

VASTINE

TURUN KAUPUNKI**KALLIOLAN RANTA-ASEMAKAAVA TURUN KAKSKERRASSA**

Kalliolan ranta-asemakaava Turun Kaksikerrassa on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 21.3.–20.4.2018 Nosto Consulting Oy:n toimitiloissa sekä osoitteessa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/turku.

Luonnoksesta on saatu Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus), Varsinais-Suomen maakuntamuseon, Turun kaupunkiympäristölautakunnan, Kaksikerranjärven suojeluyhdistyksen, Kolkanmetsän tiehoitokunnan, Kaksikertaseura ry:n ja Kalliolan yksityisten tienkunnan 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 vastineet.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (19.4.2019)

Vastine

Rakentaminen

Kaavan mitoitusta arvioidaan uudelleen kaavaehdotusvaiheessa.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueesta on laadittu heinäkuussa 2018 tarkempi selvitys (FM, biologi Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy) 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. Esiintymisalue merkitään kaavakartalle alueena, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella erityisesti suojeltavaksi tarkoitettun eläinlajin esiintymisalue.

Satava-Kaksikerran osayleiskaava-alueen luontokohteet perustuvat yli 15 vuotta vanhaan, kesällä 2002/2003 tehtyyn selvitykseen (Suomen Luontotieto Oy), eikä näitä voi pitää monin paikoin enää ajankohtaisina. Selvitystä on täydennetty Turun kaupunkiympäristötoimialan omalla 17.1.2019 julkaistulla luo-alueita koskevalla tarkistuksella, joka sisältää ainoastaan karttaesityksen.

ELY-keskuksen lausunnossa mainittu Kalliolanlahti (vesijätö/kosteikko) ei sovellu viitasammakon elinalueeksi. Alueen vieressä on Turun kaupungin ja maanomistajan yhteisomistuksessa oleva kemikaalisaostuspumppaamo (teho 1 kW), joka on rakennettu syksyllä 2003, eli Suomen Luontotieto Oy:n laatiman selvityksen jälkeen. Peltovesien käsittelyn yhteydessä pumpattavan veden sekaan lisätään polyalumiinikloridia. Käsittelyn seurauksena muun muassa viitasammakoilla ei ole elinmahdollisuuksia järvessä, koska vesi on käsittelyn seurauksena rannan tuntumassa ja kosteikkoalueella hyvin hapanta (pH noin 4,5). Nykyinen viitasammakkokanta elääkin vain ojassa ja pellolla. Pellolla niillä tuskin on liiemmästi elintilaa, kun huomioidaan normaalit maatalouden edellyttämät koneelliset maanmuokkaus- ja korjuutoimenpiteet. Todettakoon, että kemikaalisaostuspumppaamolle ei ole olemassa erityistä toimenpide- ja/tai ympäristölupaa, vaan pumppaamon käyttö perustuu Turun kaupungin omaan lupaan ja maanomistajan suostumukseen.

Vesien suojelu

Mahdollinen pumppaamojen poistaminen ja penkereen aukaisu toteutetaan lausunnossa kuvatulla tavalla, ranta-asemakaavaprosessista irrallisena, jos sille muutoin on edellytyksiä.

Alla on kuva suunnittelualueelta (kevät 2019), kun lumet ovat sulaneet.



Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausunto (12.4.2018)Vastine

Kalliolan pihapiirin rakennusten suojelumääräyksiä tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa. Lausunnossa mainittu ns. renkituparakennus on rakennettu kahdesta erillisestä varastorakennuksesta ja niiden väliin rakennetusta lautaverhoilusta erillisestä tilasta.

Korttelin rakennuspaikkojen lukumäärää koskeva kaavamerkintä on ymmärretty maakuntamuseon lausunnossa väärin. Kaavaluonnoksessa on korttelissa nro 2 kaksi rakennuspaikkaa, jotka muodostuvat kahdesta osakorttelista (AM-1 ja AM-2). Suunnittelualueella, kuten muissakin ranta-asemakaavoissa, tonttijako on ohjeellinen.

Koska Kaksikerranjärven välitön lähiympäristö muodostuu ensisijaisesti loma-asunnoista, on luontevaa käyttää ilmaisua, että rakentamisen tulee sopeutua perinteiseen saaristomaisemaan. Maalaismaisema tarkoittanee pääsääntöisesti joko avointa peltomaisemaa ja/tai suljettuja pihapiirejä.

Kaava-alueesta on laadittu alkuvuodesta 2018 arkeologinen inventointi, joka huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa.

Turun kaupunkiympäristölautakunnan lausunto (15.5.2018)Vastine

Turun kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan päätös, jonka lautakunta on tehnyt ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittelyn yhteydessä 21.11.2017 ja jonka mukaan ranta-asemakaava voidaan hyväksyä vasta sen jälkeen, kun kaupunginhallitus on hyväksynyt Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotuksen ja se on ollut julkisesti nähtävillä, on voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Lain 74 §:n mukaan ranta-asemakaavan kaavaehdotus tulee käsitellä kunnassa ilman tarpeetonta viivytystä. Lain perustelutekstin mukaan (HE 101/1998/vp, sivut 86-87) ainoastaan siinä tapauksessa kunnalla on mahdollisuus jättää maanomistajan laatiman kaavaehdotuksen käsittely kohtuulliseksi ajaksi odottamaan sellaisen yleiskaavan käsitteilyä, jos rantojen käytön periaatteet on tarkoitus osoittaa yleiskaavassa laajemmalla alueella. Koska Satava-Kaskerran osayleiskaava ei ole lain tarkoittama kaava, jossa ratkaistaan rantojen käytön periaatteet, Turun kaupungilla ei ole lakiin perustuvaa oikeutta olla käsittelemättä Kalliolan ranta-asemakaavaehdotusta ilman tarpeetonta viivytystä.

Mitoitus

Kaavan mitoitusta arvioidaan uudelleen kaavaehdotusvaiheessa.

Luonnonympäristö

Viitasammakon elinympäristön osalta viitataan Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnosta annettuun vastineeseen.

Pumppaamot

Selvennyksenä todetaan, että suunnittelualueella on kaksi pumppaamoa:

1. Toimenpideluvallinen pumppaamo (teholtaan merkittävästi suurempi, 5,5 kW) on yksin kaava-alueen maanomistajan omistuksessa. Pumppaamolle on olemassa lainvoimainen toimenpidelupa, joka perustuu ojitustoimitukseen.
2. Sopimusperusteinen kemikaalisaostuspumppaamo (teholtaan merkittävästi pienempi, 1 kW) on kaava-alueen maanomistajan ja kaupungin yhteisomistuksessa. Pumppaamon yhteydessä veteen lisätään polyalumiinikloridia. Pumppaamolle ja siinä suoritettavalle vedenkäsittelylle ei ole olemassa erityistä toimenpidelupaa ja/tai ympäristölupaa, vaan pumppaamon käyttö perustuu Turun kaupungin omaan lupaan ja maanomistajan suostumukseen.

Pumppaamot merkitään kaavaehdotuksessa kaavakartalle ohjeellinen rakennusalueena, jolle saa sijoittaa rakennelman, joka on tarkoitettu peltovesien käsittelyyn (et-1).

Alin rakentamiskorkeus

Kaavakartan yleisissä määräyksissä on vaatimus, että rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +8,35 m (korkeusjärjestelmä N2000).

Kakskerranjärven Suojeluyhdistyksen lausunto (19.4.2018)

Vastine

Mahdollinen pumppaamojen poistaminen ja penkereen aukaisu edellyttävät vesioikeudellista lupaa, ja se toteutetaan ranta-asemakaavaprosessista irrallisena, jos sille muutoin on edellytyksiä.

Lausunnon perusteella ei ole tarpeen tehdä erityisiä muutoksia ranta-asemakaavaan.

Kolkanmetsäntien tiehoitokunnan lausunto (20.4.2018)

Vastine

Ranta-asemakaavan hyväksyminen laaditussa muodossa ei mahdollista suoraan Kakskerranjärven rantaviivan muuttamista ja pumppaamon lopettamista. Nämä edellyttävät vesioikeudellista lupaa, jos hankkeeseen on tarkoitus ryhtyä kaavan voimaantumisen jälkeen.

Kaava-alueen uusien rakennuspaikkojen jätevesien käsittely tulee hoitaa voimassa olevan jätevesilain ja -asetuksen sekä Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvien, kuten muidenkin järjen ranta-alueelle toimivien, tulee noudattaa erityistä varovaisuutta, jotta järven veden laatu ei vaarannu.

Kaava-alueesta on laadittu heinäkuussa 2018 tarkempi selvitys (FM, biologi Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy) palo-sirkan ja linnunhernetikkukoin esiintymisestä suunnittelualueella. Selvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotuksessa.

Kolkanmetsäntien käyttäjiä on tällä hetkellä maa- ja metsätalouskäytön lisäksi viisi rakennettua kiinteistöä. Kaavaluonnoksessa on suunniteltu tiehen tukeutuen neljä uutta rakennuspaikkaa. Kaavaehdotuksessa uusien rakennuspaikkojen (RA) määrä tullaan vähentämään kahteen.

Ranta-asemakaavassa osoitettujen venekatosten (vk) sallittu kerrosala on 8 m². Kokonsa puolesta nämä sopivat lähinnä soutuveneille, kanooteille ja kajakeille.

Kakskertaseura ry:n lausunto (16.4.2018)

Vastine

Satava-Kakskerran osayleiskaava on valmisteluvaiheessa, eikä sillä ole oikeusvaikutusta Kalliolan ranta-asemakaavaa laadittaessa. Laadittu ranta-asemakaavaluonnos perustuu ensi sijaisesti Turun kaupunkiseudun maakuntakaavaan. Valmisteilla olevan osayleiskaavan linjaukset luonnollisestikin huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kaavaa valmisteltaessa.

Kakskerranjärven virkistysarvot turvataan

Mahdollinen pumppaamojen poistaminen ja penkereen aukaisu edellyttävät vesioikeudellista lupaa, ja se toteutetaan ranta-asemakaavaprosessista irrallisena, jos sille muutoin on edellytyksiä.

Viherverkoston säilyminen ja kehittäminen

Luontoselvityksen osalta viitataan Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnosta annettuun vastineeseen.

Ranta-asemakaava on maanomistajan kaava. Ranta-asemakaavassa voidaan osoittaa alueita kaava-alueen sisäistä tarvetta varten (yhteiskäyttö-alue). Sitä vastoin ranta-asemakaavassa ei tyypillisesti esitetä alueita yleisiin tarpeisiin (yleiset alueet). Toistaiseksi kaavatyön yhteydessä ei ole ollut esillä, että Turun kaupunki toteuttaisi kaava-alueelle ulkoilureittejä.

Hyvä ympäristö ottamalla huomioon nykyinen asutus, asutushistoria ja saaristomainen asuin ympäristö

Suunnittelualueella on ollut lähihistorian aikana lausunnossa todetun Kalliolan tilan lisäksi myös Kalliolan Ylitalon ja Haaviston tilat. Onkin luontevaa, että nämä tilat merkitään ranta-asemakaavassa asianmukaisesti maatilatalouden talouskeskuksina.

Kalliolan ranta-asemakaava on laadittu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle. Vakiintuneen kaavoituskäytännön mukaisesti ranta-asemakaavassa voidaan myös osoittaa vähäisessä määrin muita asumisen maankäyttömuotoja.

Kalliolan yksityistien tiekunnan lausunto (17.4.2018)Vastine

Yksityistielaki on ohjeena kustannusten jakautumisessa uusien osakkaiden liittyessä yksityistiehen ja tien ylläpitoon liittyvissä asioissa.

Ranta-asemakaavassa pääosin kaikki Kalliolantietä koskeva uudisrakentaminen tulee sijoittumaan Vapparintien ja Haavistonmäen väliselle alueelle.

Kalliolantien asukkaiden mielipide (18.4.2019)Vastine

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Maanomistajalla oikeus laatia ranta-asemakaava omistamalleen ranta-alueelle pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Vakiintuneen kaavoituskäytännön mukaisesti ranta-asemakaavassa voidaan myös osoittaa vähäisessä määrin muita asumisen maankäyttömuotoja.

Ranta-asemakaava voidaan laatia lain tarkoittamalle ranta-alueelle. Suoraan lain mukaan tähän kuuluu rantavyöhyke sekä sen ulkopuolinen ranta-alue silloin, kun siellä on odotettavissa sellaista, pääasiassa rantaan tukeutuvaa loma-asutusta, jonka järjestämiseksi rakentamisen ja alueen muun käytön suunnittelu on tarpeen. Laissa tai sen perusteluissa ei ole suoraan annettu yksiselitteistä metrimäärää, mikä on ranta-alueen laajuus rantaviivasta. Selvennyksenä todetaan, että ”rantaan tukeutuvaa loma-asutus” ei tarkoita tässä yhteydessä, että loma-asutuksen tulisi olla ns. omarantaista tai että loma-asunnon rakennuspaikalla tulisi olla suoraan kaavaan perustuva rannankäyttöoikeus. Koska ranta-asemakaava laaditaan esille tulleesta suunnittelutarpeesta, kaavassa tulee huolehtia, että kaavassa jää myös riittävä määrä vapaata rantaa. Jos ranta-asemakaavaa ei laadittaisi, vapaan rannan toteutuminen olisi epävarmaa ja rakentaminen olisi sattuman varaista.

Yleistä

Kalliolan ranta-asemakaava on laadittu huomattavasti paljon väljempänä kuin muu Kaskeranjärven ranta-alueen rakentaminen. Lisäksi rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeuden ovat merkittävästi pienemmät, mitä Turun kaupungin rakennusjärjestys mahdollistaisi uusille loma-asunnon rakennuspaikoille.

Suunnittelualueen peltoalueet ovat tällä hetkellä muussa maatalouskäytössä kuin viljanviljely. Tämä ei kuitenkaan yksiselitteisesti tarkoita, että viljelytoiminta olisi loppunut.

Kaavan vaikutus tiehen

Mielipiteessä esitetty näkemys, että kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen lisää Kalliolantien rasiutusta huomattavasti, on jossakin määrin liioitteleva. Kaavaluonnoksen mukaan uusia rakennuspaikkoja on suunniteltu tiehen tukeutuen kahdeksan. Tällä hetkellä yksityistiellä on käyttäjiä noin 40 kiinteistöä. Uuden rakennuspaikat tulevat sijoittumaan tien alkuosudelle.

Yksityistielaki on ohjeena kustannusten jakautumisessa uusien osakkaiden liittyessä yksityistiehen ja tien ylläpitoon liittyvissä asioissa. Lienee kohtuutonta vaatia, että yksityistien uudet osakkaat olisivat yksin vastuussa tien yleisen laatutason nostamisesta (mielipiteen vaatimus tien kaksikaistaistamisesta).

Korttelin nro 11 sijainti arvioidaan uudelleen kaavaehdotusvaiheessa.

Kaavan vaikutus tieympäristöön ja maisemaan

AM-korttelialueet ovat valikoituneet vanhojen tilakeskusten kohdille. Maatilatalous on huomattavasti laajempi käsite kuin pelkästään viljanviljely.

Kaavaehdotuksessa AM-rakennuspaikkojen rakennusoikeus rajataan 500 kerrosneliömetriin, joka on vähemmän mitä Turun kaupungin rakennusjärjestys mahdollistaa tavalliselle asuinrakennuspaikalle. Rakennusjärjestyksen mukaan 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.

Ranta-asemakaavassa Aatilan ojan suistoon osoitettu saunan rakennusala on Haaviston tilan rantasauna, joka ei muodosta itsenäistä rakennuspaikkaa: Kyse ei ole loma-asumisesta.

RA-alueet

Loma-asuntojen rakennuspaikat (RA) on suunniteltu ranta-asemakaavassa suhteellisen isoiksi. Rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet ovat kaavassa kuitenkin selkeästi alle kaupungin rakennusjärjestyksen mahdollistaman enimmäismäärän. Rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla loma-asumiseen osoitetun asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m² (ei rannalla 400 k-m²). Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään kolme sen käyttötarkoitukseen liittyvää yksikerroksista talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kokonaisala saa olla enintään 150 m².

Kortteli 1 poistetaan kaavaehdotuksesta.

Kortteli 10 siirretään kaavaehdotuksessa pois rantaviivasta toiseen paikkaan.

Kortteli 11 siirretään kaavaehdotuksessa toiseen paikkaan.

Korttelin 12 saunan rakennusala poistetaan kaavaehdotuksesta. Tilalle merkitään venekatoksen rakennusala (vk), jossa rakennusoikeus on 8 k-m².

Mielipide, henkilö A

Vastine

Kortteli 11 siirretään kaavaehdotuksessa toiseen paikkaan.

Korttelin 12 saunan rakennusala poistetaan kaavaehdotuksesta. Tilalle merkitään venekatoksen rakennusala (vk), jossa rakennusoikeus on 8 km².

Muilta osin viitataan Kalliolantien asukkaiden mielipiteestä annettuun vastineeseen.

Mielipide, henkilö B

Vastine

Kalliolan ranta-asemakaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain ja muun lainsäädännön mukaisesti. Maanomistajalla on lakiin perustuva oikeus ranta-asemakaavan laadintaan omistamallaan ranta-alueella.

Mielipide, henkilö C

Vastine

Kalliolan ranta-asemakaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain ja muun lainsäädännön mukaisesti. Maanomistajalla on lakiin perustuva oikeus ranta-asemakaavan laadintaan omistamallaan ranta-alueella.

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.