

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 10. päivänä toukokuuta 1991 päivättyä ja 22.1.1992 lausuntojen ja 20.5.1992 Krl:n päätöksen perusteella korjattua asemakaavakarttaa.

Asemakaavalla muodostuu:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: SATAVA

Korttelit: 1 ja 2

Yksityinen venesatama

Puistot: Koirankarintie Hundgrundsvägen
Meri-Onnelantie Havsonnelavägen

1

PERUSTIEDOT

11

Suunnittelutilanne

11.1

Seutukaava

Varsinais-Suomen vaiheseutukaava 1 (VN 21.2.1985). Seutukaava 2 (VN 3.4.1986) ja taajamaseutukaava (YM 10.10.1988). Satavan saari kuuluu osa-alueeseen O2, jolla omarantaisia loma-asuntoja tulisi olla enintään 5-7 rantakilometrillä ja 60 % rannasta osoitetaan muuhun kuin loma-asutukseen. Ko. suunnittelualueelle ei ole kohdennettuja aluevarauksia.

11.2

Yleiskaava

Satavan-Kaksikerran osayleiskaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, MT.

11.3

Asemakaava

Satavan saarella ei ole asemakaavaa.

11.4

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu 7.7.1964 ja 2.9.1978. Alueella tapahtuvaa haja-asutusrakentamista koskevat RJ:n 61 §:n määräykset.

11.7

Päätökset ja suunnitelmat

Venesatamatoiminta on asetttunut alueelle vesioikeuden päätöksellä (12.10.1984).

Pienvenesataman aluevarausta on Samppaan alueelle esitetty Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotuksessa, mutta osayleiskaavan valtuustokäsittelyssä Samppaan pienvenesataman aluevaraus on 4.11.1985 päätetty poistaa ehdotuksesta.

Rakennuslautakunta on myöntänyt rakennusluvan sekä Vesilahti- että Jahtimäki-nimisille tiloille veneiden korjaus- ja säilytysalleja varten.

Jahtimäki-nimisen tilan naapurin tekemän valituksen perusteella korkein hallinto-oikeus on kumonnut kummatkin rakennusluvut katsoen niiden muodostavan kokonaisuuden, joka tulee käsitellä yhdessä. Koska naapurilla ei lääninoikeuden käsityksen mukaan ollut valitusoikeutta Vesilahti-nimiselle tilalle, sille haetun rakennusluvan perusteella rakennuslautakunta antoi hankkeelle aloitusluvan ennen kuin lupa sai lainvoiman. Näin toinen halli rakennettiin valmiiksi ja rakennuslupa tuli kumo- tuksi jälkikäteen. Hankkeelle on vireillä poikkeus- lupa.

Vesilahti- ja Jahtimäki-nimisten tilojen omistaja Satavan Venepalvelu Oy on 29.12.1989 ja 9.6.1990 tehnyt anomuksen asemakaavan laatimisesta alueel- leen.

11.8
Pohjakartta

Pohjakartta on kiinteistöviraston mittausosaston laatima.

12
Maanomistus

Vesilahti- ja Jahtimäki-nimiset tilat omistaa Sata- van Venepalvelu Oy. Pieni tila Rn:o 1:38 Samppalah- ti ja tila Rn:o 2, Suvisaari, ovat yksityisessä omistuksessa.

Yhteisrantaan (Yht.I) on osuus yli 80 maanomista- jalla Samppaan kylässä.

13
Väestö- ja työpaikat

Samppaan kylässä on maatiloja, loma-asuntoja ja myös suhteellisen paljon pysyvää asutusta. Kaava- alueen 12:sta rajanaapurista 6 on ympärivuotisia asukkaita.

14
Rakennettu ympäristö

Venesatama-alueelle on rakennettu satama-allas entiselle vesijättömaalle. Kaava-alueen rannanpuo- lella on loma- ja asuntotiloja ja kuivanmaan puo- lella maatiloja ja peltoaukeita. Samppaantie on yleinen tie.

15

Luonnonympäristö

Venesatama sijoittuu alavalle paikalle, melko jyrkästi nousevien kallioisten mäkien väliin. Metsän raja noudattelee maaston muotoja: laaksot ovat peltoa, mäkien rinteet kangasmetsää. Peltomaisemaan kuuluvat suorat tilustiet ja puurivit ja pensasaidat.

17

Ympäristön häiriötekijät

Venesatamatoiminta aiheuttaa ympäristöhäiriötä varsinkin veneiden lasku- ja nostoaikana. Kesäisin vilkas veneliikenne häiritsee lähinaapureita väylän suulla.

2

TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on taata venesataman toimintaedellytykset niin, että alueen rakentamisen ja käytön suhteen voidaan antaa ympäristön kannalta oleellisia laadullisia määräyksiä.

3

ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Asemakaava venesatama-aluetta varten on laadittu maanomistajien aloitteesta. Asemakaava-aluetta on laajennettu asemakaavaosaston aloitteesta naapuri-kiinteistöjen (R:no 2, Suvisaari ja R:no 1:38, Sämpälahti) omistajien kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella niin, että sataman eteen jäävä ranta tulee kokonaisuudessaan mukaan kaavaan.

LV: venesataman korttelialueella on jako: (v1) varsinainen satama-allas, joka on rajattu vesioikeuden luvan mukaiseen laajuuteen, (p) pysäköinti-alue ja rakennusala sekä suojaistutusalue naapureihin päin. Alueen käyttöä rajoittavat seuraavat määräykset:

1. Alueelle saadaan rakentaa venesatamaa palvelevia rakennuksia: veneensäilytys- ja korjaushalleja, toimisto- ja myymälätilaa sekä veneilijöitä palvelevia varasto- ja sosiaali-tiloja. Rakennusten suurin sallittu yhtenäinen pinta-ala on 1000 m².

2. Alueelle saadaan rakentaa toiminnan kannalta välttämättömiä asuntoja enintään 4 kpl. Asuntojen yhteyteen on rakennettava vähintään asuntoa kohti 60 m² suuruinen muulta toiminnalta suojattu piha.

3. Alueella saadaan harjoittaa veneiden talvisäilytystä. Säilytykseen käytettävä alue on puuistutuksin jaettava osiin yhteisen suunnitelman mukaan.

Talvisäilytykseen käytettävät varusteet on kesän ajaksi varastoitava halleihin.

4. Alueelle on rakennettava autopaikkoja 1 kutakin venepaikkaa ja 1 kutakin asuntoa kohti.

5. Alueen suojaistutukset naapurikiinteistöjen suuntaan on tehtävä riittävän tiheinä. Istutuksissa on käytettävä pääasiassa luontaisia kasvilajeja kuten kuusta, koi-vua, pihlajaa, katajaa ja pajuja kasvu-paikkaolosuhteet huomioonottaen.

Rakennusoikeus määräytyy teholluvulla $e = 0,15$.

Aluetta jakava yksityistie Onnelan tilalle ja edelleen muille rantatiloille ja yhteisrannalle on merkitty puistoalueeksi, jolle on ajoyhteys.

Tielaitos on toimittanut asemakaavan pohjaksi Samp-paantien linjauksen. Rajaus tietä varten on tehty TVL:n ohjeitten mukaan. Tiealuetta ei asemakaavassa vahvisteta.

Tila R:no 1:38 (Sampalahti) on liitetty venesata-man korttelialueeseen. Pienemmän tontinosan lunas-tuksen kautta omistajalla on mahdollisuus saada käypää arvoa vastaava korvaus menetetyistä loma-kiinteistöistä.

Suvisaari-tilasta on muodostettu pientalotontti AO, jonka rakennusoikeus on $300+50 \text{ k-m}^2$, sillä perus-teella, että tila on sataman rakentamisen myötä menettänyt loma-asuntoarvon.

4

TOTEUTTAMINEN

Yksitystien siirrosta on vireillä maanmittauspros-essi.

Venesataman varustusta tullaan rakentamaan suhteel-lisen pitkän ajan kuluessa.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaava on laadittu Satavan Venepalvelu Oy:n anomuksesta sen jälkeen, kun korkein hallinto-oi-keus on kumonnut alueelle anottu rakennusluvat.

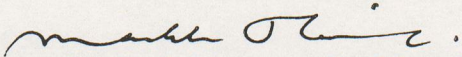
Naapureita on kuultu ennen luonnoskäsittelyä. Kaa-voitusjaosto on 18.4.1991 päättänyt hyväksyä luon-noksen siten muutettuna, että kaavoitettavaa aluet-ta ympäröiväksi näkösuojaksi merkitään n. 20 metrin levyinen istutettava vyöhyke ja että Jahtimäen

tilan eteläpuolella olevalle alueelle merkitty rakennusala siirretään Samppaantien varteen.

Luonnoskäsittelyssä oli mukana erään naapurin asemakaavanlaadintaa vastustava kirjallinen kannotto.

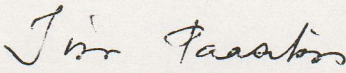
Asemakaavasta pyydetään lausunto katu-, kiinteistö- ja mittausosastoilta sekä pelastustoimen-, terveys-, rakennus- ja ympäristönsuojelulautakunnilta, TVL:ltä ja Varsinais-Suomen seutukaavaliitolta.

Turussa 10.5.1991
Korjattu 22.1.1992
Korjattu 20.5.1992


II apulaisasemakaava-arkkitehti

Markku Toivonen

Toimistoarkkitehti


Iina Paasikivi

LIITTEET

Tilastolomake osa 1

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Korttelitehok- kuusluku e_k	Alueväljyys- luku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
	ha	%	%	k-m ²			ha ±	k-m ² ±
A								
AK								
AP								
AR								
AO	0,5560		5,5	350	0,06		+0,5560	+350
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	0,5560	100	5,5	350	0,06		+0,5560	+350
Y								
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä		100						
K								
KL								
KT								
K yhteensä		100						
T								
TT								
TV								
TY								
LV kortteli	7,9400		79,4	11910	0,15		+7,9400	+7968
T yhteensä		100						
Yhteensä LV-kortt.			79,4	11910			+7,9400	+7968
Kadut, tiet								
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
LV-1 yksit.	0,2820		2,8				+0,2820	
Yhteensä	0,2820	100	2,8				+0,2820	
VP, VL, VK	0,5400		5,4				0,5400	
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Erityisalueet								
Suojelutalueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	10,0060		100	12260			9,3180	12260