

TURUN KAUPUNKI

KALLIOLAN RANTA-ASEMAKAAVA TURUN KAKSKERRASSA

KAAVASELOSTUS

Versio 1.4



~~27.5.2019~~ ~~27.5.2021~~ ~~5.4.2022~~ 26.4.2022 (Kylk § 170)

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	6
1.1. Tunnistetiedot	6
1.2. Kaava-alueen sijainti	6
1.3. Kaavan tarkoitus	7
2. Lähtökohdat.....	8
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	8
Alueen yleiskuvaus	8
Luonnonympäristö ja maisema	8
Rakennettu ympäristö	11
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	14
Maanomistus	16
2.2. Suunnittelutilanne.....	17
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	17
Maakuntakaava	17
Yleiskaava	19
Ranta-asemakaava	24
Rakennusjärjestys	24
Laaditut selvitykset	25
Emätilaselvitys ja mitoituskalkelma.....	26
Luontoselvitys	28
Kaavan pohjakartta.....	30
Rakennuskiellot	30
3. Suunnittelun vaiheet.....	31
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	31
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	31
Viranomaisyhteistyö.....	31
Osalliset ja vireille tulo	31
Kaavaluonnos	34
Kaavaehdotus	35
Kaavan hyväksyminen.....	40

4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	41
4.1. Kaavan rakenne	41
Mitoitus.....	41
Palvelut.....	42
4.2. Aluevaraukset	43
Korttelialueet	43
Maa- ja metsätalousalueet	43
Yleiset määräykset.....	44
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset	45
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	45
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	46
Taloudelliset vaikutukset.....	48
5. Ranta-asemakaavan toteutus	49
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	49
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	49
5.3. Toteutuksen seuranta.....	49

LIITTEET

1. Asemakaavan seurantalomake, luonnos (virallinen lisätään Turun kaupungin toimesta)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 27.5.2021
3. Kaavakartta, -merkinnät ja -määräykset (A3-pienennös, ei mitataavassa), 5.4.2022
4. Muistiot aloitusvaiheen viranomaisneuvottelusta sekä työneuvottelusta
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut mielipiteet
6. Luontoselvitys (Luontopalvelu Kraakku), 29.8.2017
7. Muistio palosirkan ja linnunhernetikkukoin esiintymisestä Kalliolan ranta-asemakaava-alueella (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy), 17.10.2018
8. Arkeologinen selvitys (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, 2018), 13.3.2018
9. Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma, 27.5.2019
10. Kaavaluonnoksesta annetut lausunnot ja mielipiteet
11. Kaavan laatijan vastine luonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
12. Havainnekuva kaavaehdotuksesta, 27.5.2021

13. Kalliolan viitasammakkoselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy), 1.6.2020
14. Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja muistutukset
15. Kaavan laatijan vastine ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, 27.5.2021
16. Kaavaehdotuksesta 2 annetut lausunnot ja muistutukset
17. Kaavan laatijan vastine ehdotuksesta 2 annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, 5.4.2022

TAUSTAMATERIAALI

- Satava-Kaksikerran osayleiskaava (ei lainvoimainen), hyväksytty Turun kaupunginvaltuustossa 14.12.2020 § 217
- Kulttuuriympäristön palveluikkuna (2018), Museovirasto
- Uhanalaisten perhosten esiselvitys Turun Kaksikerrassa ja Kiikalan Hyppäränharjulla (2010), Faunatica Oy

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	12.3.2018	Kaavatyön osallisten kuuleminen. Turun kaupunkiympäristölautakunta on antanut lausunnon kaavaluonnoksesta 15.5.2018 § 227 (kaavaselostuksen liite 10)
1.0	Kaavaehdotus	27.5.2019	Kaavaehdotus on asetettu nähtäville 10.6.2019 – 9.7.2019
1.1	Muutettu kaavaehdotus	27.5.2021	Kaavaehdotus on asetettu nähtäville 21.6.2021 – 2.8.2021
1.2	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	5.4.2022	Käsitelty § Turun kaupunkiympäristölautakunnassa 3.5.2022 § 181
1.3	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	26.4.2022	Kaava hyväksytty Turun kaupunginvaltuustossa 16.5.2022 § 104
1.4	Arkistoversio	(18.5.2022)	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

TURUN KAUPUNKI

KALLIOLAN RANTA-ASEMAKAAVA TURUN KAKSKERRASSA

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, ajoyhteydet (Kolkanmetsäntie, Kalliolantie, Kalliolankuja ja Kalliolanhaara), maa- ja metsätalousaluetta sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Kaavan tekninen piirtäminen 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	10.6.2019 – 9.7.2019
Muutettu kaavaehdotus on ollut nähtävillä	21.6.2021 – 2.8.2021
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	16.5.2022

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 pienimuotoista loma-asumista sekä maatilojen talouskeskusten rakennuspaikkoja. Rakennuspaikat suunnitellaan luonnonympäristöön, perinnemaisemaan ja maastoon sopiviksi.

Lisäksi laadittavan ranta-asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa Kalliolan pumppaamon poistaminen, mikäli näin erikseen päätetään. Jos toiminnan lopettamiselle tarvitaan vesioikeudellinen lupa, se käsitellään ranta-asemakaavasta irrallisena prosessina.

Toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan 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 35,2 hehtaaria. Kaava-alueen todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 865 metriä. Mitoitusranta-alue 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 metsäsaarekettä, joissa on näkyvissä kallioalueita.

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

Suunnittelualan 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*) sopevaa 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 karvoitusajankohta ja päivän sää olivat lajin havaitseminen kannalta

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

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



Kaava-alueen peltomaisemaa ja taustalla Kaks Kerranjärvi

Kaava-alue sijaitsee Kaks Kerranjärven 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-Kaks Kerran osayleiskaava, 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. Pumpkauksen 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 kemikaalisuostuspumppaamo (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 potkuripumppaamalla alueelta laaditun ojitussuunnitelman mukaisesti. Kalliolan pumppaamo käynnistyi vuosien 1966 ja 1967 aikana. Sittemmin pumppaamon rinnalle

rakennettiin nykyisinkin käytössä oleva kemikaalisaostuspumppaamo.



Pumppaamo, ojitustoimitus 1983



Kaivettu uudempi saostusallas, kemikaalikäsittely (kuva: Marika Vahekoski)

Rakennettu ympäristö

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

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



Kalliolan tilakeskuksen pihapiiriä (päärakennus keskellä)



Talousrakennus



Talousrakennus



Nedergårdin vanha kivikellari

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



Saunarakennus Kalliolan Nedergårdin tilan 1:26 alueella:



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



Lomarakennus Haavistonrannan tilan 1:567 alueella:

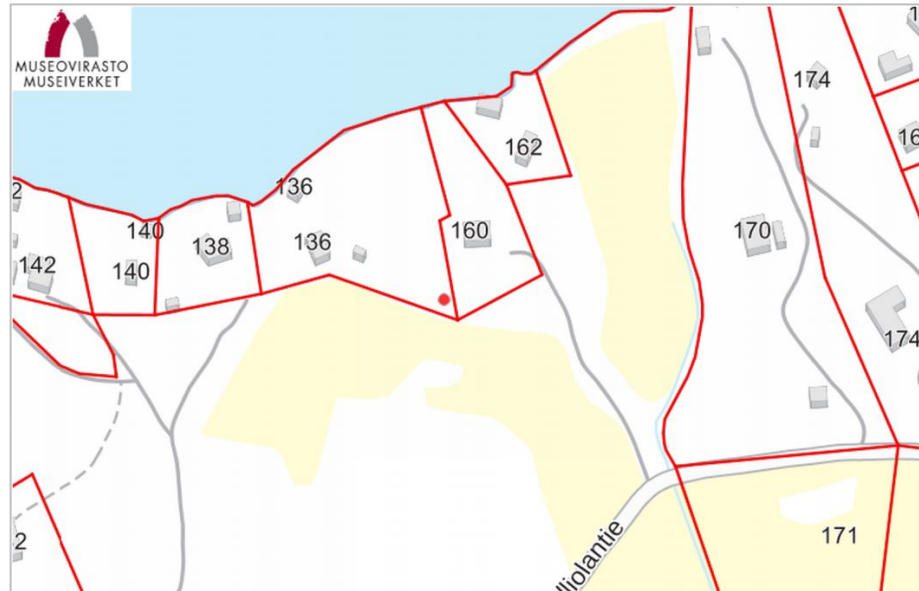


Kaava-alueen lähiympäristössä on runsaasti vapaa-ajan asutusta ja jonkin verran myös vakituista asutusta. Kaksikerranjärven ranta-alueella (noin 100 metrin vyöhyke) oli vuonna 2016 153 loma-asuntokiinteistöä ja 25 pysyvien asuntojen kiinteistöä (Lähde: Sattava-Kaksikerran osayleiskaava, luonnos 2017, 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 muinaismuistolaisilla suojeltavia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Kaava-alueen läheisyydessä / rajalla sijaitsee kiinteä muinaisjään-
nös Haavisto (853010051) (kivirakenteet, rökkiöt). Museoviras-
ton Kulttuuriympäristön palveluikkunan tietojen perusteella kohde
ei sijoitu kaava-alueelle vaan viereisen kiinteistön alueelle (koordi-
naatit ETRS-TM35FIN P: 6701380 I: 238150).

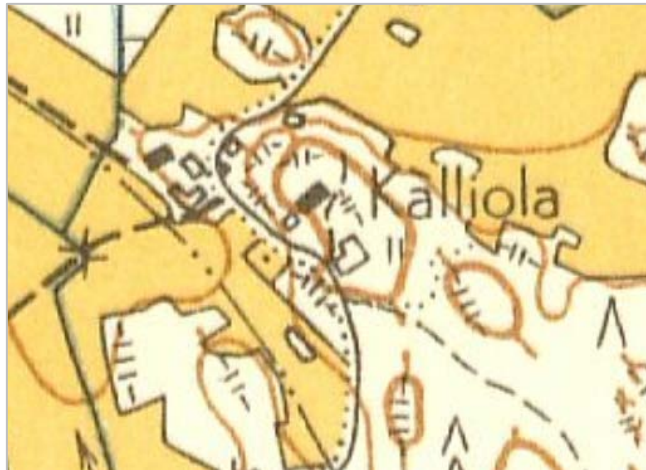


Karttaote Museoviraston Kulttuuriympäristön palveluikkunasta. Kiinteä muinais-
jäännös Haavisto 853010051 on osoitettu kartassa punaisella pisteellä.

Lähde: Museovirasto, 2018

Satava-Kaksikerran osayleiskaavan selostuksen mukaan Varsinais-
Suomen alueellinen vastuumuseo eli Turun maakuntamuseo on
laatinut vuonna 2005 osayleiskaava-alueelta arvokkaan rakennus-
kannan, rakennettujen ympäristöjen ja kulttuurimaisemakokonai-
suuksien kartoituksen. Kalliolan talouskeskus on todettu paikalli-
sesti arvokkaaksi kohteeksi maakuntamuseon inventoinnissa. Kal-
liolan tilakeskuksen alue on esitetty osayleiskaavan selostuksen lii-
temateriaalissa: Kantatila. Kappalaisen virkatalo. Eteiskamarillinen
paritupa 1700-I, kotimuseona. Paritupatyypinen asuinrakennus
1800-I. Navetta 1900-I:n alku. Kellari muuratuista luonnonkivistä.
Hirsirunkoinen makasiini 1843.

Kalliolan tilakeskuksen läheisyydessä Ylitalonmäellä on aiemmin si-
jainnut 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



Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

M**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE**

- Maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

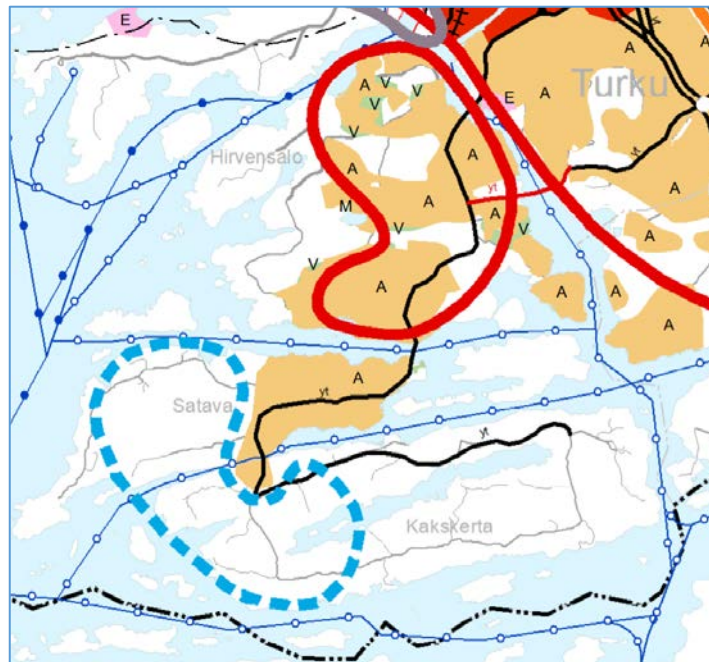
- Suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72§:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamaton ranta-viiva varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40% suunniteltavan alueen kokonaisranta-viivasta.
- Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan kuntakaavoituksella 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 maakuntavaltuustossa 11.6.2018, ja se on tullut voimaan maakuntahallituksen päätöksellä 27.8.2018.

Vaihemaakuntakaavassa ei kohdistu suunnittelualueelle mitään kaavamerkintöjä tai -määräyksiä.



Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Täydennetty 24.11.2021:

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on maa- ja metsätalous-, retkeily- ja virkistysaluetta (MRV). Lisäksi suunnittelualueeseen kohdistuu loma-asutuksen mitoitus koskeva osa-aluemerkintä (7).



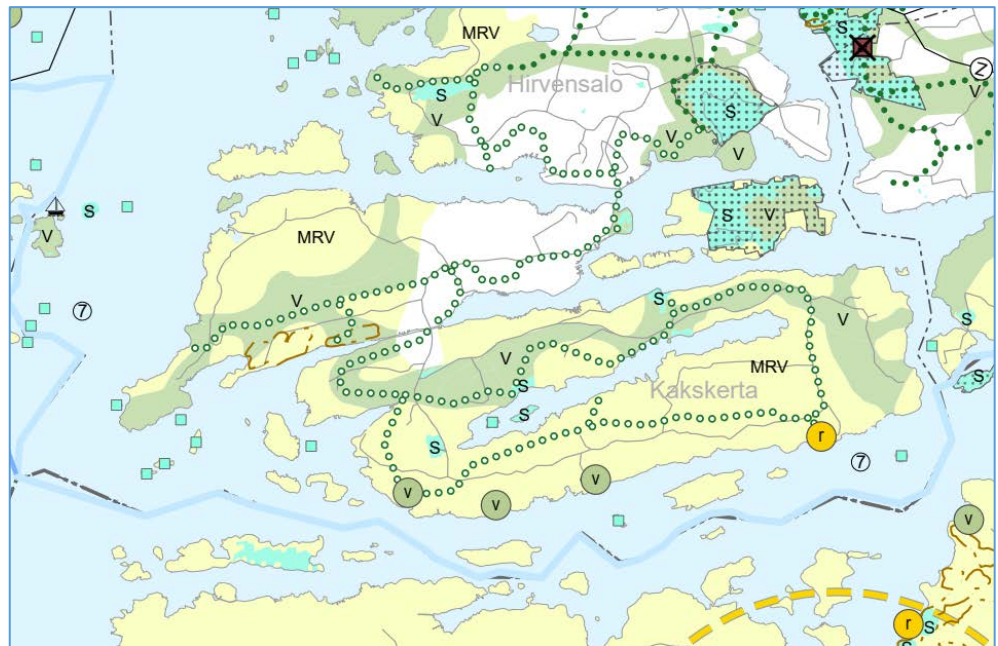
LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN

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.



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



Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Yleiskaava

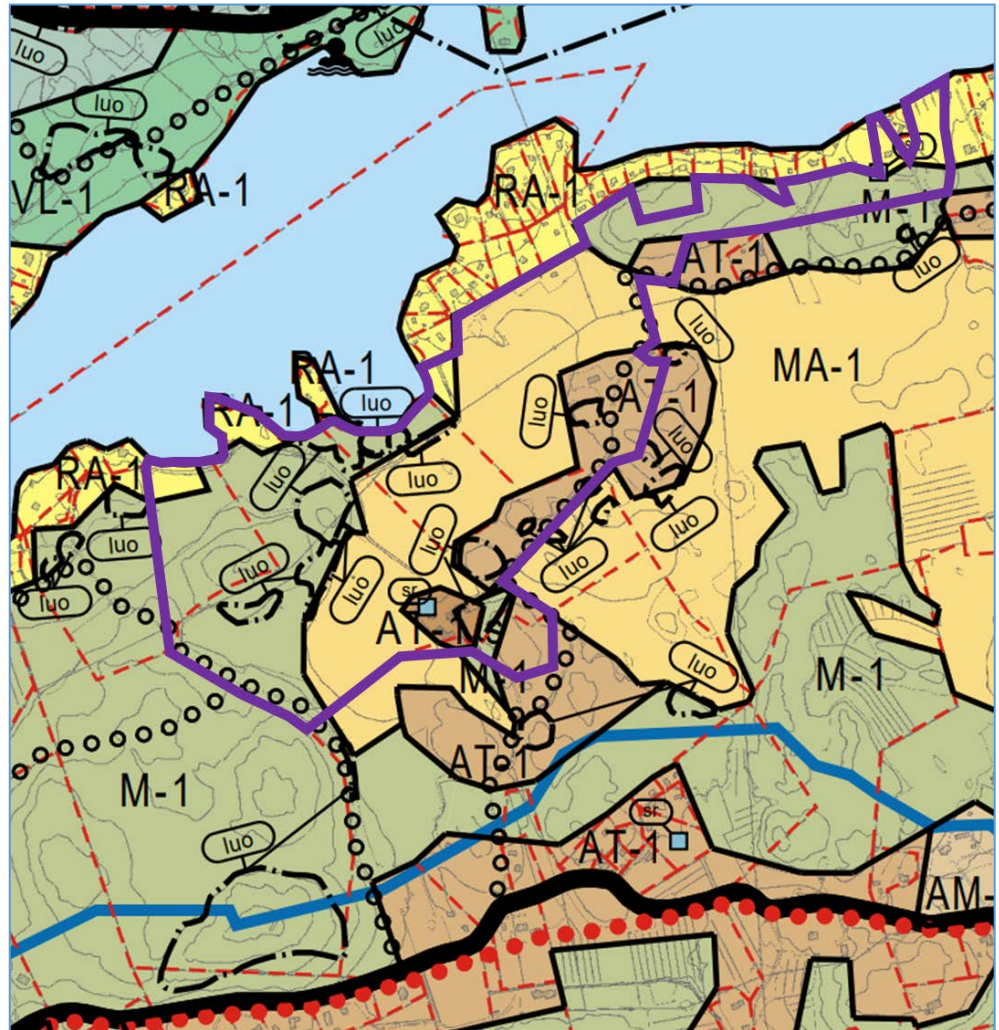
Satava-Kaksikerran alueella on voimassa valtuuston 4.11.1985 hyväksymä osayleiskaava, joka vastaa nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain oikeusvaikutuksetonta yleiskaavaa.

Suunnittelualueella ei ole lainvoimaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Turun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen 4.3.2013 § 111 *Satava-Kaksikerran osayleiskaavan* laatimisesta. Kaupunginhallitus

hyväksyi muutetun kaavaehdotuksen 2.12.2019 § 475 ja asetti sen nähtäville 13.1.–11.2.2020. Nähtävillä ollut kaavaehdotus 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 osayleiskaava ei kohtele kaava-alueen maanomistajia yhdenvertaisesti.



Satava-Kaksikerran osayleiskaava (ei lainvoimainen), suunnittelualan 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.

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 suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamispäätöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Hakemuksen liitteeksi tulee esittää lähiympäristön alueellinen suunnitelma, jossa huomioidaan muun muassa vesihuolto, ajotiet, pyöräily- ja ulkoilureitit, virkistystarpeet, luonnon monimuotoisuusarvot ja ekologiset käytävät, kuten hirvieläinten kulkureitit, sekä maiseman ja rakennetun ympäristön arvot. Hakemus voi koskea useampaa kuin yhtä rakennuspaikkaa muualla kuin rantavyöhykkeellä.

Osayleiskaavalla osoitettujen uusien asuinrakentamiskohteiden enimmäismäärä perustuu tilan koko maapinta-alaan. Jos tilaan kuuluu AT-1-kyläaluetta, rakennuspaikat tulee sijoittaa ensisijaisesti sille.

Rakentamisen tulee perustua 6.11.2017 voimassa olleeseen tilajaoitukseen. Rakennuspaikkojen muodostaminen kyläalueelle voidaan sallia seuraavasti:

- yksi rakennuspaikka vähintään 0,2 hehtaarin - alle 1 hehtaarin suuruisille tiloille
- kaksi rakennuspaikkaa vähintään 1 hehtaarin - alle 5 hehtaarin suuruisille tiloille
- kolme rakennuspaikkaa vähintään 5 hehtaarin - alle 10 hehtaarin suuruisille tiloille
- neljä rakennuspaikkaa vähintään 10 hehtaarin - alle 15 hehtaarin suuruisille tiloille
- viisi rakennuspaikkaa vähintään 15 hehtaarin - alle 20 hehtaarin suuruisille tiloille
- kuusi rakennuspaikkaa vähintään 20 hehtaarin suuruisille tiloille.

Rakennetun rakennuspaikan pinta-ala tulee jättää vähintään 1500 m². Uuden rakennuspaikan pinta-ala 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 talusrakennuksia enintään 150 k-m².

Rantavyöhykkeellä sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala määräytyy seuraavasti:

- alle 2000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 100 k-m²
- vähintään 2000 m²:n - alle 5000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 150 k-m²
- vähintään 5000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 250 k-m².

Rantavyöhykkeellä sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi saunarakennuksen enintään 25 k-m², vierasmajan enintään 20 k-m² ja muita talousrakennuksia enintään 50 k-m².

Rantavyöhykkeestä määrätään yleismääräyksissä. Rantavyöhykkeellä uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää kantatilaselvitykseen perustuvaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta.

AT-1/s

Kyläalue, jolla ympäristö säilytetään.

Historiallinen maalaistalo- tai kartanomiljöö, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. 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. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (MRL 128 §).

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 rakennetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala määräytyy seuraavasti:

- alle 2000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 100 k-m²
- vähintään 2000 m²:n - alle 5000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 150 k-m²
- vähintään 5000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 250 k-m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi 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 sijaita 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. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².

M-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alueella on sallittu ainoastaan haja-asutusluonteinen sekä maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakentaminen alueelle edellyttää suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamispäätöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Hakemuksen liitteeksi tulee esittää lähiympäristön alueellinen suunnitelma, jossa huomioidaan muun muassa vesihuolto, ajotiet, pyöräily- ja ulkoilureitit, virkistystarpeet, luonnon monimuotoisuusarvot ja ekologiset käytävät, kuten hirvieläinten kulkureitit, sekä maiseman ja rakennetun ympäristön arvot.

Osayleiskaavalla osoitettujen uusien asuinrakentamiskohteiden enimmäismäärä perustuu tilan koko maapinta-alaan. Jos tila ei sisällä AT-1-kyläaluetta, uudet asuinrakennuspaikat tulee sijoittaa M-1-alueelle.

Rakentamisen tulee perustua 6.11.2017 voimassa olleeseen tilajao-otukseen.

Rakennuspaikkojen muodostaminen M-1-alueelle voidaan sallia seuraavasti:

- yksi rakennuspaikka vähintään 2 hehtaarin - alle 6 hehtaarin suuruisille tiloille
- kaksi rakennuspaikkaa vähintään 6 hehtaarin - alle 10 hehtaarin suuruisille tiloille
- 10 hehtaarin ja sitä suuremmille tiloille lisäksi yksi rakennuspaikka jokaista täyttä kymmentä 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-ala tulee jäädä vähintään 1500 m². Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 400 k-m², sekä lisäksi 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.

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

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, lukuun ottamatta puiden kaatamista osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi osoitetuilla alueilla. 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 liitteen 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).


 o o o o o o

Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

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-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

- Emätilaselvitys ja mitoitustalustuslaskelma
- 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

- Viitasammakkoselvitys (2020), Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy

Emätilaselvitys ja mitoituskalkelma

Emätilaselvitys ja mitoituskalkelma (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 mitoitettava rantayleiskaava. Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa ei ole myöskään esitetty loma-asutuksen mitoitusta määrittävää mitoituskvuotta, mitoituskluja eikä mitoituskvyöhykkeitä.

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

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

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

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 luontotyyppisiä (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.

Kaava-alueen Kaksikerranjärven etelärannalla osalta on laadittu viitasammakkoselvitys keväällä 2020 (FM, biologi Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, liite 13).

Selvitysalueelta löytyi kolme erillistä, vierekkäistä lisääntymispaikkaa. Näistä merkittävin on Kalliolanlahden rannalla oleva pieni runsaskasvinen poukama. Lisäksi kutevia viitasammakkoita havaittiin

kahdessa lähistölle kaivetussa saostusaltaassa. On hyvin mahdollista, että saostusaltaissa nuijapäiden kehitys aikuisiksi sammakkoiksi ei onnistu, sillä niihin pumpattavaan veteen lisätään vesien-suojelun vuoksi polyalumiinikloridia, joka laskee voimakkaasti veden pH:ta. Lisäksi altaat tyhjennetään ajoittain. Poukamaan ei sen sijaan lisätä polyalumiinikloridia.

Edellä mainittujen kolmen erillisen, mutta vierekkäisen, kutupaikan voidaan katsoa muodostavan yhden viitasammakon lisääntymispaikan. Lisääntymispaikan säilymisen kannalta tulisi poukaman antaa säilyä ennallaan, eikä sitä tulisi ainakaan voimakkaasti ruopata. Selvityksen mukaan olennaista on, että poukama säilyy matalana ja runsaskasvisena. Selvityksessä saostusaltaiden käyttöön ei ole otettu kantaa.

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.

Kaavaehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 7.11.2019 Turun kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

Muistiot neuvotteluista ovat liitteenä 4.

Lisäksi kaavatyön aikana on järjestetty muita neuvotteluita Turun kaupungin kaupunkisuunnittelun ja muiden viranomaisten kesken, joista ei ole laadittu erillisiä muistioita.

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, osoitteessa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/turku sekä Turun kaupungin [www-sivuilla](http://www.sivuilla) 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 viisi 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, maisemiarvojen, 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 emättilaselvitys 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.

Mielipide C (7.12.2017)

Suunnittelussa huomioidaan tehtävään emättilaselvitykseen tukeutuen, että alueelle jää riittävästi rakentamisesta vapaata rantaa. Suunnittelussa tulee huomioida maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

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

Pumppaamotoiminnan mahdollisesta lakkauttamisesta ks. Mielipiteeseen B annettu vastine.

Kaksikerranjärven suojeluyhdistys ry:n mielipide (29.12.2017)

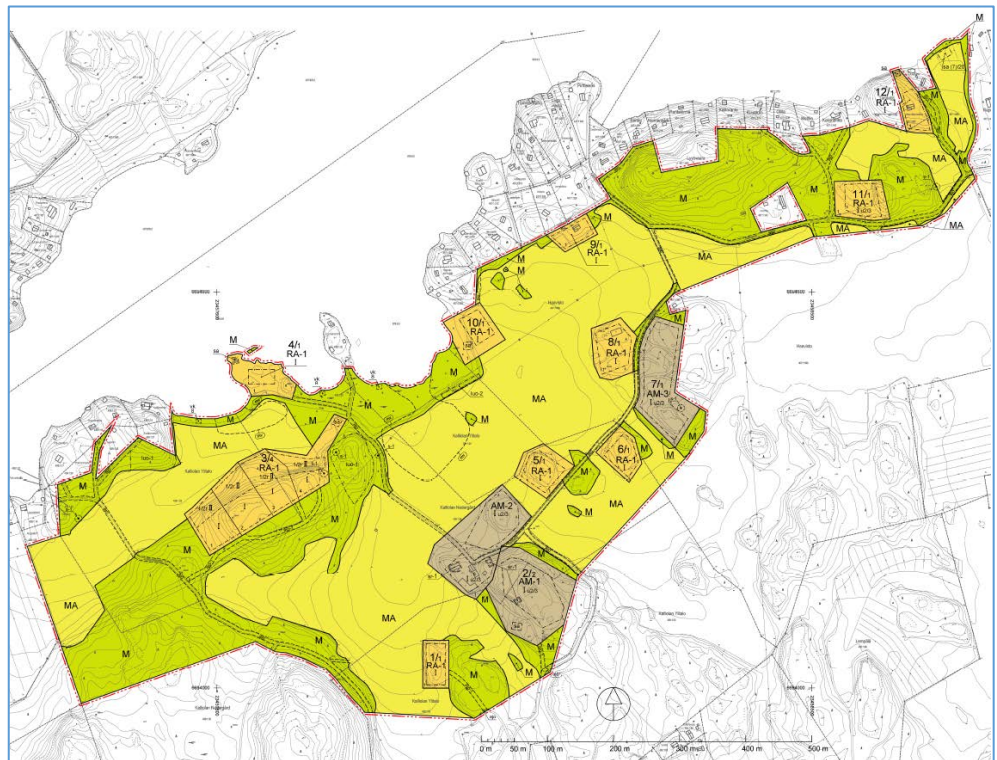
Kaava-alueen vesihuolto tulee järjestää voimassa olevien lakien ja asetusten mukaisesti.

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 (päiväty 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 ollut 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 (päiväty 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.

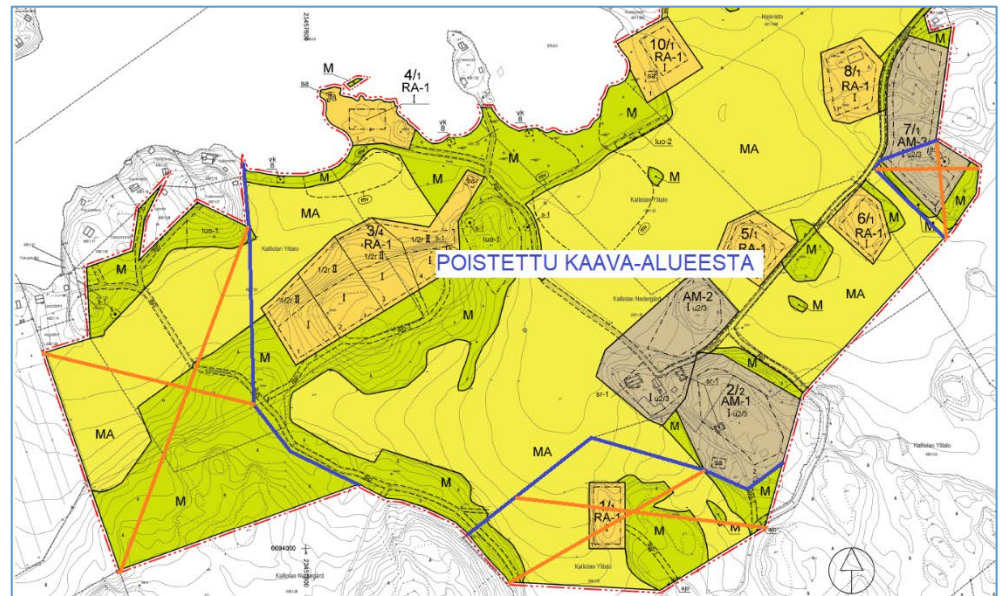
Lisäksi kaavaluonnoksesta saatiin neljä mielipidettä.

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 hehtaarilla. Kaava-alueen ulkopuolelle jätettiin alueen läntinen osa, kortteli 1 ympäristöineen sekä korttelin 7 eteläosa.

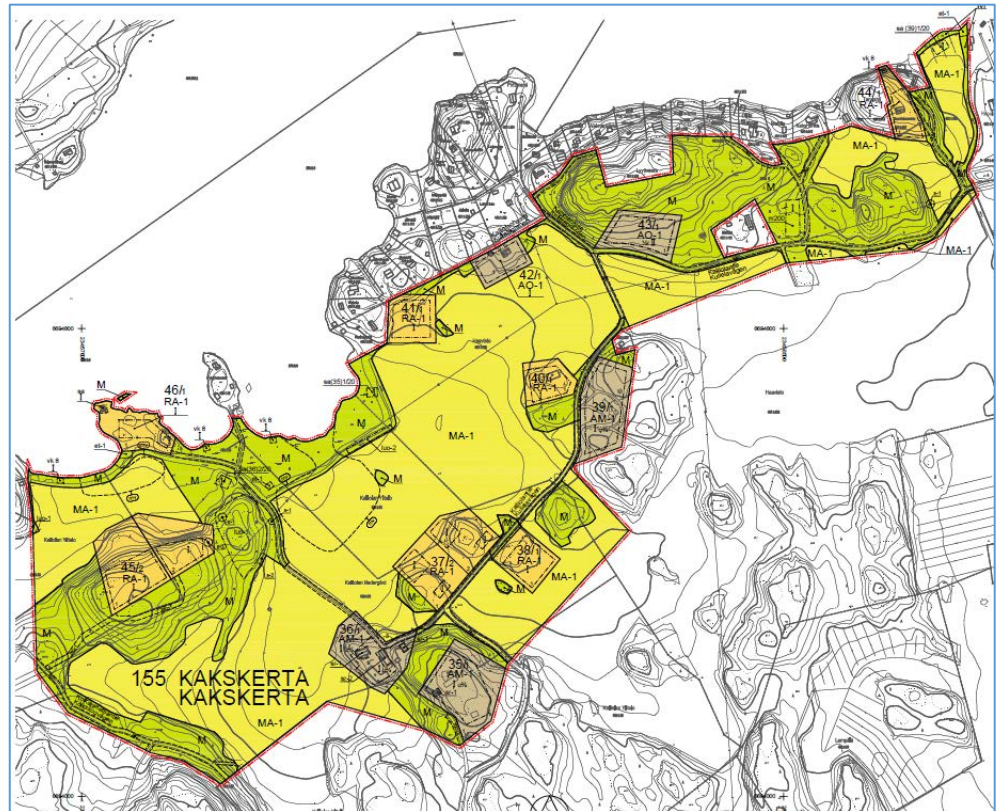


Muut merkittävimmät muutokset kaavaluonnokseen verrattuna ovat:

- 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 10.6. - 9.7.2019.



Kaavaehdotus 27.5.2019

Ehdotuksesta on saatu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen liiton, Turun museokeskuksen, Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen, Turun Vesihuolto Oy:n, Telia Finland Oyj:n, Turku Energian, Kaksikerranjärven suojeluyhdistyksen, Kalliolan yksityistien tiekunnan, Kolkanmetsäntien tiehoitokunnan sekä Turun luonnonsuojeluyhdistyksen lausunnot. Fingrid Oyj lausui, että yhtiöllä ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta, sillä alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja. Lisäksi ehdotuksesta saatiin neljä muistutusta osallisilta.

Lausunnot ja muistutukset ovat selostuksen liitteenä 14 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja muistutuksiin liitteenä 15.

Lausuntojen ja muistutusten sekä viranomaisten kanssa käytyjen keskustelujen perusteella kaavaehdotukseen on tehty seuraavat merkittävimmät muutokset:

- Korttelista 44 (RA-1) on poistettu venekatoksen (vk) rakennusala.
- Korttelia 43 (AO-1) on siirretty vähäisesti länteen päin ja sen itäpuolinen yleiskaavassa (4.6.2019) osoitettu AT-1 -alue on poistettu hyväksyttäväksi esitettävästä ranta-asemakaavasta sen mukaisesti, mitä viranomaisneuvottelussa 7.11.2019 on sovittu.

- Kallionlantien itäpuolella oleva kortteli 38 ja sen lähiympäristö on poistettu kaava-alueesta. Kortteliin kohdistunut rakennusoikeus on siirretty Kalliolankujan varteen kortteli 43 yhteyteen.
- Korttelin 37 kahden rakennuspaikan rakennusoikeus on jaettu kahteen kortteliin (kortteli 37 ja 38) viranomaisneuvottelussa 7.11.2019 todetun mukaisesti. Muutos huomioi alueen luontoarvot (kallioketo), jotka on merkitty kaavakartalle luo-3 -merkinnöillä.
- Kortteleiden 35 ja 36 rajausta on muutettu viranomaisneuvottelussa 7.11.2019 sovitun mukaisesti. Korttelialueihin on lisätty kaavamääräys AM-1/s-1: "Paikallisesti merkittävä pihapiiri, joka tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy."
- Rakennussuojelumerkinnät on yhdistetty muotoon sr-1: "Suojeltava rakennus. Kulttuuri- ja rakennushistoriallinen ja/tai maisemallisin perustein suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien muutos- tai korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia., että sen kulttuurihistoriallinen tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen."
- Inventoinnissa havaittu muinaismuisto on lisätty kaavakartalle (sm) ja kaavamääräyksiin.
- Laadittu viitasammakkoselvitys (2020) on huomioitu Kaksikeranjärven ranta-alueella, kaavassa luo-2 -merkintä.
- Kaava-alue on pienennetty korttelin 43 itäpuolelta Kolkansäntien varrelta.
- Ranta-asemakaavan pohjakartta on vaihdettu kaupungista saatuun uuteen versioon.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat vaikutukseltaan sellaisia, että kaavaehdotus (päivätty 27.5.2021) on tarpeen asettaa ehdotuksena uudelleen nähtäville.

Lisätty 5.4.2022:

Muutettu kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 21.6.2021 - 2.8.2021.

Muutetusta kaavaehdotuksesta on saatu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Turun museokeskuksen, Varsinais-Suomen Pelastuslaitoksen, Turun Vesihuolto Oy:n, Turku Energia Sähköverkot Oy:n,

Kaksikerranjärven suojeluyhdistys ry:n, Kolkanmetsäntien tiehoitokunnan ja Kalliolan yksityistien tiekunnan lausunnot.

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto on päättänyt 13.9.2021 § 50, että liitto ei anna lausuntoa, koska kaavaehdotus ei ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen ja muun suunnittelun kanssa.

Lisäksi ehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta osallisilta.

Lausunnot ja muistutukset ovat selostuksen liitteenä 16 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja muistutuksiin liitteenä 17.

Lausuntojen ja muistutusten sekä Turun kaupungista saatujen muiden kommenttien perusteella kaavaehdotukseen on tehty seuraavat vähäiset muutokset:

- Kaavamääräyksiin s-1 ja s-2 lisätään lajinitimet: valkolehdokki ja linnunhernetikkukoi.
- Luonnonsuojelulain mukainen katajaketo (katajaniitty) on rajattu ja merkitty kaavakartalle merkinnällä s-3 (kaavaehdotuksessa luo-1), kaavamääräys: "Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen katajaketo. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteinen säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu." Alue on rajatta vastaamaan katajakedon todellista ulottuvuutta.
- Eteläinen osa edellä mainitusta luo-1 -alueesta on muutettu luo-3 -alueeksi (maastokäynti 11.3.2022 Antti Mäkelä ja Tanja Ruusuvaara-Koskinen / Turun kaupunki)
- Kaksikerran järven rannassa olevaa viitasammakon elinympäristöksi soveltuvaa aluetta (luo-2) on laajennettu hieman länsiosasta (työneuvottelu 8.3.2022 ja maastokäynti 11.3.2022 Antti Mäkelä ja Tanja Ruusuvaara-Koskinen / Turun kaupunki)
- Venekatoksia koskeva kaavamerkintä vk on muutettu muotoon ka-1 sekä katoksia koskeva kaavamääräys muotoon "Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 8 k-m² suuruisen venekatoksen."
- Kaava-alueen sisäisiä ajoyhteyksiä koskeviin kaavamerkintöihin on tehty muutokset
 - o merkintä ajo on muutettu muotoon ajo-1
 - o merkintä ajo-1 → on muutettu muotoon ajo-2
- Maa- ja metsätalousaluetta koskeva kaavamerkintä on muutettu muotoon M-1 (kaavaehdotuksessa M)

- Muuta kulttuuriperintökohdetta, historiallinen asuinpaikka, koskeva kaavamerkintä on muutettu muotoon s-4 (kaavaehdotuksessa s)

Lisäksi maa- ja metsätalousalueen (M-1) ja maisemallisesti arvokkaan peltoalueen (MA-1) kuviorajauksia on korjattu vähäisesti vastaamaan todellista tilannetta. Muutoksessa MA-1 -alueen pinta-ala on lisääntynyt jonkin verran.

Muutokset ovat vähäisiä, ja Kalliolan ranta-asemakaava Kaksikerrassa (päiväty 5.4.2022) etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Ranta-asemakaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä Turun kaupunkiympäristölautakunta päätti kokouksessaan 3.5.2022 § 181 lisätä yleisiin määräyksiin seuraavan määräyksen: "Alueen kunnallistekniikan (vesi-, jätevesi- ja hulevesihuolto) suunnittelu, rakentaminen, huolto- ja kunnossapito tämän kaavan alueella on maanomistajan vastuulla."

Kalliolan ranta-asemakaava Turun Kaksikerrassa (päiväty 26.4.2022) on hyväksytty Turun kaupunginvaltuustossa 16.5.2022 § 104. / Täydennetty 18.5.2022

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-1) sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA-1). / Muutettu 5.4.2022

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 35,2 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) on noin 3,7 hehtaaria, maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM-1 ja AM-1/s-1) noin 2,0 hehtaaria, erillispientalojen korttelialuetta (AO-1) noin 0,7 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta (M-1) noin 10,7 hehtaaria ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA-1) noin 18,1 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-omarantaisten 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 Turun kaupunginvaltuuston hyväksymässä Satava-Kaksikerta osayleiskaavassa (ei lainvoimainen) osoitettu yhtenäisiä kyläalueita (AT-1 ja AT-1/s), jotka oikeuttavat useamman rakennuspaikan muodostamiseen suunnittelualueelle. Ranta-asemakaavassa rakennuspaikkojen lukumäärä jää alle sen, mitä kaupunginvaltuuston hyväksymä osayleiskaava 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 900 k-m² (2 x 450 k-m²)
- maa- ja metsätalousalueelle (M-1) sekä maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (MA-1) yhteensä 84 k-m² (3 x 20 k-m² + 3 x 8 k-m²)

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 104 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-omaran-
taista lomarakennuspaikkaa (RA-1), kolme ei-omaranantaista maati-
lojen talouskeskusten rakennuspaikkaa (AM-1) ja kaksi ei-omaran-
taista erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO-1). Rakennuspai-
koista 10 on uusia ja neljä kokonaan tai osittain rakennettuja.

Korttelialueet

Kortteli 35, 36 ja 49

AM-1

Maatilojen 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 ekonomibygnader 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 ekonomibygnadernas 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 ekonomibygnader uppföras upp till 150 vy-m².

Kortteli 37, 38, 40, 41, 43, 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 ekonomibygnader i en våning som betjänar områdets användningsändamål. Fritidshusets våningsyta får vara högst 150 vy-mu 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).

M-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.

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

Lisäksi M-1 -alueella on rakennusoikeus kolmelle 8 kerrosneliömetrin suuruiselle venekatokselle (ka-1). / Muokattu /5.4.2022

Yleiset määräykset

Rakentamista ohjataan kaava-alueella seuraavin yleismääräyksin:

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 maatalojen talouskeskusten rakennuspaikkaa sekä yksi uusi erillispientalojen rakennuspaikka. Vakiutuinen 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 tieyhteyksien 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 tarkoitettulla 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 (AM-1/s-1). Talouskeskuksen päärakennus, renkituparakennus ja vanhat kivikellarit on lisäksi osoitettu kaavassa suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-1). Kaavassa on siten huomioitu vanhan talouskeskuksen rakennetun ympäristön arvot, ja kaavamääräyksillä varmistetaan pihapiirin maisemallisen ilmeen säilyminen sekä arvokkaiden rakennusten suojeltavien arvojen säilyminen jatkossakin.

Munaisjäännökseksi inventoinnissa määritelty Haavisto 2 on merkitty kaavakartalle (sm).

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

Virkistys

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

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

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

Kaava-alueelta laaditussa luontoselvityksessä havaitut erityiset luontoarvot on huomioitu kaavassa. Kaava-alueella on kaksi kuivaa lehtoa, jotka on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo-1). Alueita ei saa kaavamääräyksen mukaan muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu. Kaava-alueella kasvaa lisäksi useassa kohdassa luonnonsuojeluasetuksella rauhoitettua valkolehdokkia, jonka esiintymisalue on kaavassa osoitettu merkinnällä s-1 ja kaavamääräyksellä "Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 42 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu rauhoitetun kasvilajin (valkolehdokki) esiintymisalue."

Kalliolan talolta Kaksikerranjärven rantaan vievän tilustien länsipuolella on todennäköinen linnunhernetikkukoin esiintymä. Esiintymisalue on osoitettu kaavakartalla s-2-alueena, jolla kaavamääräyksen mukaan sijaitsee luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella erityisesti suojeltavaksi tarkoitettun eläinlajin (linnunhernetikkukoi) esiintymisalue. Merkintä turvaa eläinlajin säilymisen suunnittelualueella.

Luonnonsuojelulain mukainen katajaketo (katajaniitty) on rajattu ja merkitty kaavakartalle merkinnällä s-3 ja kaavamääräyksellä "Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen katajaketo. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteinen säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu."

Kalliolanlahden eteläpuolella sijaitseva viitasammakoiden elinympäristö on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-2). Kaavamääräyksen mukaan viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella kiellettyä. Aluetta olennaisesti muuttavat toimenpiteet edellyttävät tarkemman suunnitelman ja selvityksen vaikutuksista viitasammakkoon.

Metsäsaarekkeiden kallioiden pienet kedot ovat luontoselvityksen perusteella arvokkaita elinympäristöjä, joilla kasvaa uhanalaisuusluokituksen mukaan vaarantunutta keltamataraa. Luontoselvityksen mukaan on suositeltavaa, että osa metsäsaarekkeista säästetään. Kaavaratkaisussa ketoalueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle (luo-3 -alueet).

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

Kaavalla mahdollistetaan Kalliolan pumppaamon poistaminen, jos näin erikseen päätetään. Ranta-asemakaavassa on varauduttu pumppaamon poistamisesta aiheutuvaan vesialueen muodostumiseen/laajenemiseen osoittamalla maa- ja metsätalousalueelle kaksi ohjeellista vesialueeksi muutettavaa osa-alueita. Nämä alueelle mahdollisen pumppaamon poistamisen myötä muodostuvat

kosteikot lisäävät 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

Ranta-asemakaava-alueen toteutuksessa tulee huomioida pelastusajoneuvojen esteetön pääsy rakennuspaikoille.

Ranta-asemakaavan alueella tulee sallia sekä nykyisen sähköverkon komponenttien (pääosin ilmajohtoverkkoa pylväsmuuntamoi-
neen) ylläpitäminen että tarvittavien uusien sähköjohtojen ja muuntamoiden sijoittaminen alueen sähköjakelun toteuttamiseksi. Nykyverkon ylläpitämisessä ja uuden verkon rakentamisessa tulee huomioida luontoarvot (luo- ja s-alueet). Alati tiukentuvat vaatimukset sähköjakelun toimintavarmuudelle edellyttävät, että sähköverkostoa uusitaan suurelta osin maan alle. Uusi verkko tulee pyrkiä sijoittamaan ajoyhteyksien ja olemassa olevien johtokatu-
jen reittejä hyödyntäen, kuitenkin niin, ettei siitä aiheudu verkonhaltijalle kohtuuttomia rakentamiskustannuksia. / Lisätty 5.4.2022

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

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Turun kau-
punki.

Turussa ~~27.5.2019~~ ~~27.5.2021~~ ~~5.4.2022~~ 26.4.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.