TURUN KAUPUNKI

KALLIOLAN RANTA-ASEMAKAAVA
TURUN KAKSKERRASSA

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9

12.3.2018

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot 5
1.1. Tunnistetiedot 5
1.2. Kaava-alueen sijainti 5
1.3. Kaavan tarkoitus 5
2. Lähtökohdat 7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 7
Alueen yleiskuvaus 7
Luonnonympäristö ja maisema 7
Rakennettu ympäristö 10
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot 13
Maanomistus 15
2.2. Suunnittelutilanne 15
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 15
Maakuntakaava 16
Yleiskaava 18
Ranta-asemakaava 20
Rakennusjärjestys 20
Laaditut selvitykset 21
Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma 21
Luontoselvitys 24
Kaavan pohjakartta 25
Rakennuskiellot 25
3. Suunnittelun vaiheet 26
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen 26
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö 26
Viranomaisyhteistyö 26
Osalliset ja vireille tulo 26
Kaavaluonnos 29
Kaavaehdotus 29
Kaavan hyväksyminen 29
4. Ranta-asemakaavan kuvaus 30

4.1. Kaavan rakenne 30
Mitoitus 30
Palvelut 31
4.2. Aluevaraukset 31
Korttelialueet 32
Muut alueet 32
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset 33
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 33
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 34
Taloudelliset vaikutukset 36
5. Ranta-asemakaavan toteutus 37
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 37
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus 37
5.3. Toteutuksen seuranta 37

LIITTEET
1) Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
3) Kaavakartta, -merkinnät ja -määräykset (A3, pienennös 1:4000)
4) Muistiot aloitusvaiheen viranomaisneuvottelusta sekä työneuvottelusta
5) Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut mielipiteet
6) Luontoselvitys
7) Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma
8) Havainnekuva kaavaluonnoksesta

TAUSTAMATERIAALI

- Satava-Kakskerran osayleiskaava, luonnos 2017, kaavaselostus, Turun kaupunki
- Kulttuuriympäristön palveluikkuna (2018), Museovirasto
- Uhanalaisten perhosten esiselvitys Turun Kakskerrassa ja Kiikalan Hyyppäränharjulla (2010), Faunatica Oy

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	12.3.2018	Kaavatyön osallisten kuuleminen. Käsitelty Turun kaupunkiympäristölautakunnassa pp.kk.2018 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

TURUN KAUPUNKI
KALLIOLAN RANTA-ASEMAKAAVA TURUN KAKSKERRASSA

Ranta-asemakaava koskee:
Tiloja Kalliolan Nedergård 1:26 (osa), Kalliolan Ylitalo 1:33 (osa), Haavistonranta 1:567 ja Haavisto 1:568 (osa)

Ranta-asemakaavalla muodostuu:
Korttelit 1–12 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio
Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Információtechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	10.11.2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	10.11.2017 –
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	__.__. – __.__.2018
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__. – __.__.2018
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2018

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Turun Kakskerrassa Kakskerranjärven rannalla noin 20 kilometrin päässä kaupungin keskustasta.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelutyön tavoitteena on osoittaa alueelle uutta pienimuotoista loma-asumista sekä maatilojen talouskeskusten rakennuspaikkoja. Rakennuspaikat suunnitellaan luonnonympäristöön, perinnemaisemaan ja maastoon sopiviksi.

Lisäksi laadittavan ranta-asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa Kalliolan pumppaamon poistaminen, mikäli näin erikseen

päätetään. Jos toiminnan lopettamiselle tarvitaan vesioikeudellinen lupa, se käsitellään ranta-asemakaavasta irrallisena prosessina.

Toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettavaan alueeseen kuuluvat kiinteistöjen 853-439-1-26 Kalliolan Nedergård (osittain), 853-439-1-33 Kalliolan Ylitalo (osittain), 853-407-1-567 Haavistonranta ja 853-407-1-568 Haavisto (osittain) alueet.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 53 hehtaaria. Kaava-alueen todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 865 metriä. Mitoitusrantaviivaa on noin 625 metriä.

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueella on laajoja avonaisia, maastoltaan tasaisia peltoalueita, jotka ovat kasvinviljelykäytössä. Suunnittelualueella on lisäksi metsäalueita, joissa pääpuulajina on mänty. Peltoalueen läpi kulkevan Kalliolantien molemmin puolin on seitsemän yksittäistä vähäpuustoista metsäsaareketta, joissa on näkyvissä kallioalueita.

Kaava-alueen maaperä koostuu kalliomaasta, savesta, liejusavesta sekä hiekkamoreenista (Lähde: http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#).

Suunnittelualueen luonnonympäristöä on kuvattu tarkemmin alueelta laaditussa luontoselvityksessä (liite 5).

Kakskerran saarella tiedetään esiintyvän tai ainakin esiintyneen lukuisia uhanalaisia ja muita huomionarvoisia perhoslajeja, joista useat ovat valtakunnallisestikin merkittäviä. Alueelta on laadittu uhanalaisten perhosten esiselvitys vuonna 2010. Esiselvityksen mukaan kaava-alueella olevilla Peussalan ketokumpareella sekä Kolkanmetsän ketolaikuilla on erittäin uhanalaiselle (EN) ja erityisesti suojeltavalle paahdekiiltokääriäiselle (*Grapholita caecana*) sopivaa elinympäristöä. Kaava-alueelta laaditaan kaavatyön aikana tarkempi selvitys alueen hyönteislajistosta.

Kaava-alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Kaava-alueen peltomaisemaa ja taustalla Kakskerranjärvi

Kaava-alue sijaitsee Kakskerranjärven rannalla. Järvi on Turun suurin järvi, joka on rehevöitynyt erityisesti 1940-luvulta lähtien fosforipitoisten lannoitteiden käyttöönoton ja rantojen lisääntyneen loma-asutuskäytön myötä. Sittemmin järven tila on parantunut, ja järven ekologinen tila on nykyisin tyydyttävä. Järven nykyisestä kuormituksesta noin 70 % on peräisin maataloudesta, noin 15 % metsätaloudesta ja noin 15 % asutuksesta (Lähde: Satava-Kakskerran osayleiskaava, luonnos 2017, kaavaselostus).

Näkymä kaava-alueen luoteisosasta Kakskerranjärvelle

Kaava-alueen ranta-alue on muokattua luonnonympäristöä. Ranta-alueella sijaitsee Kalliolan pumppaamoalue. Alue on padottu, ja pintavedet pääsevät alueelta järveen vain pumppaamalla. Pumppauksen yhteydessä suoritetaan kemiallinen vedenkäsittely. Pumpattavaan veteen sekoitetaan polyalumiinikloridia saostusaltaissa.

Kuivatus- ja valumavesien pumppaaminen perustuu lainvoimaiseen ojitustoimituksen päätökseen vuodelta 1983. Kalliolanlahdella toteutettiin alun perin vuonna 1966 peruskuivatus kasvinviljelyn tarpeisiin. Pelloilta valuva vesi pumpattiin ranta-alueelle tehdyn vallin yli järveen potkuripumppaamolla alueelta laaditun ojitussuunnitelman mukaisesti. Kalliolan pumppaamo käynnistyi vuosien 1966 ja 1967 aikana. Sittemmin pumppaamon rinnalle rakennettiin nykyisinkin käytössä oleva kemikaalisaostuspumppaamo.

Pumppaamo, ojitustoimitus 1983

Kaivettu uudempi saostusallas, kemikaalikäsittely (kuva: Marika Vahekoski)

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakennettuna Kalliolan päärakennus talousrakennuksineen, kaksi loma-asuntoa sekä rannassa erillinen saunarakennus.

Valokuvia Kalliolan talouskeskuksen rakennuksista Kalliolan Nedergårdin tilan 1:26 alueella:

Kalliolan tilakeskuksen pihapiiriä (päärakennus keskellä)

Talousrakennus

Talousrakennus

Nedergårdin vanha kivikellari

Vanha kivikellari Kalliolan tilakeskuksen läheisyydessä, Kalliolan Ylitalon tilan 1:33 alueella:

Saunarakennus Kalliolan Nedergårdin tilan 1:26 alueella:

Lomarakennus kaava-alueen pohjoisosassa Haaviston tilan 1:568 alueella Kalliolanhaaran varrella:

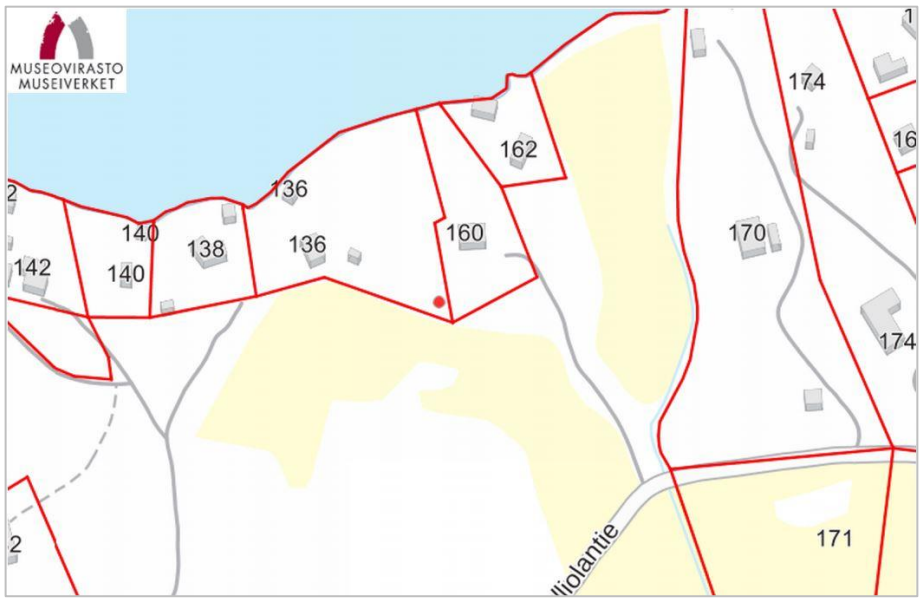
Lomarakennus Haavistonrannan tilan 1:567 alueella:

Kaava-alueen lähiympäristössä on runsaasti vapaa-ajan asutusta ja jonkin verran myös vakituista asutusta. Kakskerranjärven ranta-alueella (noin 100 metrin vyöhyke) oli vuonna 2016 153 loma-asuntokiinteistöä ja 25 pysyvien asuntojen kiinteistöä (Lähde: Satava-Kakskerran osayleiskaava, luonnos 2017, kaavaselostus). Kakskerran rannoilla rakennuspaikat ovat tyypillisesti pienialaisia ja kapeita, ja rakentamistiheys alueella on suuri.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja. Suunnittelualueelle laaditaan arkeologinen inventointi ennen kaavaehdotuksen valmistumista.

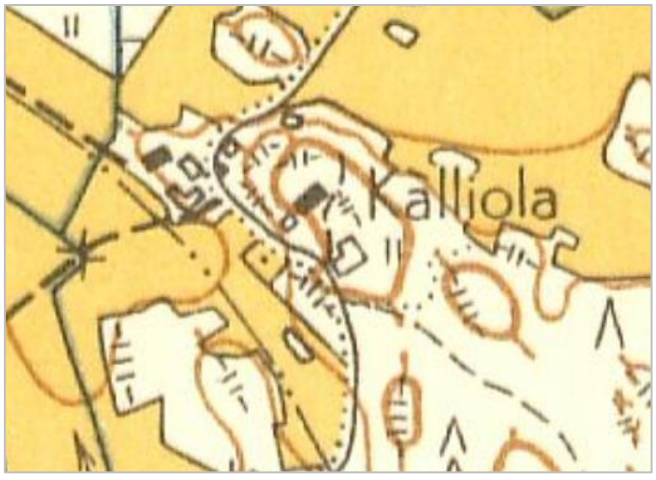
Kaava-alueen läheisyydessä / rajalla sijaitsee kiinteä muinaisjäännös Haavisto (853010051) (kivirakenteet, röykkiöt). Museoviraston Kulttuuriympäristön palveluikkunan tietojen perusteella kohde ei sijoitu kaava-alueelle vaan viereisen kiinteistön alueelle (koordinaatit ETRS-TM35FIN P: 6701380 I: 238150).



Karttaote Museoviraston Kulttuuriympäristön palveluikkunasta. Kiinteä muinaisjäännös Haavisto 853010051 on osoitettu kartassa punaisella pisteellä.
Lähde: Museovirasto, 2018

Satava-Kakskerran osayleiskaavan luonnosvaiheen selostuksen mukaan Turun maakuntamuseo on laatinut vuonna 2005 osayleiskaava-alueelta arvokkaan rakennuskannan, rakennettujen ympäristöjen ja kulttuurimaisemakokonaisuuksien kartoituksen. Kalliolan talouskeskus on todettu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi maakuntamuseon inventoinnissa. Kalliolan tilakeskuksen alue on esitetty osayleiskaavan luonnosvaiheen selostuksen rakennettujen ympäristöjen miljöötyypityksessä maalaistalomiljööksi (läh. 1800–1930-luvut).

Kalliolan tilakeskuksen läheisyydessä Ylitalonmäellä on aiemmin sijainnut rakennuksia, jotka on sittemmin purettu.



Ote vuoden 1955 peruskartasta 1:20 000. Kartassa vasemmalla näkyy Kalliolan nykyisen talouskeskuksen rakennuksia ja keskellä karttaa näkyy sittemmin purettuja rakennuksia.
Lähde: Maanmittauslaitos

Vanhoja valokuvia puretuista rakennuksista:

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.3.2009.

Suunnittelualueen ranta-asemakaavan laadinnan kannalta keskeisiä tavoitteita ovat ainakin:

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on suunniteltava siten, että turvataan luontoarvoiltaan

arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

- Saaristomerellä kiinnitetään huomiota alueen jakaantumiseen rannikko-, väli- ja ulkosaaristoon sekä niiden luonnon, kulttuuriympäristöjen ja asutuksen ominaispiirteiden säilymiseen. Samalla otetaan huomioon elinkeinoelämän ja pysyvän asutuksen tarpeet. Saaristomerellä turvataan kulttuurimaiseman kannalta merkittävien alueiden ja riittävän laajojen rakentamattomien alueiden säilyminen.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tulee voimaan 1.4.2018. Kaavahanketta koskevat siten 1.4.2018 lähtien uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

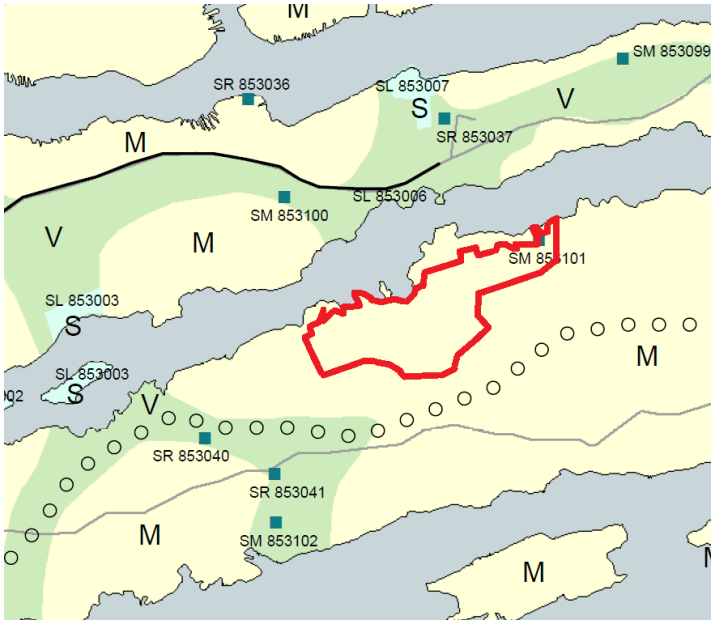
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu *Turun kaupunkiseudun maakuntakaavaan*, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 23.8.2004. Kaava on tullut voimaan ministeriön päätöksellä.

Kaava-alueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa (suunnittelualue punaisella):



Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE
- Maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitetut alueet, joita voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn.
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
- Suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72§:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamatonta rantaviivaa varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40% suunniteltavan alueen kokonaisrantaviivasta.
- Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan kuntakaavoituksella vähäisessä määrin osoittaa myös uutta pysyvää asumista ja muita toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöhaittoja.

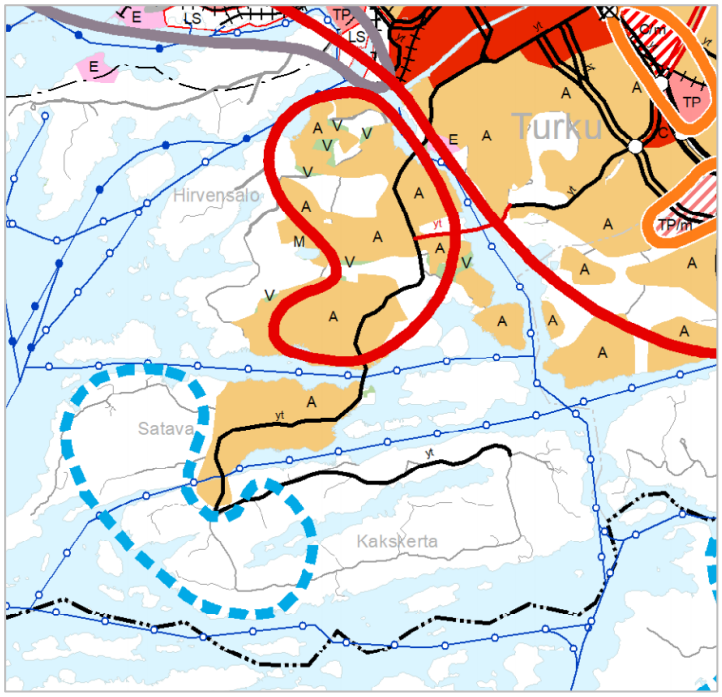
Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavassa muita merkintöjä.

Kaava-alueen läheisyyteen sijoittuu muinaismuistokohde SM 853101, jossa sijaitsee maakuntakaavan liitteen mukaan mahd. rautakautinen hautaraunio metsärinteessä pellonrinteen tuntumassa. Muinaismuisto ei kuitenkaan sijaitse kaava-alueella.

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto on käynnistänyt 10.6.2013 *taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan* laadinnan. Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 20.11.2017 asettaa Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 15.12.2017–26.1.2018 väliseksi ajaksi.

Lausuntokierroksella olevassa 2. kaavaehdotuksessa ei kohdistu suunnittelualueelle mitään kaavamerkintöjä tai -määräyksiä.

Ote Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan 2. ehdotuksesta:



Varsinais-Suomen liitto on aloittanut *luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan* laatimisen. Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavahanke on tullut vireille kuulutuksella 30.4.2016.

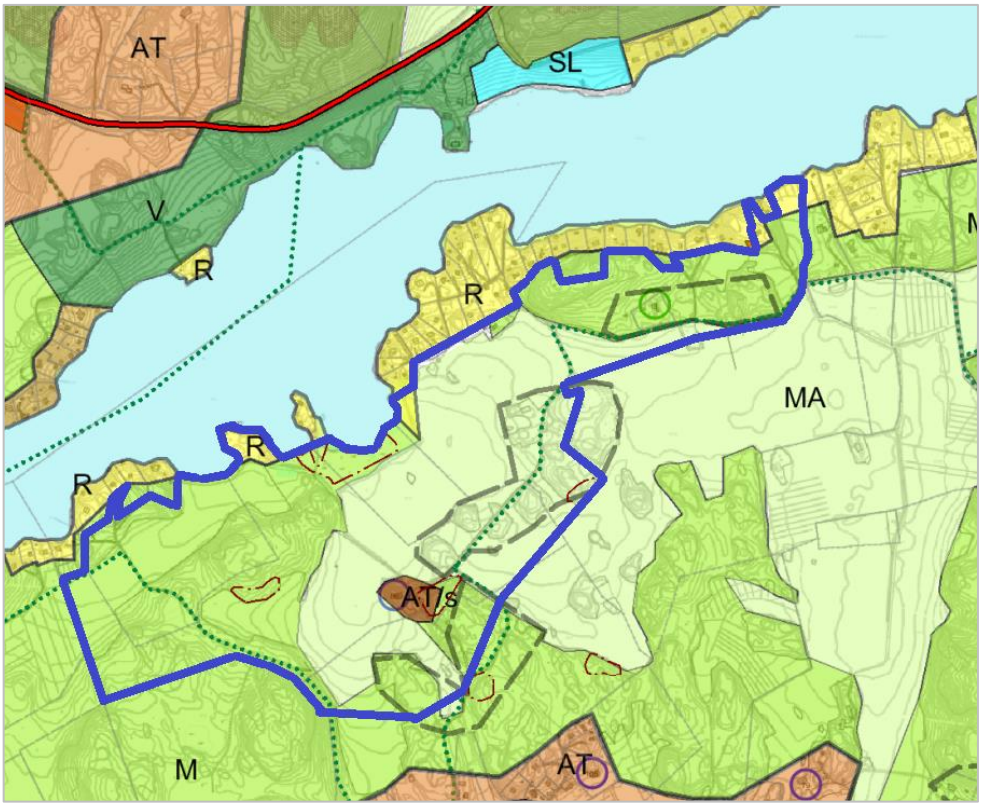
Yleiskaava

Satava-Kakskerran alueella on voimassa valtuuston 4.11.1985 hyväksymä osayleiskaava, joka vastaa nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain oikeusvaikutuksetonta yleiskaavaa.

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Turun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen 4.3.2013 § 111 *Satava-Kakskerran osayleiskaavan* laatimisesta. Kaava on luonnosvaiheessa. Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.5.–13.6.2017 välisen ajan.

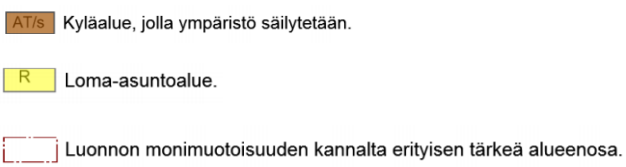
Ote Satava-Kakskerran osayleiskaavan luonnoksesta (suunnittelualue sinisellä):

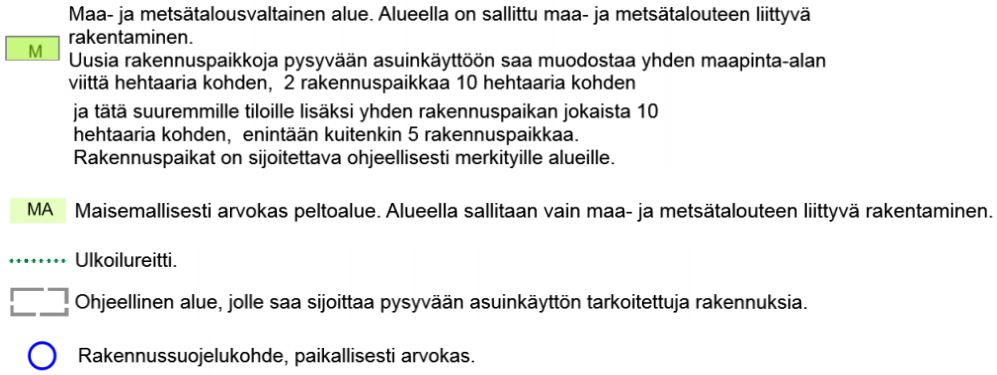


Suunnittelualue on osayleiskaavaluonnoksessa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA), loma-asuntoaluetta (R) sekä kyläaluetta, jolla ympäristö säilytetään (AT/s).

Kaava-alueelle on osoitettu ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa pysyvään asuinkäyttöön tarkoitettuja rakennuksia. Lisäksi kaava-alueelle kohdistuu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueenosan merkintä. Kaava-alueelle on osoitettu myös ulkoilureittejä. Kalliolan tilakeskuksen kohdalle on osoitettu paikallisesti arvokas rakennussuojelukohde.

Kaava-alueen läheisyyteen on osoitettu muinaisjäännöskohde, joka ei kuitenkaan sijoitu kaava-alueelle.





Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.3.2013 Satava-Kakskerran alueelle rakennuskiellon kahdeksi vuodeksi osayleiskaavan laatimista varten. Rakennuskielto on kumoutunut, eikä sitä ole uusittu.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin uudistettu rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.7.2017 § 192. Rakennusjärjestys tulee valtuuston päätöksen mukaisesti voimaan 1.11.2017 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n mukaisesti.

Rakennusjärjestyksen mukaan:

Rakennuspaikalle rakennettavan asuin- ja lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 400 k-m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kokonaisala saa olla enintään 150 m². Talousrakennusten kokonaisalan enimmäisrajoitus ei kuitenkaan koske maatalouskäytössä olevia rakennuspaikkoja.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitetun asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m² ja loma-asunnon enintään 200 k-m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään kolme sen käyttötarkoitukseen liittyvää yksikerroksista talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kokonaisala saa olla enintään 150 m².

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 50 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön.

Lain (MRL 14 § 4 mom.) mukaan rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Laaditut selvitykset

Kaava-aluetta koskien on laadittu seuraavat selvitykset:

- Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma
- Kalliolan luontoselvitys (2017), Luontopalvelu Kraakku Oy

Kaavatyön aikana laaditaan seuraavat selvitykset:

- Arkeologinen selvitys
- Selvitys alueen hyönteislajistosta (perhoset ja heinäsirkat)

Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma

Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma (liite 5) on laadittu 1.7.1959 tilajakotilanteen mukaan.

Emätilaselvityksessä kantatila (emätila) selvitetään pääsääntöisesti rekisteröintipäivämäärän mukaan, ellei maanomistaja esitä muuta dokumenttia, kuten kauppakirjaa leikkausajankohtaa vanhemmasta saannosta. Käytäntö on valtakunnallisesti vakiintunut.

Kaava-alueella laadinnassa oleva Satava-Kakskerran osayleiskaava ei ole ranta-alueita mitoittava rantayleiskaava. Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa ei ole myöskään esitetty loma-asutuksen mitoitusta määrittävää mitoitusvuotta, mitoituslukuja eikä mitoitusvyöhykkeitä.

Kaavoitettavan alueen lähialueiden toteutunut mitoitus on yleisesti suurempi kuin 10 lay/km. Yhdenvertaisuusperiaatteen perusteella kaavassa on käytetty mitoituslukuna 10 lay/km.

Laaditun emätilatarkastelun perusteella Kalliolan Nedergård 853-407-1-26 (rek. 19.1.1959) on ns. emätila. Kiinteistöllä on rakennusoikeutta mitoitusrantaviivan perusteella noin 1,6 loma-asuntoyksikköä (lay).

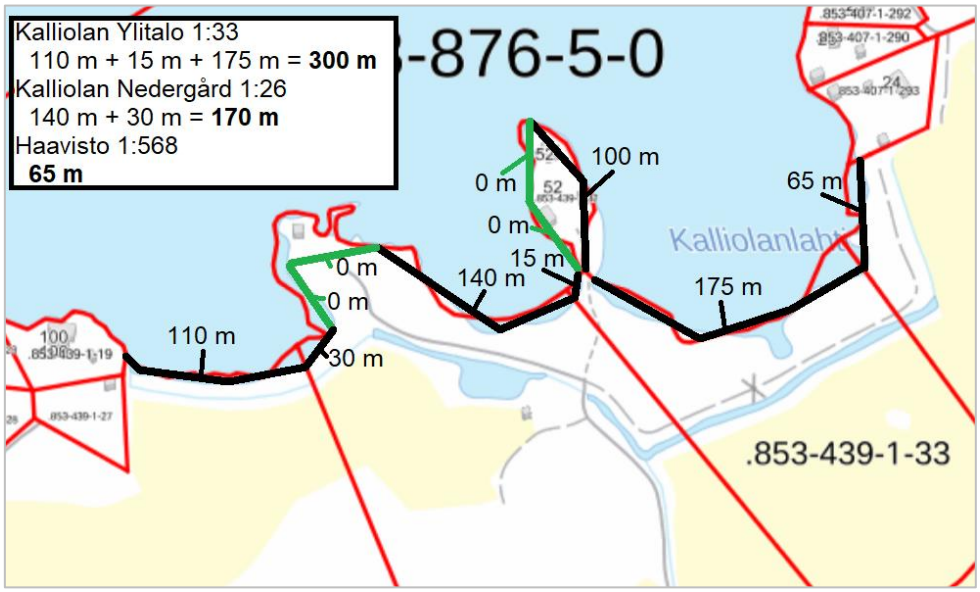
Kiinteistön Kalliolan Ylitalo 853-439-1-33 (rek. 27.7.1961) emätila on Kalliolan Ylitalo 853-439-1-31 (rek. 19.1.1959). Emätilalla on rakennusoikeutta mitoitusrantaviivan perusteella yhteensä noin 4,1 lay.

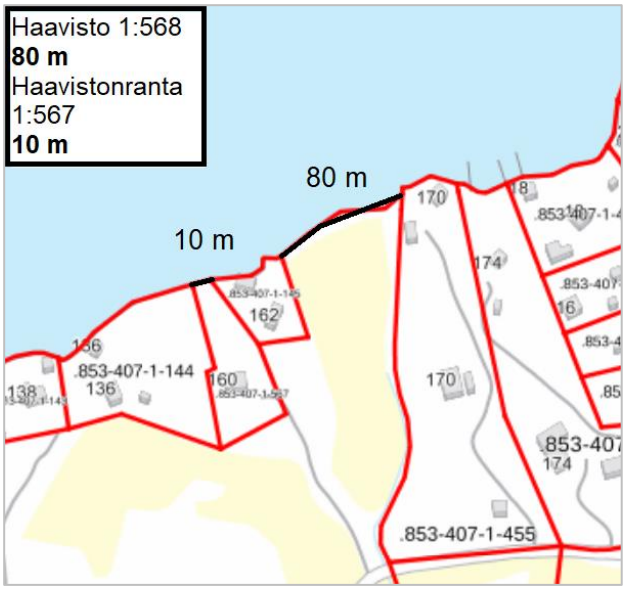
Kiinteistöjen Haavisto 853-407-1-568 (rek. 7.1.1993) ja Haavistonranta 853-407-1-567 (rek. 7.1.1993) emätila on laaditun selvityksen perusteella Haavisto 853-407-1-303 (rek. 24.1.1961). Kiinteistöstä Brinkala 853-407-1-296 (rek. 30.11.1959) on myyty 29.4.1959 määräala, josta on muodostettu kiinteistö Haavisto 853-407-1-303. Määräala on rekisteröity tilaksi vasta 24.1.1961, mutta koska kyseinen määräalan kauppa on tehty ennen emätilatarkastelussa käytettävää tilajakotilannetta eli ennen 1.7.1959, kiinteistö 853-407-1-303 on ns. emätila. Emätilalla on rakennusoikeutta mitoitusrantaviivan perusteella noin 1,6 lay.

Kaava-alueen kiinteistöjen yhteenlasketuksi mitoitusrantaviivaksi on laskettu noin 625 metriä.

Satavan ja Kakskerran osayleiskaavan alueelle laaditussa kantatilaselvityksessä (laadittiin edellistä, kumottua osayleiskaavaehdotusta varten) kaava-alueeseen kuuluvien kiinteistöjen yhteenlasketuksi mitoitusrantaviivaksi oli laskettu 664 metriä.

Mitoitusrantaviivan laskentatapa karttaesityksinä:





Koska tiloilla Kalliolan Ylitalo 1:33, Kalliolan Nedergård 1:26, Haavisto 1:303 ja Haavistonranta 1:568 on kaavan laadintahetkellä sama omistaja, tilojen rakennusoikeutta on käsitelty mitoitusta laskettaessa yhtenä kokonaisuutena. Kaava-alueeseen kuuluvat tilat Kalliolan Ylitalo 1:33, Kalliolan Nedergård 1:26 ja Haavisto 1:303 ovat emätilojen tiloista ainoita, joilla on jäljellä rakennusoikeutta. Tilalle Haavistonranta 1:568 on jo rakennettu loma-asunto, ja kaavassa vahvistetaan nykyinen rakennuspaikka.

Kaava-alueeseen kuuluvien kiinteistöjen emätilojen alueella on laskennallista rakennusoikeutta yhteensä noin 7,3 lay, josta on käytetty yhteensä 3 lay. Rakennusoikeutta on siten jäljellä emätilojen alueella yhteensä noin 4,3 lay.

Mitoitettavaksi alueeksi on määritelty ranta-alue, jonka on arvioitu olevan rannan vaikutuspiirissä. Selkeästi taustamaastossa sijaitsevia, Kalliolantien itä-/eteläpuolelle osoitettuja rakennuspaikkoja ei ole huomioitu mitoituslaskelmassa.

Kaavassa on osoitettu yhteensä 16 rakennuspaikkaa (3 AM ja 13 RA), joista 12 on uusia rakennuspaikkoja.

Mitoitusrantaviivan perusteella kaavassa on osoitettu yksi AM-rakennuspaikka ja 11 RA-rakennuspaikkaa (yht. 7,5 lay). Kaava-alueen taustamaastoon rannan vaikutuspiirin ulkopuolelle on lisäksi osoitettu kaksi AM-rakennuspaikkaa sekä kaksi RA-rakennuspaikkaa.

Luontoselvitys

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys (liite 5) keväällä/kesällä 2017. Luontoselvityksen on laatinut luontokartoittaja Marika Vahekoski Luontopalvelu Kraakusta. Alueelta on laadittu linnusto-, viitasammakko-, liito-orava-, lepakko-, putkilokasvi- ja luontotyyppiselvitykset.

Luontoselvityksen mukaan alueen maankäyttöä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon alueella olevat lehdot, jotka ovat metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lehtoja tulee hoitaa niin, että niiden ominaispiirteet säilyvät. Lahopuut tulee jättää paikoilleen ja mahdolliset puiden kaadot tehdään maan ollessa jäässä, jolloin maastoon ei jää ajouria. Haavat jätetään kaatamatta, ja lehtipuiden taimia ja pensaita ei myöskään raivata pois. Harvennushakkuiden tulee olla varovaisia.

Kuivat keskiravinteiset lehdot ovat uhanalaisuusluokituksen mukaan erittäin uhanalaisia (EN) sekä koko maassa että Etelä-Suomen alueella. Lehtomaiset keski-ikäiset mäntyvaltaiset kankaat ja keski-ikäiset mäntyvaltaiset tuoreet kankaat ovat sekä koko maassa että Etelä-Suomessa silmälläpidettäviä luontotyyppejä (NT).

Kaava-alueella kasvaa useassa kohdassa luonnonsuojeluasetuksella rauhoitettua valkolehdokkia. Metsäsaarekkeiden kallioiden

pienet kedot ovat arvokkaita elinympäristöjä. Niillä kasvaa uhanalaisuusluokituksen mukaan vaarantunutta keltamataraa. On suositeltavaa, että osa metsäsaarekkeista säästetään.

Kaava-alueelta ei löydetty kansainvälisiä vastuulajeja eikä alueellisesti uhanalaisia kasvilajeja.

Kalliolanlahden eteläpuolella olevassa ojassa havaittiin viitasammakkoja. Viitasammakot ovat luonnonsuojelulain mukaan rauhoitettuja.

Alueella ei ole suuria metsäalueita, ja metsäalueet ovat pääosin hoidettuja keski-ikäisiä männiköitä, joiden seassa kasvaa myös kuusia, koivuja ja haapoja. Näissä metsissä pesii niille tyypillisiä lintulajeja. Alueella ei selvityksen mukaan pesi uhanalaisia tai EU:n lintudirektiivin I-liitteen lajeja. Lintudirektiivin I-liitteen lajeista alueella havaittiin palokärki pariskunta ruokailemassa, mutta pesäpaikkaa ei löydetty. Alueella havaittiin telkkä ja rantasipi, jotka ovat Suomen vastuulajeja. Rantasipi pesi Kalliolanlahden kivikkoisella ranta-alueella nurmikkoalueen edustalla. Alueella ei ole telkälle sopivia pesäpaikkoja, joten se on selvityksen mukaan tullut ojaa pitkin järveltä lammelle poikastensa kanssa. Peltoalueella havaittiin lisäksi niittykirvinen, joka on uhanalaisuusluokituksen mukaan silmälläpidettävä laji.

Selvitysalueelta ei löydetty merkkejä liito-oravasta.

Kaava-alueella havaittiin lepakoita, mutta alueelta ei löydetty lepakoille sopivia päiväpiilopaikkoja. Pohjanlepakot käyttävät selvityksen mukaan alueen metsien reunustamia teitä hyväkseen saalistaessaan hyönteisiä. Lepakoiden käyttämät alueet luokitellaan luokkaan II, jolloin nämä alueet otetaan huomioon maankäytössä. Lepakoiden saalistusreittien varsille tulee luontoselvityksen mukaan jättää puustoa helpottamaan lepakoiden suunnistamista.

Kaavan pohjakartta

Turun kaupunki ylläpitää suunnittelualueelta pohjakarttaa (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 7.12.2017 Turun kaupungin kaupunkisuunnittelussa. Alustavan emätilatarkastelun ja mitoituslaskelman, alueen luontoarvojen sekä selvitysten pohjalta laaditun alustavan kaavaluonnoksen pohjalta järjestettiin työneuvottelu 18.1.2018 Turun kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

Muistiot neuvotteluista ovat liitteenä 4.

Osalliset ja vireille tulo

Kaavatyön osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kaavan laatija huolehti kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuuluttamisesta. Ranta-asemakaavatyön vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on kuulutettu 10.11.2017 Turun Sanomissa. Kaavatyön osallisille on ilmoitettu nähtävilläolosta kirjeitse 3.11.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään yleisesti nähtävillä Nosto Consulting Oy:n tiloissa Turussa sekä osoitteessa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/turku kaavaehdotuksen valmistumiseen asti.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 31.10.2017) on käsitelty Turun kaupungin kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 21.11.2017 § 336.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä kirjallista mielipidettä osallisilta (liite 5).

Kaavan laatijan vastine mielipiteisiin:

Jorma Immosen ja Tuulia Alanen-Brandtin mielipide (23.11.2017)

Kaavaluonnoksesta ja kaavaselostuksesta selviää tarkemmin, mitä kaava-alueelle on suunniteltu ja mihin kaavaratkaisu perustuu. Kaavaluonnosvaiheessa olevassa Satava-Kakskerran osayleiskaavassa on osoitettu kaavoitettavalle alueelle pysyvään asuinkäyttöön osoitettua aluetta, ja ranta-asemakaavassa on osoitettu tälle alueelle useita rakennuspaikkoja. Lisäksi kaavassa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja metsäalueille sekä lisäksi yksi uusi rantaan rajoittuva loma-asuntojen rakennuspaikka osayleiskaavaluonnoksessa loma-asuntoalueeksi osoitetulle paikalle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvattu pumppaamotoiminta ja sen yhteydessä suoritettava kemiallinen vedenkäsittely ovat alueella nykyisin toteutettavia toimenpiteitä. Kaavaselostuksessa kuvataan tarkemmin Kalliolan pumppaamotoiminnan taustoja. Mikäli myöhemmässä vaiheessa todetaan, että pumppaamotoiminnalle ei ole tarvetta, ranta-asemakaava mahdollistaa nykyisen pumppaamotoiminnan lopettamisen. Mikäli toiminnan lopettamiselle tarvitaan vesioikeudellinen lupa, se käsitellään ranta-asemakaavasta erillisenä prosessina. Kaavaselostuksen yhteydessä olevassa vaikutusten arvioinnissa arvioidaan mahdollisesta pumppaamotoiminnan lopettamisesta aiheutuvat vaikutukset.

Kaavan laadinnassa varmistetaan, että suunniteltu rakentaminen sopeutuu alueen maisemaan ja muuhun ympäristöön eikä kaavasta aiheudu erityisiä haitallisia vaikutuksia luonnonsuojelun, maisema-arvojen, virkistystarpeiden eikä vesiensuojelun kannalta. Kaavaselostuksen yhteydessä olevassa vaikutusten arvioinnissa arvioidaan kaavasta aiheutuvat keskeiset vaikutukset. Vaikutusten arviointi täydentyy kaavatyön edetessä.

Kaavan laadinnassa varmistetaan, että alueelle jää kaavan toteutumisen jälkeenkin edelleen virkistykseen soveltuvia, yhtenäisiä rakentamattomia alueita ja virkistykseen soveltuvia ranta-alueita.

Kaava-alueelta laaditaan riittävät selvitykset kaavatyön pohjaksi. Kaava-alueelta on laadittu emätilaselvitys ja luontoselvitys, ja alueelta laaditaan arkeologinen inventointi sekä selvitys alueen hyönteislajistosta kaavatyön edetessä ennen kaavaehdotuksen laadintaa. Selvitysten tulokset huomioidaan kaavan laadinnassa.

Kaavaselostuksen yhteydessä on arvioitu kaavasta aiheutuvat keskeiset vaikutukset muun muassa rakennetun ympäristön, luonnon ja luonnonympäristön sekä muiden keskeisten vaikutusten osalta.

Esti Laaksosen mielipide (4.12.2017)

Saadun selvityksen mukaan penger on rakennettu lainvoimaisen ojitustoimituksen päätöksen mukaisesti.

Tavoitteena on, että pumppaamo on mahdollista poistaa kaavan voimaantulon jälkeen, mikäli näin erikseen päätetään. Jos toiminnan lopettamiselle tarvitaan vesioikeudellinen lupa, se käsitellään ranta-asemakaavasta irrallisena prosessina. Ranta-asemakaavassa on varauduttu pumppaamon poistamisesta aiheutuvaan vesialueen muodostumiseen/laajenemiseen osoittamalla maa- ja metsätalousalueelle (vanhan kosteikon alueelle) ohjeellista vesialueeksi muutettavaa osa-aluetta. Lisäksi korttelin 4 eteläpuolelle, jonne vesi nykyisin virtaa ojaa pitkin, on osoitettu kaavassa ohjeellista vesialueeksi muutettavaa osa-aluetta. Muodostuvat kosteikot lisäisivät todennäköisesti luonnon monimuotoisuutta alueella ja lisäisivät mahdollisesti myös alueen virkistysarvoa sekä kaunistaisivat maisemaa.

Anssi Junnilan mielipide Kakskerranjärven suojeluyhdistys ry:n puolesta (29.12.2017)

Kaava-alueen vesihuolto tulee järjestää voimassa olevien lakien ja asetusten mukaisesti.

Pumppaamotoiminnan mahdollisesta lakkauttamisesta ks. Esti Laaksosen mielipiteeseen annettu vastine.

Maarit Nermesin mielipide Meidän Turku – Vårt Åbo ry:n hallituksen puolesta (26.1.2018)

Maanomistajalla on lakiin perustuva oikeus laatia omistamalleen ranta-alueelle ranta-asemakaava. Laadinnassa oleva Satava-Kakskerran osayleiskaava ei ole ranta-alueita mitoittava rantayleiskaava, eikä ranta-asemakaavan laatiminen ole millään tavoin riippuvainen Satava-Kakskerran osayleiskaavan voimaantulosta. Ranta-asemakaavan laadinnassa huomioidaan kuitenkin maakuntakaavan lisäksi luonnosvaiheessa oleva osayleiskaava ja sen tavoitteet, eikä ranta-asemakaava ole ristiriidassa osayleiskaavan ta-

voitteiden kanssa. Ranta-asemakaavalla varmistetaan kaavoitettavan alueen suunnitelmallinen käyttö ja huomioidaan kaavaratkaisun sopeutuminen arvokkaaseen saaristoympäristöön.

Kaavaluonnos

Kaavan laatija huolehtii kaavan valmistelumateriaalin (kaavaluonnoksen) nähtävillä olosta kuuluttamisesta. Kaavaluonnoksen (päivätty 12.3.2018) nähtävilläolosta on kuulutettu Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelserissä __.__.2018. Kaavatyön osallisille on ilmoitettu nähtävilläolosta myös kirjeitse.

Kaavaluonnos on pidetty yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2018 kaavan laatijan Nosto Consulting Oy:n tiloissa Turussa sekä osoitteessa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/turku.

Turun kaupungille ja viranomaisille on varattu mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana kaavan laatijalle.

Lisäksi kaavaluonnos on nähtävillä Turun kaupungin asiakaspalvelussa Puolalankatu 5, 2. krs. sekä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku, jos Turun kaupunki näin erikseen päättää.

Kaavaehdotus

Turun kaupunkiympäristölautakunta on käsitellyt __.__2018 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2018 § ___.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2018.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa rakentamiseen osoitetut alueet ovat yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) sekä maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM-1, AM-2, AM-3). Muu alue on maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA).

Osa maa- ja metsätalousalueen sekä maisemallisesti arvokkaan peltoalueen ranta-alueesta on lisäksi osoitettu vesialueeksi muutettavaksi alueen osaksi (mv).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 53,4 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta on noin 5,4 hehtaaria, maatilojen talouskeskusten korttelialuetta noin 3,7 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta noin 18,0 hehtaaria ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta noin 26,4 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1, lisätään ehdotusvaiheessa).

Mitoitusrantaviiva ja vapaa rantaviiva

Kaava-alueen todellisen rantaviivan pituus on noin 865 metriä. Mitoitusrantaviivan laskemiseksi rantaviiva on muunnettu 50 metrin (1:2000 mittakaavaisella kartalla 2,5 cm) murtoviivalla, jolloin pienten lahtien ja niemien rantaviivat on ”oikaistu” suoriksi.

Mitoitusrantaviivaa laskettaessa ei ole laskettu mukaan niemiä/kannaksia siltä osin, kuin ne ovat alle 50 metriä leveitä (kerroin 0), ja 50–100 metriä leveistä niemistä on laskettu mukaan vain toinen ranta (kerroin 0,5).

Mitoitusrantaviivaa on kaava-alueella yhteensä noin 625 metriä.

Mitoituslaskelmassa (liite 5) on käytetty mitoituslukuna 10 lay/km. Ei-omarantaisten rakennuspaikkojen rakennusoikeutta laskettaessa on käytetty kerrointa 3 (1 omarantainen rakennuspaikka = 3 ei-omarantaista rakennuspaikkaa).

Mitoituslaskelmassa käytettävä mitoitusluku (10 lay/km) sekä ei-omarantaisten rakennuspaikkojen rakennusoikeuden laskemisessa käytetty kerroin (3) ovat perusteltavissa ainakin seuraavista syistä:

- Kaikille RA-rakennuspaikoille on osoitettu selvästi vähemmän rakennusoikeutta kuin Turun kaupungin rakennusjärjestyksessä on mahdollistettu rantaan rajoittuville rakennuspaikoille.
- Kaavoitettavan alueen lähialueilla toteutunut mitoitus on suurempi kuin 10 lay/km.
- Kaavoitettava alue sijaitsee hyvien tieyhteyksien päässä.

Kaava-alueelle jää edelleen riittävästi yhtenäistä vapaata rantaviivaa. Kaava-alueelle jää yhtenäistä vapaata rantaviivaa noin 210 metriä, joka on noin 34 % kaava-alueen mitoitusrantaviivasta.

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti:

- loma-asuntojen rakennuspaikoille (RA-1) yhteensä 2340 k-m² (13 x 180 k-m²)
- maatilojen talouskeskusten rakennuspaikoille (AM-1, AM-2, AM-3) yhteensä 1600 k-m² (2 x 500 k-m² + 600 k-m²)
- maa- ja metsätalousalueelle (M) sekä maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (MA) yhteensä 44 k-m² (20 k-m² + 3 x 8 k-m²)

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3984 k-m².

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät kunnalliset palvelut ovat Hirvensalossa noin 14 kilometrin päässä ja Turun keskustassa noin 20 kilometrin päässä kaava-alueelta.

4.2. Aluevaraukset

Kaavassa on osoitettu kolme omarantaista ja kymmenen ei-omarantaista lomarakennuspaikkaa (RA-1) sekä kolme ei-omarantaista maatilojen talousrakennusten rakennuspaikkaa (AM-1, AM-2, AM-3). Rakennuspaikoista 12 on uusia ja neljä kokonaan tai osittain rakennettuja.

Korttelialueet

Kortteli 2 (rakennuspaikka 2)

AM-1

Maatilojen talouskeskusten korttelialue.
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen sekä yksikerroksisia alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 500 m2. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 m2 ja talousrakennusten yhteensä enintään 200 m2. Asemakaavassa suojellun rakennuksen kerrosala sisältyy kokonaisrakennusoikeuteen.

Kortteli 2 (rakennuspaikka 1)

AM-2

Maatilojen talouskeskusten korttelialue.
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi asuinrakennusta sekä yksikerroksisia alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 600 m2. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 m2 ja talousrakennusten yhteensä enintään 300 m2. Asemakaavassa suojeltujen rakennusten kerrosalat sisältyvät kokonaisrakennusoikeuteen.

Kortteli 7

AM-3

Maatilojen talouskeskusten korttelialue.
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen sekä yksikerroksisia alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 500 m2. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 m2 ja talousrakennusten yhteensä enintään 200 m2.

Korttelit 1, 3–6, 8–12

RA-1

Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, saunarakennuksen sekä enintään kaksi yksikerroksista alueen käyttötarkoitusta palvelevaa talousrakennusta. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m2 ja saunarakennuksen enintään 25 m2. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 180 m2.

Muut alueet

Korttelialueiden ulkopuolinen alue on maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA).

M

Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla kuin kaavakartalla osoitetuilla rakennusaloilla.

MA

Maisemallisesti arvokas peltoalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla kuin kaavakartalla osoitetuilla rakennusaloilla.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan kaksi uutta maatilojen talouskeskusten rakennuspaikkaa. Vakituinen asutus alueella lisääntyy siten vähäisesti. Kaavassa osoitetaan kymmenen uutta loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joten vapaa-ajan asutuksen määrä lisääntyy alueella kaavan toteutumisen myötä jossain määrin.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen läheisyydessä on runsaasti vapaa-ajan asutusta. Kakskerran alueella on myös vakituista asutusta. Kaava-alue sijaitsee hyvien tieyhteyksien päässä. Kaavaratkaisulla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Kaavassa osoitetaan kolme omarantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista yksi on rakennettu ja yhdellä on rakennettuna ennestään saunarakennus. Suurin osa kaavassa osoitettavista rakennuspaikoista ei rajoitu rantaviivaan eikä niillä ole todellista rannankäyttömahdollisuutta, mutta rakennuspaikoista suurin osa sijaitsee kuitenkin laissa tarkoitetulla ranta-alueella.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavan toteutuminen lisää todennäköisesti autoliikenteen määrää vähäisesti. Pääasiassa liikenne lisääntyy kesäaikaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Paikallisesti arvokas Kalliolan talouskeskus on osoitettu kaavassa paikallisesti merkittäväksi pihapiiriksi, joka tulee säilyttää (s). Talouskeskuksen päärakennus sekä vanhat kivikellarit on lisäksi osoitettu kaavassa suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-1). Kaavassa on siten huomioitu vanhan talouskeskuksen rakennetun ympäristön ar-

vot, ja kaavamääräyksillä varmistetaan pihapiirin maisemallisen ilmeen säilyminen sekä arvokkaiden rakennusten suojeltavien arvojen säilyminen jatkossakin.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja. Kaava-alueelta laaditaan kaavatyön edetessä arkeologinen selvitys, joka huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaava-alueen läheisyydessä lähellä Haavistonrannan tilaa sijaitsee kiinteä muinaisjäännös Haavisto (853010051) (kivirakenteet, röykkiöt). Kohde ei kuitenkaan sijoitu kaava-alueelle, eikä kaavasta aiheudu haitallisia vaikutuksia muinaisjäännöksen säilymisen kannalta.

Virkistys

Kaavassa osoitetaan laajoja yhtenäisiä maa- ja metsätalousalueita, joten alueelle jää kaavan toteutumisen myötä edelleen laajat yhtenäiset virkistysalueet. Kalliolantietä ja Kolkanmetsäntietä on mahdollista hyödyntää jatkossakin ulkoilureitteinä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Uudet rakennuspaikat on pyritty osoittamaan ensisijaisesti metsäisille alueille ja metsäsaarekkeisiin, joissa rakennukset eivät vaikuta haitallisesti maisemaan. Avoimet peltoalueet on pyritty jättämään pääosin rakentamattomiksi, ja ne on osoitettu kaavassa maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi. Maisemallisesti tärkeiden peltoalueiden säilyminen turvataan siten kaavalla. Uudet rakennuspaikat tulevat näkymään alueen maisemassa jonkin verran, mutta yleisillä kaavamääräyksillä varmistetaan, että rakennukset sopeutuvat mahdollisimman hyvin alueen perinteiseen saaristomaisemaan. Rakennuspaikoilla tulee lisäksi kaavamääräysten mukaan säilyttää maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavasta ei siten aiheudu erityisiä haitallisia vaikutuksia maisemarakenteeseen. Kaava-alueelle jää lisäksi edelleen riittävästi yhtenäistä, rakentamatonta rantaviivaa.

Kaava-alueelta laaditussa luontoselvityksessä havaitut erityiset luontoarvot on huomioitu kaavassa. Kaava-alueella on kaksi kuivaa lehtoa, jotka on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo-1). Alueita ei saa kaavamääräyksen mukaan muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilymi-

nen alueella vaarantuu. Kaava-alueella kasvaa lisäksi useassa kohdassa luonnonsuojeluasetuksella rauhoitettua valkolehdokkia. Valkolehdokit on osoitettu kaavassa suojeltavan alueen osan merkinnällä.

Metsäsaarekkeiden kallioiden pienet kedot ovat luontoselvityksen perusteella arvokkaita elinympäristöjä, joilla kasvaa uhanalaisuusluokituksen mukaan vaarantunutta keltamataraa. Luontoselvityksen mukaan on suositeltavaa, että osa metsäsaarekkeista säästetään. Kaavaratkaisussa on jätetty yksi metsäsaareke kokonaan rakentamisen ulkopuolelle.

Kalliolanlahden eteläpuolella sijaitseva viitasammakoiden soidinpaikka on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-2). Alueella sijaitsevan viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen on kaavamääräyksen mukaan kielletty.

Kaava-alueella havaittiin lepakoita (pohjanlepakoita ja vesisiippa), mutta alueelta ei löydetty lepakoille sopivia päiväpiilopaikkoja. Lepakoiden käyttämät alueet luokitellaan luokkaan II, eli nämä alueet otetaan huomioon maankäytössä. Lepakoiden saalistusreittien varsille tulee luontoselvityksen mukaan jättää puustoa helpottamaan lepakoiden suunnistamista. Kaavaratkaisusta ei arvioida aiheutuvan erityistä haittaa lepakoiden kannalta, sillä alueelle jää jatkossakin riittävästi puustoa lepakoiden saalistusreittien varsille.

Kaavalla mahdollistetaan Kalliolan pumppaamon poistaminen, jos näin erikseen päätetään. Ranta-asemakaavassa on varauduttu pumppaamon poistamisesta aiheutuvaan vesialueen muodostumiseen/laajenemiseen osoittamalla maa- ja metsätalousalueelle kaksi ohjeellista vesialueeksi muutettavaa osa-aluetta. Nämä alueelle mahdollisen pumppaamon poistamisen myötä muodostuvat kosteikot lisäisivät todennäköisesti luonnon monimuotoisuutta alueella. Kosteikoiden arvioidaan myös kaunistavan alueen maisemaa ja lisäävän alueen virkistysarvoja. Kosteikot todennäköisesti pidättäisivät osan pelloilta kulkeutuvien vesien mukana tulevasta ravinnekuormasta.

Pumppaamon mahdollisella lakkauttamisella ei myöskään arvioida olevan haitallisia vaikutuksia Kakskerranjärven veden laatuun.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus ja sen liitteenä oleva havainnekuva (liite 8).

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Turun kaupunki.

Turussa __.__.2018

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Tanja Konstari
FM