



Kustavin kunnanhallitus
kustavi@kustavi.fi

Viite: lausuntopyyntö 13.3.2017

Lausunto Varesniemen ranta-asemakaavasta, ehdotusvaihe

KAVAHANKE

Kaava-alue sijaitsee Kustavin kunnassa Kevossa noin kahdeksan kilometriä Kustavin kirkonkylästä luoteeseen.

Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle Varsinais-Suomen maakuntakaavan mahdollistama enimmäismäärä loma-asuntojen rakennuspaikkoja. Tavoitteena on osoittaa yksi rakennuspaikoista Äijänkariin ja loput Varesniemen alueelle. Lisäksi tavoitteena on osoittaa Varesniemen tilan ympärivuotisessa käytössä oleva lomarakennus vakituisen asunnon rakennuspaikaksi.

ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUKSEN (ELY-keskus) KANNANOTOT

SUUNNITTELUTILANNE

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 23 hehtaaria. Todellista rantaviivaa on noin 1,16 kilometriä.

Äijänkari sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi ehdotettuun Ströömin meriväylän alueeseen.

Maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Äijänkari on lisäksi kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää aluetta.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2, eli 5-7 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

MAISEMA JA RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Varsinais-Suomen maakuntamuseo on lausunnossaan katsonut muun ohella, ettei Äijänkarin rakentaminen perinteiseen tyyliin ole kaavamääräyksistä huolimatta mahdollista, koska näin pieniä saaria ei perinteisesti ole otettu asumiskäyttöön. Myös Varsinais-Suomen liitto on todennut, että maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan muun ohella rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa ja katsonut, ettei Äijänkariin tule osoittaa rakennusoikeutta.

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, rakentamista Äijänkariin ei voida pitää ranta-asemakaavan sisältövaatimusten mukaisena rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön sopeutuvana eikä alueen valtakunnallisesti merkittäviä maisema-arvoja voida katsoa otetun riittävästi huomioon. ELY-keskus ei näissä oloissa pidä rakennuspaikan osoittamista Äijänkariin lainkaan mahdollisena.

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. Tätä arviointitapaa on käytetty yleisesti myös Kustavissa. Kaavoittajan käyttämää tapaa, vaikka sitäkin on aiemmin Kustavissa käytetty, ei voida pitää vakiintuneena tapana, jolla varmistettaisiin maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

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 kantatilalaskelmasta 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. Kaikkia kiinteistörekisteriin merkittyjä uusia kiinteistöjä koskee se, että kiinteistönmuodostuksen peruste, esimerkiksi kauppa, on tehty jonkin verran ennen rekisteriin merkitsemistä. Tälläkin perusteella kiinteistörekisteriin merkitsemistä on pidettävä maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta oikeana ajankohtana.

Emätilatarkastelun ratkaisevasta ajankohdasta on Kustavin alueelta (Länsikylän ranta-asemakaava) aivan vastaava kysymys jo ratkaistu korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 23.3.2004 T 676.

Länsikylän ranta-asemakaavan selostuksen mukaan:
 ”Kantatilatarkastelu on tehty rantakaavalainsäädännön voimaantulohetken 19.9.1969 mukaan siten, että lohkiinteistöt on katsottu itsenäisiksi jo kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoituksesta eikä lohkomisen rekisteröinnistä.”

Turun hallinto-oikeus on kaavan sisältöä koskevassa arvioinnissaan todennut, että (emäkiinteistöä koskeva)
 ”tarkastelu tehdään lähtökohtaisesti sen perusteella, koska lohkominen on merkitty kiinteistörekisteriin.”

Valituksessa korkeimmalle hallinto-oikeudelle kyseisen kaavan maanomistajat ovat nimenomaisesti esittäneet, että ”ratkaisevaa on luovutusajankohta eikä lohkomisen rekisteriin merkitseminen, joka tuohon aikaan saattoi viivästyä vuosiakin tilan ostajasta riippumattomista syistä.”

Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään 23.3.2004 katsonut, ettei ole syytä muuttaa Turun hallinto-oikeuden päätöstä.

KAVAEHDOTUS

Ranta-asemakaavan 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.

JATKOSUUNNITTELU

ELY-keskus on esittänyt edellä sanotut näkökohdat jo kaavan luonnosvaiheesta antamassaan lausunnossa 13.1.2017. ELY-keskus katsoo, ettei lausunnolla olevan kaavaehdotuksen hyväksymiselle ole maankäyttö- ja rakennuslain ranta-asemakaavoitusta koskevien sisältövaatimusten perusteella edellytyksiä.

Kunnan tuleekin ohjata kysymyksessä oleva kaavahanke vielä jatkosuunnitteluun. Mikäli kaavaehdotusta ei muuteta, kunnan tulee hylätä ehdotus edellä lausunnossa esitetyillä perusteilla maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena.

Yksikön päällikkö

Anna-Leena Seppälä

Ylitarkastaja

Tuomo Knaapi

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Lisätietoja asiasta antaa tarvittaessa Tuomo Knaapi

Puhelin 0295 022880

Tiedoksi: kirjaamo@varsinais-suomi.fi

museokeskus@turku.fi

olli.mattila@ely-keskus.fi

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument har godkänts elektroniskt

Esittelijä Knaapi Tuomo 27.04.2017 11:49

Ratkaisija Seppälä Anna-Leena 27.04.2017 16:05



LN/em

27.3.2017

MAANK: 54/2017

kustavi@kustavi.fi

Lausunto Kustavin kunnanhallitukselle Varesniemen ranta-asemakaavasta

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 27.3.2017 § 33 antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Varsinais-Suomen liitto toteaa, että Äijänkarin alue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen, jolla maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan on voimassa mm. seuraavaa: "Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa."

Varsinais-Suomen liitto on todennut myös lausunnossaan 21.11.2016, että Äijänkarin saaren pinta-ala on 0,54 hehtaaria, ja että alle hehtaarin kokoisia saaria ei tule laskea mukaan rakennusoikeuden mitoitukseen. Kaavan laatijan vastineessa tulkitaan mitoituksen olevan ohjeellinen eikä sitova. Maakuntakaavan tavoitteena on kestävä ja suunnitelmallinen, myös maiseman arvot huomioiva alueiden kehittäminen: Maakuntakaavaselostuksen ohjeistuksella tuetaan varsinaisen kaavakartan tulkintaa. Tästä johtuen mitoituksen ulkopuolella olevia ranta-alueita ei ole perusteltua ottaa rakentamisen piiriin, sillä niillä mitoituskulmasta ole rantaviivaa mille rakentaa.

Varsinais-Suomen liitto näkee, että Äijänkarin saarelle ei tule osoittaa loma-asutukseen liittyvää rakennusoikeutta

Varsinais-Suomen liitto

Maankäyttöjaosto

Riitta Lehtinen
puheenjohtaja

Erika Mäkeläinen
sihteeri

Tiedoksi Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue



Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut

Lausunto
3.5.2017

Dnro 11586-2016
(613)

Kustavin kunnanhallitus
Keskustie 7
23360 Kustavi

kustavi@kustavi.fi

Lausunto Varesniemen ranta-asetuskaavaehdotuksesta Kustavissa

Valmistelija: Kokoelmat ja kulttuuriperintöyksikkö/tutkija Eija Suna:

Kustavin kunnanhallitus on pyytänyt Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausuntoa yllämainitusta ranta-asetuskaavaehdotuksesta.

Kaava-alue käsittää Varesniemen tilan Kevon niemellä sekä Äijänkarin.

Maakuntamuseo on antanut lausunnon kaavaluonnoksesta loppuvuodesta 2016. Lausunnossaan museo on todennut, että Äijänkarin pieni saari tärkeällä maisema-alueella ei ole mökkirakentamiselle sopiva, koska se vaarantaisi maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen perinteisen ilmeen.

Kaavoittaja on vastineessaan, jossa on perusteltu Äijänkarin rakentamista, viitannut maisemainventoinnin Maisemakuva-osion viimeiseen lauseeseen, jossa on todettu, että ”Meriväylän ranta-alueille on syntynyt loma-asutusta, joka on jakautunut varsin tasaisesti koko väylän varrelle ja saariin”, ikään kuin lause tarkoittaisi, että loma-asutus on se arvo, jota maisema-alueella tulee vaalia.

Ströömiä käsittelevä Maisemainventoinnin teksti alkaa alueen Luonnonpiirteitten ja Kulttuuripiirteitten luonnehdinnalla, jossa on tuotu esiin niin alueen maaperän kuin luonnonpiirteittenkin erityispiirteet ja alueen asutuksen historiallinen kehitys. Ströömi on tunnettu laivaväylänä jo ainakin 1200-luvulta. Alueen vanha kyläasutus on niin ikään vanhaa perua, Lyyrtilin kylässä oli jo 1560-luvulla neljä taloa. Alueen kulttuuripiirteisissä korostuu myös Ströömin merihistoriallinen merkitys Postitien reittinä ja Lyyrtilin luotisaseman sijaintipaikkana. Lyyrtilin saaren Katanpään niemekkeellä sijaitseva Katanpään linnake on Pietari Suuren merilinnoitusketjun pohjoisin osa. Edustavana esimerkkinä varhaisesta loma-asutuksesta mainitaan Lars Sonckin suunnittelema Villa Hornborg eli Sarvilinna, joka on Lyyrtilin salmen ja seksmiilarin tärkeä maamerkki.

Ströömin maakunnallisten ja valtakunnallisten maisema-arvojen keskeisin osa eivät siis suinkaan ole 1900-luvun puolivälin jälkeen rakennetut loma-asunnot kuten kaavoittaja haluaa nähdä, vaan sen luonnonympäristön erityispiirteet ja sen monisatavuotisen historian aikana muotoutunut maisema ja rakennuskanta.



Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut

Lausunto
3.5.2017

Dnro 11586-2016
(613)

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".

Varsinais-Suomen maakuntamuseo toteaa lausuntonaan, että Äijänkarin kaa-voittaminen mökkirakentamiselle ei ole mahdollista. Äijänkarin rakentaminen on ympäristöministeriön vahvistaman maakuntakaavan määräysten vastaista, koska se vaarantaa alueen keskeisimmät maisemalliset arvot.

Varsinais-Suomen maakuntamuseo
intendentti

Maarit Talamo-Kemiläinen

Kokoelmat ja kulttuuriperintöyksikkö
tutkija

Eija Suna

Tiedoksi: Museovirasto, Museovirasto.Kirjaamo@nba.fi
Varsinais-Suomen ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat,
kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
Varsinais-Suomen liitto, kirjaamo@varsinais-suomi.fi

§43 LAUSUNTO VARESNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVASTA

Kustavin kunnanhallitus pyytää rakennuslautakunnan lausuntoa Varesniemen ranta-asemakaavasta. Ranta-asemakaava koskee kiinteistöjä Varesniemi 1:48 ja Äijänkari 1:79. Ranta-asemakaavalla muodostuu korttelit 1-5 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kaava-alue sijaitsee Kevossa noin kahdeksan kilometriä kirkonkylästä luoteeseen.

Ehdotus: Rakennuslautakunta päättää esittää lausuntonaan kunnanhallitukselle, että sillä ei ole huomautettavaa Varesniemen ranta-asemakaavasta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Otteen pöytäkirjasta todistaa oikeaksi
Kustavin kunnanvirastossa

10.4.2017

Pöytäkirjanpitäjä
Arkistinhoitaja

Nasle