

## Turun hallinto-oikeudelle

Muutoksenhaun kohde:

Turun kaupunginvaltuuston 14.12.2020 § 217 tekemä päätös Satava-Kaksikerran osayleiskaavasta

Muutoksenhakija:

Satavan pientaloyhdistys ry

c/o

Ossi Kuparinen

Hennalantie 84

20960 Turku

p. 0400 488509

s-posti; satava@pp.inet.fi

Kohdat joihin muutosta haetaan;

1. Satava-Kaksikerta osayleiskaavan kartta, määräykset, merkinnät yhdessä kaavaselostuksen kanssa luovat keskenään ristiriidassa olevan kuvan, jolla perusteella kaavan tavoitteista ja sisällöstä ei ole mahdollista muodostaa ja saada selkeää kuvaa siitä, miten kaava ohjaa ja mihin suuntaan tulevaa tarkempaa kaavoitusta.

Vaatus

Tästä johtuen Satava-Kaksikerta osayleiskaava tulee kumota ja palauttaa uuteen valmisteluun, jossa nämä kohdat korjataan.

2. Kaupunginhallitus päätti kokouksessa 26.10.2020 Kh § 480 Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän omistuksessa oleva Heinänokan leirialueen kaavamerkintä muutetaan muotoon P / RA-1

Vaatus

Muutos on niin merkittävä, että muutos olisi edellyttänyt uudelleen nähtäväksi asettamista. Tällä perusteella Satava-Kaksikerta osayleiskaava on kumottava ja asetettava uudelleen nähtäville.

Perustelut

1. Kohta

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä säädetään tilaisuuden varaamisesta osallisille mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa Maankäyttö lain asetuksen 30 §:ssä säädetään siitä miten tuo asia voidaan käytännössä hoitaa.

Molempien pykälien sisältämä ajatus vuorovaikutussuhteesta kaavoitusasioissa edellyttää sitä, että kaava-asia on riittävän selkeä kartta-, määräys- merkintäasioiden osalta mukaan lukien kaavaselostuksen kanssa, niin että osallisille, joiden vuorovaikutusta haetaan, on mahdollista muodostaa kaava-aineistosta selkeä kuva mitä kaavalla tavoitellaan.

Karttamerkinnoistä asian käsittelyn yhteydessä; Kaupunkiympäristölautakunta muutti 28.5.2019 § 226 virkamiesten esitystä merkittävästi näin;

Päätösehdotus hyväksytään siten muutettuna, että Kaksikerran AP-1 alue muutetaan AT-1 alueeksi. Perusteluna todettiin vain, että Satavan pohjoisosan ap-aluetta lisätään liitekartan mukaisesti. Tämä korvaa Kaksikerran pohjoisosasta poistetun ap-alueen. Tällä päätöksellä lisättiin merkittävästi tarkempaa kaavaa vaativaa aluetta Satavan saarella ilman mitään sen syvällisempiä perusteluita. Itse asiassa tällä päätöksellä poistui Kaksikerran saarelta ainut alue, jolle oli kaavailtu tarkempaa kaavaa vaativaa asutusta. Kaavan nimihän on Satava-Kaksikerta osayleiskaava. Nyt asiassa merkitystä omaava kaavoitus kohdistuu vain Satavan saareen ja sen itäpäähän.

AP-1 pientalovaltainen saaristomainen asuinalue. Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähivirkistysalueet. Alue on tarkoitettu kaavitettavaksi saaristomaiseksi asuinalueeksi. Tavoitteellinen aluetehokkuus = 0,04.

Yleismääräyksistä;

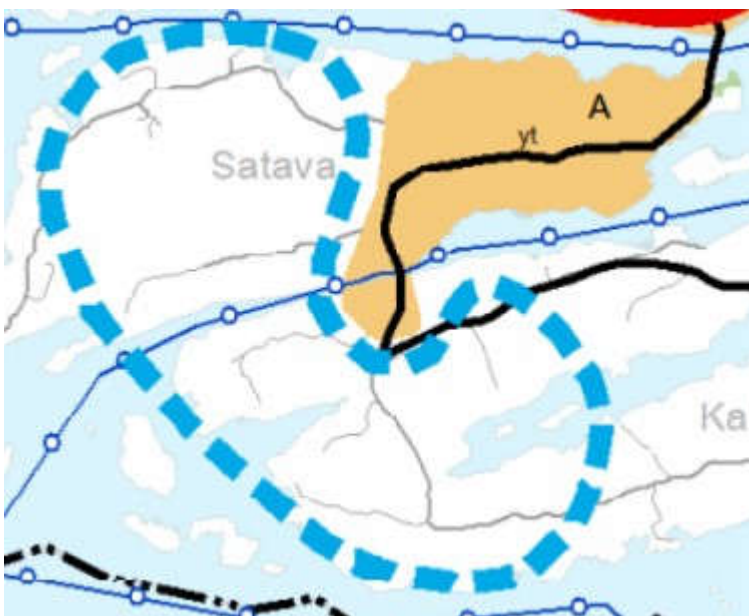
Rakentamisen tulee ottaa huomioon mm. saarten maiseman pienipiirteisyys, maastonmuodot, luontoarvot, lähiympäristön rakennettujen ympäristöjen mittakaava ja kulttuuriarvot, rakennusten näkyminen merelle, avoimen tilan rajautuminen ja muut saarten maiseman sopusointuisuuden kannalta merkittävät asiat. Rakentaminen tulee sijoittaa ensisijaisesti metsänreunaan tai metsäselänteiden alarinteisiin. Rakentamista kallioiden lakialueille tulee välttää. Rakennukset ja kulkuväylät tulee sijoittaa siten, että louhintatarve on mahdollisimman vähäistä. Rannan ja rakennuspaikan välillä on säilytettävä puustoa.

Kaavaselostuksesta;

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

Kasvu suunnataan ensisijaisesti Turun kaupungin maakuntakaavaluonnoksesta antamassa lausunnossa esitetyille, Kaksikerrantien käytävään tukeutuvalle taajamatoimintojen alueelle.

Kaavoitustilannetta ja mitoitusta tarkastetaan yhteiskunnan kehityksen pohjalta hyvissä ajoin ennen vuotta 2035.



Katkoviivalla kuvataan yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysaluetta. Kuvaako tämä näkymä sitä, että asukastavoite onkin suurempi kuin avoimeksi kirjattu 2200 uutta asukasta vuoteen 2050.

Taulukko 4. Mitoitusarvio: vakituiset asukkaat 2018 ja 2050.

	asukasta, vuonna 2018	asukasta, vuonna 2050
<b>Taajamatoimintojen alue (A)</b>		
Asemakaavoitettavat alu- eet (AP-1)	110	
Kyläalueet (AT-1)	271	
yht.	381	1400
<b>Muu alue</b>		
Kyläalueet (AT-1)	730	
RA-1, M-1 ym.	247	
yht.	1358	2200
<b>Yhteensä kaavan alueella</b>	1358	3600

Osayleiskaavan asemakaavoitettaviksi tarkoitetut alueet on osoitettu osayleiskaavalle asetettujen tavoitteiden mukaisesti Satavan itäosiin Kaksikerrantien varrelle.

Satavan itäosissa ja Kaksikerrantien varrella elinympäristö muuttuu esikaupunkimaisemmaksi asemakaavoitukseen perustuvan rakentamisen myötä.

Turun kaupungin vastineesta muistutukseen;

Asemakaavoitettaviksi tarkoitetut alueet on osayleiskaavassa osoitettu Satavan saaren itäosiin. Kaavalle asetetun rakenteellisen tavoitteiden mukaisesti Kasvu suunnataan ensisijaisesti Kaksikerrantien käytävään tukeutuvalle 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.

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 kerrosneliömetriä. Uudisrakentamiselle jää alueen olemassa oleva rakentaminen tästä luvusta vähentäen (53 500-13 572); 39 900 kerrosneliömetriä. Jos oletetaan alueelle sijoittuvan uudisrakennuksen kooksi 250 kerrosneliömetriä, niin uusia asemakaavallisia yksiköitä voidaan tämän teoreettisen laskennan tuloksena sijoittaa yhteensä 39 900 k-m<sup>2</sup>/250 k-m<sup>2</sup> = 160 kappaletta. Perheeseen 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.

Ristiriitaisuuksista häivyttämässä selkeän kuvan kaavoituksen tavoitteista ja vaikutuksista yhteenvetona;

- Osayleiskaavan nimi Satava-Kakskerta osayleiskaava, mutta vaikuttavin osin kohdistuu vain Satavan itäpäähän
- AP-1 merkinnällä ja määräyksellä alue on pientalovaltainen saaristomainen asuinalue. Alue on tarkoitettu kaavoitettavaksi saaristomaiseksi asuinalueeksi.
- Rakentaminen tulee sijoittaa ensisijaisesti metsänreunaan tai metsäselänteiden alarinteisiin. Rakentamista kallioiden lakialueille tulee välttää.
- Kaavaselostuksessa todetaan kuitenkin, että Satavan itäosissa ja Kakskerrantien varrella elinympäristö muuttuu esikaupunkimaisemmaksi asemakaavoitukseen perustuvan rakentamisen myötä.
- Varaudutaan noin 3600 asukkaan yhdyskuntaan vuonna 2050, mikä merkitsee varautumista enintään 2200 uutta asukasta varten.
- Väestönkasvu suunnataan ensisijaisesti Turun kaupungin maakuntakaavaluonnoksesta antamassa lausunnossa esitetylle, Kakskerrantien käytävään tukeutuvalle taajamatoimintojen alueelle.
- Kaavoitustilannetta ja mitoitusta tarkastetaan yhteiskunnan kehityksen pohjalta hyvissä ajoin ennen vuotta 2035. Kuitenkin mitoitusarviossa vakituiset asukkaat 2018 ja 2050 esitetään väestönkasvu 2200 asukkaan kasvuna.
- Vastineessa Satavan pientaloyhdistyksen muistutukseen todetaan, että 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. Asemakaavoitettavien alueiden pinta-ala on kokonaisuudessaan n. 107 hehtaaria. Aluetehokkuuden 0,05 kautta laskettuna alueelle voidaan sijoittaa yhteensä 53 500 kerrosneliömetriä. Uudisrakentamiselle jää alueen olemassa oleva rakentaminen tästä luvusta vähentäen (53 500-13 572); 39 900 kerrosneliömetriä. Valtuuston päätöksessä aluetehokkuusluku laski 0,04:ään, joka tarkoittanee kerrosneliöiden laskua 20 %:lla. Kun asemakaavoitettavaa aluetta tarkastellaan maastokartalla, niin voidaan havaita, että mikäli rakentaminen tulee tapahtumaan kaavamääräyksessä ilmaistulle alueelle eli. sijoittaan ensisijaisesti metsänreunaan tai metsäselänteiden alarinteisiin, ja rakentamista kallioiden lakialueille tulee välttää, niin tästä seuraa mahdollon yhtälö.

- Marielundin alueelle on kaavassa merkitty myös AP-1 alue. Mistään edellä mainituista määräyksistä, selostuksista eikä vastineista käy ilmi onko tuo Marielundin AP-1 alue osana 107 hehtaarin asemakaavoitettavaa kokonaisaluetta.

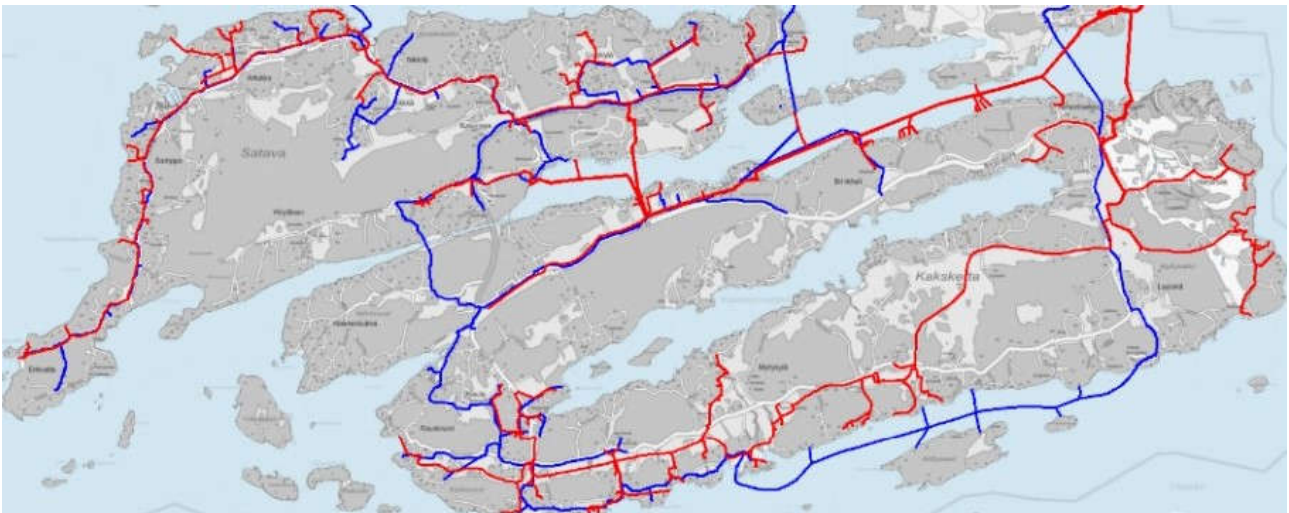
#### Vesi- ja jätevesihuollosta

Kaavaselostuksen mukaan Satavan itäpäähän tarvitaan vesihuollon runkolinjat vesistön yli joko Hirvensalosta tai suoraan mantereelta. Hirvensalon nykyverkkoa ei voida laajentaa Satavaan ilman Hirvensalon puolen verkon kapasiteetin parantamista. Lisäksi tarvitaan myös asemakaavoitettavalle alueelle uudet runkolinjat. Tavanomaisen asemakaavoituksen vaihtoehtona voisi olla asemakaavoittaminen tukeutuen olevaan paineviemäriverkkoon.

Kommentti jo tässä: Kaksikerta Satava vesiosuuskunnalla ei ole olemassa Satavan saarella toimivaa puhtaanveden jakeluverkkoa. Sillä on vain osassa Satavaa toimiva paineviemäriverkko. Paineviemäriverkko tarvitsee toimiakseen myös "puhdasta" vettä. Näin ollen Turun kaupungin on ratkaistava puhtaan veden ongelma ennen kaavoituksen jatkamista. Vesihuolto ei voi toteutua ja tukeutua vain osa-alueella Satavan saarta toimivaan viemäriverkkoon.

Merkitystä vailla ei ole myöskään liittymien kustannukset kaavoitettaville kiinteistöille, ja jo nyt Satavan saarella oleville kiinteistöille ja sitä kautta asukkaille.

Jätehuoltojärjestelmän muutoksen yhteydessä on esitetty julkiselta taholta (Turussa) näkemyksiä siitä, että jätehuoltolaki ja sen esityöt sisältäisivät valikoivan yhdenvertaisuusvaatimuksen eli pyörillä kulkevan jätehuollon kustannus per kapita tulee olla kansalaisille sama. Kuljetuksen siirtyessä putkistoon kustannus per kapita muodostuukin aiheuttamisperusteiseksi. Perusteluksi asiassa ei voi heittää vain yliolkaista viittausta lain esitöihin tai lain sisältämään ajatukseen. Väite vaatii viittauksen esityön kohtaan tai pykälään, joista ajatus kumpuaa.



Turun seudun veden verkko sinisellä  
Paineviemäri punaisella

#### 2.Kohta

Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän omistuksessa oleva Heinänokan leirialueen kaavamerkintä muutetaan muotoon P / RA-1 kaupunginhallituksen kokouksessa 09.11.2020.

Muutosta on perusteltu, että leirialueen majoitusrakennukset ovat tulleet käyttöikänsä päähän ja ovatkin tällä hetkellä käyttökiellossa. Seurakuntayhtymä suunnittelee tällä hetkellä leirikeskusten tarvetta tulevaisuudessa ja selvästi on nähtävissä leirialueiden vähentämisen tarve.

Maankäyttölain asetuksen 32 §:n mukaan, jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Muutos on merkittävä ja se koskee laajasti kaupunkilaisia, ja heidän mahdollisuuksiinsa tulevaisuudessa käyttää Satavan saaren vielä vapaana olevia rantoja virkistyskäyttöön. Annalanlahden alueen vaihtosopimusta on perusteltu nimenomaan viime mainitulla näkökohdalla (Kylk § 350 osayleiskaava tavoitteet sivu 4). Siinä todetaan sanatarkasti, että " osayleiskaava edistää kaikkien pääsyä veden ääreen mm. osoittamalla kaupungin omistamat rannat virkistyskäyttöön. Merkittävä tavoite on seurakuntien omistaman Annalanlahden rannan saaminen yleisen virkistyskäytön piiriin. Osayleiskaava tukee tätä tavoitetta osoittamalla rannan VL-1 alueeksi.

Kaupunginvaltuuston kokouksessa valtuutettu Mikaela Sundqvistin puheenvuorossa todettiin nimenomaan tämän muutoksen olevan niin merkittävä, että se voisi hänen mielestään kaataa koko osayleiskaavaesityksen.

Tämä puheenvuoro on nähtävissä ja kuultavissa netissä osoitteessa:

Kaupunginvaltuuston kokousten videolähettykset ja taltiointit;

[Kepit Eventstreamer](#)

ajallisesti kohdassa 04:34:55 ---> 04:40:40

Heinänokkaa koskeva kannanotto

ajallisesti kohdassa 04:37:33 ---> 04:38:19

Satavalla 20.1.2021

Satavan pientaloyhdistys r.y.

Ossi Kuparinen  
puheenjohtaja

Roger Nylund  
rahastonhoitaja