TURUN KAUPUNKI

AIRISNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~20.3.2024~~ ~~28.3.2025~~ 22.10.2026

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue

Tunnistetiedot

Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 853-506-1-317, 853-506-1-318, 853-506-1-308, 853-506-1-301, 853-506-1-319, 853-407-1-693, 853-407-1-692, 853-407-1-494 ja 853-407-1-691.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 12 hehtaaria. Kaava-alueen todellisen rantaviivan pituus on noin 870 metriä, ja mitoitusrantaviivaa on noin 792 metriä.

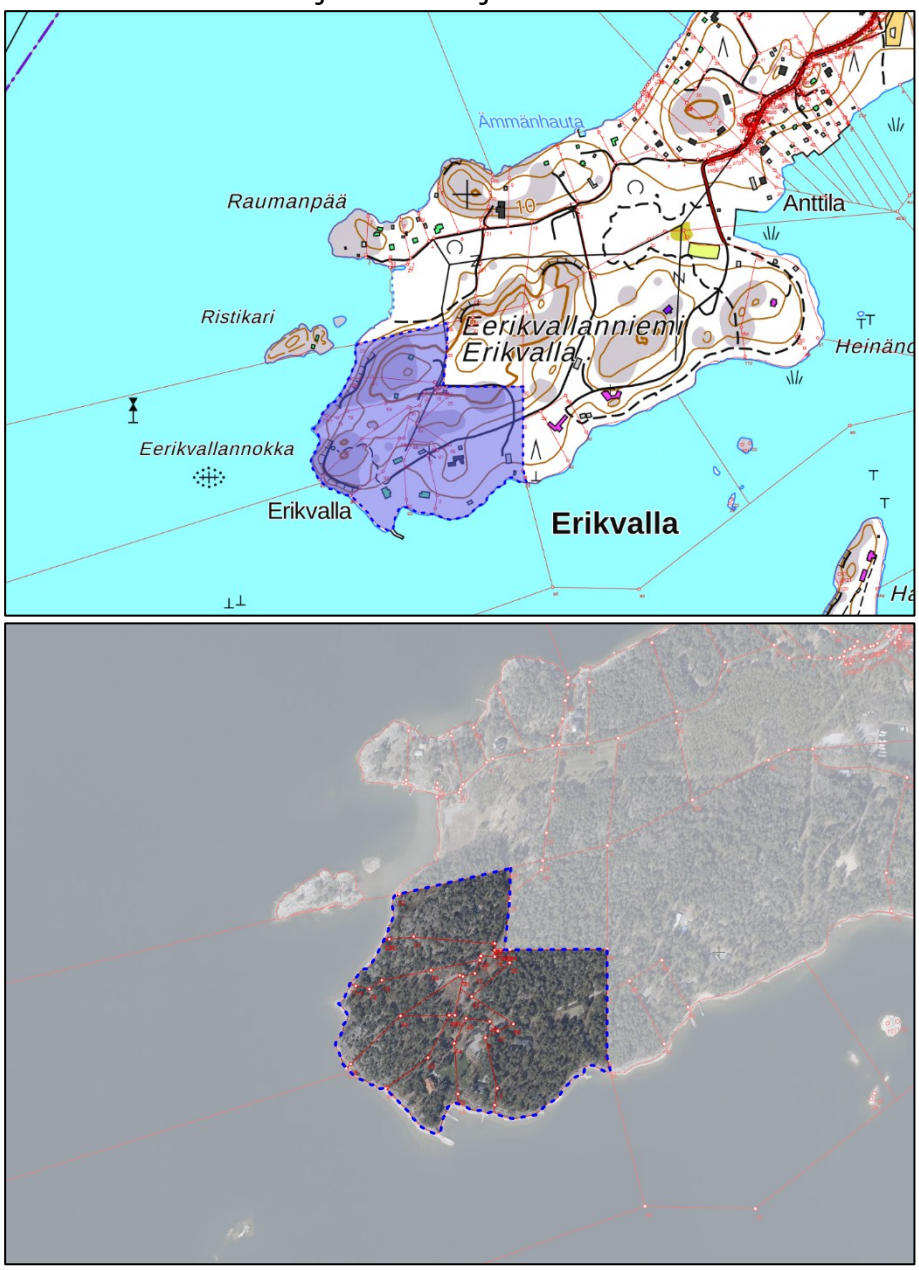
Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Turun Satavassa, Erikvallassa, noin 20 kilometrin päässä kaupungin keskustasta.



Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, Maanmittauslaitos

1.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin kallioista metsäaluetta. Suunnittelualueen eteläosat koostuvat paikoin rakentuneista ja hoidetuista piha-alueista.

Alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa osa kaava-alueesta on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Osayleiskaavan liitteen mukaan alue on metsälain 10 §:n mukainen vähätuottoinen kallio, kivikko tai louhikko.

Suunnittelualueelta on laadittu hankkeen aloitusvaiheessa luontoarvojen perusselvitys (Suomen Luontotieto Oy, 2021). Perusselvityksen yhteenvedon mukaan alueelta ei havaittu selvityksen yhteydessä luonnonsuojelulain 29 §:n (9/2023 voimaan tulleen luonnonsuojelulain 64 §) mukaisia suojeltavia luontotyyppejä, vesilain tarkoittamia suojeltavia pienvesiä tai uhanalaisia luontotyyppejä. Alueen länsireunan avokalliot ja jyrkänteet täyttävät metsälain 10 § mukaisen erityisen arvokkaan elinympäristön määritelmän (vajaatuottoinen kallioalue ja jyrkänne). Satavan alueella ei esiinny liito-oravia, eikä alueen rantavyöhyke sovellu viitasammakoiden kutupaikaksi. Tutkimusalueella ei tehty lepakkohavaintoja, eikä alue ole lepakoille tärkeää saalistusmaastoa. Lepakoille sopivia talvehtimispaikkoja, kuten luolia tai syviä louhikoita ei alueella ole. Alueen pesimälinnustoon ei kuulu lintudirektiivin liitteen I lintulajeja. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa silmälläpidettäviin lajeihin luokiteltu västäräkki pesii alueella. Alueella ei ole pysyvän pesän rakentavien petolintujen pesiä. Alue kuuluu merikotkan laajaan saalistusreviiriin, mutta lajille erityisen tärkeää saalistusaluetta ei tutkimusalue ole. Alueella ei ole perinnebiotooppeja, eikä vanhaan asutukseen viittaavaa kasvilajistoa havaittu. Vieraslajeja ei alueella havaittu.

Perusselvityksen metsälakikohteen rajaus eroaa hieman yleiskaavan metsälakikohteen (luo-alueen) rajauksesta. Alueen metsälakikohteet on myös tuoreemmissa selvityksissä inventoitu Metsäkeskuksen toimesta (Metsäkeskuksen avoimet paikkatietoaineistot).

Alueen luontotietoja täydennettiin laatimalla päivitetty luontoselvitys kevään ja kesän 2024 aikana (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2025). Päivitetyn luontoselvityksen tarkoituksena oli luotettavasti kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutuksia manakäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus.

Päivitetyssä luontoselvityksessä alueella havaittiin melko runsaasti pohjanlepakoita. Selvitysalueella ei ole viitasammakon kutupaikoiksi sopivia pienvesiä, eikä liito-oravalle sopivia metsiä. Alueelta ei ole havaintoja muistakaan EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajeista tai uhanalaisista lajeista (eräitä lintuja lukuun ottamatta), eikä niitä havaittu tässä luontoselvityksessäkään. Kaava-alueelle sijaitsee kaksi edustavaa, vanhaa kalliomännikköä, jotka ovat metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä ja täyttävät Metso-kriteerit (luokka I). Nämä kalliomänniköt suositellaan jätettäviksi rakentamatta.

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Airiston merimaisemaan (VAM020014). Yleiskaavassa osoitetun maisema-alueen määräyksen mukaan alueella tapahtuvan rakentamisen ja ym-

päristönhoidon 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. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden huviloiden näkymistä merelle voidaan edistää puustoa harventamalla jalopuita kuitenkin säilyttäen.

Alueelta on laadittu maisemaselvitys (Arkkitehtuuritoimisto OLARK, 2025). Maisemaselvityksen tavoitteena oli kuvata suunnittelualueen maiseman nykytilaa, ominaispiirteitä sekä maiseman arvotekijöitä, ja arvioida hankkeesta aiheutuvia maisemavaikutuksia. Selvityksessä on painotettu maiseman tarkastelua visuaalisesta näkökulmasta.

Rakennettu ympäristö ja arkeologia

Kaava-alueella sijaitsee suojeltu, historiallisesti, rakennushistoriallisesti sekä ympäristöllisesti arvokas Airisniemen huvila. Huvilan on rakennuttanut Brinkalan kartanon omistaja vapaaherra Max Aminoff 1915-1917. Rakennus on kaksikerroksinen, mansardikattoinen ja julkisivuiltaan keltaisen sävyiseksi rapattu.

Huvilan kanssa samaan kiinteistöön on aiemmin kuulunut myös kauas Airistolle näkyvä huvimaja (mutterimökki), jonka on suunnitellut Albert Richardsson 1939-1940. Huvila sijaitsee nykyisin toisella kiinteistöllä, joka kuuluu myös suunnittelualueeseen.

Kaava-alueella sijaitsee lisäksi saunatila, vanha talonmiehen asunto, kaksi loma-asuntoa, erillispientalo sekä sauna- ja talousrakennuksia, jotka ovat rakentuneet 1970- ja 1980-lukujen aikana.

Alueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita. Alueelta on laadittu arkeologinen inventointi (Heilu Oy, 2024), jossa ei paikannettu uusia arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

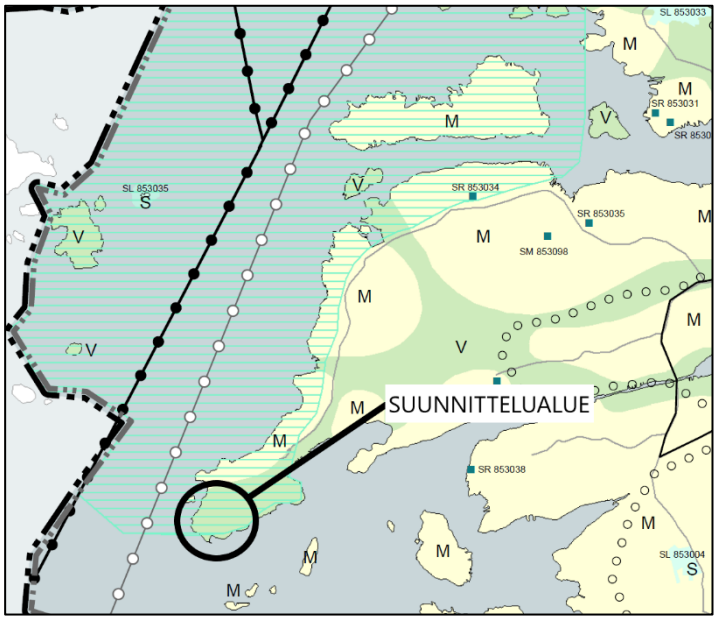
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu *Turun kaupunkiseudun maakuntakaavaan*, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 23.8.2004. Kaava on tullut voimaan ministeriön päätöksellä.

Kaava-alueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa:



Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi (virkistysalueen merkintä kumottu ja korvattu luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa).

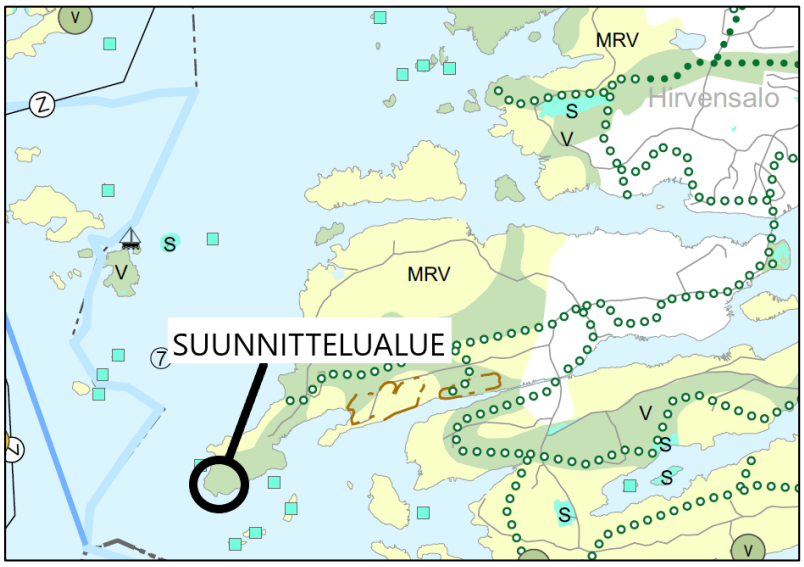
Vaihemaakuntakaavat

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018. Maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle ei kohdistu kaavamerkintöjä tai -määräyksiä.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Ote luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta:



Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V).

Suunnittelualue kuuluu vaihemaakuntakaavan loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 7 eli vapaata rantaa 40 % ja lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Maakuntakaava tullaan päivittämään vaihemaakuntakaavoina. Ensimmäisen vaiheen päivityksessä keskitytään puhtaan energian ja vesiensuojelun teemoihin. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan koko Varsinais-Suomen maakuntaa niiltä osin, missä maankäytön ohjaukseen ei maakuntakaavan lisäksi kohdistu merkittävästi päällekkäistä ohjausta. Vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan kaavaluonnos on ollut nähtävillä 10.8-30.9.2026.

Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavaluonnoksessa.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 9.12.2023 voimaan tullut Satava-Kakskerran osayleiskaava.

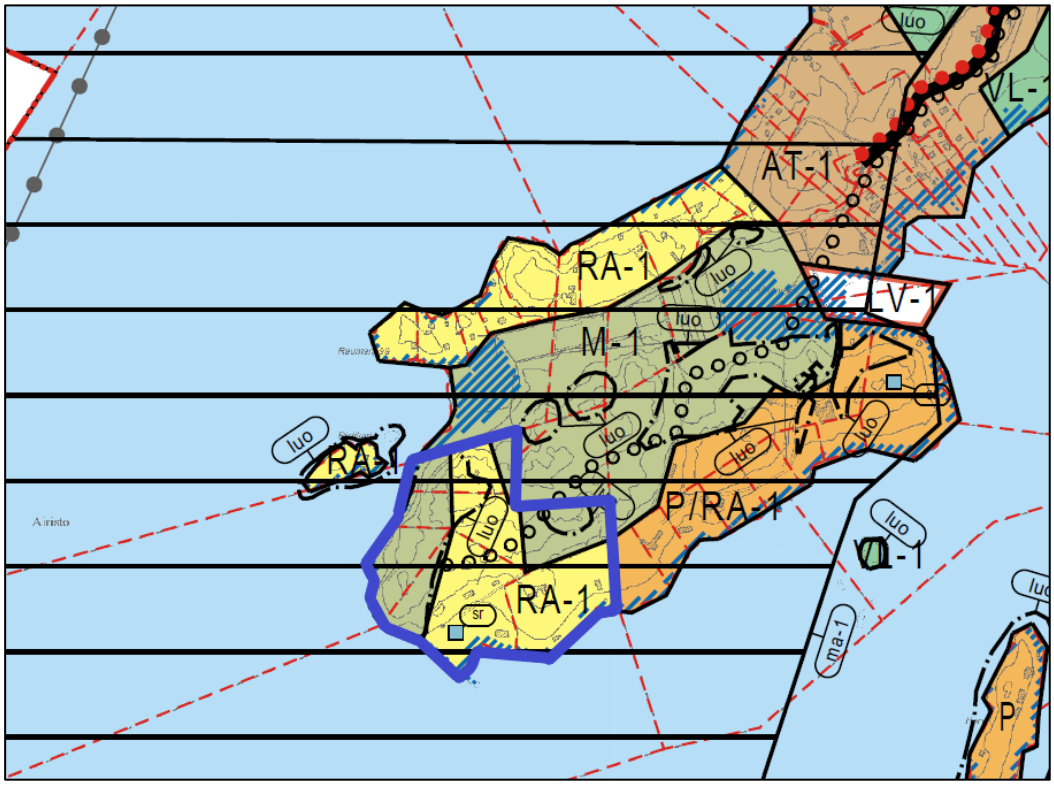
Osayleiskaavalla pyritään ohjaamaan Satava-Kakskerran alueella erityisluvin tapahtuvaa rakentamista asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolisilla

alueilla ja virkistysalueiden säilymistä mahdollisimman yhtenäisinä. Osayleiskaavassa määritellään myös se, millaiseen väestönkehitykseen varaudutaan aikaa myöten.

Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Aluetta koskevat myös sijainniltaan ohjeellisen ulkoilureitin, valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen sekä meritulva-alueen, jolla on otettava huomioon tulvimisvaara -merkinnät.

Kaava-alueella sijaitseva Airisniemen huvila on yleiskaavassa osoitettu suojeltavaksi kohteeksi.

Ote Satava-Kakskerran yleiskaavasta (suunnittelualue sinisellä):



Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin uudistettu rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2025 alkaen (kaupunginvaltuuston päätös 27.1.2025 § 7)

Rakennusjärjestyksen mukaan:

> Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen kaksikerroksisen loma-asunnon.

Rakennuspaikalle rakennettavan asuin- ja lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 400 k-m^2. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kokonaisala saa olla enintään 150 m^2. Talousrakennusten kokonaisalan enimmäisrajoitus koskee rakentamisluvanalaisia rakennuksia. Maatalouskäytössä olevilla rakennuspaikoilla talousrakennusten osalta rajoituksia ei ole.

Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia, kerrosalaan laskettavia tiloja voidaan sijoittaa kellariin tai ullakolle, mikäli se on mahdollista, kun otetaan huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitetun asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m^2 ja loma-asunnon enintään 200 k-m^2. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa käyttötarkoitukseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kokonaisala saa olla enintään 150 m^2.

Ranta-alueen leveys on yleensä vähintään noin 200 metriä, mutta esimerkiksi avoimilla rannoilla tai vesistöön laskevilla rinteillä ranta-alue on leveämpi kuin peitteisillä rannoilla. Ranta-alueeseen kuuluvaksi rantavyöhykkeeksi katsotaan sellainen rannan osa, joka ulottuu pääsääntöisesti vähintään 100 metrin etäisyydelle vesistöstä ja joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 50 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu. Etäisyysrajoitus koskee rakentamisluvanvaraisia rakennuskohteita.

Kaikkien rakennuskohteiden jäte- ja hulevedet on pystyttävä käsittelemään lain ja ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vajalla ei ole vähäistä merkittävämpää vaikutusta ympäristöön.

Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Rakennuskohde tulee rinteisellä rakennuspaikalla sijoittaa niin, että vältytään turhilta ja ympäristöön soveltumattomilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmas.

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla vähintään +2,65 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon

myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä sekä se, ettei kosteudesta haittaa kärsiviä rakennusosia sijoiteta alle +2,65 metriä (N2000-järjestelmä).

Kaavan pohjakartta

Turun kaupunki ylläpitää suunnittelualueelta pohjakarttaa (1:2000), joka täyttää alueidenkäyttölaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.2 Tavoite

Suunnittelutyön tavoitteena on osoittaa alueelle uutta vakituista sekä loma-asumista luonnonympäristö ja maisemanäkökulmat huomioiden.

1.3 Kaavan vaikuttavuus

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella (Airiston-Pukinsalmen merimaisema). Laadittavalla ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan maisema-aluetta lukuun ottamatta sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

1.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelta on laadittu luontoarvojen perusselvitys sekä emätilaselvitys, jota täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

Suunnittelualueelta on laadittu lisäksi seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Luontoselvityksen täydennys
- Maisemaselvitys

1.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Maisemalliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

Suunnittelualueen lisäksi kaavan vaikutusalueeseen kuuluvat välittömässä läheisyydessä olevat muut kiinteistöt.

2. Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- alueella toimivat yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
  - Kakskerta-Satava Vesiosuuskunta
  - Kakskertaseura ry
  - Turkuseura ry
  - Turun Lintutieteellinen yhdistys ry
  - Turun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Turun kaupungin toimialat: ympäristö, kiinteistö, sivistys, hyvinvointi, vapaa-aika
- viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Turun museokeskus, Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- muut: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy

3. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

<u>Valmistelu- eli luonnosvaihe</u>

Huhtikuu 2023: Kaavan laatija toimitti osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi Turun kaupungille ja tiedotti *kaavatyön vireille tulosta* Turun Sanomissa (29.4.2023) ja Åbo Underrättelserissä (29.4.2023).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä kaavan laatijan toimipisteessä sekä osoitteessa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/turku, kunnes kaavaehdotus on valmistunut.

Lisäksi OAS on nähtävillä Turun kaupungin asiakaspalvelussa (Puolalankatu 5) sekä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku.

Huhtikuu 2025: Kaavan laatija huolehtii kaavan valmisteluaineiston nähtävillä olon kuuluttamisesta. Kaava-aineiston nähtävillä olosta kuulutetaan Turun Sanomissa sekä Åbo Underrättelserissä. Kaavatyön osallisille ilmoitetaan nähtävillä olosta myös kirjeitse. *Valmisteluvaiheen aineisto* (kaavaluonnos) pidetään *nähtävillä* kaavan laatijan toimipisteessä sekä osoitteessa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/turku 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kaavan laatijalle (MRA 30 §).

Turun kaupungille ja viranomaisille varataan mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana kaavan laatijalle.

Ehdotusvaihe

Marraskuu 2026: Kaavaehdotus toimitetaan Turun kaupunkiin. Kaavan laatija antaa kaupungille selvityksen siitä, miten kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu ja miten kaavan valmistelun aikainen vuorovaikutus on järjestetty sekä mahdolliset kirjalliset mielipiteet ja suullisista mielipiteistä tehdyt kirjaukset (MRA 36 §).

Kaupunki asettaa *kaavaehdotuksen nähtäville* 30 päiväksi ja ilmoitti siitä osallisille sekä kuuluttaa Turun kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä muistutuksen kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana (MRA 27 §).

Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta sekä ranta-asemakaavan kannalta keskeisiltä yhteisöiltä. (MRA 28 §).

Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

Hyväksymisvaihe

Maaliskuu 2027: Kaupungin *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

4. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnittelija, rakennusarkkitehti Iiris Hongisto
puh. 050 551 6777, iiris.hongisto@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenkatu 7, 20100 Turku

Turun kaupunki:

yleiskaavainsinööri Andrei Pancshin
puh. 050 347 7736, andrei.panschin@turku.fi

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu
Puolalankatu 5, 20100 Turku

5. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy