa säilyttävää kaavan valmistelutyötä tehdään. Sama asia toistuu keskusteluissa kaavan laatijoiden kanssa. Sitaatit kaavaselistuksesta:

4. Osayleiskaavan tavoitteet

- "Hyvä ympäristö ottamalla huomioon nykyinen asutus, asutushistoria ja saaristomainen asuinympäristö"

- "Satava-Kaksikerran yleiskaavan valmistelun tulee painottua laadullisiin tekijöihin ja suunnittelussa turvata monimuotoinen saarille sopiva asuminen"

6. Vaikutusten arviointi

8) "Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen"

Kaavaluonnoksenviimeinen vaihe näyttää, että asukkaidentavoite kylämäisestä kaavoituksesta on heitetty romukoppaan ja tilalle tavoitellaan 200–300 asuinrakennuksen korttelialuetta ja lähes 800–900 uuden asukkaan asuttamista perin pienelle alueelle. Luonto ja ennen kaikkea maisema ja sen vaaliminen, mikä on ollut asukkaiden suurin tavoite, ei tule toteutumaan. Tällä kaavaluonnoksella Satava-Kaksikerta tulee menettämään sen omimman minkä vuoksi täällä asumme. Näin ei voi menetellä.

"Ruutukaavan" tekeminen Satavaan on merkittävyys Turun imagon kannalta. On kai ensimmäinen kerta Suomen historiassa kun välisaaristoon laajojen merialueiden ympäröimälle pienehkölle saarelle laaditaan "ruutukaava"-alue. Missä vain ovat saaren teollisuus, kaupat, koulut ja muut yhteiskunnan palvelut?

Olemme jälleen Turussa kadottamassa yhden palan vanhaa aitoutta massarakentamisen tieltä. Eivätkö Turun poliitikot ole vieläkaan lukeneet läksyjään?

Ihmetyksen aihetta aiheuttaa myös se millä tavalla yleensä on mahdollista 52 ha:n alueelle toteuttaa osayleiskaavan ihmismäärätavoitteet? Jo nykyinen maanomistus ja maaston kalliisuus estävät sen. Alueen tehokkuus on EA : 0,05. Se tarkoittaa 300 asukasta 10 ha:lle ja asukkaita alueelle on suunniteltu 800. Vapaata maata rakentamiseen tälle alueelle jää muutama hehtaari. Jos tulevaisuudessa ruutukaavalla pakotetaan asukkaita kalliin kiinteistöveron takia myymään maataan se on sitten eri asia.

Me allekirjoittaneet ehdotamme ja toivomme, että saarille suunniteltu 2200 asukasta asutetaisiin tasaisemmin niin satavaan kuin Kaksikertaan. Toki Satavan itäosa voisi rakentua kauniisti rakennetuksi taajamaksi, niin että se hyvin sointuisi saarten kylämäiseen rakentamiseen.

Me Pohjaniityntien, Tupavuorentien, Korkonkujan ja Uudenkyläntien asukkaat vastustamme uutta Satava- Kaksikerta osayleiskaavaa ja vaadimme, että Satavan itäosan AP-1 – alue muutetaan AT-1 – alueeksi.

Oheisessa liitteessä on lista vaatimuksen allekirjoittaneista.

(10 allekirjoitusta)

Ehdotuksia/vaatimuksia Satava-Kaksikerta osayleiskaava luonnoksen Ap/2 alueelle:

Osayleiskaavan viimeinen suurempi muutos AP alueen laajentuminen länteen Uudekyläntielle asti ja laajat metsähakkuut Uudenkylän mailla kevään 2019 aikana vaativat meiltä paikallisilta asukkailta lisää vaatimuksia ja ehdotuksia Satava-Kaksikerta osayleiskaava luonnokseen. Harvennushakkuu alue Tupavuorentien molemmin puolin Korkonkujan tienhaarasta noin 300 m:n matkalla on noin 5 ha suuruinen. Alueelle ei ole istutettu uusia taimia. Alueelle hakkaamalla jätetyt puut ovat vaatimattomia, lukuunottamatta Haarlansalmesta nouseva kallionlaki, jossa kasvaa saaristoluonnon kakkärä mäntyjä. Maaston ja maiseman palautuminen entiselleen tulee kestämään kauan.

Tämä alue on lähes kauttaaltaan kallioista ja maaperältään ohutta. Alueelle on tyypillistä voinrakas topografia. On jyrkkiä kallioseinämiä ja kallio rinteitä, joissa pikkupoikana kiipeilimme ja teimme majoja. Korkonkujalta Tupavuorentielle nousee kalliorinne, jonka laelta on esteetön hieno näkymä Haarlan salmelle ja Hirvensaloon. Lisäksi hakattua aluetta halkoo 40 m leveä kanjoni korkeajännite johtoineen.

Jos haluamme niinkuin toivoisimme pidättäytyä osayleiskaavan yleismääräysten toisen ja neljännen kappaleen ohjeistukseen jossa juuri erinomaisesti todetaan millä tavalla saarten tulisi rakentua meillä ei ole muuta mahdollisuutta kuin ehdottaa, että AP-alue Pohjaniityntien ja korkonkujan länsipuolelta muutetaan hakatun metsän alueelta merkinnällä VL-1 ja loput alueesta merkinnällä AT. Toistan: Jos pidättäydymme saarten kaavoituksen yleismääräyksiin kyseessä olevalla AP-alueelle lisätyllä puolikkaalla on väärä kaavamerkintä.

Perustelut:

- Hakattu metsäalue (n.5 ha) on haastava ellei mahdoton rakentamiseen ja infran tekoon.
- Tupavuorentin pohjoipuolelta erinomainen näköalapaikka Haarlan salmelle.
- Alueella kauniisti hoidettuja pieniä peltoaukeita.
- Rakentamisen mahdollisuus ainoastaan peltojen ja jäljellä olevien metsien vaihtumisalueelle.
- 3-5 vuoden kuluttua hyvä virkistysalue marjastajille ja sienestäjille

(15 allekirjoitusta, joista osa samoja kuin yllä)

Vastine:

Ks. muistutus 1 (yhteinen vastine muistutuksiin 1, 4, 5, 6, 7, 8 ja 9).

Korkonkujan metsäalueen kaavamerkintä

AP-1-aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut ja lähivirkistysalueet. Virkistysalueiden sijainti ja rakentamisen paikat ratkaistaan asemakaavoitusvaiheessa. Asioita, jotka vaikuttavat tarkempaan suunnitteluun, ovat mm. yleiskaavamerkinnöissäkkin mainitut virkistystarpeet, luonnon monimuotoisuusarvot ja maiseman arvot.

Asukaskuuleminen

Ks. muistutus 4.

Muistutus 6

Muistutus Satava-Kaksikerran osayleiskaavaan

Haluaisin tässä esittää muistutukseni Satava-Kaksikerran osayleiskaavaluonnoksesta.

Ehdotan Satavan itäosan ja Höyhtisten AP-1-alueiden muuttamista AT-1-kyläalueiksi. Nämä alueet on nykyisissä suunnitelmissa merkitty asemakaavoitettavaksi. Perustelen ehdotusta Satavan alueen saaristomaisuuden ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämisellä sekä liikenteen tuomien ympäristöhaittojen vähentämisellä.

Asutusta olisi hyvä jakaa tasapuolisesti saarten kesken, jotta myös Satavan alueen saaristomainen rakenne säilyisi. Tähän maisemaan ei sovi tiheä rakentaminen. Esimerkiksi Satavan itäosaan on suunniteltu noin 200 uutta asuntoa, mikä vääjäämättä johtaa liian tiheään rakentamiseen. Tätä on hyvin vaikeaa toteuttaa yhdessä saaristomaisuuden säilyttämisen kanssa. Satavassa on maisemallisesti korvaamattoman arvokkaita saaristomaisia metsä- sekä peltoalueita. Peltoalueilla on saaristomaisemalle tyypillisiä puusaarekkeita, joilla kasvaa vanhoja katajia ja mäntyjä. Nämä puut on helposti kaadettu ja menetettyjen puiden arvo on rahassa korvaamaton. Vastaavien puiden kasvaminen kestää useita kymmeniä ellei satoja vuosia. Viheralueita on AP-1-alueille merkitty liian vähän, jos saariston ainutlaatuisuus ja luonnon monimuotoisuus halutaan säilyttää. Esimerkiksi Hirvensalo on menettänyt saaristomaisen erityislaatuisuutensa juuri uudisrakentamisen kautta: luonnon omaa puustoa on kaadettu, maastoa muokattu ja tilalle istutettu vierasta puulajistoa, joka ei sovi saaristomaiseen maisemaan. Tämän johdosta maisema on muuttunut hyvin lähiömäiseksi (vrt. Haarla). Hirvensalon saaristomaisuuden menetyksen myötä olisi hyvin tärkeää säilyttää Satava-Kaksikerta saaristomaisena.

Suunnittelussa pitäisi ottaa huomioon se, että Kaksikerrantiellä on jo nyt liikaa yksityisautoliikennettä ja bussit kulkevat hyvin harvoin (asukkaat eivät käytä niitä juurikaan). Jos asukasmäärää kasvatetaan noin 3600 asukkaan yhdyskuntaan vuonna 2050, se merkitsee yksityisautoliikenteen kasvua Kaksikerrantiellä ja sen myötä liikenteen ilmastovaikutusten kasvua. Ruuhkat lisääntyvät entisestään myös Hirvensalossa. Nykyään meri nousee usein melkein Kaksikerrantielle saakka, joten sitä pitäisi tulevaisuudessa korottaa. Liikenteen kasvu (meluhaitat ovat jo nykyisellään merkittävät) taas puolestaan vähentää saaristomaisuutta ja saariston vetovoimaa luonnonmukaisena elinympäristönä.

Vastine:

AP-1- ja AT-1-alueiden osalta ks. muistutus 1 (yhteinen vastine muistutuksiin 1, 4, 5, 6, 7, 8 ja 9).

Höyhtisiin ei ole osayleiskaavassa osoitettu AP-1-aluetta. Kaikki osayleiskaavan AP-1-alueet sijaitsevat Satavan itäosissa.

Liikenteen, ilmastovaikutusten ja tulvariskien osalta ks. muistutus 7.

Muistutus 7

Muistutus Satava-Kaksikerran osayleiskaavaan

Viittaan aiempaan viestiini 3.4.2017 (Luonnoksesta 2017 annetut mielipiteet ja vastineet, No. 46), missä tarkastelin ilmastomuutoksen vaikutuksia kaavoitukseen. Tilanne on muuttunut selvästi huonompaan suuntaan kolmen vuoden aikana, sillä kasvihuonekaasujen määrä ilmakehässä on jatkanut kasvuaan johtuen sekä ihmisten toiminnasta (väestöräjähdyks, energian

kulutuksen kasvu, karjatalouden metaanipäästöt) että ilmaston muuttumisen aiheuttamista liitännäisilmiöistä (mm. laajat metsäpalot Australiassa). Kansainväliset ilmastokokoukset epäonnistuvat kerta toistensa jälkeen, joten on varauduttava suuriin ennakoimattomiin muutoksiin seuraavien vuosikymmenten aikana (mm. meren pinnan ennakoitua nopeampi nousu). Saattaa olla, että saarille rakentaminen muuttuu epäsuosituksi (ehkä mahdottomaksi) tai se jopa kielletään vuosisadan puolen välin tienoilla. Näin ollen asutusta pitäisi pyrkiä jo nyt sijoittamaan sisämaahan pois saaristosta.

Kaavaehdotuksessa on seuraava valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite:

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

Tämä on hyvä kirjaus. On kuitenkin otettava huomioon, että tulvavaara-alueet kasvavat merenpinnan noustessa. Kiinnittäisin myös huomiota kohtaan

"Osayleiskaavalla varaudutaan noin 3600 asukkaan yhdyskuntaan vuonna 2050, mikä merkitsee varautumista korkeintaan 2200 uutta asukasta varten."

Vuosi 2050 on niin kaukana, että on vaikeaa ennustaa ilmaston tilannetta silloin. Ehkä olisi parempi luopua 3600 asukkaan määrästä, sillä näin kirjattuna se saattaa ohjata liialliseen rakentamiseen eli 'varautumisesta' tuleekin tavoite, johon tulee pyrkiä. Toisaalta virke "Kaavoitustilannetta ja mitoitusta tarkastetaan yhteiskunnan kehityksen pohjalta hyvissä ajoin ennen vuotta 2035" voisi tarkoittaa sitä, että asukasmäärää voitaisiin tuolloin tarvittaessa pienentää?

Erityisesti asemakaavoitettavat AP-1 alueet aiheuttavat huolta, koska kalliin infran rakentamisen kannattavuus vaatii tietyn asukasmäärän ja näistä alueista tulee liian tiheästi asuttuja 'lähiöitä' (vrt. Haarla). On vaikeaa nähdä kuinka 'saaristomaisuus' säilytetään näillä alueilla. Voi hyvinkin mennä kymmenkunta vuotta ennen kuin AP-1 alueiden rakentaminen alkaa ja tällöin niille suunniteltu asukasmäärä voi jo olla liian suuri johtuen saariston vetovoiman heikkenemisestä. Turun väkiluku kasvaa jonkin aikaa ja kääntyy sitten laskuun, koska syntyvyys vähenee. Ehkä saarille muuttavat tulevaisuudessa vain ne, jotka tiedostavat ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit. He myös rakentavat talot omakustanteisesti kuten aiemminkin, joten kaupungin ei tarvitse rakentaa kallista infraa. On jo nyt vaikeaa perustella ELY-keskukselle infran puuttumattomuutta, kun kuitenkin on suunnitteilla asemakaavoitus kymmenen vuoden sisällä. Jos AP-1 alueet olisivat kyläalueita, niiden rakentaminen voitaisiin aloittaa nopeammin. Myös asukasluku jäisi pienemmäksi. Tämä olisi myös parempi vaihtoehto maanomistajille ja kohtelisi heitä tasapuolisemmin.

Lopuksi huomauttaisin vielä kaavoituksen ilmastovaikutuksesta: mitä kauempana keskustasta, työ- tai opiskelupaikoista asutaan, sitä suurempi on liikenteen ilmastovaikutus. Ilmastonmuutoksen torjunnan kannalta asutus kannattaisi sijoittaa lähelle keskustaa ja mieluiten kerrostaloihin.

Ehdotan siis seuraavaa:

Muutetaan Satavan itäosan ja Höyhtisten AP-1 alueet AT-1 kyläalueiksi ja pienennetään 3600 asukkaan määrää tätä muutosta vastaavaksi.

Vastine:

Liikenne, ilmastovaikutukset ja tulvariskit

Meritulvavaara-alueet on määritelty ELY-keskuksen meritulva-aineistoista yleistämällä. Harvinaiset tulvat muuttuvat ilmastonmuutoksen myötä todennäköisemmiksi, joten aluerajaus on ulotettu tämänhetkisen erittäin harvinaisen kerran 1000 vuodessa todennäköisyydellä tapahtuvan tulvan alueelle. Merkintä on siis suunniteltu kattamaan myös ilmastonmuutoksen vaikutukset.

Satava-Kakskerta ei ole liikenteen ilmastovaikutusten kannalta ihanteellinen paikka uusille asuinalueille, mutta toisaalta niiden sijoittelussa on otettu huomioon kaupungin muita tavoitteita. Näitä ovat mm. Turku 2029 -kaupunkistrategiassa mainitut monipuoliset ja vetovoimaiset asumisvaihtoehdot sekä kaupunkirakenteen painopisteen laajentaminen kaupunkirakenteen kehittymisen myötä kohti merta.

Satava-Kakskerran alue on valtaosin autovyöhykettä ja liikkuminen perustuu enemmän yksityisautoiluun kuin Turussa keskimäärin. Henkilöliikennetutkimuksen 2016 tulosten mukaan tämänkaltaisilla alueilla tehtiin lähes 40 % enemmän henkilöautomatkoja kuin Turussa keskimäärin. 2200 uuden vakituisen asukkaan voidaan arvioida aiheuttavan noin 4000 henkilöautomatkaa vuorokaudessa.

AP-1- ja AT-1-alueiden osalta ks. muistutus 1 (yhteinen vastine muistutuksiin 1, 4, 5, 6, 7, 8 ja 9).

Höyttisiin ei ole osoitettu AP-1-aluetta. Kaikki osayleiskaavan AP-1-alueet sijaitsevat Satavan itäosissa.

Muistutus 8

Muistutus ehdotuksesta Satava-Kakskerta -osayleiskaavaksi

Muistutus koskee ehdotusta siltä osin kuin se nyt koskee pientalovaltaisen asuinalueen laajentamista Satavassa länteen Uuteenkylään päin.

Ehdotus tulee saattaa ennalleen tai pientalovaltaisen asuinalueen laajennus tulee toteuttaa pienempänä ja siten, että koko Uudenkylän kylämiljöö erotetaan pientalovaltaisesta asuinalueesta ja määritellään kyläalueeksi. Pientalovaltainen alue voisi ulottua enintään Uudenkylänrinteen itäpään tasalle.

Perustelut:

Tarkoituksena on rakentaa saaristomainen asuinalue. Tämä on jo lähtökohtaisesti mahdollista, jos alueelle tulee katuverkosto ja asuinkorttelit. Lopputulos on silloin yhtä ikävä kuin Hirvensalossa, josta asukkaat etsiyvät pois. Kaiken rakentamisen tulisi saaristossa perustua harvaan kylämäiseen rakentamiseen. Satavan saarella tämä vaatimus on vielä korostetumpi, koska edetään kaupungista kauemmas saariston suuntaan.

Uudenkylän kokonaisuus tulee säilyttää. Sen kaksi keskeistä vanhaa rakennusaluetta pihapiireineen ovat Marialan tila (853-517-1-189), joka on kylän kantatila sekä Suomelan tila (853-517-1-175). Nämä kaksi kokonaisuutta muodostavat Uudenkylän vanhan rungon, jota ei muun muassa kulttuurihistoriallisista syistä tule pilata ulottamalla asemakaava-alue kylän alueelle. Marialan päärakennus ulkorakennuksineen ja pihapiireineen on nyt ehdotettu kuuluvaksi ruutukaava-alueeseen. Samaan aikaan sitä kuitenkin esitetään suojeltavaksi rakennusympäristöksi. Marialan itäpuolella on peltoaukea, joka erottamattomasti kuuluu kylän kulttuurimaisemaan. Nämä alueet tulisi erottaa ruutukaava-alueesta ja määritellä kyläalueeksi.

Alue on myös historiallista tiilenpolttoaluetta, jossa jääneitä vanhasta elinkeinosta voidaan vastakin löytää. Kylän luontoarvot ovat myös suuret, koska alue on säilynyt avarana maalaismaisemana metsien ja peltojen vuorotellessa. Linnuista alueella tavataan muun muassa eri tikkalajeja (käpy-, pikku- ja harmaapäätikka sekä palokärki) sekä pöllöjä (useita lehtopöllöviirejä, sarvipöllö).

Uttakylää tulisi käsitellä kokonaisuutena, jossa myös kantatila Marialaa suojattaisiin ruutu-kaava-alueelta riittävin suojavyöhykkein.

Mikäli ehdotusta ei voida katsoa muutettavan edellä olevan mukaisesti, pyydän, että omistamani tila Mariala myös vapautettaisiin suojelukohteena olemisesta, koska asemakaava-alueella sitä ei kannata suojella.

Vastine:

AP-1-alueen laajennuksen osalta ks. vastine 1 (yhteinen vastine muistutuksiin 1, 4, 5, 6, 7, 8 ja 9).

Osayleiskaava-alueella on runsaasti viitteitä tiilenvalmistuksesta. Muistutuksessa ei tarkemmin yksilöidä havaintoja mahdollisista muinaisjäänöksistä. Säilytettävien kohteiden merkinnät perustuvat museoviranomaiselta saatuihin tietoihin. Muinaisjäänösrekisteriin on merkitty Uudenkylän alueelta yksi muinaisjäänöskohde. Kyseessä on AT-1-alueella, Kesälän kiinteistöllä sijaitseva tiilenpolttouuni, joka on suojeltu osayleiskaavassa. Muinaisjäänösrekisteriin ei ole merkitty muita arkeologisia kohteita Uudenkylän alueelta. Mikäli museoviranomainen toteaa alueelta uusia kiinteitä muinaisjäänöskohteita, ne on kaavasta riippumatta automaattisesti rauhoitettu muinaismuistolailalla. Havainnoista kannattaakin olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon.

Marialan kiinteistön vanha päärakennus on merkitty suojelukohteeksi (sr) numerolla 35. Rakennus sijaitsee korttelialueella AP-1, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Osayleiskaava ohjaa tulevaa asemakaavoitusta, joten osayleiskaavassa annetut määräykset ovat oleellisia lähtökohtia asemakaavaa laadittaessa. Arvokohteiden selvittäminen ja niiden määrittely kuuluu kiinteänä osana tarkempaa suunnittelua varten tehtävään yleiskaavoitukseen. Alueen mahdollinen asemakaavoitus ei siis ole peruste poistaa osayleiskaavan suojelumerkintöjä. Asemakaavaa laadittaessa osayleiskaavamääräysten ja esimerkiksi suojelutarpeiden ajankäytösäilytystä tarkastellaan uudelleen.

Muistutus 9

[Nimi poistettu] Tässä heii. Haluan tehdä oikaisuvaatimuksen Satava kaksikerta Osayleiskaavaan osaltani se koskee tilan rek.no 853-517-1- 194 Uudenkylän kylässä .alue on merkitty ap 1 alueeksi joka tuli tietooni täytenä yllätyksenä . Haluan että alue palautetaan kyläalueeksi edellisen suunnitelman mukaiseksi.

Vastine:

AP-1-alueen laajennuksen osalta ks. vastine 1 (yhteinen vastine muistutuksiin 1, 4, 5, 6, 7, 8 ja 9).

Muistutus 10

Viite: Satava-Kaksikerta osayleiskaavaehdotus

Asia: Muistutus

Muistutuksen tekijä: [Nimi poistettu] perikunnan puolesta [nimi poistettu]

Kiinteistö:

853-418-1-114 Tapiola
853-418-1-115 Peltola
853-418-1-116 Helminpelto
853-418-1-118 Laurinmäki

AP-1 asuntoalueet on kaavamääräyksen perusteella asemakaavoitettava. Katsomme, että ehdoton kaavamääräys saattaa viivästyttää osa-alueiden kehittämistä ja tästä syystä olisi kohotuullisempaa, että kaavamääräyksessä todettaisiin "Alue on tarkoitettu ensisijaisesti asemakaavoitettavaksi ..."

Vastine:

AP-1-alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi, mutta olemassa olevilla rakennuspaikoilla voidaan sallia vähäinen lisärakentaminen tai olemassa olevien asuinrakennusten korvaaminen uusilla. Tällaisten hankkeiden mahdollisuus tutkitaan lupamenettelyssä.

Muistutus 11 (allekirjoittaneita 2 kpl)

Satava kaksikerta kaava

Hienoa että kaavoitus etenenee ja toivottavasti saadaan prosessi maaliin. Kiinteistöillemme pohjakallio sekä Björbacka toivotaan lisää rakennuspaikkoja mahdollisuuksien mukaan maksimaalisesti.

Vastine:

Tilat Pohjakallio ja Björkbacka ovat kokonaan AP-1-alueella. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen ratkaistaan myöhemmin asemakaavoituksella.

Muistutus 12 (allekirjoittaneita 2 kpl)

MUISTUTUS KOSKIEN SATAVA-KAKSKERRAN OSAYLEISKAAVAA

Turun kaupungin Nikkilän kylän tilan Pikinokka 1:29 omistajina ilmoitamme vastustavamme osayleiskaavan tilaamme vaikuttavia kaavamerkintöjä seuraavalta osin:

Kaavan historia huomioon ottaen olemme tehneet sitä koskevia muistutuksia jo useamman kerran. Olemme kiitollisia, että osa niistä on jo otettu huomioon. Uudistamme kuitenkin kaiken aikaisemmin esittämämme siltä varalta, että taas jokin vastustamistamme merkinnöistä palaisi ehdotukseen. Nyt on kuitenkin vielä jäljellä varaus kevyenliikenteen väylälle, joka tien linjaa seuratessaan tonttimme koko ja sijainti huomioon ottaen tekee tontin asuinkelvottomaksi.

Tilamme on kooltaan pieni (0,39 ha) ja lisäksi tie jakaa sen kahteen osaan. Siitä on luovutettu maata linja-autopysäkkiä varten vuonna 1976 n. 100 m². Lunastus vei pysäköintipaikkamme, joka oli ns. puutarhan puolella. Samppaantien levennykseen lunastettiin tietomituksella vuonna 1993 610 m². Tämä levennys vei osan pihaamme liikenteen haitoilta suojaavasta metsiköstä. Yhteiskunta on ottanut käyttöönsä jo huomattavan osan (liki 20%) pienestä tilastamme.

Mikäli esitetty kevyenliikenteen väylä toteutettaisiin kaavaan merkityllä tavalla, se tuhoaisi loma-asuntotontin: väylä jättäisi alleen jäljellä olevan pienen metsälön, joka erottaa piha-alueen ja rakennuksen liikenteestä, ja pienentäisi piha-alueen olemattomaksi. Kesämökkiluonteesta ei jäisi enää mitään jäljelle. Pihaa ei olisi enää myöskään asuintontin tarpeisiin.

Kuten kartasta on helposti nähtävissä, tilamme on kevyenliikenteen väylän rakentamisen osalta ehdottomasti koko reitin kaikkein ahtaimmassa paikassa. Meri tulee rakennuspaikamme osalta miltei kiinni tiehen. Mikäli rakennuksen ja tien väliin rakennetaan väylä, se tulee niin kiinni rakennuksiimme ja pihaan, että tila tulee kaikkeen asumiseen, mutta erityisesti loma-asumiseen kelpaamattomaksi. Samalla tilan arvo laskee olemattomaksi. Mikäli väylä kulkisi luonnoksessa merkitysti, se veisi mukanaan myös useamman muun tilan rantasaunat.

Kevyenliikenteen väylä on mahdollista siirtää kulkemaan joko kokonaan tai tilamme kohdalla tien toiselle puolelle, jolloin se ei tuhoa pihaamme. Mikäli halutaan, väylä voidaan käsittääksemme siirtää myös kulkemaan kokonaan rakenteen sisälle, kuten esim. Hirvensalon puolella on tehty.

Varaus oli aiemmassa kaavaluonnoksessa jätetty paikoilleen maininnalla, että se ei ota kantaa väylän tarkkaan sijaintiin. Epämääräisyydessään merkintä jättää koko asian auki, mikä ei ole hyväksyttävää.

Edellä olevaan perustuen vaadimme, että mainitsemamme kevyenliikenteen väylän varaus tulee poistaa tilamme käyttöön kohtuuttomasti vaikuttavana ja siten lainvastaisena tai määrittää sille linjaus, joka ei tuhoa tonttiamme.

Asialla on meille valtava merkitys. Tila on ollut ensimmäisiä rakennettuja tässä taajamassa. Olemme asuneet/käyttäneet vapaa-ajan asuntona tilaa kohta 70 vuotta. Kevyenliikenteen väylä hävittäisi tilan faktisesti. Mikäli muistutustamme ei oteta huomioon, tulemme valittamaan kaavamerkinnästä kaikkiin oikeusasteisiin, kunnes kohtuuttomuus ja lainvastaisuus tullaan otamaan huomioon.

Osoite, johon kaavaa koskevat ilmoitukset ja kannanotot voi toimittaa: [nimi ja osoite poistettu]. Lisäksi pyydämme, että samaan osoitteeseen lähetetään tieto yleiskaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä (MRA 94 § 2. mom.)

Vastine:

Samppaantien rinnalle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen kävely- ja pyöräilyreitti. Samppaantie on paikoitellen hyvin kapea eikä nykyisinkään aina takaa turvallista liikkumista kävelen tai pyörällä. Liikenneturvallisuuden parantaminen on entistä tärkeämpää tulevaisuudessa, kun Satavan asukasmäärä ja liikkumisen tarpeet lisääntyvät. Tästä syystä sijainniltaan ohjeellinen kävely- ja pyöräilyreitti on perusteltua osoittaa osayleiskaavassa.

Reitin tarkemmassa suunnittelussa otetaan kantaa esimerkiksi siihen, kummalle puolelle nykyistä tietä kävely- ja pyöräilyreitti rakennetaan. Kyseessä ei ole lähivuosina toteutettava hanke, vaan varaus tehdään tulevaisuuden tarpeita varten.

Muistutus 13

Muistutus Satava-Kakskerta osayleiskaavaehdotukseen.

Vielä vuonna 2017 Nikkilän länsitalon ranta (.853-479-1-247) oli osayleiskaavaehdotuksessa merkitty merkinnällä LV, mutta yllätyksekseni huomasin vuonna 2019, että merkintä LV olikin muuttunut merkinnäksi M-1. Kun tiedustelin Olavi Aholta, miksi näin on tapahtunut, hän ilmoitti

sen johtuneen naapurikiinteistön, Pikinokan (.853-479-1-29), tekemän muistutuksen johdosta. Nyt kun tuli mahdollisuus tehdä vielä asiasta muistutus, kaivoin esiin Pikinokan omistajien, [nimi poistettu], muistutuksen. Pöyristyin, koska se oli täynnä valheita.

Vaadin ehdottomasti, että osayleiskaavassa oleva merkintä, M -1, muutetaan merkinnäksi LV-2. Tarkoituksena ei ole tehdä kaupallista rantaa, vaan se on tarkoitettu omille veneille. Koska perheeseemme kuuluu kymmenen lasta, en haluaisi olla tilivelvollinen [nimi poistettu] siitä, kenen veneitä siellä kulloinkin on. Näin ehkä kävisi, jos rannalle annettaisiin merkintä LV-4.

Kyseinen ranta on ainoa mahdollisuus Nikkilän länsitalon säilyttää veneitä ja päästä merelle.

Seuraavaksi oion muutaman [nimi poistettu] muistutuksessa olevan virheen:

1. [Nimi poistettu] kirjoittaa: "Naapuritilan asuinrakennukset ovat useamman kilometrin päässä rannasta..."

Totuus: Ikävä kyllä, niin iso tila Nikkilän Länsitalo ei enää ole, vaan matkaa asuinrakennukselta rantaan tulee runsaat 200metriä. Välissä on ainoastaan Länsitalon omistama pelto.

2. [Nimi poistettu] kirjoittaa: "(Länsitalon) ...tilalla on jo olemassa oleva laituri ns. Nikkilän yhteisrannassa."

Totuus: Mitään laituria tai laituripaikkaa ei länsitalolla Nikkilän yhteisrannassa ole.

3. [Nimi poistettu] kirjoittaa: "Vastustimme laiturin rakentamista, erityisesti sen sijoittamista rajaamme kiinni."

Totuus: Laituri ei ole rajassa kiinni, vaan laiturin etäisyys rajasta on yli kymmenen metriä. Laiturin ja rannan välissä kulkeva paineviemäri varmistaa sen, ettei aluetta voida ruopata eikä paaluttaa. Lisäksi rajalla on vesakkoa ja kaislikkoa, joka estää näkyvyyden Pikinokan rannalta Länsitalon rantaan.

4. [Nimi poistettu] kirjoittaa: "(länsitalon) ...rantaa on yritetty paaluttaa siinä kuitenkaan onnistumatta. Siirretyn maan määrä ja kivilohkareiden koko huomioon ottaen ympäristöviranomaiset määräisivät omistajan ennallistamaan alueen. Sitä ei ole kuitenkaan koskaan tapahtunut."

Totuus: Tosiaan yritin paaluttaa rannan ja yhteisen vesialueen rajaa, mutta koska kallio oli liian lähellä, paalut eivät pitäneet, vaan rannanpuoleinen maanpaine siirsi paalut, kauniissa rivissä, kolme metriä yhteisen vesialueen puolelle. Ennen kuin ehdin korjamaan tapahtuneen, olivat Vähätalot jo ilmoittaneet asiasta ELY-keskukseen. ELY-keskus siirsi asian Turun kaupungin rakennusvalvonnalle, jossa tehtävää hoiti rakennustarkastaja Harri Salo. Kaupungin mittamiehet kävivät merkitsemässä rannan ja yhteisen vesialueen rajan. Harri Salo kävi antamassa ohjeet, miten ranta tulee saattaa ennalleen. Ruoppaaja poisti paalut ja kuormasi veteen valuneen maan traktoreiden peräkärriihin, jonka siirsimme pois rannasta. Rakennustarkastaja Harri Salo Kävi tarkastamassa, että ranta oli saatettu ennalleen ja oli tyytyväinen näkemäänsä. Siirretyn maan määrä ja kivilohkareiden koko ei liity mitenkään ennallistamismääräykseen.

5. [Nimi poistettu] kirjoittaa: "(vesijätöstä) ...josta saimme lunastaa vain pienen, tilaamme vastaavan osan."

Totuus: Lain mukaan vesijätön voi lunastaa sellainen tila, jonka alueeseen se rajoittuu. Vesijätön lunastusta pitää hakea maanmittaustoimistolta. Minä hain lunastusta ja näin maanmittaustoimisto asian käsitteli. Syy, että Pikinokan tila sai tämän siivun, oli se, että he olivat rakentaneet ulkorakennuksen ja huvimajan yhteiselle vesialueelle. Tämän myötä rakennusten alainen siivu siirtyi Pikinokan tilaan.

6. [Nimi poistettu] kirjoittaa: "Tärkein syy vastustaa laituria oli kuitenkin pelko siitä, että laituriavaus on mahdollisesti alku kaupalliselle satamalle tai rantaoikeuksille tilan maista mahdollisesti lohkottaville tonteille."

Totuus: Jos tämä on tärkein syy, niin Pikinokan väki voi olla huoletta; kyseiselle rannalle ei tule ravintolaa eikä polttoaineenjakelua ja jos Länsitalon tilasta lohkotaan tontteja, niin isoäitini [nimi poistettu] aikanaan osoitti niille rannan, joka sijaitsee parinsadan metrin päässä Nikkilän Länsitalon rannasta. Länsitalon väellä ei tähän rantaan ole asiaa, sillä emme ole kuulemma osallistuneet laiturin rakennuskustannuksiin.

7. [Nimi poistettu] kirjoittaa: "...rantaviivan muodosta johtuen vesijättömaalta tapahtuva liikennöinti tapahtuisi suoraan ns. Rantavetemme läpi."

Totuus: Liikennöinti ei tapahdu rantaveden läpi. Koska kyseessä on lahti, niin jos vedetään rannasta rajaa pitkin suora merelle, leikkaa se jossain vaiheessa kulkuväylän suuntaisen suoran.

Jo vuosikausia sitten, kun kuljin ko. Länsitalon rannalla, tunsin nenässä selvän lietteenhajun. Ajattelin, että se tulee esim. lahoavista kasveista. Kuitenkin kesällä 2019, kun oli lämmintä ja merivesialhaalla, tuli haju niin voimakkaaksi ja vesi niin ruskeanväriseksi, että kutsuin paikalle Turun kaupungin ympäristönsuojelutoimiston henkilöstöä, jotka ottivat vedestä näytteen. Tulos oli se, että vedessä on niin paljon ulosteperäisiä bakteereita, että vedessä ei missään tapauksessa saa esim. uida. Kun syytä alettiin tutkia, huomattiin, että rannan naapuri, [nimi poistettu], päästää wc -ja muut likavedetpuhdistamattomina putkea pitkin suoraan Länsitalon rantaan. Putkessa on kaksi pientä ns. saostuskaivoa, mutta niitäkään ei tarvitse tyhjentää, sillä kun merivesi on korkealla, menee merivesi kaivoihin ja huuhtelee kaivojen kiinteät aineet mereen. Näin on jatkunut vuosikausia, ehkä ainakin 60 vuotta. Tilannetta ei ole korjattu vielä 10.2.2020 mennessä, useista ympäristönsuojelutoimiston kehotuksista huolimatta. Jätevesiasetuksen mukaan viimeinen päivämäärä kuntoon saattamiselle oli 31.10.2019. Ehkä tässä viemäriässä on syy heidän nihkeään suhtautumiseensa rantaa kohtaan.

[Nimi poistettu] kirjoittaa vetoavasti, miten "Tilamme on ollut omassa rauhassaan kaislikon suojassa liki seitsemänkymmentä vuotta. Iso kaislikkoalue on ollut oivallinen pesimisympäristö vesilinnuille ja kutupaikka kaloille." Heidän suhtautumisensa esimerkiksi jätevesiasiaan ei ole linjassa tämän lausunnon kanssa.

Nikkilän Länsitalo, joka on yhteisen vesialueen toiseksi suurin osakas, tarvitsee rannan ja laiturin veneiden säilytystä ja merelle pääsyä varten ja ehkä myöhemmin, rannan puhdistuttua, myös virkistyskäyttöön.

Maisemallisesti ranta istuu ilman muuta ympäröivään venevalkama-miljööseen. Näkymä Pikinokan puolelle on jo nyt lähes täysi puuston estämä ja rantavedessä on kaislikon muodostama suoja-penger. Kuten jo edellä todettu, rantaan ei tule kaupallista toimintaa, enkä näe miten käyttö voisi olla muuta kuin häiriöltään vähäistä, niin luonnolle kuin naapurustolle.

Vastine:

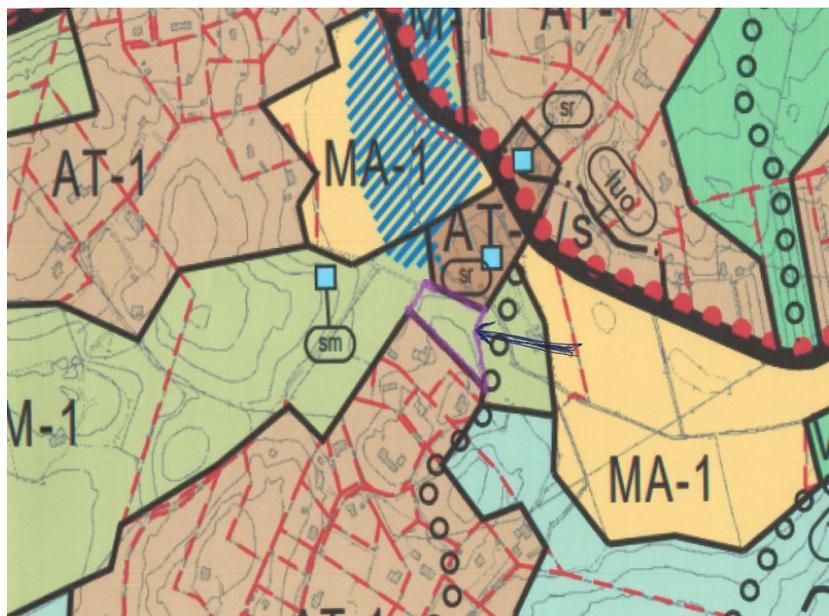
Muistutuksen mukaan tarkoituksena ei ole tehdä kaupallista rantaa, vaan käyttää aluetta omia veneitä varten. Yleiskaavoitus ei katso, että aluetta pitäisi merkitä LV-alueeksi. Mikäli maanomistaja haluaa rakentaa alueelle laiturin, hänen tulee hakea hankkeen edellyttämiä lupia (MRL, vesilaki).

Muistutus 14

Muistutus Satava-Kakskerta osayleiskaavaehdotukseen.

Haluan että AT-1 laajennetaan käsittämään oheisessa kuvassa violetilla värillä ympäröimääni aluetta.

Kiinteistönro. 853-479-1-247.



Vastine:

AT-1-alueen rajausta on perusteltua tarkentaa. Laajennusalueeksi ehdotettu alue sijoittuu kuitenkin aivan kiinni AT-1/s-merkinnällä osoitettuun historialliseen maalaistalomiljööseen. Tämän merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ja uuden rakentamisen välillä on syytä säilyttää rakentamaton puustoinen alue.

Rakentaminen on tarkoituksenmukaista ohjata hieman etäämmälle uudemman asutuksen yhteyteen. AT-1-aluetta laajennetaan sen luoteisreunassa olevalle peltolohkelle, joka on ollut osayleiskaavaehdotuksessa M-1-aluetta.

Toimenpiteet:

- Laajennetaan AT-1-alueen rajausta olemassa olevan asutuksen yhteydessä.

Muistutus 15 (allekirjoittaneita 3 kpl)

Asia Muistutus Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotuksesta

Tila Leppäranta, 853-404-1-37

MUISTUTUS

Muistutuksen antajat ("[nimi poistettu]") vastustavat Leppärantaa koskevaa osayleiskaavan mukaista suojelupäätöstä. Tolvaset pyytävät, ettei kaavasuojelua toteuteta heidän omistamansa tilan rakennuksen osalta.

Suojelupäätöksen sisältöä on kuvailtu oheisessa yleiskaavainsinöörin sähköpostissa (Liite1).

Maankäyttö- ja rakennuslain 39.3 §:n mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. MRL 41.2 §:n mukaan "jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset)."

Leppärännän huvilaa on aloitettu rakentamaan sodan jälkeen 1947 ja se on valmistunut vasta 1950-60 luvulla vanhojen valokuvien tietojen perusteella. Huvila ei ole kenenkään henkilön rakennuttama eikä suunnittelema, vaan rakennettu "hartiapankilla", eikä valitettavasti edusta mitään tyyliisuuntaa. Rakennuksella ei ole sellaista arvoa, että sen suojelu olisi tarpeen kaavamääräyksellä.

Leppärännän molemmilla puolilla on kaksi erittäin hyvin säilynyttä kesähuvilaa, jotka on rakennettu 1920-1930 luvulla ja edustavat hyvin sen aikakauden kesähuviloita. Toisen kesähuvilan kohdalla mainitaan jopa 1800-luvun tapahtumia. Näitä ei kuitenkaan ole ehdotettu suojeltaviksi, vaikka suojeluarvot ovat [nimi poistettu] käsityksen mukaan suuremmat.

Kaavaprosessissa tulee huomioida edellä mainitut MRL:n säännökset. Maanomistajalle ei tule aiheuttaa haittaa, mutta samalla tulee kuitenkin huomioida esimerkiksi kulttuurihistorialliset arvot. Kaavatyo on eri intressien yhteensovittamista, jossa pitää huomioida myös hallinnon yleiset periaatteet kuten tarkoitussidonnaisuuden periaate. Ko. periaate tarkoittaa sitä, että hallinnollisia päätöksiä ja mm. omaisuuden suojan puuttumisia tulee tehdä vähimmän haitan periaatteella. Toisin sanoen, jos esimerkiksi tavoite suojelusta ilman erityistä kaavamääräystä kohtuullisesti toteutuu, ei erityistä määräystä suojelusta tulisi asettaa yksityisille maanomistajille.

[Nimi poistettu] käsityksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain lupajärjestelmä ja muut lain säännökset turvaavat riittävällä tavalla rakennuksen ulkoasua ja muutoksia. MRL 117.4 §:n velvollisuus "*ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet*" ohjaa lupaharkinnassa rakennuksen arvojen säilyttämistä. Samoin MRL 118 § velvoittaa ottamaan aina huomioon rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaalimisen. 118 §:n mukaan "*rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella*". Nämä velvollisuudet koskevat MRL 119 § mukaan aina rakennushankkeeseen ryhtyvää. Myös rakennuksen purkamislupaa koskevat säännökset turvaavat säilymisen tavoitetta.

YHTEENVETO

[Nimi poistettu] käsityksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain säännökset, edellä kuvatusti, ohjaavat riittävällä tavalla rakennuksen arvojen säilymistä. Erillistä kaavaan perustuvaa suojelua ei ole tarpeen asettaa. Myös yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet ohjaavat ratkaisuun, jossa vähimmän haitan periaatteen mukaisesti suojelupäätöstä ei ole tarpeen eikä kohtuullista asettaa yksityiselle maanomistajalle.

LOPUKSI

Haluan, että kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto asiamiehelle prosessiosoitteeseen.

Vastine:

Arvokkaan rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämisen turvaamiseksi kaavassa on tarpeen antaa suojelumääräyksiä. Tällä varmistetaan rakennetun ympäristön arvojen säilyminen rakennustoimenpiteissä sekä muissa muuttuvissa tilanteissa esimerkiksi omistajan vaihtuessa. Leppärannan modernistinen, funktisvaikutteinen huvila on osayleiskaavaa varten tehtyjen inventointien perusteella määritelty rakennushistoriallisesti arvokkaaksi osana alueen huvilakulttuuria, johon kuuluu eri-ikäisiä ja hahmoltaan erilaisia rakennuksia. Järvistensaarella on useita moderneja suojelukohteita. Rakennuksen ikä tai tyyliä ei sellaisenaan kuitenkaan ole peruste määrittäessä kohteen kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennuksen määrittäminen arvokkaaksi ei myöskään edellytä, että rakennus olisi tunnetun suunnittelijan tai rakennuttajan työ tai että kohteen suunnitteluhistoria olisi tiedossa. Kiinteistön omistajalle ei ole mahdollista puolueettomasti määrittellä rakennustensa kulttuurihistoriallista arvoa, mutta omistaja voi antaa arvottamiseen oleellisesti vaikuttavia tietoja.

Leppäranta on merkitty osayleiskaavaan suojeltavana rakennuksena (sr) kohdenumerolla 51. Kohteen säilyttämistä koskee tavanomainen suojelumääräys: "Arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksiin liittyvistä luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto." Kiinteistön omistajalla on velvollisuus ylläpitää, huoltaa ja tarvittaessa korjata rakennustaan riippumatta siitä, onko kyseessä suojelukohde. Lähtökohtana on, että suojeltuja rakennuksia käytetään, kunnostetaan ja ajanmukaistetaan normaaliin tapaan rakennuksen ominaispiirteet huomioiden. Suojelumääräys koskee ainoastaan luvanvaraisia toimenpiteitä. Käytännössä suojelumääräys tarkoittaa, että lupaviranomainen, joka ei ole kulttuurihistorian asiantuntijaviranomainen, pyytää museoviranomaiselta lausunnon, miten suunnitelma mahdollisesti vaikuttaa kohteen arvoihin. Edellä kuvatun perusteella muistutuksessa ei ole esitetty sellaisia syitä, jotka osoittaisivat kaavamääräyksen aiheuttavan omistajalle kohtuutonta haittaa, eikä kohteesta ole esitetty sellaisia tietoja, jotka antaisivat aihetta määrittellä kohteen suojeluarvoa uudelleen.

Muistutus 16

Satava-Kakskerran osayleiskaavaehdotus.

Satava-Kakskerran Yleiskaavaehdotuksessa on omistuksessani oleviin maa-alueisiin koskien selkeästi epäedullisia ja sukumme suunnitelmien vastaisia ehdotuksia. Osayleiskaavaehdotuksessa olevat kaupungin suunnitelmat vaikuttavat merkittävästi sukumme tulevaisuuden kehityssuunnitelmiin ja osayleiskaavaehdotusta tulee muuttaa niiltä osin.

Kuva liitteenä.

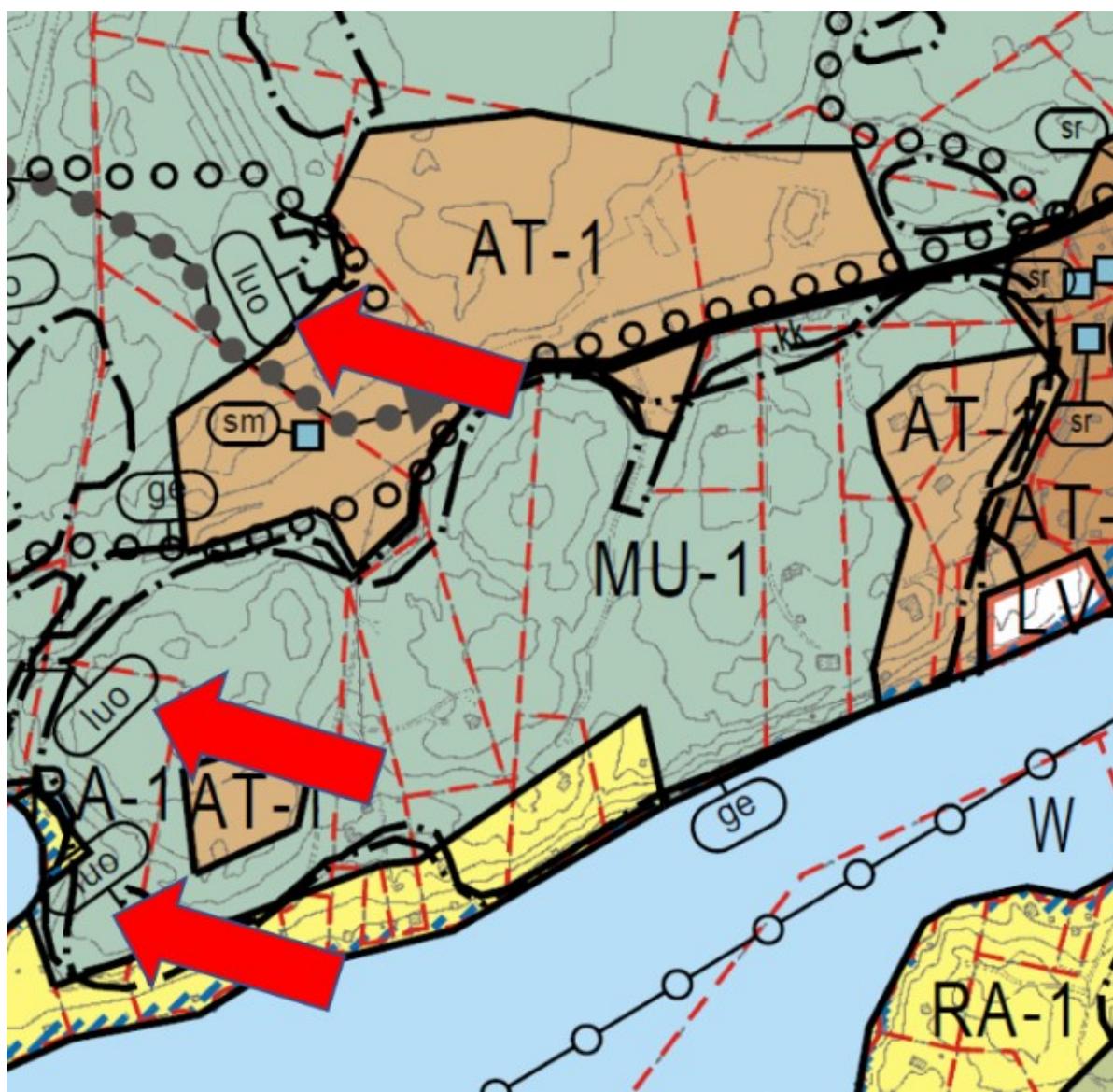
Maa- ja kiinteistöomaisuuteni sijaitsevat Höytinen-Höyttinen alueella ja huomioni kiinnittyvät LUO-merkintöihin. Nämä alueet ovat tonttini parhaita rakennuspaikkoja. Alempi LUO-merkintä

on jo aiemmin karttaan merkityn tiepohjan päällä. Lahdenpohjukkaan tulee säilyttää tiepohjan rakennusoikeus.

Olen säilyttänyt alueita perillisten tulevaisuuden vapaa-ajan käyttöön. Nyt nämä LUO-merkinnät poistavat kaikki mahdollisuudet vapaa-ajan rakentamiselle. Ihmettelen myös suuresti, miten yhdelle tontille on tehty kaksi LUO-merkintää ja esim. viereiselle tontille ei ole tehty yhtään LUO-merkintää (yhdenvertaisuus).

Alueella on vieressä vastaavia paikkoja rakennettu ja yhdenvertaisuus rakentamiselle tulee säilyttää. Lapsillani ja lapsenlapsillani tulee olla mahdollisuus kehittää aluetta, joka on ollut suvussa hyvin pitkään. Lapseni ja lapsenlapseni ovat viettäneet lapsuuden kesät tuolla lahdenpohjukassa sekä käyvät siellä edelleen joka kesä.

Pyydänkin, että oheiseen karttaan punaisilla nuolilla merkityt kolme LUO-merkintää poistetaan, jotta yhdenvertaisuus rakentamiselle säilyy ja maa-alueet säilyvät rakennuskelpoisina.



Vastine:

Luo-merkinnät perustuvat olemassa oleviin luontoarvoihin, jotka eivät jakaudu tasaisesti kaikille kiinteistöille. Luo-merkintöjen perustana ovat tehdyt luontoselvitykset ja Turun kaupungin ympäristönsuojelun maastokäynnit. Höyttisten jyrkänteet alusmetsineen ovat maakuntakaavassakin noteerattu valtakunnallisesti merkittävä kallioalue.

Osayleiskaavassa lähtökohtana on ollut rajata luo-alueet rakennettavien alueiden ulkopuolelle, kun se on ollut mahdollista. Siellä, missä luo-alueita on rakentamiseen osoitettujen alueiden sisällä, luo-merkintöjen tarkoitus on ohjata rakentamisen sijoittumista.

Muistutuksessa mainitun kiinteistön pinta-ala mahdollistaisi kaiken kaikkiaan viisi rakennuspaikkaa mukaan lukien olemassa olevat rakennuspaikat. Rakentamisen lopullinen määrä ja sijoittaminen ratkaistaan erikseen lupamenettelyssä suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta. Mahdolliset uudet rakennuspaikat mahtuvat hyvin luo-alueiden ulkopuolelle.

Luo-merkintä ei poista olemassa olevia tierasitteita.

Muistutus 17

Muistutus Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotukseen

Suunnittelun pohjana on ollut useita yleisperiaatteita, joista on kuitenkin poikettu syystä tai toisesta. Tällaisia yleisperiaatteita ovat mm. seuraavat linjaukset:

- Kaupunginhallituksen periaatelinjaus on säilyttää alueen saaristomainen erityisluonne.
- Uudet rakennukset tulee sijoittaa jo olemassa olevien yhteyteen ja tieyhteyden varrelle
- Rakentaminen ei saa vaikuttaa suuresti alueen maisemaan mereltä katsottuna
- Haja-asutusta tulee kehittää eheytävästi
- Viherverkosto tulee säilyttää
- AT-1 lähtökohtana on, että niitä osoitetaan sinne missä asutuskeskittymiä jo on
- Rakentamista ei pidä sijoittaa kallioiden lakialueille eikä ylärinteille

1. Vesikarin AT-1 alue Pirunvuorella, suurelta osin kalliojyrkänten lakialueella, sotii kaikkia näitä edellä mainittuja yleisperiaatteita vastaan. Koko kallioalue on osoitettu suojelualueeksi, jonka keskelle ilman minkäänlaisia tieyhteyksiä on ilmestynyt alkuperäisestä suunnitelmasta poiketen AT-1-alue. Alue on Turun ainoa täysin rakentamaton ja valtakunnallisesti arvokas kallioalue, jonka huipulla on sijainnut aikoinaan kolmiomittaustorni. Paikalle ei ole tietä. Näköalat kalliolta ovat upeat Kivelänperänlahdelle, Airistolle ja Vapparnille. Tien raivaus alueelle, metsän kaataminen ja kalliorinteeseen sekä sen laelle suunnitellut rakennukset tulevat näky-mään myös kaukaa mereltä ja Kivelänperän loma-asutusalueelta. Alue on luonnon monimuo-toisuuden ja koskemattomuuden kannalta tärkeä alue, jota myös geokätköilyä harrastavat käyttävät. AT-1 alue tulee poistaa Pirunvuoren alueelta ja muuttaa se aikaisemman suunnitel-man mukaiseksi virkistysalueeksi MU-1, jota myös peltoalueelle rakennettavat kiinteistöt voi-vat käyttää. Kallion lakialueelle ja ylärinteille ei pidä osoittaa AT-1-alueita.

2. Höyttisten kylän peltojen kaavoittaminen AT-1-alueiksi ei liioin vastaa yleisperiaatetta, jonka mukaan rakentamista suunnitellaan jo olemassa olevan rakennuskannan täydentämiseen. Alue on täysin rakentamatonta. Uusimmassa kaavaehdotuksessa on AT-1-aluetta jonkin ver-ran supistettu läheltä lomakiinteistöjä. Tämä ei kuitenkaan poista hulevesiongelmaa, joka täy-tyy ottaa huomioon aluetta kehitettäessä. Alenevan maaston takia hulevedet kulkeutuvat lä-hes kylästä asti laskuojaa pitkin Kivelänperän lahteen pilaamaan lahden jo ennestään rehe-voitynyttä vettä. Rakentaminen tunnetusti lisää hulevesien määrää. Typpi ja fosforipäästöjen

lisäksi hulevesien mukana kulkeutuu tupakantumpit, muovijätteet ja muut roskat. Höyttisten kylän mahdollinen lisärakentaminen tulisi tapahtua lähempänä kylää, jolloin hulevesiongelmien ja virkistysalueen yhtenäisyyteen tulisi hakea ratkaisu, joka ei haittaa muita asukkaita.

3. Luonnonsuojelualueita on joiltakin osin merkitty alueille jotka eivät vastaa todellisuutta. Kesäpirtti II 506-1-75 tilalle on merkitty lehto jyrkkään rinteeseen, jossa kasvaa havupuita; kuusia ja mäntyjä. Havupuualue jatkuu pitkälle Koivunotko tilan puolelle. Lehtoalue merkintä täytyy poistaa Kesäpirtti II 506-1-75 kohdalta.

4. RA-1-alueiden, loma-asutusalueiden, kehittämiseen tulisi kiinnittää enemmän huomiota. Tavoitteissa sanotaan, että täydennetään nykyistä loma-asutusta. Säädökset ohjaavat nyt lähes jättisuurten omakotitalojen rakentamiseen, 250 neliötä puolen hehtaarin tonteille ja alle 2000 neliön tonteille 100 neliötä, jos tilalta löytyy edes jonkinlainen asumukseksi osoitettava rakennelma (=rakennuspaikka). Tällainen suurimittakaavainen rantoja tuhoava rakentaminen ei ole kaikkien rantakiinteistöjen omistajien tavoite. Pienimuotoisten vapaa-ajan asuntojen tarvetta on myös olemassa. Tällöin uusien rakennuspaikkojen muodostamisessa tulisi käyttää tapauskohtaista tarkastelua tiloilla, joiden koko ja rakennuspaikkojen määrä on määrätty esimerkiksi aikaisempien säädösten perusteella. Isommilla tonteilla rakennusoikeuden voisi jakaa useammalle rakennukselle. Tällainen menettely takaisi rantamaiseman säilymisen ja useamman perheen lomaviihtopaikan.

Tilan Kesäpirtti II 506-1-75 omistavan [nimi poistettu] perikunnan osakas

Vastine:

Pirunvuoren ja Höyttisten kylän peltojen AT-1-alueiden osalta ks. muistutus 18 (yhteinen vastine muistutuksiin 17, 18, 19, 20 ja 21).

Kesäpirtti II -kiinteistön luo-alueen osalta ks. muistutus 21 (yhteinen vastine muistutuksiin 17 ja 21).

Rakennusoikeuden jakaminen useammalle rakennukselle

Osayleiskaava ei tule olemaan yleiskaava, jonka perusteella voisi suoraan hakea rakennuslupaa. Osayleiskaavan tultua voimaan tullaan alueelle rakentaminen ratkaisemaan pääosin yhä poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisuhakemusten kautta tai alueen yksityiskohtaisemalla kaavoituksella (suoraan rakentamista ohjaava yleiskaava, asemakaava tai ranta-asemakaava). Osayleiskaavassa määritetään rakentamisen enimmäiskerrosalat. Lupahakemusten käsittelyn yhteydessä ratkaistaan rakennuspaikkakohtaisesti rakentamisen määrä. Uusien rakennuspaikkojen muodostamisen rantavyöhykkeelle edellyttää lähtökohtaisesti kantatilaselvitykseen perustuvaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta.

Muistutus 18 (allekirjoittaneita 2 kpl)

Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotus

Muistutus

Turun kaupunkiympäristötoimiala on saanut tehtäväkseen laatia Satava-Kaksikerran osayleiskaavan. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavalle tavoitteet, jotka virkamieskunnan laatima kaavaehdotus hienosti toteuttaa. Tähän ehdotukseen on päädytty laajasti toteutetun osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyjen kautta. Ehdotuksen perusteluissa on kuvattu tavoitteiden toteutuminen. Hyvä hallintotapa on toiminut hyvin tässä prosessissa.

Näitä tavoitteita ovat mm.

- Kaupunginhallituksen periaatelinjaus on säilyttää alueen saaristomainen erityisluonne.
- Uudet rakennukset tulee sijoittaa jo olemassa olevien yhteyteen ja tieyhteyden varrelle
- Rakentaminen ei saa vaikuttaa suuresti alueen maisemaan mereltä katsottuna
- Haja-asutusta tulee kehittää eheyttävästi
- Viherverkosto tulee säilyttää
- AT-1 lähtökohtana on, että niitä osoitetaan sinne missä asutuskeskittymiä jo on

Kuitenkin kaupunkiympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen päätösvaiheessa on tuotu mukaan ja hyväksytty muutoksia toimialan ehdotukseen. Monet näistä ehdotuksista ovat vahvasti ristiriidassa edellä mainittujen tavoitteiden kanssa. Nämä muutokset eivät ole tarkennuksia tai korjauksia, joilla pyrittäisiin asetettujen tavoitteiden parempaan saavuttamiseen, vaan ne palvelevat joitakin muita tarkoituksia. Tässä kohtaa hyvä hallintotapa on kokonaan unohdettu.

MUISTUTUS 1: Höyttisten Vesikarin alueella Pirunvuoren lakialueen ja rinteiden eteläosaan sijoitettu AT-1-alue on poistettava.

Perustelut

1. Alue on vaihemaakuntakaavan vastainen.

Vaihemaakuntakaava määrittelee Pirunkallion alueen virkistysalueeksi.

2. Vaihemaakuntakaava-aineistossa on osoitettu arvokas kallioaluekokonaisuus Höytinen-Höyttinen (kaavaselostus s.5-6), jonka sisälle alue on sijoitettu.

Yleiskaava 2020:n ohjeelliset suojelumerkinnät Yleiskaava 2020:n merkinnät perustuvat sen laatimisaikaan voimassa olleisiin maakuntakaava/seutukaavavarauksiin, jotka ovat kumoutuneet 23.8.2004 vahvistetussa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa, ks. edellä kohta Maakuntakaava. Kohteet ovat tarkentuneet luo-alueiden ja kohteiden inventoinneissa, tehtyjen luontoselvitysten ja maastokäyntien myötä. Kuva 21. Yleiskaava 2020:n mukaiset kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokkaat alueen osat (viivoitetut alueet) sekä suojelualueet (turkoosit alueet). (kaavaselostus s.15)

Nämä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet on merkitty kaavakartalle merkinnällä luo. Arvokkaiden luontokohteiden tausta-aineistona käytetyt selvitykset ja lähdeaineisto on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 3. Kuva 22. Luo-alueet ja kohteet. Yleiskuva kohteiden sijainnista. (kaavaselostus s.16)

3. Alueelle rakentaminen rikkoo maisemallisesti ympärillä olevan alueen ilmettä.

Museokeskuksen ja kaupungin yhteistyönä järjestettiin loppukesällä 2017 aiempia selvityksiä täydentänyt pienten saarten rakennusinventointi, jonka tuloksena suojeltavien rakennusten luetteloon tehtiin joitakin lisäyksiä. Inventointiaineisto on tallennettu museon inventointiportaaliin (MIP). Kuva 23. Maakuntamuseon inventoinnit 2005. (kaavaselostus s.17) Kivelänperänlahden ja Vuohiluodon vanhin, vuosisadan alkupuolella rakennettu loma-asutus on luokiteltu maisemallisesti merkittäväksi.

Rakentaminen sijoittuu maisemarakenteeseen monessa tapauksessa aikakaudelle tyypillisellä tavalla: vanhin asutus vaihettumisvyöhykkeille, rintamamiestalot peltojen laidoilta ja

1950–70-lukujen vapaa-ajan asutus metsäisille rannoille. (kaavaselostus s.17) Myöhemmin 1980–2000-luvulla rakentaminen ohjeistuksen puuttuessa ryöstäytyi käsistä ja miljööttyypit olivat vaarassa rikkoutua.

Maakuntakaavan rakennussuojelukohteet ja arvokkaat maisema-alueet Turun saarilla (Kuva 28. Turun kaupunkiseudun maakuntakaava, Varsinais-Suomen liitto 4.11.2002). (kaavaselostus s.19)

4. Alueen sijoittaminen on alueellisen suunnittelutarveratkaisun periaatteiden vastainen.

Kaavaselostuksessa on todettu sivulla 29:

Haja-asutuksen ohjaaminen

Alueellinen suunnittelutarveratkaisu on uusi menettely, jonka käyttäminen mahdollistetaan merkitsemällä rakentamiseen soveltuvia haja-asutusluonteisia alueita kyläalueiksi (AT-1). Se perustuu maankäyttö- ja rakennuslain muutoksiin, jotka tulivat voimaan 1.5.2017. Lain 137a §:ssä on annettu mahdollisuus tehdä alueellinen suunnittelutarveratkaisu alueelle, joka on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Aiemmin alueelliset suunnitelmat tuli tehdä pelkästään asemakaavoina. Alueellinen suunnittelutarveratkaisu ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Lisäksi suunnittelutarveratkaisun myöntäminen edellyttää, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. s. 29

5. Pieni AT-1-alue yksikseen keskellä MU-1-aluetta ei voi olla AT-1-alue.

Kaavaselostuksen sivulla 30 on määritelty AT-1-alue: Olemassa oleva asutuskeskittymä tai sellaiseksi soveltuva alue. Alue on tarkoitettu maaseutumaiseen ja kylämäiseen asumiseen sekä sen tarvitsemille palvelu- ja työtiloille.

6. AT-1-alue sijaitsee keskellä laajaa Luo-aluetta (= luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue).

Kaavaselostuksen sivulla 36 on laajasti kerrottu Höyttisten kallioalueiden ainutlaatuisuudesta ja suojelutarpeesta. Se on määritelty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Kaavaselostuksen liitteenä on kartta ja luo-kohteiden luettelo, josta selviävät tarkemmin rajauksien ja kohteiden perusteet. Osayleiskaavan luo-kohderajaukset ovat ohjeellisia, ja ne tarkentuvat asemakaavan laatimisen, alueelle kohdistuvan rakennushankkeen tai esim. luontotyyppialueen suojelupäätöksen myötä.

7. Samalla AT-1-alue on keskellä ge-aluetta (= arvokas geologinen muodostuma).

Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Turun ainoa valtakunnallisesti arvokas kallioalue Höytinen–Höyttinen koostuu kahdesta erillisestä kallioselänteestä. Kokonaisuus on otettu huomioon kallioalueinventoinnissa (https://www.syke.fi/fi-FI/Avoin_tieto/Paikkatietoaineistot) sekä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan selvityksessä. Kyseessä on jyrkänteinen kallioaluekokonaisuus, jonka kalliomännikkömaisemat ovat melko luonnontilaiset. Alue on maisemallisesti, geologisesti ja biologisesti arvokas, ja sillä on monikäyttöä virkistysalueena ja hyvänä näköalapaikkana. (kaavaselostus s.36)

8. AT-1-alue on keskellä MU-1-aluetta (= maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta).

MU-1-alueelle uusia rakennuspaikkoja ei saa muodostaa. On täysin kaavoittajan tavoitteiden vastaista sijoittaa pieni AT-1-alue keskelle MU-1-aluetta.

Saarten maaseutumainen ympäristö tarjoaa luontoliikuntamahdollisuuksia esim. marjatuksen ja sienestyksen parissa. Virkistyskäytön kannalta erityisen tärkeitä metsiä ovat Satavan sisäosien metsät sekä Kaksikerran pohjoiset selänteet. Näille alueille keskittyvät myös monet saarten luontoarvoista. Nämä saarten laajimmat yhtenäiset metsät on osoitettu etupäässä MU-1-merkinnällä, mikä mahdollistaa niiden metsätaloustalouden ja turvaa samalla niiden säilymisen yhtenäisinä. MU-1-merkinnällä on osoitettu myös Satavassa Höyttistensuntin rannalla sijaitseva jylhäpiirteinen kallioselänne, joka on osa Turun arvokainta kallioaluetta ja yksi saarten parhaista näköalapaikoista. Merkinnän tarkoituksena on edistää kaikkien mahdollisuuksia päästä nauttimaan saarten merellisyydestä ja hienoista maisemista. (kaavaselostus s.37)

9. AT-1-alueen raivaaminen muuttaa merkittävästi maisemaa sijaintinsa vuoksi.

Osayleiskaavassa on pyritty sijoittamaan rakentaminen saarten vaihtelevaan ja pienipiirteiseen maisemaan siten, että sen ominaisuus säilyy. Lähtökohtana on ollut jättää maiseman ääritasot – selänteiden lakialueet ja laaksonpohjat – rakentamisen ulkopuolelle. Rakentaminen tukeutuu pääosin olemassa olevaan rakentamiseen. (Kaavaselostus s.39)

10. Virkistyskäyttö vaikeutuu suunnitellun AT-1-alueen vuoksi.

MU-1-merkinnän on tarkoitus taata saarten laajimpien yhtenäisten metsäalueiden säilymisen ja mahdollistaa niiden monipuolisen virkistyskäytön. Suunnitelmassa sijoitettu AT-1-alue vaikeuttaa merkittävästi Pirunvuoren ulkoilukäyttöä, koska alueen vaikeakulkuisuuden vuoksi Pirunvuorelle pääsee lähinnä idästä ja etelästä.

MUISTUTUS 2: Höyttisten kylästä länteen suuntautuvaa AT-1-aluetta on supistettava merkittävästi ja keskitettävä se lähemmäksi kylää Kyläalueen periaatteiden ja määrittelyjen mukaisesti.

Kyseinen AT-1-alue ei mitenkään täytä kyläalueen määritelmää, joka löytyy kaavaselosteesta monesta kohtaa:

Kyläalue. Olemassa oleva asutuskeskittymä tai sellaiseksi soveltuva alue. Alue on tarkoitettu maaseutumaiseen ja kylämäiseen asumiseen sekä sen tarvitsemille palvelu- ja työtiloille.

Rakentaminen alueelle edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelutarvetkaisua tai poikkeamispäätöstä. Hakemuksen liitteeksi tulee esittää lähiympäristön alueellinen suunnitelma, jossa huomioidaan muun muassa vesihuolto, ajotiet, pyöräily- ja ulkoilureitit, virkistystarpeet, luonnon monimuotoisuusarvot ja ekologiset käytävät, kuten hirvieläinten kulkureitit, sekä maiseman ja rakennetun ympäristön arvot.

LOPUKSI

Kaupunkiympäristötoimiala on aiemmin vuoden 2018 lausuntokierroksella annettuun huomautukseen antamassaan vastineessa 24.4.2019 perustellut vahvasti kantansa kyläalueisiin ja erityisesti kielteisen kantansa Pirunvuoren alueen rakentamiselle lausuen tarkasti lainattuna seuraavasti:

”Höyttisiin ei ole esitetty tiivistä rakentamista Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:ssä eikä maakuntakaavassa. Osayleiskaavan AP1-alueet sijoittuvat yhdyskuntarakenteellisesti ja liikenteellisesti keskeisille paikoille. AT-1-merkintöjen osalta lähtökohtana on ollut, että AT-1-alueita on osoitettu sinne, missä asutuskeskittymiä jo on. Osayleiskaavassa Höyttisiin on kuitenkin osoitettu uusi AT-1-merkintä rakentamattomalle alueelle, koska alueen on arvioitu soveltuvan rakentamiseen maisemaltaan ja maastonmuodoiltaan. Mereen rajoittuvat Höyttisten kallioalueet on osoitettu rakentamattomilta osiltaan MU-1- ja VL-1-alueiksi, koska nämä kaksi kohdetta muodostavat Turun arvokkaimman kallioalueen ja kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaisiin kallioalueisiin (https://www.syke.fi/fiFI/Avoin_tieto/Paikkatietoaineistot). Kallioalueinventoinnin mukaan kyseessä on jyrkänteinen kallioselänne, jolla on hyvin merkittäviä maisemallisia arvoja sekä merkittäviä luonnonarvoja. Jylhät porrasjyrkänteiset kalliomännikkömaisemat ovat melko luonnontilaiset. Alue on biologisesti edustava, ja alueen jäkälä- ja lintulajistolla on suojelun kannalta merkittäviä piirteitä. Alueella on monikäyttöä virkistysalueena ja hyvänä näköalapaikkana. Höyttisten kallioalueet osoitettiin jo osayleiskaavan luonnoksessa merkinnällä luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan valmistelun myötä alueen arvo on noussut entistä enemmän esille ja osayleiskaavaehdotuksen merkintöjä on täsmennetty. Alueet on osoitettu merkinnällä ge. Arvokas geologinen muodostuma. Höyttisten kallioalueet tarjoavat virkistysmahdollisuuksia ja merinäköaloja myös niille saarten nykyisille ja tuleville asukkaille, joilla ei ole rantatonttia. Kallioalueiden osoittaminen MU-1- ja VL-1-alueiksi edistää merellisen Turun tavoitetta ja yleistä hyvää.”

Tähän ei oikeastaan olisi tarvinnut lisätä mitään tehtyjen muistutusten perusteeksi. Kaavoja suunniteltaessa ja päätettäessä joudutaan aina tekemään kompromisseja yksityisen ja yleisen edun välillä. Myöskään maanomistajien täysin tasapuolinen kohtelu harvoin onnistuu, koska tilanteet ovat niin moninaiset. Ei voi kuitenkaan olla oikeudenmukaista, että joku tai jotkut maanomistajat saavat hyvitystä jostakin, mitä ei oikeastaan ole koskaan ollut, ja toiset maanomistajat joutuvat tulemaan toimeen sillä, mitä tuleva kaava määrää.

Tilojen Kesäpirtti 506:1:239 ja Kesäpirtti III 506:1:101 omistajat

[Vastine \(yhteinen vastine muistutuksiin \(yhteinen vastine muistutuksiin 17, 18, 19, 20 ja 21\):](#)

Pirunvuoren AT-1-alue

Pirunvuoren AT-1-alue on lisätty osayleiskaavaan lautakunnan päätöksellä.

Höyttisten peltojen AT-1-alue

Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata rakentaminen ensisijaisesti olemassa olevan asutuksen yhteyteen tai alueille, jotka soveltuvat mm. maisemaltaan ja maastonmuodoiltaan asumiseen. Höyttisten kylän länsipuolella sijaitsevat pellot ovat luonteva alue uuden rakentamisen sijoittamiseen Höyttisten kylän tuntumassa. Ne soveltuvat rakentamiseen paremmin kuin esimerkiksi läheiset kallioiset metsät, joilla on huomattavia luonnonsuojelullisia, maisemallisia ja virkistysellisiä arvoja. Vastaavasti Höyttisten kylän itäpuolella olevat pellot on syytä säilyttää rakentamisen ulkopuolella, koska ne ovat olennainen osa Höyttisten kylämaisemaa, jossa on useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Uusi rakentaminen on perusteltua sijoittaa hieman etäämmälle tästä pienipiirteisestä kulttuuriympäristöstä.

Höyttisten peltojen AT-1-alueen rajausta on tarkistettu muistutusten perusteella edellisessä vaiheessa. Aluevarauksen länsipäässä AT-1-aluetta muutettiin MU-1-alueeksi, jotta uuden rakentamisen ja olevan loma-asutuksen väliin jäi enemmän vihervyöhykettä ja uusi rakentaminen jäi kauemmas luo-alueista.

Jos Höyttisten pellot otetaan asumiskäyttöön, syntyvien hulevesien määrä lisääntyy hieman. Työmaa-aikana hulevesien laatu saattaa heikentyä, mutta nämä haitat ovat ohimeneviä. Tilaanne korjaantuu, kun alue on rakentunut. Todennäköisesti Kivelänperän rehevöityminen on seurausta merialueen yleisestä rehevöitymiskehityksestä, joka näkyy voimakkaimmin lahtien perukoissa niihin kertyvän orgaanisen aineksen ja vähäisemmän vedenvaihdon vuoksi. Myös aikaisempi pellon viljelykäyttö on saattanut vaikuttaa lahten rehevöitymiseen.

Muistutus 19

Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotus

Haluan tuoda Satava- Kaksikerran alueen osayleiskaavaehdotuksessa esille seuraavaa:

Pitkäaikaisena Satavan alueen kesäasukkaana haluan kommentoida suunnitelmaa muuttaa Höyttisten Vuohiluodon alueen kallioalue uudeksi AT-1- alueeksi. Kyseessä on alue, jota toisaalla on luonnehdittu toisalla osayleiskaavassa Turun arvokkaimmaksi kallioalueeksi .

Uusi suunniteltu alue ei ole koskaan ollut kyläasutusta vaan osa juuri tätä kauneinta kallioaluetta.

Uudet tiet, täysin kallioisen ja korkean alueen LVI-rakennustyöt ja maisemointi tuhoaisivat alueen monimuotoisen ja karun luonnon.

Samalla kahdeksan talon rakentaminen alueelle estäisi tehokkaasti muiden, tavallisten turkulaisten mahdollisuudet päästä korkeille kallioille, marjastamaan ja liikkumaan luonnossa tällä alueella. Ainoa hyötyjä olisi yksityinen maanomaistaja, joka tämän ja muiden samanaikaisten osayleiskaavan

AT-1 alueidensa kautta voi saavuttaa taloudelliset tavoitteensa. Suunnitelmina on maanomistaja esittänyt kolmen kylän rakentamisen Vesikarin maille Satavaan. Näistä luonnon kannalta erittäin kyseenalainen on ns Ranta- kyläprojekti, jossa nimenomaan hienoimmille paikoille kallioalueen päälle rakennettaisiin 6-8 noin 150m² taloa luksustonteille, joista on näkymä Airistolle. Kyseessä ei ole uuden kylän luomisesta vaan tehorakentamisesta joka samalla estää alueen yhteisen käytön. Alueen monikäyttö virkistysalueena ja näköalapaikkana estyy, kun alue rakennetaan tiiviisti. Alue on kallioinen ja kivikkoinen. Alueen muuttaminen asuinalueeksi edellyttää valtavaa luonnon muokkaamista ja peruuttamatonta saaristoluonnon käsittelyä.

Samalla ilmoitan myös vastustavani alueen yksityistien eli Vuohiluodontien yhdistämistä Sampantiehen ja aikomusta rakentaa tehostetusti liikennöity rengastie alueelle. Myös tässä suunnitelmassa vaikuttavat keskeisesti taloudelliset yksittäisten henkilöiden motiivit - eivät koko väestön etu. Kestävinä alueellisina arvoina tulisi olla luonnon monimuotoisuuden säilyminen. Kallio- ja metsäalueet Höyttisissä ovat marjastajien ja sienestäjien sekä luonnossa liikkujien arvokasta luontoaluetta ja samalla alueen eläinten ja linnuston (mm palokärki, eri tikkalajit) pesimäaluetta. Alue on ollut vuosikymmenten ajan tunnettua luontovaellusten ja marjastajien aluetta.

Alueen tehorakentaminen on lyhytnäköistä. Kannattaa säilyttää aitoa saaristoluontoa myös seuraaville sukupolville.

Vastine:

Vuohiluodon (Pirunvuoren) AT-1-alueen osalta ks. muistutus 18 (yhteinen vastine muistutuksiin 17, 18, 19, 20 ja 21).

Höyttistentien/Vuohiluodontien ja Samppaantien yhdistäminen

Höyttistentien/Vuohiluodontien ja Samppaantien välille on osoitettu yhteystarve-merkintä. Tämä yhteystarve liittyy koululle kaavailtuun P-varaukseen. Yhteys Samppaantieltä Kaivoisiin palvelisi koulukuljetuksia ja muutakin liikennettä Satavan länsiosista Kaivoisten suuntaan. Se tarjoaisi myös mahdollisuuden rengasmaiseen bussireittiin.

Muistutus 20

Satava-Kaksikerran osaleiskaavan valitus

Satavan Höyttisten kylän kaavan suunnitelmaan on yllätyksekseni lisätty uusi AT-1 alue. (Vesikari)

Se sijaitsee Kivelänperän lahden itäpuolella, Vuohiluodontien pohjoispuolella omistamani mökkitontin, Metsärinne 853-420-0001-0034-5 lähellä, kalliomaastossa, jota kutsutaan Pirunvuoreksi.

Alue on tyypillistä saaristomaisemaa. Siinä on korkea ja jyrkkä, vaikeakulkuinen ja louhikkoisen kallio ja kitukasvuista kasvustoa kuten pihlajaa ja mäntyä. Pirunvuoren laki on tärkeä retki- ja näköalapaikka, josta näkyy Airisto ja sitä ympäröivät lukuisat saaret. Rakentaminen ja erikoisesti autotien louhiminen jättäisi pysyvät jäljet ympäristöön. Uudet talot näkyisivät kauas merelle, kuten on jo muutama esimerkki osoittaa.

Valitus: Ylläoleva AT-1- alue tulee poistaa ja alue säilyttää luonnontilaisena virkistysalueena.

Vastine:

Ks. muistutus 18 (yhteinen vastine muistutuksiin 17, 18, 19, 20 ja 21).

Muistutus 21

Muistutus ja vaatimukset koskien Satava-Kaksikerta osaleiskaava luonnosta 2019-2020

Aikaisempaan oyk luonnokseen tekemiini muutosesityksiin ja vaatimuksiin saamiini vastineisiin pääosin tyytymättömänä samoin kun nyt uudessa oyk luonnoksessa oleviin taas kerran muuttuneisiin hahmotelmiin tyytymättömänä esitän seuraavaa:

Kaavakarttaan on aikaisempaan verrattuna tehty muutos koskien Keskitalon Höyttisten kylästä länteen suuntautuvaa peltoaukeaa. Kyseisen AT-1 alueen keskellä on edelleen SM-merkintä samoin sen lounaiskulmassa GE-merkintä. Kyseistä AT-1 aluetta on edelleen syytä supistaa aikaisemman ehdotukseni mukaisesti: alue tulee länsipäästä supistaa pohjois-etelä suunnassa alueen eteläreunalla olevan peltolaajennuksen länsireunaan. Perusteluina on riittävän suoja- ja viheralueen jääminen loma-asutusalueen ja suunnitellun ja nykyisin täysin rakentamattoman kyläalueen väliin. Kulku Pirunvuorelle helpottuisi merkittävästi ja tarjoaisi sekä maisemallisia että historiallisia näkymiä retkeilijöille. Samalla olisi mahdollista perustaa ehdotamani alueen länsipäähän kosteikko-alue, jolla laajalta lähes kilometrin mittaiselta peltoaukeamalta ja sen rintamilta kerääntyvät vedet, ravinteet ja irtoainekset saataisiin nykyistä

paremmin hallintaan. Tällä on merkitystä pahasti rehevöityvän Kivelänperän lahden tervehdyttämisen ja tulevaisuuden kannalta.

Kiinteistöjen -1-75 ja -1-238 alueelle on piirretty laajasti LUO-alue, jonka rajoja kiinteistöjen omistajat ovat pyrkineet selvittämään. Selvitystyötä vaikeuttaa merkittävästi osayleiskaavakartan suurpiirteisyyden ja mittakaava yksittäisen kiinteistön alueella ja toisaalta myös niiden henkilöiden vaikea tavoitettavuus, jotka tekevät työtään kuntalaisten edustajina. Erikseen pyydettyssä ym. kiinteistöihin kohdistuvassa LUO-selvityskartassa alue rajautuu kaavakarttaan verrattuna eri tavalla. Kumpaa siis on uskominen ja kumpaan muistutuksen tulee kohdistua. Kaikki tämä vaikeuttaa oleellisesti kiinteistöjen omistajien mahdollisuuksia arvioida tilannetta ja laatia vastinetta asiassaan. Myös LUO-alueiden rajauksien jatkuva muuttaminen kaavaehdotuksesta toiseen vaikeuttaa tilanteen arviointia synnyttäen tiettyjä epäilyjä.

Kiinteistön -1-75 Kesäpirtti II osalta, johon kuulun kuolinpesän osakkaana, en näe mitään perusteluja LUO-alueen ulottamisella Koivunotkon alueelta sen naapuriin kiinteistölle -1-75. Alueen puusto tai maapohja ei ole mitenkään poikkeavaa eikä luontoarvojen perusteella arvokasta verrattaessa sitä Satavan Erikvallan muuhun yleiseen metsämaisemaan. Perusteluina ei voida pitää sitä, että maapohja ja metsä jatkuu yhtenäisenä LUO-alueelta kallion reunaan. Ainahan maapohja ja sen kasvillisuus jatkuvat johonkin vaikka äärettömyyteen. Liitekarttaan merkitty alue A tulee kokonaisuudessaan poistaa LUO-alueesta.

Kiinteistö -1-238 Koivunotko:

Koivunotkon kohdalle on piirretty lähes koko kiinteistön peittävä LUO-alue. (kartta saatu pyydettyä henkilöltä Savonen) Alueen merkintä on 2-54, osin 2-53. Vain Pirunvuoren läntinen kallion lakialue on sen ulkopuolella. Verrattaessa osayleiskaavakarttaan piirrettyä LUO-aluetta kyseiset alueet eivät vastaa toisiaan. Pohjois-etelä suuntaisen rajalinjan 16+1 ja 58+2 itäpuolelta sulamisvesillä ja niiden virtaamalla ei ole merkitystä ns. purovarsilehdon kannalta, koska vesi ei käytännössä valu tuohon vesinoroon vaan puutarhaan (vrt korkeuskäyrästä ja maasto). Painotan edelleen että alueella olevat jalopuut ja pähkinäpensaat ovat ihmisen sinne istuttamia, eivät siis luonnonvaraisia. Puun mittaisia jalavia on ainoastaan yksi eli se alkuperäinen ja vaahterat ovat pieniä pääosin alle 5cm halkaisijaltaan olevia ripoja, ei siis puun kokoluokkaa olevia kuten suojelumetsän osalta luonnonsuojelulaissa mainitaan.

Jos LUO-alue katsotaan perustelluksi säilyttää kiinteistön -1-238 alueella tulee sitä merkittävästi rajata siten kuin sen olen oheiseen karttaliitteeseen merkinnyt (kartan alueet A ja B). Kiinteistön etelä-päästä tulee luo-alueesta rajata pois karttaan piirretty alue B ja puutarha-alueen koillisnurkan kohdalta tulee siirtää linjaus kulkemaan koiliseen kuten karttaliitteessäni olen piirtänyt (alue A poistettava luo-alueesta).

Tarkasteltaessa karttasarjoja koskien kiinteistön -1-75 rantaviivaa, voidaan huomata sinne kertyneen merkittävän määrän maa-ainesta, jonka tulvavedet ovat tuoneen kiinteistön -1-238 halki kulkevaa vesinoroa pitkin. Aikaisempi poukama on kasvanut niemekkeen oloiseksi ja rantaviiva siirtynyt ulospäin vesialueelle. Osa maa-aineksesta on peräisin tulvien syvään uurtamasta uomasta, osa ylempää irtomaasta ja ravinteista (typpi, fosfori, eläinten ulosteet) on peräisin aikaisemmin viljely- ja laidunkäytössä olleista Keskitalon pelloista. Aikaisempi hiekkapohjainen kaislaa (ei järviruokoa) kasvava uimapoukama on muuttunut reheväksi järviruokoa kasvavaksi kurahetteiköksi, missä rehevöityminen edelleen jatkuu massivisen järviruokokasvuston ruokkiessa (mm. fosforilla) itse itseään. Samalla maan kertyminen ranta-alueelle on aiheuttanut maan nousua vesirajan alueella ja virtaama-esteen, josta seurauksena on rannan ja puutarhan välialueen muuttuminen kuraiseksi hetteiköksi, varsinkin kun sateisuus näyttää jatkuvasti lisääntyvän. Valumavesien hallitsemiseksi olen edellä esittänyt yhtä mahdollista ratkaisua, jolla veden virtaamia voitaisiin tasoittaa ja vähentää haitallista eroosiota ja

ravinnekuormitusta ilman haittaavaa vaikutusta ns. puronvarsilehdolle. Aluehan on aikaisemmin ollut rinneketo, jonka peltoalueen veto-ojanperkuun aikaansaamat hallitsemattomat tulvat ovat muokanneet nykyisen kaltaiseksi ryteiköksi kaatuvine ja kuolevine puineen ja kirjanpajajätuholaisineen.

Ns. pähkinäpuulehto erillisenä suojeltavana luontokohteena tulee poistaa, koska sen suojelua ei voida pitää tarpeellisenä luonnonarvojen vaalimisen kannalta. Kyseisten 6 puumaisesti kasvavien pensaiden symmetrinen sijoitus paljastaa niiden istuttamisalkuperäksi ihmisen toiminnan. Alueen varsin rajallinen koko, noin 3x5 m, ei myöskään anna aihetta erilliselle suojelulle. Omaehtoinen kohteen säilyttäminen kunnioituksena aikaisempien sukupolvien ajatuksille ja toimille metsäpuutarhasta on aivan riittävä. Samoilla ajatuksilla on aikoinaan istutettu Koivunotkon koillispuolelle vieraslajikkeita alueelle, jota aikoinaan käytettiin myös kotieläinten laidunmaana viime sotien aikana. Tämä kehityskaari saattaa olla taustana alueen aikaisemmalle luoto-arviolle rinnekedosta.

Epäselväksi jää edelleen kaavoittajan lause ” Luo-alueen 2-54 rajausta tarkistetaan. Sen eteläreuna rajataan noudattamaan ranta-alueelle jatkuvan tervalepikoksi muuttuvan puronvarsilehdon reunusta”. Tähän ei valitettavasti ole saatu selvennystä.

Tarkasteltaessa osayleiskaavan tavoitteita huomataan (kohta RA) myös esitys loma-asuntoalueen täydentämisesrakentamisesta. Aikaisemmassa ja nyt esityssä kaavaluonnoksessa on kiinteistön -1-238 eteläpuolelle osoitettu rakentamisen mahdollistava rakennuspaikka (RA, keltainen alue). Tämä alue tulee rajata pois kaavaehdotuksen LUO-alueesta kuten olen oheiseen karttaliitteeseen merkinnyt.

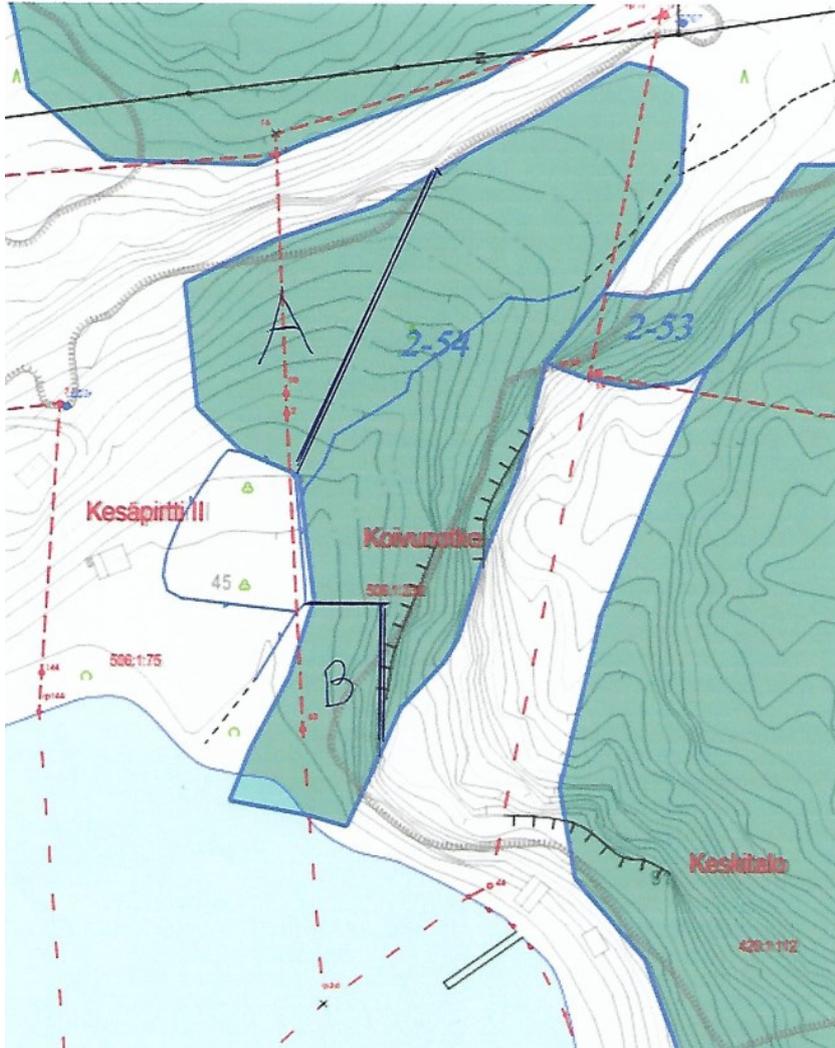
Pirunvuori

Alueella, keskellä Luo-aluetta, on käsittämätön AT-1 merkintä tekstien perusteella lautakunnan siunaamana. Mitähän rakentamisen vaatimat louhinta ja tierakentamiset aiheuttavat po. kallioalueella oleville suoalueille veden virtaamien ja säilymisien muuttuessa? Onkohan paikkan rakentaminen hyvän rakentamistavan ja kaavan yleisperiaatteiden mukaista? Alue kokonaisuudessaan on merkittävä saaristomaiseman ja historiansa kannalta.

Liitteenä skannattu karttakopio, jossa alueet A ja B merkittynä

Kiinteistön -1-238 Koivunotko omistaja

Kiinteistön -1-75 kuolinpesän osakas



ALUEET A JA B POISTETAAN LUO-ALUEESTA

Vastine:

Pirunvuoren ja Höyttisten kylän peltöjen AT-1-alueet

Ks. muistutus 18 (yhteinen vastine muistutuksiin 17, 18, 19, 20 ja 21).

Luo-merkinnät kiinteistöillä Kesäpirtti II ja Koivunotko

Kiinteistön Koivunotko halki kulkee selväpiirteinen melko syväle uurtunut pysyvä vedenjuoksu-uoma. Uomalla on varsin laaja valuma-alue, joka kattaa metsäisiä kallioalueita ja Pirunvuoren ja Höyttisten kallioalueiden välisen vanhojen peltomaiden muodostaman laakson. Uoman vedenvirtaus vaihtelee kausiluontoisesti, ja kesän kuivuusjaksoina se saattaa olla vedetön. Noron näkyvä vaikutus ulottuu ympäröivään lehtoon sitä reunustavien kallioiden tyvelle asti. Jyrkät kalliorinteet louhikkoineen ja niiden alusmetsät lisäävät alueen luonnon monimuotoisuutta. Alueella kasvavat kookkaat jalopuut, kuten vuorijalava ja vaahterat, ovat arvokas osa luonnontilaisen kaltaista ympäristöä huolimatta puiden alkuperästä ja vaikka ne eivät puuyksilöinä muodosta luonnonsuojelulaisissa tarkoitettua suojeltavaa jalopuumetsikköä.

Yleiskaavan sisältövaatimuksena ja ohjaustavoitteena on osoittaa kohteet, joihin liittyy maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen. Kivelänperän lehdoksi nimetty luo-alue on kokonaisuutena arvokas elinympäristöjen yhdistymä, jonka kasvillisuus ja runsas lahoppuusto vaativat kohteen erityispiirteiden huomioon ottamista alueen maankäytössä ja myös metsän käsittelyssä.

Luo-alueen 2-52 rajausta tarkistettiin edellisessä vaiheessa saadun muistutuksen perusteella. Sen eteläreuna rajattiin noudattamaan ranta-alueelle jatkuvan tervalepikoksi muuttuvan puronvarsilehdon reunusta. Rantaruovikolle ulottunut rajauksen osa poistettiin. Samoin jalopuumetsikköä osoittanut rajausta (1-9) poistettiin, koska jalopuusto on alkuperältään todennäköisesti istutettua. Muilta osin rajausta tarkistettiin puronvarsilehdon ominaispiirteiden ja uomaan reunustavien rinteiden osalta. Rajausten muutokset perustuivat Turun kaupungin ympäristönsuojelun maastokäyntiin. Rajausten perusteet ovat ennallaan, joten lisätarvetta rajausten muuttamiselle ei ole. Muistutuksen liitteenä olevan karttakopion rajaukset ja osayleiskaavan ehdotuskartan (KH hyväksynyt 19.12.2019 § 502) rajaukset ovat yhtenevät.

Muistutus 22

Kiitos tämänpäiväisestä keskustelusta Satava-Kaksikerran yleiskaavaan ja erityisesti Sampantaantiellä sijaitsevan Annalan kauniiseen pihapiiriin liittyen (kuva ohessa).

Lapsesta asti Erikvallassa vapaa-aikaani viettäneenä olen huolissani tilan tulevaisuudesta. Pihapiiri, johon käsittääkseni kuuluu päärakennuksen lisäksi myös rannassa oleva pieni sauna/pukuhuone ja Sampantaantien toisella puolella oleva keltainen pienempi talo ja aitta, on upea vanhaa paikalliskulttuuria ja rauhaista tunnelmaa huokuva kokonaisuus joka mielestäni pitää ehdottomasti korjata ja säilyttää. Uskon myös korjauksen olevan vielä täysin mahdollista.

Jos lähelle rakennetaan uusia omakotitaloja, toivoisin niiden sopeutuvan tyyliltään Annalaan ja sijoittuvan tilakokonaisuuden ulkopuolelle eikä sen paikalle - tilaa on kyllä alueella muuallakin. Annalan päärakennus loisi korjattuna sydämen kyläyhteisölle. Siinä voisi varmasti hyvin asua kaksikin perhettä tai yksi perhe yhdistettynä johonkin sopivaan palveluun kuten kesäkahvilaan/bed-breakfast majoitukseen/lasten päiväkotiin/taidenäyttelyyn. Siihen myös sopisi hyvin kaupungin ajatus pitää Annalan ranta virkistysalueena.

Sampantaantie on kesäisin, vaarallisuudestaan huolimatta, monien pyöräilijöiden suosima ja alueella on myös paljon melojia. Voisin hyvin kuvitella Annalan soveltuvan näiden ympäristöystävällisten vieraiden taukopaikaksi ja paikallisten ihmisten palveluun ja miksi ei myös kivaksi lähimatkoille. B&b ideani juontaa siitä että olen toistuvasti etsinyt ulkomaalaisille vieraillemme lähitoltta majapaikkaa maalaismaisemin mutta ilman tuloksia ja he päätyvät Naantaliin tai Rymättylään jotka eivät ole ilman venettä lähellä.

Viimeiseksi olisi hienoa jos tulevaisuuden suunnitelmat alueella eivät kannustaisi tai perustuisi lisääntyvään yksityisautoiluun. Suuremmat palvelut ovat Hirvensalossa ja mitä enemmän Erikvaltaan rakennetaan, sitä enemmän saamme kaahailijoita Sampantaantielle jonka vieressä ei ole pyörätietä ja jolla en mielellään anna lasteni pyöräillä turvallisuuden takia vaikka kovasti haluaisin heidän niin tekevän.

Vastine:

Annalan päärakennuksen tulevaisuus ja käyttö riippuvat rakennuksen omistavan Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän näkemyksistä. Osayleiskaava ei edellytä rakennuksen säilyttämistä.

Osayleiskaavassa ei ole osoitettu asemakaavoitettavia alueita Satavan länsiosiin. AT-1-merkinnät mahdollistavat maltillisemmän asukasmäärän lisäyksen.

Samppaantien turvallisuuden parantamiseksi osayleiskaavassa on osoitettu tien rinnalle sijainniltaan ohjeellinen kävely- ja pyöräilyreitti.

Muistutus 23

I ASIA KAAVAMUISTUTUS KOSKIEN SATAVAN – KAKSKERRAN OSAYLEISKAVAEHDOTUSTA (JÄLJEMPÄNÄ ”KAAVAEHDOTUS”), NÄHTÄVILLÄ 13.1. – 11.2.2020.

MUISTUTUKSEN TEKIJÄT

1)

Kiinteistön 853-506-1-302 (Erikvallantie 51) omistajana [nimi poistettu]
Kiinteistön 853-506-1-301 määräalan omistajana, Monopoli Oy (Määräalan osoittava kartta toimitetaan)

Kiinteistön 853-407-1-494 (Erikvallantie 77 ja Erikvallantie 80) omistajana Monopoli Oy
Kiinteistön 853-506-1-232, (Erikvallantie 75) omistajana Monopoli Oy

ja

2)

Kiinteistön 853-416-4-8 omistajana [nimi poistettu]
Kiinteistön 853-416-3-5 (Kutukarintie 27) omistajana [nimi poistettu]

II MUISTUTUKSET KAAVAEHDOTUKSEEN

Muistutuksen tekijät 1) vaativat, että

1. Kaavaehdotuksessa muistutuksen kohteena olevien kiinteistöjen 853-506-1-302, 853-506-1-301, 853-407-1-494 ja 853-506-1-232 (”Kiinteistöt”) alueille osoitettu M-1 määräys poistetaan ja Kiinteistöjen alueet osoitetaan kokonaan RA-1 alueiksi. Tämä vaatimus on esitetty jo aiemmillä muistutuskierroksilla 2017, 2018 ja 2019.
2. Em. M-1 alueelle johtavaksi osoitettu yleinen ulkoilureitti tulee poistaa Kiinteistöjen alueelta.
3. Erikvallanniemen kallioihin liittyvän LUO alueen rajausta tulee tarkistaa mahdollisimman pieneksi ja sen itärajaa siirtää vähintään nykyisen alueen puoliväliin.

ja

Muistutuksen tekijä 2) vaatii, että

1. Kiinteistö 853-416-4-8 osoitetaan kokonaisuudessaan RA-2 tai vähintään RA-1 alueeksi.

III MUISTUTUKSEN PERUSTEET

1. TAUSTA

Monopolin omistuksessa olevat kiinteistöt koostuvat Sammon /IF:n omistuksessa aiemmin olleista kiinteistöistä, joilla sijaitsee Airisniemen kartanorakennus, vapaaajanrakennus/edustus-sauna ja talonmiehen käytössä ollut omakotitalo sekä ns. mutterimaja ym. rakennuksia. Edellä yksilöidyllä Monopolin määräalalla sijaitsee lomarakennus. Virtasen omistamalla ja käytössä olevalla kiinteistöllä sijaitsee niin ikään lomarakennus. Kaikki kiinteistöt ovat siis rakennettuja ja käytössä.

Kaikki kiinteistöt ulottuvat rantaan asti. Ikin aiemmin omistama alue on aidattu.

Airisniemen kartanoa ja siihen liittyviä, Monopolin omistamalla kiinteistöillä sijaitsevia rakennuksia vuokrataan juhla- ja muuhun vastaavan käyttöön.

Kaavaehdotuksessa MA-1 alueeksi esitetty rantaan rajautuva osa on erittäin jyrkkää ja vaikeakulkuista. Kiipeäminen ylös rannasta ei pääosin onnistu lainkaan.

Muistutuksen tekijät ovat tehneet useamman muistutuksen, joissa on esitetty tämän muistutuksen mukaiset vaatimukset.

2. KAAVALUONNOKSEN KOHTUUTTOMUUS

Maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä 'MRL') 39 §:n mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. HE (101/1998) mukaan kohtuullisuusharkinnassa tulee ottaa huomioon yleiskaavan aluevarausten ja kaavamääräysten muodostama kokonaisuus ja niiden vaikutus maanomistajan oikeuksiin, kuten taloudelliseen asemaan. Yleiskaavan kohtuullisuus tai kohtuuttomuus maanomistajaa kohtaan tulee usein esille verrattaessa eri maanomistajien kohtelua kaavaratkaisussa. Maanomistajia on perustuslain yhdenvertaisuusvaatimuksen mukaisesti kohdeltava samanlaisissa kaavatilanteissa samalla tavalla.¹

¹ Jääskeläinen - Syrjänen: Maankäyttö- ja rakennuslaki 2014

Satavan – Kaksikerran Kaavaehdotus on muistutuksen tekijöiden kannalta edellä esitetyn kohtuuttomuuskiellon vastainen. Perusteet esitetään yleispiirteisesti jäljempänä.

2.1. Kaavaluonnoksen mukaisen MA-1 alueen sijoittaminen ja raja- us sekä ulkoilureitti

Kiinteistöjen alueelle on osoitettu laaja M-1 alue, jolla sallitaan vain haja-asutusluontoinen sekä vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Tämä on pahasti ristiriidassa Kiinteistöjen nykykäytön kanssa, vaikka selvää onkin, ettei aivan rantaan tai jyrkän kallion reunalle voi rakentaa.

Turun kaupunki on perustellut M-1 alueen ottamista Kaavaehdotukseen käsittääksemme kolmella seikalla: 1) kaavamääräyksellä pyritään rajamaan ko. alue rakentamisen ulkopuolelle, 2) Kaavamääräyksellä mahdollistetaan metsälain ja sen 10 § soveltuminen kaavassa osoitetun LUO -merkinnän mukaiseen alueeseen ja 3) alue on upea maastoltaan ja sieltä avautuu yksi Turun hienoimmista näköaloista, joten sen käyttö virkistystarkoituksiin tulisi mahdollistaa.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti Kiinteistöillä sijaitsevalle M-1 alueelle. Ulkoilureitin osoittamista on perusteltu sillä, että alue ja sieltä avautuva näköala on upea ja alueen tulisi siksi olla yleisön saavutettavissa.

2.2. Kohdassa 2.1. selostetut kaavamääräykset johtavat kohtuuttomuuteen muistutuksen tekijöiden kannalta

2.2.1. M-1 alue ja ulkoilureitti pilaavat Kiinteistöt ja ovat siksi kohtuuttomia.

Kaikki Kiinteistöt, joiden alueelle on osoitettu M-1 aluetta, ovat lomarakennusten rakennuspaikkoja, jotka ulottuvat rantaan saakka. Laajan ranta-alueen (puolet Kiinteistöistä) osoittaminen M-1 alueeksi saattaa rajoittaa huomattavasti alueen käyttö- ja kehittämismahdollisuuksia, vaikka yleiskaavan aluerajaukset eivät tarkkoja olekaan.

Kun tähän lisätään yksityisten Kiinteistöjen ranta-alueelle niiden kautta kulkeva ulkoilureitti, lomakiinteistöt ja niiden yksityisyys pilataan.

Se, että aiemmin omarantaiset lomakiinteistöt muuttuisivat käytännössä kuivan maan kiinteistöiksi, joiden edustalla oleva rantaan rajoittuva alue olisi yleisesti käytettävissä, muuttaisi Kiinteistöjen luonteen ja niiden arvon täysin. Kaavaehdotus on jo yksinomaan tästä syystä kohtuuton.

2.2.2. M-1 aluetta koskevalle määräykselle ei ole tarvetta

M-1 alueeksi osoitetulle alueelle kohdistuu myös LUO -merkintä, joka suojaa ympäristöllisiä arvoja. Edelleen Kiinteistöjen aluetta koskee ma-1 määräys, joka antaa määräyksiä mm. maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin liittyen.

Kaavaehdotuksen yleismääräykset sisältävät useita rakentamisessa huomioitavia, mm. luontoarvoja ja maisemaa suojaavia määräyksiä.

Mitä tulee Kiinteistöjen rakentamiseen, on selvää, ettei rakennuksia voi rakentaa rantaan eikä kallion reunalle.

Muistutuksen tekijöiden tarkoituksena on tehdä alueelle pääosin loma-asutusta koskeva ranta-asemakaava. Tämä on ollut pitkään Kaavaehdotuksen laatijoiden tiedossa.

Niin ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä kuin rakennuslupaprosessissa arvioidaan rakennuspaikkojen sopivuus ja muodot sekä laajuudet yhtä hyvin kuin rakennusten soveltuvuus suunnitellulle rakennuspaikalle.

Edellä sanotut muut kuin M-1 kaavamääräykset ja muut seikat antavat vähintään riittävän suojan nyt M-1 alueeksi kaavailulle alueelle, eikä M-1 kaavamääräys ole tarpeellinen. Suhteellisuusperiaate kieltää käyttämästä tarpeettomia keinoja.

Vaikka alueelle mahdollisesti laadittavassa ranta-asemakaavassa voitaisiin poiketa Kaavaehdotuksen mukaisista M-1 ja RA-1 alueen välisistä rajoista, ko. alueen osoittaminen vaikeuttaa tarpeettomasti jatkosuunnittelua.

Ottaen huomioon muut em. kaavamääräykset ja niistä johtuvat rajoitukset, M-1 kaavamääräyksen ainoaksi perusteeksi näyttää jäävän edellä kuvatun virkistyskäyttömahdollisuuden turvaaminen.

Toteamme, ettei vasta viime vaiheessa lisätyn ulkoilureitin tarpeellisuutta eikä sen vaikutuksia ole selvitetty riittävästi, eikä sitä senkään vuoksi tule ottaa Kaavaehdotukseen.

2.2.3. Kaavaehdotus asettaa muistutuksen tekijät perusteetta epätasa-arvoiseen asemaan

Nyt ko. Kiinteistöjen lisäksi yhdenkään muun Kaavaehdotuksen mukaisen kaava-alueella sijaitsevan yksityisesti omistetun rantaan ulottuvan lomakiinteistön ranta-alueita ei ole osoitettu M-1 alueeksi.

Tarkasteltaessa Kaavaehdotusta, havaitaan nopeasti, että kaikilla varmaankin sadoilla vastaavilla rakennetuilla ja rakentamattomilla rantaan ulottuvilla RA alueeksi osoitetuilla kiinteistöillä RA alue ulottuu rantaan saakka. Mahdolliset M-1 alueet ovat ranta-alueen ja vyöhykkeen takana.

Useat RA alueet ovat niin paikallisesti kuin maisemiensa osalta jopa hienompia kuin nyt ko. Kiinteistöt. Silti niille ei ole osoitettu M-1 alueiksi eikä niille ole osoitettu ulkoilureittejä.

Kaava-alueella on esimerkiksi useita saaria, joille ei ole osoitettu lainkaan M-1 alueita.

Niin Satavan ja Kaksikerran pääsaarilla kuin pienemmilläkin saarilla on useita LUO -alueita, joita ei kuitenkaan ole osoitettu M-1 alueiksi.

Kaavaehdotuksessa osoitettu ulkoilureitti on ohjeellinen vain sijainnin osalta ja on osoitettavissa alueelle esimerkiksi erillisessä toimituksessa. Nyt reitti on osoitettu kulkemaan Muistutuksen tekijöiden rakentamaa ja ylläpitämää yksityistietä pitkin ja RA-1 alueiden läpi niiden ja rannan väliin, päättyen suunnilleen alueella olevalla, Monopolin omistamalle ns. mutterimajalle.

Kaavaehdotuksen laatimisvaiheen selvitysten mukaan Kiinteistöjen aluetta ei ole pidetty käytännössä lainkaan turkulaisten ulkoilualueena eikä ko. alueella ole mitään merkintöjä tällaisesta käytöstä. Ottaen huomioon Kiinteistöjen luonteen yksityisinä loma-asuntotontteina ja kartanokiinteistönä, voidaan niiden osoittamista yleisön julkiseen käyttöön pitää täysin kohtuuttomana ja katastrofaalisena. Mikäli Kaavaehdotus toteutuisi, mahdollisuus ko. alueen kontrolliin poistuisi maanomistajalta, ja aluetta voitaisiin mahdollisesti käyttää siten, että se aiheuttaisi käytännössä kohtuutonta haittaa maanomistajalle. Asiaa voidaan myös tarkastella niin, että M-1 määräyksellä ja ulkoilureitillä alue osoitetaan maanomistajaa rasittavalla tavalla virkistyskäyttöä muistuttavaan käyttöön.

Se tosiasia, että alue on upea, ei ole maankäytöllinen peruste M-1 määräykselle ja ulkoilureitin osoittamiselle.

Alueen osoittaminen M-1 alueeksi ja ulkoilureitin johtaminen ko. alueelle asettaa jo sellaiseen sekä erityisesti yhdessä tässä kohdassa selostettujen seikkojen kanssa Muistutuksen tekijät perusteetta täysin erilaiseen asemaan kuin kenenkään muun kaava-alueen maanomistajan, ja laskee huomattavan paljon Kiinteistöjen arvoa. Muistutuksen tekijöiden ja heidän omaisuutensa kohtelu poikkeaa selkeästi siitä, miten kaava-alueen muita maanomistajia kohdellaan.

Ratkaisussa KHO 2011:61 katsottiin, että kun valtion omistamat alueet oli rantayleiskaavassa kaavoitettu mm. M-1 alueeksi ja jätetty kokonaan ilman uutta rakennusoikeutta muista ko. kaavaehdotuksen alueista poiketen, tämä aiheutti valtiolle maanomistajana kohtuutonta haittaa, vaikka valtion maaomaisuus on monissa suhteissa erilaisessa asemassa kuin yksityis-maa. Em. ratkaisun valossa on selvää, että yksityisen maanomistajan lomakiinteistöjen osoittaminen M-1 alueeksi ja ulkoilureitin johtaminen ko. alueelle siten, että kaavaratkaisu poikkeaa muista kaava-alueelle sijoittuvista yksityisistä lomakiinteistöistä, on yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista ja aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa.

Näin ollen Kaavaehdotus on, ilman, että tälle olisi tarpeellisia tai välttämättömiä maankäyttöliisiä syitä, yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen ja loukkaa yksityisen omaisuuden nauttimaa suojaa. Kaavaehdotuksessa osoitettu M-1 määräys ja yleinen ulkoilureitti ovat myös tällä perusteella kohtuuttomia ja ne tulee poistaa.

2.3. LUO alue on osoitettu tarpeettoman suurena

Kiinteistöille merkitty LUO alue sijoittuu osittain Kaavaehdotuksessa osoitetulle M-1 alueelle ja osittain RA-1 alueelle.

LUO alue liittyy Erikvallanniemen kallioihin. Muistutuksen tekijät katsovat, että LUO alue on osoitettu Kaavaehdotuksessa tarpeettoman suurena ja LUO alueen rajausta tulee tarkistaa ja kaventaa itärajalta vastaamaan aidosti suojeltavaa kallioaluetta. Vähintäänkin LUO alue on tarpeeton siltä osin kuin se sijoittuu Kaavaehdotuksessa nyt osoitetulle RA-1 alueelle. Tältä osin LUO alue haittaa tarpeettomasti ja kohtuuttomasti Kiinteistöjen käyttöä.

3. KAAVOITUKSESSA PUUTTUMINEN YKSITYISOMAISUUTEEN TULEE RAJOITTA VÄHIMPÄÄN MAHDOLLISEEN TASOON

Kaavoituksessa käytettäviä keinoja ohjaa ns. suhteellisuusperiaate, jonka mukaan kaavoituksessa käytettävien keinojen tulee olla kohtuullisissa ja järjellisissä suhteissa siihen, mitä kaavoituksella tavoitellaan. Suhteellisuusperiaate edellyttää, että kaavoituksessa julkinen puuttuminen tulee rajoittaa siihen vähimpään tasoon, jolla saadaan aikaan tarvittava vaikutus. Se merkitsee myös sitä, ettei maanomistajille aiheuteta tarpeettomia tai kaavoituksen tavoitteisiin nähden ylimitoitettuja rajoituksia.

Kaavaehdotus näyttää olevan suhteellisuusperiaatteen vastainen Muistutuksen 1) tekijöiden Kiinteistöjen osalta siitä syystä, että niiden alueella käytetään M-1 määräystä, vaikka alueen arvojen suojeleminen ei sitä edellytä. Edellä kohdassa 2.2.2 esitetyin perustein nyt M-1 alueeksi merkityn osan ympäristöarvot voidaan turvata ilman M-1 merkintää.

4. KAAVAEHDOTUKSESSA OSOITETTU ULKOILUREITTI VAHINGOITTA LUO ALUETTA

Kiinteistöillä sijaitsevat Erikvallanniemen kalliot on Kaavaehdotuksessa merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (LUO alue).

LUO alueella ei saa suorittaa sen luontoarvoja heikentäviä toimenpiteitä. Tästä huolimatta Kaavaehdotuksessa on osoitettu julkinen ulkoilureitti, joka johtaa suoraan LUO alueelle. Muistutuksen tekijät katsovat, että yleisön johdattaminen LUO alueelle johtaa Erikvallanniemen kallioiden täysin turhaan kulumiseen ja rasitukseen sekä alueen roskaamiseen ja siten selvää on, että ulkoilureitti tulee heikentämään LUO alueen luontoarvoja.

Myös tällä perusteella ulkoilureitti tulee poistaa kokonaan Kiinteistöjen alueelta tai vähintäänkin siirtää se merkittävästi kauemmaksi LUO alueen rajasta.

5. NIEMENKULMAN KIINTEISTÖ

Kiinteistön 853-416-4-8 alueesta puolet on osoitettu M-1 alueeksi ilman perusteita. Kiinteistön takana on huomattavan laaja M-1 alue, eikä nyt ko. kiinteistölle ole tarvetta osoittaa M-1 aluetta. Pyydämme muuttamaan ko. alueen RA-1 alueeksi.

6. LOPUKSI

Muistutuksen tekijät ymmärtävät, että kyse on yleiskaavaehdotuksesta, joka täsmentyy tulevaisuudessa laadittavalla ranta-asemakaavalla. Koska yleiskaava MRL 42 § mukaan kuitenkin ohjaa asemakaavoitusta, yleiskaavassa ei tule käyttää tarpeettomia määräyksiä, jotka jatkossa vaikeuttavat alueen käytön detaljisuunnittelua. Mikäli Kaavaehdotus hyväksytään nyt esitetyn mukaisena, Muistutuksen tekijät tulevat valittamaan päätöksestä hallinto-oikeuteen.

Pyydämme, että Kaavaehdotusta muutetaan tässä pyydetyn mukaisesti. Nykyinen ratkaisu on muistutuksen tekijöille kohtuuton ja siten lain vastainen.

Vastine:

Kiinteistöt 853-506-1-302, 853-506-1-301, 853-407-1-494 ja 853-506-1-232 Erikvallassa

Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavaehdotuksessa Erikvallanniemi on suurimaksi osaksi virkistysaluetta (V). Muistutuksessa mainitut Erikvallanniemen kiinteistöt sijoittuvat kokonaan vaihemaakuntakaavan V-alueelle. Maakuntakaavan merkinnät tuovat esille niemen virkistyskäytöllisen arvon ja potentiaalin.

Erikvallanniemi on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Airiston – Pukinsalmen merimaisema). Tämä rajaus kertoo alueen valtakunnallisesta merkityksestä osana maisemanähtävyyttä.

Niemen kärki on lisäksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo 2-59 Erikvallanniemen kalliot). Osayleiskaavassa periaatteena on ollut, että luo-alueet on rajattu rakentamiseen osoitettujen alueiden ulkopuolelle, jos se on ollut mahdollista. [Samoin selänteiden kallioiden lakialueet, jollainen Erikvallanniemen kallioiden luo-alue on, on pyritty rajamaan rakennettavien alueiden ulkopuolelle.](#)

Muistutuksessa vaaditaan, että muistutuksessa [mainitut Erikvallanniemen kiinteistöt osoitetaan kokonaan RA-1-alueeksi](#). Vaikka niemen kärki olisi muistutuksessa esitetyn mukaisesti kokonaan RA-1-aluetta, rakentaminen luo-alueelle ei tulisi kyseeseen luonnonsuojelullisista ja maisemallisista syistä. [Kyseessä on jyrkkäpiirteinen kalliialue niemen kärjessä, ja paikalle sijoittuva rakentaminen näkyisi laajalle valtakunnallisesti arvokkaassa merimaisemassa. Tästä syystä RA-1-alue on osoitettu osayleiskaavassa idemmäs.](#)

Muistutuksessa mainittujen kiinteistöjen alueelle suunnitellaan ranta-asemakaavan laatimista. Ranta-asemakaavan sisältövaatimusten mukaan ranta-alueille tulee muun muassa jäädä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Osayleiskaavan sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti-merkinnän tarkoituksena on osoittaa vapaan rannan ja rantaan pääsyn tarvetta alueella, jotta asia tulee huomioiduksi tarkemmassa suunnittelussa. Tästä syystä ohjeellinen ulkoilureitti-merkintää ei ole perusteltua poistaa. Merkintää on edellisen muistutuksen perusteella yleispiirteistetty ja siirretty kauemmas rakennuksista ja teistä. Mahdollisessa ranta-asemakaavassa ratkaistaan tarkemmin vapaan rannan sijoittuminen alueelle ja kulkuyhteys rantaan. [Erikvallan alueella vapaan rannan osuus tulee mitä todennäköisimmin sijoittumaan luo-alueelle.](#)

Muistutuksessa on vedottu KHO päätökseen 2011:61. Tapauksessa oli kyseessä rantayleiskaava, jossa oli osoitettu rakennusoikeutta muille kuin valtion omistamille maille, vaikka mitoituksen perustana olevan kantatilaselvityksen perusteella valtiollekin olisi tullut osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Nyt valmisteilla oleva Satava-Kaksikerran osayleiskaava on yleispiirteinen aluevarauskaava, jonka perusteella kukaan maanomistajista ei voi saada suoraan rakennuslupaa lomarakennusten uudisrakentamiselle. Satava-Kaksikerran alueen uudisrakentamisen määrä ja sijoittelu ratkaistaan yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella (asemakaava, ranta-

asemakaava tai suoraan rakentamista ohjaava yleiskaava) tai poikkeamispäätöksin tai suunnittelutarveratkaisuin.

Muistutuksessa vaaditaan myös Erikvallanniemen kallioiden luo-alueen rajauksen tarkistamista mahdollisimman pieneksi. Luo-alueiden rajausperusteina ovat luonnonympäristön ominaispiirteet, joissa ei ole tapahtunut muutosta. Rajauksen muuttamiselle ei näin ollen ole perusteita.

Sijainniltaan ohjeellisten ulkoilureittien osoittamisella osayleiskaavassa pyritään vastaamaan luonnossa virkistäytymisen tarpeisiin. Kuten edeltä ilmenee, tämä virkistyskäytön tarve ja kehittämismahdollisuus on Erikvallanniemen osalta sisällytetty myös Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavaehdotukseen. Virkistyskäyttäjää ohjaavat jokamiehenoikeuksiin liittyvät velvoitteet olla aiheuttamatta haittaa tai häiriötä. Lisäksi eri lait antavat, ohjaavat tai rajoittavat jokamiehenoikeuksia. Viranomaiset pyrkivät opasteilla ja informaatiolla huolehtimaan siitä, että virkistyskäytön piirissä olevat alueet säilyttävät arvonsa.

Kiinteistö 853-416-4-8 Päiväranta I Niemenkulmassa

M-1-alueen perusteet käyvät ilmi edellisessä vaiheessa annetun muistutuksen vastineesta. Vastineessa todettiin: ”Kiinteistön eteläosa on kallioista selänteeseen lakialuetta. Yleiskaavassa periaatteena on, että tällaiset alueet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Kiinteistön pohjoisosa soveltuu maastoltaan paremmin rakentamiseen. Lomarakentaminen mahtuu RA-1-alueeksi osoitetulle alueelle hyvin.”

Aiemmin tehdyn muistutuksen perusteella RA-1-merkintään liittyvää kaavamääräystä tarkennettiin huomioiden, että osa RA-1-alueiden kiinteistöistä ei rajoitu rantaan.

Muistutus 24

Muistutus Satava-Kakskerta osayleiskaavaan Kesäkoto-kiinteistön 416:4:12 osalta

Olen sukumme vanhan kesäpaikan, kiinteistön 416:4:12 nykyinen omistaja. Lomapaikka on ollut sukumme hallussa kolmen sukupolven ajan 70 v. Kiinteistö siirtyi minulle perintönä 2019 [nimi poistettu] kuolinpesältä. Kiinteistömme on ollut suvun kesäpaikkana, ja sillä on ainoastaan vuonna 1959 rakennettu lautamökki, joka muodostaa käytetyn rakennuspaikan. Kaavaesityksessä on kiinteistöllemme esitetty kiinteistön laajuudesta huolimatta ainoastaan yksi rakennuspaikka ranta-alueelle. Nykyinen mökki muodostaa tämän rakennuspaikan "pihapiirin". Aikomuksenamme on täydentää nykyistä mökkiä kaavaesityksen mahdollistamalla 25 -neliön sauna-rakennuksella sekä vierasmajalla.

Nyt nähtävillä olevassa osayleiskaavaluonnoksessa tilallemme on muodostettu laaja n. 1,2 ha:n suuruinen LUO-alue 2-36. Teimme kuolinpesän toimesta LUO- alueesta huomautuksen aiemmin ja saimme vastineessa alueen muodostamiselle perusteet. Tämä muistutukseni koskee tarkennuspyyntöä esitetyn LUO- alueen rajaukseen.

Esitetty LUO-alue on nykyisen laituri ja mökin yläpuolella ja siten rajoittuu nykyisen rakennuksen pihapiiriin. Haluamme lisärakennus-hankkeessamme kunnioittaa alueen luontoa ja kaavassa esitettyä tavoitetta, että uusien rakennusten tulee sulautua maastoon. Tontin ja nykyisen rakennuksen pihapiirin maaston muodot rajoittavat kuitenkin rakentamista RA-1-alueella merkittävästi: Nykyinen mökki ja sen pihapiiri on kapealla kaistaleella meren ja takana nousevan kallion välissä. Kalliolla on vain muutama tasainen alue, joille rakennettaessa rakennus saadaan hyvin sulautumaan maisemaan. Vaadittava minimi etäisyys rannasta sekä maastossa olevat rajalliset luontevat rakennuspaikat rajoittavaa rakentamista merkittävästi. Näin

ollen suunniteltujen lisärakennusten sijoittelu tontille siten, että vaaditut etäisyydet rantaa toteutuvat ja rakennukset sulautuvat maisemaan on haasteellista.

Meillä on ollut jo 20 vuotta suunnitelma rakentaa ranta-sauna LUO alueen alapuolelle tonttimme Itäpohjoinen - kulmaan kiinteistön siirtyessä seuraavalle sukupolvelle. Olen käynyt aktiivista keskustelua tästä kaavoitusinsinööri Olavin Aholan kanssa viimeisen 15-vuoden ajan pyrkien varmistamaan, että kaavoitus mahdollistaa tämän suunnitelman. Olavi Ahola on tukenut suunnitelmaamme ja todennut sen olevan seudulla toteutettujan sauna – ja vierasmaja hankkeiden mukainen ja ettei alueelle tulevan kaavan pitäisi tätä rajoittaa. Viimeinen tapaamisemme oli 2018 lopussa.

Esitän tämän pohjalta LUO-alueen meren puoleisen rajan tarkentamista liitteenä olevan kuvan (sininen viiva) mukaisesti. Perusteluna esitän:

1. Aiemmin saamassamme vastineessanne toteatte: " Yleiskaavan yhtenä yleisperiaatteena on ohjata rakentaminen lakialuiden ulkopuolelle.... Olemassa olevia lomarakennuksia ja niiden pihapiiriä ei kuitenkaan ole tarkoituksen mukaista säilyttää luo rajaukseen". Esitetty LUO -alue rajautuu mökin ja suunnitellun saunarakennuksen pihapiiriin ja nykyisessä laajuudessaan ulottuu alas rantaan kohti laituriamme ja sen yläpuolella olevaa tasaista rakentamiseen sopivaa aluetta rajoittaen näin pihapiirin rakennusmahdollisuutta. Esittämäni rajausta jättää edelleen lakialueen LUO-alueeksi kaavan yleisperiaatteen mukaisesti.

2. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalla tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa (MRL 5 luku 39§). Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) edellyttää, että kaavoituksen yhteydessä maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti. Kiinteistöllemme tulisi taata mahdollisuus rakentaa kaavan mahdollistamat lisärakennukset vastaavalla tavalla kun sekä vastapuoleisen rannan (Satava) että Kaksikerran naapurikiinteistöillä on rakennettu. Kiinteistöimme naapurissa olevalla Kalliola -kiinteistölläkin on vastaava rantaan rajoittuva alue jätetty tämän LUO-alueen ulkopuolelle.

3. Esitetty LUO-alue käsittää lähes kolmanneksen (28%) tilan 4,2 ha:n kiinteistöimme kokonaisalasta. Olisi mielestämme kohtuutonta, jos se lisäksi estäisi kaavassa mahdollistetun lisärakentamisen kiinteistön ainoan rakennuspaikan ja sen pihapiirin muodostamalle ranta-alueelle. Esitetty alue mahdollistaa lisärakennusten tekemisen niin, että ne sulautuvat maisemaan, eivätkä näin vahingoita alueen esteettisiä tai luontoarvoja. Tämän takia on tärkeää varmistaa, että RA-1 - LUO alueen raja ulottuu riittävän kauas rannasta mahdollistaen rakentamisen RA-1 alueelle myös käytännössä maaston huomioiden.

4. Olemme käyneet koko kaavoitus prosessin ajan keskustelua kaavottajan kanssa hyvässä yhteisymmärryksessä. Kaavoitusinsinööri Olavi Aholan on aiemmissa keskusteluissa tukenut suunnitelmaa aiotun rakennuspaikan (sauna & vierasmaja) osalta huomioiden maaston rajoitteet.

Edellä esitetyn perusteella edellytämme, että LUO-alue rajat tarkistetaan siten, että maanomistajien yhdenvertaisuus toteutuu ja LUO-alueen rajausta mahdollistaa kaavassa esitetyn lisärakentamisen nykyisen rakennuspaikan täydennysrakentamisena huomioiden todelliset maaston muodot.



Vastine:

Rakennuspaikkojen määrä

Osayleiskaavalla ei määrätä sitä, voiko RA-1-alueelle muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää kantatilaselvitykseen perustuvaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Osayleiskaava määrää, että uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².

Luo-alueen rajautuminen

Luo-alueiden rajausperusteena ovat luonnonympäristön ominaispiirteet, jotka eivät riipu maanomistuksesta. Luo-alueet eivät näin ollen jakaudu tasaisesti kaikkien maanomistajien alueille.

Luo-alue 2-36 on yhdistelmä kahdesta metsäluonnon arvokkaasta elinympäristötyypistä: (a) jyrkänteet alusmetsineen ja (b) kalliot, kivikot ja louhikot. Luo-alueen rajausta tarkasteltiin tarkemmin aiemman muistutuksen perusteella. Rajauksen pienentämiselle ei löytynyt perusteita. Luonnontieteellisin perustein arvioituna luo-alue on vielä suurempi kuin osayleiskaavaehdotuksessa esitetty rajaus. Olemassa olevia lomarakennuksia ja niiden välitöntä pihapiiriä ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista sisällyttää luo-rajaukseen. Näin on toimittu 416:2:12 kiinteistön osalta luo-alueen pohjoispäässä, jossa mökin itäpuolella lähinnä oleva kallioseinä on jätetty rajauksen ulkopuolelle.

Luo-rajaus ei ulotu rantaan saakka eikä estä rantasaunan rakentamista. Luo-alueen etäisyys rannasta on kiinteistön itärajan tuntumassa n. 50–60 m ja lännempänä vähimmillään n. 30 m.

Rakennusten sijainnista rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla säädetään Turun kaupungin rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestyksen 14.3 §:n mukaan saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja johon ei sisälly vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuksen tarkka sijainti määritetään lupamenettelyn yhteydessä.

Muistuttaja viittaa tapaan, miten muilla kiinteistöillä on rakennettu. Tähänastinen rakentaminen on perustunut yksittäisiin lupaprosesseihin. Niiden tuloksena on paikoin syntynyt rakentamista, jota ei enää pidetä tavoiteltavana. Osayleiskaavan yhtenä yleisperiaatteena on ohjata uusi rakentaminen selänteiden lakialueiden ja luo-alueiden ulkopuolelle.

Muistutus 25

Asia: Muistutus Satava-Kakskerta osayleiskaavaehdotuksesta,

tilat:

853-439-1-33
853-439-1-26
853-407-1-568
853-416-3-58
853-446-1-95
853-478-1-3
853-446-1-1
853-446-1-52
853-478-2-60
853-446-1-177
853-407-1-567

Tuon esille seuraavaa:

1) Yleiskaava ei toteuta perustuslaissa maanomistajille taattua yhdenvertaisuusperiaatetta. Periaate, jossa rakennuspaikkojen määrää leikataan degressiivisesti pinta-alan mukaan, on kaikilta osin lainvastainen. Miten voidaan perustella periaatetta, jossa niitä maanomistajia/kantatiloja, jotka ovat pirstoneet maaomaisuutensa useiksi tiloiksi ennen ajankohtaa 6.11.2017, palkitaan muita suuremmalla rakennusoikeudella?

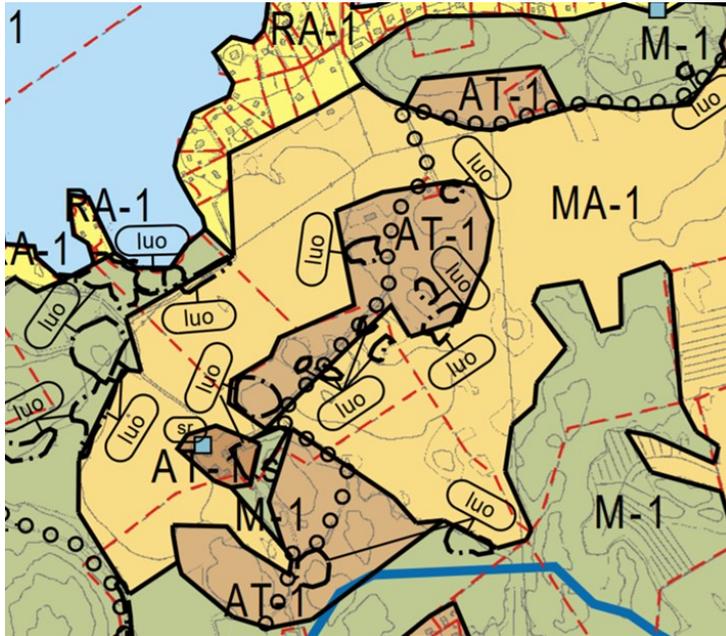
Kaava-asiakirjojen perusteella jää täysin epäselväksi, mihin perustuu kaavassa käytetty emätilamitoituksen poikkileikkausajankohta 6.11.2017. Saavuttaako kaupunki kaavoitusviranomaisena omasta mielestään menettelyllä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun.

2) Maa- ja metsätalouden liittämiselikeinona harjoitettavaa matkailutoimintaa varten rakennettuja loma-asuntoja ei saa tulkita erillisiksi rakennusoikeutta käyttäviksi yksiköiksi. Näiden tulee kuulua maatilatalouden perusrakennusoikeuteen.

3) Luontokohteet (luo) tulee yksilöidä sen mukaan, mihin lainsäädäntöön viitataan. Erityisesti niistä kohteista, joihin kohdistuu erityissuojelu, kuten luontodirektiivin IVa lajin lisääntymis- ja levähdyspaikka (Lsl 49 §), niistä pitää olla varma havainto. Näistä pitää olla tieto, mihin suojelu perustuu (asiakirja), kuka selvityksen on laatinut ja milloin. Erityissuojeltavat kohteet pitää merkitä kaavaan jollakin muulla kuin luo-merkinnällä.

4) Perusteita AT-alueen poistamiselle Kalliolantien kaakkoispuolelle ei ole esitetty (ks karttakuvake 1). Ranta-asemakaavan viranomaisneuvottelussa 7.11.2019 päädyttiin ratkaisuun, että Kalliolantien kaakkoispuoli rajataan pois ranta-asemakaavasta, koska alue tulee olemaan yleiskaavassa AT-aluetta, eikä siihen kohdistu erityistä rantarakennusoikeutta (Karttakuvake 2). Tämä kohta on kuvattu alla olevissa kuvakkeissa (Karttakuvake 1 ja 2), ja siltä osin tilanne on AT-1 alueen osalta muutettava takaisin sellaiseksi, kun alue on kuvattu alempana olevassa karttakuvakkeessa 2:

Karttakuvake 1:



Karttakuvake 2:



5) Hain ranta-asemakaavaa, jossa rakentaminen perustuu emätilan rantaviivan pituuteen, ja rakennusoikeus määräytyy sen mukaisesti. Tätä rakennusoikeutta ei saa huomioida emätilan muussa rakennusoikeudessa, vaan se tulee käsitellä itsenäisesti ja yhdenvertaisesti. Asiasta pitää olla yksiselitteinen yleinen kaavamääräys: AM, AT ja M -alueille sisältyvä rakennusoikeus määritellään kantatiloille siten, että rakennusoikeudessa ei huomioida kantatilalle kuuluvaa rantarakennusoikeutta.

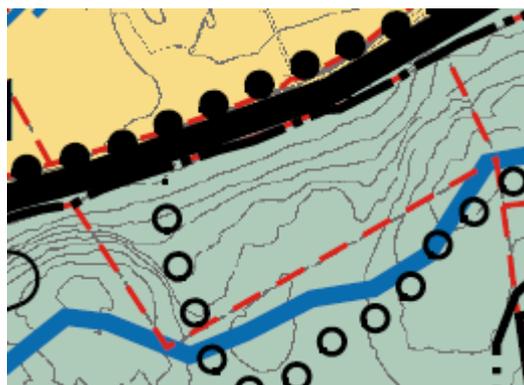
6) Varvintiellä oleva maatilan talouskeskuksen alue on merkitty AM-1 alueeksi (Karttakuvake 3). Se tulee muuttua AT-1 -alueeksi kuten muutkin saarten maatilojen talouskeskusalueet. Alueella ei ole suojeltavia rakennuksia. Kaavamerkinnän tulee olla AT-1.

Karttakuvake 3:

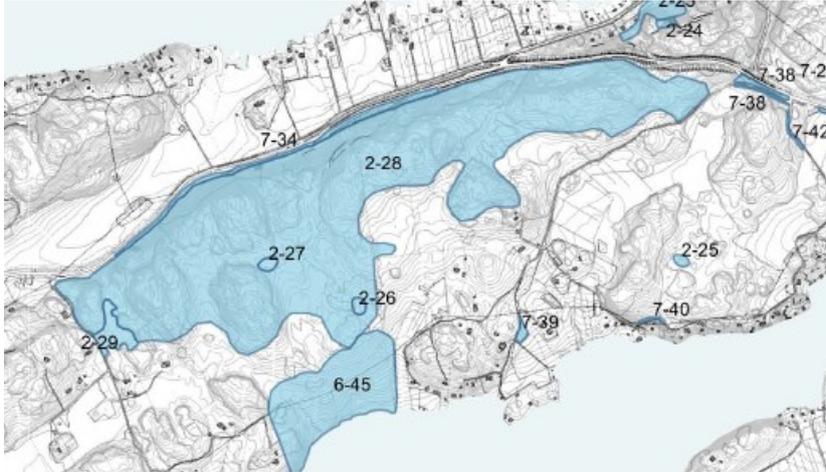


7) Tilan 853-446-1-52 alueella oleva metsäpalsta, Brinkhallintien vieressä ja sen eteläpuolella sijaitsevana, on kokonaisuudessaan merkitty kaavamerkinnällä MU-1 (Karttakuvake 5). Aluetta rasittaa merkintä "Luo", merkinnällä 2-28 Pässilänmäki (Karttakuvake 6), ja mainintana "Metsäluonnon arvokas elinympäristö, vähätuottoinen kallio, kivikko, louhikko, Metsälaki 10 §, Satavan ja Kaksikerran luontokohteet 2003; Luonnon monimuotoisuus Turussa 1997". Tällä kohdoin Rauhaniemen tilan MU-1 alue on muutettava M-1 alueeksi:

Karttakuvake 5:



Karttakuvake 6, Luo 2-28:



Perustelu:

Metsälakikohde sijaitsee Pässilänmäen päällä etelämpänä kaupungin omistaman tilan puolella. Rauhaniemen tilan metsä on talousmetsää. Sitä tarvitaan maatilatalouden tarpeisiin.

Tarkoitus lienee ollut esittää kaupungin omistamaa laajaa metsäaluetta luo-kohteena 2-28, mutta siihen lienee erehdyksessä tullut pieni yksityinen metsäpalsta mukaan. Luontoselvitys on vuodelta 1997, joka on 22 vuotta vanha. Rauhaniemen tilalle on vuonna 2013 kunnostettu maatilamatkailuun liittyvä yksityinen laskettelurinne ja lumilautakouru, jollainen siinä tien pohjana oli ennekin. Rinteet on merkitty numeroilla 2a ja 50 ja siinä on opasteet maastossa. Lisäksi alueella on nyttemmin hieman lännempänä yksityinen moottorikelkkailun reitti, joka on maastoon merkitty maantieltä lähtevänä. Sitä reittiä käytetään myös yksityiseen elämysmatkailuun. Rauhaniemen tilan (1:52) MU-1 alueen osalta luo-merkintä tulee kokonaan poistaa tilarajoja pitkin vanhentuneen selvityksen johdosta. Aluetta tulee voida käyttää M-1 alueena. Kaavamääräys on tämän tilan osalta tällä kohdalla muutettava M-1:ksi.

8) Tilan 853-416-3-58 vaadin, että Vapparintien länsipuolelle jäävä n. 1 ha:n suuruisen palstan kaavamerkitä MA-1 muutetaan AT-1:ksi (karttakuvake 7).

Peruste:

Tämä kohta täyttää kaikki edullisuusvyöhykkeen kriteerit. Alue sijaitsee aivan Hylkilahden risteuksen tuntumassa, tien vieressä. Saavutettavuus on erinomainen, koska bussit kulkevat viereistä molempaa kautta (Brinkhall tai Myllykylä). Vieressä kulkee vesijohto ja viemäri. Tämän alueen länsipuolelle on esitetty laaja-alainen LV-1 –alue, josta syystä avoimuudella (MA-1) ei tule olemaan merkitystä. AT-1 varaus päinvastoin lieventää maantielle muutoin ehkä rumasti näkyvää LV-1 –aluetta. Hylkilahden tilalla on rantapalsta Höyttistensuntissa (ainut oma rantapalsta, 1 ha ja 90 m). Sinne ei edes pyydetty rantarakentamispaikkaa eikä edes maatilaan kuuluvaa rantasaunapaikkaakaan. Se rantapalsta on merkitty oman toiveen mukaisesti LV-1 alueeksi, koska tänne (kuvake 7) vastaavasti esitettiin AT-1-aluetta. Samaan aikaan poistettiin Hylkilahden tilan alueelta kaikki AP-1-aluevaraukset, mm alimmassa karttakuvakkeessa nyt merkinnällä MA-1 esitetty palsta (Kuvake 8). Tämä sopii, jos läntisin palsta (Kuvake 7) on AT-1 –aluetta.

Hylkilahden tilalla on kaksi venepaikkaa venevalkama-rasitealueella Lustikullaantien päässä. Tuokin rasitealue sijoittuu ko. LV-1 alueelle. Tämä mahdollistaa sen, että tällä kohdalla (kuvake 7) olevalla AT-1 –alueella olisi mahdollisuus rakennuspaikkaan / rakennuspaikkoihin, joilla olisi oma venepaikka. Tällaisista tien ja meren lähellä olevista rakennuspaikoista, joilla

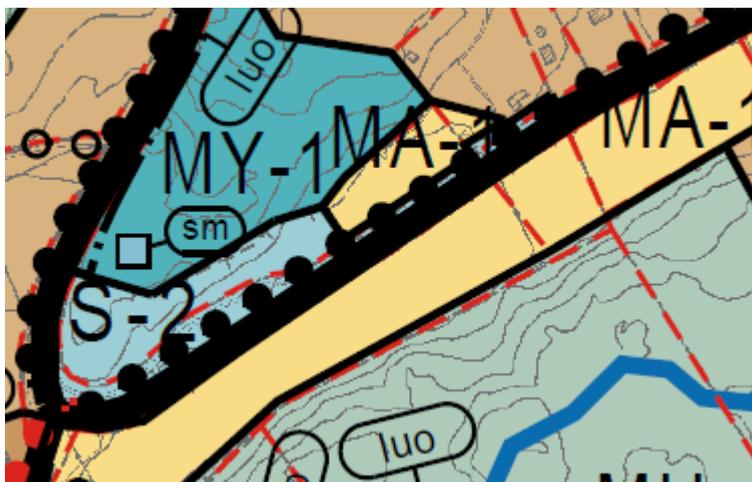
on oma venepaikka, on pulaa. Edullisuusnäkökohdat ovat loistavat. Alla olevassa karttakuvakkeessa 7 tilan 3:58 tien länsipuolella oleva palsta tulee siis merkitä AT-1:ksi:

Karttakuvake 7:



Alla oleva tilan 3:58 palsta (kuvake 8) muuttui AP-1 –alueesta yllättäen MA-1 –alueeksi, ks alla kuvake 8, tämä sopii, kunhan yllä esitetty muutos huomioidaan

Kuvake 8:



Olisin toivonut, että kaava-alueestani olisi järjestetty erillinen neuvottelu ennen uuden kaavaehdotuksen laadinta, jota olin myös esittänyt aiemmin laatimassani kaavamuistutuksessa.

Esitän nyt saman toiveen uudestaan.

Vastine:

1) Yksi oleellisimmista kaavalle asetetuista tavoitteista on ohjata saarten täydentävän rakentamisen sijoittumista. Aikaisempi vaatimus hehtaarin tontista on johtanut saarten melko hajanaiseen rakenteeseen, jollaista ei enää pidetä tavoiteltavana.

Osayleiskaavan tavoitteen mukaista on vahvistaa jo olemassa olevia asutuksen tihentymiä. Asutustihentymien täydentävä rakentaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja muodostaa järkeviä kokonaisuuksia alueita liikaa kasvattamatta. Rakentamisen porrastusta ei siten ole tarvetta muuttaa.

Pinta-alapohjaista rakennuspaikkojen muodostamista koskevaa kaavamääräystä ei ollut osayleiskaavaluonnoksessa vuonna 2017, koska ns. alueellista suunnittelutarvetta koskeva MRL:n muutos tuli voimaan vasta 1.5.2017. Osayleiskaavaehdotusta valmisteltaessa kiinteistönmuodostus lukittiin ensimmäisen osayleiskaavaehdotuksen valmistelun aikaiseen tilanteeseen (6.11.2017), jonka jälkeisiä tilajaotuksen muutoksia ei oteta huomioon. Tämä tilajaotus on esitetty myös osayleiskaavakartalla. Tilajaotusta on käytetty osaselvityksenä arvioitaessa, miten osayleiskaavan asukasmäärätavoitteet ja rakenteelliset tavoitteet voisivat toteutua.

Osayleiskaavaehdotuksen mukaan uusia rakennuspaikkoja voidaan muodostaa tietty määrä ja on ohjattu niiden sijoittamista ensisijaisesti kyläalueille, mutta lopullinen rakentamisen määrä ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa lupamenettelyssä tai alueen yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella.

2) Maankäyttö- ja rakennuslainmuutoksella (21.4.2017/230) väljennettiin maatalouteen liittyvän rakentamisen sääntelyä. Maatilaan kuuluvan talousrakennuksen lisäksi myöskään muu maaseutuyritykseen kuuluva maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellinen rakennus ei edellytä enää suunnittelutarveratkaisua. Lain esitöiden (HE 251/2016, 137 §:n yksityiskohtaiset perustelut) mukaan maaseutuyritykseen kuuluvina maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisina rakennuksina voidaan pitää esimerkiksi maataloustoiminnassa käytettyjä erilaisia tuotanto- ja varastorakennuksia, eläinsuojia, metsätaloudessa käytettävien koneiden konesuojia sekä puiden kuivaukseen ja varastointiin tarvittavia rakennuksia. Lain säätäjän tarkoituksena ei ole siis ollut vapauttaa loma-asuntoja luvantarpeesta.

3) Erityisesti suojeltavien lajien elinympäristöt (LSL 47 §) on osoitettu kaavakartalla S-2-merkinnällä silloin, kun niistä on tehty ELY-keskuksen rajauspäätös. Ne kohteet, joilla luontoselvityksissä on todettu esiintyvän erityissuojeltavia lajeja, on rajattu luo-alueina. Luontodirektiivin liitteen IV (a) tarkoittamien eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikat on myös merkitty kaavaan luo-alueina. Satava-Kaksikerran osayleiskaavan alueella nämä kohteet ovat viitasammakon elinpiirejä. Näiden kohteiden osalta kaavamääräyksissä on erityismaininta, että alueita koskevista hankkeista on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Näin varmistetaan asianmukainen ja sujuva viranomaiskäsittely. Kaavan luo-alueiden merkinnät on kaavakartalla pyritty pitämään yhtenäisenä kokonaisuutena. Ne ovat informatiivisia ja ohjaavia merkintöjä, joilla pyritään varmistamaan, että luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kohteita ei hävitetä epähuomiossa ja ilman tarkempaa selvitystä. Luo-kohteista on erillinen teemakartta ja luettelo osayleiskaavan liitteenä.

4) Ranta-asemakaavan viranomaisneuvottelussa 7.11.2019 käsiteltiin mm. rakennuspaikkojen sijoittamista siten, että haitalliset vaikutukset luo-kohteille jäisivät pienemmiksi. Rakennuspaikat siirrettiin Kalliolantien kaakkoispuolelta muille alueille luonnonsuojelullisten ja maisemallisten arvojen takia. Alueen rajaaminen pois ranta-asemakaavasta ei muuta tilannetta, että tilakoon mahdollistama rakentaminen tulee sijoittaa tilan muille alueille.

Ranta-asemakaavaa laadittaessa aluetta on tarkasteltu tarkemmin kuin yleiskaavan valmistelun aikana. Tästä syystä yleiskaavaehdotusta on muutettu noudattelemaan ranta-asemakaavan rajauksia ja saatua tarkempaa tietoa.

5) Rantavyöhykkeellä uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää kantatilaselvitykseen perustuvaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Ranta-asemakaavalla ratkaistaan alueen maankäyttö yksityiskohtaisemmin kuin nyt vireillä olevalla osayleiskaavalla, joka on tarkkuudeltaan yleispiirteinen aluevarausyleiskaava. Rakentamisen määrä rantavyöhykkeen ja alueen ulkopuolisilla alueilla ratkaistaan suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta tai alueen yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella.

6) AM-1-merkinnällä on osoitettu toimivia tilakeskuksia. AM-1-merkintä ei perustu tilakeskuksen suojeluarvoihin, joten merkintää ei ole tarvetta muuttaa.

7) Pässilänmäen kallioista metsäaluetta on käsitelty laajana yhtenäisenä luo-alueena, koska tavoitteena on ollut kokonaisuuden säilyttäminen mahdollisuuksien mukaan tehokkaan maankäytön ulkopuolella. Valtaosa alueesta on Turun kaupungin omistuksessa. Rauhaniemen tilan länsi- ja itäosassa on edelleen edustavia metsäisiä jyrkäniteitä, jotka puoltavat alueen sisällyttämistä luo-alueeseen. Viittaus luontoselvityksiin ei näiltä osin muuta asiointilaa. Metsäluonnon arvojen korostaminen luo-merkinnällä ei heikennä alueen merkitystä maatilamatkailussa. MU-1-merkintä ei estä alueen maa- ja metsätalouuskäyttöä.

8) AT-1-alueeksi esitetty pelto on osa Kaksikerran saarta halkovaa alavaa peltolaaksoa eikä kuulu maaston ja ilmaston kannalta edullisimpiin rakennuspaikkoihin. Sen kautta kulkee Nauvalahteen laskeva uoma, joka tulisi säilyttää avoimena. Uomaan virtaan noin puolen neliökilometrin kokoisen valuma-alueen vedet. Tämä ja pellon sijainti laakson pohjalla aiheuttavat alueelle tulvavaaran rankkasateella, minkä vuoksi alue ei sovellu asuinrakentamiseen. Tilalle Hylkiähti on osoitettu AT-1-alueita tilan muihin osiin, jotka ovat rakentamisolosuhteiltaan tätä tilan osaa otollisemmat, joten AT-1-alueen kasvattamiselle muistuttajan osoittamalle sijainnille ei ole tarvetta.

Muistutus 26

MUISTIO

Espoo 10.2.2020

Palaveri Turun kaavoitusosastolla 31.1.2020 klo 15-16

Aihe:

Satava-Kaksikerran osayleiskaava koskien Kaksikerran Myllykylässä olevia Keskitalon ja Rantatalon tilojen maita

Läsnä:

Yleiskaavainsinööri Andrei Panschin / Turun kaupunki Kaupunkiympäristötoimiala

Kaavoitusarkkitehti XX / Turun kaupunki Kaupunkiympäristötoimiala

[Nimi poistettu] / [nimi poistettu] perikunta (Keskitalo) sekä [nimi poistettu] (Rantatalo)

[Nimi poistettu] oli pyytänyt palaveria voidakseen esittää kommenttinsa 13.1.-11.2.2020 nähtävillä olevaan Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotukseen.

Erityisenä huolena [nimi poistettu] esitti [nimi poistettu] perikunnan puolesta Satava-Kaksikerran osayleiskaavaluonnoksesta, että se ei kohtelee tasapuolisesti eri maanomistajia.

Kaksikerran Myllykylässä sijaitsevan Keskitalon tilan 474:1:254 maat on kaavoitettu lähes kokonaan MA-1 alueiksi, joiden pitää säilyä peltoalueina. Saman kyläalueen muiden maanomistajien alueilla on runsaasti sekä AT-1 että M-1 - alueita, joille rakentamista voidaan sallia. Naapuritilalle on nyt esillä olevassa kaavaehdotuksessa myönnetty uutena alueena isohko AT-1 tai AT-1/s (?) alue pellolle vastapäätä Keskitalon vanhaa päärakennusta. Kaavoittajan perustelu on, että Alitalon rakennusalueelle ei mahdu rakentamaan lisää rakennusta, jolloin ainoa mahdollinen löydetty rakennuspaikka on tässä pellolla. Kaavoittaja kertoi, että kyseessä on kuitenkin ehdottomasti vain talusrakennuksen rakennusalue, erillisen omakotitalon tontti se ei tule olemaan. [Nimi poistettu] mielestä on käsittämätöntä, että Alitalon tilalle myönnetään tähän rakennuspaikka – vaikkakin vain talusrakennuksen paikka – kun Keskitalolla ei ole löydetty ainoatakaan vastaavaa paikkaa.

Edellisessä kaavaluonnoksessa oli vanhan riihen kohdalle esitetty AT-1 aluetta, nyt esillä olevassa kaavaluonnoksessa tämäkin on poistettu. Kaavoittajan perustelu oli, että vaikka siinä on aikaisemmin ollut riihi, nyt kohta on katsottu ”vaikeaksi rakentaa”. [Nimi poistettu] riitautti perusteen. Vanhan myllyn rakennus seuraavan tien varressa ei sijaitse yhtään leveämmällä tontilla, eikä Alitalolle uutena merkitty talusrakennuksen alue ole oleellisesti erilainen.

Entistä riistä vastapäätä Myllykylän tien koillispuolella oleva Keskitalon pelto on määrätty kokonaan peltoalueeksi. Kaavoittajan näkemys kohdasta oli, että peltoaukeat tien ympärillä avaavat kauniisti maisemaa ja lisäksi tarvitaan kulkuväyliä, joita pitkin hirvet voivat kulkea ilman, että niiden täytyy kulkea vaarallisesti Vapparintien yli. [Nimi poistettu] mielestä perusteet eivät ole kovin pitviä. Vanhaan länsisuomalaiseen kylämaisemaan nimenomaan kuuluu kylän läpi kulkevan tien varteen sijoitetut rakennukset. Lisäksi kaikki Keskitalon pellot ovat olleet vuokralla monta kymmentä vuotta hyvin nimellistä korvausta vastaan. Maanviljelystoiminta tuskin enää monta vuotta jatkuu, jolloin peltoalueet tulevat villiintymään, jolloin luontaisesti poistuvat nämä näkymän takia säilytetyt avoimet pellot. Kylän maisemaa tukisi selvästi paremmin rakennetut pihat kuin villiintyvät maa-alueet. Jos kaavoittaja on huolissaan liian isojen talojen rakentamisesta, voidaan kaavalla määritellä rakennusten kokoja pienemmiksi. Tasapuolisuudenkaan kannalta ei ole hyvä peruste, että juuri Myllykylän keskellä sijaitsevan Keskitalon tilaan kuuluvan pellon kuuluu olla kokonaan hirvien kulkureittiä.

Kyseiselle pellolle on aikaisemmin myönnetty poikkeamispäätös omakotitalon rakentamiselle, mutta tämä päätös on rauennut jo viime vuosituhannen puolella. Kaavoittaja esitti, että aivan metsän rajassa oleva pieni M-1 alue mahdollistaa kyllä jonkinlaisen rakentamisen Keskitalonkin maille. [Nimi poistettu] mielestä tämä M-1 alue ei ole verrattavissa AT-1 alueiden suomiin rakennusmahdollisuuksiin. Haaveena olisi, että tälle pellolle kylän yhteyteen voisivat rakentaa omakotitalonsa sisareni kolme turkulaista tytärtä, jotka ovat lapsuutensa Myllykylässä Keskitalon Pihakodissa viettäneet. Kaavoittaja lupasi vielä tutkia mahdollisuutta esittää tälle pellolle AT-1 merkinnällä olevaa aluetta.

Keskusteltiin Rantatalon 474:1:246 maiden kaavoituksesta. Rantatalon omistaa [nimi poistettu] isä [nimi poistettu]. Rantatalolle on esitetty pieni AT-1 alue Housuvuorenkujan varressa. [Nimi poistettu] esitti, että tätä aluetta voitaisiin jatkaa pidemmälle siten, että se ulottuisi Housuvuorenkujan päässä oleville pelloille asti. Housuvuorentien viereiset maa-alueet ovat tällä hetkellä metsää sekä metsittyvää peltomaata, jolle sopisi hyvin omakotitalorakentaminen. Alueen rakentaminen jatkaisi luontevasti jo olemassa olevaa Housuvuorentien rakennuskantaa sijoittumatta kuitenkaan ranta-alueelle.

Kaavoittaja lupasi tutkia tätäkin asiaa.

Muistion vakuudeksi

[Nimi poistettu]

Vastine:

Osayleiskaavan MA-1-merkintöjen tarkoituksena on vaalia saarten maisemakuvan kannalta arvokkaita viljelymaisemia ja edistää niiden säilymistä viljelykäytössä. Nämä maatalouden muovaamat avoimet maisemat ovat olennainen osa Satavan ja Kaksikerran pienipiirteistä, saaristomaista ilmettä.

Maanomistajia, jotka omistavat ominaisuuksiltaan samanlaista aluetta, kuten maisemallisesti arvokasta peltoa, on kohdeltu samalla tavalla riippumatta maanomistusolosuhteista. Myllykylässä on useita muitakin tiloja, jotka on osoitettu suureksi osaksi MA-1-alueiksi.

Keskitalon tilan alueelle on osoitettu MA-1-alueen lisäksi sekä AT-1/s- aluetta että M-1- aluetta. Länteen avautuva metsänreuna on luonteva ja maiseman, maaperäolosuhteiden ja pienilmaston kannalta suotuisa paikka rakentamiselle, joten se on osoitettu M-1-alueeksi. Keskitalon tilan pinta-alan perusteella tilalle voitaisiin sallia kolmen rakennuspaikan muodostaminen, ts. kaksi rakennuspaikkaa nykyisen rakennuspaikan lisäksi. Rakennuspaikkojen määrä ja tarkka sijoittuminen ratkaistaan suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta.

Rantatalon tila on osoitettu M-1-, AT-1- ja RA-1-alueeksi. Tilan pinta-alan perusteella tilalle voitaisiin sallia kaikkiaan viiden rakennuspaikan muodostaminen oleva rakennuspaikka mukaan lukien. Rakennuspaikkojen määrä ja tarkka sijoittuminen ratkaistaan suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta. AT-1-alueen koko ei vaikuta rakennuspaikkojen määrään.

Housuvuorentien varrella olevaa AT-1- aluetta toivotaan muistutuksessa laajennettavan niin, että se ulottuisi Housuvuorenkujan päässä oleville pelloille asti. AT-1-alueen rajausta on perusteltua laajentaa esitetyn toiveen mukaisesti koillisen suuntaan. Samalla rajausta tarkennetaan lännessä niin, että se huomioi paremmin luo-alueet ja Housuvuorentien länsipuolen metsäselänne säilyy eheämpänä.

Toimenpiteet:

- *Rantatalon AT-1-alueen rajausta tarkennetaan esitetyn toiveen ja luontoarvojen perusteella.*

Muistutus 27 (allekirjoittaneita 2 kpl)

Aihe: Satava/Kaksikerta osayleiskaavaehdotus

Mielipide kaavasta, tontti nro 1:463

Kommentoimme Satava/Kaksikerta osayleiskaavaehdotusta tonttimme osalta.

Tontti 1:463.

Vapparintie 449

Kaavaehdotuksessa valtaosa tontista on merkitty M-1 alueeksi, jolloin tonttiin (1,5ha) kuuluu vain yksi rakennuspaikka.

Syynä M-1 merkintään on luultavasti kallioalue tontin etelälaidalla. Kallion lakialue alkaa kuitenkin jyrkästi nousemaan tontin eteläreunan suuntaisesti vasta n.5m rajalta tonttimme puolella, eli tuo M-1 alue vie liian suuren osan tontista. Samalla ylimmällä korkeusasemalla tontin länsipuolella, Mäyrämäentien varrella on jo kolme asuinrakennusta.

Haimme verottajalta huojuennusta kiinteistöverotukseen (700e/v.)vedoten tontin metsäosuuteen. Pyyntö kumottiin sanomalla metsän kuuluvan rakennuspaikkaan.

Täten vaadimme M-1 alueen pienentämistä n.5-10 metrin kaistaleeksi.

PS: Olemme 20v maksaneet kaupungille kiinteistövero n. 14000e saamatta mitään vastinetta. Eiköhän sillä saa jo Turun vesilaitoksen kunnallistekniikan saarille.(ei rosvo-osuuskuntia).

Vastine:

Kiinteistö on osayleiskaavaehdotuksessa osittain AT-1-aluetta ja osittain M-1-aluetta. Tilan pinta-alan perusteella tilalle voitaisiin sallia kahden rakennuspaikan muodostaminen, ts. yksi rakennuspaikka nykyisen rakennuspaikan lisäksi. Rakennuspaikat tulee sijoittaa ensisijaisesti AT-1-alueelle. Rakennuspaikkojen määrä ja tarkka sijoittuminen ratkaistaan suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta.

Muistutus 28

Muistutus satava-Kaksikerran osayleiskaavasta, kuulutus ajalla 13.1. - 11.2.2020

Muistutus koskee tiloja:

853-401-1-59 Aatila, 27,7 ha

853-407-1-484 Latopelto 11,8 ha,

sekä n. 5 ha määräalaa tilasta 853-462-1-99, ostettu 17.5.2019, määräalatunnus 853-462-1-99-M601

Olen maa- ja metsätalousyrittäjä, ja viljelen maatilaa Turun Kaksikerrassa. Maatilaan kuuluu edellä mainitut tilat sekä pelto- ja metsäalue, jonka olen ostanut kesällä 2019.

Ostin lisämaata, koska naapuritilalla oleva perikunta laittoi tiluksiaan myyntiin, jotka rajoittuvat suoraan tilani talouskeskuksen läheiseen alueeseen. Vaikka alue on peltoa ja metsää, jouduin maksamaan alueesta myös raakamaan hintaa, koska alue oli julkisessa myynnissä.

Aatilan ja Latopellon tilojen alueet näkyvät maanmittauslaitoksen kartalla, joka on alla, mutta ostettu määräala on lohkomaton, eikä siitä syystä vielä näy kartalla lohottuna.



17.5.2019 hankitun alueen ktj-tietoja (kansalaisen karttapaikka):

Luovutustunnus: L2019-125242

Luovutuspäivä: 17.05.2019

Luovutuslaji: Kauppa

Maapinta-ala yhteensä: 50000 m²

Käyttötarkoitus: Muokäyttötarkoitus

Kaavalaji: Ei kaavaa

Käyttötarkoitus kaavassa:

Rantaan rajoittuvuus: Ei rajoitu rantaan

Rakennuslajit: Ei rakennuksia

Sijainti (ETRS-TM35FIN): N: 6700713.742 E: 238127.431

Luovuttajat: Kuolinpesä (2)

Saajat: Yksityinen

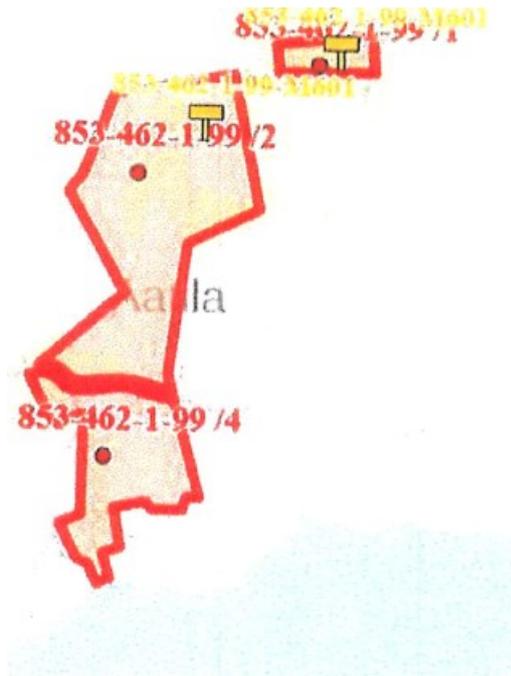
Luovutuksen kohde:

Yksikkölaji: Määräala

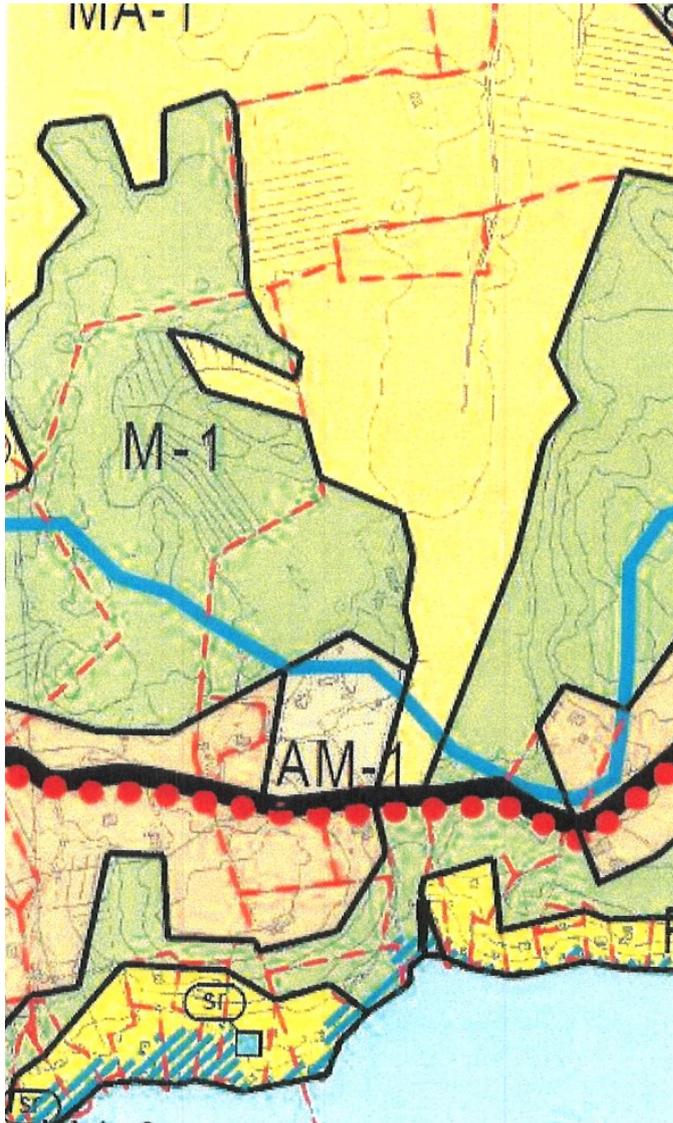
Määräalatunnus: 853-462-1-99-M601

Kunta: Turku

Nämä alueet ovat kahdessa palstassa, määräalamerkinnät kartalla:



Kaavaehdotuksessa aiemmin omistamani ja nyt ostettuja alueita rasittaa kaavamerkintä MA-1, myös M-1, sekä talouskeskusta merkintä AM-1:



Vaatimukseni ovat:

- Talouskeskuksen alue ja sen merkintä AM-1 tulee muuttua AT-1 merkinnäksi. Talouskeskuksen alueella ei ole suojeltavia rakennuksia, vanha päärakennus on purettu ja viereen rakennettiin uusi samankokoinen korvaava päärakennus muutama vuosi sitten.
- MA-1, MU-1 ja M-1 alueilla on oltava perusrakennusoikeutta, vaikka kyläalueita tiloilla ei olisikaan. Rakennusoikeutta on aina kerryttävä ja sitä on osoitettava jonnekin. Rakennusoikeutta ei voi antaa vain pienille jo ostetuille tonteille lisärakennusoikeutena.

Koska olen ostanut huomattavan ison maa-alueen 17.5.2019, niin myös tällä alueella on oltava rakennusoikeutta tai siitä alueesta on kerryttävä rakennusoikeutta jonnekin tilan muille alueille. Mitä tarkoittaa "tilajaotus 6.11.2017" ??? Tarkoittaako se sitä, että nyt ostamalla alueella ei olisi lainkaan rakennusoikeutta, koska se on hankittu 6.11.2017 jälkeen, eli että sen kantatilan kaikki rakennusoikeus olisi jäänytkin sille myyjän kantatilalle. Ei kai? Jos niin kaavassa tarkoitettaisiin, olisi se väärä ja epäoikeudenmukaisuus, koska olen ostanut alueen

julkisesta myynnistä kalliilla rahalla. Tilajaotus-käsitettä pitää kaavamääräyksissä täsmentää, mitä se tarkoittaa.

Viime kuulutuksen yhteydessä jätin muistutukseni postiin, mutta kun kysyin asian perään, kaupunki oli kadottanut muistutukseni. En myöskään ole saanut mitään vastausta muistutukseeni. Ei voi olla niin, että kaikki vastaukset olisivat vain netissä tai verkossa katsottavissa, jos ne sieltä osaisi edes hakea.

En voi ymmärtää sitä, että kyläalueet on sijoitettu niille alueille, joista jotkut ovat aikojen saatossa joitain tontteja myyneet. Turun kaupunki oli Kaksikerran kunnan pakkoliitoksen jälkeen asettanut saaret rakennuskieltoon V 1967 jälkeen. Aluksi tontin myyjän piti luovuttaa yhtä tonttia varten 2 ha maata, ja kauppasumma tuli yhdestä rakennuspaikasta. Sitten edellytettiin aina vähintään 1 ha maata myytäväksi yhtä rakennuspaikkaa varten. Miksi nyt nämä alueet sallitaan AT-1 kaavamääräyksissä pilkottaviksi useammiksi tonteiksi, näin käy, kun kaavamääräyksissä sallitaan yksi uusi lisärakennuspaikka, kun tontin koko ylittää 1 ha. Mielestäni kyläalueiden rakennuspaikkojen porrastus on todella epäoikeudenmukainen kaupungin vanhoihin tonttien myynti-edellytyksiin tarkasteltuna. Tuo vähän yli 1 ha:n tiloille annettava lisärakennusoikeus on väärin ja niiden tuplattava rakennusoikeus kuuluisi kantatilan omistajalle, koska alueluovutus edellytti tuollaisia maa- alueluovutuksia.

Kyläalueiden porrastus on ehdottomasti muutettava toisenlaiseksi ja maanomistuksen suuruudella tullee olla oleellinen merkitys

Vastine:

AM-1-merkintä

AM-1-merkinnällä on osoitettu toimivia tilakeskuksia. AM-1-merkintä ei perustu tilakeskuksen suojeluarvoihin eikä riipu siitä, onko vanha päärakennus olemassa vai purettu, joten merkintää ei ole tarvetta muuttaa.

Rakennuspaikkojen määräytyminen

- *(MA-1-, MU-1- ja M-1-alueilla on oltava perusrakennusoikeutta, vaikka kyläalueita tiloilla ei olisikaan.)*

Vaikka tilalla ei olisi kyläaluetta, rakennuspaikkoja voidaan tilalle sallia, jos sillä on M-1-aluetta. Rakennuspaikat sijoitetaan M-1-alueelle. Jos tila on kokonaan MA-1-aluetta, tilalla sallitaan vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen vähintään 150 metrin etäisyydellä rannasta. Jos tila on kokonaan MU-1-aluetta, uusia rakennuspaikkoja ei saa muodostaa. Tällaiset tapaukset ovat kuitenkin harvinaisia.

Osayleiskaava on yleispiirteinen aluevarausyleiskaava, ja alueelle tapahtuva rakentaminen ratkaistaan lupamenettelyssä tai alueen yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella. Käytännössä suunnittelutarvelupahakemuksen yhteydessä katsotaan, mikä on ollut tilan pinta-ala 6.11.2017 ja montako rakennuspaikkaa tuolloin voimassa olleen tilajaotuksen mukaisella alueella on jo rakennettu tai on suunnittelutarveratkaisuilla jo myönnetty, ja tämä määrä huomioidaan osana suunnittelutarveratkaisun käsittelyyn liittyvää harkintaa. Suunnittelutarveasiat ratkaistaan hakemuksesta tapauskohtaisesti.

Rakennuspaikkojen porrastus

Yksi oleellisimmista kaavalle asetetuista tavoitteista on ohjata saarten täydentävää rakentamista hillitysti. Aikaisempi vaatimus hehtaarin tontista on johtanut saarten melko hajanaiseen rakenteeseen, jollaista ei enää pidetä tavoiteltavana.

Osayleiskaavan tavoitteen mukaista on vahvistaa jo olemassa olevia asutuksen tihentymiä. Asutustihentymien täydentävä rakentaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja muodostaa järkeviä kokonaisuuksia alueita liikaa kasvattamatta. Rakentamisen porrastusta ei ole tarvetta muuttaa.

Muistutuksiin vastaaminen

Vastineet tähän mennessä saapuneisiin muistutuksiin lähetetään muistuttajille kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen jälkeen.

Muistutus 29

Viite: Satava-Kaksikerta osayleiskaavaehdotus

Asia: Muistutus

Kiinteistö: Tulkkila 853-407-1-587

Muistutuksenani Satava-Kaksikerta osayleiskaavaehdotuksesta esitän seuraavaa:

- Talouskeskukseni on kokonaan merkitty AM-1 alueeksi. Olen 70-vuotias ja aktiiviviljelyä harrastan enää muutamia vuosia, jonka jälkeen talouskeskus siirtyy pelkästään asuinkäyttöön. Näin ollen olisi kohtuullista, että talouskeskus merkittäisiin AT-1 alueeksi, kuten naapurissa oleva entinen Peussan talouskeskuskin. Tämä edesauttaisi noin 2 hehtaarin alueen myöhempää kehittämistä.
- Mikäli tämä ei ole mahdollista, esitän, että ainakin läntinen osa, n. 0.6ha yhdistettäisiin länsipuolella olevaan AT-1 alueeseen, karttaliitteen mukaisesti.

Pyydän lisäksi, että yllä oleviin vaatimuksiini annettavat vastineet ja päätökset tiedotetaan minulle kirjeitse.

Vastine:

Osayleiskaava-alueella aktiiviset tilakeskukset on merkitty AM-1-aluemerkinnällä. Tilakeskusten aluerajat on pyritty muodostamaan nykyisten piha-alueiden sekä mahdollisen tulevaisuuden laajentumisvaran sisältäviksi kokonaisuuksiksi. AM-1-merkintä ei estä tilan käyttämistä jatkossa pelkästään asuinkäyttöön. Lisäksi Tulkkilan tilan muille alueille on osoitettu AT-1-kyläaluetta riittävässä määrin turvaamaan tilan osayleiskaavassa pinta-alaperusteisesti osoitettujen mahdollisten uusien rakennuspaikkojen sijoittelu. Muistutus ei näin ollen aiheuta muutostarvetta osayleiskaavaan.

Muistutus 30

Asia: Muistutus Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotuksesta koskien kiinteistöä 853 401-1-61

Turun kaupunginhallituksen 19.12.2019 § 502 uudestaan nähtäväksi asettama osayleiskaavaehdotus koskee muun ohessa omistamaani Leppälahti –nimistä kiinteistöä 853-401-1-61.

Kaavaehdotukseen liitetyn kartan mukaan omistamani kiinteistö on merkitty osittain kaava-merkinnällä RA-1 ja osittain kaavamerkinnällä M-1 kun näkemykseni mukaan merkinnän tulisi koko kiinteistön osalta olla RA-1.

Aiemmin kaupunginhallituksen 10.6.2019 § 274 päätöksen perusteella tekemäni muistutuksen jäätyä vaikutuksetta uudistan muistutuksen ja varaan tilaisuuden täydentää muistutuksen perusteita myöhemmin.

Perusteluina kaavaehdotuksessa olevan merkinnän muuttamiseksi esitän seuraavaa: Kyse on kokonaispinta-alaltaan 0,5326 ha suuruisesta, alkuperäisesti loma-asuntoalueella sijaitsevasta kiinteistöstä, johon muun ohessa saavutettavuuden ja kiinteistön käytettävyyden parantamiseksi on hankittu ao. kiinteistöön yhtenäiseksi liitetty lisämaa-alue. Kyseinen alue sijaitsee pois päin rannasta suhteessa alkuperäiseen alueeseen.

Kiinteistöllä sijaitseva loma-asuntorakennus ja saunarakennus sijaitsevat maastollisesti lähellä rantaa ja kulkuyhteyksiin nähden jyrkähkön rinteessä. Rakennukset ovat vanhoja ja huonokuntoisia, sähköä lukuun ottamatta vailla mukavuuksia eivätkä sellaisenaan sovellu muuhun kuin satunnaiseen oleskeluun kesäaikana. Mahdollinen korvaava asuinrakennus olisi maastollisesti ja kulkuyhteyksien kannalta tarkoituksenmukaisinta rakentaa kiinteistön siihen osaan, joka nyt on merkitty kaavamerkinnällä M-1.

Ottaen huomioon kiinteistön koko sekä saavutettavuus ja muut edellä mainitut näkökohdat mukaan lukien myös ilmastolliset seikat pyydän, että kiinteistön 853-401-1-61 kaavamerkintä RA-1 muutetaan koskemaan koko kiinteistöä.

Vastine:

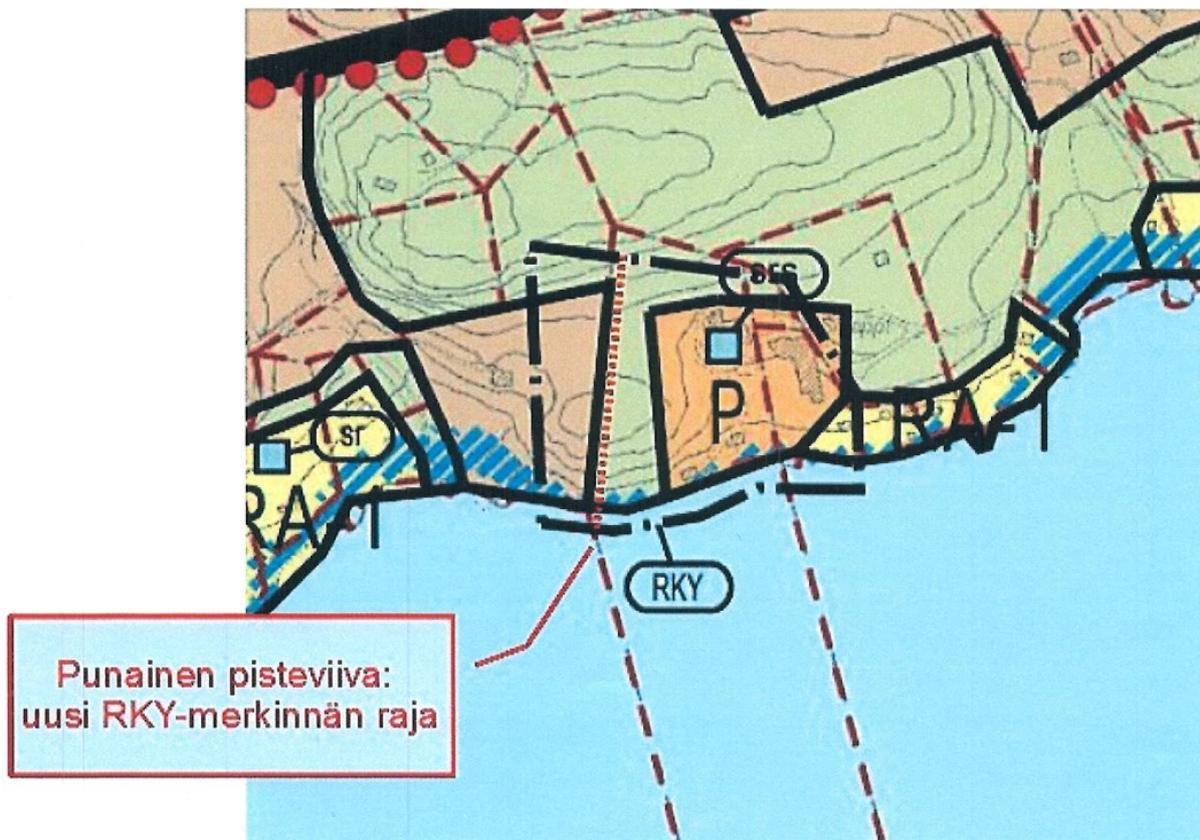
Osayleiskaavassa periaatteena on ollut, että lomarakennukset sijoittuvat RA-1-alueilla jotta-kuinkin nykyisille paikoilleen. Jos siis kiinteistö on laaja tai pitkänomainen ja ulottuu rannasta selänteen ylärinteelle, tontin yläosa on osoitettu M-1-alueeksi ja nykyinen rakennettu alue RA-1-alueeksi.

Muistutus 31

Muistutus Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotukseen (10/2013)

Oheisen osayleiskaavaehdotuksen otteen mukaan seurakunnan leiri- ja kurssikeskus Sinapin (P, palvelujen ja hallinnon alue) ympärille on tehty merkintä RKY (Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Toimenpiteet on toteutettava siten, ettei kohteen valtakunnallista merkittävyyttä vaaranneta.).

Sinapin leiri- ja kurssikeskuksen (P) ja kyläalueeksi merkittyn alueen (AT-1) väliin jää maa- ja metsätalousvaltainen alue. Tämä väliin jäävä alue raja Sinapin leiri- ja kurssikeskuksen alueen ympäristöstä. Näin ollen RKY-merkintä tulisi muuttaa kulkemaan AT-1 alueen mukaiseksi.



Kiinteistön 853-482-0001-0015-J omistaja

Vastine:

Sinapin rky-rajaus ulottuu päällekkäismerkintänä kolmelle eri käyttötarkoitusalueelle (P, AT-1, M-1). Kiinteistön pihapiirin lisäksi arvoympäristöön on merkitty kuuluvaksi läheinen kallioalue, joka rajaa Sinapin kokonaisuutta kohoten sen yläpuolelle. Mäen päälle rakentaminen uhkaksi jättää Sinapin maisemallisesti alisteiseen asemaan. Mäen säilyminen rakentamattomana ja puustoisena on miljööön kannalta olennaista, minkä vuoksi eri käyttötarkoitusalueille ulottuva rajaus on perusteltu.

*Valtakunnallisten rky-rajauksen muuttaminen kaavassa vaatisi erityisiä perusteluja ja museo-
viranomaisen hyväksyntää. Muistutuksessa ei ole esitetty erityisiä perusteluja rajauksen muuttamiselle.*

Muistutus 32 (allekirjoittaneita 2 kpl)

Mielipide Satava-Kaksikerran osayleiskaavaan 2/2020

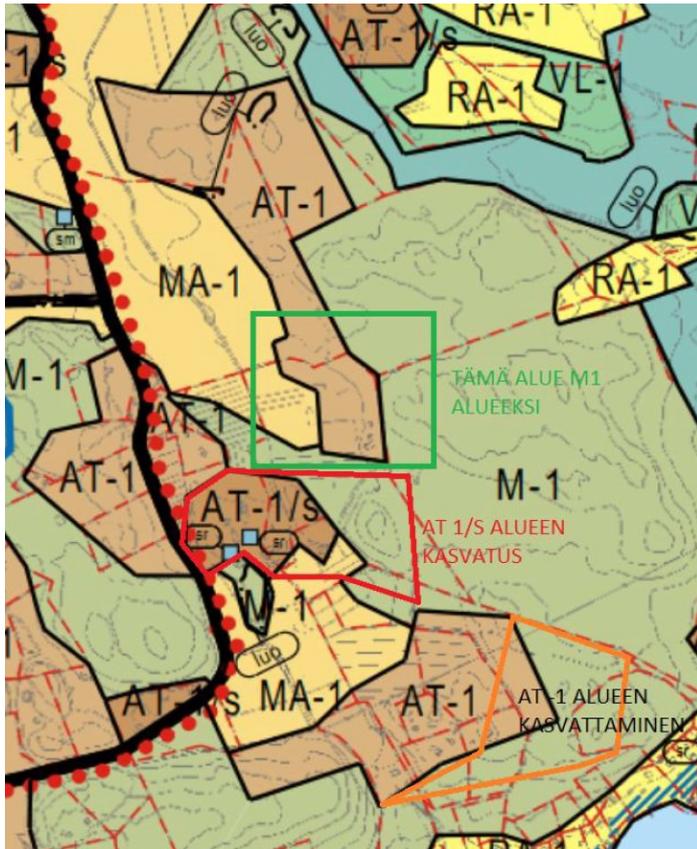
Laalhti

Laalahden kylä on yksi Kaksikerran alkuperäisistä kyläalueista. Se muodostaa saaren itä-osasta hyvin maaseutumaisen, rauhallisen ja kotoisan kylämiljöön alueen.

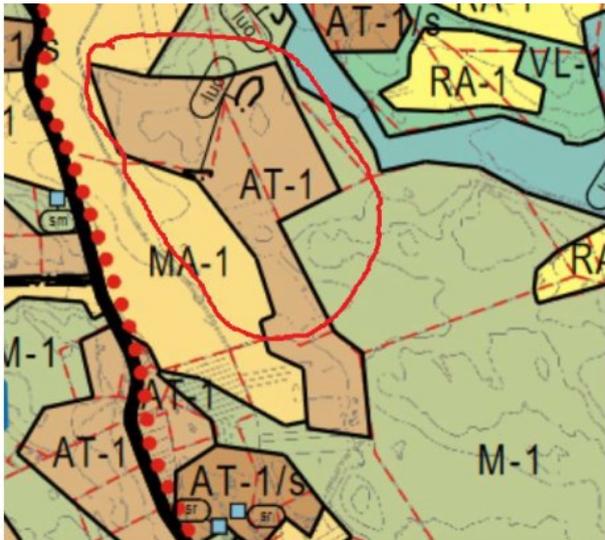
Laalahden kylälle tehtiin viiden suurimman maanomistajan kanssa yksimielinen kyläsuunnitelma vuonna 2006, suunnitelmaa tuki yksimielisesti joukko aktiivisia loma-asukkaita

- AT-1 aluetta kasvatetaan ylettymään nyt jo oleville rakennuksille, jolloin se mahdollistaa maatalouteen tarvittavien lisärakennusten rakentamisen ja elinkeinomahdollisuuden.
- AT-1 alueen kasvattaminen tälle alueelle, jossa on jo valmiit kulkuyhteydet järjestäytyneen Tietoimikunnan kautta. Tälle alueelle on jo rakenteilla vesiosuuskunnan toimesta kunnallistekniikka.

Nämä muutokset suurimmaksi osaksi meidän omistamillamme kiinteistöillä. Näistä muutoksista ei pitäisi tulla taloudellisia menetyksiä ulkopuolisille.



Muuta huomioitavaa kaavoituksessa:



lisalan kylän alueella oleva AT-1 alue, joka jäisi jäljelle muutosehdotuksemme jälkeen, on maisemallisesti arvokkaan maatalousalueen vieressä (kartassa punaisella merkitty). Alueella ei ole mitään järjestäytyneitä kulkuyhteyttä (ohessa kartta tietokunnista). Alue on Harjattulan asemakaavan vieressä. Tässä asemakaavassa ei ole osoitettu alueelle mitään kulkua, vaan golfkenttä on esteenä Harjattulan tieyhteyksiin. Alueelle jouduttaisiin maalaisjärjen mukaan rakentamaan uudet kulkuyhteyden MA-1 aluetta hyväksi käyttäen, jolloin arvokas maisemallinen peltoalue muuttuu. Toivomme, että tämä otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavoituksessa.

Mielipiteen antoi:

Röllilaakso 853-459-1-83
 Rantalaakso 853-459-1-80
 Laalahti 853-459-1-73

[Nimi poistettu]

[Nimi poistettu]

Mielipidettä kanttaa myös:

Metsärinne 853-459-1-67 [Nimi poistettu]

Vastine:

Osayleiskaavaehdotusta ei ole tarvetta muuttaa, jotta Laalahden ja Iisalan kylien rajalla säilyisi rakentamaton alue. Alue, jota muistutuksessa ehdotetaan muutettavan AT-1-alueesta M-1-alueeksi, on muistutuksen jättäjän omistuksessa, joten hän voi halutessaan jättää sen rakentamisen ulkopuolelle.

Muistutuksessa toivotaan myös AT-1/s-alueen laajentamista itään mahdollistamaan maatalouteen tarvittavien lisärakennusten rakentamisen ja elinkeinomahdollisuuden. Osayleiskaavan muuttaminen ei ole tässä tapauksessa tarpeen, koska ehdotettu laajennusalue on M-1-alueella, jonka kaavamääräykset mahdollistavat maa- ja metsätaloutta palvelevan rakentamisen.

Lisäksi toivotaan eteläisen AT-1-alueen laajentamista alueelle, jolla on valmiit kulkuyhteydet ja kunnallistekniikka rakenteilla. AT-1-alueella on perusteltua laajentaa toiveen mukaisesti idän suuntaan Laalahdenkujan ja Laalahdentien väliselle alueelle. Tällöin maastonmuodot ja muut

reunaehdot, kuten sähkölinjat, on helpompi ottaa huomioon rakennusten sijoittelussa. Samalla on järkevää tarkentaa aluevarauksen rajaa pohjoisessa siten, että kallioinen mäki jää rajauksen ulkopuolelle.

Kaakossa AT-1-alueen laajentaminen lähemmäs RA-1-aluetta ei ole perusteltua, vaan loma-asutuksen ja pysyvän asutuksen välillä säilytetään M-1-aluetta.

AT-1-alueen laajuus ei vaikuta mahdollisten rakennuspaikkojen määrään. Rakennuspaikkojen määrä ja tarkka sijoittuminen ratkaistaan suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta.

Toimenpiteet:

- Laajennetaan AT-1-aluetta Laalahdentien varrella itään ja tarkennetaan sen rajautumista maastonmuodot ja rakentamisen rajoitukset huomioiden.*

Muistutus 33 (allekirjoittaneita 3 kpl)

Muistutus Satava-Kaksikerran osayleiskaavaan

Tapasin äsken kaupunkiympäristölautakunnanjäsen Seppo Muurisen, joka kysyi olen tarkistanut viimeisimmän osayleiskaavaehdotuksen omistamamme tonttimme osalta.

Sitä en ollut tehnyt ja nyt huomaan kauhukseni, että yksi kesämökeistämme on jälleen merkattu suojelukohteeksi.

Tämän hitaan ja monivuotisen kaavaprosessin aikana on kyseinen mökki välillä ollut suojelekohteeksi merkattu ja muistutuksemme jälkeen suojelukohdestatus on poistettu mutta nyt huomaa, että tämänhetkessä osayleiskaavaehdotuksessa suojelustatus on tullut takaisin.

Tonttimme käsittää seuraavia kiinteistöjä:

KIINTEISTÖT

Turku, Peppoinen, Villa Vapparn	RN:o 1:1	(853-492-1-1)
Turku, Peppoinen, Vapparn II	RN:o 1:3	(853-492-1-3)
Turku, Peppoinen, Näsudd I	RN:o 1:4	(853-492-1-4)
Turku, Harjattula, Näsudd II	RN:o 1:10	(853-414-1-10)

Kiinteistöillä on 1 vaatimaton talviasuttavaksi muutettu kesämökki, 3 huonokuntoista kesämökkiä, 1 vierasmaja ja 1 saunarakennus sekä 4 erikokoista huonokuntoista, osa purettavassa kunnossa olevaa ulkorakennusta ja vajaa.

Jakamaton tonttimme ja sen rakennukset omistan yhdessä lasteni kanssa; Kiinteistöyhtymä [nimi poistettu]

Haluamme ystävällisesti huomauttaa, että kyseinen rakennus on todella huonossa kunnossa eikä ole enää edes alkuperäisessä tilassa sillä vuosien varrella rakennusta on muutettu ja siihen on rakennettu lisäosia. Mielestämme olisi kohtuutonta rajoittaa mökin käyttöä langettamalla suojelukohdestatusta sille ja pyydämme ystävällisesti sen poistamista.

Vastine:

Kiinteistöllä 853-492-1-4 Näsudd I sijaitsee kesäasunto, joka on ollut osayleiskaavan ehdotuksissa suojelukohde numerolla 106 ja luonnoksessa 129. Kohteen merkitystä on arvioitu

uudelleen museoviranomaisen kanssa, ja todettu että kohteen arvoluokitus voidaan tarkistaa historiallisesti arvokkaasta maisemallisesti arvokkaaksi. Maisemallisesti arvokkaita kohteita ei ole merkitty osayleiskaavan suojelukohteiksi. Näin ollen kyseinen suojelumerkintä voidaan poistaa.

Kiinteistönomistajan kanssa on sovittu, että viereisellä kiinteistöllä 853-492-1-3 Villa Vapparn II sijaitseva suurikokoinen uimahuone, joka on kulttuuriympäristön kannalta em. kesäasuntoa oleellisempi kohde, voidaan merkitä uudeksi suojelukohteeksi.

- *Poistetaan Näsuddin I:n rakennussuojelumerkintä.*
- *Merkitään Villa Vapparn II:n uimahuone rakennussuojelukohteeksi.*

Muistutus 34 (allekirjoittaneita 4 kpl)

Muistutus

1. Asia

Kaavamuistutus koskien Satavan - Kaksikerran osayleiskaavaehdostusta, nähtävillä 13.1.-11.2.2020

Muistutuksen tekijät

Kiinteistön 853-414-1-109 [nimi poistettu], [nimi poistettu], [nimi poistettu]

Kiinteistön 853-414-1-21 Lähderannantie 33, [nimi poistettu]

Kiinteistön 853-414-1-20 Lähderannantie 45, [nimi poistettu], [nimi poistettu]

Kiinteistön 853-414-1-14 Lähderannantie 47, [nimi poistettu]

2. Muistutukset kaavaehdotukseen

Kaavaehdotuksessa muistutuksen kohteena olevien kiinteistöjen 853-414-1-109 ja 853-414-1-21 alueille osoitettu VL-1 määräys poistetaan ja Kiinteistöjen alueet osoitetaan kokonaan RA-1 alueiksi.

3. Muistutuksen perusteet

A. Tonttien välinen alue on pihapiiriä, jota käytetään asukkaiden välillä paljon. Tällöin alueen käyttö ei sovi virkistysalueeksi eikä kulku alueella perustu jokamiehenoikeuteen.

1. 853-414-1-21 puoleinen alue on puutarhaa ja ollut käytössä myös perunamaana, jonka hoitoa VL-1 rajoitukset maiseman muokkauksen osalta vaikeuttaisivat huomattavasti.
2. Maasto virkistysalueen suuntaisesti (Pohjois-Eteläsuunnassa) on vaikeakulkuista eikä eläinten tai ihmisten luonnollisia kulkureittejä ole muodostunut.
3. Alueen muuttaminen RA-1 ei olisi ristiriidassa kaavaselostuksessa mainittujen tavoitteiden, kuten virkistysalueiden yhtenäisyyden kanssa, sillä lännessä oleva LUO kallio alue (Turun Kaksikerran-Harjattulan asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2011, Lohko 6)

5. Kiinteistön 853-414-1-109 alueelle kaavailtu virkistysalue on vakiintunut parkkipaikka.

6. Kiinteistöt 853-414-1-109, 853-414-1-20 ja 853-414-1-14 kuuluvat saman suvun omistukseen. Kiinteistöt halkaiseva VL-1 rajoittaisi pihapiirin ja kiinteistöjen yhteinäisyyttä huomattavasti rajoittaen omistajien rakennus- ja muutosoikeutta alueella.

Vastine:

Em. kiinteistöjen kautta ei kulje yleisessä käytössä olevaa polkua, eikä sellaiselle ole tarvetta. Pihapiirejä ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa VL-1-merkinnällä. Pohjoisempaan VL-1-merkintä on sen sijaan perusteltu, koska alue on osoitettu VL-merkinnällä asemakaavassa.

Toimenpiteet:

- Poistetaan VL-1-merkintä muistutuksessa mainituilta kiinteistöiltä ja korvataan se käytötarkoituksen mukaisella RA-1-merkinnällä.

Muistutus 35

Asia: Muistutus Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotus (10/2013)

Viite: Tonttimme: Kiviranta, 853-414-0001-0033-D

Kaavaan on tehty vähäisiä tarkistuksia, mutta siinä on edelleen pahoja puutteita.

- Kaava on vastoin seutu/maakuntakaavaa. Kaavassa on suunniteltu tiivistä asutusta. Asutuksen tulee pysyä haja-asutusluonteisena. Kaavaehdotus on maakuntakaavan vastainen.
- Kaavassa rakentaminen on ylimitoitettu ja merkitsee rakennusmahdollisuuksien riistämistä muilta maanomistajilta. Tietämämme mukaan Harjattulasta on jo aiemmin myyty suuri määrä kesämökkitontteja, ja kaavan mukaan loma-asutusta Harjattulan maille edelleen lisättäisiin huomattavassa määrin.
- Kaavassa ei ole loma-asutukselle osoitettu rantaa tyydyttävästi ja riittävän läheltä. Esimerkiksi tonttimme takamaastossa on uusi suuri loma-asuntoalue Harjattulan maalla, eikä sillä ole pääsyä rantaan kohtuullisella etäisyydellä. Kaavaan suunniteltu laiturialue ei ole sopiva ja turvallinen uimiseen ja muuhun rantaanpääsyyn.
- Alueella oleva pelto on säilytettävä esim. asukkaitten viljelyksessä, niittynä, perhos- ja mehiläispeltona, laidunmaana tai näihin verrattavana ympäristökohteena. Se säästää perinneympäristön ja vähentää ongelmien syntymistä. Kun kaavassa ei hulevesi- ja rantaongelmaa ole ratkaistu hyödynsaajien maalla, katsomme että tämä vailla rantaa oleva loma-asuntoalue kohtuutonta haittaa aiheuttavana on poistettava kaavasta.
- Kirkkoherran saari on suunniteltu rakennettavaksi kokonaan. Saareen on varattava vapaa-aluetta veneilijöille, melojille, uimareille ja vastaaville.
- Kaava tuhoaa muinaismuistoja ja ympäristöarvoja. Niitä ei ole kaavaa valmisteltaessa riittävästi, osin ei ollenkaan, tutkittu. Esimerkiksi tontillamme on historian tuntijoilta kuullemamme mukaan Turun tuomiokirkon tiilien ikivanha valmistus- ja lastausrakenne. Tähän viittaa sekin, että nurmikosta nousee jatkuvasti tiilenkappaleita. Kohteesta ei kaavassa ole selvitystä.

Kaava ei täytä lain vaatimuksia, aiheuttaa olevalle asutukselle ja ympäristölle kohtuutonta haittaa ja on siten tässä muodossa hylättävä.

Perustelut ovat lähemmin muistutuksessamme 28.7.2014, 12.1.2014 ja 16.12.2013 kartassa. Pyydämme liittämään ne tähän.

Vastine:

Osayleiskaava noudattaa maakuntakaavaa. Osayleiskaavassa asemakaavoitettaviksi osoitetut alueet sijoittuvat maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa osoitetuille taajamatoimintojen alueille (kaavamerkintä A). Asemakaavoitettavia alueita ei ole osoitettu muualle kuin Satavan itäosiin.

Tila Kiviranta sijaitsee asemakaavoitetulla alueella. Harjattulan asemakaava (kaavatunnus 35/2010) tuli voimaan 26.11.2016. Myös Kirkkoherran saari sisältyy Harjattulan asemakaava-alueeseen.

Osayleiskaavan aluevaraukset noudattelevat Harjattulan asemakaavan aluevarauksia, toki paikoin yleispiirteisempinä. Harjattulan rakentamista koskevat ratkaisut on tehty asemakaavaa laadittaessa, eikä osayleiskaava osoita lisää rakentamista alueelle. Koska alueella on voimassa asemakaava, rakentaminen perustuu siihen.

Loma-asutuksen rantaanpääsy ja laituripaikat on ratkaistu Harjattulan asemakaavassa. Muistutuksessa mainittu pelto on osoitettu asemakaavassa loma- ja matkailualueiden korttelialueeksi. Osayleiskaavalla ei voida vaikuttaa näihin asioihin.

Kirkkoherran saari on osoitettu osayleiskaavassa asemakaavan mukaisesti RA-1-merkinnällä. Vapaa-alueita ei voida osayleiskaavassa osoittaa, mutta päällekkäismerkinnöillä on osoitettu meritulva-alueet ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet.

Osayleiskaavan alueella on runsaasti viitteitä tiilenvalmistuksesta. Säilytettävien arkeologisten kohteiden merkinnät perustuvat museoviranomaiselta saatuihin tietoihin. Muinaisjäännösrekisteriin ei ole merkitty Harjattulan alueelta arkeologisia kohteita. Osayleiskaavan sijaan alueen rakentamista ohjaa 2016 voimaan tullut asemakaava, joka on laadittu tarvittaviin selvityksiin perustuen. Asemakaava ei velvoita omistajaa rakentamiseen, joka voisi johtaa arvokkaaksi koettujen elementtien poistamiseen. Mikäli museoviranomainen toteaa alueelta uusia kiinteitä muinaisjäännöskohteita, ne on kaavasta riippumatta automaattisesti rauhoitettu muinaismuistolaille. Havainnoista kannattaakin olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon.

Muistutus 36

Viite: Satava-Kaksikerta osayleiskaavaehdotus

Asia: Muistutus

Kiinteistö: Monnoinen 853-472-1-39

Muistutuksenani Satava-Kaksikerta osayleiskaavaehdotuksesta esitän seuraavaa:

- Maatilan talouskeskusalueella sijaitseva vanha huonokuntoinen asuinrakennus on esitetty suojeltavaksi kohdemerkinnällä sr. Rakennus on ollut asumaton yli 40 vuotta ja on erittäin huonokuntoinen. Lattia ja rossipohja on täysin laho, rakennuksessa on kosteudesta ja vesivahingoista aiheutuvaa homeongelmaa sekä kattorakenteissa, seinissä, että alapohjassa. Rakennuksen peruskorjaaminen asuinkäyttöön taikka edes ylläpito varastokäyttöön on mahdotonta ilman rakenteiden täydellistä uusimista ja kustannukset kaksinkertaiset verrattuna uudisrakentamiseen. Suojelun aiheuttamaa ylläpitovelvoitetta voidaan pitää täysin kohtuuttomana. Pihapiiri on lisäksi esitetty

suojeltavaksi merkinnällä AT-1/s, joka nähdäkseni on riittävä suojelutavoite kokonaisuuden osalta. Näin ollen pyydän edelleen poistamaan kohdemerkinnän sr vanhan asuinrakennuksen osalta.

- Kaksikerrantien vieressä, kuivurin kohdalla on luo-kohde 7-46, Monnoisten metsäinen niitty. Alue on kallioinen ja vähäpuustoinen, ei ollenkaan niittymäinen. Katson, että luomerkintä tulisi kokonaan poistaa tai ainakin rajata eteläosa pois, joka on kuivuritontti-käytössä liittymäteineen.

Pyydän lisäksi, että yllä oleviin vaatimuksiini annettavat vastineet ja päätökset tiedotetaan minulle kirjeitse.

Vastine:

Sr-kohde

Monnoisten tila on vanhana kantatilana rakennuksineen kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä kokonaisuus. Arvokohteeseen kuuluu oleellisena osana tilan vanhempi asuinrakennus, joka on uudempaa rakennusta paremmin säilyttänyt alkuperäisen ulkoasunsa. Suojelumerkintä on arvokohteen säilymisen varmistamiseksi perusteltu. Rakennuksesta on pidetty huolta mm. uusimalla kate muutamia vuosia sitten. Pihapiirin muutkin rakennukset ovat hyvin ylläpidettyjä. Rakennuksen ylläpitotarve tai käyttöaste ei vaikuta arvioon kulttuurihistoriallisista arvoista eikä suojelumerkintä estä rakennuksessa tehtäviä tavanomaisia kunnostus- ja muutostöitä eikä ajanmukaistamista. Arvorakennusten korjaustöihin on mahdollista hakea ELY:n tai museoviraston korjausavustuksia. Edellä kuvatun perusteella suojelumerkintää ei voida pitää kohtuuttomana

Luo-kohde 7-46

*Luo-kohteen rajausta perustuu uhanalaisia perhosia koskevaan selvitykseen (Uhanalaisten perhosten esiselvitys Turun Kaksikerrassa ja Kiikalan Hyyppäränharjulla 2010. Faunatica Oy.), jonka toimeksiantajana oli Varsinais-Suomen ELY-keskus. Suojeluperustelajina on linnunhernetikkukoi (*Micrurapteryx gradatella*), joka on luonnonsuojeluasetuksen määrittelemä uhanalainen ja erityisesti suojeltava laji. Suomen lajien uhanalaisuustarkastelussa 2019 perhoslaji on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi. Luontoselvityksessä kohteen otsikkona on ”Monnoisten metsäinen niitty”, jota on käytetty myös luo-kohteen nimenä yhdenmukaisuuden vuoksi. Tältä osin nimi antaa harhaanjohtavan käsityksen suojelun kohteesta. Alue on vähäpuustoinen kalliokumpare. Se soveltuu kuitenkin suojeltavan perhoslajin elinympäristöksi. Alueen rajausta ei ole näin ollen tarpeen muuttaa. Kohteen läpi kulkevan liittymätien tai kuivurialueen käyttöön luo-rajausta ei aseta mitään rajoitteita.*

Yleiskaavan sisältövaatimuksena ja ohjaustavoitteena on osoittaa kohteet, joihin liittyy luonnonarvojen vaaliminen. Osayleiskaavassa osoitetusta pienialaisesta kohteesta ei aiheudu kohtuutonta haittaa maanomistajalle. Luo-kohteita koskeva velvoite ympäristöviranomaisen lausuntoon koskee sellaisia tilanteita, joissa luo-kohdetta halutaan maankäytöllä merkittävästi muokata. Käytännössä tämä tarkoittaa yhteydenottoa kaupungin ympäristönsuojeluun. Tällöin voidaan maastokatselmuksessa sopia toimenpiteistä kyseisellä paikalla ja pyrkiä yhteisymmärryksessä turvaamaan suojeltavan lajin elinympäristön säilyminen.

Muistutus 37

(Muistuttaja jättänyt muistutukseen täydennyksen 12.3.2020.)

Viite: Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotus (10/213)

MUISTUTUSKIRJE

Muistutuksen kohde Tontti nro 853-407-1 -344 Automäki, Brinkhall, Kaksikerta

Kiinteistön kokonaisala 9230 m²

MUISTUTUS

Satavan-Kaksikerran osayleiskaavaehdotuksessa Kaksikerran Linja Oy:n omistama Automäki niminen tontti on merkitty MA-1 alueeksi. Kaavamuutosta pyydetään tontille, jotta tontille voidaan rakentaa.

Viime kertaisessa osayleiskaavapäätöksessä (48I2001) (Kh 9.2.2009 §96 hyväksyty kaava) Automäki tontin kohdalla oli puolet tontista tien viereltä merkitty AT-1 alueeksi ja puolet metsän puolelta MA-1 alueeksi.

VAATIMUS

Kaksikerran Linja Oy pyytää, että osayleiskaavaehdotuksen Automäen tilaa koskeva kaavamerkintä ja määräys muutetaan ainakin puolen tontin osuudelta tien vierestä AT-1 alueeksi, koska tontille täytyisi voida rakentaa. Puolet tontista metsän puolelta voi olla edelleen MA-1 aluetta.

Kaavapäätöksen 2009 mukaan puolet tontista tien viereltä oli AT-1 aluetta ja rakentamiskelpoista.

On kohtuutonta nimetä jo vuosia sitten rakennusmaaksi hyväksyty ja sellaisena hankittu tontti nyt yhtäkkiä kokonaan MA-1 alueeksi. Tällä kaavamerkinnän muutoksella olisi olennainen taloudellinen vaikutus, koska vuosikymmeniä rakennusmaana pidetystä alueesta nyt yhtäkkiä tulisi näin kaavaehdotuksen mukaisesti oikeastaan täysin joutomaata, eikä sille enää voisi rakentaa niinkuin tarkoitus on ollut.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 39 §:n mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maan omistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. HE (101/1998) mukaan kohtuullisuus-harkinnassa tulee ottaa huomioon yleiskaavan aluevarausten ja kaavan määräysten muodostama kokonaisuus ja niiden vaikutus maanomistajan oikeuksiin, kuten taloudelliseen asemaan.

Satavan-Kaksikerran osayleiskaavaehdotus aiheuttaa minulle nyt lain tarkoittamaa kohtuutonta haittaa ja vaikuttaa huonosti taloudelliseen asemaan.

PERUSTELUT

1. Tontin rakentaminen täydentää asutustihentymää vieressään ja ympärillään

Tontin uudisrakennus tukisi jo suositusten mukaista olemassa olevaa läheistä kyläryhmää tontin vieressä, pohjois- ja eteläreunalla, joissa on paljon taloja ja ne muodostavat pientalo-ryhmiä. Tontti sijaitsee aivan tien välittömässä läheisyydessä, kuten on suositeltavaa. Osayleiskaavan tavoitteen mukaista on vahvistaa jo olemassa olevia asutuksen tihentymiä.

2. Tontti on varustettu asianmukaisella jo olemassa olevalla hyvällä tieliittymällä.

TVH rakensi 1996 tieliittymän tälle tontille ja viereisen tontin rakennukselle lunastamalla osan tontistani tietä varten. Uusi tie suunniteltiin liikenteellisesti turvalliseen paikkaan

3. Tien vieressä oleva alue eli noin puolet tontista on tasainen ja hyvä rakennuspaikka yhdelle kiinteistölle. Rakennus voidaan sijoittaa vähän kauemmas tiestä piiloon tai tien lähelle näkyville, koska tasaista paikkaa on riittävästi.

Loppuosa tontista on osittain alkavaa mäen rinnettä ja ihan takana on taas pieni osa tasaisempaa suokosteikkoa, joten tien vieri on ainoa sopiva rakennuspaikka.

Joten tämä rakentamiskelpoinen alue ei sijoitu yksin ympäristöönsä, vaan on osa tiivistä pientaloaluetta ja jättää silti hyvin tontin takaosan vieressä olevan mäen vapaaksi tilaksi ja viheralueeksi.

4. Hyvät mahdollisuudet rakentamiselle

Kysyin aikoinaan 2005 Turun kaupungin rakennusvalvonnasta rakentamisesta tontille. Tällöin sanottiin, että tontti on iso ja hyvällä asianmukaisella tieliittymällä jo valmiiksi varustettu, ettei mitään ilmeistä estettä rakennusluvan saamiseen näytä olevan, mutta suunnittelutarveratkaisun kautta olisi edetty.

5. Tontti on alun perin 1969 hankittu rakennusmaana ja rakentamista varten.

6. Kiinteistövero ja verotusarvo on koko ajan määräytynyt rakennusmaan mukaisesti

MUISTUTUKSEN TAUSTAA

Kaksikerran Linja Oy, joka oli isäni yritys, on omistanut Automäki- tontin jo vuosikymmeniä. Isäni harjoitti vuosikymmeniä Kaksikerran Linja Oy:n linja-autoilla liikennettä Satavan ja Kaksikerran saarille.

Hän oli ostanut aikoinaan tien toiselta puolelta tontin ja rakensi sille autotallirakennuksen. Hän aikoi rakentaa myös linja-autonkuljettajille yöpymisrakennuksen. Mutta hän vaihtoikin tontin hehtaarin tontiksi Automäki tien toiselle puolelle. Hän sai rakennusluvan kuljettajien yöpymisrakennukselle Kaksikerran kunnalta, mutta rakentaminen kuitenkin viivästyi ja lopulta jäi kokonaan. Tontilla oli vuosikausia isot kasat tilliä, jotka sinne vietiin rakentamista varten. Kaksikerran Linja Oy:llä ei ole enää mitään toimintaa.

Myöhemmin kun tontti tuli omistukseeni, olisin halunnut hakea tontille rakennuslupaa, mutta sitten Kaksikerran tien parannustyöt tulivat väliin ja TVH lunasti osan tontin maasta yhteisen liittymätien rakentamiseksi liikenteellisesti parempaan paikkaan kuin entinen. Tästä syystä tontin koko väheni eikä ollut enää hehtaaria, joka oli minimi rakentamiseen vuosikausia.

Sitten 2010 päätökseen tullutta kaavaa käsiteltiin ehdotuksena 2009 lopussa, niin tämä tontti oli siinä merkitty MA-1 maa- ja metsätalousalueeksi.

Tein silloin muistutuksen asiasta 1.9.2008.

Se hyväksyttiin ja tontin puolelle osalle myönnettiin AT-1 eli rakennuskelpoinen alue tien vieriselle sopivan kokoiselle maa-alueelle, joka onkin tontin ainoa hyvä tasainen kohta. Toinen metsän puoli tontista oli edelleen merkitty MA-1 alueeksi.

Kehotettiin heti siihen hakemaan suunnittelutarveratkaisua. Mutta aikailin kuitenkin liikaa ja ennenkuin ehdin jättää hakemuksen, niin kaavasta valitettiin. En anonut suunnittelutarveratkaisua, koska kaava-asia oli valituksen alainen ja vielä keskeneräinen. Sitä olisi tuskin käsitelty ja päätetty ennen kaavan hyväksymistä.

Päätin odottaa, koska tonttini rakennusoikeuden merkintä AT-1 alue säilyy tietenkin eikä mihinkään muutu, kun se on kerran jo myönnetty.

Nyt siis ollaan taas kerran tässä lähtötilanteessa kuin v. 2008.

Tonttini on nyt merkitty kokonaan MA-1 alueeksi ilman tonttini kohdalla aikaisemmin ollutta poikkeusta, jolloin AT-1:n raja kulki tonttini puolesta välistä tien suuntaisesti ja muu osa oli MA-1.

Aikoinaan muistutusta tehdessäni keskustelin asiasta silloin kaavainsinööri Olavi Aholan kanssa. Kävin myös Aholan luona kysymässä päätöksestä, ja hän kertoi, että puolet tontistani oli merkitty rakennuskelpoiseksi alueeksi, ja hän näytti nämä merkinnät minulle kaavakartassa sekä kehoitti heti hakemaan suunnittelutarveratkaisua. Minulla on siitä kaavakartasta A4 pieni kopio.

Lisäksi sivuasiana vielä, että tontti on ollut aina myös tonttikirjoissa rakennusmaana, koska siitä on vuosikymmeniä maksettu myös omakotitalon rakennusmaan kaltaista kiinteistöveroa nyt jo lähes 200 €/v., vaikka se nyt ei tähän asiaan kuulu.

Tämä muutos on pieni asia kaavassa, mutta suuri asia se on tontin omistajalle.

Niinpä pyydän, että muutatte tontin kaavamerkinnät ja määräykset muistutukseni mukaiseksi.

Vastine:

Muistutuksessa on vedottu kaupunginvaltuuston vuonna 2009 hyväksymään kaavaehdotukseen, joka kumoutui muutoksenhaun johdosta. KHO totesi kaavaehdotuksen olleen mitoituseltaan ja suunnitteluratkaisuiltaan maakuntakaavan vastainen.

Automäki-kiinteistö on ollut jo osayleiskaavan 8.5.2017 hyväksytyssä luonnoksessa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Nähtävillä olleissa osayleiskaavaehdotuksissa kiinteistö on ollut maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1).

Brinkhallintien eteläpuoli on Automäki-kiinteistön kohdalla osoitettu M-1-alueeksi seuraavista syistä: Brinkhallintien eteläpuolella ei ole tuolla osuudella ympärivuotista asutusta. Tien eteläpuolella sijaitsevan selänteen korkeimmat osat ovat säilyneet yhtenäisenä metsäalueena.

Metsäselänteelle rakentamista rajoittavat voimakkaat maastonmuodot sekä luontoarvot. Lisäksi osayleiskaavassa yhtenä yleisperiaatteena on jättää selänteiden lakialueet rakentamisen ulkopuolelle. Näiden rajoitteiden vuoksi Brinkhallintien eteläpuolelle ei muodostu riittävän laajaa rakentamiseen soveltuvaa kokonaisuutta, joka olisi perusteltua osoittaa AT-1-alueeksi.

Täydennys muistutukseen 37

Viite: Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotuksen (10/213) muistutus

Asia: Karttaliite aikaisemmin lähetetyn muistutuksemme liitteeksi

Muistutuksen kohde: Tontti nro 853-407-1-344, 9230 m², Automäki, Brinkhall, Kaksikerta

Keskustelin yleiskaavainsinööri Andrei Panschinin kanssa ja sain luvan toimittaa jälkikäteen muistutuksemme liitteeksi selventävän kartan, josta selviää kyseiselle alueelle aikaisemmin myönnetyn AP-alueen rajat.

Pyytäisin liittämään muistutukseni liitteeksi tämän asiaamme selventävän oheisen kartan.

Se on Satava-Kaksikerran osayleiskaavan karttaliite, joka on hyväksytty 9.2.2009 Kh:ssa.

Kartan yleiskaavatunnus on 48/2001 ja diaarinumero 9191-2001.

Kartasta selviää, että tontistamme osa tien vierestä ja liittymätien läheltä on silloin hyväksytty ja merkitty AP - alueeksi eli pientalovaltaiseksi asuuntoalueeksi, jolle voi rakentaa.

Tästä asiasta muistutuksessamme puhuimme.

Tälle AP-alueelle ja tälle tontin osalle, joka on osa isoa tonttia, 9230 m², oli silloin mahdollista hakea rakennuslupaa suunnittelutarveratkaisun kautta.

Toivomme, että tämän kaltainen samanlainen muutos tehdään tonttimme kohdalta nyt myös käsiteltävänä olevaan osayleiskaavaehdotukseen.

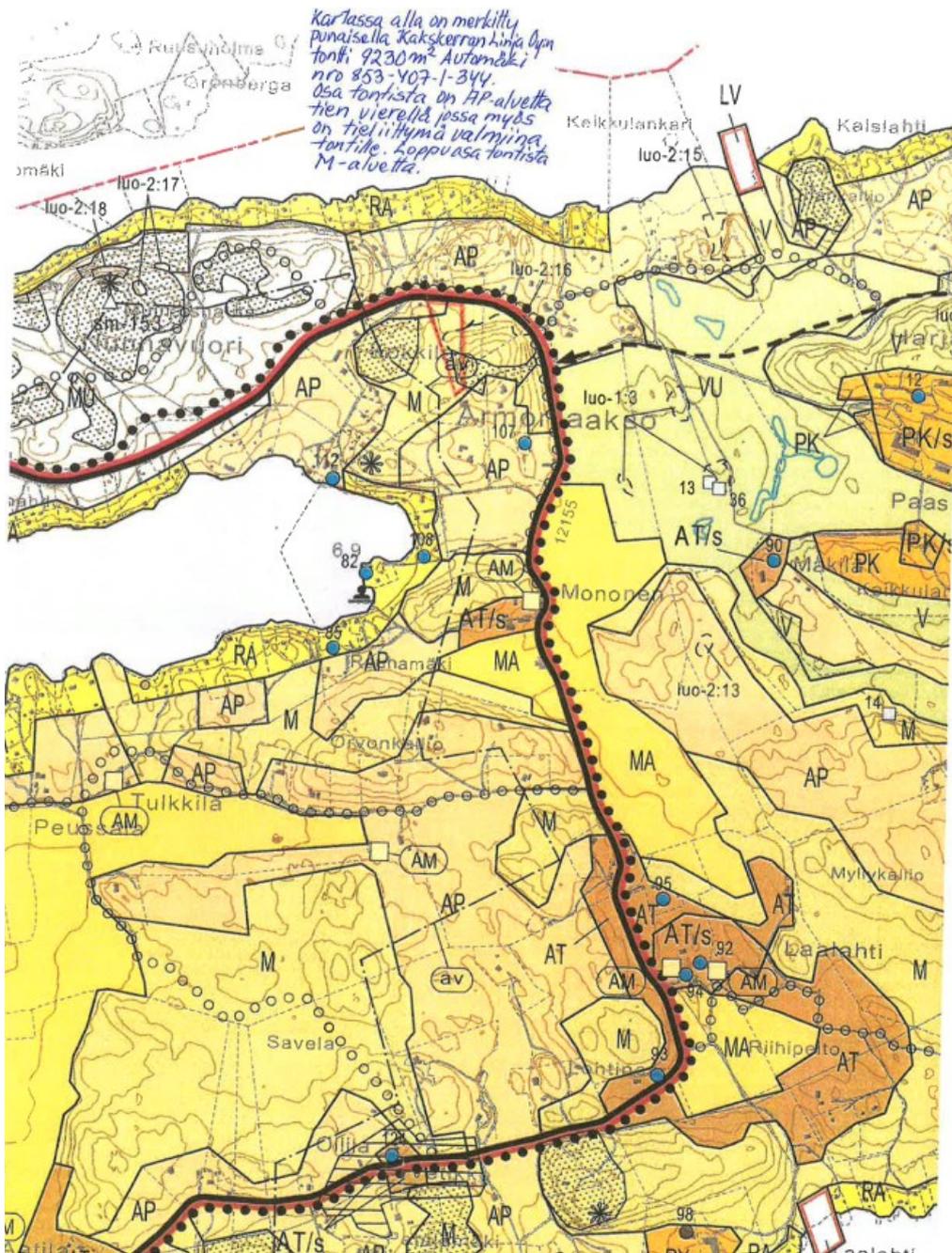
AP-alue on kartassa merkitty juuri sille tonttimme alueelle, jossa tontillamme on jo nyt tieliittymäkin valmiina.

Loppuosa tontista on merkitty M-alueeksi eli maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

Tämä ratkaisu tontin kaksiosaisesta aluemerkinästä kyllä sopii meille, kunhan sitten on mahdollista rakentaa tälle AP-alueen osalle.

Toivomme myönteistä ratkaisua.

Pyytäisimme lähettämään päätöksen muistutukseemme meille postitse tai sähköpostilla:
[poistettu]



MA

Maisemallisesti arvokas pelloalue.

Maiselatuotusalueet viijetyistä tai muuten erittäin säilytettävissä olevat. Alueella sallitaan vain maa- ja metsätalouden liittyvä rakentaminen vähintään 150 metrin etäisyydellä tienestä.

Alueella säilytettävien avoimien ja viijetyistä on maisematuotuksen kannalta tärkeät. Maiselatuotuksen liittyvä rakentaminen tulee sijoittaa siten, että rakennukset eivät näy avoimista näköistä.

Rakentaminen on mahdollista vain siinä määrin kuin se ei häiritse maisematuotuksen yhteyden.

MU

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolle on erityistä etuutta ohjaukseltaan.

W

Vesialue.

W/s

Vesialue, jota lukee erityisesti suojella.

Tietokaa-alueen raja.

■

Yhdystie.

■

Jokkoilimennepoistolinjan raja.

●●●●●

Kevyen liikenteen reitti.

←●●●●

Kevyen liikenteen yhteydenpääntävyysalue.

○ ○ ○ ○ ○ ○

Ohjauksen ulkoalue.

← - - - -

Yhteydenpääntävyysalue.

● ● ● ● ●

Vesistö.

■ ■ ■ ■ ■

Alueen osa, joka on kylämaahan kannalta tärkeä.

Alueella ei saa suorittaa maastossa muutavia maanrakennustyöitä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimintaa ilman 120 §:ssä tarkoitettua maastamääräystä (toimenpiderajoitus).

■ ■ ■ ■ ■

Alueen osa, joka on tarkoitettu virkistysalueeksi.

Alueella ei saa suorittaa maastossa muutavia maanrakennustyöitä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimintaa ilman 120 §:ssä tarkoitettua maastamääräystä (toimenpiderajoitus).

■ ■ ■ ■ ■

Alueen osa, joka on suojeltu laakso.

Alueella ei saa suorittaa maastossa muutavia maanrakennustyöitä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimintaa ilman 120 §:ssä tarkoitettua maastamääräystä (toimenpiderajoitus).

■ ■ ■ ■ ■

Kelluvienpöydien tai maastan kannalta tärkeä alue.

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maastan arvoja turvaava ja edistävä. Rakentamisen tulee toteuttaa aikojen suhteissa olemassa olevaan rakennukseen laajuisen.

Alueella ei saa suorittaa maastossa muutavia maanrakennustyöitä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimintaa ilman 120 §:ssä tarkoitettua maastamääräystä (toimenpiderajoitus).



Kaksojärven vesistöalue.

Valuma-alueella ei saa sijoittaa sellaisia rakenteita, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat aiheuttaa veden pilaantumista.



Lusnan maastamääräyksen kannalta erityisen tärkeä alue.

Numero merkinnä yhteydessä viittaa selvityksen liitteessä olevaan elementteihin.



Rakennusjärjestelmä, rakennusjärjestelmä tai kirkonkylän osajoukko.

Numero merkinnä yhteydessä viittaa selvityksen liitteessä olevaan kohdekuvaan.



Rakennusjärjestelmä, suodullisesti arvokas.

Numero merkinnä yhteydessä viittaa selvityksen liitteessä olevaan kohdekuvaan.



Rakennusjärjestelmä, paikallisesti arvokas.

Numero merkinnä yhteydessä viittaa selvityksen liitteessä olevaan kohdekuvaan.



Muistomerkkipaikka.

Muistomerkkipaikka on suojeltava kiinteä muistomerkkipaikka. Alueella koskevat maankäytös- ja rakennusmääräykset on lähtökohdalla muistomerkkipaikkaan sovellettava.

Numero merkinnä yhteydessä viittaa selvityksen liitteessä olevaan kohdekuvaan.



Lusnanmaastamääräyksen kannalta erityisen tärkeä alue.

Numero merkinnä yhteydessä viittaa selvityksen liitteessä olevaan kohdekuvaan.



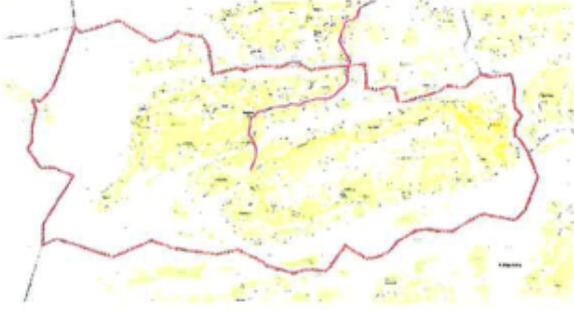
Näköalapaikka.



Uimapaikka.



Uimapaikka.



TURKU		ÄBO	YLEISKAAVATYÖN GENERALPLANETEKNOLOGI 4/2001
KATUKA SÄÄLÄ 1:10000			OHJELMAMÄÄRÄ OHJELMAMÄÄRÄ 9191-2001
			SELOSTUS, KILJE NO BEREKNING, BREV NR
OSAYLEISKAAVA SATAVA - KAKSKERTA			
Osoite ADRESS		Työnä ARBETNAMN "Satava Kakskertan osayleiskaava"	
KAAVOITUKSEN POIKKAARITTA TÄYTTÄÄ MAANVÄYTY- JA MAANMÄÄRÄYKSIÄ (132:00) 200 §:N NOJALLA SÄÄDÖN KAAVOITUS- MÄÄRÄYKSIEN (132:00) VÄLTIKSEN PLANLÄGGNINGSBESKRIVNINGEN OCH FÖRORDNINGEN OM PLANLÄGGNINGSBESKRIVNINGEN (132:00), SOM GÄLLER MED STYD AV 200 §:N MAANMÄÄRÄYKSIÄ OCH STYDLAGEN (132:00).			
PARATEKSTIFÖRKLÄRNING GÖR FÖR KARTAN OCH GIS-SERVIS			
LASKI URAFI 8.4.2008	YL. HYVÄKSYNT GÖRÄND AV MPH 13.5.2008 §319	KH HYVÄKSYNT GÖRÄND AV SET 2.6.2008 §353	
SIKELTÄ FÖRSLAG	YL. HYVÄKSYNT GÖRÄND AV MPH 20.1.2008 §39	KH HYVÄKSYNT GÖRÄND AV SET 9.2.2008 §86	
KALPUNGINVAIKUTUSTO HYVÄKSYNT GÖRÄND AV STADSFULLMÄKTEN KALPUNGINVAIKUTUSTO SÖCKEREDSUTVÄRDE LÄMNINGEN YRNIT LAGA KRAFT			
TURUN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖ- JA KAAVOITUSVIRASTO / YLEISKAAVATOIMISTO ÄBO STADS MILJÖ- OCH PLANLÄGGNINGSBYRÅ / GENERALPLANEKONTORET			
EHDOTUS		PIIRITÄ RTITE: Satu Kallanen	VALMISTELIJAN SIGNAATTI: Olli Aho
TARK 9.2.2008 TARK 13.1.2009 (YKL §39, 23.1.2009)		KAAVOITUSTOIMENKOHTEILAN PLANLÄGGNINGSDIREKTÖRI Merja Toivanen	
TUOVI ÄBO 22.12.2008			

Vastine:

Ks. muistutus 37.

Muistutus 38 (allekirjoittaneita 2 kpl)

Muistutus Turun kaupungin ympäristötoimiala/kaavoitus

Reunala tila Brinkalan kylä, Kakskerta rek tunnus 407:1:553



- Kuvassa nykyinen tila
 - Kopio Kaupunki ympäristöautakunnan 28.5.2019 käsittelemästä Satava-Kakskerta alueen osayleiskaavakartasta
 - Reunalatilaa koskee osittain AT-1 (kyläalue) ja MU-1 (Maa- ja metsätalousvaltainen alue).



- Nykyinen tilanne
 - Reunala tilaa koskee osittain ja halkoo AT-1 (kyläalue) ja MU-1

- (Maa- ja metsätalousvaltainen alue).
- Reunala tila on keskellä rakennettua kyläaluetta.
 - Reunala tilan MU-1 alue ei ole maa- ja metsätaloukskäytössä.
- Ehdotus ja perustelu
 - MU-1 alueen muuttaminen AT-1 alueeksi Reunala-tilalla ei riko kaupungin tavoitetta osoittaa maa-alueita laajoille ja rakentamattomille MU-1 alueille.
 - Jokamiehen oikeuden käyttö keskellä nykyistä Hyyrilän kyläaluetta vaikeaa
 - Reunala-tilan nykyinen pinta-ala on n. 1.1ha. Nykyisen AT-1 alueen laajentamisella tilan alueella tuetaan kaupungin tavoitetta ohjata ympärivuotista asuinrakentamista siten että yli 1ha:n tontille voi hakea 2 rakennuspaikka nykyisille rakennetuille kyläalueille
 - Nykyinen Hyyrilän kylä on hyvä esimerkki Kaksikerralle tyypillisestä kyläalueesta ja Reunala tilan mahdollisuus kahdelle ympärivuotiselle lisärakennuspaikalle ei riko Hyyrilän kyläaluetta.
 - Reunala-tila ei rajoitu rantaan, Reunalatilan erillinen rantapalsta ei liity tuleviin suunnittelutarveratkaisuihin.
Suunnitteluratkaisupäätöksen jälkeen on tarkoitus liittää Reunalatilan rantapalsta omistamaamme Kaijala-tilaan
 - Reunala-tilan nykyinen n. 0.6ha MU-1 alue ei ole yhteydessä muihin Kaksikerran MU-1 alueisiin, joten Turun kaupungin tavoite laajoista rakentamattomista MU-1 maa-alueista ei Reunala-tilan osalta toteudu.

Vastine:

Osayleiskaavaehdotuksessa (KH 19.12.2019) kiinteistö 853-407-1-553 Reunala on eteläosiltaan RA-1-aluetta ja pohjoisosiltaan AT-1-aluetta. Kiinteistön alueella ei ole enää MU-1-merkintää. Aiemman MU-1-merkinnän ajatuksena oli säilyttää rakentamaton vyöhyke loma-asutuksen ja pysyvän asutuksen välillä. MU-1-alue ei kuitenkaan ollut yhteydessä muihin viheralueisiin, joten kaavamerkinnän muuttaminen oli perusteltua.

Kiinteistö Reunala sijaitsee rantavyöhykkeellä loma-asutuksen välittömässä läheisyydessä. Kiinteistön eteläosan kummallakin puolella on osayleiskaavassa RA-1-aluetta, minkä vuoksi sekin on perusteltua osoittaa RA-1-merkinnällä. Asiaan ei vaikuta se, onko tilalla rantaan ulottuva palsta vai ei.