

MUISTIO

250-RAK1607

KUSTAVIN KUNTA
Varesniemen ranta-asemakaava

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Aika	15.6.2016, klo 14.15 – 15.00	
Paikka	Varsinais-Suomen ELY-keskus, Turku	
Läsnä	Tuomo Knaapi	Varsinais-Suomen ELY-keskus
	Laura Lähde	Kustavin kunta
	Veijo Katara	Kustavin kunta
	Pasi Lappalainen	Nosto Consulting Oy, kaavan laatija
	Tanja Konstari	Nosto Consulting Oy (siht.)

1. Neuvottelun avaus

Todettiin läsnäolijat.

Päätettiin, että konsultti laatii muistion.

Osallistujille on toimitettu ennen kokousta osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 2.6.2016) sekä alustava kantatilaselvitys (päiväty 3.6.2016).

2. Ranta-asemakaava, keskustelu

Käytiin keskustelu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kantatilarakentelun pohjalta. Käydyn keskustelun perusteella kirjattiin seuraavia huomioitavia asioita:

- Pasi Lappalainen esitteli kaavahankkeen yleispiirteisesti. Kaava-alue muodostuu kahdesta kiinteistöstä: Varesniemi 1:48 ja Äijänkari 1:79. Kiinteistöt ovat saman maanomistajan omistuksessa. Kaava-alue sijaitsee Kevossa noin kahdeksan kilometriä Kustavin kirkonkylästä luoteeseen.
- Varesniemen tilan alkuperäinen päärakennus talousrakennukseksi sijaitsee taustamaastossa. Rakennusta käytetään nykyisin lomarakennuksena. Pihapiirin ja rannan välissä menee tie, eikä rakennuksilla ole siten suoraa rannankäyttömahdollisuutta. Rannassa on lisäksi rakennettuna loma-asunto, joka on nykyisin ympärivuotisessa käytössä.
- Varesniemen tilan ranta on rakentamiseen hyvin soveltuvaa. Äijänkarin saarelle ei ole tieyhteyttä. Saari on rakentamaton. Saaren

- korkeimmalle kohdalle olisi mahdollista rakentaa yksi lomarakennuspaikka. Tämä olisi myös maiseman kannalta soveltuvin paikka.
- Kaava-alue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyneen kehittämistarpeita (MRV). Alue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeseen. Äijänkari on lisäksi kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää aluetta. Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa eikä ranta-asemakaavaa.
 - Kaavatyön tavoitteena on osoittaa kaava-alueelle loma-asuntojen rakennuspaikkoja. Maanomistajan toiveena olisi saada Äijänkariin yksi rakennuspaikka, ja loput rakennuspaikat olisi tarkoitus osoittaa Varesniemeen. Lisäksi Varesniemen tilan ympärivuotisessa käytössä oleva lomarakennus on tarkoitus osoittaa vakituisen asunnon rakennuspaikaksi (AO).
 - Pohjakartta ja luontoselvitys ovat laadinnassa.
 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on lisätty lause: "Kantatila selvitetään pääsääntöisesti rekisteröintipäivämäärän mukaan, ellei maanomistaja esitä muuta dokumenttia, kuten kauppakirjaa leikkausajankohtaa vanhemmasta saannosta." Tämän periaatteen mukaisesti kiinteistön rekisteröintiajankohtaa ei tulkita maanomistajan vahingoksi.
 - Tilasta Varesniemi 1:39 (rek. 31.3.1967) on myyty määräalat 30.3.1968. Alustava kantatilarakastelu on laadittu tämän ennen vuotta 1969 tehdyn kaupan perusteella (kantatilarakastelu on laadittu 15.10.1969 tilajakotilanteen mukaan). Kantatilasta erotetut tilat Eteläkulma 1:46, Oivukka 1:47 ja Varesniemi 1:48 on rekisteröity 11.11.1970. Kantatilalaskelmassa ei ole huomioitu Oivukan ja Eteläkulman tiloja ja näistä muodostettuja tiloja.
 - ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kantatilarakastelussa tulisi ottaa huomioon kiinteistörekisterin mukaiset kantatilat tai vaihtoehtoisesti pitäisi selvittää laajemmin loma-asutuksen syntymisen ajankohtaa kyseisellä alueella. Emätilarastelun ideana on kuitenkin tarkastella ennen loma-asutuksen syntymistä olleita kantatiloja ja näiden rakennusoikeuksia.
 - Tuomo Knaapi mainitsi kaksi korkeimmassa hallinto-oikeudessa käsiteltyä ranta-asemakaavaa (Länsikylän ranta-asemakaava Kustavissa ja Iso-Väkkärän ja Norsvälssön ranta-asemakaava Porissa), jotka liittyivät kantatilarakasteluissa käytettävien kantatilojen määrittämiseen.
 - Knaapin mukaan kaavatyön aikana voisi esittää myös molemmat kantatilan laskentatavat (kauppoihin perustuvat sekä kiinteistöjen rekisteröintipäivämäärään perustuvat).

- Keskusteltiin kantatilatarkastelun yhteydessä käytettävistä vastarannan läheisyyskertoimista, jotka vähentävät mitoitusrantaviivan pituutta. ELY-keskuksen mukaan alustavassa kantatilatarkastelussa käytetyt vastarannan kertoimet eroavat yleisesti käytetyistä kertoimista. Mitoitusrantaviivan laskemisessa on kuitenkin Varsinais-Suomessa erilaisia käytäntöjä. Alustavassa kantatilatarkastelussa on käytetty samoja läheisyyskertoimia kuin keväällä 2016 voimaan tulleen Lännerannan ranta-asemakaavan ja Santsaarenaukon ranta-asemakaavan muutos 3:n päivitettyssä mitoituskaskelmassa.
- ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Äijänkariin ei olisi hyvä osoittaa rakennuspaikkaa, sillä saari on noin puolen hehtaarin kokoinen. Tavoitteena on yleensä siirtää uudet rakennuspaikat alle hehtaarin kokoisilta saarilta mantereeseen puolelle. Äijänkari on lisäksi maakuntakaavassa maisema-alueita.
- Kunnan näkökulmasta Äijänkariin olisi mahdollista osoittaa yksi rakennuspaikka, sillä luoto on puustoinen ja rakennuspaikka olisi mahdollista sovittaa maisemaan.

3. Sovitut toimenpiteet

Kaavatyön tavoitteisiin lisätään ympärivuotisessa käytössä olevan lomarakennuksen osoittaminen vakituisen asunnon rakennuspaikaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan lisätään osalliseksi Varsinais-Suomen maakuntamuseo.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot.

4. Neuvottelun päättäminen

Neuvottelu päätettiin klo 15.00.

Tanja Konstari

JAKELU

läsnäolijat
maanomistaja
Timo Juvonen, Varsinais-Suomen liitto