

Airisniemi/Erikvalla
Ranta-asemakaava

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

14.10.2022

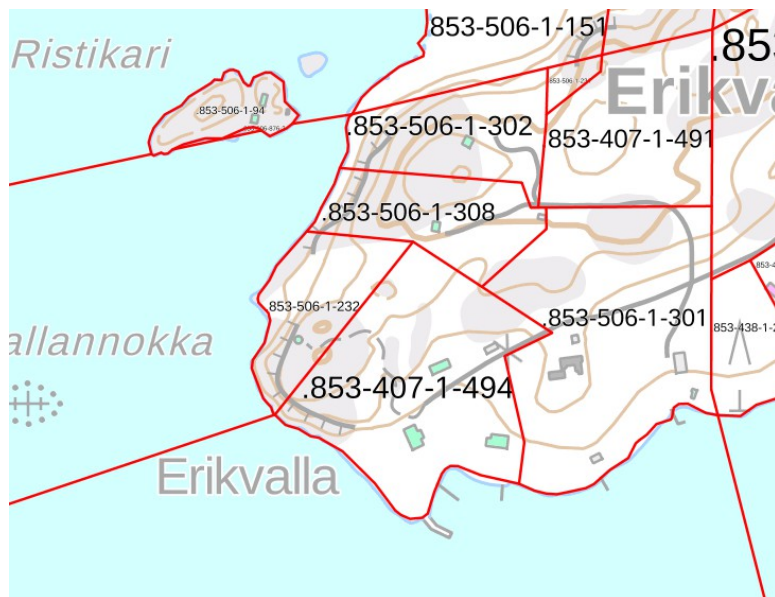


Osallistumis-ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis-ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis-ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue

Tunnistetiedot

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.



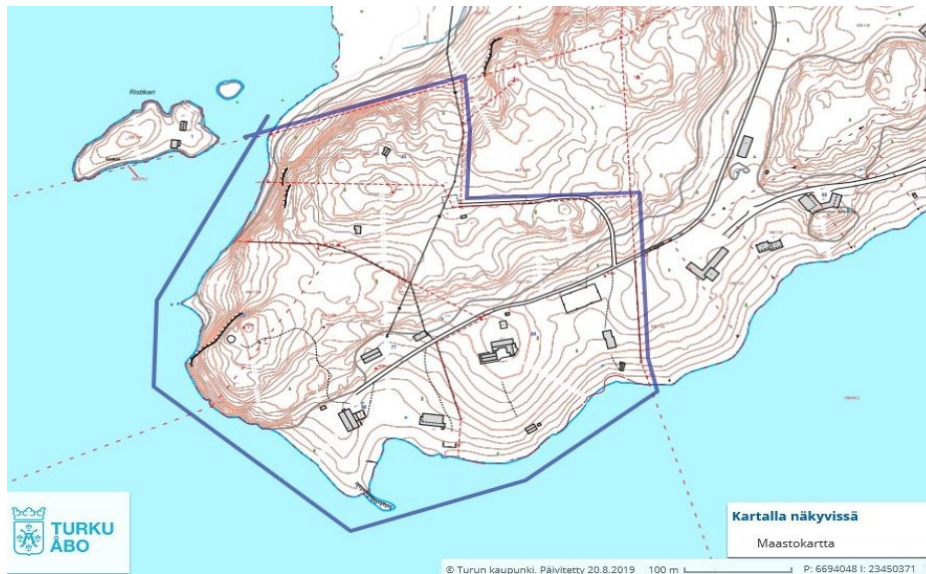
Kaava-alueen pinta-ala on noin 12 hehtaaria. Kaava-alueen rantaviivan pituus on noin 870 metriä.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Turun Satavan Erikvallen niemellä noin 20 kilometrin päässä kaupungin keskustasta.



Kuva. Kaava-alue Satavan lounaisessa Erikvallen niemessä.

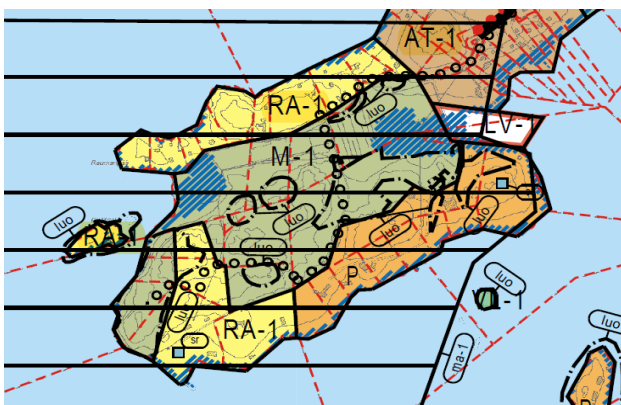


Kuva. Kaava-alueen alustava raja.

1.1 Lähtökohdat

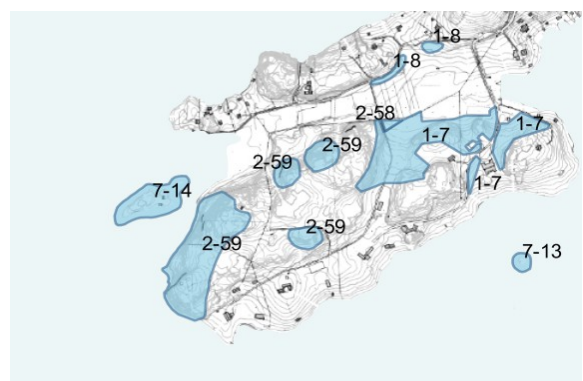
Luonnonympäristö

Alue on jyrkkäpiirteistä kallio- ja metsäaluetta eteläosan rakennuspaikkoja lukuun ottamatta. Osayleiskaavaehdotuksessa länsiosan jyrkännealue on luokiteltu luo-alueeksi 2-59 *Erikvallanniemen kallioiden metsäluonnon arvokas elinympäristö, vähätuottoinen kallio, kivikko, louhikko*. Varausperusteena metsälain 10 §.



2-59

Erikvallanniemen kallioiden



vähätuottoinen kallio, kivikko, louhikko

Metsälaki 10 §

Kuva. Suunnittelualueen luo-varaukset.

Rakennettu ympäristö

Airisniemen huvilan ympäristössä on saunarakennus, lomarakennus ja talousrakennus. Huvilan itäpuolella on omakotitalo. Länsiosan kallioalueella on ns. mutterimökki eli huvimaja sekä kaksi uudehkoa loma-asuntorakennusta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista uusista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Kaavahanketta koskee valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista mm. seuraava: *Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä, huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, jota koskee osayleiskaavaehdotuksen määräys: *Ruissalon-Hirvensalon sekä Airiston-Seilin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alueella tapahtuvan rakentamisen ja ympäristöhoidon tulee sopia alueen valtakunnallisesti merkittäviin maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennusten ja muiden rakennelmien koko, sijainti ja väriytyt tulee suunnitella siten, että rakennukset sopivat pienipiirteiseen, huvilamaiseen merenrantaympäristöön. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden huviloiden näkymistä merelle voidaan edistää puustoa harventamalla jalopuita kuitenkin säilyttäen. Maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, kuten puiden kaatamiseen, louhintaan ja kaivamiseen tarvitaan maisematyö lupa myös asemakaavoitetun alueen ulkopuolella.*

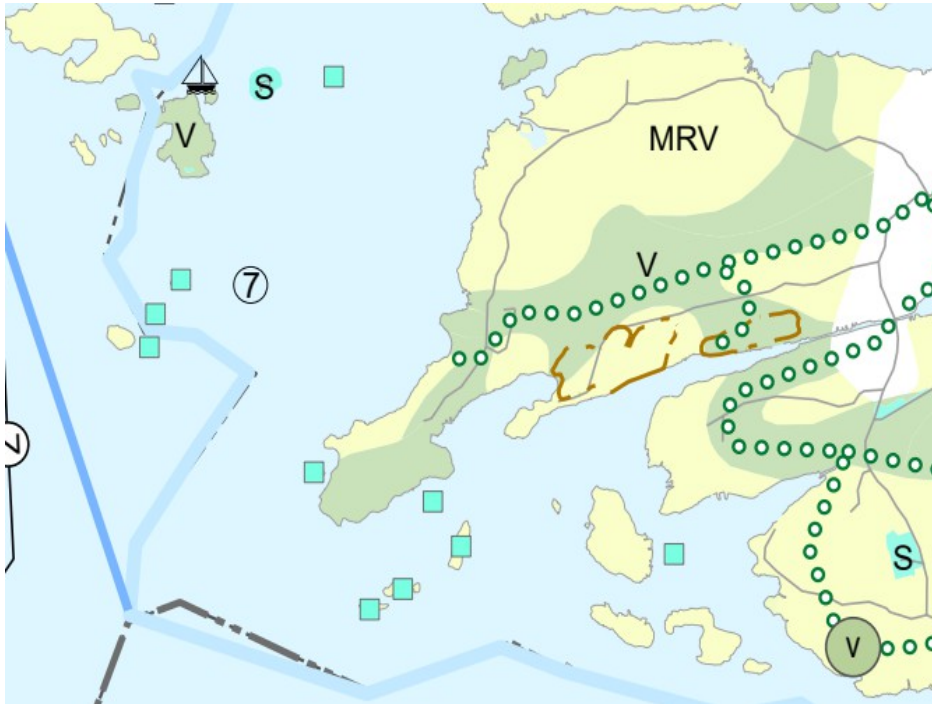
Rakennussuojelu

Osayleiskaavaehdotuksen määräys: *Suojeltava kohde. Arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksiin liittyvistä luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Kohdeluettelo on liitteenä rakennussuojelukohteet.*



Alueella sijaitsee rakennussuojelukohde 22, jonka kuvaus on osayleiskaavehdotuksessa: *Airisniemi, Eerikvallantie 80, vapaaherra Aminoffin 1915-1917 rakennuttama tiilirunkoinen, kaksikerroksinen mansardikattoinen rapattu huvila. Viereisellä kalliolla Airistolle näkyvä Albert Richardtsonin 1939-40 suunnittelema huvimaja (= ns. mutterimökki).*

Maakuntakaava



V Virkistysalue
Rekreatiomsråde

v Virkistyskohde
Rekreationsobjekt

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue
Jord- och skogsbruksdominerat område

MRV Maa- ja metsätalous-, retkeily- ja virkistysalue
Jord- och skogsbruks- /friluftslivs- /rekreatiomsråde

S Suojelualue
Skyddsområde

■ Suojelukohde
Skyddsobjekt



Sähköverkon yhteystarve
Elnätets förbindelsebehov



Veneilyn runkoväylä
Stamled för småbåtstrafik



Uusi veneväylä
Ny bätled



Melontareitti tai vesiretkeilyreitti
Paddlingsrutt eller vattenutflyktsrutt



Ulkoilureitti
Friluftsled



Ohjeellinen ulkoilureitti
Riktgivande friluftsled



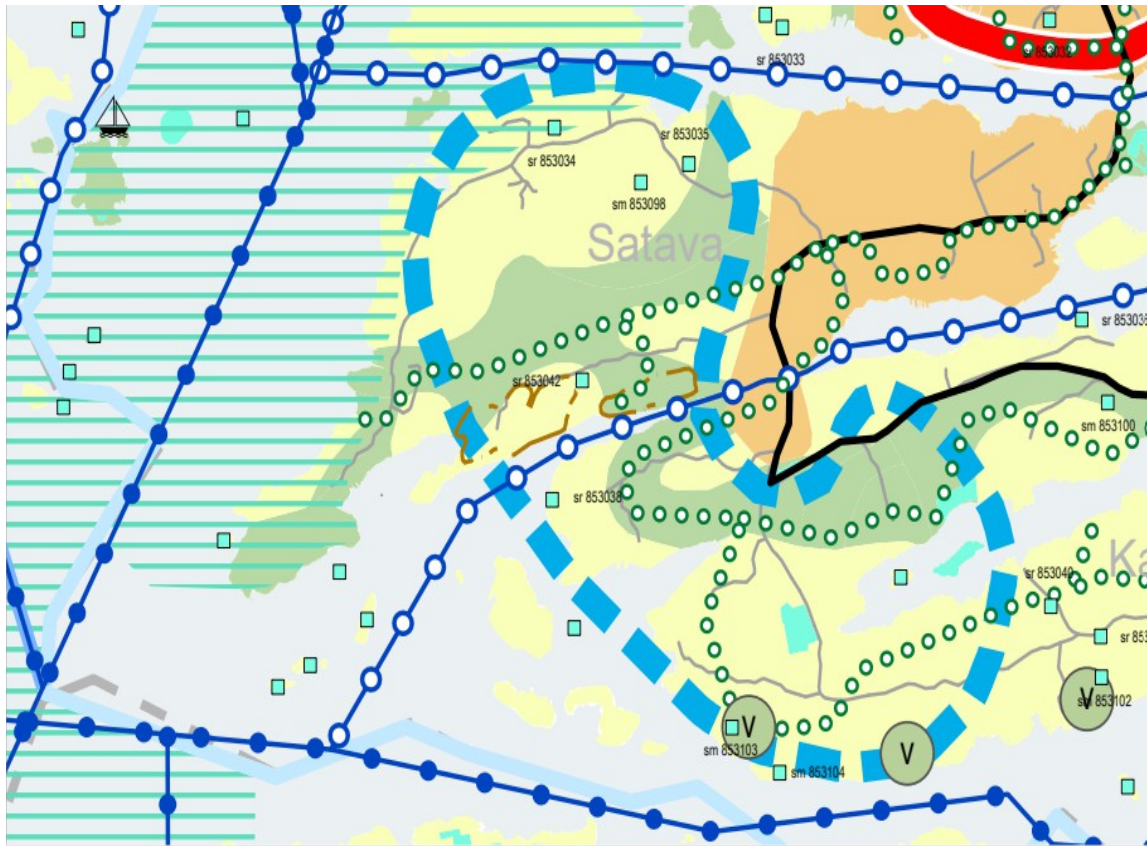
Luonnonsatama, laituri, suojasatama
Naturhamn, brygga, skyddshamn elle

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.



lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa, vapaata rantaa 40%.

Kuva. Ote maakuntakaavasta. 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.



YHDYSKUNTARAKENTEEN LAAJENTUMISEN SELVITYSALUE (TPLMK)

Pitkällä aikavälillä tapahtuvalle suunnitellulle kehitykselle turvattu alue.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Mahdollinen alueiden käyttöönotto tulee ajoittaa aikaan, jolloin seudun yhdyskuntarakenteen kestävä kehitys sen mahdollistaa.

Suunnittelulla voidaan tutkia alueen pitkän aikavälin kehittämisedellytyksiä arvioimalla vaikutukset ensisijaisen kaupunkikehittämisen kohdealueiden toteuttamiseen.

Rakentaminen alueella ei saa laadullaan ja määrällään heikentää kaupunkikehittämisaueiden ja taajamatoimintojen alueiden toteuttamista.

Alueen suunnittelun tulee tukea kestävä liikennejärjestelmän tavoitteita.



KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE (VSMK, TKSMK, SSMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (VSMK):

Maisema-arvojen tulee olla lähtökohdana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille.

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.

Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (TKSMK, SSMK):

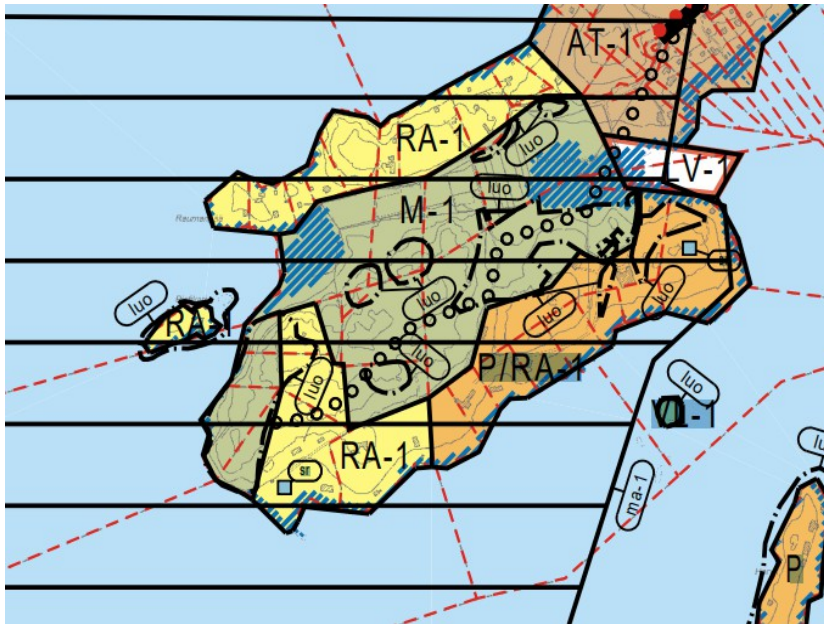
Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.

Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä

Kuva. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan 11.6.2018. Kuvassa mukana ns. stratginen merkintä Yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalue.

Yleiskaava



RA-1

Loma-asuntoalue.

Rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Maaston ominaispiirteet ja luonnon monimuotoisuuden turvaaminen tulee ottaa huomioon.

Olemassa olevalle rakennetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala määräytyy seuraavasti:

- alle 2000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 100 k-m²
- vähintään 2000 m²:n - alle 5000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 150 k-m²
- vähintään 5000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 250 k-m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi saunarakennuksen enintään 25 k-m², vierasmajan enintään 20 k-m² ja muita talousrakennuksia enintään 50 k-m². Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin asuinrakennuksen kanssa, eikä sillä saa olla itsenäisen vapaa-ajan asunnon tunnusmerkkejä. Rakennuspaikalla saa sijoittaa enintään kolme talousrakennusta.

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen ympärivuotiseksi asunnoksi edellyttää, että - teiden rakentaminen, vedensaanti ja viemärinto on järjestettävä pysyvän asumisen mukaiselle tasolle aiheuttamatta kaupungille erityisiä kustannuksia - hälytysajoneuvoilla pääsee rakennuspaikalle tieverkon pitkin myös talviosuhteissa.

Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää kantatilaselvityksen perustuvaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².

M-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alueella on sallittu ainoastaan haja-asutusluonteinen sekä maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakentaminen alueelle edellyttää suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamis päätöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Hakemuksen liitteeksi tulee esittää lähiympäristön alueellinen suunnitelma, jossa huomioidaan muun muassa vesihuolto, ajotiet, pyöräily- ja ulkoilureitit, virkistystarpeet, luonnon monimuotoisuusarvot ja ekologiset käytävät, kuten hirvieläinten kulkureitit, sekä maiseman ja rakennetun ympäristön arvot.

Osayleiskaavalla osoitettujen uusien asuinrakennuspaikkojen enimmäismäärä perustuu tilan koko maapinta-alaan. Jos tila ei sisällä AT-1-kyläaluetta, uudet asuinrakennuspaikat tulee sijoittaa M-1-alueelle.

Rakentamisen tulee perustua 6.11.2017 voimassa olleeseen tilajaoitukseen.

Rakennuspaikkojen muodostaminen M-1-alueelle voidaan sallia seuraavasti:

- yksi rakennuspaikka vähintään 2 hehtaarin - alle 6 hehtaarin suuruisille tiloille
- kaksi rakennuspaikkaa vähintään 6 hehtaarin - alle 10 hehtaarin suuruisille tiloille
- 10 hehtaarin ja sitä suuremmille tiloille lisäksi yksi rakennuspaikka jokaista täyttä kymmentä hehtaaria kohden.

Rakennuspaikkojen määrään sisältyvät tilan alueen AT-1-, AT-1/s-, AM-1- ja RA-1-rakennuspaikat. Rakennuspaikat on sijoitettava mahdollisuuksien mukaan olevien rakennuspaikkojen sekä rakennettujen teiden läheisyyteen. Pääsaarten ulkopuolisille saarille ja ranta-alueelle ei saa sijoittaa rakennuspaikkaa.

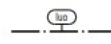
Rakennetun rakennuspaikan pinta-ala tulee jäädä vähintään 1500 m². Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 400 k-m², sekä lisäksi talousrakennuksia enintään 150 k-m².



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Airiston-Pukinsalmen merimaisema. Alueella tapahtuvan rakentamisen ja ympäristönhoidon tulee sopia alueen valtakunnallisesti merkittävien maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennusten ja muiden rakennelmien koko, sijainti ja värit tulee suunnitella siten, että rakennukset sopivat pienipiirteiseen, huvilamaiseen merenrantaan ympäristöön. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden huviloiden näkymistä merelle voidaan edistää puustoa harventamalla jalopuita kuitenkin säilyttäen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttötöyt tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia, kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty, lukuun ottamatta puiden kaatamista osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi osoitetuilla alueilla.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttötöyt tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia, kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty, lukuun ottamatta puiden kaatamista osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi osoitetuilla alueilla. Alueella ei saa suorittaa sen luontoarvoja heikentäviä toimenpiteitä. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen luonnonarvojen säilyttämiseksi tai palauttamiseksi. Aluetta koskevista hankkeista tulee pyytää ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto. Luontodirektiivin liitteen IVa lajen esiintymisalueiksi luokiteltuja luo-alueita koskevista hankkeista tulee pyytää lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Kohteista on erillinen teemakartta ja luettelo osayleiskaavan liitteessä (luo-alueet).

Suojeltava kohde.

Arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksiin liittyvistä luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Kohdeluettelo on osayleiskaavan liitteessä. (Rakennussuojelukohteet).

Kuva. Ote 14.12.2020 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta.

Satava-Kaksikerran alueella on voimassa valtuuston 4.11.1985 hyväksymä osayleiskaava, joka vastaa nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain oikeusvaikutuksetonta yleiskaavaa. Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2020 § 217 hyväksyä osayleiskaavaehdotuksen. Hyväksymispäätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen.

Rakennusjärjestys

Lain (MRL 14 § 4 mom.) mukaan rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Kaavan pohjakartta

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

1.2 Tavoite

Suunnittelutyön tavoitteena on osoittaa alueelle uutta loma-asutusta olevien loma-asuntojen, pysyvän asumisen ja rakennussuojelullisesti arvokkaan kohteen ympäristöön ottaen huomioon Erikvallen niemen näkyvyys Airstolle sekä sen sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Suunnittelutyössä arvioidaan myös alueen suhdetta maakuntakaavan virkistysaluemerkintään.

Loma-asutuksen mitoitusta koskee merkintä (7), jota koskee kaavamääräys: Vapaata rantaa 40%, lay/km-mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

1.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavalla arvioidaan olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskevat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita ja/tai että ne ovat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

1.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

Emätila/kantatilaselvitys
Luontoselvitys
Maisemallinen selvitys

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.

2. Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- alueella toimivat yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
 - Turkuseura/ Kaks kertaseura ry
 - Meidän Turku –Vårt Åbo 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

3. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmisteluvaihe

Kaavan laatija toimittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi Turun kaupungille.

Turun kaupungin tulee sopia elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa viranomaisneuvottelun järjestämisestä, koska laadittavalla ranta- asemakaavalla arvioidaan olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskevat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita ja/tai että ne ovat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä. Neuvotteluun kutsutaan Varsinais-Suomen liitto, museokeskus, maanomistajat sekä kaavan laatija.

Kaavatyön vireille tulosta kuulutetaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä Turun kaupungin asiakaspalvelussa Puolalankatu 5, 1. krs. sekä www-osoitteessa. OAS lähetetään tiedoksi osallisille.

Valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) pidetään nähtävänä www-osoitteessa, jolloin osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä (MRA 30 §). Turun kaupungille ja viranomaisille varataan mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus toimitetaan Turun kaupungille. Kaavan laatija antaa kaupungille selvityksen siitä, miten kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu ja miten kaavan valmistelun aikainen vuorovaikutus on järjestetty sekä onko saatu kirjallisia ja suullisia mielipiteitä (MRA 36 §).

Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa 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 §).

Hyväksymisvaihe

Tarkistettu ranta- asemakaavaehdotus käsitellään kaupunginvaltuustossa.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi tehdä kunnallisvalituksen 30 päivän kuluessa tiedoksisaannista.

4. Yhteystiedot

Kaavan laatija: dipl.ins Olavi Ahola
puh. 044 241 3425
sähköposti oaahola@gmail.com
postios. Ravaksenkatu 24, 20900 Turku

Turun kaupunki:

yleiskaavainsinööri Andrei Panschin

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus / kaavoituksen vastuualue
Puolalankatu 5, 20100 Turku

5. Palaute osallistumis-ja arviointisuunnitelmasta

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