

VASTINE

KUSTAVIN KUNTA

VARESNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

Varesniemen ranta-asemakaava on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 15.3.–13.4.2017. Kaavaehdotuksesta ei jätetty nähtävilläoloaikana muistutuksia. Ehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen liiton, Varsinais-Suomen maakuntamuseon sekä Kustavin kunnan rakennuslautakunnan lausunnot.

Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineet.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (27.4.2017)

Vastine

Maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö

Ranta-asemakaan laadintaa suunnittelualueella ohjaa maakuntakaava.

Äijänkari on maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää aluetta. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan *maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana 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 maisemavaihtokutukset 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 kulttuuri-perintöön tukeutuvaa.*

Äijänkari ei ole maisemallisesti erityisen herkkä, sillä se on puustoinen saari. Suunniteltu rakentaminen on matalaa ja vähäistä. Maakuntakaavan suunnittelumääräys ei aseta ehdotonta rakentamis- tai toimenpiderajoitetta Äijänkariin. Äijänkariin osoitettu rakennusala on sijoitettu maiseman sekä rakentamisen kannalta parhaiten soveltuvalla paikalla. Kaavamääräyksissä on todettu, että Äijänkariin rakennettaessa tulee huomioida alueen kuulumisen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemakokonaisuuteen ja erityisesti se, että uudisrakentaminen, rakennusten peruskorjaukset ja

laajennukset tulee sovittaa perinteiseen rakentamistapaan siten, että rakennusten ja maiseman muodostama kokonaisuus säilyy.

Laadittu ranta-asemakaava täyttää maisema- ja ympäristöarvojen huomioimisen osalta maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut sisältövaatimukset.

Koko ranta-asemakaava-aluetta koskevana yleismääräyksenä lisätään kaavamääräykseen maisematyölupaa koskeva vaatimus: "Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueelle ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin."

Mitoitus

Kuten ympäristöministeriön oppaassakin on todettu, kunta voi perustellusti käyttää omalla alueellaan muutakin alueen olosuhteisiin soveltuvaa muuntamistapaa kuin ns. Etelä-Savon mallia. Kaavaratkaisussa käytetyssä rantaviivan muuntamistavassa on huomioitu alueen olosuhteet, ja käytäntö on kunnassa yleisesti hyödynnetty. Juuri valitun menettelyn käyttäminen nimenomaisesti turvaa maanomistajien yhdenvertaisen kohdelun.

ELY-keskuksen lausunnossa on viitattu korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätökseen 23.3.2004, taltio 676. KHO:n päätös ei sisällä erityisiä perusteluita, vaan siinä viitataan valituksen kohteena olleeseen Turun hallinto-oikeuden päätökseen 8.5.2003, nro 03/0170/1 (Kustavin Länsikylän ranta-asemakaava). Päätöksessään Turun hallinto-oikeus on todennut, että kantatilatarkastelu tehdään lähtökohtaisesti sen perusteella, koska lohkominen on merkitty kiinteistörekisteriin. Jokin muukin vaihtoehto voi siis oikeuden mukaan olla mahdollinen. Turun hallinto-oikeuden kaavan kumoamista koskeva päätös onkin mitä ilmeisemmin perustunut pääasiallisesti muihin seikkoihin kuin kantatilatarkastelun ajankohdan tulkinnallisuuteen, kuten kaavan yleiseen ylimitoitukseen ja vapaan rannan vähäisyyteen sekä saarten mitoituksen väärään laskentatapaan ja rakennuspaikat hajanaiseen sijoitteluun.

Vastaavasti Kuopion hallinto-oikeus on päätöksessään 4.11.2011 nro 11/0388/3 päätenyt ratkaisuun, jossa kantatila selvitetään pääsääntöisesti rekisteröintipäivämäärän mukaan, ellei maanomistaja esitä muuta dokumenttia, kuten kauppakirjaa leikkausajankohtaa vanhemmasta saannosta.

Varesniemen ranta-asemakaavan suunnittelussa onkin tukeuduttu Kuopion hallinto-oikeuden mukaiseen ratkaisuun, joka on nykyjään laajasti omaksuttu myös valtakunnallisesti rantojen suunnittelussa. Tilasta Varesniemi 1:39 (rek. 31.3.1967) on myyty määräalat 30.3.1968. Määräalat

on rekisteröity tiloiksi vasta 11.11.1970 maarekisteriin. Koska määräalojen kaupat on tehty ennen vuotta 1969, tilaa Varesniemi 1:39 ei voida pitää Kuopion hallinto-oikeuden päätökseen vedoten kantatilatarkastelussa tarkoitettuna emätilana.

Lisäksi hyvänä yleisperiaatteena tulee aina olla kaikessa suunnittelussa, että viranomaistoiminnan hitautta ei voi laittaa maanomistajan vahingoksi.

Kaavaehdotus

Kuten kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditussa vastineesakin todettiin, Varesniemen tilan alueelle jää korttelia 2 varten osoitusta saunan rakennusalaasta huolimatta vapaata rantaa noin 38 % muunnetun rantaviivan pituudesta. Kaava-alueelle jää siten riittävästi vapaata yhtenäistä rantaviivaa.

Jatkosuunnittelu

Varesniemen ranta-asemakaava on laadittu hyvää ja huolellista suunnittelutapaa noudattaen. Kaavalla luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Kaavan hyväksymiselle esitetystä muodosta ei ole estettä.

Varsinais-Suomen liiton lausunto (27.3.2017)

Vastine

Maakuntakaava esitetään kartalla, johon kuuluvat kaavamerkinnot ja -määräykset. Maakuntakaavan selostukselle ei ole oikeudellista vaikutusta. Maakuntakaavassa ei ole rakentamis- tai toimenpiderajoitusta alle hehtaarin saarille.

Muilta osin vastineena Varsinais-Suomen liiton lausuntoon viitataan ELY-keskuksen lausunnosta annettuun vastineeseen.

Lausunnon perusteella ei ole tarvetta tehdä muutoksia tai lisäyksiä kaavaratkaisuun.

Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausunto (3.5.2017)

Vastine

Valtioneuvosto teki 5.1.1995 periaatepäätöksen valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista ja maisemanhoidon kehittämistä. Valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita on 156. Ströömin meriväylä ei ole tällä listalla. Listaa ollaan päivittämässä. Uutena kohteena esitetään Ströömin meriväylää, johon suunnittelualueella oleva Äijänkari kuuluu.

Valtioneuvoston periaatepäätös mukaan maisema-alueiden arvojen säilyttäminen edellyttää, että maaseudun perinteiset elinkeinot ja asutus pidetään elinvoimaisena. Kustavin kunnassa matkailu eri muodoissaan on merkittävä elinkeino, ja sillä on pitkät perinteet kunnassa. Kaavaratkaisu tukee matkailuelinkeinon säilymistä.

Muilta osin vastineena maakuntamuseon lausuntoon viitataan ELY-keskuksen lausunnosta annettuun vastineeseen maisema ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Lausunnon perusteella ei ole tarvetta tehdä muutoksia tai lisäyksiä kaavaratkaisuun.

Kustavin kunnan rakennuslautakunnan lausunto (4.4.2017)

Vastine

Lausunnon perusteella ei ole tarvetta tehdä muutoksia tai lisäyksiä kaavaratkaisuun.

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.