

KOIVURANTA I
SelostusDiaarinumero: 4011-2019
Asemakaavatunnus: 11/2020**Asemakaavanmuutos**

12.1.2022

Kaupunginosa: Kaksikerta (155)
Osoite: Venerannantie 42

Ilmakuva Koivuranta I.

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	12
3.1.4 Maanomistus.....	12
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	12
3.1.6 Liikenne.....	12
3.1.7 Tekninen huolto.....	13
3.2 Suunnittelutilanne.....	14
3.2.1 Maakuntakaava	14
3.2.2 Osayleiskaava	15
3.2.5 Asemakaava (loma-asunnot).....	16
3.2.6. Rakennusjärjestys	16
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	16
3.2.8 Pohjakartta	16
3.2.9 Selvitykset.....	17
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2 Osalliset	17
4.3 Asemakaavan tavoitteet	17
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	18
4.4.1 Käynnistäminen.....	18
4.4.2 Vireille tulo.....	18
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	18
4.4.4 Alustava ehdotus.....	19
4.4.5 Lausunnot	21
4.4.6 Nähtävillä olo ja muistutukset	21
ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	22
5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus	22
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	23
5.3 Aluevaraukset	23
5.3.1 Korttelialueet	23
5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	23
5.3.3 Katu- ja liikennealueet	23
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	24
5.5 Nimistö ja osoitteet.....	24
5.6 Kaavan vaikutukset	24
5.6.1 Yleistä	24
5.6.2 Luonnonympäristö.....	24
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	25
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	25
5.6.5 Liikenne.....	25

5.6.6 Tekninen huolto.....	25
5.6.7 Ympäristön häiriötekijät	25
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	26
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	26
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	26
6.3 Toteuttamisen seuranta.....	26

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 12. päivänä tammikuuta 2022 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa **Koivuranta I (11/2020)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	155 KAKSKERTA	KAKSKERTA
Kortteli:	8 (osa)	8 (del)
Virkistysalue:	Lomamessuranta (osa)	Fritidsmässtranden (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	155 KAKSKERTA	KAKSKERTA
Kortteli:	8 (osa)	8 (del)
Virkistysalue:	Lomamessuranta (osa)	Fritidsmässtranden (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot: KAKSKERTA -8.-6- 8.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström (etunimi.sukunimi(at)turku.fi).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä.

Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Kaksikerran kaupunginosaan (155), saaren pohjoisosaan. Alue sijaitsee Harjattulan asemakaavan alueella, linnuntietä noin 8 kilometrin etäisyydellä ja maitse noin 20 kilometrin etäisyydellä Turun keskustasta. Muutos käsittää Kaksikerran kaupunginosan korttelin 8 tilan Koivuranta (853-414-1-61), osan tilasta Koivuranta I (853-414-1-75) ja määräalan 853-414-61-M501 sekä virkistysaluetta. Suunnittelualue on rajattu alla olevalle kartalle ja sen koko on 0,75 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.9.2020
2. Asemakaavakartta 12.1.2022
3. Tilastolomake 12.1.2022
4. Luontoarvojen tarkistus Koivuranta I asemakaavan alueella. FCG 22.11.2021
5. Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto asemakaavanmuutoksesta Koivuranta I

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Tiehallinnon suunnitteluohje (TIEH 2100029-04)
2. Turun Kaksikerran-Harjattulan asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2011, Suomen Luontotieto Oy
3. Satavan ja Kaksikerran arvokkaat luontokohteet, Suomen Luontotieto Oy, 2003
4. Satava-Kaksikerran osayleiskaava, liite 3. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	6.10.2020 § 343
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	17.10.2020
Kuulutus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta	17.10.2020
Kaavaehdotus lausunnoilla	31.1 - 1.3.2022
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	31.1 – 1.3.2022
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa korttelialueet ja rakennusalat maanomistusta vastaaviksi.

Osa tilasta Koivuranta muutetaan RA-1 korttelialueeksi ja tilasta muodostettu määräala sekä osa VL-alueesta muutetaan RA-2 korttelialueeksi. Koivuranta-tilalle johtavan ajoyhteyden alku Venerannantiellä siirretään n. 35 metriä etelään ja rakennusalat sijoitetaan uudelleen.

Alueella saadaan järjestää tonteille kulkuyhteys useamman tontin kautta. Alueelle laaditaan tonttijako. Alueella sijaitseva paikallisesti arvokas tervaleppäluhta tulee säilyttää.

Kaavoitettavan alueen koko on 0,75 ha, josta korttelialuetta 0.71 ha. Aluetehtävyys on 0.11. Rakennusoikeutta kaava-alueelle osoitetaan yhteensä 775 k-m². Rakennusoikeus ei muutu.

Asemakaava-alueen maanomistajat vastaavat kokonaisuudessaan asemakaava-alueen katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisesta MRL 91 § 1. momentin mukaisesti. Alueen yleisten alueiden suunnittelusta, rakentamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta kaavan alueella on sovittu Harjattulan (35/2010) asemakaavan yhteydessä erillisillä sopimuksilla.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien loma-asuntojen rakentuminen alueelle siten, että alueen maanomistajat ovat vastuussa alueen kunnallistekniikan, katujen ja julkisten alueiden toteuttamisen kustannuksista.

Lomamessurannan virkistysalue, kadut ja kevyen liikenteen väylät tulee tukea, korottaa, rakentaa ja käsitellä siten, että rannasta tulee viihtyisä ja se on yleisesti käytettävissä. Virkistysalue tulee yli 80 % pinta-alaltaan ja kadut kokonaan toteuttaa yli +1,5 metrin korkeudelle. Lomamessuranta-nimiseen kevyen liikenteen reittiin ei sisälly talvikunnossapitovelvoitetta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kaksikerran Harjattulassa, saaren pohjoisosassa. Alueen muodostavat tilat Koivuranta (rakennettu) ja Koivuranta I (rakentamaton). Kaava-alueelle kuljetaan Harjattulantietä Kaislahdentielle, josta käännetään Venerannantielle. Venerannantietä ei ole vielä rakennettu asemakaavan mukaiseksi.

Suunnittelualueella Koivuranta-tilalle johtava tieyhteys sijaitsee noin +7 metrin korkeuskäyrällä ja siitä alue laskee merenpintaan saakka. Toisella puolella alue nousee Ullan-kallion suuntaan noin +10 metriin. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,75 ha.

Maaperä- ja perustamisolosuhteiltaan sekä rakennettavuudeltaan suunnittelualue on alueelle tyypillinen. Kallioalueiden välissä on pehmeätä maa-ainesta, pehmeän kerroksen paksuus saattaa vaihdella merkittävästi lyhyelläkin matkalla.



Kuva 2. Valokuvia suunnittelualueelta. Vasemmalla kuva nykyisestä tieyhteystä RA-1-alueelle pohjoiseen(a). Oikealla on kuva asemakaavan Venerannantieltä katsottuna itään (b).



Kuva 3. Valokuvauspaikat a ja b.

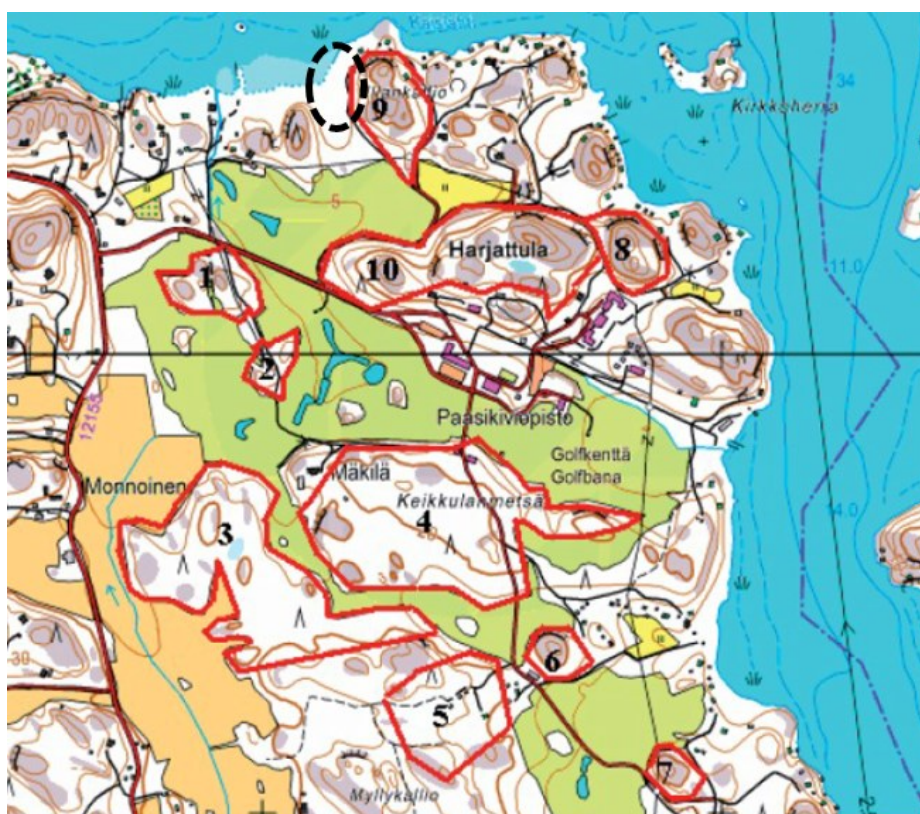
3.1.2 Luonnonympäristö

Koivuranta I ranta-asemakaavan alue koostuu pääpiirteissään Ullankallion länteen laskevasta rinteestä ja kallioisen rinteiden alle rantaan sijoittuvasta alavasta osuudesta. Alavalle rantaosuudelle laskevan jyrkän kalliorinteiden päälle sijoittuu nykyistä lomarakentamista ja rakennuksille johtava tie.

Suunnittelualan luonnonympäristöstä on tehty kaksi selvitystä.

1. Satava-Kaksikerran osayleiskaavan laatimisen yhteydessä on vuonna 2003 tehty selvitys arvokkaista luontokohteista. Yleiskaavatasoinen luontoselvitys tuo esille arvokkaimmat luontokohteet ja ns. lakikohteet.
2. Harjattulan (35/2010) asemakaavoitusta varten laadittiin alueen luontoarvojen perusselvitys vuonna 2011. Selvityksen laati Suomen Luontotieto Oy / Jyrki Oja.

Koko kaupungin kattavan liito-oravaselvityksen yhteydessä on todettu, ettei Turun saarilla ole havaittu liito-oravia.

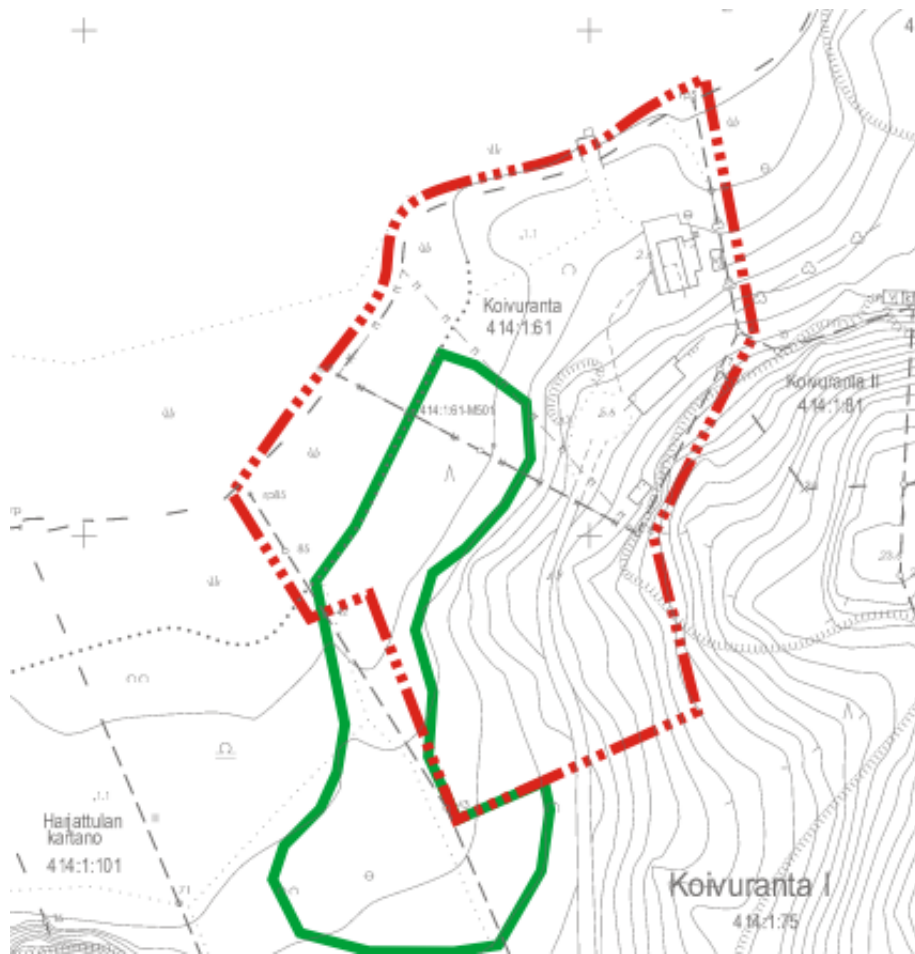


Kuva 4. Lohko 9. Luontoarvojen perusselvitys 2011, lohkokartta. Suunnittelualausta musta katkoviiva.

Lohko 9

Alueen itäpuolelle sijoittuu Ullankallion metsäinen kallioalue, jossa kallioita kiertää varttunut sekametsäkuvio. Rinteiden alaosissa ja kallioiden välisissä notkelmissa puusto on varttunutta ja metsätyyppi on mustikkatyyppin tuoretta kangasta. Ullankallion kalliot ovat hyvin säilyneitä eikä kulumisen merkkejä näkynyt alueella. Lohkon länsireunalla mökkien varressa kasvaa kookas, suorarunkoinen metsälehmus. Alue on Harjattulan asemakaavassa merkinnällä virkistysalue:

VL/ L-1. Luonnontilaisena hoidettava alueen osa, jolla sallitaan ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueella sijaitsee metsälain 10§ mukaisesti suojeltuja alueita (korkeat avokalliot).



Kuva 6. Tervaleppäluhta. Ympäristönsuojelu 2021. Aluerajaus vihreä viiva.

Korttelialueilla RA-1 ja RA-2 ei ole yksittäisiä suojeltavia puita tai muuta kasvillisuutta. Korttelialueelle RA-2 rantaan saa rakentaa laiturin. Rantalehto on hyvä pitää luonnon mukaisena ja säilyttää rannan tervalepät. Molemmilla korttelin tonteilla puustoa ja kasvillisuutta on hyvä säilyttää parhaimman mukaan. Korttelialueiden rakennusalat eivät yllä tulva-alueille. Uuden ajoyhteyden tuominen RA-2 korttelin lävitse onnistuu ilman, että merkittävää puustoa tai kasvillisuutta hävitettäisiin. Kuvat seuraavalla sivulla.



Kuva 7. Valokuvauspaikat.



Kuva 8. Korttelialueiden kasvillisuutta ja puustoa. Kuvissa alueen tervaleppiä, jotka olisi hyvä säilyttää.



Kuva 9. Kuva RA-2 alueen eteläisemmältä tontilta. Vasemmalla kuva tontilta tielle päin ja oikealla kuva tieltä tontille.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue tukeutuu Harjattulantiehen ja siitä Kaislahdentiehen. Harjattulan asema-kaavan mukaista Venerannantietä ei ole rakennettu, mutta alueelle johtaa vanha tieyhteys.

RA-1 korttelialueella sijaitseva tila, Koivuranta on rakennettu (ns. Vanha kiinteistö) ja sillä sijaitsee vuonna 1975 rakennetut päärakennus ja sauna. Tila Koivuranta I on rakentamaton.



Kuva 10. Valokuvia suunnittelualueen RA-1 korttelin rakennuksista.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue (0,75 ha) sisältää kaksi yksityistä tilaa, joista toinen on rakennettu. Turun kaupungilla ei ole maanomistusta alueella.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

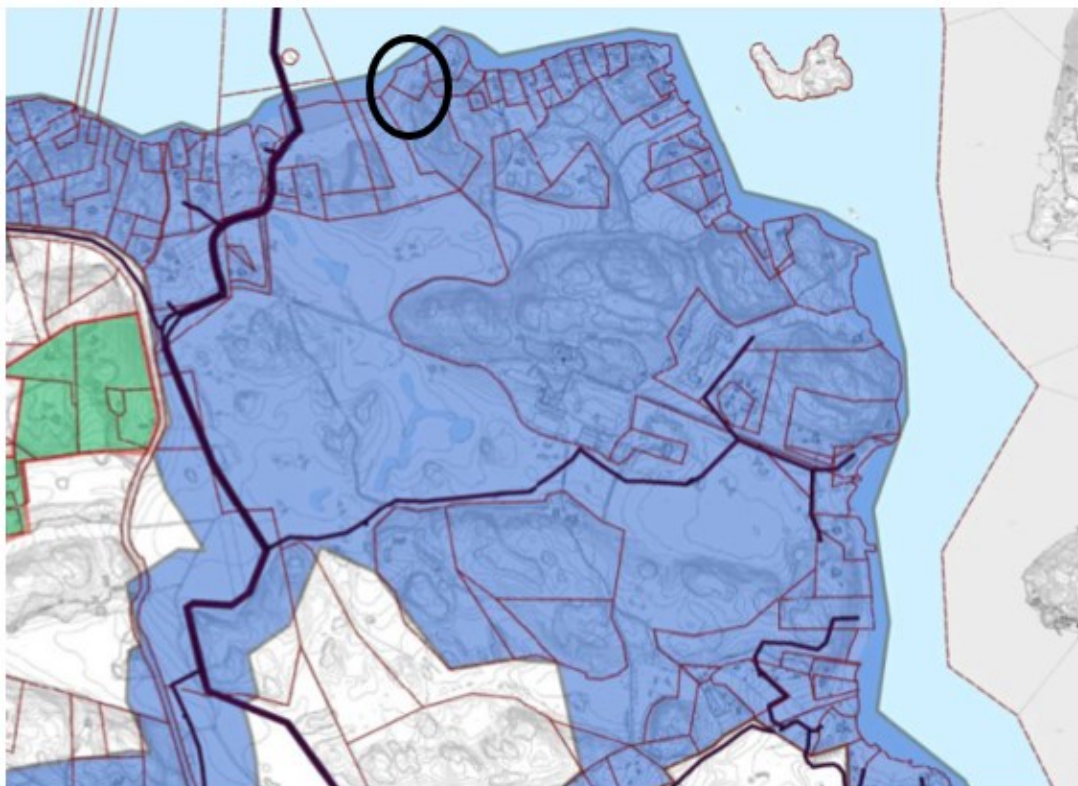
Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä yksi loma-asunto. Lähialueen suurimpia toimijoita ovat Harjattulan Golf-kenttä ja Paasikivi-opisto.

3.1.6 Liikenne

Alueen läheisyyteen liikennöi Turun kaupungin joukkoliikenteen paikallisvuorot. Alueelle kuljetaan Turusta Hirvensalon, Satavan ja Kaksikerran saarten läpi. Alueella on tällä hetkellä lähes kattava tieverkko, joka ei kaikilta osin täytä kadun laatuvaatimuksia. Nykyinen suunnittelualueelle vievä ajoyhteys Venerannantie on kapea hiekkatie. Alueen liikennemäärät ovat Harjattulantietä lukuun ottamatta vähäisiä. Alueella ei ole teiden yhteydessä kevyen liikenteen reittejä.

3.1.7 Tekninen huolto

Kakskerta-Satavan vesiosuuskunta on järjestänyt alueen vesihuollon. Verkosto on mitoitettu siten, että sen kapasiteetti riittää kaavoitettavan alueen tuleviin tarpeisiin. Verkostoa on mahdollista myös tehostaa uusilla pääverkon putkilinjoilla.

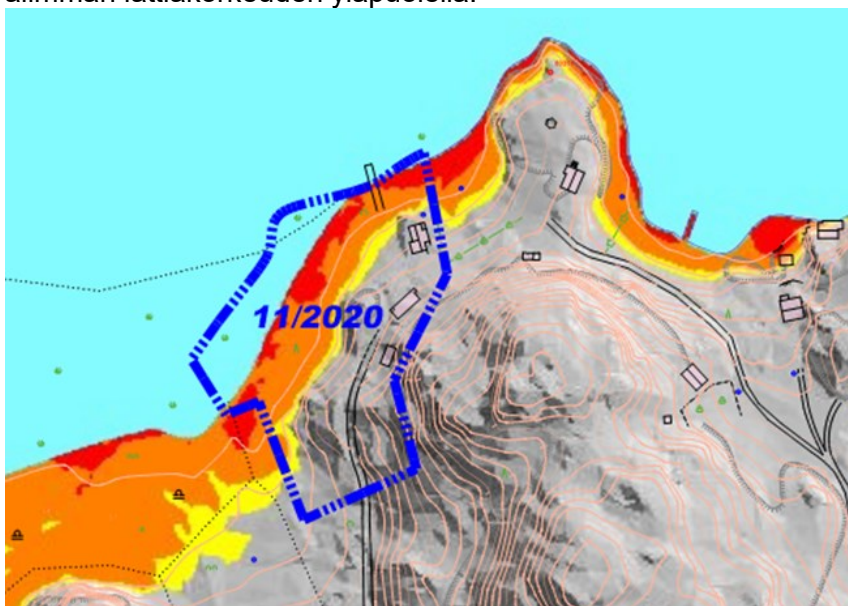


Kuva 11. Satava-Kakskerran vesiosuuskunnan paineviemäriinaja.

Alueella on melko kattava sähköverkko, mutta lisääntyvä rakentaminen aiheuttaa tarpeen sähköverkon osittaiseen uusimiseen.

3.1.8 Hulevedet

Meritulvakartassa on merkitty harmaalla värillä alueet, jotka ovat rakennusjärjestyksen alimman lattiakorkeuden yläpuolella.



Kuva 12. Meritulvakartta.

Nykyisen kaavan VL-alueen kohdalla on hulevesien virtausreitti ja meritulvariski. Lomamessurannan lähivirkistysalueella (VL) kulkee hulevesien virtausreitti ja se on ongelmallisin meritulvariskin kannalta.



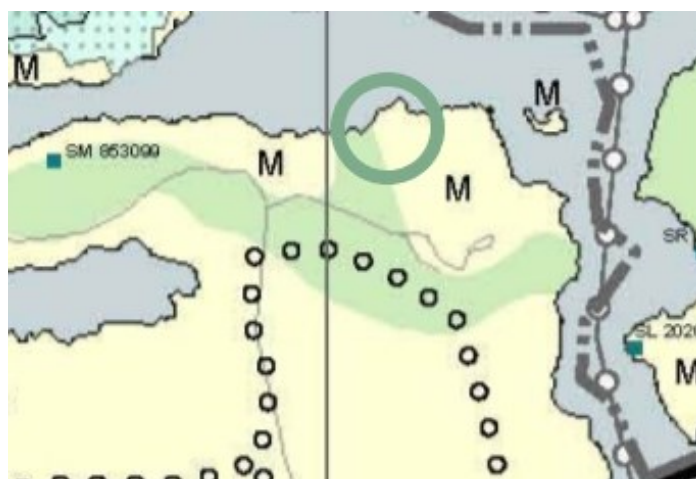
Kuva 13. Kerran 100 vuodessa sadetapahtuman tulvatilanne (sin) ja virtausreitit (kelt). SYKEN alustava hulevesitulvakarttapalvelu. Kaava alue rajattu punaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu pääasiassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) ja osin virkistysalueeksi (V). Maakuntakaavassa ei ole osoitettu suojelukohteita.

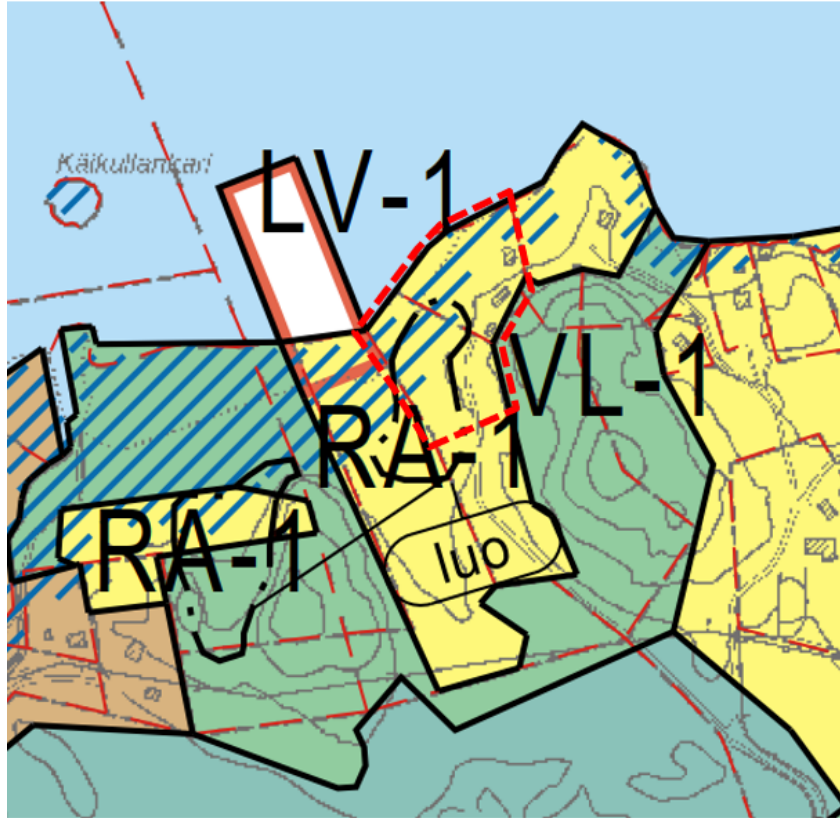
Virkistys- tai suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa MRL 33 pykälän mukainen rakentamista koskeva rajoitus.



Kuva 14. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alue on ympäröity vihreällä.

3.2.2 Osayleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotuksen 14.12.2020 § 217 muutoksella, että: AP-1 aluetehokkuus $ea\ 0,05$ alennetaan $ea\ 0,04$. Hyväksymispäätöksestä on valitettu Turun hallinto-oikeuteen. Osayleiskaavassa alue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1). Osa alueesta on meritulva-alue ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo). Rakentamisen alin lattiataso määräytyy rakennusjärjestyksen perusteella. Alueen länsipuolella sijaitsee venevalkama LV-1.

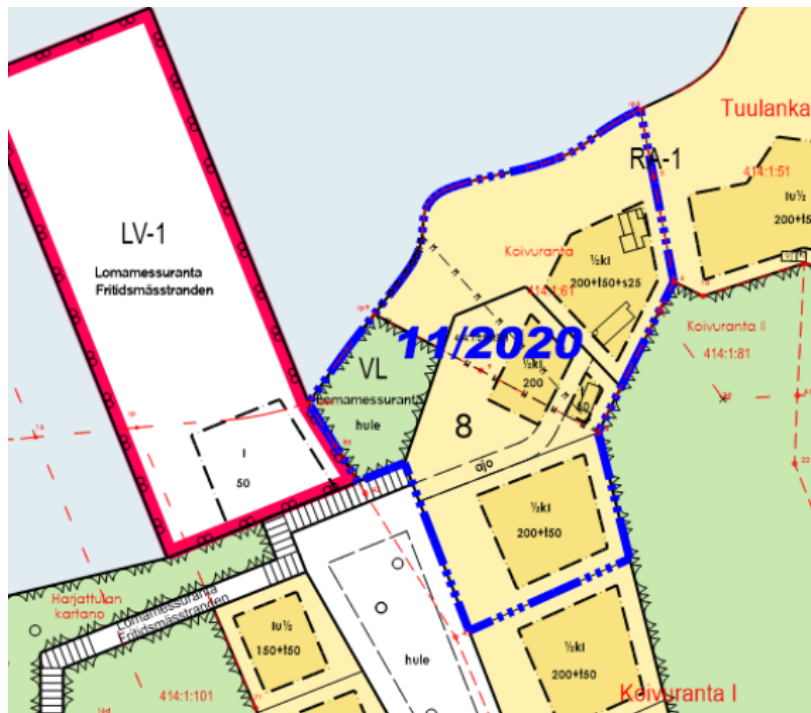


Kuva 15. Ote Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotuksesta 14.12.2020. Suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.

LV-1 Venesatama/venevalkama-alue.	Alueelle voi sijoittaa veneiden vesillelaskuun ja talvisäilytykseen liittyviä rakenteita ja rakennuksia sekä veneilyyn liittyvien palveluiden vaatimia rakennuksia.
VL-1 Virkistysalue.	Alueelle ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja. 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
luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue	Kohteista on erillinen teemakartta ja luettelo osayleiskaavan liitteenä (luo-alueet).
 Meritulva-alue.	Meritulva-alue, jolla on otettava huomioon tulvimisvaara.

3.2.5 Asemakaava (loma-asunnot)

Asemakaavanmuutosalueella on voimassa asemakaava Harjattula 35/2010, joka on tullut voimaan 26.11.2016. Siinä tila Koivuranta I (853-414-1-75) on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi RA-2, samoin osa määräalasta (853-414-1-61-M501) ja osa tilasta Koivuranta (853-414-1-61), joka sijaitsee kahdella eri korttelialueella. Kaavassa on lisäksi virkistysalue (VL), Lomamessuranta. Alueelle johtaa Venerannantie, jolta lähtee ajoyhteys Koivurannan tilalle. Alueelle on laadittu ohjeellinen tonttijako.



Kuva 16. Ote ajantasa-asemakaavasta. Alue rajattu sinisellä pistekatkoviivalla.

3.2.6. Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaksikerran kaupunginosan korttelin 8 tilat Koivuranta (853-414-1-61) ja Koivuranta I (853-414-1-75) ovat kiinteistörekisterissä.

Suunnittelun alueen nykyisen asemakaavan mukaan tila Koivuranta sijaitsee kahdella eri korttelialueella. Asemakaavamuuoksessa uusi RA-2 korttelialueen raja on siirretty kiinni määräalan 853-414-61-M501 Koivurannan puoleiseen rajaan. Alueelle laaditaan tonttijako.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristössä. Maastontarkistus on tehty 13.10.2021.

3.2.9 Selvitykset

1. Turun Kaksikerran-Harjattulan asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2011, Suomen Luontotieto Oy.
Luontoselvitystä on päivitetty alueelle kaupunkiympäristötoimialan puolesta tehdyllä maastokäynnillä vuonna 2011 (ympäristönsuojelu, Kimmo Savonen) ja rantalehdon rajausta ja kohdetietoja tarkennettiin myös kaupunkiympäristötoimialan maastokäynnillä 2021 (ympäristönsuojelu, Tanja Ruusuvaara-Koskinen).
2. Satavan ja Kaksikerran arvokkaat luontokohteet, Suomen Luontotieto Oy, 2003
3. Luontoarvojen tarkistus Koivuranta I asemakaavan alueella. FCG 22.11.2021

3.3. Maankäyttösopimus

Ei ole.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutos perustuu yksityisen maanomistajan, tilan Koivuranta I, 20.3.2019 tekemään aloitteeseen asemakaavan 35/2010 muuttamiseksi.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Kaksikertaseura ry, Kaksikerta-Satava vesiosuuskunta, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Kaksikerran VPK.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, sekä Kaupunkiympäristön kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Aloitteessa esitettiin alueen asemakaavan korttelialueiden muuttamista maanomistuksen mukaiseksi seuraavasti: Asemakaavan (RA-2) korttelialueen rajaa siirretään kiinni määräalan 853-414-61-M501 rajaan. Tilalle 414-1-61 johtava ajoyhteys siirretään ja rakennusalat sijoitetaan uudelleen. Tila Koivuranta sijaitsee nyt kahdella eri korttelialueella, eikä ajoyhteyttä voida toteuttaa suurien korkeuserojen vuoksi. Lisäksi tutkitaan VL-alueen, Lomamessuranta, muuttamista osittain RA-2 korttelialueeksi.

Perusteluita asemakaavanmuutoksen toteuttamiseen: Kaava-alueiden ja rakennusalojen saattaminen maanomistusta vastaavaksi, rakennusalojen sijoittaminen paremmin rakennettaville tontinosille, kiinteistölle 414:1:61 osoitetun ajoyhteyden linjaaminen loivempaan tontinosaan ja ajoyhteyden linjaus rakennusalojen taakse pois rannasta.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavanmuutoksessa huomioidaan luontoarvot.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 28.9.2020 § 138.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 17.10.2020. Lisäksi ilmoitus vireilletulosta sekä 28.9.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 28.9.2020.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 19.11.2020 mennessä. Kakskertaseura ry jätti mielipiteensä.

Mielipide 1, Kakskertaseura ry 18.11.2020

Mielipiteessä ilmaistiin alla mainitut huolenaiheet:

1) uuden osayleiskaavan luo-alueen (rantalehdon) ja tulvavaaran huomiotta jättämisen ongelmaa rakennusalojen sijoittelussa konsultin muutosehdotuksessa

2) voimassa olevassa asemakaavassa rannalla, sataman rajalla sijaitsevan VL -alueen ottamista osaksi rakennuspaikkaa (voi johtaa ristiriitoihin aivan sataman naapurissa)

3) uutta tielinjausta tai jos / kun rakentaminen sijoitetaan pois luo- alueelta, nykyinen tielinjaus olisi jo osin valmiina ja ekologisesti kestävin vaihtoehto, kun mökit saadaan sen varteen

4) konsultin suunnitelmassa on tyystin jätetty huomiotta uuden osayleiskaavan luo- merkintä, erityisen arvokas luonnon alue/ rantalehto jolle on nyt ehdotettu kahta rakennuspaikkaa, sen lisäksi että alue on tulvavaarassa. Jos lisärakentamista toivotaan, pitäisi pohtia sen sijoittamista toisin (jo käytössä olevan tieyhteyden esim. ”yläpuolelle/itäpuolelle”).

Kaavoituksen vastine:

Kaavan muutosalueella sijaitsee osa metsäluonnon arvokkaaksi todettua elinympäristöä, rehevä lehtolaikku, Ullankallion rantalehto. Voimassa olevassa asemakaavassa kyseisen elinympäristön kohdalle on sijoitettu lomarakennuspaikkoja, katualuetta ja osittain lähivirkistysalue.

Osayleiskaavan luo-kohderajaukset ovat ohjeellisia, ja ne tarkentuvat asemakaavan laa-
timisen, alueelle kohdistuvan rakennushankkeen tai esim. luontotyyppialueen suojelu-
päättöksen myötä. Rakentamisen alin lattiataso määräytyy rakennusjärjestyksen perus-
teella.

Alueen itäpuolelle sijoittuu Ullankallion metsäinen kallioalue, jossa kallioita kiertää varttunut sekametsäkuvi. Rinteiden alaosissa ja kallioiden välisissä notkelmissa puusto on varttunutta ja metsätyyppi on mustikkatyyppin tuoretta kangasta. Ullankallion kalliot ovat hyvin säilyneitä eikä kulumisen merkkejä näkynyt alueella. Lohkon länsireunalla mökkien varressa kasvaa kookas, suorarunkoinen metsälehmus.

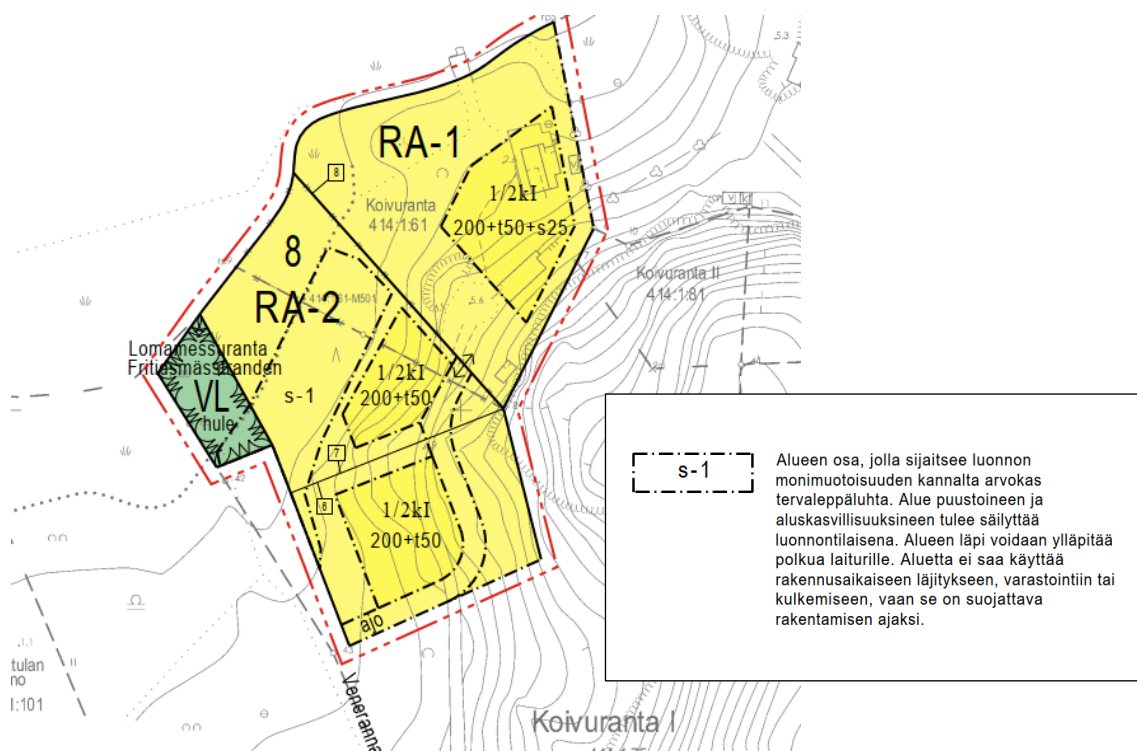
Alue on Hariattulan asemakaavassa merkinnällä virkistysalue:

VL/ L-1. Luonnontilaisena hoidettava alueen osa, jolla sallitaan ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueella sijaitsee metsälain 10§ mukaisesti suojeltuja alueita (korkeat avokalliot).

4.4.4 Alustava ehdotus

Alustava 22.10.2021 päivätyt kaavaehdotus lähetettiin aloitteentekijälle tutustumista varten. Ehdotuksessa on tehty korttelinrajojen muutos, ajoyhteyden ja rakennusalojen siirto sekä tonttijako. Korttelialueiden muutoksen myötä muodostaa tontti 7 uuden omantaraisen rakennuspaikan. Alueelle on myös lisätty s-1 merkintä ja rajausta (tervaleppäluhta).

Rajauksessa Ullankallion luontokohteesta rajattiin pois rakennusaloilla sijaitseva rinnelehto, jonka luontoarvot ovat kärsineet poimintahakkuista. Tulva-alueen kostea tervaleppävyöhyke on sisällytetty luontokohteen rajaukseen koko tontin matkalta.



Kuva 17. Alustava ehdotus A. 22.10.2021

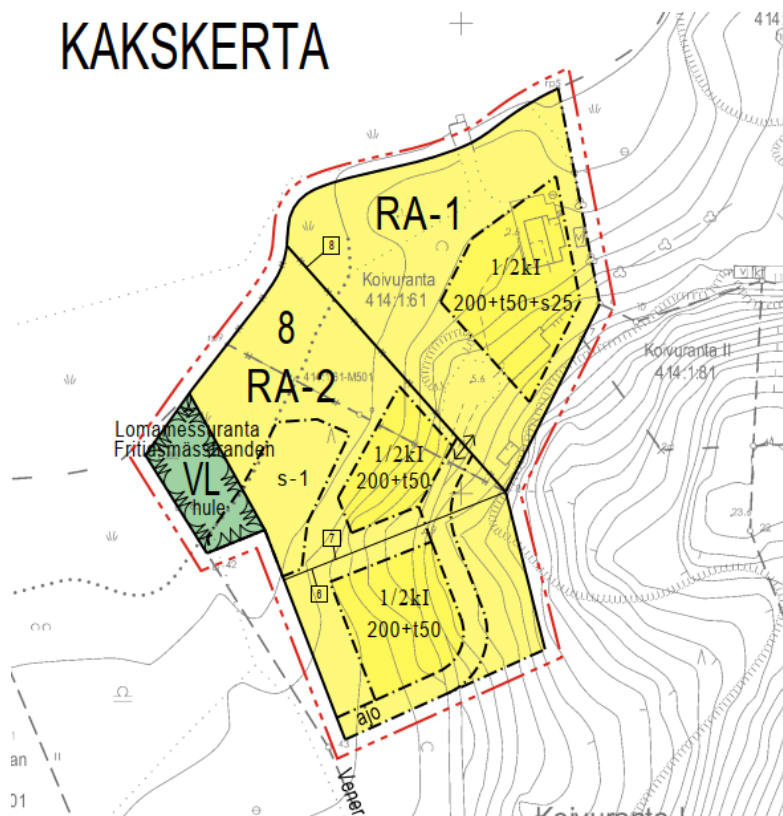
Aloitteentekijä on kommentoinut kaavanmuutosehdotusta ja ilmoittanut haluavansa neuvotella kaavaehdotuksen s-1 merkinnästä ja määräyksestä ennen asemakaavamuutoksen nähtäville asettamista. Alla maanomistajan mielipide:

Kohteessa voimassa olevassa Harjattula, golfkentän ympäristö (35/2010) asemakaavassa Ullankallion rantalehdon päälle on osoitettu pääosin tontteja ja tiealuetta sekä pieneltä osin viheraluetta. Voimassa oleva asemakaava ei suojele kohteen luontoarvoja.

Merkinnällä s-1 osoitettu alue kattaa lähes kokonaan tontin 7 piha-alueen, rajautuen rakennusalueenajaan. Kaavamääräyksen mukaisten suojeluarvojen toteutuminen asemakaavassa rakentamiselle osoitetulle alueeseen kiinni, tontin piha-alueelle ja kaava-alueelle johtavalle tielle ei ole mitenkään mahdollista ja loukkaa maanomistajan oikeutta käyttää omistamaansa maata alkuperäisen asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa.

Asian ratkaisemiseksi on neuvoteltu asemakaavan muutoksen hakijan kanssa ja esitetty useita vaihtoehtoisia ratkaisuja.

Uudessa rajauksessa tervaleppävyöhykkeen pohjoisosa jätetään luontokohteen rajauksesta pois siten, että luontokohteen raja kulkee noin rakennusalan puolivälissä. Tällä rajauksella pyritään saamaan rakennuspaikalle näkymiä merelle ja kuitenkin säästämään alueen luontoarvoja.

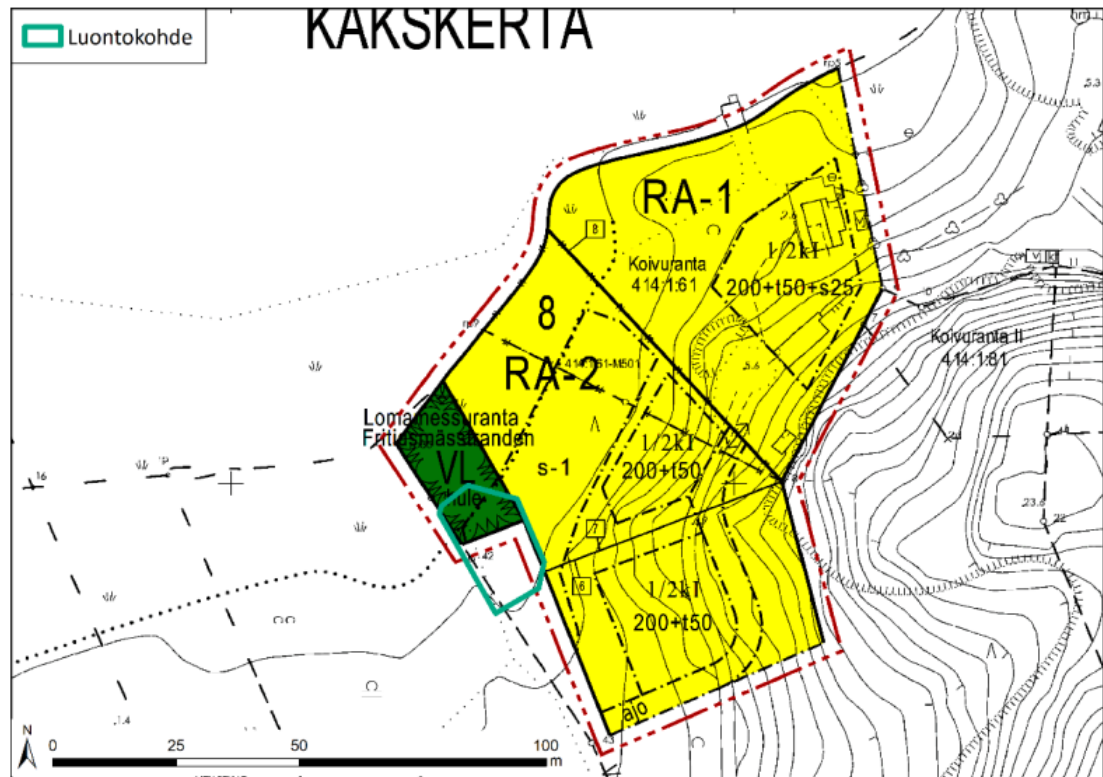


Kuva 18. Alustava ehdotus B. 29.11.2021

Aloitteentekijä pitää edelleen s-1 rajausta liian rajoittavana ja että se estää tontin järkevän käytön.

Maanomistajan tilaamana FCG Finnish Consulting Group Oy (FCG) on tehnyt kaavoitettavan alueen luontoarvojen tarkistuksen. Tarkistus on sisältänyt myös maastokäynnin 20.11.2021.

Asemakaavamuutosta hakevan maanomistajan syksyllä 2021 tilaaman selvityksen mukaan alueella on arvokasta tervaleppäluhtaa, mutta arvokkaat alueet sijoittuvat tonttien ulkopuolelle. Konsultin näkemyksen mukaan tervaleppäluhtan luonnontila on heikentynyt siten, että kohde on edustavuudeltaan ja luonnontilaltaan enintään kohtalainen eivätkä kaavamerkinnot tonttien alueelle ole tarpeen.



Kuva 19. Rajatun luonnontilaltaan parhaimman tervaleppäluhtan – suurruoholehdon (luontokohde) sijoittuminen suhteessa kaava-alueeseen ja kaavamerkintöihin. (FCG)

4.4.5 Lausunnot

12.1.2022 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavasti: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Ympäristö ja luonnonvarat, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Liikenne ja infrastruktuuri, Turun Vesihuolto Oy, Kakskerta-Satavan vesiosuuskunta, Kakskertaseura ry, Harjattulan yksityistien tiekunta, Lounais-Suomen Jätehuolto Oy ja Turun luonnonsuojeluyhdistys ry.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja Kaupunkiympäristötoimialan sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

4.4.6 Nähtävillä olo ja muistutukset

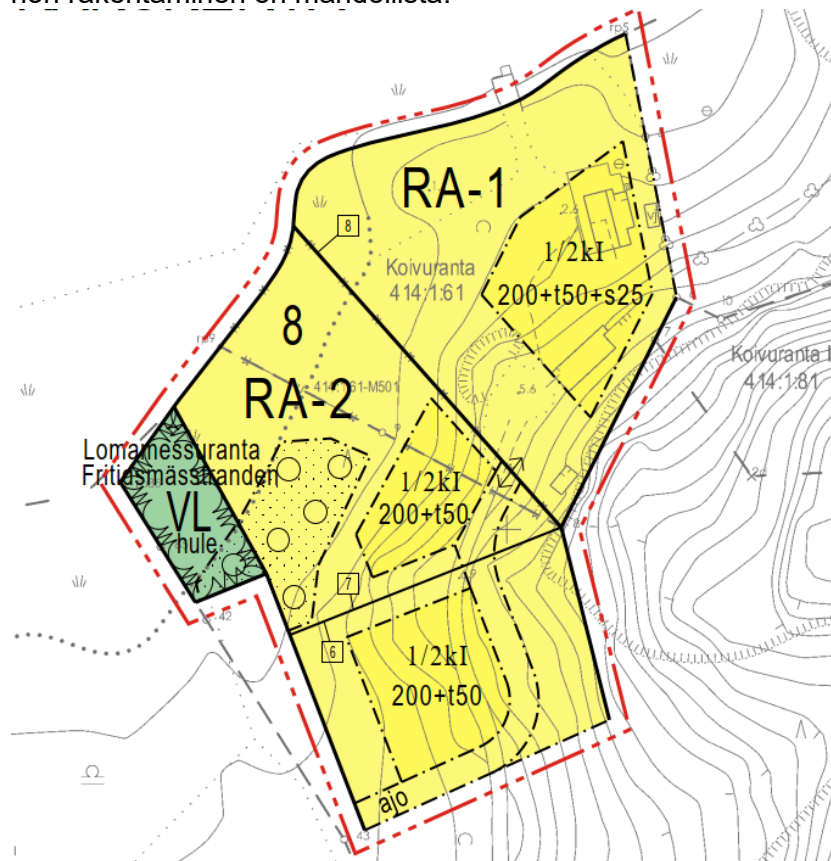
Kaavaehdotus on nähtävillä 31.1 - 1.3.2022 välisenä aikana.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavan rakenne perustuu yksityisen maanomistajan tekemään aloitteeseen, jossa huomioidaan maanomistus suhteessa korttelinrajoihin, Harjattula (35/2010) asemakaavaan ja Satava-Kaksikerran osayleiskaavaehdotukseen, luontoselvitykseen ja ehdotuksen valmisteluun, yhdessä ympäristönsuojelun ja hulevesisuunnittelun kanssa.

Kaava-alueen itäreunalla on jyrkkä rinne, Ullankallio, mikä ohjaa uuden ajoyhteyden sijoittamista. Korttelialueen RA-2 vieressä kulkeva, RA-1 korttelialueelle päättyvä ajoyhteys pyritään pitämään osittain sijainniltaan nykyisenä ja ajotien leveyttä lisätään tonttien puolella. Rakennusalojen sijoittamisessa on otettu huomioon maaston korkeusasema. Uudet rakennusalat eivät ylety tulva-alueille ja alojen pohjamaa on pääosin kuivaa, johon rakentaminen on mahdollista.



Kuva 20. Kaavaehdotus 12.1.2022

RA-1	Loma-asuntojen korttelialue (Vanhat kiinteistöt).
RA-2	Loma-asuntojen korttelialue (Laiturikaupunki).
VL	Lähivirkistysalue (Lomamessuranta).
	Alueen osa, joka on säilytettävä/ istutettava puustoisena.
1/2kI	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
200+t50+s25	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinrakennuksen, toinen luku talousrakennuksen ja kolmas luku saunan sallitun kerrosalan.

Kaavan muutosalueella sijaitsee osa metsäluonnon arvokkaaksi todettu elinympäristö, rehevä lehtolaikku, Ullankallion rantalehto (Satava-Kaksikerran osayleiskaava). Voimassa olevassa asemakaavassa kyseisen elinympäristön kohdalle on sijoitettu lomarakennuspaikkoja, katualueita ja osittain lähivirkistysalue.

Rantalehdon rajausta ja kohdetietoja tarkennettiin kaupunkiympäristötoimialan maastokäynnillä 2021 (ympäristönsuojelu, Tanja Ruusuvaara-Koskinen). Alue on kaavaehdotuksessa merkitty: Alueen osa, joka on säilytettävä/istutettava puustoisena.

Tervaleppävyöhykkeen pohjoisosa on jätetty luontokohteen rajauksesta pois siten, että luontokohteen rajausta kulkee noin rakennusalan puolivälissä. Tällä rajauksella pyritään saamaan rakennuspaikalle näkymiä merelle ja kuitenkin säästämään alueen luontoarvoja.

Kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 775 k-m² rakennusoikeutta. RA-1 korttelialueelle on osoitettu yksi tontti, jonka rakennusoikeus on 275 k-m². Korttelialueelle RA-2 on osoitettu yhteensä kaksi tonttia, joiden rakennusoikeus on yhteensä 500 k-m².

Kaavaehdotuksessa asemakaavan korttelialueen (RA-2) rajaa on siirretty kiinni määräalan 853-414-61-M501 rajaan. Tilalle 414-1-61 johtava ajoyhteys on siirretty loivempaan maastoon ja rakennusalat on sijoitettu uudelleen, huomioiden alueen meritulvariski. Lisäksi suunnittelun alueen virkistysalue (VL) on osittain muutettu kuuluvaksi RA-2 korttelialueeseen.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

RA-1. Loma-asuntojen korttelialue, Koivuranta (853-414-1-61). (Vanhat kiinteistöt) – 200+t50+s25 = Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinrakennuksen, toinen luku talousrakennuksen ja kolmas luku saunan sallitun kerrosalan.

RA-2. Loma-asuntojen korttelialue, Koivuranta I (853-414-1-75). (Laiturikaupunki) – 200+t50 = Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinrakennuksen ja toinen luku talousrakennuksen sallitun kerrosalan.

5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Asemakaavamuutoksessa nykyinen lähivirkistysalue, Lomamessuranta (VL) muutetaan osittain kuuluvaksi RA-2 korttelialueeseen. VL-alueen läpi johdetaan hulevesiä, mutta alue tulee säilyttämään metsäisenä.

5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Kaavanmuutosalueelle johtaa Venerannantie. Harjattulan asemakaavan mukaisesti Lomamessurannan virkistysalue, kadut ja kevyen liikenteen väylät tulee tukea, korottaa, rakentaa ja käsitellä siten, että rannasta tulee viihtyisä ja se on yleisesti käytettävissä. Virkistysalue tulee yli 80 % pinta-alaltaan ja kadut kokonaan toteuttaa yli +1,5 metrin korkeudelle. Lomamessuranta-nimiseen kevyen liikenteen reittiin ei sisälly talvikunnossapitovelvoitetta.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset



Kaavaan on merkitty alueen osa, joka on säilytettävä/ istutettava puustoisena.

5.5 Nimistö ja osoitteet

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta. Asemakaavassa on maanomistusta kahdella eri korttelialueella, joten tonttijako ei voida tehdä.

5.6.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen itäreunalla on jyrkkä rinne, Ullankallio, mikä ohjaa uuden ajoyhteyden sijoittamista. Korttelialueen RA-2 vieressä kulkeva, RA-1 korttelialueelle päättyvä ajoyhteys pyritään pitämään osittain sijainniltaan nykyisenä ja ajotien leveyttä lisätään tonttien suuntaan.

Rakennusalojen sijoittamisessa on otettu huomioon alueen maasto. Uudet rakennusalat eivät ylety tulva-alueille ja alojen pohjamaa on pääosin kuivaa, mihin rakentaminen on mahdollista.

Loma-asuntojen korttelialue RA-2 ja sen ympäristö tulee muuttumaan Venerannantien ja ajoyhteyksien rakentamisen myötä. Asukkaita tulee lisää, joten muutkin polut metsässä tulevat ahkerampaan käyttöön, ja metsämaasto tulee kulumaan.

Tervaleppäluhdan rajausvaihtoehtojen vaikutuksia arvioitaessa otettiin huomioon, että lainvoimainen asemakaava ei suojaa luontokohdetta kaavamuutosalueen ulkopuolella eikä kohteen säästyminen vaikuta todennäköiseltä. Voimassa oleva asemakaava ei myöskään suojaa luontokohdetta nyt kyseessä olevan kaavamuutoksen alueella. Kaavoittajan on mahdollista suorittaa sisältövaatimusten harkintaa. Tässä tapauksessa voidaan huomioida voimassa oleva asemakaava, jossa hyväksytty, että kohde jää katualueen ja loma-asuntotonttien alle. Nyt olisi mahdollista turvata tämä paikallisesti merkittävä kohde osittain, mutta ympäristönsuojelu ei ole pitänyt tätä kohteen luontoarvot huomioiden välttämättömänä.

Alue on merkitty kaavaan: Alueen osa, joka on säilytettävä/ istutettava puustoisena. (Tervaleppäluhta).

Ratkaisuun on päädytty siksi, että Harjattulan asemakaava muutosalueen länsipuolella on mahdollista toteuttaa. Kaavassa määrätään, että virkistysalue tulee yli 80 % pinta-alaltaan ja kadut kokonaan toteuttaa yli +1,5 metrin korkeudelle. (Lomamessuranta).

Tämä maanpinnan korotus tulee osaltaan vaikuttamaan ympäröiviin tontteihin ja täten tervaleppäluhdan säilyminen on hyvin epätodennäköistä.

Tältä osalta ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että kohteen luontoarvot pääsääntöisesti menetetään. Tällöin Ullankallion rantalehdon suojelutilanne eli kohteen arvojen menettäminen ei olennaisesti poikkea voimassa olevasta asemakaavasta.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuuoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteesen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnoin- ja määräyksin.

Venerannantielle ja Lomamessurantaan sijoitetaan alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alue, jonka kautta johdetaan ja jossa viivytetään kortteleiden sekä yleisten alueiden hulevesiä allas- ja/tai ojarakentein.

Venerannantien ympäristö tulee muuttumaan ja tiellä tulee olemaan enemmän käyttäjiä, kun RA-2 korttelialueella rakentuu uusia rakennuksia. Ajoyhteyden käyttö tulee silti pysymään suhteellisen vähäisenä.

Lomamessurannan virkistysalue, kadut ja kevyen liikenteen väylät tulee tukea, korottaa, rakentaa ja käsitellä siten, että rannasta tulee viihtyisä ja se on yleisesti käytettävissä. Virkistysalue tulee yli 80 % pinta-alaltaan ja kadut kokonaan toteuttaa yli +1,5 metrin korkeudelle. Lomamessuranta-nimiseen kevyen liikenteen reittiin ei sisälly talvikunnossapitovelvoitetta.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

5.6.5 Liikenne

Alueen läheisyyteen liikennöi Turun kaupungin joukkoliikenteen paikallisvuorot.

5.6.6 Tekninen huolto

Kakskerta-Satavan vesiosuuskunta on järjestänyt alueen vesihuollon. Verkosto on mitoitettu siten, että sen kapasiteetti riittää kaavoitettavan alueen tuleviin tarpeisiin. Verkon on mahdollista myös tehostaa uusilla pääverkon putkilinjoilla.

5.6.7 Ympäristön häiriötekijät

Ei ole.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tällä Koivuranta I asemakaavanmuutoksella ei muuteta Harjattulan (35/2010) asemakaavan yhteydessä tehtyjä sopimuksia tai vastuita.

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Harjattulan Kehitys Oy omistaa nykyisen voimassa olevan asemakaavanmukaisen Venerannantien alueen.

Katujen suunnittelu ja rakentaminen ja siitä aiheutuvat kustannukset ovat Harjattulan (35/2010) asemakaavan yhteydessä erillisillä sopimuksilla sovittu kuuluvan niille maanomistajille, joiden kiinteistöille muodostui kyseisellä asemakaavalla uusia rakennuspaikkoja. Alueella sijaitsevien katujen hoito ja kunnossapito kuuluu sopimuksen mukaan alueen kaikille maanomistajille.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Turussa 12. päivänä tammikuuta 2022

Kiinteistökehityspäällikkö
maankäyttöjohtajan varahenkilö

Petri Liski

Kaavoitusarkkitehti

Sissi Qvickström