

Kaupunkiympäristö, ympäristönsuojelu

8.3.2024

Dnro 14456-2022
(10 03 00)

Konsernihallinto, lakipalvelut

Lausunto poikkeamislupahakemukseen Airisniemi 853-407-1-494, Erikvallantie 77, Turku (P 2022-1679)

Ympäristönsuojelu, ympäristönsuojelusuunnittelija Kirsi Kupsala ja ympäristötarkastaja Liisa Leino 8.3.2024:

Hanke: Poikkeamispäätös Airisniemi rakennuspaikka Talonmies (MRL 171 §) 853-2022-1679

Lupatunnus: 853-2022-1679

Sijainti: Erikvallantie 77 (853-407-1-494)

Hakijat: Monopoli Oy

Turun kaupungin konsernihallinnon lakipalvelut pyytää Turun kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa poikkeamispäätöshakemukseen osoitteessa Erikvallantie 77, Turku, kiinteistöllä 853-407-1-494. Hakijana on Monopoli Oy.

Hakemuksessa on kyse vapaa-ajanasumiselle muodostettavasta rantaan rajoittuvasta määräalasta (tontti), jolle on tarkoitus rakentaa päärakennus 250 m², talousrakennus 50 m², vierasaitta 20 m² ja sauna 25 m². Vapaa-ajan asunnon suunniteltu rakennusalan etäisyys rannasta on noin 40 metriä ja saunan etäisyys rannasta 15 metriä.

Suunniteltu rakennuspaikka/tontti muodostuu tilasta 853-506-1-232 (1171 m²) ja 853-407-1-494 (14485 m²). Muodostuvan rakennuspaikan/tontin pinta-ala 15656 m².

Poikkeamislupaa haetaan Satava-Kaksikerran osayleiskaavan mukaisesta rakentamisen rajasta poikkeamiseksi. Rakennusala tulee ulottumaan lähemmäs rantaa. Nykyinen talonmiehen asunto (paritalo) puretaan ja korvataan sen rakennuspaikka loma-asunnolle osoitetulla samalla kiinteistöllä sijaitsevalla rakennusosalalla lähempänä rantaa.

Kaavoitus

Alueella on 9.12.2023 voimaan tullut Satava-Kaksikerran osayleiskaava (10/2013), jossa suunnittelualue on osoitettu merkinnöillä RA-1, loma-asuntoalue sekä M-1, maa- ja metsätalousvaltainen alue. Suunniteltu rakennuspaikka Talonmies sijoittuu osittain RA-1- ja osittain M-1-alueille. Suunniteltu saunarakennus sijoittuu kokonaan M-1-alueelle. Suunnittelualueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

Suunnittelualueelle on osayleiskaavassa lisäksi osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo) Erikvallanniemen kalliot, joka on metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö: vähätuottoinen kallio. Suunniteltu saunarakennus sijoittuu kokonaisuudessaan ja rakennuspaikka Talonmies osittain luo-alueelle.

Kaupunkiympäristö, YmpäristönsuojeluKäyntiosoite
Yliopistonkatu 27 a, 5.
krs
20100 TurkuPostiosoite
PL 355
20101 TurkuPuh. +358 2 330 000
ymparistonsuojelu@turku.fi**www.turku.fi**

Koko Erikvallanniemeä koskee merkintä valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (ma-1; Airiston-Pukinsalmen merimaisema).

Alueella on vireillä ranta-asemakaavan Airisniemi – Erikvalla (17/2020) laatiminen.

Maisema

Suunnittelualue sijaitsee Erikvallanniemellä, joka on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta nimeltä Airiston merimaisema (VAMA 2021).

Erikvallanniemen kalliot on Satavan edustavimpia kalliikohteita, joilta on erinomainen näköala Airstolle.

Luonnonsuojelu

Ympäristönsuojelun tietoaineistossa suunnittelualueella sijaitsee metsäluonnon arvokas elinympäristö, vähätuottoinen kallio. Erikvallanniemen kalliot on Satavan edustavimpia kalliikohteita. Kalliomännikkö on tunnistettu Turun metsäverkostoselvityksessä arvometsäksi, eli ekologisesti erityisen arvokkaaksi alueeksi.

Hakemuksen liitteenä on vireillä olevaa ranta-asemakaavaa varten laadittu Turun Satavan Airisniemen ranta-asemakaava alueen luontoarvojen perusselvitys 2021 (21.2.2023). Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan selvitys on huomattavan suppea sisältäen useita puutteita eikä sen perusteella voida saada riittävällä tarkkuudella kuvaa alueen luonnon tilasta tai luontoarvoista. Ympäristönsuojelu on edellyttänyt luontoselvityksen täydentämistä siten, että se kattaa Turun kaupungissa tilattujen luontoselvitysten vähimmäistason. Uusi luontoselvitys on tilattu ja tarkoitus tehdä vuonna 2024.

Lausunto

Poikkeuslupaa haetaan Satava-Kaks Kerran osayleiskaavan mukaisesta rakentamisen rajasta poikkeamiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää mm., jos

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Suunniteltu saunarakennus sijoittuu kokonaisuudessaan ja rakennuspaikka Talonmies osittain Satava-Kaks kerta osayleiskaavassa osoitetulle luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle alueelle (luo), joka on metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö: vähätuottoinen kallio.

Kaupunkiympäristö, ympäristönsuojelu

8.3.2024

Dnro 14456-2022
(10 03 00)

Lausuntopyyntöaineistoon on liitetty vireillä olevaa ranta-asemakaavaa varten laadittu luontoselvitys, jossa luo-alueen rajausta on muutettu osayleiskaavan rajaukseen verrattuna, jolloin suunnittelualueen rakentaminen sijoittuisi luo-alueen ulkopuolelle.

Ympäristönsuojelu on todennut luontoselvityksen sisältävän lukuisia puutteita eikä se täytä Turun kaupungin luontoselvityksille asetettuja vähimmäisvaatimuksia. Näin ollen, vaikka osayleiskaavan luo-kohderajaukset ovat ohjeellisia ja tarkentuvat mm. asemakaavan laatimisen tai alueelle kohdistuvan rakennushankkeen myötä, ympäristönsuojelun kanta on, että luontoselvityksen sisältämien puutteiden vuoksi yleiskaavassa vahvistettua luo-alueen rajausta ei ole perusteltua muuttaa ennen kuin uusi luontoselvitys on valmistunut. Siten suunniteltua rakentamista tulee tarkastella osayleiskaavan vahvistaman luoluerajauksen pohjalta.

Luo-alue on metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö. Metsälain 3 § mukaan metsälaki ei estä metsätalousmaan ottamista muuhun käyttöön. Kuitenkin osayleiskaavan luo-alueen kaavamääräyksessä mm. kiellellään luo-kohteen luonnonarvoja heikentävät toimenpiteet. Rakentaminen jyrkälle rantakallioalueelle edellyttää todennäköisesti puuston poistamista ja mahdollisesti myös kallioalueen louhintaa, mikä ympäristönsuojelun näkemysten mukaan heikentää luo-kohteen luonnonarvoja. Näin ollen ympäristönsuojelu katsoo, että rakentamista ei tule sijoittaa osayleiskaavassa osoitetulle luo-alueelle vaan ohjata sen ulkopuolelle.

Suunnitelmissa tavoitellaan rakentamista rannalle, millä voi olla vaikutusta rannan luontotyyppien lisäksi läheiselle vesialueelle. Hakemuksen liitteenä olevassa luontoselvityksessä ei kuitenkaan ole kuvattu rannan luontotyypejä tai mahdollisia luontoarvoja eikä arvioitu suunnitelmien vaikutuksia niihin. Ympäristönsuojelu katsoo, että rakentamisen mahdollinen sijoittaminen jyrkälle ranta-alueelle tulee lähtökohtaisesti ratkaista vasta, kun alueen luontoarvot on selvitetty vireillä olevaa ranta-asemakaavaa varten tehtävässä uudessa luontoselvityksessä. Lisäksi ranta-alueelle rakentamisessa tulee huomioida rakentamisen maisemalliset vaikutukset.

Edellä oleviin viitaten ympäristönsuojelu katsoo, että hakemuksen mukainen rakentaminen vaikeuttaa MRL 171 § tarkoittamaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Luo-alue ja suunnittelualue kokonaisuudessaan sijoittuvat valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Erikvallanniemen kallioinen kärki on Satavan edustavimpia kalliokohteita, joilta on erinomainen näköala Airistolle. Lisäksi alueella on virkistyksellistä potentiaalia ja osayleiskaavaan on merkitty tärkeän johtava ohjeellinen ulkoilureitti. Erikvallanniemen kärki on osayleiskaavaselostuksessa katsottu olevan meren kokemisen kannalta tärkeäksi vapaaksi rannaksi ja näköalapaikaksi, joka ei kuitenkaan ole jokamiehenoikeuden piirissä. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan ranta-alue tulee ensisijaisesti säilyttää rakentamattomana maisemakalliona.

Kaupunkiympäristö, ympäristönsuojelu

8.3.2024

Dnro 14456-2022
(10 03 00)

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 155 §:n mukaan jätevedet on johdettava ja käsiteltävä siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Talousjätevedet on käsiteltävä ennen niiden johtamista maahan, vesistöön taikka ojaan, tekolammikkoon tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaiseen noroon. Muut kuin vesikäymälän jätevedet voidaan johtaa puhdistamatta maahan, jos niiden määrä on vähäinen eikä niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Hakemuksen mukaisella alueella on noudatettava Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräysten 7.1 §:n mukaan valtioneuvoston asetuksen (157/2017) 4 §:n mukaisia ohjeellisia puhdistustasoja pilaantumiselle herkillä alueilla. Määräysten 7.3 §:n mukaan jätevesien käsittelyjärjestelmät ja puhdistettujen jätevesien purkupaikka on sijoitettava maastoon vähintään 20 metrin päähän vesistöstä tai merestä. Vähäiset määrät erillisen saunarakennuksen pesuvesiä, kuten kannettu vesi, voidaan imeyttää maahan, mutta ei kuitenkaan lähemmäksi rantaa kuin saunarakennus. Jätevedet eivät saa joutua suoraan vesistöön. Ranta-alueilla jätevesien puhdistuslaitteistot on sijoitettava siten, että tulvakorkeudellakaan vesi ei pääse jäteveden käsittelylaitteistoihin.

Hakemuksen mukaan kantovedellinen sauna sijoitetaan 15 metrin päähän rannasta. Ranta-alueen haastavat olosuhteet (kallioisuus/jyrkkyys) vaikeuttavat jätevesien asianmukaista käsittelyä merkittävästi, erityisesti maahan imeyttämisen osalta. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan saunaa ei tule sijoittaa jyrkälle kallioranta-alueelle, vaan esimerkiksi päärakennuksen yhteyteen.

Ympäristönsuojelu katsoo, että alueen rakentaminen tulisi lähtökohtaisesti ratkaista vireillä olevan ranta-asemakaavan yhteydessä, jolloin alueen luontoarvot sekä maisemalliset, kulttuurihistorialliset ja virkistyskäytölliset arvot voidaan kokonaisuudessaan arvioida ja huomioida maankäytön suunnittelussa. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan hakemuksen mukainen poikkeaminen aiheuttaa MRL 171 § tarkoittamaa haittaa voimassa olevan osayleiskaavan toteuttamiselle ja vireillä olevalle ranta-asemakaavoitukselle.

Ympäristönsuojelu ei puolla hakemuksessa esitettyä saunarakennuksen sijoittamista jyrkälle ranta-alueelle eikä rakentamisen sijoittamista lähemmäs meren ja taten luo-alueelle. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan rakennukset, mukaan lukien sauna, tulee sijoittaa luo-alueen ulkopuolelle lähemmäs olemassa olevaa rakennusta.

Mikäli alueen rakentaminen tulee myöhemmin ajankohtaiseksi, ympäristönsuojelulta tulee pyytää uusi lausunto.

Asian valmistelija lakipalveluissa Jenna Härkönen.

Olli-Pekka Mäki
ympäristönsuojelupäällikkö