301-RAK1708

KALLIOLAN RANTA-ASEMAKAAVA

TURUN KAKSKERRASSA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

~~31.10.2017~~ ~~12.3.2018~~ ~~27.5.2019~~ 27.5.2021

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 35,2 hehtaaria. Kaava-alueen todellisen rantaviivan pituus on noin 875 metriä, ja mitoitusrantaviivaa on noin 625 metriä.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Turun Kakskerrassa Kakskerranjärven rannalla noin 20 kilometrin päässä kaupungin keskustasta.

Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja

Kaava-alueen ohjeellinen rajaus (suunnittelualue sinisellä):

(Suunnittelualue valkoisella)

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 saostusaltaissa.

Kaivettu saostusallas (Kuva: Marika Vahekoski)

Rakennettu ympäristö

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

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).

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 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 taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liitto on aloittanut *luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan* laatimisen. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 3.9.–2.10.2020. Vaihemaakuntakaava on tarkoitus viedä kesäkuussa 2021 maakuntavaltuustoon hyväksyttäväksi. Kaavaehdotuksessa suunnittelualue on maa- ja metsätalous-, retkeily- ja virkistysaluetta (MRV). Lisäksi suunnittelualueeseen kohdistuu loma-asutuksen mitoitusta koskeva osa-aluemerkintä (7).

⑦ LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

⑦ Vapaata rantaa 40%, lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (kaavaehdotus 2020)

Yleiskaava

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

Suunnittelualueella ei ole lainvoimaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Turun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen 4.3.2013 § 111 *Satava-Kakskerran osayleiskaavan* laatimisesta. Kaupunginhallitus hyväksyi muutetun kaavaehdotuksen 2.12.2019 § 475 ja asetti sen nähtäville 13.1.–11.2.2020. Nähtävillä ollutta kaavaehdotusta on muutettu kaupungin saamien lausuntojen ja muistutusten perusteella. Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2020 § 217 hyväksyä osayleiskaavaehdotuksen.

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä on tehty useampia valituksia Turun hallinto-oikeuteen. Tehdyissä valituksissa on vedottu muun muassa siihen, että osayleiskaava on vastoin maakuntakaavaa, osayleiskaavaan on tehty kaavaehdotusvaiheen jälkeen hyväksymisprosessissa sellaisia olennaisia muutoksia, jotka olisivat edellyttäneen kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville ja osayleisaava ei kohtele kaava-alueen maanomistajia yhdenvertaisesti.

Satava-Kakskerran osayleiskaava (ei lainvoimainen), suunnittelualueen rajaus violetilla

Suunnittelualue on osayleiskaavassa (ei lainvoimainen) 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.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin uudistettu rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021 alkaen (kaupunginvaltuuston päätös 15.2.2021 § 29).

Rakennusjärjestyksen mukaan:

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen kaksikerroksisen loma-asunnon.

Rakennuspaikalle rakennettavan asuin- ja lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 400 k-m^2. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kokonaisala saa olla enintään 150 m^2. Talousrakennusten kokonaisalan enimmäisrajoitus ei kuitenkaan koske maatalouskäytössä olevia rakennuspaikkoja.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitetun asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m^2 ja loma-asunnon enintään 200 k-m^2. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään kolme sen käyttötarkoitukseen liittyvää yksikerroksista talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kokonaisala saa olla enintään 150 m^2.

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 m^2 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.

<u>Kaavan pohjakartta</u>

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 pumppaamon 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 heinäsirkat)
- Viitasammakkoselvitys
- 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, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- alueella toimivat yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
    - Kakskerranjärven suojeluyhdistys ry
    - Kakskerran VPK ry
    - Kakskerta-Satava Vesiosuuskunta
    - Kakskertaseura 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 toimitti osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi Turun kaupungille ja tiedotti *kaavatyön vireille tulosta* Turun Sanomissa.

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

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

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

Turun kaupungille ja viranomaisille varattiin mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana kaavan laatijalle.

Lisäksi kaavaluonnos oli nähtävillä Turun kaupungin asiakaspalvelussa Puolalankatu 5, 2. krs. sekä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku.

Ehdotusvaihe

Toukokuu 2019: Kaavaehdotus on toimitettu Turun kaupunkiin. Kaavan laatija on antanut 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 §).

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

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

Kesäkuu 2021: Muutettu kaavaehdotus toimitetaan Turun kaupunkiin.

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 2021: 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
Brahenkatu 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