SÄHKÖINEN ALLEKIRJOITUS
KEVYT TUNNISTAUTUMINEN

Asiakirja Lausunto Airisniemen ranta-asemakaavan luonnoksesta II, Turku, Satava, Airisniemi, Erikvallantie, asemakaavatunnus 17/2020 on allekirjoitettu Turun kaupungin X-Sign palvelussa. Allekirjoittajat ovat tunnistautuneet Turku-AD-tunnuksilla.

Allekirjoitukset

Allekirjoittaja	**Petteri Järvi**
Allekirjoitusaika	06.05.2025 11:26
Allekirjoittaja	**Paula Saarento**
Allekirjoitusaika	09.05.2025 13:39

Allekirjoitetut asiakirjat

Asiakirja	Lausunto Airisniemen ranta-asemakaavan luonnoksesta II, Turku, Satava, Airisniemi, Erikvallantie.pdf

Prosessin tunnus on 8eea4393-6cc0-4564-8c0a-affc8cacc5f8.

Turun kaupunginmuseo 6.5.2025 Dnro 11740-2020 (10 02 03)

Nosto Consulting Oy
Brahenkatu 7
20100 Turku

pasi.lappalainen@nostosconsulting.fi

Lausunto Airisniemen ranta-asemakaavan luonnoksesta II, Turku, Satava, Airisniemi, Erikvallantie, asemakaavatunnus 17/2020

Viite: joutsenet 11740-2020, lausunto on pyydetty toimittamaan sähköpostiin pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi.

Turun kaupunginmuseo/alueellinen vastuumuseotyö/tutkijat Sanna Kupila ja Jere Leppänen

Nosto Consulting Oy on pyytänyt Turun kaupunginmuseon lausuntoa Satavan Airisniemen ranta-asemakaavan luonnoksesta. Kaavassa on tarkoitus osoittaa alueelle uutta vakituista asutusta sekä loma-asutusta.

Alue sijaitsee Satavassa, Airiston rannalla Erikvallan niemen kärjessä, ja se on osa valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (Airiston-Pukinsalmen merimaisema). Alue on myös maakuntakaavassa osoitettu kulttuuriympäristön osalta tärkeäksi alueeksi.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta, Airisniemen huvila 1910-luvulta ja sen läheisyydessä oleva Airistolle näkyvä kahdeksankulmainen huvimaja, jonka on suunnitellut arkkitehti Albert Richardtson vuonna 1939.

Turun kaupunginmuseo on antanut Airisniemen ranta-asemakaavan ensimmäisestä luonnoksesta lausunnon 30.4.2024. Edelliseen luonnokseen verrattuna rakennusalojen sijaintia on nyt tarkennettu, tonteille on merkitty puustoisena säilytettäviä ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita. Rantaan sijoittuvaa MY-1 aluetta on laajennettu.

MY-1-alue on maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueelle on osoitettu rakennusalat kolmelle rantasaunalle lähelle rantaa. MY-1 kaavamääräyksessä todetaan, että ”Alueella sallitaan luo-1 kaavamääräyksen estämättä tarpeelliset kulkureitit, joiden enimmäisleveys saa olla enintään 2 metriä. Kulkureiteistä ei ole tarkempaa määräystä, mutta yleisissä määräyksissä todetaan lisäksi näin: *Maisematyölupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakentamisluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.*

Kulttuurin palvelukokonaisuus
Turun kaupunginmuseo

Postiosoite
Kalastajankatu 4
20100 Turku

Puh. +358 2 330 000
Faksi +358 2 2620 444
museokeskus@turku.fi
www.turunmuseokeskus.fi

Jyrkän kallioisessa maastossa kulkureitti tarkoittaa joko pitkiä porrasratkaisuja tai esteetöntä, pitkää kiemurtelevaa serpentiinitietä ylhäältä alas. Sekä portaat että serpentiinitie tulevat näkymään Airiston merimaisemassa.

Kaavamääräyksessä ei myöskään ole otettu kantaa mahdollisten laitureiden ja niihin nykyisin usein liittyvien rantaterassien rakentamiseen. Tämä on osaltaan hyvä ratkaisu, mikäli on tarkoitus, ettei rantaan rakenneta laitureita.

Alueelle rakentamista varten on haettu poikkeamislupaa keväällä 2023 kahdelle muodostettavalle rakennuspaikalle. Turun kaupunginmuseo on todennut aiemmassa lausunnossaan rakennuspaikasta RA-1 2/3, että ”rakennukset tulevat näkymään merkittävästi ja mahdollisesti häiritsevästi Airiston valtakunnallisesti arvokkaassa merimaisemassa, mikä ei ole hyvä kehityssuunta. Näkymässä keskeistä tulee jatkossakin olla yksinäinen huvimaja korkealla kalliolla.”

AO-1 rakennuspaikan osalta museo on todennut, että ”museo yhtyy Varsinais-Suomen ELY-keskuksen 25.4.2023 antamassa lausunnossa (VARELY/367/2023) olevaan näkemykseen siitä, että uudisrakennuksen sijoitus katkaisee yhteyden vanhan päärakennuksen ja huvimajan väliltä, mikä ei ole kulttuuriympäristön kannalta luontevin ratkaisu. Lisäksi museo toteaa, että tontin rakennukset tulevat näkymään merkittävästi Airiston valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, mikä ei ole hyvä kehityssuunta. Mikäli tontti rakennuspaikkoineen muodostetaan, tulee rakennuspaikka sijoittaa tontin takaosaan ja jättää ranta-alue rakentamatta.

Turun kaupungin kaupunkiympäristölautakunta myönsi kiinteistöistä 853-506-1-232 ja 853-407-1-494 muodostuvalle rakennuspaikalle poikkeamisluvan 26.11.2024. Varsinais-Suomen ELY-keskus valitti päätöksestä tammikuussa 2025 todeten, että lautakunnan päätös tulee kumota lainvastaisena. Asian käsittely on kesken.

Turun kaupunginmuseon aiempi kanta AO-1 ja RA-1 rakennuspaikkojen rakentamiseen ei ole muuttunut.

Kaava mahdollistaa edelleen rakentaa 250−275 k-m^2 suuruiset asuinrakennukset sekä niiden lisäksi talousrakennuksia, jolloin rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusala on enimmillään 320 k-m^2. Rakennusten pääjulkisivumateriaaleiksi on määritelty tumma rappaus, tiili tai puu. Katon värin tulee olla tumma. Määräykset eivät ota kantaa julkisivujen ikkunoiden kokoon.

Airisniemen vuosina 1915−1917 valmistunut huvila on osoitettu kaavaluonnoksessa säilytettäväksi kohteeksi sr-1. Kaavamääräyksenä on *Suojeltava rakennus. Rakennushistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivu- ja vesikattokorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Ennen rakennuksen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä on kuultava museoviranomaista.*

Huvilaan aiemmin kuulunut huvimaja on suojeltu merkinnällä sr-2. *Suojeltava rakennus. Paikallisesti merkittävä rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää*.

Turun kaupunginmuseo toteaa lausuntonaan,
- ettei kaavaluonnos eroa merkittävästi keväällä 2024 lausunnolla olleesta versiosta. Edelleen museo toteaa, että suunniteltu runsas rakentaminen kallioiseen, jyrkkään maastoon Airiston valtakunnallisesti arvokkaassa merimaisemassa ei ole suositeltava kehityssuunta. Rakentaminen aiheuttaa väistämättä louhimista, mikä muokkaa maisemaa peruuttamattomasti. Suunnitelluille rakennuspaikoille on mahdollista rakentaa hyvinkin suuria rakennuksia, mikäli rakentaja niin haluaa. Nämä tulevat näkymään häiritsevästi ja muuttavat Airiston merimaisemaa.
- että kerrosalojen tulee olla esitettyä pienemmät ja kaavamääräyksissä tulee antaa tarkempia ohjeita uudisrakennusten ikkunapintojen suuruuden osalta. Suuret lasipinnat heijastavat, eivätkä ne sovi herkkään saaristomaisemaan.
- että MY-1 kaavamääräystä tulee muuttaa niin, ettei jyrkkään rantakallioon ole mahdollista tehdä kahden metrin levyistä serpentiinitietä. Kulkuväylän tulee olla normaalin porrasleveyden mukainen. Mahdollisen kulkureitin rakentaminen kallioiseen metsämaastoon tulee lisäksi olla maisematyöluvanvarainen toimenpide.
- että mikäli rantaan on tarkoitus rakentaa laitureita, on niistä annettava erilliset määräykset, joissa otetaan huomioon laiturirakenteiden soveltuminen alueelle.
- että suojellun huvilan ja siihen kuuluvan huvimajan yhteyttä toisiinsa ei saa katkaista väliin tulevalla suurella asuinrakennuksella. Suojeltujen rakennusten kaavamääräyksistä museolla ei ole huomautettavaa.

Kaava-alueella on tehty arkeologinen inventointi 20.6.2024 (Heilu Oy). Inventoinnissa kaava-alueelta ei todettu arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Näin ollen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaupunginmuseolla ei ole asiaan huomautettavaa.

Turun kaupunginmuseo
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
vt. museonjohtaja Petteri Järvi

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
Kulttuuriperinnön vastuualue
yli-intendentti Paula Saarento

Tiedoksi: Museovirasto, kirjaamo@museovirasto.fi
Varsinais-Suomen ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat / Alueidenkäytön yksikkö, kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
Turun kaupunki, kaavoitus

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

16.5.2025

Turun kaupunki
Kaupunkiympäristö
kaupunkisuunnittelu@turku.fi

Viite: Lausuntopyyntö 2.4.2025

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Airisniemen ranta-asemakaavaluonnos (päivitetty), Turku

Turun kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausuntoa Airisniemen ranta-asemakaavan valmisteluaineistosta (päivitetty).

Lausuntopyyntö koskee 28.3.2025 päivättyä kaavaluonnosta.

Kaavasta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 8.11.2022 sekä työneuvottelu 17.3.2025.

Suunnittelualue sijaitsee Turun Satavan Erikvallassa, noin 20 kilometrin päässä Turun keskustasta. Selostuksen mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle uutta vakituista sekä loma-asutusta luonnonympäristö ja maisemanäkökulmat huomioiden.

SUUNNITTELUTILANNE

Alueella voimassa olevassa Satava-Kakskerran osayleiskaavassa suunnittelualueeseen kohdistuu merkintä loma-asuntoalue (RA-1) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1). Aluetta koskevat myös sijainniltaan ohjeellisen ulkoilureitin, valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen sekä meritulva-alueen merkinnät.

Suunnittelualue on Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi. Lisäksi alueelle on kohdistettu Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa virkistysalueen merkintä (V). Suunnittelualue kuuluu vaihemaakuntakaavan loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 7 eli vapaata rantaa tulee olla vähintään 40 %, ja lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Kaavaluonnosta on tarkistettu aiemmasta mm. poistamalla yksi rakennuspaikka, sijoittamalla kulkuyhteyksiä uusiksi ja tarkistamalla luo-alueiden rajauksia.

Yksi uusi rannalle sijoittuva rakennuspaikka on saanut luvan aiemman luonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

Kulttuuriympäristö ja maisema

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) edellyttävät, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta huolehditaan. Tämä on alueidenkäyttölain (AKL) mukaan otettava huomioon alueidenkäytön suunnittelussa.
Päivitetyt valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA) otettiin valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi.

Suunnittelualue sijaitsee Erikvallan niemellä, valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella Airiston merimaisema. Erikvallan niemen merkittävä maisemallinen arvo on nostettu esiin Satava-Kakskerran osayleiskaavatyössä sekä mainittu myös Turun hallinto-oikeuden antaman yleiskaavavalitusta koskeneen päätöksen perusteluissa.

Suunnittelualueella sijaitseva kiinteistö Airisniemi (853-407-0001-0494) on rakennusinventoinnissa arvotettu paikallisesti arvokkaaksi. Kohteella on historiallista, rakennushistoriallista ja ympäristöllistä arvoa. Nykyisin viereisellä kiinteistöllä sijaitseva huvimaja on kuulunut aikanaan tähän kiinteistöön.

Kaavaluonnoksessa on sijoitettu uusi rakennuspaikka Airisniemen vanhan päärakennuksen ja siihen alun perin liittyneen viereisellä kiinteistöllä sijaitsevan huvimajan väliin. Sijoitus katkaisee yhteyden vanhan päärakennuksen ja huvimajan väliltä, mikä ei ole kulttuuriympäristön kannalta hyvä ratkaisu. Kyseiselle rakennuspaikalle on kuitenkin jo myönnetty lupa. Kaavaselostuksessa on esitetty, että kyseessä on korvaava rakentaminen, sillä kartanoon liittynyt taaempana rannasta sijaitseva ”talonmiehen asunto” siirretään rantaan. Nykyinen rakennus tulee kuitenkin kaavassa merkitä purettavaksi rakennukseksi, jotta kaavaratkaisu on yksiselitteinen.

ELY-keskus toistaa aiemmin lausumansa mukaisesti, että suojeltavien rakennusten määräyksiä (sr-1 ja sr-2) tulee täydentää purkukiellolla. Myös sr-2 -määräykseen on syytä lisätä velvoite kuulla museoviranomaista korjaus- ja muutostöiden yhteydessä sr-1 määräyksen mukaisesti.

AO-1 ja A-1-rakennuspaikkojen puustoisena säilytettävän alueen osan merkintä on maiseman näkökulmasta hyvä. Samaa merkintää on tarpeen käyttää myös RA-rakennuspaikoilla, nyt esitettyä laajemmin. Maisematyölupavelvoitteen lisääminen kaavamääräyksiin on perusteltua, ottaen huomioon sijainti valtakunnallisella maisema-alueella. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan MY-1-merkintä on paremmin maisemaa ja yleiskaavan ohjausvaikutusta huomioiva ratkaisu, kuin se vaihtoehto, jossa RA-rakennuspaikat ulotettaisiin rantaan asti.

Kaavan rakentamisen ohjausta on tarpeen tarkentaa mm. rakennusten, sekä myös laiturien, kulkureittien, terassien tai muiden rakenteiden maisemaan sovittamisen osalta. Lisäksi rakennusten kerrosalojen suuruutta on syytä harkita maiseman näkökulmasta. Rakennusalat tulee suunnitella ja rajata tarkasti sekä sijoittaa riittävän etäälle rantaviivasta siten, että ne näkyvät merelle päin mahdollisimman vähän.

Mitoitus ja rakennuspaikka

Kulttuuriympäristön kannalta arvokkailla ja luonnonarvoiltaan herkillä alueilla rantarakentamisen mitoitusta on käytäntönä harkita muita alueita tiukemmin. Lausuntopyynnön liitteenä on emätilaselvitys, jota on päivitetty 28.3.2025. Alun perin emätilalaskelmassa on käytetty mitoitusta 10 lay/km, mutta täydennyksen jälkeen mitoitusta on nostettu 12 lay/km. Emätilalaskelmasta tai lausuntopyyntömateriaalista ei käy ilmi, onko alueen maisema- ja luontoarvoja huomioitu mitoituksessa. Vakiintunut käytäntö on, että maiseman ja luonnonympäristön arvot vaikuttavat mitoitusta alentavasti.

Emätilaselvityksen päivityksessä rantaviivan laskentaa on tarkistettu lisäämällä kiinteistön 853-506-1-302 osalta kerroin 0,75. Emätilaselvityksen mukaan rantaviivaa on 503 m, kiinteistön 853-506-1-187 alueen osalta. Vakiintunut käytäntö on laskea käyttäen ympäristöhallinnon oppaiden (kuten ympäristöopas 120 Rantojen maankäytön suunnittelu) mukaisia kertoimia vastarannan läheisyyden ja sen aiheuttaman häiriön vuoksi, kuten myös neuvottelussa on mainittu. Kertoimia tulee tällöin kiinteistöille 853-506-1-302, 853-506-1-308 ja 853-506-1-232. Oppaiden mukaisia kertoimia käyttäen rantaviivaksi tulee kuitenkin n. 420 m kiinteistön 853-506-1-187 alueen osalta.

Kaavaselostuksessa viitataan suunnittelualueen lähellä LEPOLAn emäkiinteistön alueelle 26.11.2002 Lounais-Suomen ympäristökeskuksen myöntämään poikkeamislupaan loma-asunnon rakentamiseksi rannalla sijaitsevalle rakennuspaikalle 1,5 km päässä suunnittelualueesta. Päätöspäivämäärä lienee ollut 26.3.2002 (LOS-2001-L-788, kiinteistö Pikkulepola 853-506-1-280), jolloin kyseessä on ollut korvaava rakentaminen ja päätöksen ehtona on ollut, että vanha loma-asunto puretaan. Tämä päätös ei ole vertailukelpoinen nyt kyseessä olevan ranta-asemakaavahankkeen kanssa, sillä kyseinen rakennuspaikka ei ole muodostunut vuoden 2002 poikkeamispäätöksen myötä, vaan jo aikaisemmin. Sitä seikkaa, että aikaisemmin jonkin lähialueen kiinteistön osalta mitoitus on noussut korkeaksi, ei voida käyttää perusteluna mitoituksen ylittämiselle.

Alueella voimassa olevassa Satava-Kakskerran osayleiskaavassa uusien rakennuspaikkojen muodostamista ohjaa seuraava määräys: ”Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää kantatilaselvitykseen perustuvaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta.”

Aloitusvaiheen neuvottelussa ja myös työneuvottelussa on lähtökohtana todettu, että mitoitukselle pitää olla perustelut, ja että ympäristönäkökohdat tulee mitoituksessa huomioida.

Lausuntopyyntömateriaalista ei käy ilmi, miten RA-2- rakennuspaikat, jotka eivät ole omarantaisia, on mitoituksessa perusteltu. Niiden käyttöön on osoitettu venevalkama saunoineen ja sen myötä pääsy rantaan, joten nekin tulee mitoituksessa huomioida.

Tilalla 853-407-1-494 on aiemmin ollut ennestään yksi rakennuspaikka, jolla on ollut kolme lomarakennusta. Suunniteltu ja poikkeamismenettelyn myötä jo luvitettu rakentaminen on muodostanut kolme erillistä rakennuspaikkaa, joten kysymys ei ole mitoituksen kannalta korvaavasta rakentamisesta.

Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu, jossa saunat on sijoitettu MY-alueelle varaa käytännössä koko rannan RA-1 kiinteistöjen käyttöön eikä vapaata rantaa yleiseen virkistyskäyttöön kaava-alueella täten jää ollenkaan. Ratkaisu ei myöskään noudata yleiskaavaa.

Kaavaselostuksessa on nostettu esiin Satava-Kakskerran alueen paikoin tiheä rantarakentaminen sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate. Maanomistajien yhdenvertaisessa kohtelussa on huomioitava ajallinen perspektiivi, osa rakennuspaikoista on rakennettu useita vuosikymmeniä sitten, eikä niillä siten voi perustella uutta rakentamista ja uusien rakennuspaikkojen muodostamista ranta-alueelle. Luonnoksessa esitetty rakennuspaikkojen määrä on ylimitoitettu eikä se ole mahdollinen.

Edellä todetusta johtuen uusien rakennuspaikkojen osoittamiselle suunnittelualueelle ei voida katsoa olevan perusteita. Rakennuspaikkojen määrää tulee vähentää.

Luonnonsuojelu

Kaavassa on hyvin pyritty turvamaan metsäalaa, jonka edustavuus on hyvä tai erinomainen. Ko. alueita ei ole arvioitu uhanalaisiksi luontotyypeiksi. Uhanalaiselle metsäluontotyypille sallitaan kuitenkin rakentaminen, ja osalle alueesta on osoitettu merkintä, jolla sallitaan metsätaloustoimenpiteet. Kuten työneuvottelussa 17.3.2025 todettiin, tulisi näiden M-alueiden osalta tunnistaa ja arvioida, missä määrin niitä voidaan jättää kehittymään luonnontilaisena, jolloin niiden edustavuuskin paranee. Tämä myös osaltaan lieventää uhanalaiseen metsäluontotyyppiin kohdistuvia rakentamisen vaikutuksia. Kaavaluonnos lähtökohtaisesti mahdollistaa kokonaan uhanalaiseksi tunnistetun metsäluontotyypin hävittämisen kaava-alueella joko rakentamalla tai hakkuilla. Tässä tapauksessa kaava-alueen omistustilanne mahdollistaisi metsäluonnon huomioon ottamisen kuitenkin erityisen hyvin. MY-1 alueella sallitut tarpeelliset kulkureitit luo-määräyksen rajoittamatta on epätäsmällinen määräys aiheuttaen mahdollisesti tulkintaongelmia alueella, joka on kuitenkin tarkoitus säilyttää luonnontilaisena. Kulkureittien osalta pitäisi tunnistaa selkeämmin, mitä käytön kannalta tarpeelliset reitit tällä alueella

voivat olla ja mihin niitä tarvitaan, sekä miten ne on tarkoitus perustaa. Kaavamerkintöjen samankaltaisuudesta johtuen esim. luo-alueen rajaus on vaikea hahmottaa ja merkintöjä tulisi selkeyttää.

Lausunto on laadittu ELY-keskuksen alueidenkäytön yksikössä, yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin kaavaluonnokseen lausuttavaa.

Ylitarkastaja Ulla Riipinen

Ylitarkastaja Kirsti Virkki

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi
Varsinais-Suomen liitto
Turun kaupunginmuseo
Nosto Consulting

Tämä asiakirja VARELY/1943/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/1943/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Virkki Kirsti 16.05.2025 15:09

Ratkaisija Riipinen Ulla 16.05.2025 15:21

§ 19
Lausunto Turun Airisniemen ranta-asemakaavan kaavaluonnoksesta

VSLDno-2025-179

Valmistelija / lisätiedot:

Arttu Koskinen, kaavasuunnittelija, arttu.koskinen@varsinais-suomi.fi

Nosto Consulting Oy on pyytänyt 2.4.2025 Varsinais-Suomen liitolta lausuntoa Turun Airisniemen ranta-asemakaavan kaavaluonnoksesta 8.5.2025 mennessä. Nosto Consulting Oy pyysi ranta-asemakaavan aiemmasta kaavaluonnoksesta lausuntoa 26.3.2024 (VSLDno-2024-153), mutta kaavaluonnos vedettiin tuolloin pois käsittelystä ennen kuin Varsinais-Suomen liitto ehti antaa lausunnon.

Kaava-alue sijaitsee Turun kaupungissa, Satavan saaren lounaiskärjessä Erikvallassa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 12 hehtaaria. Ranta-asemakaavaa laaditaan maanomistajan toimeksiannosta. Kaava-alueella sijaitsee suojeltu Airisniemen huvila sekä loma-asuntoja ja erillispientalo. Kaavan tavoitteena on osoittaa alueelle uutta vakituista asutusta ja loma-asutusta.

Suunnittelualue sijaitsee Airiston merimaiseman valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Maakuntakaavassa maisema-alue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi. Lisäksi kaava-alue on osoitettu maakuntakaavassa virkistysalueeksi. Ranta-asemaakaava-alue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoituksen vyöhykkeeseen 7, jolla vapaata rantaa on jäätävä 40 % rantaviivasta.

Turun kaupungin Satava-Kakskerran osayleiskaavassa ranta-asemakaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, loma-asuntoalueeksi ja valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Alueelle on lisäksi osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti Erikvallanniemen uloimman kärjen näköalakalliolle sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita.

Alueen maanomistaja valitti Varsinais-Suomen maakuntavaltuuston 14.6.2021 hyväksymässä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa ranta-asemakaava-alueelle osoitetusta virkistysaluemerkinnästä Turun hallinto-oikeuteen. Maanomistaja piti merkintää perusteettomana. Lausunnossaan hallinto-oikeudelle Varsinais-Suomen liiton maakuntahallitus totesi, että merkintä on yleispiirteinen, ja Satava-Kakskerran osayleiskaava on tarkentanut sitä maakuntakaavan tarkoitukseen sopivalla tavalla, eikä maakuntakaava siten ole alueella voimassa. Turun hallinto-oikeus hylkäsi valituksen, eikä korkein hallinto-oikeus myöntänyt jatkovalituslupaa.

Ranta-asemakaavaluonnoksessa alueelle osoitetaan uusia loma-asuntojen rakennuspaikkoja ja yksi uusi erillispientalon rakennuspaikka. Osayleiskaavan loma-asuntoalueen osia merkitään asuinrakennusten ja erillispientalojen alueiksi. Airiston puoleinen länsiranta osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Tälle alueelle osoitetaan loma-asuntojen saunojen rakennuspaikkoja. Kaavaselostuksen mukaan rantaviivasta jää rakentamattomaksi

noin 10 %. Osayleiskaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti osoitetaan kaavaluonnoksessa ajoyhteyden yhteyteen. Ajoyhteyden kaavamääräyksen mukaan reitin tarkempi käyttö, laajuus ja sijainti ratkaistaan ulkoilureittitoimituksessa.

Ehdotus
Esittelijä: Heidi Saaristo-Levin, suunnittelujohtaja

Maankäyttöjaosto päättää antaa Turun Airisniemen ranta-asemakaavaluonnoksesta seuraavan lausunnon:

Varsinais-Suomen maakuntakaavan virkistysaluemerkinnät muodostavat yhdessä muiden teeman merkintöjen kanssa maakunnan kattavan maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien virkistyksen, retkeilyn ja matkailun alueiden ja kohteiden kokonaisuuden, joka turvaa virkistysalueiden riittävyyden ja virkistysverkoston jatkuvuuden. Taajama-alueilla virkistysalueet ovat luontoarvoiltaan rikkaita alueita, jotka toimivat merkittävinä luontoyhteyksinä.

Maakuntakaavassa osoitetun virkistysaluemerkinnän tavoitteet toteutuvat Satava-Kakskerran osayleiskaavassa siten, että vapaan rannan osuus säilyy riittävänä, alueelle on osoitettu kulku ohjeellisella ulkoilureitillä ja alueen luontoarvot on tunnistettu. Ranta-asemakaavaluonnoksessa nämä tavoitteet eivät toteudu. On myös ylipäätään kyseenalaista, onko erityisesti loma-asutuksen järjestämiseen tarkoitettu ranta-asemakaava kaavan tavoitteet huomioiden oikea väline maankäytön suunnitteluun näin keskeisellä, Turun kaupunkiseutuun kytkeytyvällä alueella.

Riittävän vapaan rannan osuuden turvaaminen on tärkeää virkistyksen ja luonnon kytkeytyneisyyden kannalta. Vaikka alue ei ole taajamassa, se on kuitenkin taajama-alueen välittömässä läheisyydessä, ja siten maakuntakaavan virkistysaluemerkinnän merkitys lähivirkistyksen ja myös luonnon kannalta korostuu. Kaava-alueen länsirannalle osoitettu merkintä maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), osayleiskaavan ulkoilureitin toteuttamisvaraus ajoyhteyden merkinnän yhteydessä sekä alueelle osoitetut luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet tukisivat näitä maakuntakaavan tavoitteita. Osayleiskaavamerkintää selvästi rantaa lähemmäksi ulottuvat loma-asuntojen korttelialueet ja rakennusalat sekä MY-alueelle osoitetut saunojen rakennuspaikat tekevät kuitenkin käytännössä ranta-alueesta rakennetun ja siten estävät näiden tavoitteiden toteutumisen.

Maakuntakaavan kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeällä alueella maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille, maiseman arvoja tulee turvata ja edistää ja rakentamisen tulee rannikolla ja saaristossa olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa. Monipuolista Airiston merimaisemaa luonnehtivat avonaiset vesialueet, luonnonelementit, viljelysmaat ja loma-asutus. Uudet asemakaavaluonnoksessa osoitetut rakennukset sijoittuisivat maiseman metsäisille alueille muuttaen rannan mosaiikkimaisesta kauttaaltaan rakennetuksi ympäristöksi. Ranta-asemakaavaluonnoksessa osoitettu rakentamisen määrä, sijainti ja erityisesti rantaan osoitetut saunarakennukset eivät siten toteuta maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteita maisema-arvojen turvaamisesta.

Ranta-asemakaava-alueen rakentamisesta vapaa länsiranta ja Airiston merimaiseman valtakunnallisesti arvokas maisema-alue tulee jatkosuunnittelussa turvata. Lisäksi on syytä harkita, onko ranta-asemakaava oikea väline alueen maankäyttökysymysten ratkaisemiseen.

Päätös
Ehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi
Lausunnon saaja; Varsinais-Suomen ELY-keskus; Turun kaupunki, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, Kaavoitus.

Muutoksenhakukielto

§19

Muutoksenhakukielto

Tästä päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

TURKU ENERGIA
SÄHKÖVERKOT OY

LAUSUNTO
Sähköverkot
Joonas Wuorio

7.5.2025

Nosto Consulting Oy
Pasi Lappalainen
Brahenkatu 7
20100 TURKU

Lausunto ranta-asemakaavamuutokseen (LUO)

Asemakaavatunnus:	17/2020
Diaarinumero:	11740-2020
Nimi:	”Turun Airisniemen ranta-asemakaava"
Kaupunginosa:	Satava - Eerikvalla

Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida Turku Energia Sähköverkot Oy:n (myöh. TESV Oy) näkökulmasta seuraavat asiat:

- Kaavamuutosalueelle suunniteltu rakennusmassa tulee vaatimaan sähkönjakeluverkon laajennusta. Tämänhetkisen arvion mukaan kaava-alueelle tulee rakentaa yksi uusi puistomuuntamo korvaamaan nykyistä poistuvaa pylväsmuuntamoa. Kaavaan tulee merkitä muuntamolle ET-alue (6 x 9 m). ET-alueen asemakaavamerkinnän osalta tulisi määräykseen sisältyä teksti ”Etäisyys muihin rakennuksiin vähintään 8 metriä”. Ehdotettu ET-alue esitetty liitteessä 2. Muista vaihtoehtoisista suunnitelluista ET-alueista on sovittava yhdessä TESV:n kanssa.

- Kaavamuutosalueelle on sijoitettu pylväsmuuntamo ja keskijänniteavojohto, jotka palvelevat kaavamuutosalueen ja viereisen alueen sähkönjakelua. Kaavanmuutoksen myötä nykyinen pylväsmuuntamo tullaan korvaamaan uudella puistomuuntamolla sekä uudella keskijännitekaapeloinnilla viimeistään kaavarakentamisen yhteydessä. Nykyiset pylväsmuuntamo ja avojohto voidaan poistaa käytöstä vasta sen jälkeen, kun korvaavat muuntamo ja kaapelointi on rakennettu ja otettu käyttöön. Sähköverkon nykyiset rakenteet on esitetty liitteessä 1. Liite 1 on tarkoitet-

tu vain kaavan valmistelijoiden käyttöön, eikä sitä saa julkaista yleisesti nähtäville.

Asia tulee mainita kaavaselostuksessa.

- Kaavamuutosalueelle on sijoitettu pienjänniteilmajohtoja, jotka palvelevat kaavamuutosalueen ja viereisten alueiden sähkönjakelua. Sähköverkon nykyiset rakenteet on esitetty liitteessä 1.

  Kaavanmuutos aiheuttaa edellä mainittujen ilmajohtojen siirtotarpeen. Ilmajohdot tullaan korvaamaan uusilla maakaapeleilla viimeistään kaavanrakennustyön yhteydessä. Nykyisten ilmajohtojen ja pylväiden purkaminen on mahdollista vasta, kun uudet korvaavat kaapelit on rakennettu ja otettu käyttöön.

- Kaapelisiirroista koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain *113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen* mukaisesti. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta.

- Mikäli kaavanmuutos aiheuttaa edellä mainittujen kaapeleiden tai jakokaappien siirtotarpeen, on niiden korvaaminen uusilla kaapeleilla ja jakokaapeilla mahdollista vasta, kun uudet korvaavat kaapelit ja jakokaapit on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen.

  Asia tulee mainita kaavaselostuksessa.

- Uusi maakaapeliverkko tullaan lähtökohtaisesti rakentamaan ajoreittien yhteyteen ja tämä tulee huomioida ajoyhteyksien suunnittelussa ja rakentamisessa. Kaavakartan ajoyhteysmerkinnäin osalta määräyksiin lisättävä teksti ”Sallittava sähkönjakelua palvelevien johtojen sijoittaminen”. TESV Oy:n edustaja on kutsuttava mukaan suunnitteluun.

Muilta osin sähköverkon kehitystarpeet selviävät kaavatyön edetessä.

Ystävällisin terveisin

Turku Energia Sähköverkot Oy
Verkko-omaisuus

Joonas Wuorio
Joonas Wuorio
yleissuunnittelija

LIITE 1: SÄHKÖNJAKELUVERKON NYKYISET RAKENTEET
LIITE 2: ET-ALUE

11740-2020 (10 02 03, 07 01 04)

Lausunto maanomistajan laatimasta Airisniemen ranta-asemakaavaluonnoksesta

Tiivistelmä:

Maanomistaja on pyytänyt kaupungin kaavoituksen lausuntoa laatimastaan ranta-asemakaavaluonnoksesta.

Kylk § 159

Ympäristöjuristi Nina Mattila, yleiskaavainsinööri Andrei Panschin ja ympäristönsuojelusuunnittelija Tanja Ruusuvaara-Koskinen 28.4.2025:

Monopoli Oy on tehnyt 25.10.2020 aloitteen ranta-asemakaavan laatimiseksi. Kaavoitettavaksi esitettyyn alueeseen kuuluvat kiinteistöjen 853-506-1-302, 853-506-1-232, 853-506-1-301, 853-407-1-494 ja 853-506-1-308 alueet. Kaava-alue sijaitsee Turun Satavan Erikvallan niemellä noin 20 kilometrin päässä kaupungin keskustasta. Suunnittelutyön tavoitteena on osoittaa alueelle uutta vakituista sekä loma-asutusta luonnonympäristö ja maisemanäkökulmat huomioiden.

Suunnittelutilanne

Alueella on 14.12 2020 hyväksytty Satava-Kakskerran oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on tullut voimaan 9.12.2023. Alue on osayleiskaavassa merkitty kahdella käyttötarkoitusmerkinnällä RA-1, loma-asuntoalue ja M-1, maa- ja metsätalousvaltainen alue. RA-1-merkinnällä on osoitettu alueet, joilla on pääasiassa vapaa-ajan asumista. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen loma-asuntoalueilla on mahdollista vain, mikäli kantatilatarkastelun perusteella voidaan osoittaa, että suhteessa tapahtuneeseen rakentamiseen tilalle ei ole tasapuolisesti muodostettu rakennuspaikkoja. Tämä koskee myös ranta-asemakaavoitusta, jonka rakennusoikeuden tulee perustua kantatilatarkasteluun. Rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Maaston ominaispiirteet ja luonnon monimuotoisuuden turvaaminen tulee ottaa huomioon. Loppuosa alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on sallittu ainoastaan haja-asutusluonteinen sekä maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Osayleiskaavan pyrkimyksenä on ensisijaisesti ohjata rakentamista olemassa olevan rakenteen yhteyteen, joten M-1 kaavamääräykseen on lisätty ehto, että alueelle sijoittuvat mahdolliset uudet rakennuspaikat on sijoitettava mahdollisuuksien mukaan olevien rakennuspaikkojen sekä rakennettujen teiden läheisyyteen.

Osayleiskaavassa käyttötarkoitusmerkintöjen lisäksi koko Erikvallanniemi on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi. Niemen kärki on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena ja alueen läpi on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti -merkintä. Erikvallanniemi on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Airiston – Pukinsalmen merimaisema). Tämä rajaus kertoo alueen valtakunnallisesta merkityksestä osana maisemanähtävyyttä. Niemen kärki on lisäksi osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena (luo 2- 59 Erikvallanniemen kalliot). Kaava-alueella sijaitseva Airisniemen huvila on yleiskaavassa

osoitettu suojeltavaksi kohteeksi. Rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää ja rakennukseen liittyvistä luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Osayleiskaavassa periaatteena on ollut, että luo-alueet on rajattu rakentamiseen osoitettujen alueiden ulkopuolelle, jos se on ollut mahdollista. Samoin selänteiden kallioiset lakialueet, jollainen Erikvallanniemen kallioiden luo-alue on, on pyritty rajaamaan rakennettavien alueiden ulkopuolelle. Kyseessä on jyrkkäpiirteinen kallioalue niemen kärjessä, ja paikalle sijoittuva rakentaminen näkyisi laajalle valtakunnallisesti arvokkaassa merimaisemassa. Osayleiskaavan sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti -merkinnän tarkoituksena on osoittaa vapaan rannan ja rantaan pääsyn tarvetta alueella, jotta asia tulee huomioiduksi tarkemmassa suunnittelussa.

Ranta-asemakaavan laatiminen

Alueidenkäyttölain 74.1 §:n mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Alueidenkäyttölain 73.1 §:n mukaan laadittaessa ranta-asemakaava pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että: 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön; 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä alueidenkäyttölaissa säädetään asemakaavasta. Alueidenkäyttölain 42.1 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Kaupunkiympäristölautakunta on 1.11.2022 § 416 käsitellyt maanomistajan konsultin laatimaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaupunkiympäristölautakunta on tuolloin lausunut, että:

- Alueen kaavoitustilanne tulee huomioida ranta-asemakaavan valmistelussa.

- Hyväksytty Satava-Kakskerran 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 laadinnasta ja valmisteluvaiheen vuorovaikutuksesta. Kaupunki asettaa maanomistajan konsultin laatiman kaavaehdotuksen nähtäville ja laatii mahdollisiin muistutuksiin kaupungin vastineet.

Maanomistajan kanssa on keskusteltu kaavan sisällöstä 24.2.2025 ja 21.3.2025.

Kaavaluonnos ja lausunto

Maanomistajan konsultti on laatinut kaavaluonnoksen, josta pyydetään kaavoituksen lausuntoa 8.5.2025 mennessä.

Kaava-aluetta koskien on laadittu maanomistajan toimesta seuraavat selvitykset: Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma (osana kaavaselostusta), Luontoarvojen perusselvitys 2021 (Suomen Luontotieto Oy), Nykytilanneselvitys, Luontoselvityksen täydennys, Maisemaselvitys ja Arkeologinen inventointi.

Maisemaselvitys on ollut tarpeen, koska kaava-alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, Airiston merimaisema (Ympäristöministeriö, VAMA 2021). Maisema-alue käsittää merialueen ja yksittäisten saarien lisäksi saarien ranta-alueita jolle kaava-alue sijoittuu. Kaavaluonnoksen mukaiset rakennuspaikat sijaitsevat pääosin kallioisilla metsäalueilla. Rakennuspaikkojen ja reittien kohdalta puusto poistetaan maisemaselvityksen mukaan vain välttämättömiltä osin ja epätasaisuuksia tasataan. Louhimista on tarkoitus välttää, ja suunniteltu rakentaminen huomioi arvokkaiksi osoitetut luontotyypit. Rakentamista ei ole osoitettu alueille, joilta on havaittu arvokkaita luontotyyppejä. Maisemaselvitys sisältää rakennuspaikkakohtaisen kuvauksen suunnitellusta rakentamisesta maiseman näkökulmasta. Kuvauksessa on painotettu ja pyritty arvioimaan uusien rakennuksien näkyvyyttä suhteessa Airiston merimaisemaan.

Kaavaluonnoksessa rakentamiselle osoitetut alueet ovat loma-asuntojen korttelialueita (RA-1, RA-2, RA-3), erillispientalojen korttelialuetta (AO-1), asuinrakennusten ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (A-1), jolla sijaitsee suojeltava rakennus (sr-1) sekä venevalkamaa (LV).

A-1-korttelialueen kaavamääräyksen mukaan kyseessä on ”Asuinrakennusten ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Suojellun rakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 50 k- m^2 sekä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k- m^2 Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 800 k- m^2. Uudisrakennukset tulee huolellisesti sovittaa ympäristöönsä ja ympäröivään rakennuskantaan.” A-1-korttelialueella sijaitsee suojeltava rakennus (Sr-1), jonka kaavamääräyksen mukaan kyseessä on ”Rakennushistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivu- ja vesikattokorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Ennen rakennuksen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä on kuultava museoviranomaista.” Kaavoitus pitää suojelumääräystä asianmukaisena muutoin, mutta määräykseen olisi hyvä selvyyden vuoksi vielä lisätä, ettei rakennusta saa purkaa.

AO-1-korttelialueen kaavamääräyksen mukaan ”Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 k-m^2. Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunarakennuksen enintään 25 k-m^2, vierasmajan enintään 20 k-m^2 ja yksikerroksisia talousrakennuksia yhteensä enintään 105 k-m^2. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 450 k-m^2.”

RA-1-korttelialueen kaavamääräyksen mukaan ”Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, vierasmajan sekä enintään kolme yksikerroksista alueenkäyttötarkoitusta palvelevaa talousrakennusta.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 320 k-m^2. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 250 k-m^2, vierasmajan enintään 20 k-m^2 ja talousrakennusten enintään 50 k-m^2. Rakennuspaikan käyttöön on osoitettu kaavan maa- ja metsätalousalueelle ohjeellinen rakennusala saunarakennukselle.”

RA-2-korttelialueen kaavamääräyksen mukaan ”Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, saunarakennuksen sekä enintään kaksi yksikerroksista alueen käyttötarkoitusta palvelevaa talousrakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 275 k-m^2. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 200 k-m^2, saunarakennuksen enintään 25 k-m^2 ja talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala enintään 50 k-m^2.”

RA-3-korttelialueen kaavamääräyksen mukaan ”Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, vierasmajan, saunarakennuksen sekä enintään kolme yksikerroksista alueen käyttötarkoitusta palvelevaa talousrakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 350 k-m^2. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 250 k-m^2, saunarakennuksen enintään 25 k-m^2, vierasmajan enintään 20 k-m^2 ja talousrakennusten enintään 55 k-m^2.”

Kaavoitus kehottaa maanomistajaa vielä harkitsemaan korttelialueille osoitettua rakentamisen määrää. Voimassa olevan osayleiskaavan mukaan yli 5000 m^2:n rakennuspaikoille sallitaan enintään 250 m^2:n lomarakennuksen rakentaminen ja lisäksi enintään kolme talousrakennusta (vierasmaja 20 m^2, sauna 25 m^2 ja muu talousrakennus 50 m^2). Pienemmillä rakennuspaikoilla lomarakentamiseen osoitettu määrä on osayleiskaavamääräysten mukaan vähemmän.

Kaavaluonnokseen on osoitettu neljälle rakennuspaikalle yhteinen venevalkama (LV). Kaavaluonnoksessa ei ole annettu laitureita koskevia määräyksiä koskien LV-aluetta tai kaava-aluetta muutenkaan. Kaavoitus katsoo, että venevalkama-alueelle toteutettavien laitureiden rakentamisen ympäristövaikutukset (esimerkiksi ruoppaamistarve) tulee kuvata ja arvioida kaavaselostuksessa. Muualla kaava-alueella voidaan sallia vain pienikokoiset uimalaiturit. Asiasta tulisi laittaa maininta yleismääräyksiin. Näiden pientenkin laitureiden ympäristövaikutukset tulee arvioida kaavaselostuksessa.

Muu alue on kaavaluonnoksessa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M) ja maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1). MY-1 kaavamääräyksen mukaan ”Alueella tulee säilyttää maiseman kannalta arvokas puusto, kelopuut sekä metsän pohjakerroksen kasvillisuus Alueella sallitaan luo-1 kaavamääräyksen estämättä tarpeelliset kulkureitit, joiden enimmäisleveys saa olla enintään 2 metriä. Alueella on rakennusoikeutta ainoastaan erikseen merkityillä ohjeellisilla saunarakennuksien aloilla sekä olemassa olevalla huvimajalla 25 k-m.” Kaavaluonnokseen on osoitettu rakennuspaikkojen yhteyteen myös useita puustoisena säilytettäviä alueen osia. Kaavoitus toteaa, että sekä MY-1-alueen kaavamääräystä, että puustoisena säilytettävän alueen osan määräystä on syytä täydentää siten, että näillä alueilla kielletään katosten, terassien ja muiden rakennelmien rakentaminen. Mikäli tällaista määräystä ei ole, alueille voidaan sijoittaa rakentamisluvanvaraisuudesta vapautettuja katoksia ja muita rakennelmia hallitsemattomasti. Rakentamislaki on vapauttanut rakentamisluvanvaraisuudesta muun muassa alle 50 m^2:n katokset, joiden rakentamisella on vaikutusta maisemaan. Lisäksi

kulkureitit tulee toteuttaa ilman louhintaa ja mahdollisimman vähän muutenkin maastoa muokkaavalla tavalla.

Kaavakarttaan on merkitty myös luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo-1). Kaavamääräyksen mukaan kyseessä on ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee silmällä pidettävää luontotyyppiä, kalliometsää. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena ja sen ominaispiirteet kuten iäkäs puusto ja kelopuut tulee säilyttää. Aluetta ei saa muuttaa maata läjittämällä, kaivamalla, louhimalla tai koristekasveja istuttamalla tai muulla rakentamisella niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.” Kaavoitus pitää määräystä asianmukaisena.

Kaavoitus kuitenkin huomauttaa alueen luontoarvojen osalta, että kaavaselostuksen pesimälinnustokohdassa kerrotaan vain kaava-alueen pesimälajistosta eikä mainita, että aivan niemen edessä on merkittävä vesilintujen pesimäluoto. Luontoselvitykseen oli kuitenkin tarkoituksella otettu mukaan läheinen pesimäluoto, koska rannalla liikkuminen, laiturit ja saunat voivat vaikuttaa siihen. Nämä vaikutukset tulee kaavaselostuksessa arvioida.

Kaavakartalla on osoitettu merkinnällä ajo-1 ”Ajoyhteys, jota voidaan käyttää osana yleistä ulkoilureittiä. Reitin tarkempi käyttö, laajuus ja sijainti ajo-1 alueella ratkaistaan ulkoilureittitoimituksessa.” Kaavoitus pitää hyvänä, että osayleiskaavassa osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti on huomioitu kaavaluonnoksessa. Osayleiskaavatyön yhteydessä (kaavaselostus s 26) on alueen todettu olevan yksi Turun hienoimmista näköalakallioista. Alueelle olisi syytä kaavaluonnoksessa osoittaa myös vapaa pääsy näköalapaikalle.

Rakennusten kerrosluvuksi on annettu sijainnin mukaan joko ½ r II tai II. Kaavaluonnoksessa on myös yleismääräyksiä mm. koskien rakennusten ympäristöön sopeuttamista, alinta sallittua rakentamiskorkeutta ja maisematyöluvanvaraisuutta. Yleismääräysten mukaan kattomuodon tulee olla pulpetti- tai aumakatto. Pulpettikattoinen rakennus näyttää helposti korkeammalta ja hallitsevammalta kuin harjakattoinen rakennus, etenkin, jos korkeampi julkisivu on meren (tai muun katselusuunnan) puolella. Harjakatto olisi yksi keino saada rakentaminen sopeutumaan paremmin maisemaan.

Yleismääräysten mukaan ”Puhdistamattomia jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Yleiseen viemäriverkkoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan määräyksen mukaisesti. Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakentamislupahakemuksen yhteydessä.” Kaavoitus huomauttaa, että alueella ei ole lainkaan yleistä viemäriverkkoa. Koska alue sijaitsee kaukana kaupungin olemassa olevista verkostoista, ei yleistä viemäriverkkoa olla alueelle toteuttamassa. Alueen kunnallistekniikan (vesi-, jätevesi- ja hulevesihuolto) suunnittelu, rakentaminen, huolto ja kunnossapito on siis alueen maanomistajien vastuulla.

Kaavaluonnoksen yleismääräysten mukaan ”Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen kaava-alueella ympärivuotiseksi asunnoksi edellyttää, että teiden rakentaminen, vedensaanti ja viemäröinti on järjestettävä pysyvän asumisen mukaiselle tasolle aiheuttamatta kaupungille erityisiä kustannuksia ja että hälytysajoneuvolla pääsee rakennuspaikalle tieverkkoa pitkin myös talviolosuhteissa.” Kaavoitus toteaa, että alueidenkäyttölain 73.1 §:n mukaan ranta-asemakaava voidaan laatia pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Näin ollen kaavakarttaan ei ole syytä ottaa määräystä, joka käytännössä voi

tarkoittaa koko alueen rakennuskannan muuttamista pysyvään asumiseen. Maanomistajan esittämää ratkaisua ei ole myöskään perusteltu kaavaselostuksessa.

Mitoituksen osalta maaomistaja on perustellut ratkaisuaan muun muassa seuraavasti: ”Vertailuna ja ratkaisun yhtenä perusteluna esitetään 10.11.1955 rekisteröityä Lepolan kantakiinteistöä (emäkiinteistöä), joka sijaitsee myös Airiston rannalla, suunnittelualueesta noin 1,5 km koilliseen, ja josta on muodostettu useita rakennuspaikkoja. Viimeisin omarantainen rantarakennuspaikka Lepolan alueella perustuu Lounas-Suomen ympäristökeskuksen 26.11.2002 myöntämään poikkeamislupaan. Myönnetyn luvan jälkeen Lepolan emätilan mitoitukseksi on muodostunut noin 40 lay/km. Tässä kaavassa valittua mitoitusta 12 lay/km voidaan pitää hyvin maltillisena Lepolan emätilaan verrattuna. Selvennyksenä on hyvä todeta, että sekä tämän ranta-asemakaavan emätilat että Lepola ovat samaa valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (Valtioneuvoston periaatepäätöksellä vuonna 1995 vahvistetut valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet).” Kaavoitus huomauttaa, että aiemmin alueelle vuosikymmenten aikana muodostunut suunnittelematon rakentaminen ei tarkoita, että alueelle voitaisiin osoittaa enemmän rakennuspaikkoja kuin alueidenkäyttölain 54 §:n ja 73 §:n ranta-asemakaavan sisällölle asettamat vaatimukset mahdollistavat.

Viimeinen Satava-Kakskerran alueelle toteutettu ranta-asemakaava on Kakskerran Kalliola. Kalliolan ranta-asemakaavan mitoitusperusteena oli käytetty 10 lay/km. Vaikkakin kyseinen ranta-asemakaava sijoittuu Kakskerranjärven herkkään ympäristöön, voidaan sen katsoa olevan merkitykseltään vastaava kuin nyt työn alla oleva Airisniemen ranta-asemakaavan. Nyt valmistelussa oleva ranta-asemakaava-alue sijoittuu Airiston-Pukinsalmen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, joten mitoitusperusteen voidaan katsoa olevan vastaava kuin Kalliolan ranta-asemakaavan mitoitusperuste oli. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun voidaan tässä tapauksessa katsoa toteutuvan.

Kaavoitus pitää joka tapauksessa hyvänä, että alue suunnitellaan kokonaisuutena. Kaavan valmistelun yhteydessä alueen luonto- ja maisema-arvot on tunnistettu ja huomioitu. Lopputulos on todennäköisesti parempi kuin, jos alue rakentuisi yksittäisten lupapäätösten perusteella.

Oheismateriaali 1 Lausuntopyyntö liitteineen

Kaupunkiympäristöjohtaja Christina Hovi:

Ehdotus Kaupunkiympäristölautakunta päättää antaa Airisniemen ranta-asemakaavaluonnoksesta edellä olevan lausunnon.

Samalla päätetään, että pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti.

Päätös Asia pantiin pöydälle Mannin Toivarin kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Kylk § 172

Pöydältä 6.5.2025 § 159

Päätös Ehdotus hyväksyttiin seuraavalla lisäyksellä:

"Täsmennyksenä päätösesitykseen lautakunta toteaa, että

- mahdollisuutta uusien rakennuspaikkojen muodostumiseen kaava-alueella tulisi tarkastella myös suhteessa alueen muihin kiinteistöihin ja näille myönnettyihin rakennuspaikkoihin,

- laiturien laatu ja ympäristövaikutukset voitaneen todeta riittävästi mahdollisen luvituksen yhteydessä ja kaavaselostukseen voidaan avata mahdollisia laituriratkaisuja,

- osayleiskaavassa sallitaan rakennusten saattaminen pysyvään asumiseen kaavassa määrätyin edellytyksin ja saman määräyksen kirjaamista kaavaehdotukseen tulee vielä harkita, koska kyseessä on pääasiassa loma-asumiseen osoitettava ranta-asemakaava, ja että

- kaavaluonnosehdotuksessa ja sen taustaselvityksissä on huomioitu maisema- ja luontoarvot."

Perhon Toivarin kannattamana tekemä muutosehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

PIA BERGSTRÖM
Pia Bergström
lautakunnan sihteeri

Jakelu

laus Monopoli Oy

VARSINAIS-SUOMEN PELASTUSLAITOS
EGENTLIGA FINLANDS RÄDDNINGSVERK

25.4.2025

VARHA/8174/10.00.00/2024

pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Lausuntopyyntö 2.4.2025

Airisniemen ranta-asemakaavaluonnos, Turku

Varsinais- Suomen pelastuslaitos on tutustunut Airisniemen ranta-asemakaavaluonnoksen kaava-aineistoon.

Varsinais- Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan:

Kaava-alueen ajoyhteydet tulee toteuttaa pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle soveltuvina.

Aki Toivanen,
johtava palotarkastaja

ASIANAJOTOIMISTO JONI BRANDER

Pasi Lappalainen
Nosto Consulting Oy

pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

ASIA Vastine Airisniemen ranta-asemakaavaa koskevassa asiassa

VASTINEEN ANTAJA

VASTINEEN ANTAJAN ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Asianajaja, varatuomari Joni Brander
Asianajotoimisto Joni Brander
Linnankatu 13 a B 22, 20100 Turku
Puh. 040 527 8655
joni.brander@jonibrander.fi

VASTINE

Vastineen antaja viittaa antamaan vastineeseen ja yhtyy siinä esitettyihin näkemyksiin. Näiden henkilöiden laatimassa vastineessa ei ole kuitenkaan huomioitu lainkaan lähelle rantaa sijoitettuja saunarakennuksia. Tässä vastineessa lausutaan lyhyesti näistä saunarakennuksista.

Ranta-alue, jolle saunarakennukset on ehdotuksessa sijoitettu, on luonnontilassa olevaa kivikkoista ja kallioista rantaa. Ranta-alueella ei ole milloinkaan ollut mitään rakennuksia taikka rakennelmia (esim. laitureita tms.). Ranta-alue on kaavamerkinnältään maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Rakentamisessa tälle ranta-alueelle tulee siten erityisesti huomioida luonto- ja ympäristöarvot. Kaavaluonnoksen mukaisen kolmen saunarakennuksen sijoittaminen ranta-alueelle olisi lisäksi ristiriidassa sen vaatimuksen kanssa, että yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta on jätettävä riittävästi rantojen virkistyskäytön ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Kolmen saunarakennuksen rakentaminen esitetyille paikoille muodostaisi käytännössä hyvin hallitsevan kokonaisuuden kapean Erikvallanniemen luonnontilaisella länsirannalla, tehden rannan virkistyskäytön käytännössä mahdottomaksi, aiheuttaen lisäksi haittaa alueen erityisille luontoarvoille.

Kaavaluonnoksessa saunarakennukset on sijoitettu osin kapealle kivikkoiselle ja kallioiselle rantakaistaleelle, jonka takana nousee lähes pystysuora korkea kallio. Saunarakennukset istuvat maisemallisesti hyvin huonosti tälle kapealle kaistaleelle, eikä saunarakennusten sijoittaminen ehdotuksessa tälle kapealle kaistaleelle ota riittävällä tavalla huomioon tärkeitä maisemallisia ja luontoarvoja.

Saunarakennukset on ilmeisesti tarkoitettu palvelemaan kallion yläpuolelle kaavaluonnoksessa sijoitettuja asuin- / lomarakennuksia. Tähän tarkoitukseen saunarakennukset ehdotetuilla paikoilla sopivat varsin huonosti. Pääsy kallion yläpuolelta alas saunarakennuksiin edellyttäisi vähäistä huomattavasti suurempien porrasrakennelmien rakentamista. Nämäkin porrasrakennelmat rikkoisivat koskematonta kallio- ja metsämaisemaa ja olisivat omiaan vahingoittamaan tärkeitä luontoarvoja. Saunarakennukset tulisi poistaa kaavaluonnoksesta.

Turussa 7. toukokuuta 2025

Joni Brander
asianajaja, varatuomari

MIELIPIDE AIRISNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVALUONNOKSESTA

Asia: Airisniemen ranta-asemakaava Satavan Erikvallan niemessä

Diaarinumero: 11740-2020

Vaihe: Kaavaluonnos, pvm 28.3.2025

Mielipiteen allekirjoittajat:

Kaavatyön osallisina meillä on mahdollisuus esittää mielipiteemme Erikvallan Airisniemeen kiinteistöjen 853-506-1-302, 853-506-1-232, 853-506-1-308, 853-506-1-301 ja 853-407-1-494 alueille laaditusta ranta-asemakaavaluonnoksesta. Alueen rajanaapureina kiinnitämme huomiota erityisesti kahteen seikkaan:

1. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi rantarakentamisen mitoitusperiaatteiden tulee olla yhtenevät Erikvallanniemen alueella.
2. Airisniemen rantakallioilla on erittäin keskeinen merkitys valtakunnallisesti arvokkaaseen Airisto-Pukinsalmen merimaisemaan, mikä tulee huomioida kaikessa alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

1. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Yksi tärkeimmistä kaavoituksessa noudatettavista periaatteista on vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta. Tämä vaatimus korostuu erityisesti laadittaessa ranta-asemakaavaa ranta-alueelle, jossa muillakin maanomistajilla on vastaavia rakentamiseen liittyviä tarpeita.

Airisniemen ranta-asemakaavan laatijan Nosto Consulting Oy:n kantatilaselvityksen sekä kaavaselostuksen mukaan ranta-asemakaavan mitoitusperiaatteina on käytetty seuraavia:

- Mitoitusrantaviiva 0,503 km+ 0,275 km = 0,778 km
- Mitoitus 12 lay/km, jonka mukaisesti rakennuspaikkojen määrä olisi 9,3. Tässä ei ole huomioitu rakennuspaikkoja, joiden sijainti on rannasta yli 140 metriä.
- Vapaata rantaa on laskelmassa ilmoitettu olevan 0,200 km (26 %), mutta kaavaselostuksessa on todettu, että todellisuudessa rantaviivasta 100 metriä (13 %) säilyy rakentamattomana.

Kaavaluonnoksen kaikki kiinteistöt rajoittuvat rantaan, ja niille on alle 200 metriä rantaviivasta esitetty yhteensä 12 rakennuspaikkaa. Tämä huomioiden käytetty mitoitusperiaate on 15,4 lay/km.

Edellytämme, että Erikvallanniemellä rantarakentamisen osalta noudatetaan yhdenvertaisia mitoitusperiaatteita, eli mikäli yllä mainitut mitoitusperiaatteet tulevat voimaan Airisniemen kaava-alueella, tulee ne hyväksyä myös kaava-alueen rajanaapureina olevissa ja omistamillamme Rauma- ja Erikvalla-kiinteistöillä.

2. Valtakunnallisesti arvokas merimaisema

Ranta-asemakaavaluonnosalue kuuluu Airiston–Pukinsalmen merimaisemaan. Lainvoimaisen osayleiskaavan mukaisesti *Alueella tapahtuvan rakentamisen ja ympäristönhoidon tulee sopia alueen valtakunnallisesti merkittäviin maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennusten ja muiden*

rakennelmien koko, sijainti ja väritys tulee suunnitella siten, että rakennukset sopivat pienipiirteiseen, huvilamaiseen merenrantaympäristöön.

Lisäksi osayleiskaavassa todetaan, että *rakentamisen tulee ottaa huomioon mm. saarten maiseman pienipiirteisyys, maastonmuodot, luontoarvot, lähiympäristön rakennettujen ympäristöjen mittakaava ja kulttuuriarvot, rakennusten näkyminen merelle, avoimen tilan rajautuminen ja muut saarten maiseman sopusointuisuuden kannalta merkittävät asiat. Rakentaminen tulee sijoittaa ensisijaisesti metsänreunaan tai metsäselänteiden alarinteisiin. Rakentamista kallioiden lakialueille tulee välttää. Rakennukset ja kulkuväylät tulee sijoittaa siten, että louhintatarve on mahdollisimman vähäistä. Rannan ja rakennuspaikan välillä on säilytettävä puustoa.*

Kaavaluonnokseen sisältyy useita asioita, jotka eivät täytä kriteereitä suunniteltaessa rakentamista valtakunnallisesti arvokkaaseen merimaisemaan. Näitä ovat mm.:

- Rakennuspaikkoja on esitetty kallioiden lakialueille, missä ne näkyisivät yli koko Airiston merimaiseman. Rakennukset näkyisivät erityisen paljon merelle, sillä niihin on esitetty useita kerroksia. 1/2r II -kerroslukumerkinnät mahdollistavat rakennusten jopa kolmikerroksiset julkisivut, jotka nykyrakentaminen huomioiden tulisivat olemaan pääosin lasia. Sopusointua maisemaan lisäisi rakennuspaikkojen sijoittaminen hieman korkeimman lakikohdan taakse, sekä toteuttamalla rakennukset yksikerroksisina.
- Rantasaunojen paikat jyrkänteiden alaosissa aiheuttavat merkittäviä louhintatarpeita. Rantasaunat ovat myös vailla maisemallista näkösuojaa. Käytännössä kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu muokkaisi koko Erikvallan niemen maisemallisia ja luontoarvoja, sillä rakennusten lisäksi ratkaisu edellyttäisi kiinteistöille mittavia portaikko- ja laiturirakenteita sekä valaistusta, jotka näkyisivät koko eteläisen Airiston alueelle.
- Kotkanpesä-kiinteistön rajanaapurina toteamme erityisesti myös, että saunarakennus on esitetty osayleiskaavan mukaiselle luo-alueelle. Rantasaunan sijainti tuleekin esittää yksilöidysti, ja suunnitelmassa sekä rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota herkkään rantaluontoon.

Turussa 21.4.2025

MIELIPIDE AIRISNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVALUONNOKSESTA

Asia: Airisniemen ranta-asemakaava Satavan Erikvallan niemessä

Diaarinumero: 11740-2020

Vaihe: Kaavaluonnos, pvm. 28.3.2025

Kaavatyön osallisina meillä on oikeus esittää mielipiteemme Erikvallan Airisniemeen kiinteistöjen 853-506-1-302, 853-506-1-232, 853-506-1-308, 853-506-1-301 ja 853-407-1-494 alueille laaditusta ranta-asemaakaavaluonnoksesta. Kiinteistön omistajina vastustamme ranta-asemakaavan edistämistä 1.4.2025 päivätyn kaavaluonnoksen pohjalta. Ehdotettu kaavaluonnos on olennaisessa ristiriidassa ao. rantakaava-alueen lainvoimaisen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan määräysten ja etenkin osayleiskaavan vyöhykejaon ja sen merkintöjen kanssa. Suunnitelmassa ei ole nähdäksemme otettu riittävästi huomioon edelliselle valmisteluluonnokselle esitettyjä huomautuksia eikä saatettu suunnitelmaa olennaisesti osayleiskaavan tarkentavien reunaehtojen mukaisiksi.

Tämän ohella ehdotuksessa on moitittavaa etenkin ehdotettujen rakennusten sijaintipaikkojen ja rakennusalan laajuuden osalta, kun rakentaminen suunnitelman mukaan kohdistuisi suurelta osin osayleiskaavassa tunnistettujen luonnonarvojen ja seutumaiseman kannalta herkän avoimen kalliorannan välittömään tuntumaan. Suunnitelman mukaisena ehdotettu kokonaisrakennusala ylittänee olennaisesti tason, joka rantakaava-alueelle ja käytännössä jopa rantavyöhykkeelle olisi kohtuullisesti osoitettavissa osayleiskaavamääräysten, maasto-olosuhteiden, vallitsevien säädösten ja oikeuskäytännön perusteella. Ehdotetulla rantakaava-alueella ei ole erityisiä syitä, miksi rakennusoikeutta tulisi kasvattaa oikeusvaikutteisen osayleisyleiskaavan mukaisesta maksimista, vaan luonnonolosuhteista ja osayleiskaavan merkinnöistä johtuen päinvastoin on syitä, miksi rakennusoikeutta tulisi harkita rajoitettavaksi perusnormistoa vähäisemmäksi, jos lähtökohtana olisi nyt ehdotettu rantakaava.

Erityisesti moitimme seuraavia suunnitelman kohtia:

1) Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan aluerajauksia on rantakaavaehdotuksessa muuteltu huomattavasti. Loma-asunnoille ja asuinrakennuksille merkittyjä alueita on suunnitelmassa siirretty systemaattisesti kohti rantaa ja näin erityisesti rikottu yleiskaavan kartassa ja selostuksissa luontoarvojen perusteella määrättyjä vyöhykerajoja. Korkeuskäyrien perusteella määräytyvien suojeltavien maisema-arvojen säilyttämisestä on vähät välitetty ilmeisenä tarkoituksena tehdä mahdolliseksi väistämättä hyvin näkyvien rakennelmien pystyttäminen arvokkaaksi tunnustetun maiseman keskelle. Niiden näkymistä kauas merelle ja kansainvälisten matkustajalaivojen reitille maisemaa vakavasti tärvelemään on maastonmuodoista johtuen mahdotonta estää esimerkiksi istutettavan puuston ja kasvuston avulla turmelematta keskeisiä maisema- ja luonnonarvoja. Tällä tavoin on myös luotu osin keinotekoinen lisä rakennuspaikoiksi niin, että ne jopa tukeutuvat yleiskaavan kartassa merkittyihin alueisiin, joille ei rakentamista sallita.

Edellinen liittyy erityisesti Erikvallan nimen läntisten kallioiden alueella merkinnöillä "RA-1" ja "RA-2" nimettyjä suunnitelman alueelle "MY-1" (kaavan alkuperäinen aluemerkintä "M-1" lisämääritteellä "LUO"), jolloin korkeuskäyrien perusteella maisemallisesti arvokkaan alueen

tärveltyminen on väistämätöntä, kun suunnitelmassa vyöhykerajaa on siirretty osayleiskaavan kalliolakia myötäilevältä linjalta pitkälle merenpuoliselle jyrkälle ja parin peninkulman päähän näkyvälle kalliorinteelle ja rajautuvia alueita ehdotetaan rakennettavan alueiden keskeiseksi osaksi. Vastaavasti osayleiskaavassa alun perin loma-asutusalueeksi merkittyä kallioharjan takaista tasaista aluetta on siirretty merkinnälle "M" maa-ja metsätalousalueeksi (liekö sitten vahinko vai tarkoituksellista hämäämistä, jotta muutoksien huomaaminen vaikeutuu?).

Edellinen kommentti liittyy erityisesti muihin kuin pohjoisimpaan "RA-1" esitettyyn rakennuspaikkaan, jota luontoarvoiltaan keskeisen rantavyöhykkeen raja halkoo. Kyseiselle tontille on jo aikaisemmin rakennettu ennen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan valmistumista ja rakennuksen sijoittelu ilmeisesti ratkaistu rakennuslupamenettelyllä niin, etteivät luonnonarvot vaarannu ainakaan merkittävästi, kun tasainen kallionlaki on sallinut puuston säilyttämisen näkemäesteeksi. Eteläisempien "RA-1"- ja "RA-2"-alueiden määrittely puolestaan perustuu merkittävästi siihen, että alueita on "liu'utettu" oikeusvaikutteisen osayleiskaavan karttamerkintöihin verrattuna merkittävästi länteen, jolloin samalla rakentamisen kohdistumista luonnonarvojen kannalta herkälle alueelle ei voitane välttää. Ehdotettu rakennuspaikat ovat siksi osin keinotekoisia ja perustuvat oikeusvaikutteisen osayleiskaavan merkintöjen merkittävään muunteluun.

2) Mainitun läntisen jyrkän ja osayleiskaavassa suojelumerkinnällä varustetun jyrkän rantakallioalueen eteläosasta välittömästi kulttuurihistoriallisista syistä suojelumerkinnällä varustetun vanhan ja arvokkaan päärakennuksen väliin on täysin osayleiskaavan vyöhykekartan vastaisesti erotettu uusi rakennusalue merkinnällä "AO-1" rinneasemaan rannan välittömään läheisyyteen niin, että alueen korkeuden ja jyrkkyyden rajoittaman kasvillisuuden takia mahdollinen rakentaminen näkyy väistämättä kauas merelle ainakin suunnitelmassa ehdotetussa laajuudessa tai selvästi vähäisemmässäkin. Rakennelmat paistaisivat suoraan laivaväylälle lähes 20 km päähän keskellä luonteenomaista "maamerkkiä", jonka ulkomailta laivalla saapuvat matkailijat näkevät ensinnä Turun kaupungin alueesta. Moisen alueen muodostaminen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan vastaisesti on perusteetonta.

3) Sekä edellisen kohdan alueelle että myös alueelle "MY-1" on suunniteltu useita rantasaunapaikkoja. Mikään näistä ei ole toteutettavissa pilaamatta olennaisesti arvoja, joita yleiskaavassa ja sen perustana olevissa selvityksissä yritetään suojella. Pohjoisin paikka näistä ei ehkä ole luonnonarvojen kannalta yhtä kiistanalainen, mutta puolestaan haitallinen naapurikiinteistöjen käytön kannalta. Vaikka kaupungin rakennusjärjestys yleisperiaatteena hyväksyykin pienen rantasaunan rakentamisen loma-asunnon yhteyteen, sellainen ei yleiskaavassa kuvattujen asianomaisen alueen maisema- ja luontoarvojen varjelemisen takia ole mahdollista tuhoamatta arvoja olennaisessa määrin arvoja, joita osayleiskaavan merkinnöillä pyritään suojelemaan. Kun kerran alueelle suunnitellaan rantakaavaa, moiset toiminnot pitäisi keskittää suunnittelualueen etelärannalle, missä maastomuodot ja puusto suosisivat siedettävästi tarkoitusta ja myös kulkuyhteydet olisi mahdollista toteuttaa ilman korkeaan avoimeen merenrantakallioon pultattuja jättiläisportaikkoja, laiturirakennelmia tai kallion sisään louhittuja kulkuteitä, hissikuiluja tms. Kaiken kaikkiaan kaavaluonnoksen vyöhykkeiden rakennusten kokonaisalat ylittänevät huomattavasti osayleiskaavassa

määritellyt vastaavien rakennuspaikkojen normit. Tämä rikkoo muiden kiinteistönomistajien tasapuolista kohtelua. Ehdotettu rantarakentamisen määrä käsittääksemme myös ylittää roimasti tason, mikä rantakaava-alueelle olisi rantavyöhykkeelle maksimissaan sallittavissa ja olemassa oleva rakennuskanta lienee jo varsin pitkälle käyttänyt kantatilan rantarakennusoikeuden. Jos rakennusoikeusalaa on kuitenkin vielä jäljellä, se kulunee uudisrakennusten osalta merkityille kolmelle itäisemmälle tontille aluemerkinnällä RA-2, missä vastaavia haittoja ei syntyisi kuin muille ehdotuksen lisärakennuspaikoille.

Rantakaavan laatiminen ei voi olla peruste ylittää alueelle rantarakentamisoikeuden perusteella osoitettavaa rakennusalan maksimia eikä rantakaavan laatiminen voi olla peruste muokata olennaisesti oikeusvaikutteisen osayleiskaavan vyöhykejakoa ja määräyksiä.

MIELIPIDE AIRISNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVALUONNOKSESTA

Asia: Airisniemen ranta-asemakaava Satavan Erikvallan niemessä

Diaarinumero: 11740-2020

Vaihe: Kaavaluonnos, pvm. 28.3.2025

Kaavatyön osallisina meillä on mahdollisuus esittää mielipiteemme Erikvallan Airisniemeen kiinteistöjen 853-506-1-302, 853-506-1-232, 853-506-1-308, 853-506-1-301 ja 853-407-1-494 alueille laaditusta ranta-asemaakaavaluonnoksesta. Erikvallanniemen kiinteistönomistajina emme näe perusteita ranta-asemakaavan edistämiseksi 1.4.2025 päivätyn kaavaluonnoksen pohjalta.

Kiinnitämme huomiota erityisesti kahteen seikkaan:

1. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi rantarakentamisen mitoitusperiaatteiden tulee olla yhtenevät Erikvallanniemen alueella.
2. Airisniemen rantakallioilla on erittäin keskeinen merkitys valtakunnallisesti arvokkaaseen Airiston-Pukinsalmen merimaisemaan, mikä tulee huomioida kaikessa alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

1. Vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta

Yksi tärkeimmistä kaavoituksessa noudatettavista periaatteista on vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta. Tämä vaatimus korostuu erityisesti laadittaessa ranta-asemakaavaa ranta-alueelle, jossa muillakin maanomistajilla olisi vastaavia rakentamiseen liittyviä tarpeita.

Airisniemen ranta-asemakaavan laatijan Nosto Consulting Oy:n kantatilaselvityksen sekä kaavaselostuksen mukaan ranta-asemakaavan mitoitusperiaatteina on käytetty seuraavia:

- Mitoitusrantaviiva 0,503 km+ 0,275 km = 0,778 km
- Mitoitus 12 lay/km, jonka mukaisesti rakennuspaikkojen määrä olisi 9,3. Tässä ei ole huomioitu rakennuspaikkoja, joiden sijainti on rannasta yli 140 metriä.
- Vapaata rantaa on laskelmassa ilmoitettu olevan 0,200 km (26 %), mutta kaavaselostuksessa on todettu, että todellisuudessa rantaviivasta 100 metriä (13 %) säilyy rakentamattomana.

Kaavaluonnoksen kaikki kiinteistöt rajoittuvat rantaan, ja niille on alle 200 metriä rantaviivasta esitetty yhteensä 12 rakennuspaikkaa. Tämä huomioiden käytetty mitoitusperiaate on 15,4 lay/km.

Edellä esitetystä käy ilmi ylimitoitus eli liian suuri rakennuspaikkojen lukumäärä suhteessa mitoitusrantaviivan pituuteen. Tämä seikka loukkaa kaavoituksen keskeistä periaatetta eli maanomistajien yhden vertaiseen kohtelun vaatimusta.

2. Osayleiskaavan vastaisuus valtakunnallisesti merkittävän Airiston-Pukinsalmen merimaiseman osalta

Maanomistajien toimeksiannosta laadittu Airisniemen ranta-asemakaavaluonnos ei noudata merkittävältä osin Satava-Kakskerran osayleiskaavaa, eikä näin ollen edistä osayleiskaavassa esitettyjen periaatteiden toteutumista käytännössä. Samoin ranta-asemakaavaluonnos ei noudata Turun kaupungin rakennusjärjestyksen määräystä.

Satava-Kakskerran osayleiskaavan kaavaselostuksessa olevien yleismääräysten mukaan osayleiskaava on oikeusvaikutteinen. Rakentamisen tulee ottaa huomioon mm. saarten maiseman pienipiirteisyys, maastonmuodot, luontoarvot, lähiympäristön rakennettujen ympäristöjen mittakaava ja kulttuuriarvot, rakennusten näkyminen merelle, avoimen tilan rajautuminen ja muut saarten maiseman sopusointuisuuden kannalta merkittävät asiat. Rakentaminen tulee sijoittaa ensisijaisesti metsänreunaan tai metsäselänteiden alarinteisiin. Rakentamista kallioiden lakialueille tulee välttää. Rannan ja rakennuspaikan välillä on säilytettävä puustoa. Rantasäädöksiä sovelletaan ranta-alueella, joka ulottuu vähintään 200 metrin päähän vesistöstä. Ranta-alueeseen kuuluvaksi rantavyöhykkeeksi katsotaan sellainen rannan osa, joka ulottuu pääsääntöisesti vähintään 100 metrin etäisyydelle vesistöstä ja joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi.[1]

Satava-Kakskerran osayleiskaavaselostuksen mukaan ranta-asemakaavaluonnoksen alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Airiston–Pukinsalmen merimaisemaan. Alueella tapahtuvan rakentamisen ja ympäristönhoidon tulee sopia alueen valtakunnallisesti merkittäviin maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennusten ja muiden rakennelmien koko, sijainti ja väritys tulee suunnitella siten, että rakennukset sopivat pienipiirteiseen, huvilamaiseen merenrantaympäristöön.[2]

Edelleen kaavaselostuksessa todetaan seuraavaa: "Erikvallanniemen uloin kärki Airiston rannalla on paikka, jolla on poikkeuksellisen paljon virkistyksellistä potentiaalia. Paikka on yksi Turun hienoimmista näköalakallioista. Jyrkänteinen, kalliomännikköä kasvava niemennokka on maiseman ja luonnon kannalta arvokas ja herkkä alue."[3]. Kuitenkaan ranta-asemakaavaluonnoksessa tätä alueen herkkyyttä ja arvoa ei ole huomioitu rakennusten korkeuden ja koon suhteen. Myös sijainti, lähimmillään 50- 60 metriä rantaviivasta on tästä näkökulmasta katsottuna ongelmallinen. Nyt tälle yhdelle Turun hienoimmista näköalakallioista esitetään rakennusoikeutta mm. kahdelle 250 k-m2 loma-asunnolle.

Satava-Kakskerran osayleiskaavan vaikutusten arvioinnissa todetaan edelleen, että osayleiskaavassa on pyritty sijoittamaan rakentaminen saarten vaihtelevaan ja pienipiirteiseen maisemaan siten, että sen ominaisluonne säilyy. Lähtökohtana on ollut jättää maiseman ääritasot – selänteiden lakialueet ja laaksonpohjat – rakentamisen ulkopuolelle. Rakentaminen tukeutuu pääosin olemassa olevaan rakentamiseen. Etenkin rannoille ja rantojen tuntumaan sijoittuva rakentaminen edellyttää erityisen huolellista suunnittelua ja toteutusta, koska rannoilla tapahtuva rakentaminen näkyy hyvinkin kauas. Haastavuutta lisäävät myös rantojen vaihtelevat maastonmuodot, kallioisuus ja herkkä luonto. Rakentamisen tulee sopeutua myös olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.[4]

Airisniemen ranta-asemakaavaluonnos ei huomioi edellä mainittuja periaatteita. On huomattava, että ranta-asemakaavaluonnokseen sisältyy korkea näköalakallio, joka näkyy kauas merelle. Laivaväylä Turkuun ja Naantaliin kulkee kallioiden editse ja muun muassa kaikki ruotsinlaivat kulkevat tätä väylää. Esimerkiksi matalarakenteinen "mutterimökki" (rak. 1939-1940) näköalakalliolla näkyy kaikille merenkulkijoille huomiota herättävänä maamerkkinä. Jos "mutterimökin" lähistölle rakennetaan huomattavasti korkeampia ja suurempia lomarakennuksia, oletettavasti laajoine ikkunapintoineen, on seurauksena merkittävä muutos tähän valtakunnallisesti merkittävään merimaisemaan, sillä RA-1 rakennuspaikoille lähelle näköalakallioita (kortttelit 1/1 ja 2/3) on osoitettu kaksikerroksisia lomarakennuksia, joiden kerrosneliömäärä saa olla jopa 250 m2. Käytännössä II ja 1/2r II -kerroslukumerkinnät mahdollistavat jopa kolmikerroksiset julkisivut ja nykyrakentaminen huomioiden ne tulisivat olemaan pääosin lasia. Tältä osin ranta-asemakaavaluonnos ei selvästikään noudata Satava-Kakskerran osayleiskaavan periaatteita eikä myöskään Turun

---

[1] Satava-Kakskerran osayleiskaava, kaavaselostus, s. 23.
[2] Satava-Kakskerran osayleiskaava, kaavaselostus, s. 28 sekä osayleiskaavamerkinnät ja -määräykset.
[3] Satava-Kakskerran osayleiskaava, kaavaselostus, s. 26.
[4] Satava-Kakskerran osayleiskaava, kaavaselostus, s. 30.

rakennusjärjestyksen määräystä. Turun rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvan loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 200 k-m2.

Jos tähän valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueen korkealle näköalakalliolle rakennettaisiin tällaisia loma-asuntoja, näkyisivät nämä myös mereltä käsin huomiota herättävästi ja siksi haitta Airiston-Pukinsalmen valtakunnallisesti merkittävään maisemaan on ilmeinen, vaikka Airisniemen ranta-asemakaavaluonnoksen kaavaselostuksen mukaan näin ei tapahtuisi. Lisäksi on huomattava, että ranta-asemakaavaluonnoksen maisemaselvityksen havainnemateriaalista ei saa realistista käsitystä rakennusten haittaavasta näkymisestä maisemassa. Esimerkiksi lomarakennukset Erikvallanniemen hienon näköalakallion lähistöllä on esitetty yksikerroksina, vaikka kaavaluonnos mahdollistaa rakentaa ne kaksikerroksisina – käytännössä jopa kolmikerroksisina – ja huomattavan suurina (250 k-m2). Siksi oheen on liitetty neljä valokuvaa (IMG 1903-1904, IMG 1906 ja IMG 1912) edellä mainitusta näköalakalliosta. Valokuvista saa hyvin konkreettisen oivalluksen siitä, kuinka paljon tämä valtakunnallisesti merkittävä merimaisema muuttuisi, jos näköalakallion laelle kuvissa näkyvän "mutterimökin" taakse voisi rakentaa jopa kolmikerroksia isoja rakennuksia.

Edellä esitetyn pohjalta esitämme, että Airisniemen ranta-asemakaavaluonnosta ei voida hyväksyä kaavoituksen keskeisen yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisena eikä liioin Satava-Kakskerran osayleiskaavan sekä Turun kaupungin rakennusjärjestyksen vastaisina.

Turussa 29.4.2025

kiinteistön omistajina ja asukkaina