

VASTINE

KUSTAVIN KUNTA
HAKOSEN RANTA-ASEMAKAAVA

Hakosen ranta-asemakaava on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 17.10.2019 – 15.11.2019. Osallisilta ei saatu yhtään muistutusta kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta on saatu 3 lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (15.11.2019) <i>Kaavaratkaisusta</i> Luonnosvaiheen lausunnossaan Varsinais-Suomen ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota siihen, että laaditun emätilaselvityksen perusteella emätilan rantarakennusoikeus (1,6 loma-asuntoyksikköä) on jo nykytilanteessa (4,5 loma-asuntoyksikköä) käytetty. Kaavaehdotus on samansisältöinen kuin kaavaluonnos. Uuden rantarakennuspaikan osoittamiselle ei ole perusteita ehdotusvaiheensa aineiston lähtökohdista. Lisäksi ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota siihen, että vapaan rannan laskelmassa on todettu, ettei rakentamisesta vapaata rantaa jää emätilalle lainkaan kaavan toteutuessa. Kaavaselostuksessa on todettu, että kaavan rakentamattomat ranta-alueet eivät täytä yleisten kaavoitusperiaatteiden mukaisesti vapaalle rannalle asetettavia vaatimuksia. Kaava-aineistossa ei kuitenkaan ole ehdotusvaiheessakaan kerrottu, miksi nämä periaatteet eivät täyty. Emätilaselvityksessä todetaan, että vapaata rantaa ei ole koko emätilalla. Karttataarkastelun perusteella asia näyttää kuitenkin epäselvältä. ELY-keskus toistaa edellä todetun lausuntonaan myös ehdotusvaiheessa, sillä kaavanlaatija ei ole laatinut vastinetta ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausuntoon. Kaavaselostusta ja vapaan rannan laskelmaa ei ole myöskään täydennetty. Rakennetun ympäristön arvojen huomioon ottamisen osalta ELY-keskus viittaa Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausuntoon (7.11.2019). Ranta-asemakaava ei vielä vaali rakennettua ympäristöä sillä tavoin kuin maankäyttö- ja rakennuslaki (54 §) edellyttää. Kaava-aineistosta ei ilmene, että rakennusten arvoa olisi myöskään tarkemmin selvitetty. <i>Luonnonsuojelu</i> Tehty luontoselvitys on hyvä ja se on otettu tarpeellisin osin huomioon. Maakellari on merkitty säilytettäväksi.	Suunnittelualueen emätilasta 304-407-3-7 Hakonen on muodostettu jakosopimuksen mukaisesti lohkomalla 10.12.1976 pidetyssä kiinteistötoimituksessa neljä uutta tilaa ja kaikille uusille tiloille sekä kantakiinteistölle on toimituksessa muodostettu erilliset ranta- ja metsäpalstat. Kiinteistötoimituksessa lohkotilat on muodostettu rakennuspaikoiksi. Vuoden 1976 jakotoimituksen mukaisesti tilalle 304-407-3-55 Hakonen I osoitettu rantapalsta ja myöhemmän kiinteistötoimituksen mukainen rakennuspaikka on edelleen rakentamaton, toisin kuin lähes kaikkien muiden samassa jakotoimituksessa osoitettujen tilojen rantapalstat. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun puitteissa on kohtuullista, että vuoden 1976 jakotoimituksessa muodostetulla rantapalstalla ja myöhemmin rakennuspaikalla on mahdollista hyödyntää kiinteistön Hakonen I kokonaisrakennusoikeutta. Rakennusoikeuden sitominen nykyisen vapaan rannan määrään kiinteistön Hakonen I alueella ei tue maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. MRL 54 § määrätään myös, että asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Rakennusten arvosta kaavaselostuksessa todetaan, että kiinteistöllä Hakonen I sijaitsee rakennusinventointien perusteella paikallisesti tai muuten historiallisesti tai ympäristöllisesti arvokkaiksi arvioituja rakennuksia. Myös museon jo luonnosvaiheen lausunnossa todetaan, että torppakokonaisuus on paikallisesti merkittävä.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausunto (7.11.2019) Museo on antanut asiasta luonnosvaiheessa lausunnon, jossa todetaan, että kaava-alueella olevalle paikallishistoriallisesti merkittävälle Hakosen torppa -kokonaisuudelle tulee kaavassa merkitä sr-merkintä. Kaavaselostuksessa todetaan, että kohde on paikallishistoriallisesti arvokas, mutta rakennukset ovat purkukuntoisia tai romahtaneita ja asumiseen soveltumattomia. Kaavassa esitetään torppa-alueen rakennusoikeuden siirtoa lounaispuolen ranta-alueelle ja muodostetaan näin uusi rantatontti. Luonnosvaiheen jälkeen kaavaan on nyt ehdotusvaiheessa merkitty säilytettäväksi kohteeksi Hakosen torppa-alueella oleva vanha luonnonkivikellari. Tontilla on kellarin lisäksi hirsirunkoiset asuinrakennus, navetta ja sauna, joita ei ole edelleenkään esitetty säilytettäväksi. Ne tulisivat sijaitsemaan M alueella, jossa ei ole rakennusoikeutta. Kaava ei näin ollen mahdollista rakennusten kunnostamista, mikäli tähän olisi myöhemmin halukkuutta. Asuinrakennuksen ikä on arvioitavissa rakennusteknisten seikkojen (vuoliaiset, tuvassa kolmilappeinen sisäkatto) perusteella viimeistään 1800-luvun alkupuolella rakennetuksi ja rakennuksella on näin ollen myös rakennushistoriallista merkitystä. Varsinais-Suomen maakuntamuseo toteaa lausuntonaan, että Hakosen vanhalla torppakokonaisuudella, johon kuuluvat kellarin lisäksi asuinrakennus, navetta ja sauna, on paikallishistoriallista ja rakennushistoriallista merkitystä, jonka vuoksi niiden säilyminen ja kunnostamisen mahdollisuus on kaavassa turvattava.	Kiinteistön 304-407-3-55 Hakonen I kokonaisrakennusoikeutta ei voi sitoa asumiseen tällä hetkellä täysin kelpaamattomiin rakennuksiin, vaikka rakennukset tai rakennuskokonaisuus olisikin arvotettu paikallishistoriallisesti tai rakennushistoriallisesti arvokkaaksi. Kaavoituksessa on huomioitu ennen kaikkea rakennusten nykyinen huono kunto, jonka puitteissa rakennusten säilyttäminen sr-merkinnällä ilman minkäänlaista suunnitelmaa rakennusten kunnostamiseksi tulevaisuudessa, ei ole tarkoituksenmukaista. Koska rakennusten kunnostamiseen ei ole löytynyt tähänkään mennessä edellytyksiä (resursseja), on hyvin epätodennäköistä, että mahdollisuuksia yhä huonokuntoisempien rakennusten kunnostamiseen löytyisi myöskään tulevaisuudessa. MRL 54 § määrätään, että asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Rakennusten sijoittaminen M-alueelle ei poista rakennusten kunnostamismahdollisuutta, mutta kunnostaminen ei voi tapahtua kiinteistön kokonaisrakennusoikeuden kustannuksella.
Kustavin rakennuslautakunnan lausunto (17.12.2019) Rakennuslautakunta esittää lausuntonaan, että vapaan rannan osuuteen tulisi kiinnittää huomiota. Lisäksi rakennusten rakennushistoriallinen ja paikallishistoriallinen arvo tulisi huomioida. Rakennukset ovat tosin hyvin huonossa kunnossa, eivätkä mahdollisesti korjattavissa.	Emätilan alueella ei ole yhtenäistä ja käyttökelpoista vapaata. Rakennusoikeuden sitominen nykyisen vapaan rannan määrään kiinteistön Hakonen I alueella ei tue maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Kaavoituksessa on huomioitu ennen kaikkea rakennusten nykyinen huono kunto, jonka puitteissa rakennusten säilyttäminen sr-merkinnällä ilman minkäänlaista suunnitelmaa rakennusten kunnostamiseksi tulevaisuudessa, ei ole tarkoituksenmukaista.

Turussa 7.1.2020

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.