

VASTINE

KUSTAVIN KUNTA**VARESNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA**

Varesniemen ranta-asemakaava on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 7.11.–7.12.2016. Kaavaluonnoksesta ei jätetty nähtävilläoloaikana mielipiteitä. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen liiton ja Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausunnot.

Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineet.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (13.1.2017)**MAISEMA JA RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ**

Äijänkari on noin 0,5 hehtaarin saari, eikä ELY-keskus pidä perusteltuna uuden rakennuspaikan osoittamista yleensäkin näin pienelle ennestään rakentamattomalle saarelle. Kun vielä otetaan huomioon alueen valtakunnallisestikin merkittävät maisemalliset arvot ja maakuntakaavan määräykset, ELY-keskus ei pidä rakennuspaikan osoittamista Äijänkariin mahdollisena.

Selostusluonnoksen mukaan Varesniemen tilan taustamaastossa sijaitsevan vanhan torpan rakennukset on inventoitu. Asuinrakennus on vuodelta 1925 (siirretty), navetta ja lato 1940-luvulta. Kohde on ympäristöllisesti arvokas, ja arvotusluokka on maisemallinen. Rakennussuojelun osalta kaavaratkaisun yksityiskohdista tulee olla yhteydessä myös museoviranomaisiin.

Vastine

Äijänkarin maisema-arvot on huomioitu kaavaratkaisussa. Saari on puustoinen, ja saareen osoitettu rakentaminen on mahdollista sovittaa maisemaan. Äijänkariin osoitettu rakennusala on sijoitettu maiseman sekä rakentamisen kannalta parhaiten soveltuvalle paikalle. Kaavamääräyksissä on todettu, että Äijänkariin rakennettaessa tulee huomioida alueen kuumuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemakokonaisuuteen ja erityisesti se, että uudisrakentaminen, rakennusten peruskorjaukset ja laa-

jennukset tulee sovittaa perinteiseen rakentamistapaan siten, että rakennusten ja maiseman muodostama kokonaisuus säilyy. Rakennuspaikan rakentamaton osa on lisäksi hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Puuston säilyttäminen edistää rakennuksen sulautumista maisemaan.

Äijänkarin rakennusoikeutta vähennetään lisäksi siten, että rakennuspaikalle osoitetaan enimmäisrakennusoikeutta 70 k-m². Rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden yksikerroksisen rakennuksen. Kaavan vaikutukset maisemaan on siten pyritty minimoimaan, eikä kaavalla ole merkittävää vaikutusta alueen maisemarakenteeseen.

Varsinais-Suomen maakuntamuseolta on saatu kaavaluonnoksesta lausunto, jossa ei ole otettu kantaa Varesniemen tilan taustamaastossa sijaitsevan vanhan torpan rakennusten arvoihin tai mahdolliseen suojeluun. Kaavaan ei ole siten tarvetta tehdä muutoksia tältä osin.

MITOITUS

Laskennallisen rantaviivan määrittämiseksi käytetyt vastarannan läheisyyskertoimet poikkeavat yleisistä, muun ohella ympäristöministeriön oppaassa esitetyistä kertoimista. ELY-keskus pitää maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja yleisen vertailtavuuden vuoksi perusteltuna pitäytyä yleisesti käytetyssä arviointitavassa.

Selostuksen mukaan suunnittelualueen todellinen rantaviiva on noin 1,16 kilometriä ja mitoitusrantaviiva noin 770 metriä. ELY-keskuksen arvion mukaan Varesniemen tilan laskennallisen rantaviivan (noin 600 metriä) perusteella voidaan päätyä maksimissaan neljään loma-asuntoyksikköön.

Lisäksi tulee ottaa huomioon emätilasta vuoden 1969 jälkeen muodostetut rakennuspaikat. Ratkaiseva ajankohta oikeuskäytännönkin mukaan on kiinteistörekisteriin merkitseminen. Näin ollen myös kantatilanlaskelmasta pois jätetyt tilat Eteläkulma 1:46 ja Oivukka 1:47 tulee ottaa huomioon emätilan käytettynä rakennusoikeutena. Kyseisten tilojen vuonna 1970 tapahtuneen kiinteistörekisteriin merkitsemisen ja selostuksen mukaan 30.3.1968 tehdyn kaupan välinen aika ei ole ollut tuona ajankohtana mitenkään poikkeuksellisen pitkä. Näin ollen maanomistajien tasapuolinen kohtelukin edellyttää sitä, että ratkaisevana ajankohtana noudatetaan asiassa vakiintunutta käytäntöä eli kiinteistörekisteriin merkitsemistä. Vaihtoehtoisesti voidaan selvittää tarkemmin, milloin loma-asutus alueella on syntynyt ja valita emätilatarkastelun ajankohdaksi tuota loma-asutuksen syntymistä edeltävä aika. Emätilatarkastelun ideana on tarkastella ennen loma-asutuksen syntymistä olleita kantatiloja ja näiden rakennusoikeuksia.

Vastine

Mitoitusrantaviivan laskemisessa on käytetty Kustavin kunnassa laadi-
tuissa ranta-asetemakaavoissa yleisesti käytettyjä vastarannan läheisyys-
kertoimia. Kunnassa vakiintuneita ja hyväksi havaittuja käytäntöjä nou-
dattamalla varmistetaan maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

Vaihtoehtoisesti kaava-alueen mitoitusrantaviivan laskemisessa ei tarvit-
sisi käyttää ollenkaan vastarannan läheisyyskertoimia. Kuten Varsinais-
Suomen liiton lausunnossa on todettu, maakuntakaavan selostuksessa ei
ole mainintaa läheisyyskertoimien käytöstä. Tällöin mitoitusrantaviivan
osalta käytettäisiin kaava-alueella mitoituslukua 7 lay/km kaava-alueen
hyvän rakennettavuuden vuoksi. Mitoitusrantaviiva olisi nykyiseen laskel-
maan verrattuna pidempi, ja Varesniemen tilalla olisi enemmän lasken-
nallista rakennusoikeutta. Kaavan yhteydessä on päädytty käyttämään
kuitenkin vastarannan läheisyyskertoimia yleisen käytännön mukaisesti.

Kaavan yhteydessä on käytetty kantatilan selvittämisessä valtakunnalli-
sesti vakiintunutta käytäntöä. Vakiintuneen käytännön mukaan kantatila
selvitetään pääsääntöisesti rekisteröintipäivämäärän mukaan, ellei maan-
omistaja esitä muuta dokumenttia, kuten kaupparakirjaa leikkausajankoh-
taa vanhemmasta saannosta. Käytäntö edistää merkittäväällä tavalla
maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Pelkästään kiinteistörekisterin
merkintäajankohtaan tukeutuva emätilaselvitys on sattumanvaraista eikä
anna oikeaa kuvaa tilanteesta. Varesniemen tilasta 1:39 on myyty mää-
räalat 30.3.1968, joten kantatilatarkastelu on perustellusti laadittu tämän
jo ennen vuotta 1969 tehdyn kaupan perusteella. Kantatilalaskelmassa ei
siten ole tarvetta huomioida 11.11.1970 rekisteröityjä Oivukan ja Etelä-
kulman tiloja ja näistä edelleen muodostettuja tiloja.

KAVALUONNOS

Ranta-asetemakaavan tulee täyttää ranta-alueiden loma-asutusta
koskevien kaavojen sisältövaatimukset myös yhtenäisten
rakentamisesta vapaiden alueiden osalta. Tässä suhteessa korttelia 2
varten osoitettu saunan rakennusala katkaisee muutoin yhtenäisen
rakentamattoman rannan osan.

Vastine

Varesniemen tilan alueelle jää korttelia 2 varten osoitetusta saunan ra-
kennusosalasta huolimatta vapaata rantaa noin 38 % eli pyöristettynä noin
40 % muunnetun rantaviivan pituudesta. Kaava-alueelle jää siten riittä-
västi rakentamatonta rantaviivaa.

Varsinais-Suomen liiton lausunto (21.11.2016)

Varesniemen ranta-asemakaavan luonnoksen kaavaselostuksessa on selvitetty kantakiinteistöselvityksen tilajakotilanteen tarkasteluvuotta, joka Varsinais-Suomen maakuntakaavan kaavaselostuksen mukaan (s. 57) määritetään seuraavasti "Tilakohtaista rakennusoikeutta laskettaessa tulee soveltaa ns. emätilaperiaatetta. Emätilan rakennusoikeus määritetään poikkileikkausajankohtana 19.9.1969 tai aikaisempaa ajankohtana, kun rakentaminen on alkanut merkittävästi lisääntyä suunnittelualueella".

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa (muistio, 15.6.2016 selostuksen liitteenä) on keskusteltu kantakiinteistötarkastelun perusteena olevasta vuodesta. ELY-keskus on kehottanut ottamaan huomioon kantatilatarkasteluun kiinteistörekisterin mukaiset kantatilat tai selvittämään laajemmin loma-asutuksen syntymisen ajankohtaa suunnittelualueella. Varsinais-Suomen liitto kannattaa ELY:n viranomaisneuvottelussa esittämää näkökulmaa.

Ranta-asemakaavaluonnoksen kantatilatarkastelussa ja mitoituslaskelmassa on mitoitusrantaviivan laskemisessa laskettu mukaan myös Äijänkarin saaren (pinta-ala 0,54 ha) rantaviiva kertoimella 0,5. Alle hehtaarin kokoisten saarten rantaviivaa ei kuitenkaan tule laskea mukaan rakennusoikeuden mitoitukseen (Varsinais-Suomen maakuntakaavan kaavaselostus, s. 56).

Lisäksi mitoitusrantaviivan laskemisessa on käytetty vastarannan läheisyyskertoimia, vaikka Varsinais-Suomen maakuntakaavassa käytössä oleva rannan mitoitusjärjestelmä ei tunne läheisyyskerrointa. Myös riittävän vapaan rannan osuuden säilymisestä (vähintään 40 % rantaviivasta) tulee huolehtia.

Vastine

Kantatilatarkastelun kantatilan määrittelyyn, mitoitusrantaviivan laskemisen sekä vapaan rannan osuuden säilymisen osalta ks. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausuntoon annettu vastine.

Varsinais-Suomen maakuntakaavan selostuksessa esitetty maininta siitä, ettei alle hehtaarin kokoisia saaria tule laskea mukaan rakennusoikeuden mitoitukseen, on luonteeltaan ohjeellinen eikä siis ole sitova. Äijänkarin rantaviiva on laskettu 50 metrin murtoviivalla 1:2000 mittakaavaisella kartalla, jolloin pienten lahtien ja niemien rantaviivat on "oikaistu" suoriksi. Tästä muunnetusta rantaviivasta on huomioitu mitoituslaskelmassa vain puolet, ja tämän osuuden huomioiminen rakennusoikeuden mitoituksesta laskettaessa on kohtuullista.

Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausunto (2.12.2016)

Kaava-alue käsittää Varesnimen tilan Kevon niemellä sekä Äijänkarin.

Varesniemi on vanha torppa, joka on erotettu Kevon kantatilasta. Kaavaselostuksen mukaan tilalla on sekä uusi, että vanha talouskeskus. Äijänkari on rakentamaton saari, joka sijaitsee maakuntakaavassa huomoidulla merkittäväällä maisema-alueella. Kyseinen alue on mukana myös uudessa Valtakunnallisesti arvokkaiden maisemien listauksessa Ströömin maisema-alueena.

Maakuntakaavan määräysten mukaan tulee toimenpiteiden Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaalla maisema-alueella olla "maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet". Kaavaluonnokseen on kirjattu yleisiä määräyksiä Äijänkarin rakentamisen osalta. Karin rakentaminen perinteiseen tyyliin ei kaavamääräyksistä huolimatta ole mahdollista. Näin pieniä saaria ei perinteisesti ole otettu asuinkäyttöön.

Varsinais-Suomen maakuntamuseo toteaa lausuntonaan, että se ei pidä Äijänkarin kaavoittamista mökkirakentamiselle mahdollisena. Rakentaminen vaarantaisi maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen perinteisen ilmeen.

Vastine

Äijänkarin rakennusoikeutta vähennetään siten, että rakennuspaikalle osoitetaan kaavaehdotuksessa enimmäisrakennusoikeutta 70 k-m². Rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden yksikerroksisen rakennuksen.

Maakuntakaavan määräysten mukaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkailla maisema-alueilla rakentamisen tulee olla rannikolla ja saaristossa alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Ströömin kulttuuriympäristöön kuuluu meriväylän varrella oleva runsaslukuinen ja monipuolinen, iältään vaihteleva loma-asutus. Loma-asutusta on myös Äijänkaria vastaavilla pienehköillä saarilla, joten saareen rakentaminen ei ole millään tavoin poikkeuksellista.

Saari on lisäksi mahdollista rakentaa perinteiseen tyyliin. Kaavamääräyksissä ohjeistetaan eri tavoin rakentamisen sopeutumista perinteiseen saaristomaisemaan ja perinteiseen rakentamistapaan siten, että rakennusten ja maiseman muodostama kokonaisuus säilyy. Äijänkari on puustoinen saari, ja rakentaminen voidaan sijoittaa puuston suojaan. Rakennus voidaan siten sovittaa maisemaan, eikä yhden loma-asunnon rakentamista Äijänkariin voi pitää maisema-alueen perinteistä ilmettä vaarantavana.

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.