

VASTINE

TURUN KAUPUNKI
AIRISNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

Airisniemen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 29.4.–31.5.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaavan laatijana toimi dipl. ins. Olavi Ahola. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto ja yksi mielipide osallisilta. Lausuntoon ja mielipiteeseen olen laatinut vastineet.

Lausunto/mielipide	Vastine
<p>Turun kaupungin ympäristönsuojelun lausunto (12.6.2023):</p> <p>Ympäristönsuojelu on perehtynyt Airisniemen ranta-asemakaavan luontoarvojen perusselvitykseen vuodelta 2021.</p> <p>Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan selvitys on huomattavan suppea eikä sen perusteella voida saada riittäväällä tarkkuudella kuvaa alueen luonnon tilasta tai luontoarvoista alueen kaavoitusta ajatellen. Tämän sähköpostin loppuun on liitetty kaupungin asemakaavoituksen yhteydessä tilattavien luontoselvitysten perustilaukseen liittyvä luettelo. Luettelo on niin sanottu minimi-ilau, jota täydennetään tarvittaessa kaava-alueen ominaispiirteiden perusteella.</p> <p>Suomen luontotieto Oy:n vuonna 2021 laatiman luontoselvityksen tarkkuudessa on mm. seuraavia puutteita:</p> <ul style="list-style-type: none">• Selvitysalueen laajuus: Selvitys kattaa käytännössä ainoastaan maalla sijaitsevan kaava-alueen, vaikka selvitysalueeseen on karttaliitteen mukaan otettu rannan edustan vesialuetta. Rannan mahdollisia luontotyyppisiä tai luontoarvoja ei kuitenkaan ole lainkaan kuvattu. Kaavassa kuitenkin tavoitellaan rakentamista rannalle ja kaavan mukaisella rakentamisella olisi vaikutusta myös läheisen vesialueen puolelle. Luontoselvityksen tulisikin kattaa lisäksi kaava-alueen vedenpuoleinen rantavyöhyke ja sen mahdolliset luontoarvot. Lisäksi kaava-alueenvälittömässä läheisyydessä sijaitsee Ristikari ja pienempi kalliainen luoto, joiden vesi- ja rantalinustoon kaava-alueen muutoksilla saattaa olla vaikutusta. Ranta-alueen luonnolla, ranta- ja vesilintujen pesimäyhdyskunnilla sekä rantavyöhykkeen luonnolla on merkitystä esimerkiksi laiturien sijoitusmahdollisuuksia mietittäessä.• Selvitysalueen luontoa ei ole kuvioitu ja täten selvityksestä puuttuvat kuviokohtaiset luonnon kuvaukset. Selvityksen mukaisesta selostuksesta ei ole mahdollista hahmottaa alueen luonnon erityispiirteitä, luontotyyppisiä eikä niiden sijainteja. Myös puuston iän kuvaus tulisi olla mainittu ainakin kohteissa, joissa on varttunutta tai iäkästä puustoa.• menetelmäosiossa selvityksessä viitataan uhanalaisten luontotyyppien selvittämiseen (Luontotyyppien uhanalaisuus 2018). Selvityksessä ei kuitenkaan ole tunnistettu, osoitettu kartoilla tai	

Lausunto/mielipide	Vastine
<p>kuvattu yhtään luontotyyppiä. Sanallisesta kuvauksesta ja mukaan liitetyistä valokuvista voidaan kuitenkin päätellä, että alueella on luultavasti uhanalaisia luontotyyppisiä kuten kuivien kankaiden varttunutta tai vanhaa metsää tai lehtomaista kangasta. Ympäristönsuojelun ennakkotietojen mukaan alueella on ainakin kuivien kankaiden metsiä ja karukkokankaiden metsiä. Yllä mainitun selvitysalueen kuvioinnin tulee sisältää kuvaus luontotyyppistä, sen uhanalaisuudesta ja puuston iästä.</p> <ul style="list-style-type: none"> • myöskään lepakkoselvitys ei täytä alla kuvattua Turun kaupungin edellyttämää vähimmäistasoa <p>Luontoselvitystä tulee täydentää siten, että se kattaa Turun kaupungissa tilattujen luontoselvitysten vähimmäistason. Ympäristönsuojelu yhtyy luontokartoittajan näkemykseen, että alueelta ei ole tarpeen selvittää liitoravaa (ei esiinny Satavan saarella) tai viitasammakkoa (ei soveltuvia elinympäristöjä) Perusluontoselvityksen luettelon lisäksi alueella tulee laatia pesimälinnustoselvitys mukaan lukien arvio läheisten luotojen pesimälajistosta siltä osin kuin se on kaava-alueelta käsin arvioitavissa (ei edellytä maihinnousua luodoille).</p>	<p>Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvityksen täydennysinventointi kevään ja kesän 2024 aikana ympäristönsuojelun näkökulmat huomioiden. Luontoselvityksen täydennys on käytettävissä kaavaehdotusvaiheessa.</p>
<p>Yksityishenkilöiden mielipide (30.5.2023):</p> <p>Olemme naapureina saaneet tiedon ranta-asemakaavan vireilletulosta Erikvallan Airisniemessä kiinteistöjen 853-506-1-302, 853-506-1-232, 853-506-1-308, 853-506-1-301 ja 853-407-1-494 alueille. Erikvallanniemen kiinteistönomistajina emme näe perusteita ranta-asemakaavan laatimiseksi perustuen seuraaviin seikkoihin:</p> <p>Yleinen kaavatilanne ja kiinteistönomistajien tasa- puolinen kohtelu</p> <p>Satava-Kaksikerran osayleiskaavan laadinta on kaiken kaikkiaan ollut jopa vuosikymmeniä kestävä prosessi. Nyt hallinto-oikeus on 13.4.2023 hyväksynyt osayleiskaavan, mutta siitä on haettu valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Emme näe perustetta sille, että maankäyttöä lähdettäisiin ennen kaavan mahdollista lainvoimaistumista muuttamaan.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvattu hyvin ylimalkaisesti, mitä Airisniemen ranta-asemakaavalla tavoitellaan. Tekstin mukaan alueelle on tavoitteena osoittaa uutta loma-asutusta olemassa olevien rakennusten ympäristöön, joten on tulkittavissa, että tavoitteena on lisätä rakennuspaikkoja alueella. Emätilaselvityksen perusteella uusien rakennuspaikkojen lisäämiseen ei kuitenkaan ole perusteita.</p>	<p>Satava-Kaksikerran osayleiskaava on tullut voimaan mielipiteen jättämisen jälkeen 9.12.2023.</p> <p>Hankkeesta laaditaan päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka liitetään osaksi kaava-asiakirjoja.</p> <p>Emätilaselvityksen mukaan alueella on rakennus- oikeutta yhteensä kahdeksalle loma-asuntoyksikölle. Emätilaselvitys on laadittu alkuvuodesta 2021 erityistä varovaisuusperiaatetta noudattaen. Emätilaselvityksen jälkeen sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava että Satava-Kaksikerran osayleiskaava ovat kuitenkin tulleet voimaan. Emätilaselvityksessä mitoituksessa on käytetty mitoitusta 10 lay/km (loma-asuntoyksikköä/kilometri). Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu mitoitusvyöhykkeeseen 7, jonka suunnittelumääräyksen mukaan rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella. Jo tämän perusteella mitoitus siis voisi olla käytettyä 10 lay/km</p>

Lausunto/mielipide	Vastine
<p>Erikvallassa ja yleensäkin ranta-alueilla rakentaminen ja rakennuspaikkojen määrä on tarkasti säänneltyä. Tämä huomioiden Erikvallan alueella on viime vuosina kuitenkin toteutettu ja ollaan toteuttamassa alla olevan listauksen mukaisesti uudisrakennushankkeita poikkeamismenettelyllä ja suunnittelutarveratkaisulla. Mielestämme myös Airisniemen alueella vastaavat menettelyt olisivat tarkoituksenmukaisia.</p> <p>Kiinteistö Oy Erikvalla, 853-407-1-491, suunnittelutarveratkaisu 29.6.2017 Varpula-niminen tila, Raumanpääntie 73, poikkeamispäätös 7.5.2019 Paavonranta-niminen tila, Raumanpääntie, poikkeamispäätös 18.6.2019 Paavola-niminen tila, Raumanpääntie, poikkeamispäätös 18.6.2019</p> <p>Kieloranta-niminen tila, Raumanpääntie 13, poikkeamispäätös 7.9.2021 Rauma-niminen tila, 853-506-1-151, poikkeamispäätös 31.5.2022</p> <p>Airisniemeen liittyvät erityispiirteet sekä vaikutukset Erikvallanniemen muille kiinteistöille Edellä kuvattujen yleisten periaatteiden lisäksi Airisniemen alueen toimintaan ja ympäristöön liittyy erityispiirteitä, joiden vuoksi emme näe perusteita toiminnan ja rakennuspaikkojen laajentumiseen. Näitä seikkoja ovat:</p> <p>1. Airisniemi toimii erilaisten juhlien ja tapahtumien pitopaikkana, ja alueen käyttöaste on viime aikoina noussut. Tämä on alkanut aiheuttaa meluhaittoja Erikvallanniemessä. Onhan kyse saaristoympäristöstä, jossa äänet kantautuvat hyvin kauas, jopa Samppaantiellä sijaitseville kiinteistöille asti. Jo nyt Airisniemen nettisivuillakin esiin tuotu toiminta aiheuttaa häiriötä, eikä tällaisen lisääntymistä tule ranta-asemakaavalla mahdollistaa. Toimintaa kuvataan mm. seuraavasti: <i>”Juhlan luonteeseen sopiva musiikki on olennainen osa onnistuneita juhlia. Illan pikkutunneilla DJ tai bilebändi huolehtivat siitä, että tunnelma pysyy korkealla.”</i></p>	<p>suurempi. Satava-Kaksikerran osayleiskaavan se- lostuksessa mainitusti yleiskaava-alueen rakenta- mistehokkuus on yhteensä 12 lay/km, Satavan itä- osissa loma-asutuksen tiheyden ollessa jopa 30 lay/km. Jos ranta-asemakaava-alueella käytettäi- siin Satava-Kaksikerran alueen toteutunutta keski- määräistä mitoitusta 12 lay/km, olisi kaava-alu- eella rakennusoikeutta yhteensä 9,5 loma-asunto- yksikölle.</p> <p>Laaditussa emätilaselvityksessä kaava-alueella si- jaitsevat rakennukset on huomioitu kokonaisen loma-asuntoyksikön muodostavina, vaikka ne si- jaitsevat etäällä rantaviivasta (jolloin yleisen peri- aатteen mukaan ne muodostavat 0,5 lay) tai ra- kennuspaikalla sijaitseisi ainoastaan huvimaja (mut- terimökki) tai saunarakennus sekä talousrakennuk- sia ilman varsinaista lomarakennusta.</p> <p>Edellä mainitut perusteet huomioiden kaava-alu- eella on edelleen jäljellä käyttämätöntä rakennus- oikeutta, jonka lopullinen määrä ratkaistaan ranta- asemakaavaprosessin aikana.</p> <p>Maanomistajalla on oikeus laatia ranta-asemakaava omistamalleen ranta-alueelle. Ranta-asemakaavan laatiminen perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin.</p> <p>Sekä rantarakentamista koskevien poikkeamislupien myöntäminen että ranta-asemakaavan laadinnan tulee perustua maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun.</p> <p>Kaava-alueen koko huomioiden (n. 12 ha) poikkeamismenettely ei olisi alueelle tarkoituksenmukainen tai pitkän aikavälin ratkaisu.</p> <p>Myös kaupungin puolelta on esitetty, että ranta-ase- makaavan laadinnalla alue on mahdollista suunnitella hallitusti yhtenä kokonaisuutena.</p>

Lausunto/mielipide	Vastine
<p>2. Edellä mainitun Airisniemen juhla- ja tapahtumaliiketoiminnan vuoksi on oletettavaa, että lisärakentaminen alueella lisää lyhytaikaista asumista, mikä edellä mainitun äänihaitan lisäksi lisää liikennettä kapealla Raumanpääntien yksityistiellä.</p> <p>3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä on luontoselvitys, jonka karttaliitteessä on esitetty metsälakikohteen raja. Kartan raja ei ole perusteltu, sillä metsälakikohteet on jätetty rajauksen ulkopuolelle samoin kuin Metsälain 10§ mukaiset arvokkaat länsireunan avokalliot ja jyrkänteet, jotka on rajattu kartalla todellisista luonnonolosuhteista poiketen. Näemmekin, että osayleiskaavan luo-rajauksen muuttamiselle ei ole perusteita, ja että luo-alueelle ei tule hyväksyä rakentamista eikä rakennuspaikkoja.</p> <p>4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä ei ole maisemaselvitystä, mutta tiedossa on, että kooltaan pieni Mutteri-rakennus toimii koko Airiston alueen maamerkinä. Jo edellä mainittujen äänen kantautumisen, luonnonarvojen sekä maisemallisten tekijöiden johdosta emme näe perusteita sille, että Erikvallan korkeiden kallioiden laelle tulisi uusia rakennuspaikkoja. Näemme, että tämä koskee niin pysyviä rakennuksia kuin esimerkiksi lyhytaikaisempaan majoittumiseen tarkoitettuja rakennelmia.</p>	<p>Airisniemen huvilan ydinaluetta lukuun ottamatta kaava-alue ei ole laajemmin tarkoitettu osoittamaan matkailu- tai liiketoiminnalle tarkoitettua aluetta.</p> <p>Yleiskaavatasoiset luontoselvitykset laaditaan yleensä laajoina ja yleispiirteisinä kokonaisuuksina, ja ne tarkentuvat pääasiassa asemakaavatasoisilla selvityksillä, joissa kukin alue käydään yleiskaavatasoista selvitystä perusteellisemmin läpi. Metsäkeskuksen tuoreimpien paikkatietoaineistojen mukaan alueen metsälain 10 §:n mukaiset kohteet sijaitsevat vielä asemakaavatasoisessa luontoselvityksessäkin osoitettua suppeammalla alueella.</p> <p>Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvityksen täydennys keväen ja kesän 2024 aikana, jossa kartoitetaan mm. alueen pesimälinnusto sekä mahdolliset uhanalaiset lajit. Luontoselvityksen täydennyksen yhteydessä laaditaan myös luontotyyppikuvointi. Luontoselvityksen täydennyksessä mahdollisesti esitettävät maankäyttösuositukset huomioidaan viimeistään kaavaehdotusta laadittaessa.</p> <p>Alueelta laaditaan maisemaselvitys ennen kaavaehdotusvaihetta. Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita ja suunnittelualueen maisema-arvojen vaaliminen toimii tärkeänä lähtökohdaksi kaavoitukselle. Rakentamiseen sallittuja alueita ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa avoimille alueille, jossa ne saattaisivat vaikuttaa haitallisesti alueen maisemaan. Rakentamisesta aiheutuvia maisemavaikutuksia pyritään hillitsemään myös kaavassa annettavien yleisimpien määräysten avulla. Kaavamääräyksiä noudattamalla uudisrakentaminen on sopeutettavissa alueen maisemaan ja luonnonympäristöön tarkoituksenmukaisella ja kestäväällä tavalla.</p>

Turussa 20.3.2024

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742