



Kaupunkiympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

LAUSUNNON LIITE: Rantaviivan mitoittamista ja luontoselvitystä tarkentava liite

KAKSKERRAN KALLIOLAN RANTA-ASEMAKAAVAN LUONNOS
RANTA-ASEMAKAAVATUNNUS 33/2017
DIAARIONUMERO 11709-2017
Sissi Qvickström 25.4.2018

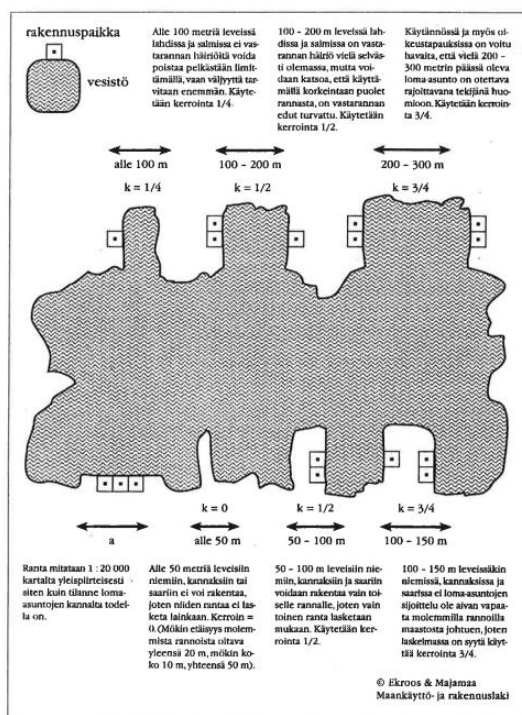
Kakskerran Kalliolan ranta-asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa alueelle uutta loma-asumista sekä maatilojen talouskeskusten rakennuspaikkoja. Rakennuspaikat on tarkoitettu suunnitella luonnonympäristöön, perinnetähtäiseen ja maastoon sopiviksi.

Mitoitus

Ranta-asemakaavan loma-asutuksen mitoittamista ei voida johtaa osayleiskaavasta, joten tässä tarkastellaan ranta-asemakaavaluonnoksen mitoittamisen perusteita. Mitoitus on laadittu kantatila/emätiselvityksen perusteella, ajankohtana 1.7.1959, jolloin rakennuslaki on tullut voimaan.

Ranta-asemakaava koskee tiloja Kalliolan Nedergård 1:26 (osa), Kalliolan Ylitähti 1:33 (osa), Haavistonranta 1:567 ja Haavisto 1:568 (osa).

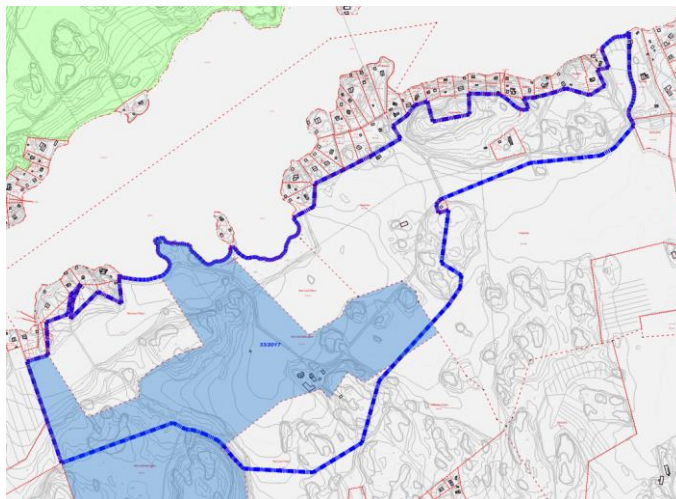
Rantaviivan pituuteen perustuva mitoitus ja mittaus tapa on Varsinais-Suomessa yleisesti käytetty. Tämä poikkeaa kuitenkin oikeuskäytännössä käytössä olevasta Etelä-Savon seutukaavaliiton (1981) mallista. Siinä alle 50 m leveisiin niemiin, kannaksiin ja saariin ei voi rakentaa, joten niiden rantaa ei lasketa lainkaan. Kerroin = 0.



Kuva 2. Muunnettu rantaviiva.
Rantaviivan pituuskien laskeminen loma-asuntojen lukumäärää koskevissa mitoituslaskelmissa.

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

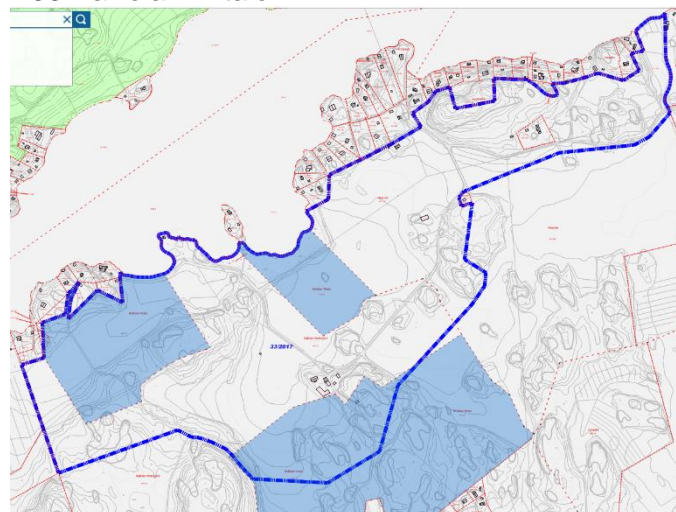
Laaditun emätilatarkastelun perusteella Kalliolan Nedergård 853-439-1-26 (rek. 19.1.1959) on ns. emätila. Kiinteistöllä on rakennusoikeutta mitoitusrantaiviivan perusteella noin 1,6 loma-asunto-yksikköä (lay).



1:26 Kalliolan Nedergård

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 mitoitusrantaiviivan perusteella yhteensä noin 4,1 lay.

1:33 Kalliolan Ylitalo



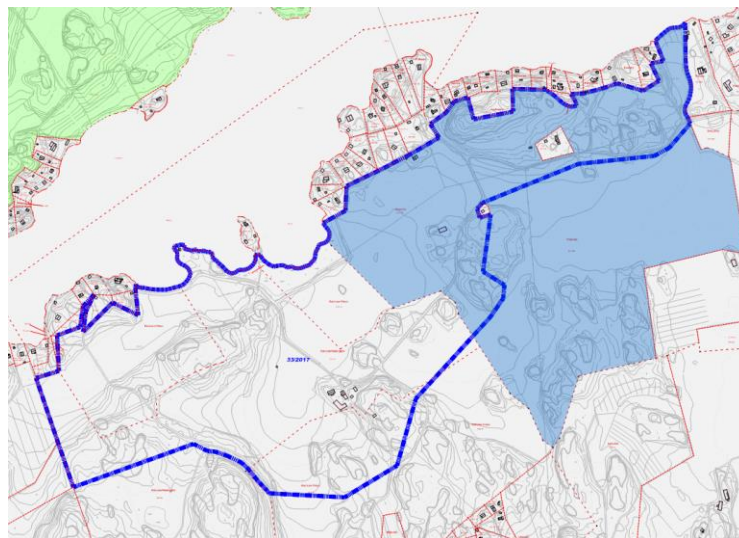
Kalliolan Ylitalon mitoitukseen on sisällytetty Joutsensaari 1:32, se on alle 50 m leveä niemi, joten sen rantaa ei voida laskea lainkaan. Kerroin = 0. Lisäksi sillä sijaitsee jo kaksi lomarakennusta. Rantaviivan mitattu pituus tulee vielä tarkistaa.

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). Kiinteistöistä Brinkala 853-407-1-296 (rek. 30.11.1959) on myyty 29.4.1959 määräala, josta on muodostettu kiinteistö Haavisto 853-407-1-303. Määräala on rekisteröity tilaksi vasta 24.1.1961, mutta koska kyseinen määräalan kauppa on tehty ennen emätilatarkastelussa

käytettävää tilajakotilannetta eli ennen 1.7.1959, kiinteistö 853-407-1-303 on ns. emätila. Emätilalla on rakennusoikeutta mitoitusrantaviivan perusteella noin 1,6 lay.

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

1:568 Haavisto



Aikaisemmin alueella tapahtuneeseen lomarakentamiseen verrattuna mitoituksessa käytettyä rakentamistehokkuutta 10 loma-asuntoyksikköä/km voidaan pitää kohtuullisena, vaikkakin ELY-keskus pitää sitä suurena. Sen sijaan ei-omarantaisten rakennuspaikkojen kertoimena on käytetty lukua 3, mikä poikkeaa yleisestä linjasta; monesti kertoimena on käytetty 2 tai 1,5 ja silloinkin ovat kyseessä olleet ns. yhteisrantaisten loma-asunnot, kun käsillä olevassa luonnoksessa yhteisranta tai yhteiskäyttöaluetta ei ole määritetty. Kerrointa 3 on käytetty lomakylämäisten ratkaisujen mitoituksessa.

Lisäksi rantaviivamitoitukseen kuulumattomiksi ("rannan vaikutuspiirin ulkopuolelle") on esitetty neljä yksikköä.

Loma-asuntojen korttelialueen RA-1 rakennusoikeuden määrittely on samansuuntainen kuin osayleiskaavatyössä on suunniteltu. Sama pätee AM-korttelialueisiin.

Ranta-asemakaavaluonnoksen korttelialueet AM ovat kuitenkin pinta-alaltaan hyvin laajoja, samoin rakennusalat ovat niin laajoja, että rakennusten sijoittelu voi johtaa hyvin hajanaiseen sijoitteluun verrattuna esim. Kalliolan talouskeskukseen.

Loma-asutuksen kaavoittamisen alueelle tulisi tukeutua rantaan ja sen käyttämiseen virkistykseen. Täten ei-omarantaisten loma-asunnoille olisi osoitettava yhteiskäyttöinen ranta-alue kaava-alueen sisäistä tarvetta varten.

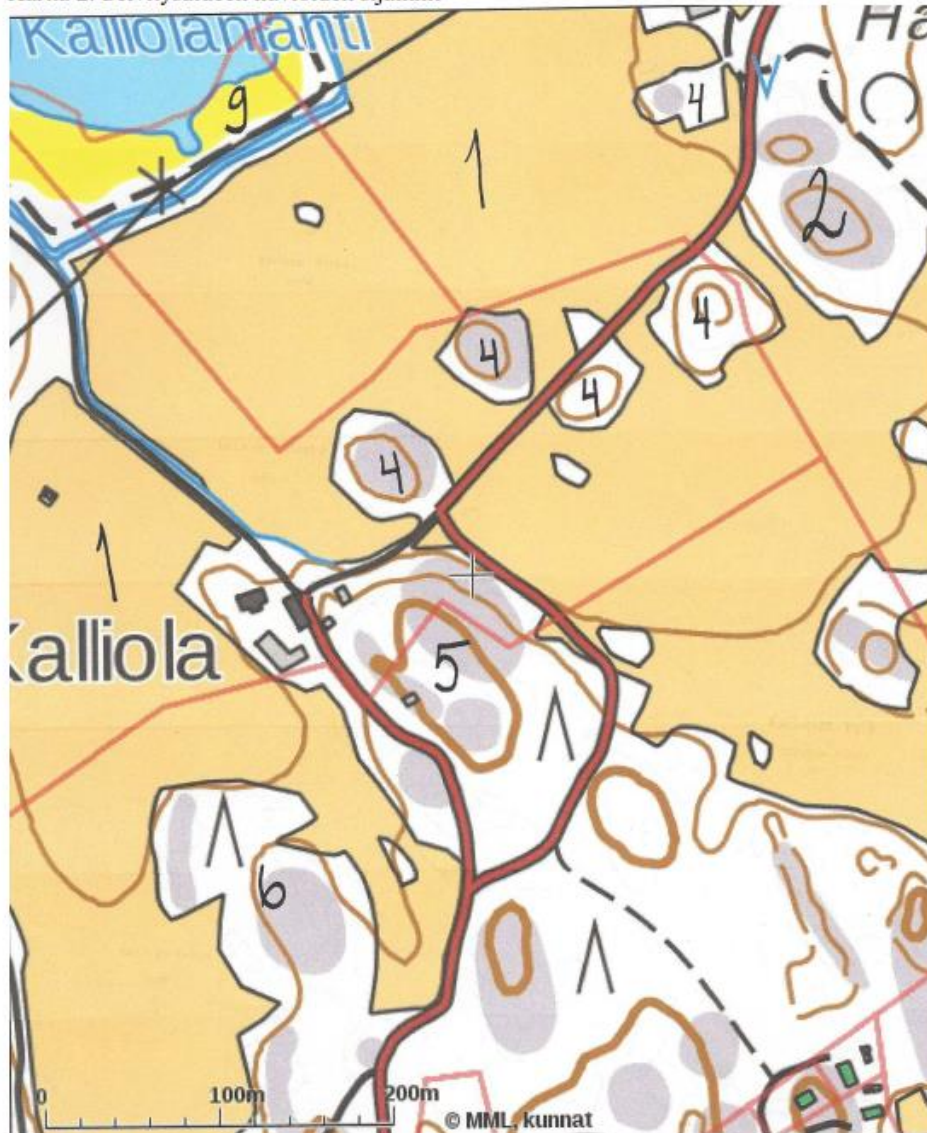
Luonnonympäristö

Luontoselvitys

Kaava-alueelta on tehty kevään ja kesän 2017 aikana luontoselvitys. Selvityksessä tarkastelun kohteina olivat linnusto, viitasammakko, liito-orava, lepakot, putkilokasvit ja luontotyytit. Luontoselvityksessä kohdekuvauksiin liittyvien

karttaliitteiden ja niiden luontotyyppikuvioiden esitystapa (numerointi puuttuu tekstiosuudesta) on vaikeaselkoinen ja edellyttää paikallistuntemusta sekä erillistä karttatulkintaa. Luontoselvitystä tulisi tältä osin selkeyttää. Aineiston tulee olla myös paikkatietomuodossa kaavoituksesta vastaavan viranomaisen käytössä.

Kartta 2: Selvitysalueen kuvioiden sijainnit

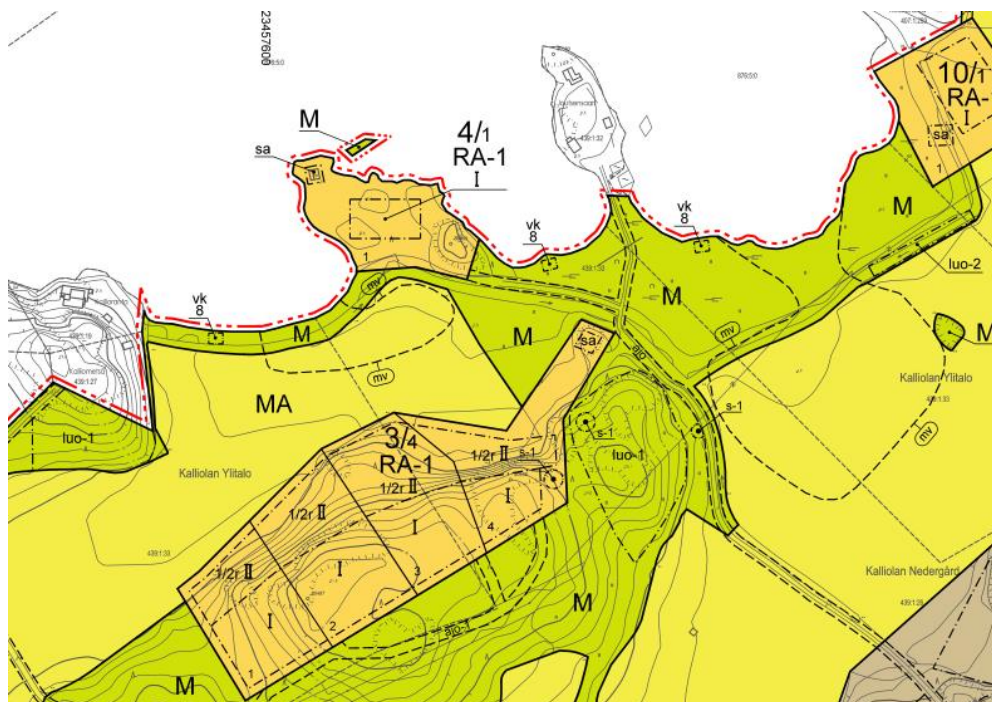


Kuvioiden numerointi on raportin numeroinnin mukainen.

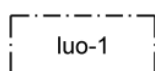
Kaava-alueelta laaditaan vielä kaavatyön aikana tarkempi selvitys alueen hyönteislajistosta. Lisäselvitys on tarpeellinen koska kaavakohteella on runsaasti pientareita ja kallioketoja, joihin Kaksikerran alueella on sitoutunut elinympäristövaatimuksiltaan uhanalaisia hyönteislajeja. Hyönteiselvityksen tekeminen edellyttää erityisasiantuntemusta ja perehtyneisyyttä lajistoon.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kohteina kaksi lehtometsäkohdetta (luo-1) ja viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka (luo-2). Lisääntymis- ja levähdyspaikka on puutteellisesti rajattu vain ojauomaa käsittäväksi vailla muuta elinympäristöä. Luontoselvityksessäkin todetaan, että viitasammakoiden havainnointi suoritettiin varsin myöhään keväällä, jolloin aktiivinen kutuaika oli jo mennyt ohi. Todennäköisesti viitasammakoiden elinympäristöä on huomattavasti laajemmalla alueella Kalliolanlahdella. Tämä tulee ottaa huomioon kaavaa ja selvitystarpeita

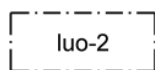
tarkistettaessa. Kaavaluonnoksessa esitetty ranta-alueen muuttaminen vesi-alueeksi ei todennäköisesti hyvin suunniteltuna ja lajin elinympäristövaatimukset huomioon ottamalla heikennä viitasammakoiden menestymistä alueella. Viitasammakon elinympäristö on luontodirektiivin suojelun piirissä ja muokkaaminen edellyttää ELY-keskuksen hyväksymää suunnitelmaa. Alueella sijaitsevan pumppaamon mahdollinen lakkauttaminen käsitellään maanomistajan ja Turun kaupungin välisenä sopimusasiana.



Ote kaavakartasta. Kaksikerran Kalliolan ranta-asemakaavaluonnos 12.3.2018

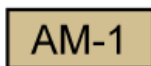


Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, lehto. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.



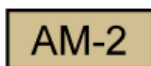
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Maatilojen talouskeskusten korttelialueet



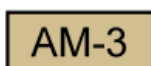
Maatilojen talouskeskusten korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen sekä yksikerroksisia alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 500 m². Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 m² ja talousrakennusten yhteensä enintään 200 m². Asemakaavassa suojellun rakennuksen kerrosala sisältyy kokonaisrakennusoikeuteen.



Maatilojen talouskeskusten korttelialue.

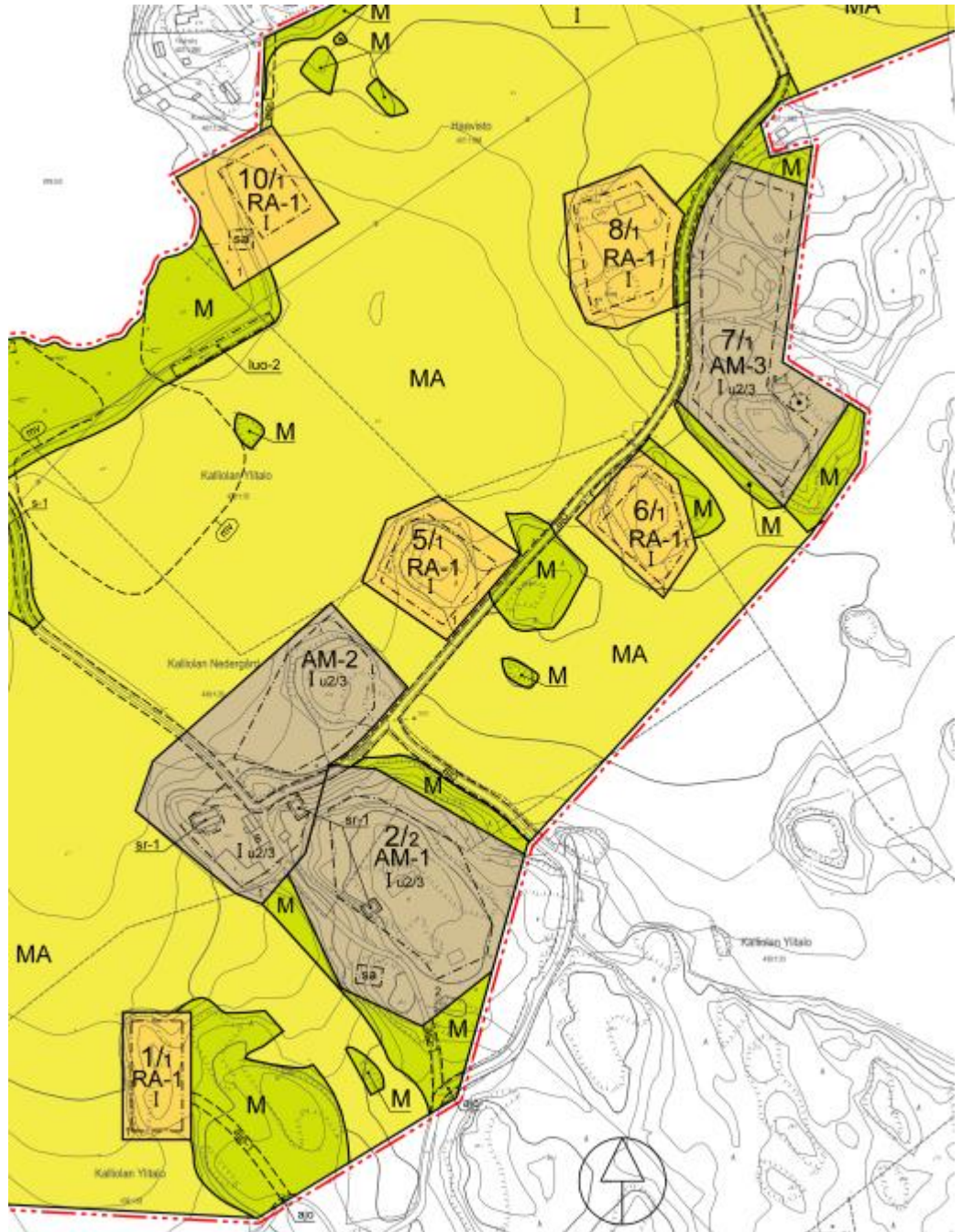
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi asuinrakennusta sekä yksikerroksisia alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 600 m². Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 m² ja talousrakennusten yhteensä enintään 300 m². Asemakaavassa suojeltujen rakennusten kerrosalat sisältyvät kokonaisrakennusoikeuteen.



Maatilojen talouskeskusten korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen sekä yksikerroksisia alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 500 m². Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 m² ja talousrakennusten yhteensä enintään 200 m².

Kaava-alueelta on osoitettu rakennusaloiksi monia peltoihin rajautuvia mäen-
kumpareita, joilla sijaitsee kallioketoympäristöjä. Kalliokedot edustavat uhan-
alaista luontotyyppiä, joiden säilyttämisellä on merkittävä painoarvo. Luonto-
selvityksessä ei ole tehty selkoa alueen kallioketojen merkityksestä. Näitä
osin kaavaluonnosta tulee tarkistaa.



Ote kaavakartasta. Kaksikerran Kalliolan ranta-asemakaavaluonnos
12.3.2018