

TURUN KAUPUNKI

KALLIOLAN RANTA-ASEMAKAAVA TURUN KAKSKERRASSA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



27.5.2019

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.....	14
Maanomistus	16
2.2. Suunnittelutilanne	16
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
Maakuntakaava.....	17
Yleiskaava	18
Ranta-asemakaava.....	22
Rakennusjärjestys.....	22
Laaditut selvitykset	23
Emätilaselvitys ja mitoituskalkelma	23
Luontoselvitys	26
Kaavan pohjakartta	27
Rakennuskiellot	27
3. Suunnittelun vaiheet.....	28
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	28
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	28
Viranomaisyhteistyö	28
Osalliset ja vireille tulo.....	28
Kaavaluonnos	31
Kaavaehdotus.....	32
Kaavan hyväksyminen	33

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 34

4.1.	Kaavan rakenne	34
	Mitoitus.....	34
	Palvelut	35
4.2.	Aluevaraukset.....	36
	Korttelialueet.....	36
	Maa- ja metsätalousalueet	36
	Yleiset määräykset	37
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	38
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	38
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	39
	Taloudelliset vaikutukset	41

5. Ranta-asemakaavan toteutus 42

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	42
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	42
5.3.	Toteutuksen seuranta	42

LIITTEET

1. Asemakaavan seurantalomake, luonnos (virallinen lisätään Turun kaupungin toimesta)
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 (Luontopalvelu Kraakku, 2017)
7. Muistio palosirkan ja linnunhernetikkukoin esiintymisestä Kalliolan ranta-asemakaava-alueella (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2018)
8. Arkeologinen selvitys (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, 2018)
9. Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma
10. Kaavaluonnoksesta annetut lausunnot ja mielipiteet
11. Kaavan laatijan vastine luonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
12. Havainnekuva kaavaehdotuksesta

TAUSTAMATERIAALI

- Satava-Kaksikerran osayleiskaava, kaavaehdotus 24.4.2019, Turun kaupunki
- Kulttuuriympäristön palveluikkuna (2018), Museovirasto
- Uhanalaisten perhosten esiselvitys Turun Kaksikerrassa ja Kiikalan Hyypäränharjulla (2010), Faunatica Oy

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	12.3.2018	Kaavatyön osallisten kuuleminen. Käsitelty Turun kaupunkiympäristölautakunnassa 15.5.2018 § 227
1.0	Kaavaehdotus	27.5.2019	Käsitelty Turun kaupunkiympäristölautakunnassa pp.kk.2019 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

TURUN KAUPUNKI

KALLIOLAN RANTA-ASEMAKAAVA TURUN KAKSIKERRASSA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöjä Kalliolan Nedergård 853-439-1-26 (osa), Kalliolan Yli-
talo 853-439-1-33 (osa), Haavistonranta 853-439-1-567, Haavisto
853-407-1-568 (osa)

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Kaksikerran (155) kaupunginosan korttelit 35 – 46 sekä maa- ja
metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappa-
lainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Kaavan tekninen piirtämi-
nen on tehty FlexiTon Informáciotechnologiai Kft:ssä (Budapest,
Unkari).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	10.11.2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
on ollut nähtävillä	10.11.2017 – 4.4.2019
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	21.3.2018. – 20.4.2018
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___. – ___.___.2019
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Turun Kaksikerrassa Kaksikerranjärven
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 pienimuo-
toista loma-asumista sekä maatilojen talouskeskusten rakennus-
paikkoja. Rakennuspaikat suunnitellaan luonnonympäristöön, pe-
rinnemaisemaan 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 Ylitähti (osittain), 853-407-1-567 Haavistonranta ja 853-407-1-568 Haavisto (osittain) alueet.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 42 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. Pelloalueen 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 6).

Kaksikerran 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*) so-pivaa elinympäristöä.

Kaava-alueesta on laadittu heinäkuussa 2018 tarkempi selvitys palosirkkan ja linnunhernetikkukoin esiintymisestä suunnittelualueella (liite 7). Selvityksen mukaan alueelta ei löytynyt palosirkkoja. Tämä viittaa vahvasti siihen, ettei lajia esiinny alueella, sillä kar-toitusajankohta ja päivän sää olivat lajin havaitseminen kannalta

erinomaiset. Sen sijaan todennäköinen linnunhernetikkukoin esiintymä löytyi Kalliolan talolta Kaksikerranjärven rantaan vievän tilustien länsipuolelta.

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



Kaava-alueen peltomaisemaa ja taustalla Kaksikerranjärvi

Kaava-alue sijaitsee Kaksikerranjärven 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-Kaksikerran osayleiskaava, luonnos 2017, kaavaselostus).



Näkymä kaava-alueen luoteisosasta Kaksikerranjärvelle

Kaava-alueen ranta-alue on muokattua luonnonympäristöä. Ranta-alueella sijaitsee Kalliolan pumppaamoalue (kaksi pumppaamo). Alue on padottu, ja pintavedet pääsevät alueelta järveen vain pumppaamalla. Pumppauksen yhteydessä suoritetaan toisessa pumppaamossa kemiallinen vedenkäsittely.

Kaavan pumppaamoalueella on kaksi pumppaamo:

1. Toimenpideluvallinen pumppaamo (teholtaan merkittävästi suurempi, 5,5 kW) on yksin kaava-alueen maanomistajan omistuksessa. Kuivatus- ja valumavesien pumppaaminen perustuu lainvoimaiseen ojitustoimituksen päätökseen vuodelta 1983.
2. Sopimusperusteinen kemikaalisaostuspumppaamo (teholtaan merkittävästi pienempi, 1 kW) on kaava-alueen maanomistajan ja kaupungin yhteisomistuksessa. Pumppaamon yhteydessä veteen lisätään polyalumiinikloridia saostusaltaita. Pumppaamolle ja siinä suoritettavalle vedenkäsittelylle ei ole olemassa erityistä toimenpidelupaa ja/tai ympäristölupaa, vaan pumppaamon käyttö perustuu Turun kaupungin omaan lupaan ja maanomistajan suostumukseen.

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:



Lomarakenus Haavistonrannan tilan 1:567 alueella:

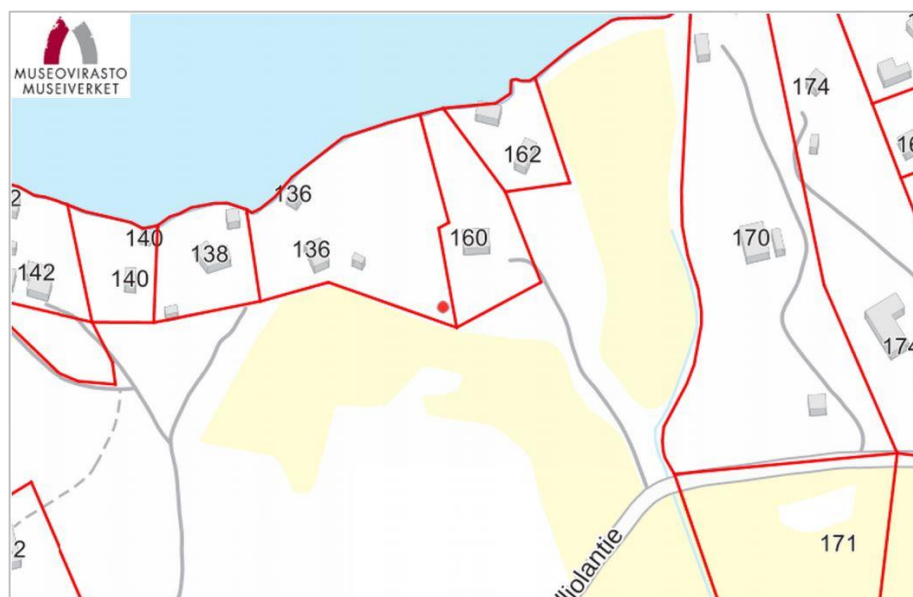


Kaava-alueen lähiympäristössä on runsaasti vapaa-ajan asutusta ja jonkin verran myös vakituista asutusta. Kaksikerranjärven ranta-alueella (noin 100 metrin vyöhyke) oli vuonna 2016 153 loma-asuntokiinteistöä ja 25 pysyvien asuntojen kiinteistöä (Lähde: Sattava-Kaksikerran osayleiskaava, luonnos 2017,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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueesta on laadittu erillinen arkeologinen selvitys alkuvuodesta 2018 (liite 8). Laaditun selvityksen mukaan kaava-alueelta ei löytynyt muinaismuistolailla suojeltavia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

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

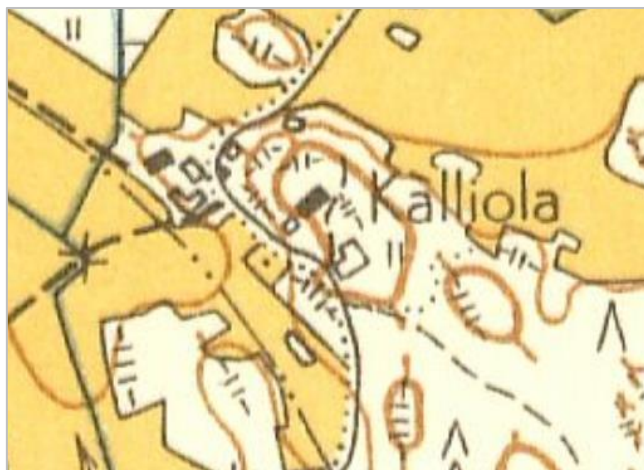


Karttaote Museoviraston Kulttuuriympäristön palveluikkunasta. Kiinteä muinaisjäänne Haavisto 853010051 on osoitettu kartassa punaisella pisteellä.

Lähde: Museovirasto, 2018

Satava-Kaksikerran 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 miljöötyyppityksessä 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

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

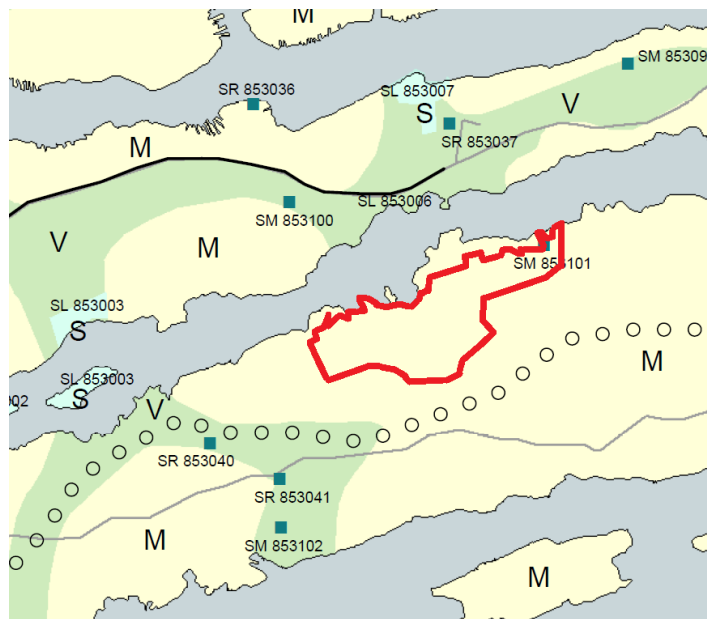
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- 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**

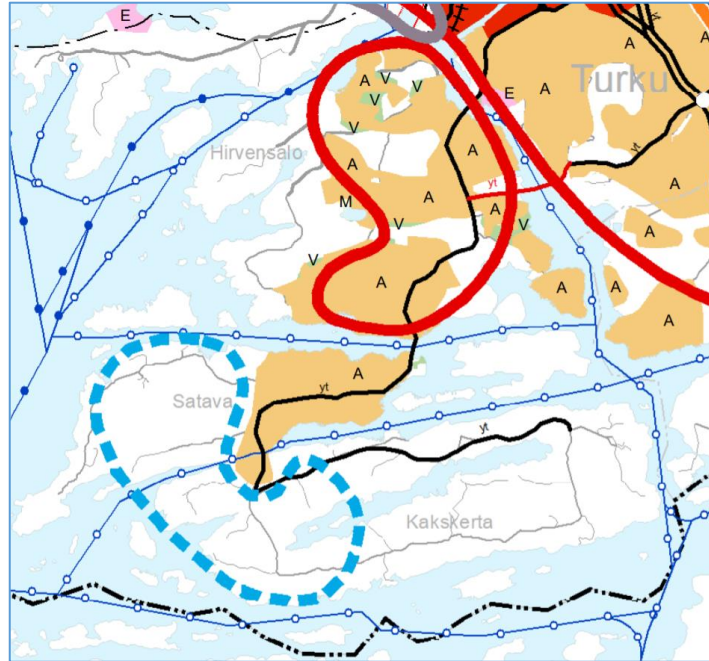
- Maa- ja metsätaloustuotantoon tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn.
- SUUNNITTELMÄÄRÄYS:
 - Suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72§:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamatonta ranta-viivaa varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40% suunniteltavan alueen kokonaisranta-viivasta.
 - Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan kuntakaavituksella 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 mahdollinen rautakautinen hautaraunio metsärinteessä pellonrinteen tuntumassa. Muinaismuisto ei kuitenkaan sijaitse kaava-alueella.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018. Maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Vaihemaakuntakaavassa ei kohdistu suunnittelualueelle mitään kaavamerkintöjä tai -määräyksiä.



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

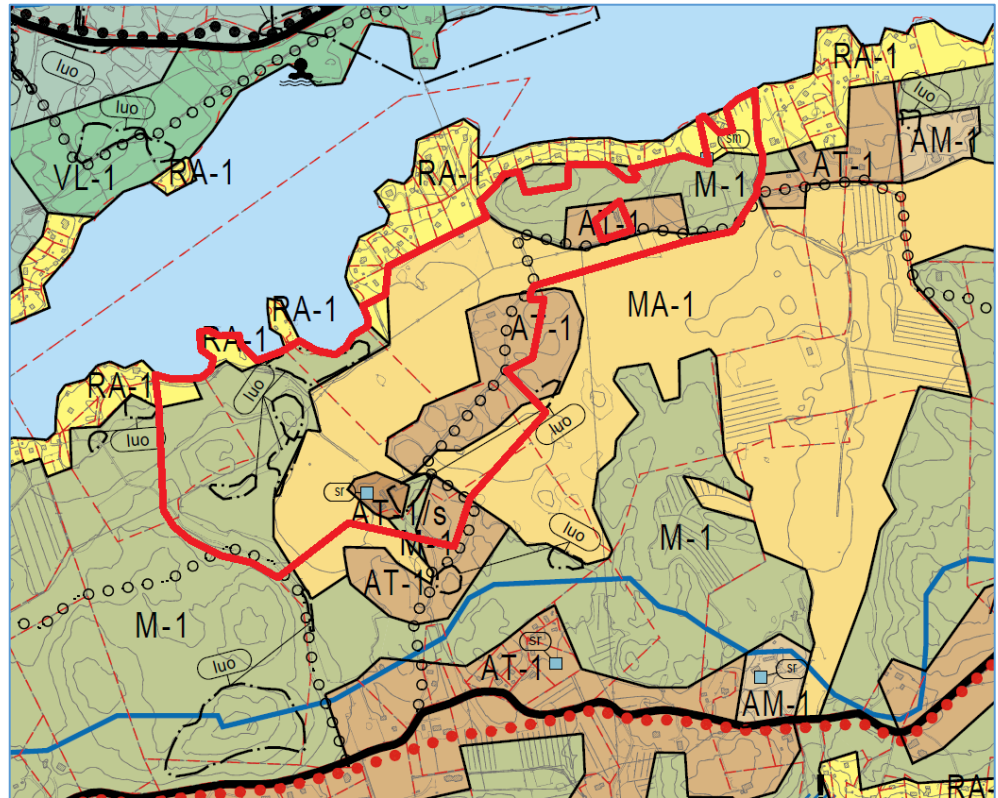
Yleiskaava

Satava-Kaksikerran 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-Kaksikerran osayleiskaavan* laatimisesta. 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 alueenosan merkintöjä (luo). Kaava-alueelle on osoitettu myös ulkoilureittejä.

AT-1

Kyläalue. Olemassa oleva asutuskeskittymä tai sellaiseksi soveltuva alue. Alue on tarkoitettu maaseutumaiseen ja kylämäiseen asumiseen sekä sen tarvitsemille palvelu- ja työtiloille. Rakentaminen alueelle edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamispäätöstä. Hakemuksen liitteeksi tulee esittää lähiympäristön alueellinen suunnitelma, jossa huomioidaan muun muassa vesihuolto, ajotiet, pyöräily- ja ulkoilureitit, virkistystarpeet sekä maiseman ja rakennetun ympäristön arvot. Hakemus voi koskea useampaa kuin yhtä rakennuspaikkaa muualla kuin rantavyöhykkeellä.

Rakentamisen tulee perustua 6.11.2017 voimassa olleeseen tilajaotukseen. Rakennuspaikkojen muodostaminen kyläalueella voidaan sallia alueeseen sisältyvän tilan maapinta-alaa kohden seuraavasti:

- yksi rakennuspaikka 0,2 hehtaarin - alle 1 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kaksi rakennuspaikkaa yli 1 hehtaarin - alle 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme rakennuspaikkaa yli 5 hehtaarin - alle 10 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- neljä rakennuspaikkaa yli 10 hehtaarin - alle 15 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- viisi rakennuspaikkaa yli 15 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Rakennetun rakennuspaikan pinta-alaksi tulee jäää vähintään 1500 m². Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m². Rakennuspaikalle, joka ei sijaitse rantavyöhykkeellä, saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 400 k-m² sekä lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia enintään 150 k-m². Rantavyöhykkeellä sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 150 k-m² sekä saunarakennuksen 25 k-m², vierasmajan 20 k-m² ja muita talousrakennuksia enintään 50 k-m². Rantavyöhykkeen alle 2000 m²:n rakennuspaikoilla asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m² ja yli 5000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 200 k-m². Rantavyöhykkeestä määrätään yleismääräyksissä. Rantavyöhykkeellä uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää kantatilaselvitykseen perustuvaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta.

AT-1/s

Historiallinen maalaistalo- tai kartanomiljö, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Kyläalue, jolla ympäristö säilytetään. Alueelle saa sijoittaa maatalouskäyttöä tai liitännäiselinkeinoja palvelevia rakennuksia. Koko käytetty kerrosala ei kuitenkaan saa ylittää tehokkuuslukua $e = 0,1$. Mahdollisen rakentamisen tulee sopeutua perinteiseen maalaismaisemaan. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman maisematyölupaa. Brinkhallin kartano on suojeltu rakennussuojelulain mukaisella päätöksellä. Suojelupäätöksen perusteella rakennuksiin liittyvä piha ja puisto on säilytettävä ja hoidettava niiden historiallisen luonteen edellyttämällä tavalla eikä tällä alueella sallita uudisrakentamista.

RA-1

Loma-asuntoalue. Rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Maaston ominaispiirteet ja luonnon monimuotoisuuden turvaaminen tulee ottaa huomioon.

Olemassa olevalle rantaan rajoittuvalle rakennetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Alle 2 000 m²:n rakennuspaikoilla asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Yli 5 000 m²:n rakennuspaikoilla asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa saunarakennuksen enintään 25 k-m², vierasmajan enintään 20 k-m² ja muita talousrakennuksia enintään 50 k-m². Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin asuinrakennuksen kanssa eikä sillä saa olla itsenäisen vapaa-ajan asunnon tunnusmerkkejä. Rakennuspaikalla saa sijoittaa enintään kolme talousrakennusta.

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen ympärivuotiseksi asunnoksi edellyttää, että

- teiden rakentaminen, vedensaanti ja viemärointi on järjestettävä pysyvän asumisen mukaiselle tasolle aiheuttamatta kaupungille erityisiä kustannuksia
- hälytysajoneuvoilla pääsee rakennuspaikalle tieverkkoa pitkin myös talviolosuhteissa

Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää kantatilaselvitykseen perustuvaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta.

M-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueella on sallittu ainoastaan haja-asutusluonteinen sekä maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakentaminen alueelle edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamispäätöstä, lukuun ottamatta maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista. Hakemuksen liitteeksi tulee esittää lähiympäristön alueellinen suunnitelma, jossa huomioidaan muun muassa vesihuolto, ajotiet, pyöräily- ja ulkoilureitit, virkistystarpeet sekä maiseman ja rakennetun ympäristön arvot.

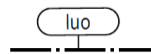
Rakentamisen tulee perustua 6.11.2017 voimassa olleeseen tilajäätö- ja rakennuspaikkojen muodostamiseen voidaan sallia alueeseen sisältyvän tilan maapinta-alaa kohden seuraavasti:

- yksi rakennuspaikka yli 2 hehtaarin - alle 6 hehtaarin suuruisille tiloille
- kaksi rakennuspaikkaa yli 6 hehtaarin - alle 10 hehtaarin suuruisille tiloille
- suuremmille kuin 10 hehtaarin tiloille saa muodostaa lisäksi yhden rakennuspaikan jokaista 10 hehtaaria kohden.

Rakennuspaikkojen määrään sisältyvät tilan alueen AT-1-, AT-1/s-, AM-1- ja RA-1- rakennuspaikat. Rakennuspaikat on sijoitettava mahdollisuuksien mukaan olevien rakennuspaikkojen sekä rakennettujen teiden läheisyyteen. Pääsaarten ulkopuolisille saarille ja ranta-alueelle ei saa sijoittaa rakennuspaikkaa. Rakennetun rakennuspaikan pinta-alaksi tulee jättää vähintään 1 500 m². Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 400 k-m² sekä lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia enintään 150 k-m².

MA-1

Maisemallisesti arvokas peltoalue. Maisemallisesti arvokas maatalouden muovaama alue, jonka säilyminen avoimena on maisemakuvan kannalta tärkeää. Alue on valtaosin peltoa, niittyä tai laidunta, mutta se voi sisältää myös metsäsaarekkeita, kalliokumpareita, ruovikkoa ja muuta kasvillisuutta. Alueen säilyminen viljely- tai laidunnuskäytössä on toivottavaa. Alueella sallitaan vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen vähintään 150 metrin etäisyydellä rannasta.



Luo-kohde ja sen tunnus. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttötöyt tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty. Alueella ei saa suorittaa sen luontoarvoja heikentäviä toimenpiteitä. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen luonnonarvojen säilyttämiseksi tai palauttamiseksi. Aluetta koskevista hankkeista tulee pyytää ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto. Luontodirektiivin IVa lajien esiintymisalueiksi luokiteltuja luo-alueita koskevista hankkeista tulee pyytää lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Kohteista on erillinen teemakartta ja luettelo osayleiskaavan liitteenä (luo-alueet).

oooooooo Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

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 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
- Muistio palosirkkan ja linnunhernetikkukoin esiintymisestä Kalliolan ranta-asemakaava-alueella (2018), Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy
- Arkeologinen selvitys (2018), Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy

Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma

Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma (liite 9) 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-Kaksikerran osayleiskaava ei ole ranta-alueita mitoittava rantayleiskaava. Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa ei ole myöskään esitetty loma-

asutuksen mitoitus 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).

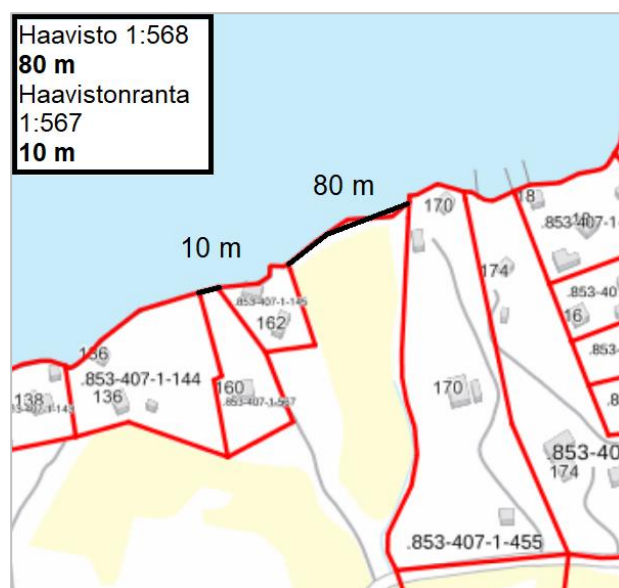
Kiinteistön Kalliolan Ylitalo 853-439-1-33 (rek. 27.7.1961) emätila on Kalliolan Ylitalo 853-439-1-31 (rek. 19.1.1959). Emätilalla on rakennusoikeutta mitoitusrantaviivan perusteella yhteensä noin 4,1 lay.

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

The map shows the proposed road layout for Kalliolanlahti. The road is highlighted in black, with segments labeled with distances: 110 m, 30 m, 140 m, 15 m, 100 m, 175 m, and 65 m. A green line indicates a specific path or boundary, with segments labeled 0 m, 0 m, and 15 m. A large black number '-876-5-0' is prominently displayed in the upper center. A text box in the upper left corner provides area calculations for different sections: Kalliolan Ylitähti 1:33 (110 m + 15 m + 175 m = 300 m), Kalliolan Nedergård 1:26 (140 m + 30 m = 170 m), and Haavisto 1:568 (65 m). The map also shows existing property boundaries in red, with various parcel numbers (e.g., 853-407-1-292, 853-407-1-293, 853-409-1-19, 853-439-1-27, 853-439-1-33) and a large black number '853-439-1-33' in the lower right. The area is labeled 'Kalliolanlahti' in blue text.



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.

Luontoselvitys

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys (liite 6) 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 kivikkosella 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.

Kaava-alueesta on laadittu heinäkuussa 2018 tarkempi selvitys (FM, biologi Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, liite 7) palosirkkan ja linnunhernetikkukoin esiintymisestä suunnittelualueella. Selvityksen mukaan alueelta ei löytynyt palosirkkoja. Tämä viittaa vahvasti siihen, ettei lajia esiinny alueella, sillä kartoitusajankohta ja päivän sää olivat lajin havaitseminen kannalta erinomaiset. Sen sijaan todennäköinen linnunhernetikkukoin esiintymä löytyi Kalliolan talolta Kaksikerranjärven rantaan vievän tilustien länsipuolelta.

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 (päiväty 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:

Mielipide A (23.11.2017)

Kaavaluonnoksesta ja kaavaselostuksesta selviää tarkemmin, mitä kaava-alueelle on suunniteltu ja mihin kaavaratkaisu perustuu.

Kaavaluonnosvaiheessa olevassa Satava-Kaksikerran 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, maisemarvojen, 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.

Mielipide B (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 lisääisivät todennäköisesti luonnon monimuotoisuutta alueella ja lisääisivät mahdollisesti myös alueen virkistysarvoa sekä kaunistaisivat maisemaa.

Kaksikerranjärven suojeluyhdistys ry:n mielipide (29.12.2017)

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

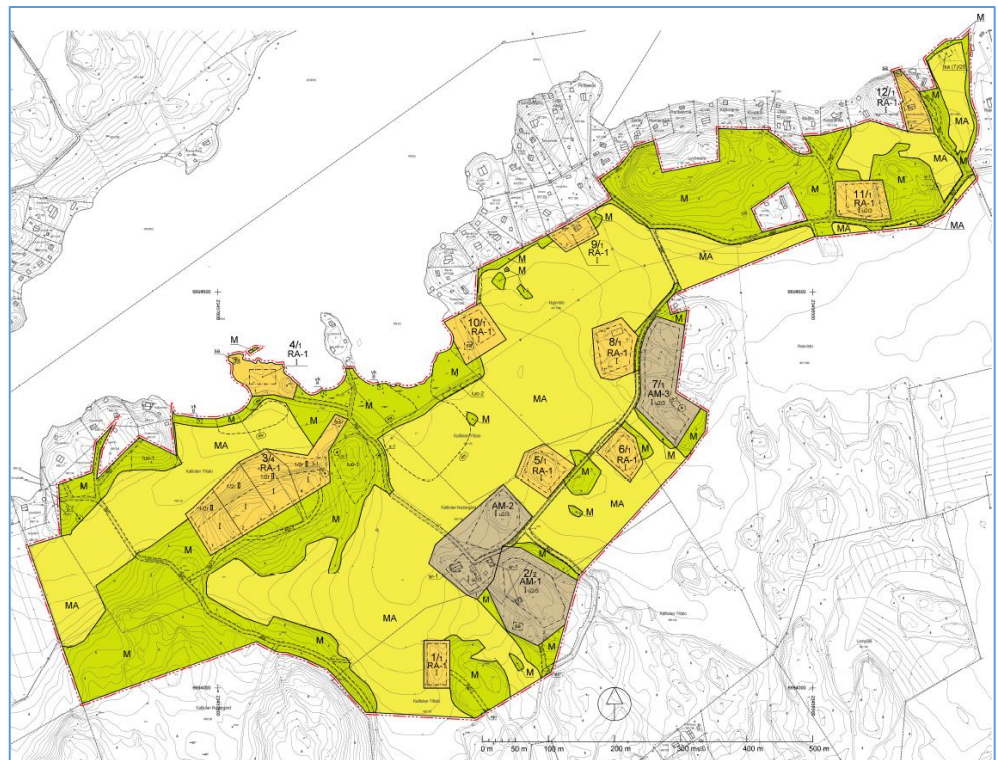
Pumppaamotoiminnan mahdollisesta lakkauttamisesta ks. Mielipiteeseen B annettu vastine.

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

Maanomistajalla on lakiin perustuva oikeus laatia omistamalleen ranta-alueelle ranta-asemakaava. Laadinnassa oleva Satava-Kaksikerran osayleiskaava ei ole ranta-alueita mitoittava rantayleiskaava, eikä ranta-asemakaavan laatiminen ole millään tavoin riippuvainen Satava-Kaksikerran osayleiskaavan voimaantulosta. Ranta-asemakaavan laadinnassa huomioidaan kuitenkin maakuntakaavan lisäksi luonnosvaiheessa oleva osayleiskaava ja sen tavoitteet, eikä ranta-asemakaava ole ristiriidassa osayleiskaavan tavoitteiden kanssa. Ranta-asemakaavalla varmistetaan kaavoitettavan alueen suunnitelmallinen käyttö ja huomioidaan kaavaratkaisun sopeutuminen arvokkaaseen saaristoympäristöön.

Kaavaluonnos

Kaavan laatija on huolehtinut kaavan valmistelumateriaalin (kaavaluonnoksen) nähtävillä olosta kuuluttamisesta. Kaavaluonnoksen (päivätty 12.3.2018) nähtävilläolosta on kuulutettu Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelserissä 21.3.2018. Kaavatyön osallisille (58 kpl) on ilmoitettu nähtävilläolosta myös kirjeitse.



Kaavaluonnos 12.3.2018

Kaavaluonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 21.3.2018 – 20.4.2018 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.

Kaavaluonnos (päivätty 12.3.2018) on käsitelty Turun kaupungin kaupunkiympäristölautakunnassa 15.5.2018 § 227. Lautakunta on antanut lausunnon kaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnoksesta on saatu Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus), Varsinais-Suomen maakuntamuseon, Turun kaupunkiympäristölautakunnan, Kaksikerranjärven suojeluyhdistyksen, Kolkanmetsän tiehoitokunnan, Kaksikertaseura ry:n ja Kalliolan yksityistien tiekunnan lausunnot.

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti 23.4.2018, että se ei anna lausuntoa Kalliolan ranta-asemakaavaluonnoksesta, koska laadittu luonnos ei ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

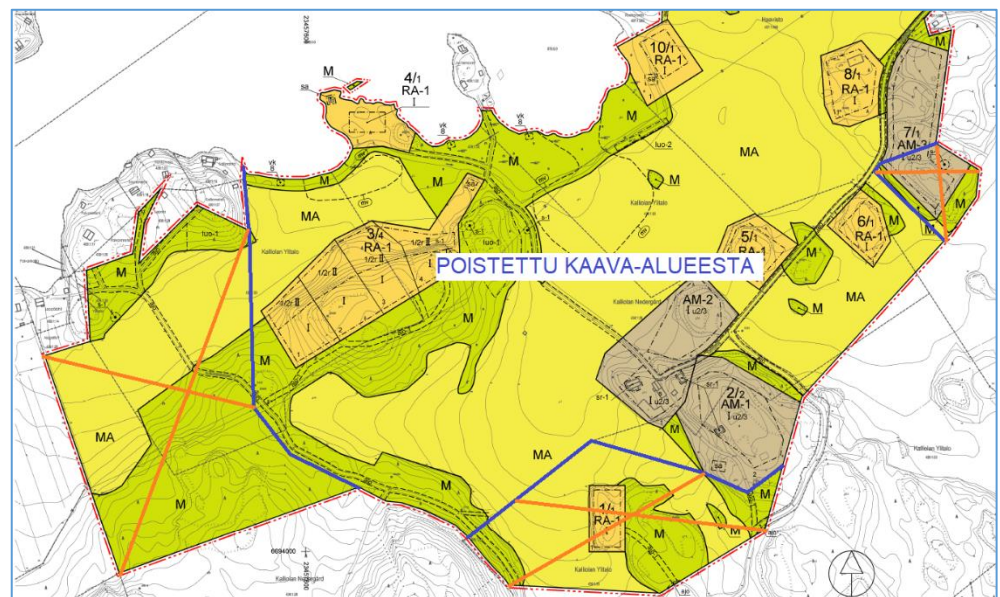
Lisäksi kaavaluonnoksesta saatiin neljä mielipidettä.

Kaavan laatijana olen tehnyt saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin (liite 10) vastineet (liite 11).

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus laadittiin kaavaluonnoksesta saadun palautteen, lisäselvitysten ja tarkentuneiden tavoitteiden pohjalta.

Kaava-aluetta on pienennetty kaavaehdotusvaiheessa noin 11 hehtaaria. Kaava-alueen ulkopuolelle jätettiin alueen läntinen osa, kortteli 1 ympäristöineen sekä korttelin 7 eteläosa.



Muut merkittävimmät muutokset kaavaluonnokseen verrattuna ovat:

- Ranta-alueen läheisyydessä olevasta korttelista 3 on poistettu kaksi RA-rakennuspaikka
- Kortteli 10 (RA-rakennuspaikka) on siirretty ei-omarantaiseksi rakennuspaikaksi
- Kortteli 11 on siirretty toiseen paikkaan ja korttelin käyttötarkoitus on muutettu RA:sta AO:ksi
- Korttelin 9 käyttötarkoitus on muutettu RA:sta AO:ksi
- Kalliolantien varressa olevien rakennuspaikkojen sijainteja on muutettu siten, että turvataan kalliosaarekkeiden ketoalueita

Kaavaehdotuksessa korttelit on numeroitu 35 – 46.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2019.

Kaavan hyväksyminen

Kalliolan ranta-asemakaava Turun Kaksikerrassa on hyväksytty Turun kaupunginvaltuustossa pp.kk.2019 § nn.

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa rakentamiseen osoitetut alueet ovat yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1), maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM-1) sekä erillispientalojen korttelialuetta (AO). 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 42,0 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta on noin 3,9 hehtaaria, maatilojen talouskeskusten korttelialuetta noin 2,1 hehtaaria, erillispientalojen korttelialuetta (AO) noin 0,8 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta noin 14,0 hehtaaria ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta noin 21,2 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella, luonnos (liite 1). Virallinen asemakaavan seurantalomake lisätään Turun kaupungin toimesta.

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 9) on käytetty mitoituslukuna 10 lay/km. Ei-omarantaisten rakennuspaikkojen rakennusoikeutta laskettaessa on käytetty kerrointa 2 (1 omarantainen rakennuspaikka = 2 ei-omarantaista rakennuspaikkaa).

Mitoituslaskelmassa käytettävä mitoitusluku (10 lay/km) sekä ei-omaraantaisten rakennuspaikkojen rakennusoikeuden laskemisessa käytetty kerroin (2) ovat perusteltavissa ainakin seuraavista syistä:

- Kaikille AO ja RA -rakennuspaikoille on osoitettu selvästi vähemmän rakennusoikeutta kuin Turun kaupungin rakennusjärjestyksessä on mahdollistettu rantaan rajoittuville rakennuspaikoille.
- Kaavoitettavan alueen lähialueilla toteutunut mitoitus on selkeästi suurempi kuin 10 lay/km.
- Kaavoitettava alue sijaitsee hyvien tieyhteyksien päässä.
- Kaavoitettavalla alueella on Satava-Kaksikerta osayleiskaavan alustavassa ehdotuksessa osoitettu yhtenäisiä kyläalueita (AT-1 ja AT-1/s), jotka oikeuttavat useamman rakennuspaikan muodostamiseen suunnittelualueelle. Kaavaehdotuksessa rakennuspaikkojen lukumäärä jää alle sen, mitä valmisteilla oleva yleiskaava mahdollistaisi.

Kaava-alueelle jää edelleen riittävästi yhtenäistä vapaata rantaviivaa. Kaava-alueelle jää yhtenäistä vapaata rantaviivaa noin 470 metriä, joka on noin 75 % kaava-alueen mitoitusrantaviivasta ja noin 55 % todellisesta rantaviivasta.

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti:

- loma-asuntojen rakennuspaikoille (RA-1) yhteensä 1 620 k-m² (9 x 180 k-m²)
- maatilojen talouskeskusten rakennuspaikoille (AM-1) yhteensä 1 500 k-m² (3 x 500 k-m²)
- erillispientalojen rakennuspaikalle (AO-1) yhteensä 600 k-m² (2 x 300 k-m²)
- maa- ja metsätalousalueelle (M) sekä maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (MA-1) yhteensä 264 k-m² (200 k-m² + 3 x 20 k-m² + 3 x 8 k-m²)

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 004 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 kaksi omarantaista ja seitsemän ei-omarantaista lomarakennuspaikkaa (RA-1), kolme ei-omarantaista maatiilojen talouskeskusten rakennuspaikkaa (AM-1) ja kaksi ei-omarantaista erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO-1). Rakennuspaikoista 10 on uusia ja neljä kokonaan tai osittain rakennettuja.

Korttelialueet

Kortteli 35, 36 ja 49

AM-1**Maatiilojen talouskeskusten korttelialue.**

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksia sekä yksikerroksisia alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 500 k-m². Asuinrakennusten kerrosala saa olla enintään 300 k-m² ja talousrakennusten yhteensä enintään 200 k-m². Asemakaavassa suojeltujen rakennusten kerrosala sisältyy kokonaisrakennusoikeuteen.

Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftcentrum.

På byggplatsen får uppföras bostadshus samt ekonomibyggnader i en våning som betjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 500 vy-m². Bostadshusens våningsyta får vara högst 300 vy-m² och ekonomibyggnadernas våningsyta sammanlagt högst 200 vy-m². Våningsytan i de byggnader som skyddats i detaljplanen ingår i den totala byggrätten.

Korttelit 42 ja 43

AO-1**Erillispientalojen korttelialue.**

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 k-m² sekä lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia enintään 150 k-m².

Kvartersområde för fristående småhus.

På byggplatsen får uppföras ett bostadshus med högst två bostäder. Bostadshusets våningsyta får vara högst 300 vy-m². Därtill får ekonomibyggnader uppföras upp till 150 vy-m².

Kortteli 37, 38, 40, 41, 44, 45 ja 46

RA-1**Loma-asuntojen korttelialue.**

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

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras ett fritidshus som består av en fritidsbostad, en bastubyggnad samt högst två ekonomibyggnader i en våning som betjänar områdets användningsändamål. Fritidshusets våningsyta får vara högst 150 vy-m² och bastubyggnadens våningsyta högst 25 vy-m². Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 180 vy-m².

Maa- ja metsätalousalueet

Korttelialueiden ulkopuolinen alue on maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA-1).

**Maa- ja metsätalousalue.**

Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla kuin kaavakartalla osoitetuilla rakennusaloilla.

Jord- och skogsbruksområde.

Utöver de byggnadsytor som anvisats på plankartan finns det ingen annan byggrätt i området.

**Maisemallisesti arvokas peltoalue.**

Maisemallisesti arvokas maatalouden muovaama alue, jonka säilyminen avoimena on maisemakuvan kannalta tärkeää. Alueen säilyminen viljely- tai laidunkäytössä on toivottavaa. Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla kuin kaavakartalla osoitetuilla rakennusaloilla.

Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.

Landskapsmässigt värdefullt område som formats av jordbruk som det med tanke på landskapet är viktigt att bevara öppet. Det är önskvärt att området försättningsvis används för odling eller bete.

Utöver de byggnadsytor som anvisats på plankartan finns det ingen annan byggrätt i området.

M-alueella on rakennusoikeus kahdelle ja MA-1 -alueella yhdelle saunalle (20 k-m²), jotka on kaavassa osoitettu maatilojen talouskeskusten rakennuspaikkojen käyttöön.

M-alueella on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa maa- ja metsätaloutta palvelevan rakennuksen (200 k-m²). Lisäksi M-alueella on rakennusoikeus kolmelle 8 kerrosneliömetrin suuruiselle venekatokselle (vk).

Yleiset määräykset

Rakentamista ohjataan kaava-alueella seuraavin yleismääräyksiin:

Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan.

Lomarakennusten on oltava puuverhoiltuja ja tummansävyisiä.

Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa.

Rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +8,35 m (korkeusjärjestelmä N2000).

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan kaksi uutta maatilojen talouskeskusten rakennuspaikkaa sekä yksi uusi erillispientalojen rakennuspaikka. Vakituisen asutus alueella lisääntyy siten vähäisesti. Kaavassa osoitetaan kahdeksan 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. Kaksikerran alueella on myös vakituista asutusta. Kaava-alue sijaitsee hyvien tieyhteysien päässä. Kaavaratkaisulla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Kaavassa osoitetaan kaksi omarantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista toinen on rakennettu ja toisella 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 arvokkaan Kalliolan talouskeskuksen on osoitettu kaavassa paikallisesti merkittäväksi pihapiiriksi, joka tulee säilyttää (s). Talouskeskuksen päärakennus, renkituparakennus ja vanhat kivikellarit on lisäksi osoitettu kaavassa suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-1 / sr-2). Kaavassa on siten huomioitu vanhan talouskeskuksen rakennetun ympäristön arvot, ja kaavamääräyksillä varmistetaan pihapiirin maisemallisen ilmeen säilyminen sekä arvokkaiden rakennusten suojeltavien arvojen säilyminen jatkossakin.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

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 luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen 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. Luontoselvityk-

sen mukaan on suositeltavaa, että osa metsäsaarekkeista säästetään. Kaavaratkaisussa on jätetty yksi metsäsaareke kokonaan ja yksi osittain 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 varsinne tulee luontoselvityksen mukaan jättää puustoa helpottamaan lepakoiden suunnistamista. Kaavaratkaisusta ei arvioida aiheutuvan erityistä haittaa lepakoiden kannalta, sillä alueelle jää jatkossakin riittävästi puustoa lepakoiden saalistusreittien varsinne.

Kalliolan talolta Kaksikerranjärven rantaan vievän tilustien länsipuolella on todennäköinen linnunhernetikkukoin esiintymä. Esiintymisalue on merkitty kaavakartalle alueena, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella erityisesti suojeltavaksi tarkoitettun eläinlajin esiintymisalue. Merkintä turvaa eläinlajin säilymisen suunnittelualueella.

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 lisääisivät todennäköisesti luonnon monimuotoisuutta alueella. Kosteikoiden arvioidaan myös kaunistavan alueen maisemaa ja lisäävän alueen virkistysarvoja. Kosteikot todennäköisesti pidättäisivät osan pelloilta kulkeutuvien vesien mukana tulevasta ravintakuormasta.

Pumppaamon mahdollisella lakkauttamisella ei myöskään arvioida olevan haitallisia vaikutuksia Kaksikerranjärven 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 12).

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 27.5.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.