

Viranomaisneuvottelu 8.11.2022 klo 8-9.45, ranta-asemakaava Airisniemi/Erikvalla

Puolalankatu 5, kokoushuone Bryggman – Teams

Johan Roman, arkkitehti, Sigge
Olavi Ahola, konsultti, kaavan laatija
Pekka Mäki, arkkitehti, Sigge
Hannu Hakala, AA, Asianajotoimisto Astrea
Arttu Virtanen, maanomistaja, Monopoli Oy
Paula Keskikastari, kaavoituspäällikkö, Turun kaupunki
Andrei Panschin, yleiskaavainsinööri, Turun kaupunki
Nina Mattila, ympäristölakimies, Nina Mattila
Tanja Ruusuvaara-Koskinen, luonnonsuojelutarkastaja, Turun kaupunki
Virpi Mamia, maakunta-arkkitehti, Varsinais-Suomen liitto
Tapio Aalto, ylitarkastaja, Varsinais-Suomen ELY-keskus (poistui 9.15)
Kirsti Virkki, ylitarkastaja, Varsinais-Suomen ELY-keskus

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maanomistajan konsultin laatima osallistumis- ja arviointisuunnitelma on viety tiedoksi Turun kaupunkiympäristölautakunnalle.

Ahola esitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kantatilaselvitys on tehty, luontoselvityksen tekee Jyrki Matikainen ja maisemaselvityksen tehdään.

Viranomaisneuvottelu pidetään, koska valtakunnallisia intressejä maisema-alueen vuoksi ja alueella luonnonarvoja.

Osallisille varataan mahdollisuus lausua mielipiteensä viranomaisneuvottelun jälkeen.

Kommentit osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan:

Mamia: OASin maakuntakaavaotteessa voisi näkyä laajemmin alue ja lisäksi kulttuuriympäristömerkintä puuttuu. Maakuntakaavaote kannattaa tarkistaa Varsinais-Suomen liiton sivuilta.

Aalto: ELYllä ei ole toteuttamisvelvollisuutta metsälain mukaisiin kohteisiin. ELY kommentoi kaavaa lausuntovaiheessa luontoarvojen huomioon ottamista MRL:n mukaisesti.

Virkki: Oasista on syytä poistaa sana ”tarvittaessa” kohdasta, jossa puhutaan lausuntojen pyytämisestä. Lausunnot tulee pyytää. Hyvä, että maisemaselvitys tehdään. Museolta tulee pyytää lausunto. Kulttuuriympäristön ja luontoarvot vaikuttavat osaltaan mitoitukseen. Mitoitus tulee perustua koko kantatilan alueeseen. Kyseessä on herkkä alue, jolla on paljon arvoja ja haastava maasto. Ranta-asemakaava on asemakaavatasoista suunnittelua ja tärkeää katsoa rakennusten paikat tarkkaan. Mitoitusta ohjaa maakuntakaava. Yleensä museokin mukana viranomaisneuvottelussa, kun alueella suojeluarvoja. Tärkeää pyytää lausunnot museolta.

Keskikastari: Kylläkin antamat huomautukset:

- Alueen kaavoitustilanne tulee huomioida ranta-asemakaavan valmistelussa.
- Hyväksytty Satava-Kaksikerran osayleiskaava on kaupungin näkemys siitä, miten aluetta tulee kehittää.
- Kaupunki kutsuu viranomaisneuvottelun koolle ennen kuin osallisille varataan tilaisuus mielipiteen esittämiseen.
- Kaavaluonnoksen -ja ehdotuksen sisällöstä tulee neuvotella kaupungin kanssa.
- Maanomistajan konsultin tulee huolehtia kaava-asiakirjojen laidinnasta ja valmisteluvaiheen vuorovaikutuksesta. Kaupunki asettaa maanomistajan konsultin laatiman kaavaehdotuksen nähtäville ja laatii mahdollisiin muistutuksiin kaupungin vastineet.

Panschin: OASiin voisi avata enemmän osayleiskaavan kaavamerkintöjä.

2. Alustava luonnos

Maanomistaja on laatinut alustavan luonnoksen. Mäki esitteli luonnoksen. Luontoarvojen säilyminen on ollut tavoitteena ja alueelle on tehty maastokäyntejä. Rakentaminen sopeutetaan väreiltään ja mittasuhteiltaan luontoon.

Puretaan vihreältä alueelta rakennus ja siirretään A-1 alueelle suojeltavan rakennuksen lisäksi. A-1 alueen merkintä sallii olemassa olevan rakennuksen nykyisen käytön. Yksi AO-1 rakennus saunan tilalle. Oleva asuinrakennus merkitty AO-1. Välissä virkistysalue ja kulmassa uusi AO-1 rakennuspaikka. Vihreä alue jatkuu rantaan. Keskellä 3 loma-asuntoa RA-2 merkinnällä. RA-1 rannan rakennuspaikat sijoittuvat kauemmas rannasta. Rantaan tulevat vain rantasaunat. Ajoneuvoreitit mietitty luontoarvot huomioiden.

RA-1 rantasaunat istutetaan luontoon ja rakennuspaikat istutetaan luontoon. Harmaasävy. Vältetään louhintaa ja pyritty ympäristöön sopivat kohdat. Pystytään tekemään ranta-asemakaavalla parempi kokonaisuus. Tutkitaan paremmin luontoarvot. RA-1 alueella lakiosa jätetty rakentamisen ulkopuolella.

Hakala: alue on jo nyt hyvin pitkälle sellaisessa käytössä, johon sitä halutaan kehittää. Vihreät alueet säilyvät, vaikka hieman eri paikassa kuin osayleiskaavassa.

Ahola: ranta-asemakaava takaa rakennusoikeuden, joka pohjautuu osayleiskaavan ja joka pysyy. Mitoitus perustuu osayleiskaavaan ja jo rakennettuun tilanteeseen. Sisämaan loma-asuntojen (RA-2) tehokkuus on jaettu kahdella.

Kommentit alustavaan luonnokseen:

Mamia: kuinka paljon suunnitelmassa on yhteensä uusia rakennuspaikkoja ja paljonko maakuntakaava mahdollistaa tälle alueelle?

Virtanen: Ympärivuotisia asuntoja on tällä hetkellä 2 (paritalo) + suojeltu rakennus + 1 (omakotitalo). Maakuntakaavassa ei ole annettu tiettyä määrää.

Keskikastari: miten tieurat on tarkoitus sijoittaa, kuinka paljon puustoa kaatuu?

Virtanen: Reitit RA-1 alueelle tutkittu maastossa. Rantasaunoille vie portaat.

Virkki: mitoitus täytyy katsoa kantatilaselvityksestä ja mitoitus tulee maakuntakaavan kautta. Maakuntakaavassa on vaatimus 40 %:a, joka täytyy kantatilan alueelta löytyä. Tieto pitää löytyä kaavaselostuksesta. RA-1 rakennuspaikat lasketaan rantarakennuspaikoiksi (sauna ja rannan läheisyys). RA-2 paikat ovat toisen rivin takamaan paikkoja. Mitoituksessa lasketaan montako rakennuspaikkaa ei kerrosalaa, joka jaetaan. Paikat saunoille tulee katsoa tarkkaan. Mitoitukselle pitää olla perustelut ja ympäristönäkökohdat huomioitava.

Ruusuvaara-Koskinen: teiden ja saunojen tieltä kaadetaan puita ja olisi hyvä saada arvio, kuinka paljon. Miten jätevesien käsittely on tarkoitus hoitaa? Saunat ovat rinteessä. Alue on kallioista ja lähellä rantaa. Luontoselvityksen jälkeen voidaan kommentoida tarkemmin luontoarvoja.

Virtanen: tällä hetkellä käytössä umpisäiliöt ja seurakunnalle tulee mahdollisesti vesiosuuskunnan putki. Myös saarissa sijaitseville paikoille myönnetään lupia ja niissäkin jätevedet saadaan käsiteltyä.

Mamia: yksityiseen käyttöön tulevat alueet esitettävä selkeästi. Maakuntakaavan mitoitusta voidaan tarkentaa yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella. Maakunnan liiton viesti on, että mieluummin ratkaistaan asia asemakaavalla kuin ranta-asemakaavalla.

Mattila: kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista asemakaavoittaa aluetta, koska se on niin kaukana kaupungin verkostoista. Kaavan laatijan pitää selvittää myös puhtaan talousveden saatavuus. Alueelle tulee kaupungin vesi, mutta ei välttämättä ole mahdollista liittää uusia rakennuspaikkoja siihen.

Virtanen: käytössä on porakaivot ja vesijohto.

Keskikastari: onko rantasaunat tarpeen? Jätevesien käsittely hankalaa ja tulevat rinteeseen.

Virkki: parempi aina, että suunnitellaan kaavalla. Vapaa ranta ei ole vain jokamiehen oikeutta varattua aluetta vaan myös maisemallinen asia. On parempi, että kaavassa vihreä vyöhyke ja siellä saunan rakennusala, kuin että RA-1-tontti osoitettaisiin rantaan asti ulottuvana. Maisematyöluja puiden kaadolle. Kulkuteistä voi laittaa määräyksiä kaavaan.

Ruusuvaara-Koskinen: saaret ovat monesti kantovesipaikkoja, mutta tälle alueella on tarkoitus tuoda juokseva vesi ja asia huomioitava suunnittelussa. Saunojen ympäristöön on parempi laittaa merkintä "luonnontilaisena säilytettävä" kuin istutettava alue.

Hakala: nyt luonnoksen kaavamääräyksissä on jo määrätty: rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikoilla säilytettävä merkittävä puusto.

Ahola: kaava tuottaa paremmin lopputuloksen kuin osayleiskaavaan perustuvat poikkeamispäätökset.

Muistion laati Nina Mattila 21.11.2022