

KALLIOLAN RANTA-ASEMAKAAVA TURUN KAKSKERRASSA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~31.10.2017~~ ~~12.3.2018~~ 27.5.2019

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue

Tunnistetiedot

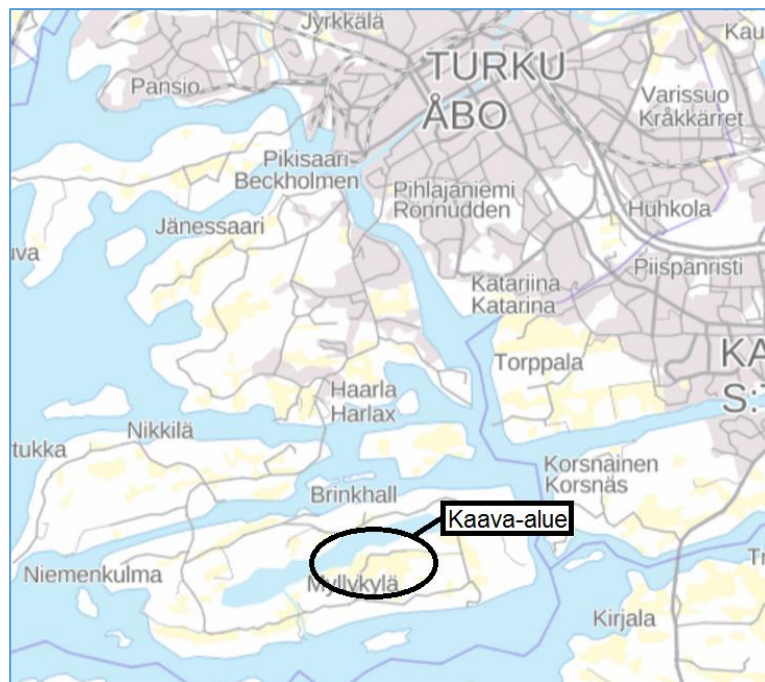
Kaavoitettavaan alueeseen kuuluvat kiinteistöjen 853-439-1-26 Kalliolan Nedergård (osittain), 853-439-1-33 Kalliolan Ylitalo (osittain), 853-407-1-567 Haavistonranta ja 853-407-1-568 Haavisto (osittain) alueet.

RN:o	Nimi	Todellinen rantaviiva m	Kiinteistötunnus
1:26	Kalliolan Nedergård	370	853-439-1-26
1:33	Kalliolan Ylitalo	335	853-439-1-33
1:567	Haavistonranta	10	853-407-1-567
1:568	Haavisto	160	853-407-1-568

Kaava-alueen pinta-ala on noin 42 hehtaaria. Kaava-alueen todellisen rantaviivan pituus on noin 875 metriä, ja mitoitusrantaviivaa on noin 625 metriä.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Turun Kaksikerrassa Kaksikerranjärven rannalla noin 20 kilometrin päässä kaupungin keskustasta.



Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja

Topographic map of the Kallio area in Helsinki, Finland. The map shows the coastline, Kallio Peninsula, and surrounding areas like Lauttaranta, Kallio, and Kalliojärvi. The map includes contour lines, roads, and various place names. A blue line highlights a specific route or boundary. The map is labeled with coordinates and various place names.

[illegible]

Lähde: Kiinteistötietopalvelu, Maanmittauslaitos

1.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin avonaista peltoaluetta, joka on kasvinviljelykäytössä. Peltoalueen läpi kulkevan Kalliolantien molemmin puolin on seitsemän yksittäistä metsäsaareketta, joissa on näkyvissä kallioalueita.



Suunnittelualueen peltoaluetta (Kuva: Marika Vahekoski)

Alueen metsissä pääpuulajina on mänty.

Ranta-alue on muokattua luonnonympäristöä, jossa sijaitsee Kalliolan pumppaamoalue. Alue on padottu. Pintavedet pääsevät alueelta järveen vain pumppaamalla. Pumppauksen yhteydessä suoritetaan kemiallinen vedenkäsittely. Pumpattavaan veteen sekoitetaan polyalumiinikloridia saostusallaisa.



Kaivettu saostusallas (Kuva: Marika Vahekoski)

Rakennettu ympäristö

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista uusista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

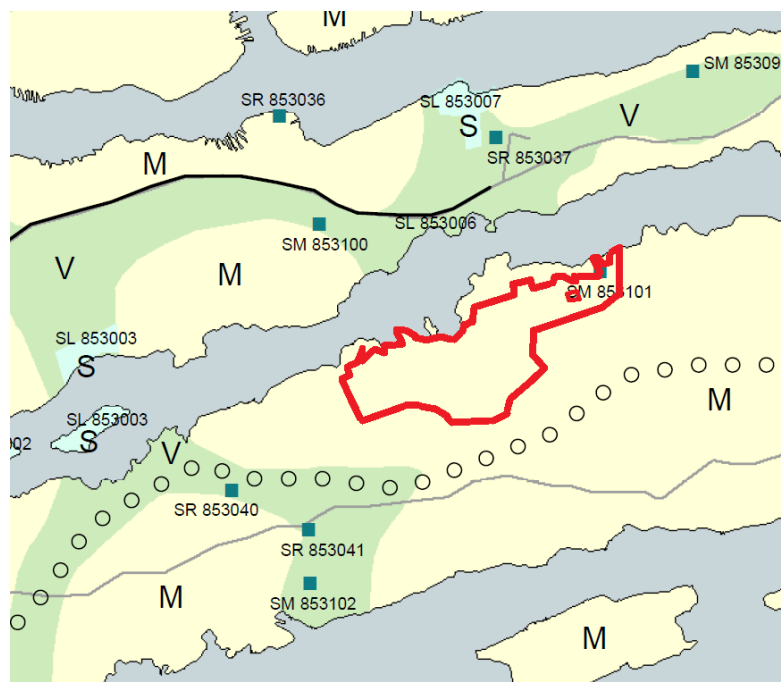
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä 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).

M**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE**

- Maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettujen alueiden, joita voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn.

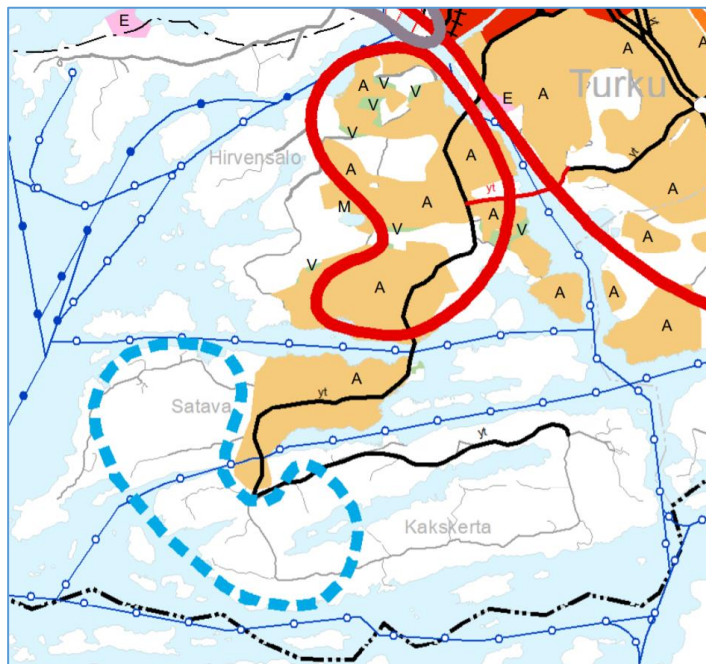
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

- Suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72§:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamatonta ranta-viivaa 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.

*Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaava* on hyväksytty 11.6.2018. Maakuntahallitus on päätöksel-
lään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saa-
nut lainvoiman.

Vaihemaakuntakaavassa ei kohdistu suunnittelualueelle mitään kaavamer-
kintöjä tai -määräyksiä.



Varsinais-Suomen liitto on aloittanut *luonnonarvojen ja -varojen vaihe-
maakuntakaavan* laatimisen. Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuun-
nitelma. Kaavahanke on tullut vireille kuulutuksella 30.4.2016.

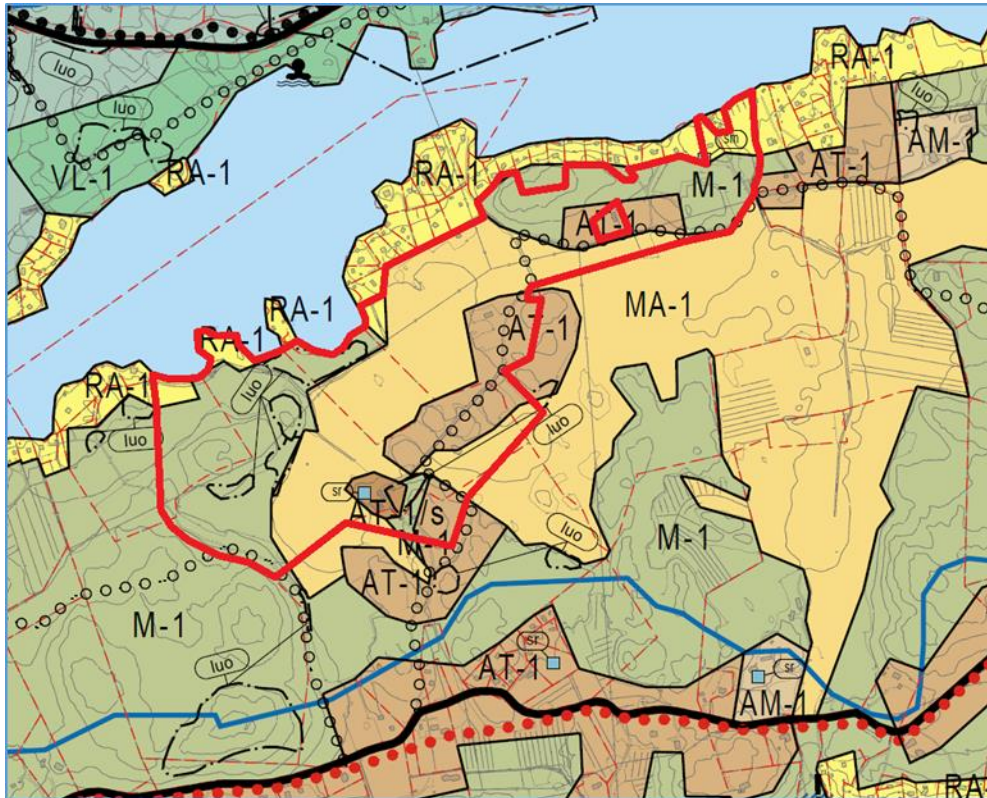
Yleiskaava

Satava-Kaksikerran alueella on voimassa valtuuston 4.11.1985 hyväksymä
osayleiskaava, joka vastaa nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain oikeus-
vaikutuksetonta yleiskaavaa.

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Turun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen 4.3.2013 § 111 *Satava-Kaksikerran osayleiskaavan* laatisesta. Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.5.–13.6.2017 välisen ajan.

Satava-Kaksikerran osayleiskaavasta on laadittu kaavaehdotus (24.4.2019), suunnittelualue punaisella:



Suunnittelualue on alustavassa osayleiskaavaehdotuksessa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1), maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA-1), loma-asuntoaluetta (RA-1) sekä kyläaluetta (AT-1) sekä kyläaluetta, jolla ympäristö säilytetään (AT-1/s).

Kaava-alueelle kohdistuu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen osan merkintöjä (luo). Kaava-alueelle on osoitettu myös ulkoilureittejä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.3.2013 Satava-Kaksikerran 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 väriytykseen. 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.

Kaavan pohjakartta

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

1.2 Tavoite

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 pumpaamon poistaminen, mikäli näin erikseen päätetään. Jos toiminnan lopettamiselle tarvitaan vesioikeudellinen lupa, se käsitellään ranta-asemakaavasta irrallisena prosessina.

1.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

1.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanneselvitys
- Emätilaselvitys
- Luontoselvitys
- Selvitys alueen hyönteislajistosta (perhoset ja heinäsiirakat)
- Arkeologinen selvitys

1.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Maisemalliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

Suunnittelualueen lisäksi kaavan vaikutusalueeseen kuuluvat välittömässä läheisyydessä olevat muut kiinteistöt.

2. Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat

- alueella toimivat yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
 - Kaksikerranjärven suojeluyhdistys ry
 - Kaksikerran VPK ry
 - Kaksikerta-Satava Vesiosuuskunta
 - Kaksikertaseura ry
 - Meidän Turku – Vårt Åbo ry
 - Turkuseura ry
 - Turun Lintutieteellinen yhdistys ry
 - Turun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Turun kaupungin toimialat: ympäristö, kiinteistö, sivistys, hyvinvointi, vapaa-aika
- viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Turun museokeskus

3. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Marraskuu 2017:

Kaavan laatija toimittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi Turun kaupungille ja tiedottaa *kaavatyön vireille tulosta* Turun Sanomissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä kaavan laatijan toimipisteessä sekä osoitteessa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/turku siihen asti, kunnes kaavaehdotus on valmistunut.

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

Maalis-huhtikuu 2018: Kaavan laatija huolehtii kaavan valmisteluaineiston nähtävillä olon kuuluttamisesta. Kaava-aineiston nähtävillä olosta kuulutetaan Turun Sanomissa sekä Åbo Underrättelserissä. Kaavatyön osallisille (58 kpl) ilmoitetaan nähtävillä olosta myös kirjeitse. *Valmisteluvaiheen aineisto* (kaavaluonnos) pidetään *nähtävillä* kaavan laatijan toimipisteessä sekä osoitteessa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/turku 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kaavan laatijalle (MRA 30 §).

Turun kaupungille ja viranomaisille varataan 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.

Ehdotusvaihe

Touko-kesäkuu 2019: Kaavaehdotus toimitetaan Turun kaupunkiin. Kaavan laatija antaa kaupungille selvityksen siitä, miten kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu ja miten kaavan valmistelun aikainen vuorovaikutus on järjestetty sekä mahdolliset kirjalliset mielipiteet ja suullisista mielipiteistä tehdyt kirjaukset (MRA 36 §).

Maanomistajan toimesta laadittu ranta-asemakaavaehdotus on käsiteltävä kaupungissa ilman tarpeetonta viivytystä (MRL 74 §).

Kaupunki asettaa *kaavaehdotuksen nähtäville* 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa Turun kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä muistutuksen kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana (MRA 27 §).

Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta sekä ranta-asemakaavan kannalta keskeisiltä yhteisöiltä. (MRA 28 §).

Hyväksymisvaihe

Lokakuu 2019: Kaupungin *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

4. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Turun kaupunki:

kaavoituspäällikkö Paula Keskikastari
puh. 050 558 9214, paula.keskikastari@turku.fi

kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström
puh. 040 184 2535, sissi.qvickstrom@turku.fi

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu
Puolalankatu 5, 20100 Turku

5. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy