Järvistensaaren länsipään ranta-asemakaava

RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Turku 28.11.2001
Juha Erjanti, 0400-515235

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Turku 853
Kylä: Nikkilä 479
Tilat: Matala 1:9, Tiefland 1:11, Riuttala 1:42, Pasinnokka 1:171 ja Itätalo 1:221
Päiväys: 28.11.2001
Kaavan laatija: Juha Erjanti, DI, Kaskenkatu 1 A 9, 20700 TURKU

Vireilletulo: Turun kaupungin Ympäristö- ja kaavoitusvirasto on ilmoittanut osallisille kaavan vireilletulosta 31.1.2001 lähetetyillä kirjeillä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Järvistensaaren länsipäässä noin 12 km Turun keskustasta lounaaseen. Sijainnista on kartta liitteenä.

1.3 Kaava-alueen nimi ja kaavoituksen tarkoitus

*Kaavan nimi on **Järvistensaaren länsipään ranta-asemakaava**.*
Kaavoituksen tarkoituksena on osoittaa jo rakennettujen rakennuspaikkojen rakennusoikeus sekä määrittää uudet rakennuspaikat.

1.4 Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot
- *1.1 Tunnistetiedot*
- *1.2 Kaava-alueen sijainti*
- *1.3 Kaava-alueen nimi ja tarkoitus*
- *1.4 Sisällysluettelo*
- *1.5 Liiteasiakirjat*

2. Tiivistelmä
- *2.1 Kaavaprosessin vaiheet*
- *2.2 Ranta-asemakaava*
- *2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen*

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

3.1.2 Luonnonympäristö

3.1.3 Rakennettu ympäristö

3.1.4 Maanomistus

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

4. Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

4.3.2 Vireilletulo

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja niiden tarkentuminen

4.5 Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

4.5.4 Ranta-asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset

5. Ranta-asemakaavan kuvaus

5.1Kaavan rakenne

5.1.1Mitoitus

5.1.2Palvelut

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

5.3.2 Muut alueet

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

5.4.3 Muut vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

5.7 Nimistö

6. Ranta-asemakaavan toteutus

1.5 Liiteasiakirjat

- *Kaava-alueen sekä vene- ja autopaikkojen sijainti*
- *Kantatilatarkastelu*
- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

- *Muistio viranomaisneuvottelusta 18.1.2001*
- *Turun maakuntamuseon lausunto*
- *Luontoselvitys*
- *Ranta-asemakaavan seurantalomake*

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoitus käynnistyi talvella 2000 maanomistajan aloitteesta.
- Luontoselvitys suoritettiin kesällä 2000.
- Kartta valmistui syksyllä ja hyväksyttiin joulukuussa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kaupungin käsittelyyn joulukuussa 2000, jolloin valmistui myös ensimmäinen kaavaluonnos.
- Tammikuussa 2001 pidettiin aloitusneuvottelu, joka oli samalla viranomaisneuvottelu.
- Kaavaa pidettiin valmisteluvaiheessa nähtävillä syys-lokakuussa 2001.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla on selvitetty Järvistensaaren länsipäässä Nikkilän kylään kuuluvilla kiinteistöillä käyttämätön rakennusoikeus ja jo rakennettujen rakennuspaikkojen mahdollisuus lisärakentamiseen.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus
Kaava-alue on Turun sisäsaaristoa. Vesialue Airiston puolella on syvää. Rannat ovat pohjoisen ja lännen puolella kallioisia ja etelän puolella matalia ja ruovikkoisia. Avoin korkea kallio Järvistensaaren lounaiskärjessä näkyy kauas merelle.

3.1.2 Luonnonympäristö
Luonnonympäristö on tutkittu liitteenä olevassa luontoselvityksessä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö
Kaavoitettavalla alueella on rakennettuna viisi lomarakennusta saunoineen ja vajoineen. Lisäksi alueella on vanha Pursiseuran paviljonkirakennus, joka on kunnostettu lomarakennukseksi. Järvistensaari kokonaisuudessaan on tehokkaassa lomarakennuskäytössä.

3.1.4 Maanomistus
Kaava-alueen kiinteistöjen maanomistajat ovat:

RN:o	*Tila*	*Omistaja*
1:9	*Matala*	*Björn Bäckström, Tom Bäckströmin pk. Patrik Bäckström, Jill Bäckström ja Inge Bäckström, Anja Vaarna ja Lotta Gistö*
1:11	*Tiefland*	*Björn Bäckström, Tom Bäckströmin pk. Patrik Bäckström, Jill Bäckström ja Inge Bäckström, Anja Vaarna ja Lotta Gistö*
1:42	*Riuttala*	*Ingvor Bäckström*
1:171	*Pasinnokka*	*Jukka Lappalainen*

1:221 Itätalo Kalevi Nikkilä

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
- Varsinais-Suomen liiton alueelle vahvistetussa loma-asutusta koskevassa seutukaava 2:ssa suunnittelualue kuuluu osa-alueeseen 22-4: 5-7, 50 %. Loma-asuntotojen määräksi on osoitettu rantakilometriä kohden 5-7 kpl sekä muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrän pitäisi olla vähintään 50 % rantaviivan pituudesta. Alueella ei ole seutukaavavarauksia.
- Järvistensaari kuuluu alueeseen, jolle Turun kaupunginvaltuusto on 4.11.1985 hyväksynyt Satava-Kakskerran osayleiskaavan.
- Kaava-alueelle on tehty kesällä 2000 luontoselvitys.
- Turun maakuntamuseo on antanut paviljonkirakennuksesta lausunnon.

4. Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve
Matalan tilalle haettu poikkeuslupahakemus oli hylätty ympäristöministeriön päätöksellä 10.7.1997, koska poikkeusluvan myöntäminen olisi tuottanut huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle ja asutuksen muulle järjestämiselle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset
Hylätyn poikkeusluvan jälkeen kiinteistöjen Matala ja Tiefland omistajat alkoivat selvittää mahdollisuutta käynnistää alueella rantakaavan laatimisen.
Sopimus kaavoituksesta allekirjoitettiin kaavoittajan ja maanomistajien kesken 25.1.2000. Samaan kaavoitukseen tulivat mukaan kiinteistöjen Riuttala 1:42, Pasinnokka 1:171 ja Itätalo 1:221 omistajat.
FM Terhi Korvenpää teki luontoselvityksen maastokäynnin 9.7.2000, raportti valmistui elokuussa.
Kaavan pohjakartta valmistui syksyllä 2000 ja Turun apulaiskaupungingeodeetti Ilkka Saarimäki hyväksyi kartan 8.12.2000.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kaupungin käsittelyyn joulukuussa 2000, jolloin valmistui myös ensimmäinen kaavaluonnos.
18.1.2001 pidettiin aloitusneuvottelu, joka oli samalla viranomaisneuvottelu.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset
Osalliset on luetteloitu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS).

4.3.2 Vireilletulo
Kaavoituslakimies Tuomas Heikkinen Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusvirastosta on lähettänyt 31.1.2001 osallisille ilmoituksen ranta-asemakaavan vireilletulosta.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Vireilletuloilmoituksen saatuaan
1) Rajanaapurikiinteistöjen 853-506-1-5, 1-39, 1-46 ja 1-141 omistaja Reima Hannula jätti 29.5.2001 Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusvirastoon kirjallisen huomautuksen, missä hän vastusti laiturin rakentamista kaava-alueelle aivan hänen kiinteistönsä viereen. Kysymyksessä oli LV- eli venevalkama-alue, joka oli tarkoitettu saaren toisella puolella olevien kiinteistöjen 1:42 ja 1:122 yhteiskäyttöön suojasatamana. Huomautuksen takia kaavaluonnoksesta poistettiin LV-varaus kokonaan.

2) Björn Bäckström ilmoitti, että Riuttalan tilan omistaa yksin Ingvor Bäckström, mistä seikasta tehtiin luetteloon korjaus.
3) Rajanaapurikiinteistöjen 853-476-1-23 ja 1-160 omistajat huomauttivat, että nämä molemmat kiinteistöt omistaa Valma Yli-Vakkuri Turusta, mistä seikasta tehtiin luetteloon korjaus.

Kaava on ollut valmisteluvaiheessa nähtävillä Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusvirastossa 10.9. – 9.10.2001 välisen ajan. Asiasta oli kuulutettu ilmoitustaululla sekä sanomalehdissä Turun Sanomat ja Åbo Underrättelser ja lisäksi internetissä osoitteessa: http://www.turku.fi/kuulutus/. Nähtävilläolon aikana ei saapunut muistutuksia.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on pidetty 18.1.2001 aloitusneuvottelu, josta laadittu muistio on liitteenä. Muistion mukaiset korjaukset ja täydennykset on tehty kaava-asiakirjoihin ja kartalle kaavamääräyksiin. Varsinaisen viranomaisneuvottelun pitämistä ei katsottu enää tarpeelliseksi, koska neuvottelussa oli mukana luontoselvitys, kantatilatarkastelu ja ranta-asemakaavaluonnos. Tämän lisäksi pidettiin maanomistajien kutsumista neuvotteluun tarpeettomana, koska he saivat riittävästi tietoa kaavoittajalta. Yleensäkin kaavahanketta pidettiin vähäisenä.
Turun maakuntamuseo antoi paviljonkirakennuksesta pyydetyn lausunnon, joka on liitteenä.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistajilla oli tarve saada selvitettyä toisaalta rakentamattoman alueen rakennusoikeus ja toisaalta jo rakennetun alueen käyttämätön rakennusoikeus, koska ympäristöministeriö oli hylännyt poikkeusluvan vedoten siihen, että luvan myöntäminen olisi mm. tuottanut huomattavaa haittaa kaavoitukselle.
Lähtökohtana kaava-alueen rakennusoikeudelle pidettiin seutukaavan suositusta 5-7 lay/rantakilometri. Muuhun kuin lomarakentamiseen osoitettavan rannan määräksi pyrittiin saamaan vähintään 50 %.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja niiden tarkentuminen

Kaavoituksen aikana tavoitteet eivät juurikaan muuttuneet. Tavoitteena oli alun perin muodostaa omarantaisia rakennuspaikkoja niin rakennetuille kuin rakentamattomille kiinteistöille. Naapurin huomautuksen johdosta ensimmäisestä luonnoksesta tosin poistettiin LV-alue. Luontoselvityksen perusteella ja viranomaisneuvottelun jälkeen kiinteistön Pasinnokka 1:171 ja muunkin alueen kaavamääräyksiä tiukennettiin ja tarkennettiin. Yksi oleellinen tarkennus oli merkintä ”Vierasmaja on sijoitettava varsinaisen lomarakennuksen taakse rannasta katsoen.”

4.5 Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ensimmäisenä vaihtoehtona oli suunnitella alueen jo rakennetuille rakennuksille omarantaiset rakennuspaikat sekä yhteiskäyttöinen venevalkama suojasatamaksi. Jo rakennetut ja lohotut kiinteistöt rajasivat muiden vaihtoehtojen esittämisen.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Valitun vaihtoehdon vaikutus rakennettuun ympäristöön on vähäinen, koska uusia rakennuspaikkoja alueelle ei suunnitella yhtä lukuun ottamatta. Järvistensaari on muilta osin erittäin tehokkaassa lomarakennuskäytössä.

Valitulla vaihtoehdolla vaikutukset luontoon ja maisemaan pyrittiin minimoimaan sijoittamalla rakennusalat puustoon suojaan ja pois rannan tuntumasta ja korkeilta paikoilta. Luontoselvityksen mukaiset rakentamiselle sopimattomat alueet pyrittiin jättämään rakennusalojen ulkopuolelle.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehtoja ei ole vertailtu, koska niitä ei alunperin ollut. Kaavalla suunnitellaan pääasiassa jo rakennetun alueen täydennysrakentamista.

4.5.4 Ranta-asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittu kaavaratkaisu perustuu maanomistussuhteisiin ja kiinteistönmuodostukseen. Matalan ja Tieflandin tiloilla on samat omistajat, joten näiden tilojen osalta kiinteistörajat eivät ole vaikeuttaneet suunnittelua. Tiloja on pidetty yhtenä kokonaisuutena ja niille on kaavalla osoitettu omarantaiset rakennuspaikat jo rakennetut rakennukset huomioon ottaen. Riuttalan ja Itätalon tilat ovat rakennetut, joten niidenkin osalta on kaavalla osoitettu rakennusalat ja käyttämätön rakennusoikeus.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset

Kaavoituksen aluksi laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka valmistui 17.9.2000.
Ensimmäinen kaavaluonnos valmistui 28.12.2000.
Viranomaisneuvottelu pidettiin 18.1.2001 Turun kaupungin asemakaavaosastolla, minkä jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennettiin ja korjattiin 23.1.2001.
Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusvirasto ilmoitti kaavoituksen vireilletulosta ja lähetti suunnitelman osallisille tiedoksi 31.1.2001.
Naapurin huomautuksen perusteella venevalkama poistettiin kaavasta.
Toinen kaavaluonnos valmistui 30.3.2001.
Kaavaluonnos oli MRA:n 30 §:n mukaisesti nähtävillä 10.9. –9.10.2001 välisen ajan, mistä ilmoitettiin sanomalehdissä Turun Sanomat ja Åbo Underrättelser sekä internetissä. Lisäksi lähetettiin kirjeitse tieto osallisille.
Kaavaluonnoksesta ei tullut huomautuksia.
Lopullinen kaavaluonnos valmistui 28.11.2001.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen lomarakentaminen on sijoitettu alueen pohjoisrannalle, missä sijaitsevat jo rakennetut tilat Riuttala 1:42 ja Itätalo 1:221 sekä etelärannalle tilojen Matala 1:9 ja Tiefland 1:11 alueille. Kaava-alueen länsirannalle, tilan Pasinnokka 1:171 alueelle, on sijoitettu lomarakennuspaikka pienemmällä kerrosalalla. Maa- ja metsätalousalueelle, tilan Matala 1:9 alueella, on osoitettu maa- ja metsätaloutta sekä metsästystä ja kalastusta palvelevien rakennusten rakennusala rantavajoineen siihen kohtaan, missä aikanaan ovat sijainneet tilan vanhat rakennukset. Tila on muodostettu 26.11.1924 kalastajatilaksi.
Auto- ja venepaikat mantereella ovat Satavan Venepalvelu Oy:n alueella, josta on mahdollista vuokrata venepaikkoja autopaikkoineen.
Koko kaava-alue kuuluu Nikkilän kylään. Naapurialueet Mäenpään ja Sampaan kylissä ovat tehokkaassa lomarakennuskäytössä niin kuin koko Järvistensaari.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen todellisen rantaviivan pituus 1,170 km.
Ns. mitoitusrantaviivan pituus on 1,025 km. Seutukaavan mitoitus-suosituksen, 5-7 lay/km, mukaan kaava-alueen lomarakennus-paikkojen määrä on 5,1 – 7,2 loma-asuntoyksikköä (lay).

Kaavassa on yhteensä 7 omarantaista lomarakennuspaikkaa. Mitoitukseen on kuitenkin otettava mukaan myös kaavan ulkopuolelle jäänyt kiinteistö Haukkala 1:175, joka on muodostettu Itätalon tilasta vuoden 1969 jälkeen. Kiinteistö sijaitsee mantereen puolella ja sen rantaviivan pituus on 70 metriä.

Tilan vaikutus mitoituslukuihin näkyy liitteenä olevasta kantatilatarkastelusta. M-alueella yli sadan metrin päässä rannasta olevaa maa- ja metsätaloutta sekä metsästystä ja kalastusta palvelevien rakennusten rakennusalaa ei ole laskettu mukaan mitoitukseen, koska seutukaavan mitoitussuositus koskee vain lomarakentamista. Lomarakentamiseen käytetyn rannan pituus on 405 m eli 39,5 % mitoitusrantaviivan pituudesta. Muuhun kuin lomarakentamiseen käytetyn rannan osuus on 620 m eli 60,5 % (seutukaavassa vähintään 50 %.)
Ranta-alueille on jäänyt riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Alueen länsirannalla kortteleiden 2 ja 3 välinen alue (rv. 250 m) ja etelärannalla kortteleiden 1 j a 2 välinen alue (rv. 200 m).

5.1.2 Palvelut
Alueella ei ole palveluja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
Ranta-asemakaavassa on otettu huomioon luonnonsuojelu, maisema-arvot, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet.

Ranta-asemakaavalla on osoitettu rakennetun alueen käyttämätön rakennusoikeus sekä uuden rakennuspaikan sijoittuminen maastoon luonnonolosuhteet (luontoselvitys) ja rakennettu ympäristö huomioon ottaen. Rakennuspaikat on suunniteltu siten, että rakennukset näkyvät mahdollisimman vähän merelle. Vierasmajat on mm. määrätty sijoitettavaksi lomarakennusten taakse mereltä katsoen. Saunojen rakennusalat on katsottu maastossa erityisellä huolellisuudella ja ne on sijoitettu puuston suojaan ja riittävän etäälle rannasta. Avoimet ja korkeat kalliot sekä M-alueen ranta-alue on merkitty M/s- merkin-nällä eli maa- ja metsätalousalueeksi, jonka ympäristö säilytetään. Rakennuspaikkojen huolellisella suunnittelulla ranta-asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän muutoksia luonnonympäristössä ja rakennetussa ympäristössä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet
Kaava-alueella on kolme loma-asuntojen korttelialuetta, joista korttelit 1 ja 3 ovat ennestään rakennettuja ja kortteli 2 on rakentamaton.
<u>Korttelien 1 ja 3</u> rakennuspaikoille saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen ja vajarakennuksen. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 m^2, saunan ja vierasmajan kerrosalat saavat olla enintään 25 m^2 ja vajan 20 m^2.
<u>Korttelin 2</u> rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, sauna-rakennuksen ja vajarakennuksen. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 140 m^2, saunan kerrosala saa olla enintään 25 m^2 ja vajan 10 m^2.

Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa. Rakennettaessa rakennusalalle, joka sijaitsee 2 metrin korkeustason alapuolella, on rakennuksen alapohjan oltava vähintään tasossa 1,50 m. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Kortteli 1

Kortteli muodostuu kiinteistöistä Matala 1:9 ja Tiefland 1:11, joilla on samat omistajat. Kaksi rakennettua lomarakennusta sijaitsee Matalan tilan puolella ja yksi lomarakennus ja entinen paviljonki, joka on kunnostettu myös lomarakennukseksi, sijaitsevat Tieflandin tilan puolella. Omistajiensa yhteisessä käytössä on Tieflandin tilan alueella oleva rantasauna.

Rakennuspaikalla 1 on 1960-luvulla rakennettu lomarakennus, joka sijaitsee 90 metrin päässä rannasta melko korkealla kalliolla. Vanha rantasauna on merkitty tämän rakennuspaikan saunaksi. Saunan ja lomarakennuksen väliin ei ole osoitettu rakennusalaa alueen jyrkkyyden takia. Lomarakennusten kerrosluku on I.

Rakennuspaikalla 2 on 1930-luvulla rakennettu lomarakennus ja vaja. Lomarakennusta on korjattu vuonna 1999 myönnetyllä rakennusluvalla. Korjauksen jälkeen rakennuksen ei ole todettu olevan rakennushistoriallisesti eikä maisemallisesti arvokas rakennus, joka olisi pitänyt kaavamääräyksellä suojella. Rakennuspaikalle on osoitettu erikseen saunarakennuksen rakennusala. Lomarakennusten kerrosluku on Iu½

Rakennuspaikalla 3 sijaitsee vanha paviljonkirakennus, joka on korjattu vuoden1995 jälkeen lomarakennukseksi. Paviljonki on siirretty saaren ”nokasta” nykyiseen paikkaansa jo 1930 –luvulla, minkä jälkeen sitä pidettiin varastona ja verstaana. Rakennuksen ei ole todettu olevan rakennushistoriallisesti eikä maisemallisesti arvokas rakennus, joka olisi pitänyt kaavamääräyksellä suojella. Rakennuspaikalle on osoitettu erikseen saunarakennuksen rakennusala. Lomarakennusten kerrosluku on Iu½.

Rakennuspaikalla 4 on 1960-luvulla rakennettu lomarakennus, jota on vielä 1990 - luvulla laajennettu. Rakennuspaikalle on osoitettu erikseen saunarakennuksen rakennusala. Lomarakennusten kerrosluku on Iu½

Kortteli 2

Kortteli muodostuu osasta kiinteistöä Pasinnokka 1:171 ja siinä on vain yksi rakennuspaikka. Rakennusalat on maastossa tarkkaan katsottu ja rajattu siten, että rakennukset voidaan sijoittaa puuston suojaan. Rakennuspaikalla on osoitettu vähemmän rakennusoikeutta kuin muilla kaavan rakennuspaikoilla. Lomarakennuksen kerrosluku on I.

Kortteli 3

Kortteli muodostuu kiinteistöstä Riuttala 1:42 ja osasta kiinteistöä Itätalo 1:221. Molemmilla tiloilla on yksi rakennuspaikka.

Rakennuspaikalla 1 sijaitsee 1990 - luvulla rakennettu pieni lomarakennus, joka on kaavassa merkitty muutettavaksi saunaksi.

Uutta lomarakennusta ja vierasmajaa varten on rakennuspaikalle osoitettu rakennusala kauemmaksi rannasta. Lomarakennusten kerrosluku on Iu½.

Rakennuspaikalla 2 on 1940 – luvun lopulla rakennettu vaatimaton lomarakennus ja vaja. Lomarakennuksen ei ole todettu olevan rakennushistoriallisesti eikä maisemallisesti arvokas rakennus, joka olisi pitänyt kaavamääräyksellä suojella. Lomarakennuksen paikka on kaavassa merkitty saunan rakennusalaksi ja uuden lomarakennuksen ja vierasmajan rakennusala kauemmaksi rannasta. Lomarakennusten kerrosluku on Iu½.

5.3.2 Muut alueet

Muu alue kaavassa on maa- ja metsätalousaluetta, joka muodostuu kiinteistöistä Matala 1:9, Tiefland 1:11, Pasinnokka 1:171 ja Itätalo 1:221. Kiinteistön Matala 1:9 alueella on rannan tuntumassa venevaja Haarlan salmen puolella. Tilan alueelle, noin sadan metrin päähän rannasta, saa sijoittaa kartalla merkitylle rakennusalalle maa- ja metsätaloutta sekä metsästystä ja kalastusta palvelevia rakennuksia (80 k-m^2), mutta ei erillistä saunaa. Rakennusala on lähellä sitä paikkaa, missä ovat olleet entiset kalastajatilan pihapiiri ja rakennukset.

Korkeimmat ”näköalakalliot” sekä M-alueen ranta-alue on merkitty M/s- alueeksi eli maa- ja metsätalousalueeksi, jonka ympäristö säilytetään. Alueelle ei saa rakentaa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu ranta-maisemaan ja muuhun ympäristöön. Kaavan vaikutus rakennettuun ympäristöön on vähäinen, koska uusia rakennuspaikkoja alueelle ei suunnitella yhtä lukuun ottamatta.
Kaavoitettavalla alueella on rakennettuna viisi lomarakennusta saunoineen ja vajoineen. Lisäksi alueella on vanha Pursiseuran paviljonkirakennus, joka on kunnostettu lomarakennukseksi.
Rakennetuille rakennuspaikoille on osoitettu täydennysrakentamista niin, että rakennusten on sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan. Vierasmajat on sijoitettava varsinaisten lomarakennusten taakse mereltä katsoen. Kahdella rakennuspaikalla olemassa olevat pienet lomarakennukset muutetaan saunoiksi ja varsinaiset lomarakennukset sijoitetaan kauemmaksi rannasta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristö on tutkittu liitteenä olevassa luontoselvityksessä.
Kaavan vaikutukset luontoon ja maisemaan on minimoitu sijoitta-malla rakennusalat puustoon suojaan ja pois rannan tuntumasta. Korkeimmat ”näköalakalliot” sekä M-alueen ranta-alue on merkitty M/s-alueeksi eli maa- ja metsätalousalueeksi, jonka ympäristö säilytetään. Luontoselvityksen mukaiset rakentamiselle sopimattomat alueet on jätetty rakennusalojen ulkopuolelle.
Pasinnokan tilalle osoitettu rakennusala on maastossa tarkkaan katsottu ja rajattu siten, että rakennukset voidaan sijoittaa puuston suojaan säilyttäen maiseman kannalta merkittävä puusto. Rakennuspaikalla on myös osoitettu vähemmän rakennusoikeutta kuin muilla kaavan rakennuspaikoilla.

Kaava-alueelta ei saa johtaa jätevesiä mereen. Alueella sallitaan ainoastaan kuivakäymälät. Ns. harmaat jätevedet on imeytettävä maahan vähintään 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Jätteet kerätään jätesäiliöön ja kuljetetaan kunnalliselle jätteiden käsittely-paikalle tai kompostoidaan. Kompostointi on hoidettava niin, että siitä ei aiheudu haittaa naapurialueiden käytölle eikä vesistölle.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vesiliikenne lisääntyy vähäisessä määrin kuljettaessa pienveneillä Järvistensaaresta mantereelle vene- ja autopaikoille.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole tiedossa häiriötekijöitä. Rakennuspaikat on sijoitettu väljästi ja luontoystävällisesti rantaviivaa hieman ”tuhlaavasti”, ettei muodostuisi liian ahdasta rakentamista. Ranta-asemakaavalla on luotu edellytykset rauhalliseen ja viihtyisään lomanviettoon. Rakennuspaikkojen omistajat haluavat asua lomallaan omissa oloissaan naapureilta rauhassa. Kaavaratkaisulla on pyritty minimoimaan tällaiset ympäristön häiriötekijät.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Merkinnät ja määräykset ovat kaavakartalla. Merkinnät ovat ympäristöministeriön 31.3.2000 antaman asetuksen mukaiset.
Asetus annettiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä.

5.7 Nimistö

Kaava-alueella ei ole katuja eikä puistoja, joille olisi annettu nimi.

6. Asemakaavan toteutus

Ranta-asemakaavan toteutus on maanomistajien asia. Rakennuspaikat tullaan rakentamaan lähivuosien aikana.

Turussa 28.11.2001

Juha Erjanti
DI