



kustavi@kustavi.fi

Viite: Kustavin kunnanhallituksen lausuntopyyntö 20.5.2019

Lausunto, Anavaisten ranta-asemakaavan muutos ja laajennus, Kustavi

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa yksi uusi erillispientalojen korttelialueen rakennuspaikka (AO). Lisäksi kaavassa osoitetaan lv-1 -aluetta kulkuyhteyksineen. Kaavaan sisältyy myös kaksi voimassaolevan kaavan lomarakennuspaikkaa. Suunnittelualan kaakkoiskulman vesialue rajoittuu Natura-alueeseen.

Alueella on voimassa Anavaisten rantakaava. Kyseinen kaava jätettiin aikanaan osin vahvistamatta. Tästä valitettiin korkeimpaan hallinto-oikeuteen, ja korkein hallinto-oikeus pysytti päätöksen jättää osa kaavasta vahvistamatta päätöksellään 8.10.1999 /taltionro 2762.

ELY-keskus (silloinen Lounais-Suomen ympäristökeskus) on kyseessä olevalla päätöksellään 20.11.1998/103AL jättänyt Kustavin kunnanvaltuuston 29.9.1997 §56 hyväksymästä Anavaisten rantakaavasta vahvistamatta kolme rakennuspaikkaa kiinteistöltä Järviniitty 304-401-10-1, jolle myös nyt kaavoitettava alue sijoittuu. Vahvistamatta jätetyt rantarakennuspaikat sijoittuvat nyt lausunnolla olevan kaavaluonnoksen alueille 03 (yksi rakennuspaikka) ja 02 (kaksi rakennuspaikkaa). Vahvistamatta jätettyjen rakennuspaikkojen kohtaan on kaavaluonnoksessa nyt osoitettu venevalkama-alue (lv-1) ja sen ajoyhteys, ja M-aluetta.

Aiempien rakennuspaikkojen vahvistamatta jättämistä Anavaisten rantakaavassa on perusteltu sillä, että kaavassa oli osoitettu kyseisille tiloille liikaa rakentamista sekä vapaa rantaviiva oli pirstoutunut pieniin osiin ja sitä oli rakentamisen määrään nähden riittämättömästi. Nyt lausunnolla olevan kaavan liitteenä oleva emätilaselvityksen lopputuloksesta on nähtävissä, että rakennusoikeus on selvästi ylitetty emätilalla (jäljellä -7 lay).

Lausunnolla olevassa kaavassa on muodostettu yksi uusi rantarakennuspaikka (AO kortteli 8). Kaavaselostuksen sivulla 13 on käytetty uuden rantarakennuspaikan perusteluna vuoden 1994 halkomista. Selostuksen mukaan rakennusoikeus ei ole halkomisen jälkeen jakaantunut tasaisesti tilojen Järviniitty 10:1 (304-401-10-1) ja Juhantalo 10:2 (304-401-10-2) kesken. ELY-keskus toteaa, että halkomista ei voi käyttää perusteluna uudelle rakennuspaikalle. Halkomisen yhteydessä on katsottu, että rakennusoikeus on tullut jaetuksi oikeudenmukaisesti. Emätilalla rakennusoikeus ylittyy jo. Se, että ranta-asemakaavoja tehdään pieninä osina, ei voi vaikuttaa emätilalla olevaa rakennusoikeuden määrää lisäävästi. Maanomistajan tasapuolisen kohtelun tulee toteutua koko emätilaa katsottaessa.

ELY-keskus toteaa näin ollen, että kaavaluonnoksen alueelle 02 ei ole perusteita osoittaa uutta rantarakennuspaikkaa (AO kortteli 8). Sen sijaan on hyvä, että Natura-alueen läheiselle osuudelle osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta (M), jolla ei ole rakennusoikeutta. Kaavaa on tarkoitus ehdotusvaiheeseen täydentää luontoselvityksellä. Tässä vaiheessa ELY-keskuksella ei ole luonnonsuojelun osalta huomautettavaa kaavasta.

ELY-keskuksella ei ole toimialallaan muuta lausuttavaa.

Yksikön päällikön sijainen,
johtava maankäytön asiantuntija

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Katariina Alaspää

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi sähköpostilla:

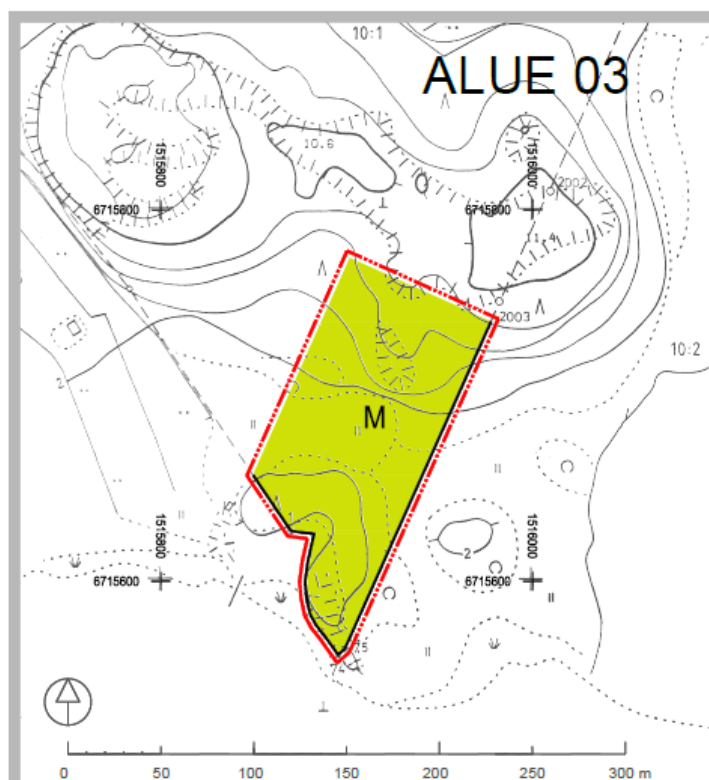
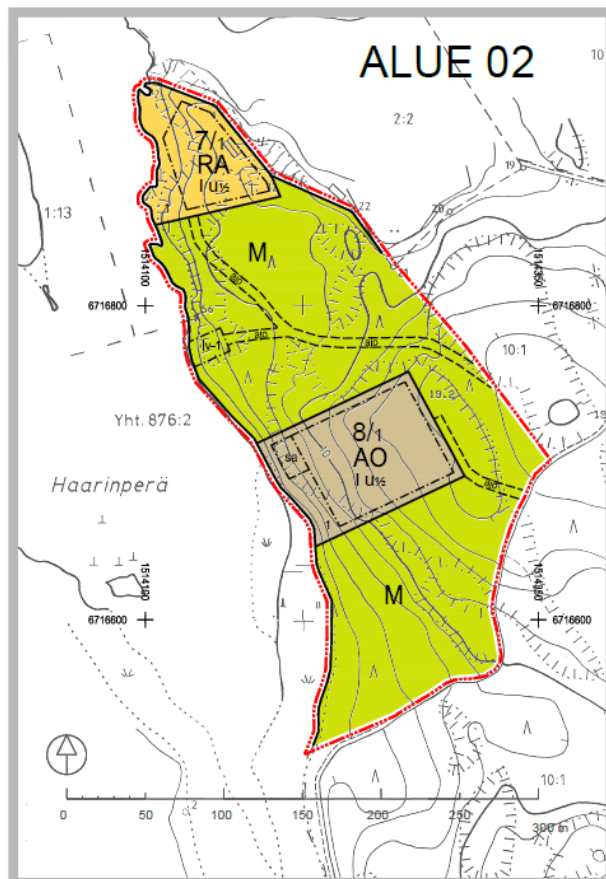
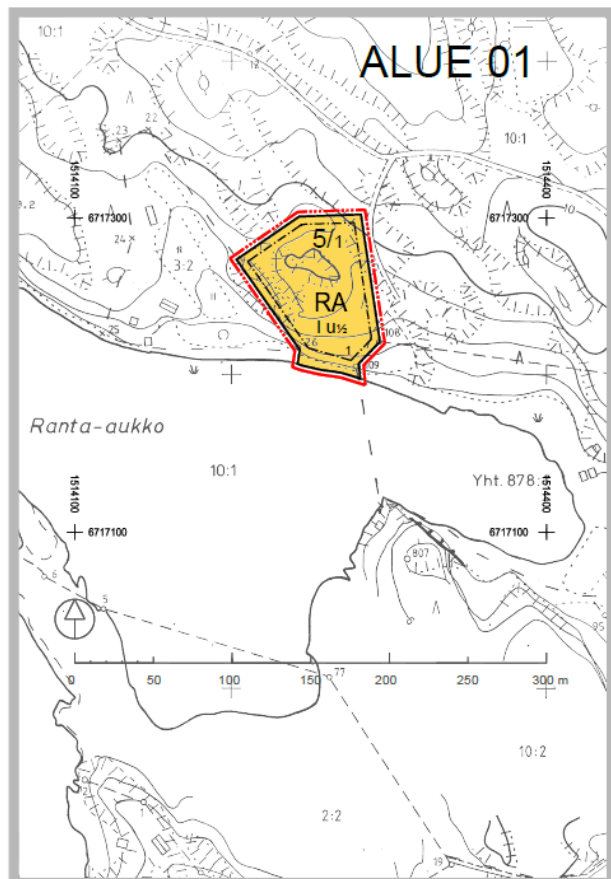
Varsinais-Suomen ELY-keskus:

Pirjo Uusi-Uola, pirjo.uusi-uola@ely-keskus.fi

Leena Lehtomaa, leena.lehtomaa@ely-keskus.fi

Varsinais-Suomen liitto, kirjaamovsl@varsinais-suomi.fi

LIITE 1 kaavaote



Ranta-aavien pohjakartta 1:2000	Kartan laatija TSP-SUUNNITTELU OY
Mittausluokka 3	
Kunta Kuusavli	Ilmakuvaus 1979
Kunta Rautavaara	Kartoitus 1996
	Koordinaattijärjestelmä KKO
	Korkeusjärjestelmä N60
	Kaavakuvasto



KUSTAVIN KUNTA

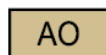
ANAVAISTEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

LUONNOS 30.4.2019 1:2000

Ranta-asetakaavan muutos ja laajennus koskee:
osaa kiinteistöstä 304-401-10-8.

Ranta-asetakaavalla muodostuu:
Korttelit 5, 7 ja 8 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asetakaavamerkinnät ja määräykset:



Erillispientalojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala on 250 m² ja saunan 30 m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 350 m².



Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m², vierasmajan enintään 25 m² ja saunan enintään 30 m² sekä talousrakennusten enintään 40 m².



Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

7/1

Korttelin numero / korttelialueen rakennuspaikkojen lukumäärä.

1

Rakennuspaikan numero.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u¹/₂

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.

Saunan rakennusala.

Venevalkama.

Ohjeellinen yhteiskäyttöinen tieyhteys, jonka hallinnoiminen, rakentaminen, ylläpito ja huoltaminen ovat maanomistajien vastuulla.

Yleiset määräykset:

Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoituja ja tummansävyisiä. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asetakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asetakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Rakennuksia ei saa sijoittaa 5 m lähemmäksi rakennuspaikan rajaa. Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkaustasossa +2,20 m (korkeusjärjestelmä N2000).

Puhdistamattomia jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Yleiseen viemäriverkkoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan määräyksen mukaisesti. Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Rakennuspaikoilla syntyvä jäte kompostoidaan tai kuljetetaan kunnan määräämään vastaanotto- tai käsittelypaikkaan. Komposti on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapurialueiden käytölle eikä vesistöille.

Tämä asiakirja VARELY/2667/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/2667/2019 har godkänts elektroniskt

Rauhala Risto 04.07.2019 13:48

Alaspää Katariina 04.07.2019 13:45

LAUSUNTOPYYNNÖT, JOTKA EIVÄT ANNA AIHETTA VARSINAIS-SUOMEN LIITON LAUSUNNON ANTAMISEEN

Asia	1. Kemiönsaaren kunta: Kasnäsin asemakaavaehdotus II (M85/6.6.2019) 2. Kustavin kunta: Anavaisten ranta-asemakaavan muutos ja laajennus (M77/21.5.2019) 3. Loimaan kaupunki: Entisen nahkatehtaan lämpölaitoksen alueen asemakaavamuutos (M98/24.6.2019) 4. Mynämäen kunta: Hiittionpellon asemakaavaluonnos (M55/11.4.2019) 5. Mynämäen kunta: Korttelin 1201 tontin 1 asemakaavamuutosluonnos (M63/2.5.2019) 6. Naantalin kaupunki: Viestitien asemakaavamuutos (M65/26.4.2019) 7. Naantalin kaupunki: Naantalin Isosuon asemakaava (M71/10.5.2019) 8. Naantalin kaupunki: Birgitan ja Osuuspankin asemakaavamuutosluonnos (M72/10.5.2019) 9. Naantalin kaupunki: Kailon asemakaavamuutosehdotus (M106/7.8.2019) 10. Nousiaisten kunta: Yhtenäiskoulun tontin asemakaavamuutos (M64/30.4.2019) 11. Paimion kaupunki: Urheilupuiston asemakaavanmuutos (M57/15.4.2019) 12. Paimion kaupunki: Ekopuutarhakylän asemakaava (M58/15.4.2019) 13. Paraisten kaupunki: Korppoon Wattkastin Svens Norrstrand 3:60 asemakaavanmuutos (M84/6.6.2019) 14. Raisen kaupunki: E 18 Keskikaupunki -asemakaavanluonnos (M62/2.5.2019) 15. Salon kaupunki: Esko Gustafsson Oy:n maa-aineslupahakemus Perniön Mäkisaurun tilalla Hietalanmetsä (M60/2.5.2019) 16. Salon kaupunki: Salon Sepeli Oy:n maa-aines- ja ympäristölupahakemus Muurlan Järven tilalla Mölkkäri 1:41 (M86/6.6.2019) 17. Salon kaupunki: Marketta ja Esa Raitasen maa-ainesluvasta Kiikalan Satakosken tiloilla Nummi ja Nummela (M89/12.6.2019) 18. Salon kaupunki: Salon kaupungin rakennusjärjestysluonnos (M54/11.4.2019) 19. Someron kaupunki: Mäkelän alueen asemakaava (M74/10.5.2019) 20. TLT-Building Oy: Satavakka Oy:n hankkeesta uusia 110 k.V voimajohto Kalanti – Kairakatu (M92/14.6.2019) 21. Turun kaupunki: Turun Moision ranta-asemakaavanluonnos (M53/5.4.2019) 22. Turun kaupunki: Iso-Heikkiläntien, Akslintien, Tukholmankadun, Aakenkadun ja Kirstinpuiston asemakaavanmuutos (M79/29.5.2019) 23. Turun kaupunki: Turun kaupunkiseudun MAL-sopimusluonnos (M91/13.6.2019) 24. Turun kaupunki: Kastun koulun asemakaavanmuutos (M95/19.6.2019) 25. Uudenkaupungin kaupunki: Saarelan ranta-asemakaavan muutosehdotus (M66/3.5.2019) 26. Uudenkaupungin kaupunki: VII kaupunginosan korttelin asemakaavanmuutosluonnos (M68/10.5.2019) 27. Uudenkaupungin kaupunki: Hiun asemakaavanmuutosluonnos (M69/10.5.2019) 28. Uudenkaupungin kaupunki: Autotehtaankadun asemakaavanmuutos (M73/10.5.2019) 29. Uudenkaupungin kaupunki: VIII kaupunginosan korttelin 21 Lännentien asemakaavanmuutos (M103/28.6.2019) 30. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Mynämäen Peurussuon Munax Oy:n munituskanalahankkeen Case Ruoka 2030 YVA-selostus (M61/2.5.2019) 31. Vehmaan kunta: Koulun alueen asemakaavanmuutos (M78/27.5.2019) 32. Ympäristöministeriö: Maa-ainesten ottaminen -opasluonnos (M56/23.4.2019) 33. Ympäristöministeriö: Nord Stream 2 -maakaasuputkihankkeen Tanskan osuuden kaakkoisen reittivaihtoehdon Suomeen kohdistuvat ympäristövaikutukset (M75/13.5.2019) 34. Ympäristöministeriö: Ehdotus jätteistä annetun asetuksen muuttamisesta (M83/5.6.2019) 35. Ympäristöministeriö: Viron merialuesuunnitelmaluonnoksesta ja siinä esitetystä ympäristövaikutusten kuvaus (M82/29.5.2019) 36. Ympäristöministeriö: Vesienhoidon ympäristötavoitteista poikkeaminen: Perusteet ja menettely -hankkeen (VesiPOKE) loppuraportti (M81/29.5.2019) 37. Ympäristöministeriö: Vesienhoidon ympäristötavoitteiden toteuttaminen -hankkeen loppuraportti (M80/29.5.2019) 38. Ympäristöministeriö: Suomen merialueiden hiekka- ja mineraalivarantojen kestävä hyödyntäminen (M97/20.6.2019)
Ehdotus	Maankäyttöjaosto päättää, että ao. tahoille ilmoitetaan, että liitto ei anna em. asioista lausuntoa, koska liitolle ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa. Turun kaupunkiseudun MAL-sopimusluonnosta esitellään kokouksessa.
Valmistelija	HS/KÄ/LN/TJ/AK/em

Tieto lähetetään: 1. plan@kimitoon.fi, 2. Kustavin kunnanhallitus, 3. kirjaamo@loimaa.fi, 4.–5. kunta@mynamaki.fi, 6.–9. kirjaamo@naantali.fi, 10. nousiaisten.kunta@nousiainen.fi, 11.–12. kaavalausuntot@paimio.fi, 13. rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi, 14. tekninen@raisio.fi, 15.–18.

mo@salo.fi, 19. maankaytto@somero.fi, 20. sari.laivonen@tltgroup.fi, 21. antti.siirava@nostoconsulting.fi, 22. kaupunkisuunnittelu@turku.fi, 23. kaupunkiymparistotoimiala@turku.fi, 24. kaupunkisuunnittelu@turku.fi, 25.–29. kirjaamo@uusikaupunki.fi, annakaarina.lamminpaa@uusikaupunki.fi, jenna.suhonen@uusikaupunki.fi, 30. kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi, 31. vehmaa.kunta@vehmaa.fi, 32.–38. kirjaamo@ym.fi

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastualue

Päätös Korjataan ei lausuttavien listauksen kohta 21. Lausuntoa on pyytänyt Kokemäen kaupunki, ei Turun kaupunki. Ehdotus hyväksyttiin ko. korjauksen kera.

Lisätietoja suunnittelujohtaja Heikki Saarento, puh. 040 7203 056, etunimi.sukunimi@varsinais-suomi.fi

17.kesäkuu 2019

asunto Oy Kustavin Tiusterviik
Apaskerintie 21
23360 Kustavi

Kustavin kunnanvaltuusto ja kunnanhallitus
Saap. <u>17/6/2019</u>
Arkistomerkintä _____

Kustavin kunnanvirasto
Kustavin kunnanhallitus
Keskustie 7
23360 Kustavi

Asia koskee:

KUSTAVIN KUNTA ANAVAISTEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS
MRL:n 63 §:n mukaisesti tiedotetaan kaavoituksen vireilletulosta Anavaisten kylän kiinteistöllä Järviniitty (osa) 304-401-10-8. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat nähtävillä 21.5.-20.6.2019 välisenä aikana Kustavin kunnan rakennustoimistossa. Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 5,7 ja 8 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Mielipide

Rakennusala tulisi rajata alueella 2, 7/1 RA 1 u1/2 seuraavasti.
Liitteenä olevasta kuvassa oleva nuoli viivan pohjoispuoli tuli jättää rakennusalan ulkopuolelle.
Rakennusalan pohjoisin kulma pitäisi rajoittaa nykyiseen rakennukseen .

Kaavaehdotuksessa on loma-asunnon enintään 120 k-m².
Ei ole perusteita muuttaa tuota rakennusjärjestyksessä jo olevaa loma rakennuksen enintään 100 k-m².

Alue on paljasta kalliota joka erottuu maisemasta korkeutensa puolesta hyvin. Luonnon mukainen maisema rikkoutuisi ja näkyisi laajalle ympäristöön. Luonnonmukaisuus rikkoutuisi vahvasti.

Emätilaselvitys

Rakennusoikeutta ei tule muuttaa emätila selvityksessä annettujen tietojen perusteella.

Ei ole perusteltu muuttaa (rek.13.7.1994) rekisteröityä päätöstä yhdenvertaisuuden perusteella ja 25 vuoden jälkeen.
Koska ranta ja juonto on erilaista rantarakentamisen, luonnon monimuotoisuuden ja virkistyskäytön kannalta.

Loppu kommentti.

Kaavassa haetaan maa-alueiden arvonnousua suuremmalla rakennusoikeudella ja erikoisella rakennus paikan sijoituksella sekä muuttamalla 25 vuotta tehtyä yhteisomistuksen purkua.

Asunto Oy Kustavin Tiusterviik



Esa Hellberg

*As. Oy Kustavin Tiusterviik Oy
hallituksen puheenjohtaja*

A

1:13

1514100

6716800

RA

U $\frac{1}{2}$

M_A

BID

56

22

