

## MUISTIO

## KALLIOLAN RANTA-ASEMAKAAVA TURUN KAKSKERRASSA

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

<b>Aika</b>	7.12.2017, klo 13.00–14.30	
<b>Paikka</b>	Kokoustila Engel, Kaupunkisuunnittelu, Turun kaupunki, Puolalankatu 5	
<b>Läsnä</b>	Paula Keskikastari	Turun kaupunki (pj.)
	Sissi Qvickström	Turun kaupunki
	Satu Lehto	Turun kaupunki
	Kimmo Savonen	Turun kaupunki
	Olavi Ahola	Turun kaupunki
	Liisa Vainio	Turun kaupunki
	Risto Rauhala	Varsinais-Suomen ELY-keskus
	Sanna Kupila	Turun museokeskus
	Antti Palmunen	maanomistaja
	Pasi Lappalainen	Nosto Consulting Oy
	Tanja Konstari	Nosto Consulting Oy (siht.)

## 1. Järjestäytyminen

Paula Keskikastari avasi tilaisuuden. Läsnäolijat esittäytyivät.

Päätettiin, että Keskikastari toimii puheenjohtajana ja konsultti laatii muistion neuvottelusta.

## 2. Työjärjestyksen hyväksyminen

Hyväksyttiin asialista neuvottelun työjärjestykseksi siten muutettuna, että alkuun käydään keskustelu kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

## 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistujille on toimitettu ennen kokousta tutustuttavaksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 31.10.2017) sekä alueelta laadittu luontoselvitys (päivätty 29.8.2017).

Kaavatyön vireilletulosta kuuluttamisesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on tiedotettu kaavatyön osallisille kirjeitse. Viireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on kuulutettu Turun Sanomissa

10.11.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty Turun kaupungin kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 21.11.2017 § 345.

Keskikastari toi esille, että kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan päätöksen mukaisesti kaavatyön vireilletulo- ja muut kuulutukset tulee julkaista Turun Sanomien lisäksi myös Åbo Underrättelserissä. Lisäksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan päätöksen mukaan ranta-asemakaava voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn vasta sen jälkeen, kun kaupunginhallitus on hyväksynyt Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotuksen ja se on ollut julkisesti nähtävillä.

Kaavahanke on kaupungin internetsivuilla kaavahaussa nimellä "Kaksikerran Kalliola".

Käydyn keskustelun yhteydessä kirjattiin muistiin seuraavia asioita:

Pasi Lappalainen esitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaavatyön aikana laaditaan emätilaselvitys ja mitoituslaskelma. Kaavaluonnoksen laadinta menee vuoden 2018 puolelle OAS:ssa esitetystä arvioidusta aikataulusta poiketen.

Maanomistaja esitteli kaavahankkeen tavoitteita. Maanomistajan tavoitteena on kaavoittaa alueelle noin 10 (alle 20) loma-asuntojen rakennuspaikkaa (kunkin rakennusoikeus alle 150 k-m<sup>2</sup>). Rakennuspaikat sijoittuisivat ranta-alueelle/-vyöhykkeelle, mutta ne eivät rajoittuisi rantaan eikä niillä olisi erillistä yhteisranta. Lisäksi kaavassa on tavoitteena osoittaa yksi tilan rantasauna kaava-alueen koillisosaan. Ranta-asemakaavan tarkoituksena on myös mahdollistaa Kalliolan pumppaamon poistaminen.

Keskusteltiin kaavan mitoituksesta. Kaava-alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton yleiskaava, ja alueella on laadinnassa Satava-Kaksikerran osayleiskaava. Laadinnassa oleva osayleiskaava ei ole ranta-alueita mitoittava rantayleiskaava. Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa ei ole myöskään esitetty loma-asutuksen mitoitusta määrittävää mitoitusvuotta, mitoituslukuja eikä mitoitusvyöhykkeitä. Lappalainen toi esille, että muissa Varsinais-Suomen kunnissa emätilojen rakennusoikeus määritellään pääasiassa Varsinais-Suomen maakuntakaavaan perustuvan poikkileikkausajankohdan 19.9.1969 mukaan joitain poikkeuksia lukuun ottamatta. Sissi Qvickströmin mukaan kaupungin poikkeamispäätöksissä on käytetty vuotta 1959.

Lappalainen totesi, että alueella keskimääräinen toteutunut loma-asutuksen määrä on 12 lay/km, ja joillain osa-alueilla toteutunut loma-asutuksen määrä on 30 lay/km.

Risto Rauhalan mukaan kaavatyössä tarvitaan yleiskaavataso mitoituksen arviointia pohjana. Todettiin, että alueella laadinnassa oleva osayleiskaava ei ole kuitenkaan ranta-alueita mitoittava yleiskaava. Rauhalan mukaan kaavatyössä tulee huomioida laadinnassa oleva yleiskaava muilta osin (mm. virkistysalueet/-reitit).

Olavi Ahola toi esiin edellistä osayleiskaavaa varten laaditun emätilatar- kastelun, jossa käytettiin seutukaavan mitoitukseen perustuvaa mitoitus-

lukua 7 lay/km. Tätä mitoituslukua käyttämällä kaava-alueelle olisi mahdollista osoittaa noin kolme omarantaista tonttia. Koska kaavatyössä osoitetaan ei-omarantaisia tontteja, kerroin voi olla 2 tai 3, ja rakennuspaikkojen määrä voisi olla tämän perusteella 6–10.

Keskusteltiin laadinnassa olevan osayleiskaavan ohjausvaikutuksesta. Lappalainen totesi, että lautakunnan päätös siitä, että ranta-asemakaava voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn vasta sen jälkeen, kun kaupunginhallitus on hyväksynyt Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotuksen ja se on ollut julkisesti nähtävillä, on lainvastainen. Tämä johtuu siitä, että kaava-alueella ei ole laadinnassa ranta-alueita mitoitettavaa rantayleiskaavaa. Aholan mukaan maanomistajan kaava (ranta-asemakaava) otetaan huomioon osayleiskaavassa ehdotusvaiheessa mielipiteenä. Ranta-asemakaava ei ole ristiriidassa osayleiskaavan tavoitteiden kanssa, vaikka ranta-asemakaavassa osoitetaankin loma-asutusta vakituisen asutuksen sijaan.

Keskusteltiin ranta-asemakaavan tarkoituksenmukaisuudesta alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Sissi Qvickströmin mukaan ranta-asemakaava ei ole oikea väline alueen maankäytön suunnitteluun. Rauhala totesi, että ranta-asemakaavoissa tulee osoittaa pääasiassa loma-asutusta ja kaavoitettavan alueen tulisi sijaita ranta-alueella. Kaavatyössä suunnitellaan loma-asutusta, ja suurin osa maanomistajan alustavasti suunnittelemissa rakennuspaikoista sijoittuu ranta-alueelle.

Keskusteltiin arkeologisen selvityksen tarpeellisuudesta. Museokeskuksen tietojen mukaan alueelta on tehty arkeologisia selvityksiä viimeksi vuonna 1979, ja museokeskuksen mukaan alueelta on tarpeen laatia arkeologinen selvitys. Kalliolan pihapiiri tulisi lisäksi osoittaa kaavassa säilytettäväksi ja rakennukset mahdollisesti suojeltavaksi. Sovittiin, että alueelta laaditaan arkeologinen selvitys. Museokeskuksen mukaan selvitys tulee laatia koko kaava-alueelta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan korjataan osallisten luetteloon Turun museokeskuksen kirjoitusasu oikeaksi.

Kaupunkisuunnittelu esitti näkemyksensä, että kaavan laadinnassa tulisi edetä (laadukas) maankäyttö edellä eikä kiinnittää liikaa huomiota pelkästään mitoituksen laskemiseen.

Keskusteltiin alueen luontoarvoista. Kaupungin ympäristönsuojelu ei ole vielä ehtinyt tutustua alueelta laadittuun luontoselvitykseen. Ympäristönsuojelusta todettiin tässä vaiheessa, että yleiskaavaluonnoksessa todetut kohteet (kuten viitasammakko) on huomioitava kaavatyössä, ja kaavan vaikutukset Kaksikerranjärven veden laatuun on arvioitava. Lisäksi todettiin, että pumppaamon lopettamisesta voi aiheutua mahdollisesti myös hyötyä (kosteikko). Ympäristönsuojelu tutustuu alueelta laadittuun luontoselvitykseen.

#### **4. Suunnittelutyön vaikutuksiltaan valtakunnalliset tai merkittävät maakunnalliset asiat**

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavatyön valtakunnallisia vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka koskevat mm. Saaristomeren erityispiirteiden säilymistä, loma-asutuksen suunnittelua ja rantojen käyttöä.

#### **5. Mahdolliset muut asiat**

Todettiin, että kaavatyöstä olisi tarpeen järjestää uusi neuvottelu emätilatarkastelun ja mitoituslaskelman, alueen luontoarvojen sekä selvitysten pohjalta laadittavan alustavan luonnoksen pohjalta.

Sovittiin, että järjestetään seuraava neuvottelu to 18.1.2018 klo 10.00 (Kokoustila Engel, Kaupunkisuunnittelu, Turun kaupunki, Puolalankatu 5). Neuvottelussa käydään läpi emätilatarkastelua ja mitoituslaskelmaa, alueen luontoarvoja sekä alustavaa kaavaluonnosta. Aineistot toimitetaan tutustuttavaksi viimeistään viikkoa ennen neuvottelua eli to 11.1.2018.

#### **6. Neuvottelun päättäminen**

Neuvottelu päätettiin klo 14.30.

**Tanja Konstari**

JAKELU

läsnäolijat  
Lasse Nurmi, Varsinais-Suomen liitto

MUISTIO

23.1.2018, korjattu 25.1.2018

**KALLIOLAN RANTA-ASEMAKAAVA TURUN KAKSKERRASSA**

Työneuvottelu

<b>Aika</b>	18.1.2018, klo 10.00–11.45	
<b>Paikka</b>	Kokoustila Bryggman, Turun kaupunki, Puolalankatu 5	
<b>Läsnä</b>	Paula Keskikastari	Turun kaupunki (pj.)
	Sissi Qvickström	Turun kaupunki
	Olavi Ahola	Turun kaupunki
	Liisa Vainio	Turun kaupunki
	Risto Rauhala	Varsinais-Suomen ELY-keskus
	Riikka Mustonen	Varsinais-Suomen maakuntamuseo/Turun museokeskus
	Sanna Kupila	Varsinais-Suomen maakuntamuseo/Turun museokeskus
	Antti Palmunen	maanomistaja
	Pasi Lappalainen	Nosto Consulting Oy
	Tanja Konstari	Nosto Consulting Oy (siht.)

**1. Järjestäytyminen**

Paula Keskikastari avasi tilaisuuden.

**2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu muutama kirjallinen mielipide, ja muutama henkilö on käynyt keskustelemassa kaavahankkeesta kaupungin asiakaspalvelussa sekä kaavan laatijan tiloissa.

Palautteet koskivat pääasiassa pumppaamon lopettamisesta aiheutuvien vaikutusten selvittämistarvetta, huolta kaavan vaikutuksista Kaksikerranjärven kuormitukseen ja tilaan sekä tiedusteluja kaavan tarkemmista tavoitteista ja rakentamisen sijoittumisesta.

**3. Alustavan kaavaluonnoksen esittely**

Osallistujille on toimitettu ennen neuvottelua tutustuttavaksi alustava kaavaluonnos (11.1.2018) sekä emätilatarkastelu ja mitoituselaskelma (11.1.2018).

Pasi Lappalainen esitteli alustavan kaavaluonnoksen. Kaavassa on mukana tilojen Kalliolan Ylitalo 1:33, Kalliolan Nedergård 1:26 ja Haavisto 1:568 alueita, ja kaavaluonnokseen on lisäksi otettu mukaan samassa omistuksessa oleva Haavistonrannan tila 1:567, joka on rakennettu lomarakennuspaikka.

Rakennusoikeutta laskettaessa on käytetty mitoituslukuna 10 lay/km, joka on vähemmän kuin lähialueella keskimäärin toteutunut loma-asutuksen määrä. Rakennuspaikkojen viemä rakennusoikeuden määrä on laskettu siten, että yksi omarantainen rakennuspaikka vastaa kolmea ei-omarantaista rakennuspaikkaa. Kaavaratkaisussa on osoitettu loma-asuntojen rakennuspaikoille vähemmän rakennusoikeutta (yht. 180 k-m<sup>2</sup>) kuin rakennusjärjestyksessä on osoitettu rantaan rajoittuvilla rakennuspaikoille (loma-asunto enintään 200 k-m<sup>2</sup> + talousrakennuksia enintään 150 k-m<sup>2</sup>). Ranta-asemakaavassa on varauduttu pumppaamon poistamisesta aiheutuvaan vesialueen laajenemiseen osoittamalla maa- ja metsätalousalueelle ohjeellista vesialueeksi muutettavaa aluetta. Kaavatyön yhteydessä tullaan arvioimaan vesialueen muodostumisesta aiheutuvat vaikutukset.

Käydyn keskustelun yhteydessä kirjattiin muistiin seuraavia asioita:

- Keskusteltiin emätilatarkastelusta, mitoitusrantaviivan laskemisesta ja mitoituksesta.

Kaavassa on mukana neljä rakennettua rakennuspaikkaa, ja Kalliolan Ylitalon emätilalaskelmassa on lisäksi huomioitu emätilaan kuuluva Joutsensaari 1:32, joka on rakennettu lomarakennuspaikka.

Sissi Qvickströmin mukaan Haavistonrannan tilaa ei voi ottaa mukaan kaavaan, sillä tilalla ei ole riittävästi rantaviivaa. Lappalainen totesi, että Haavistonrantaa ei ole välttämätöntä ottaa mukaan kaavaan, mutta se on samassa omistuksessa kuin muut tilat ja sen voisi siten osoittaa kaavassa.

Todettiin, että kaavaselostukseen tehdään karttaesitys mitoitusrantaviivan laskemistavasta normaalin käytännön mukaisesti. Emätilatarkasteluista voisi lisäksi tehdä selkeän yhteenvedon.

Risto Rauhala totesi, että emätilaselvityksessä määritelty Haaviston emätila tulee perustella tarkemmin kaavatyön aikana.

Olavi Aholan mukaan Satava-Kaksikerran osayleiskaavassa kyläalueiden mitoitus on tarkoitus määritellä pinta-alan perusteella. Kaava-alueeseen kuuluu kolme isoa tilaa, ja osayleiskaavan mukaisen mitoituksen mukaan kaava-alueelle olisi mahdollista osoittaa kolme rakennusoikeutta tilaa kohden eli yhteensä noin yhdeksän pysyvään asumiseen tarkoitettua rakennuspaikkaa.

Keskusteltiin mitoitustarkastelussa käytetystä mitoitusluvusta (10 lay/km). Lappalainen totesi mitoitusluvun olevan hyväksyttävissä yhdenvertaisuusperiaatteen perusteella, sillä lähialueilla toteutunut mitoitus on suurempi. Ahola totesi, että seutukaavassa korkein mitoitusvyöhyke oli 7–10 lay/km, ja tällä alueella on yleisesti ylitetty 10 lay/km.

Rauhalaan mukaan käytetty mitoitusluku tulee perustella. Rauhala totesi, että alueen hyvät tieyhteydet on yksi peruste mitoituslaskelmassa käytetylle mitoitusluvulle.

Rauhala totesi ei-omarantaisten rakennuspaikkojen laskemisessa käytetyn kertoimen (3) olevan korkeampi kuin yleensä vastaavissa tapauksissa. Lappalaisen mukaan kerrointa perustellaan rakennuspaikkojen rakennusoikeudella, joka on vähäisempi kuin rakennusjärjestyksessä on osoitettu rantaan rajoittuville rakennuspaikoille.

Mitoituslaskelmassa ei ole nyt huomioitu korttelin 7 käyttöön tarkoitettua rantasaunaa. Todettiin, että sauna tulisi lisätä laskelmaan. Tilan saunaa ei ole kuitenkaan tarvetta huomioida kokonaisen loma-asuntoyksikön arvoisena, koska rantasauna on tarkoitettu maatalon talouskeskuksen käyttöön.

- Keskusteltiin ei-omarantaisista rakennuspaikoista. Rauhala huomautti korttelin 3 sijaitsevan osittain alle 100 metrin päässä rantaviivasta. Rauhala toi esiin, että Varsinais-Suomen liiton käyttämä kriteeri on, että ei-omarantaisiksi määriteltävät rakennuspaikat sijaitsevat vähintään 100 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Ahola totesi, että korttelin 3 rakennuspaikoilla ei ole rannankäyttömahdollisuutta, joten niitä ei voi pitää omarantaisina.

Rauhala totesi, että kaukana rantaviivasta sijaitsevia rakennuspaikkoja ei välttämättä ole tarvetta huomioida mitoituksessa tai osoittaa ranta-asemakaavassa. Ahola esitti, että kauimpana taustamaastossa sijaitsevat rakennuspaikat voisi myös esittää (mitoituslaskelman yhteydessä) erillisessä taulukossa, eikä niiden välttämättä tarvitse olla mukana mitoituksessa.

- Keskusteltiin korttelin 3 rakentamisesta aiheutuvista maisemallisista vaikutuksista. Keskikastari totesi rakentamisesta aiheutuvan merkittäviä maisemallisia vaikutuksia, vaikka kerrosluvuksi onkin esitetty 1/2 r II. Rakentamisesta olisi hyvä tehdä kuvasovitus, jossa rakennukset sijoitetaan rakennuspaikan korkeimmalle paikalle.
- Keskusteltiin maatalojen talouskeskusten korttelialueista. Sanna Kupila totesi, että AM-korttelialueilla rakennusoikeutta on määritelty epäsuhtaisesti (asuinrakennukselle 300 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksille 200 k-m<sup>2</sup>) ja näitä tulisi vielä pohtia tarkemmin. Muutoinkin AM-alueet vaativat tarkempaa suunnittelua ja ohjausta kaavassa.

Maanomistaja esitteli korttelin 2 toisen AM-rakennuspaikan (nro 2) olevan vanha rakennuspaikka. Todettiin, että vanha rakennuspaikka soveltuu hyvin rakentamiseen.

- Rauhala huomautti, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä tavoitteesta poiketen alustavassa kaavaluonnoksessa on osoitettu yksi uusi omarantainen lomarakennuspaikka. Lappalainen totesi, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma on täydentyvä asiakirja, ja alkuperäistä tavoitetta on päivitetty tältä osin.

- Olavi Ahola esitteli laadinnassa olevassa osayleiskaavassa suunniteltujen rakentamiseen osoitettujen alueiden sijaintia suhteessa alustavan kaavaluonnoksen rakennuspaikkojen sijoittumiseen. Kaavaluonnoksessa esitetyt rakennuspaikat sijoittuvat (kuten osayleiskaavassa) metsäsaarekkeisiin, ja maisemallisesti arvokkaat peltoalueet jäävät rakentamattomiksi.
- Keskusteltiin alueen luontoarvoista. Liisa Vainion mukaan kaava-alueelta laadittu luontoselvitys ei ole riittävä siltä osin, että selvityksessä ei ole tarkastettu hyönteislajistoa. Kaava-alueelta löytyi luontoselvityksessä edustavaa ketolajistoa, ja usealta kasvupaikalta löytyi kahden uhanalaisen perhoslajin (linnunhernetikkukoin ja nätkelmäryhäkoin) ainutta ravintokasvia (syyälinnunherne). Kaksikerrassa tiedetään lisäksi olevan usean uhanalaisen hyönteislajin esiintymiä, joten kaava-alueen hyönteislajisto tulee selvittää.

Sovittiin, että kaava-alueen hyönteislajisto (perhokset ja heinäsiirakat) selvitetään kaavatyön aikana ennen kaavaehdotuksen laadintaa.

Vainion mukaan luontoselvityksen perusteella jää epäselväksi, voisiko kaava-alueella olla viitasammakoita muuallakin kuin selvityksessä osoitetulla alueella, sillä viitasammakot on kartoitettu luontoselvityksessä vain kerran. Toisaalta pumppaamon lopettamisen myötä muodostuva kosteikko voi olla viitasammakoiden mahdollisen elinympäristön laajenemisen myötä hyvä asia, mikäli vedenlaatuun kiinnitetään huomiota.

Vainio totesi, että Kaksikerranjärven tila on nykyisin tyydyttävä, ja kaavan toteutumisesta aiheutuvan rakentamisen yhteydessä tulee ottaa mahdolliset valumat huomioon.

- Keskusteltiin kulttuuriympäristön huomioimisesta kaavassa. Kupilan mukaan Kalliolan vanha tilakeskus on kokonaisuus, jossa päärakennuksen lisäksi tulisi osoittaa myös muita rakennuksia suojeltaviksi. Sovittiin, että tilan nykyinen rakennettu ympäristö merkitään säilytettäväksi /s-merkinnällä, mutta rakentamattomaan rakennusalaan ei ole tarvetta lisätä samaa merkintää. Suojeltavaksi (sr) olisi hyvä osoittaa päärakennuksen lisäksi vanhat kivikellarit.
- Keskikastari ehdotti korttelien 5 ja 6 rakennuspaikkojen (ja rakennusalojen) laajentamista jonkin verran kallioketoja laajemmalle alueelle.
- Qvickström totesi, että Kaksikerranjärven suositeltu alin rakentamiskorkeus on +8,35 m. Todettiin, että tämä olisi hyvä lisätä kaavamääräyksiin.
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty maisematyölupaa koskeva määräys 1.5.2017 muuttuneen lainsäädännön mukaisesti.

#### 4. Mahdolliset muut asiat

Koko kaava-alueelta tullaan laatimaan arkeologinen inventointi. Inventointi on alkamassa lähiaikoina. Inventoinnin laatii Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy.



Kaavan laatija huolehtii valmisteluaineiston nähtävilläolosta kuuluttamisesta. Luonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelserissä todennäköisesti helmikuun aikana. Turun kaupungille ja viranomaisille varataan mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana.

## 5. Neuvottelun päättäminen

Neuvottelu päätettiin klo 11.45.

### **Tanja Konstari**

#### JAKELU

läsnäolijat  
Kimmo Savonen, Turun kaupunki  
Satu Lehto, Turun kaupunki  
Lasse Nurmi, Varsinais-Suomen liitto