

VASTINE

KUSTAVIN KUNTA
ANAVAISTEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Anavaisten ranta-asemakaavan muutos ja laajennus on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 21.5.2019 – 20.6.2019. Kaavaluonnoksesta on saatu yksi lausunto ja yksi mielipide. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (4.7.2019)</p> <p>Silloinen Lounais-Suomen ympäristökeskus on päätöksellään 20.11.1998/103AL jättänyt Kustavin kunnanvaltuuston 29.9.1997 § 56 hyväksymästä Anavaisten rantakaavasta vahvistamatta kolme rakennuspaikkaa kiinteistöltä Järviiniitty 304-401-10-1, jolle myös nyt kaavoitettava alue sijoittuu. Vahvistamatta jätetyt rakennuspaikat sijoittuvat nyt lausunnolla olevan kaavaluonnoksen alueille 03 (1 rakennuspaikka) ja 02 (2 rakennuspaikkaa). Vahvistamatta jätettyjen rakennuspaikkojen kohtaan on kaavaluonnoksessa nyt osoitettu venevalkama-alue (lv-1) ja sen ajoyhteys ja M-alueita.</p> <p>Aiempien rakennuspaikkojen vahvistamatta jättämistä rantakaavassa on perusteltu sillä, että kaavassa oli osoitettu kyseisille tiloille liikaa rakentamista sekä vapaa rantaviiva oli pirstoutunut pieniin osasiin ja sitä oli rakentamisen määrään nähden riittämättömästi. Nyt lausunnolla olevan kaavan liitteenä olevan emätilaselvityksen lopputuloksesta on nähtävissä, että rakennusoikeus on selvästi ylitetty emätilalla (jäljellä -7 lay).</p> <p>Lausunnolla olevassa kaavassa on muodostettu yksi uusi rakennuspaikka (AO kortteli 8), jonka perusteluna on käytetty vuoden 1994 halkomista. Kaavaselostuksen mukaan rakennusoikeus ei ole jakaantunut tasaisesti tilojen Järviiniitty (304-401-10-1) ja Juhantalo (304-401-10-2) kesken. ELY-keskus toteaa, ettei halkomista voi käyttää perusteluna uudelle rakennuspaikalle. Halkomisen yhteydessä on katsottu, että rakennusoikeus on tullut jaetuksi oikeudenmukaisesti. Emätilalla rakennusoikeus ylittyy jo ja ranta-asemakaavojen tekeminen pieninä osina ei voi vaikuttaa emätilalla olevaa rakennusoikeuden määrää lisäävästi. Maanomistajan tasapuolisen kohtelun tulee toteutua koko emätilaa katsottaessa.</p>	<p>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:ssa rajattiin koskemaan vaikutuksiltaan valtakunnallisia ja merkittäviä maakunnallisia asioita. Lisäksi ELY-keskuksella voi olla muista laeista johtuvia valvontatehtäviä, joita valvontatehtävän rajaus ei koske. ELY-keskuksen lausunnon perusteella annetussa vastineessa otetaan kantaa vain niihin asiakohtiin, joissa ELY-keskus on toimivaltainen viranomaisen.</p> <p>Luontoselvitys on laadittu suunnittelualueesta kevään ja kesän 2019 aikana. Selvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>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. Tässä vaiheessa ELY-keskuksella ei ole kaavasta huomautettavaa luonnonsuojelun osalta.</p>	
<p>Asunto Oy Kustavin Tiusterviik:n mielipide (17.6.2019)</p> <p>Rakennusala tulisi rajata alueella 02, 7/1 RA seuraavasti: liitteenä olevassa kuvassa nuoliviivan pohjoispuoli tulisi jättää rakennusalaan ulkopuolelle ja rakennusalan pohjoisin kulma pitäisi rajoittaa nykyiseen rakennukseen.</p> <p>Kaavaehdotuksessa on osoitettu loma-asunnon rakennusoikeudeksi enintään 120 k-m². Ei ole perusteita muuttaa kunnan rakennusjärjestyksessä olevaa loma-asunnon rakennusoikeutta (enintään 100 k-m²).</p> <p>Alue on kalliota, joka erottuu maisemasta korkeutensa puolesta hyvin. Luonnonmukainen maisema rikkoutuisi ja näkyisi laajalle ympäristöön. Luonnonmukaisuus rikkoutuisi vahvasti.</p> <p>Emätilaselvitys: rakennusoikeutta ei tule muuttaa emätilaselvityksessä annettujen tietojen perusteella. Ei ole perustelua muuttaa rekisteröityä päätöstä (rek. 13.7.1994) yhdenvertaisuuden perusteella ja 25 vuoden jälkeen. Koska ranta ja luonto on erilaista rantarakentamisen, luonnon monimuotoisuuden ja virkistyskäytön kannalta.</p> <p>Loppukommentti: kaavassa haetaan maa-alueiden arvonnousua suuremmalla rakennusoikeudella ja erikoisella rakennuspaikan sijoituksella sekä muuttamalla 25 vuotta tehtyä yhteisomistuksen purkua.</p>	<p>Korttelin 7 rakennuspaikan nro 1 rakennusala pienennetään pohjoisosasta siten, että huomioidaan luonnoksesta saatu mielipide kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista ensisijaisesti alueilla, joilla ei ole voimassa asemakaavaa. Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Kustavin kunnassa vakiintunut käytäntö on, että uusissa ranta-asemakaavoissa on mahdollistettu 120 k-m²:n suuruisen loma-asunnon rakentaminen.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutos mahdollistaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun ja toteuttaa laadittua emätilaselvitystä.</p>

Turussa 17.10.2019

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.