

VASTINE

KUSTAVIN KUNTA**TRUUTHOLMIN RANTA-ASEMAKAAVA**

Truutholmin ranta-asemakaava on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 3.1.-2.2.2019. Ehdotuksesta saatiin lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta ja Kustavin rakennuslautakunnalta. Lisäksi kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin ja muistutukseen vastineet.

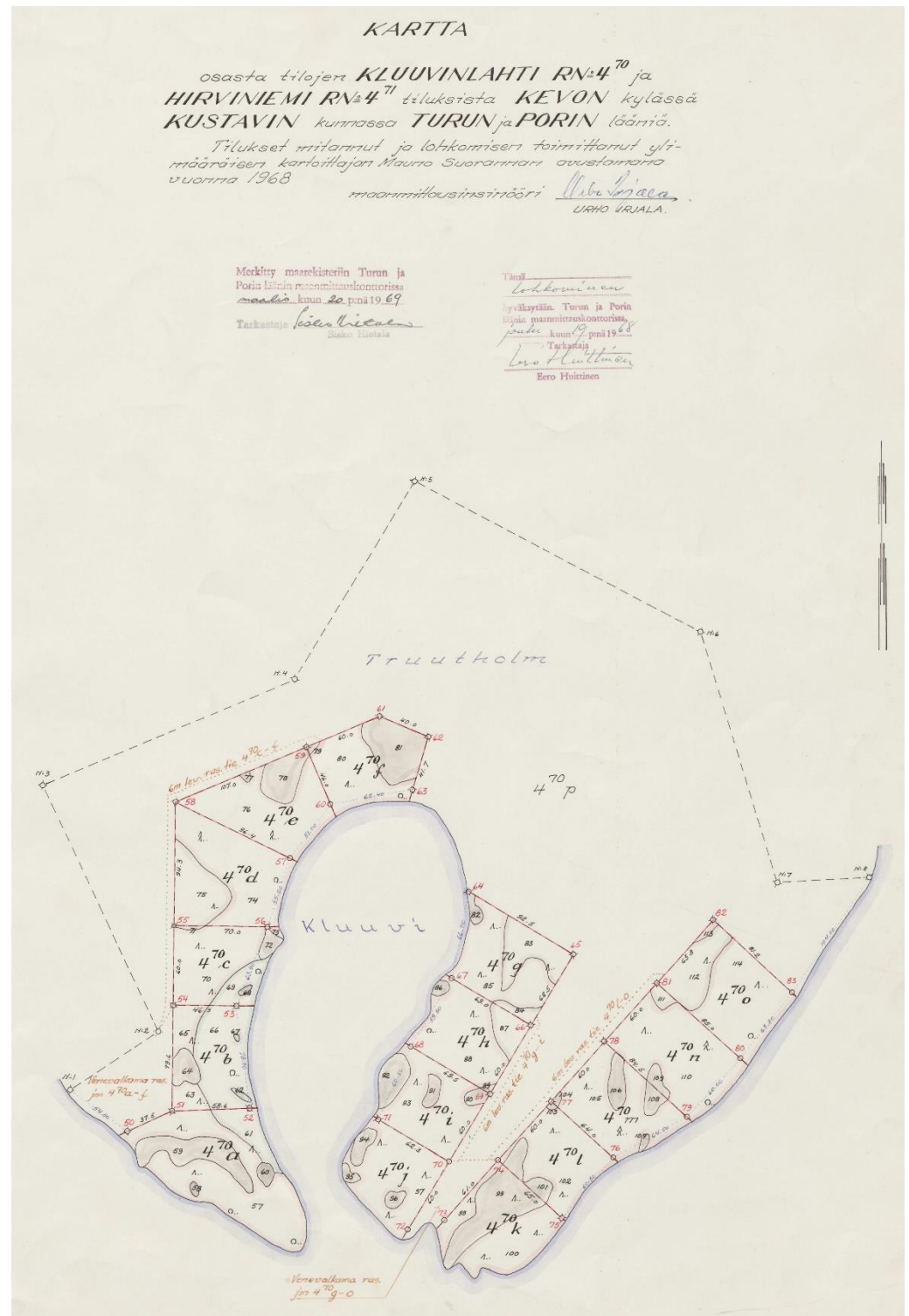
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (30.1.2019)Vastine

Yleisesti

Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) 1.5.2017 tulleessa muutoksessa ELY-keskuksen kuntien ohjaustehtävä maankäyttöasioissa poistettiin. ELY-keskuksen tehtävä lakimuutoksen jälkeen on edistää kunnan alueiden käytön suunnittelua. Samassa yhteydessä ELY-keskuksen valvontatehtävä MRL:ssä rajattiin koskemaan vaikutuksiltaan valtakunnallisia ja merkittäviä maakunnallisia asioita. Esimerkiksi rantojen suunnitteluun liittyvät kansalaisten yhdenvertaiseen kohtelua koskevat kysymykset ovat tyypillisesti ainoastaan paikallisesti merkittäviä asioita. Lisäksi ELY-keskuksella voi olla muista laeista johtuvia valvontatehtäviä, joita valvontatehtävän raja ei koske. ELY-keskuksen lausunnon perusteella annetussa vastineessa on otettu kantaa vain niihin asiakohtiin, joissa ELY-keskus on toimivaltainen viranomainen.

Luonnonsuojelu

Ranta-asemakaavassa venevalkama-alueiksi (LV-1) on osoitettu käyttöoikeusyksikköalueet, joihin on perustettu pysyvä venevalkamaoikeus 29.7.1968 lopetetussa ja 20.3.1969 kiinteistörekisteriin merkityssä kiinteistötoimituksessa (toimituskartta seuraavalla sivulla). Oikeutetuilla kiinteistöillä on rasitteeseen perustuva oikeus käyttää alueita toimituksessa todetussa laajuudessa. Aluetta koskevassa kaavamääräyksessä on todettu, että rakentamisessa tulee huomioida alueen luontoarvot.



Vesiluonto ja rannan käyttö

Truutholmin ranta-asemakaava ei luo eikä poista edellytyksiä Truutholmin fladan ruoppaamiseksi. Asia ratkaistaan tarvittaessa vesilain mukaisessa lupamenettelyssä. Kulkeminen ranta-asemakaavassa osoitetuille rakennuspaikoille ei tule tapahtumaan fladan kautta, vaan kaavakartalle osoitettujen kulkuyhteyksien kautta. Näihin liittyvät oikeudet on perustettu vuoden 1968 kiinteistötoimituksessa.

Ranta-asetemakaavassa on kaavamääräys, jonka mukaan RA-rakennuspaikkojen edustalla olevan rantaviivan muokkaaminen edellyttää aina vesioikeudellista lupaa.

Ranta-asetemakaavan ohjeelliset rakennuspaikat ovat pinta-alaltaan luokkaa 4 320 – 5 130 m². Rakennuspaikoilla vesihuoltolain ja -asetuksen sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukainen jätevesien käsittely on mahdollista järjestää siten, että käsittelystä ei aiheudu haittaa fladan luonnontilalle.

Tiedossa ei ole muitakaan asiakohtia, jotka voisivat vaarantaa Truutholmin fladan luonnontilaisen säilymisen.

Lausunnon perusteella ei ole tarpeen tehdä muutoksia ranta-asetemakaavaan.

Varsinais-Suomen liiton lausunto (21.1.2019)

Vastine

Kuten maakuntaliiton lausunnossa todetaan, niin ranta-asetemakaava-alue kuuluu maakuntakaavan mukaiseen vyöhykkeeseen, jossa loma-asutusta koskeva mitoitus on 5-7 lay/km ja jossa vapaan rannan osuus tulee olla 40 %. Kaavassa on päädytty käyttämään vaihteluvälin alarajaa (5 lay). Ranta-asetemakaavassa käytetyn mitoitusrantaviivan laskentatapa on Varsinais-Suomen maakuntakaavan mukainen. Mitoitustapa on esitetty maakuntakaavan selostuksessa 13.12.2010.

Kustavin kunnan vakiintuneessa kaavoituskäytännössä on käytetty aina rantarakentamisoikeutta koskevana mitoitusajankohtana 19.9.1969 tilajakotilannetta. Menettelystä poikkeava käytäntö on ainoastaan 5.4.2016 voimaan tulleen Kustavin länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavaan alueella, jossa kaavamääräyksellä mitoitusajankohdaksi on annettu vuoden 1959 tilajakotilanne. Jos Truutholmin alueella päädyttäisiin käyttämään poikkileikkausajankohtana jotakin syksystä 1969 poikkeavaa (aikaisempaa) ajankohtaa, menettelyä olisi mahdotonta perustella maanomistajien yhdenvertaisuuteen perustuvalla argumentoinnilla, koska vastaavaa käytäntöä ei ole sovellettu kunnassa aiemmin muutoinkaan.

Maanomistajalla on maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuva subjektiivinen oikeus laadituttaa omistamalleen ranta-alueelle ranta-asetemakaava, vaikka alueella ei olisi voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Jos tätä oikeutta Kustavin kunnassa ryhdyttäisiin jollakin tavoin rajoittamaan, menettely vaarantaisi vakavalla tavalla maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Yleiskaavan laadinta on muutoinkin kunnan harkintavallassa, johon yksittäisellä maanomistajalla ei ole vaikutusmahdollisuutta.

Truutholmin ranta-asetemakaava muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kaavatyöhön ryhdyttäessä kaavan laatija on tiedustellut kaikilta saaren maanomistajilta kiinnostusta osallistua kaavan laadintaan. Lopputuloksen oli, että tällaista kiinnostusta ei ollut kenelläkään suunnittelualueen maanomistajaa lukuun ottamatta.

Lausunnon perusteella ei ole tarpeen tehdä muutoksia ranta-asemakavaan.

Kustavin kunnan rakennuslautakunnan lausunto (4.2.2019)

Vastine

Laadittu ranta-asemakaava toteuttaa maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatetta.

Lausunnon perusteella ei ole tarpeen tehdä muutoksia ranta-asemakavaan.

Henkilöiden A ja B muistutus (29.1.2019)

Vastine

Ranta-asemakaaavan mitoituksen osalta viitataan Varsinais-Suomen liiton lausunnosta annettuun vastineeseen.

Kulkeminen ranta-asemakaaavassa osoitetuille rakennuspaikoille perustuu vuoden 1968 kiinteistötoimituksessa perustettuihin rasiteoikeuksiin.

Muistutuksen perusteella ei ole tarpeen tehdä muutoksia ranta-asemakavaan.

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.