



Kustavin kunta
Keskustie 7
23360 KUSTAVI
kustavi@kustavi.fi

Viite: lausuntopyyntönne 7.11.2019

Lausunto, Anavaisten ranta-asemakaavan muutos ja laajennus, ehdotus, Kustavi

Kaavahanke ja suunnittelutilanne ovat vastaavat kuin kaavan luonnosvaiheessa.

Kaavaratkaisusta

Varsinais-Suomen ELY-keskus (ELY-keskus) on luonnosvaiheen lausunnossaan katsonut muun ohella, että kaavaluonnoksen alueelle 02 ei ole perusteita osoittaa uutta rantarakennuspaikkaa (AO kortteli 8). Kaavaehdotukseen rakennuspaikkaa ei ole poistettu.

ELY-keskus toistaa luonnosvaiheen lausuntonsa myös ehdotusvaiheessa, sillä kaavanlaatija ei ole laatinut vastinetta ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausuntoon:

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 Järviiniitty 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-alueita.

Aiempien rakennuspaikkojen vahvistamatta jättämistä Anavaisten 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 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 Järviiniitty 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 toistaa näin ollen, että kaavaluonnoksen alueelle 02 ei ole perusteita osoittaa uutta rantarakennuspaikkaa (AO kortteli 8).

ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset, maakuntakaavan mukainen rakentamisen mitoitus ja vapaan rannan vaatimus sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Luonnonsuojelu

Kaksi pistemäistä etelänkynsisammalen esiintymispaikkaa (kelo/maapuu) on tarpeen merkitä myös kaavakarttaan pistemäisellä luo-merkinnällä. Laji on erittäin uhanalainen ja siksi huomioitava kaavassa. Koordinaatit ovat ykj:ssa ja ne on saatu selvityksen tekijältä:
1. Pohjoisempi kasvusto: 6730484: 3185300
2. Eteläisempi kasvusto: 6730331: 3185372

Muuta

Loma-asuntojen korttelialuetta (RA) koskevaa kaavamääräystä voisi vielä selkeyttää kirjaamalla ...rakennuspaikalle saa rakentaa [yhden] lomarakennuksen....

Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön kanssa.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Ulla Riipinen

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

maakuntamuseo / Turun museokeskus

Sähköpostitse Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen

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

Esittelijä Riipinen Ulla 10.12.2019 09:37

Ratkaisija Rauhala Risto 10.12.2019 09:48

§10 LAUSUNTO ANAVAISTEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS.

Kustavin kunnanhallitus pyytää rakennuslautakunnan lausuntoa Anavaisten ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen luonnoksesta.

Ranta-asemakaavan muutos ja laajennus koskee Kustavin kunnan Anavaisten kylän tilaa Järviiniitty (osa) 10:8. Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 5, 7 ja 8 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kaava-alueita on kolme, jotka sijaitsevat Anavaisissa noin 5-7 kilometrin päässä Kustavin keskustasta. Suunnittelualueet sijaitsevat kiinteiden tieyhteyksien päässä.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä vahvistettua Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalous-/retkeily- /virkistys aluetta (MRV). Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2, eli 5-7 lay/km ja 40 % vapaata rantaa. Suunnittelualue kuuluu myös oikeusvaikutteiseen Kustavin länsiosan yleispiirteiseen osayleiskaavaan.

ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että kaavaluonnoksen alueelle 02 ei ole perusteita osoittaa uutta rantarakennuspaikkaa (AO kortteli 8). Emätilaselvityksen mukaan rakennusoikeus on selvästi ylitetty emätilalla (jäljellä -7 lay).

ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset, maakuntakaavan mukainen rakentamisen mitoitus ja vapaan rannan vaatimus sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Lisäksi ELY:n toiveesta kaavaan lisättiin LUO-merkintä etelänkynsisammalen esiintymispaikoille.

Lisäksi kaavamääräykseen pyydettiin lausunnossa selkeytystä RA-alueen kohdalle.

Rakennuslautakunnan jäsenille jaetaan kaava-aineisto sekä ELY-keskuksen lausunto esityslistan liitteenä.

Ehdotus: Rakennuslautakunta päättää esittää lausuntonaan kunnanhallitukselle, että kaavoituksessa tulisi huomioida maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.