



0

2,5

kilometriä

Satava-Kakserran osayleiskaava, ehdotusvalmistelu 22.11.2018

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	AP-1. Pientalovaltainen asuntoalue. Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähivirkistysalueet. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Tavoitteellinen aluetehokkus ea = 0,05.		
	AT-1. Kyläalue. Alue on tarkoitettu maaseutumaiseen ja kylämäiseen asumiseen sekä sen tarvitsemille palvelu- ja työtiloille.		
	Rakentaminen alueelle edellyttää MRL 137 §:n mukaista suunnittelutarveratkaisua. Hakemuksen liitteeksi tulee esittää lähiympäristön alueellinen suunnitelma, jossa huomioidaan muun muassa vesihuolto, ajotiet, pyöräily- ja ulkoilureiitit, virkistystarpeet sekä maiseman ja rakennetun ympäristön arvot. Hakemus voi koskea useampaa kuin yhtä rakennuspaikkaa.		
	Rakentamisen tulee perustua 6.11.2017 voimassa olleeseen tilajaotukseen. Rakennuspaikkojen muodostaminen kyläalueella voidaan sallia seuraavasti: <ul style="list-style-type: none">yksi rakennuspaikka 0,2 hehtaarin – alle 1 hehtaarin suuruisilla tiloilla kaksi rakennuspaikkaa yli 1 hehtaarin – alle 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla kolme rakennuspaikkaa yli 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla.		
	AT-1/s. Kyläalue, jolla ympäristö säilytetään. Alueelle saa sijoittaa maatalouskäyttöä tai liittänselinkeinoa palvelevia rakennuksia. Koko käytetty kerrosala ei kuitenkaan saa ylittää tehokkuuslukua e = 0, 1.		

	AM-1. Maatilojen talouskeskusten alue. Alueelle saa sijoittaa maatalouskäyttöä tai liittänselinkeinoa palvelevia rakennuksia. Koko käytetty kerrosala ei kuitenkaan saa ylittää tehokkuuslukua e = 0, 1.		
	LV-1. Venesatama/venealkama-alue.		Pienveneiden ja kanoottien rantautumisalue.
	LV-2. Kylän yhteinen tai yksityinen venevalkama-alue.		
	P. Palvelujen ja hallinnon alue.		

	VL-1. Virkistysalue. Alueelle saa yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakenteita, kuten leikkipuistoja ja pienkenttiä. Rakentamistoimenpiteillä ei saa olennaisesti muuttaa alueen luonnonympäristöä. Alueelle ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja.		
	VU-1. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alue on tarkoitettu golfkentäksi.		
	M-1. Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueella on sallittu ainoastaan haja-asutusluonteinen sekä maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen.Rakentaminen alueelle edellyttää MRL 137 §:n mukaista suunnittelutarveratkaisua. Hakemuksen liitteeksi tulee esittää lähiympäristön alueellinen suunnitelma, jossa huomioidaan muun muassa vesihuolto, ajotiet, pyöräily- ja ulkoilureiitit, virkistystarpeet sekä maiseman ja rakennetun ympäristön arvot. Hakemus voi koskea useampaa kuin yhtä rakennuspaikkaa.		

Rakentamisen tulee perustua 6.11.2017 voimassa olleeseen tilajaotukseen. Rakennuspaikkojen muodostaminen voidaan sallia alueeseen sisältyvän tilan maapinta-alaa kohden seuraavasti:

- yksi rakennuspaikka yli 3 hehtaarin - alle10 hehtaarin suuruisille tiloille
- kaksi rakennuspaikkaa yli10 hehtaarin – alle 20 hehtaarin suuruisille tiloille
- suuremmille kuin 20 hehtaarin tiloille saa muodostaa lisäksi yhden rakennuspaikan jokaista 10 hehtaaria kohden.

Rakennuspaikkojen määrään sisältyvät tilan alueen AT- ja AM- rakennuspaikat. Rakennuspaikat on sijoitettava mahdollisuuksien mukaan olevien rakennuspaikkojen sekä rakennettujen teiden läheisyyteen. Pääsaarten ulkopuolisille saarille ja rantavyöhykkeelle ei saa sijoittaa rakennuspaikkaa. Rantavyöhykkeestä määrätään yleismääräyksissä.
Rakennetun rakennuspaikan pinta-alaksi tulee jäädä vähintään 1500 m². Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 400 k-m² sekä lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia enintään 150 k-m².

	MA-1. Maisemallisesti arvokas peltoalue. Maisemallisesti arvokas maatalouden muovaama alue, jonka säilyminen avoimena on maisemakuvan kannalta tärkeää. Alue on valtaosin peltoa, niittyä tai laidunta, mutta se voi sisältää myös metsäsaarekkeitä, kalliokumpareita, ruovikkoa ja muita kasvillisuutta. Alueen säilyminen viljely- tai laidunnuskäytössä on toivottavaa. Alueella sallitaan vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen vähintään 150 metrin etäisyydellä rannasta.		
	MU-1. Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Uusia rakennuspaikkoja ei saa muodostaa. Olemassa olevalle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 400 k-m² sekä lisäksi saa rakentaa talousrakenuksia enintään 150 k-m².		
	RA-1. Loma-asuntoalue, joka varataan pääasiassa vapaa-ajan asumista varten.		

Rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Maaston ja luonnon ominaispiirteet tulee ottaa huomioon.

Olemassa olevalle rantaan rajoittuvalle rakennetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Alle 2 000 m²:n rakennuspaikoilla asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Yli 5000 m²:n rakennuspaikoilla asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa saunarakennuksen enintään 25 k-m², vierasmajan enintään 20 k-m² ja muita talousrakennuksia enintään 50 k-m². Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin asuinrakennuksen kanssa eikä sillä saa olla itsenäisen vapaa-ajan asunnon tunnusmerkkejä. Rakennuspaikalla saa sijaita enintään kolme talousrakennusta.

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen ympärivuotiseksi asunnoksi edellyttää, että

- teiden rakentaminen, vedensaanti ja viemärointi on järjestettävä pysyvän asumisen mukaiselle tasolle aiheuttamatta kaupungille erityisiä kustannuksia
- hälytysajoneuvoilla pääsee rakennuspaikalle tieverkkoa pitkin myös talviolosuhteissa

Uusia rakennuspaikkoja ei saa muodostaa, ellei kantatilaselvityksellä voida osoittaa rakennusoikeutta olevan jäljellä.

	S-1. Alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu jalopuumetsikkö. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.		
	S-2. Alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisesti suojeltu erityisesti suojeltavan lajin elinympäristö. Elinympäristön hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.		
	MY-1. Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.		

	Osayleiskaava-alueen rajaus.		
	W. Vesialue.		
	Uimaranta.		
	Meritulva-alue, jolla on otettava huomioon tulvimisvaara.		
	Kaks Kerranjärven ranta-alue, jolla on otettava huomioon tulvimisvaara.		
	ma-1. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Ruissalon-Hirvensalon sekä Airston-Seilin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alueella tapahtuvan rakentamisen ja ympäristöhoidon tulee sopia alueen valtakunnallisesti merkittäviin maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennusten ja muiden rakennelmien koko, sijainti ja väritys tulee suunnitella siten, että rakennukset sopivat pienipiirteiseen, huvilamaiseen merenrantaympäristöön. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden huviloiden näkymistä merelle voidaan edistää puustoa harventamalla jalopuita kuitenkin säilyttäen. Maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, kuten puiden kaatamiseen, louhintaan ja kaivamiseen tarvitaan maisematyöluupa myös asemakaavoitetun alueen ulkopuolella.		
	Kaks Kerranjärven valuma-alue. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat aiheuttaa vesistön pilaantumista.		
	Jalankulku- ja pyöräilyreitti.		
	Kokoojatie.		
	Ulkoilureitti		
	Yhteistarve.		
	Laivaväylä.		
	Veneväylä.		

Luo-kohde ja sen tunnus. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttötyöt tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty. Alueella ei saa suorittaa sen luontoarvoja heikentäviä toimenpiteitä. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen luonnonarvojen säilyttämiseksi tai palauttamiseksi. Aluetta koskevista hankkeista tulee pyytää ympäristönsuojelu-viranomaisen lausunto. Luontodirektiivin IVa lajen esiintymisalueiksi luokiteltuja luo-alueita koskevista hankkeista tulee pyytää lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Kohteista on erillinen teemakartta ja luettelo osayleiskaavan liitteenä (luo-alueet).

	Luonnonsuojelukohde. Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu luonnonmuistomerkki, jonka vahingoittaminen tai turmeleminen on kielletty.		
	ge-alue. Arvokas geologinen muodostuma. Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä.		
	Mahdollisesti pilaantunut maa-alue.		

Asemakaava-alueiden rajaus.

Tilajaotus 6.11.2017

	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.		
	sm. Muinaisjäännöskohde, kiinteä muinaisjäänös. Kohdeluettelo on osayleiskaavan liitteenä (Arkeologiset kohteet).		
	sm-2. Muinaismuistokohde, historiallinen kylätontti. Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Kohdeluettelo on osayleiskaavan liitteenä (Arkeologiset kohteet).		
	s. Muu kulttuuriperintökohde. Säilytettävä arkeologinen kohde, joka ei ole kiinteä muinaisjäänös. Kohteessa sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Kohdetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia. Kohdeluettelo on osayleiskaavan liitteenä (Arkeologiset kohteet).		
	sr Suojeltava kohde. Arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksiin liittyvistä luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Kohteista on erillinen teemakartta ja luettelo osayleiskaavan liitteenä (Rakennussuojelukohteet).		
	srs. Rakennussuojelullailla / rakennusperinnön suojelusta annetulla lailla suojeltu kohde Suojelumääräykset on annettu kohdetta koskevassa suojelupäätöksessä. Luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä museoviraston lausunto. Kohdeluettelo on osayleiskaavan liitteenä (Rakennussuojelukohteet).		

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen. Osayleiskaava-alue on kokonaisuudessaan suunnittelutarvealuetta. Aluerajaukset ovat ohjeellisia, eivät sijaintitarkkoja.

Rantavyöhykkeeksi katsotaan sellainen rannan osa, joka ulottuu pääsääntöisesti enintään 100 metrin etäisyydelle vesistöstä ja joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi. Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat rannan kasvillisuus, maisematekijät ja maastonmuodot.

Rantavyöhykkeellä ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman maisematyöluupaa.

Vesihuolto on hoidettava vesihuoltolain sekä valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) ja ympäristönsuojelulain (527/2014) muutoksen mukaisesti.

Alavilla alueilla on otettava huomioon tulvimisvaara. Meritulvien riskialueet on merkitty kartalle Suomen ympäristökeskuksen kartoituksen perusteella. Rakentamisen alin lattiataso määräytyy rakennusjärjestyksen perusteella. Kaks Kerranjärven rannoilla alin rakentamiskorkeus on tasolla +8,35 m (N2000). Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Osayleiskaavaselostus. Tähän osayleiskaavaan liittyy selostus, jossa on esitetty kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisun perustelut sekä kuvaus kaavasta ja sen vaikutuksista. Suojelukohteiden luettelot ovat selostuksen liitteinä.

TURKU	ÅBO	Yleiskaavatunnus Detaljplanebeteckning	10/2013
Yleiskaavatyyppi Generalplantyp	Yleispiirteinen aluevarausyleiskaava Generell områdesreservations generalplan	Diarinumero Diarienummer	3720-2013
Mittakaava Skala		Mittakaava Skala	1:10000

Satava-Kakserran osayleiskaava

EHDOTUSVALMISTELUN LUONNOS

			
			
			
			
			
			
			
			

Yleiskaavan pohjakarttana on käytetty Turun kaupungin kantakartta-ainestoa. Åbo stads kartmaterial har använts som generalplanens baskarta. Kiinteistörajat ovat ajankohdan 6.11.2017 mukaiset. Fastighetsgränserna är daterade till den 6.11.2017.

LUONNOS Utkast	KSYLK hyväksynyt Godkänd av SPMND	KH hyväksynyt Godkänd av SST
14.3.2017/muut. 5.4.2017	26.4.2017 § 132	8.5.2017 § 201
EHDOTUS Förslag	KYLK hyväksynyt Godkänd av SPMND	KH hyväksynyt Godkänd av SST
	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND	

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa Godkänd av stadsfullmäktige	Kaupunginsihteeri Stadssekretare
Tullut voimaan Trätt i kraft	

KAUPUNKIYMPÄRISTÖTOIMIALA • KAUPUNKISUUNNITTELU JA MAAOMAIKUUS • KAAVOITUS STADSMILJÖSEKTORN • STADSPLANERING OCH MARKEGENDOM • PLANLÄGGNING

EHDOTUS Förslag			
	Piirtäjä Ritäre	Karin Kekkonen	Valmistellija Beredare
			Olavi Ahola
			<i>Christina Hovi</i>
TURKU ÅBO	22.11.2018	Toimialajohtaja Sektordirektör	Christina Hovi