

VASTINE

KUSTAVIN KUNTA

ANAVAISTEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Anavaisten ranta-asemakaavan muutos ja laajennus on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 8.11.2019 – 9.12.2019. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta nähtävillä-oloaikana. Kaavaehdotuksesta on saatu yhteensä kaksi lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (10.12.2019) Varsinais-Suomen ELY-keskus on luonnosvaiheen lausun- nossaan katsonut muun ohella, että kaavaluonnoksen alueelle 02 ei ole perusteita osoittaa uutta rantarakennus- paikkaa (AO kortteli 8). Kaavaehdotukseen rakennus- paikkaa ei ole poistettu. ELY-keskus toistaa luonnosvaiheen lausuntonsa myös eh- dotusvaiheessa, sillä kaavanlaatija ei ole laatinut vasti- netta ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausuntoon: Alue- ella on voimassa Anavaisten rantakaava. Kyseinen kaava jätettiin aikanaan osin vahvistamatta. Tästä vali- tettiin korkeimpaan hallinto-oikeuteen, ja korkein hal- linto-oikeus pysytti päätöksen jättää osa kaavasta vah- vistamatta päätöksellään 8.10.1999/taltionro 2762. ELY- keskus (silloinen Lounais-Suomen ympäristökeskus) on kyseessä olevalla päätöksellään 20.11.1998/103AL jättä- nyt Kustavin rantakaavasta vahvistamatta kolme raken- nuspaikkaa kiinteistöltä Järviiniitty 304-401-10-1, jolle myös nyt kaavoitettava alue sijoittuu. Vahvistamatta jä- tetyt rantarakennuspaikat sijoittuvat nyt lausunnolla ole- van kaavaluonnoksen alueille 03 (yksi rakennuspaikka) ja 02 (kaksi rakennuspaikkaa). Vahvistamatta jätettyjen ra- kennuspaikkojen 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 kaa- vassa 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 emäti- laselvityksen lopputuloksesta on nähtävissä, että raken- nusoikeus on selvästi ylitetty emätilalla (jäljellä -7 lay). Lausunnolla olevassa kaavassa on muodostettu yksi uusi rantarakennuspaikka (AO kortteli 8). Kaavaselvityksen sivulla 13 on käytetty uuden rantarakennuspaikan perus- teluna vuoden 1994 halkomista. Selvityksen mukaan ra- kennusoikeus ei ole halkomisen jälkeen jakaantunut ta- saisesti tilojen Järviiniitty 10:1 (304-401-10-1) ja Juhan- talo 10:2 (304-401-10-2) kesken. ELY-keskus toteaa,	Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) 1.5.2017 tulleessa muutoksessa ELY-keskuksen kuntien ohjaustehtävä maankäyttöasioissa poistettiin. ELY-keskuksen tehtävä lakimuutoksen jälkeen on edistää kunnan alueiden käy- tön suunnittelua. Samassa yhteydessä ELY-keskuksen valvontatehtävä MRL:ssä rajattiin koskemaan vaikutuk- siltaan valtakunnallisia ja merkittäviä maakunnallisia asi- oita. Lisäksi ELY-keskuksella voi olla muista laeista johtu- via valvontatehtäviä, joita valvontatehtävän raja- us ei koske. ELY-keskuksen lausunnon perusteella annetussa vastineessa otetaan kantaa vain niihin asiakohtiin, joissa ELY-keskus on toimivaltainen viranomaisena.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
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 päätöksen teossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimuksen, maakuntakaavan mukainen rakentamisen mitoitus ja vapaan rannan vaatimus sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu <i>Luonnonsuojelu</i> Kaksi pistemäistä etelänkynsisammalen esiintymispaikkaa (kelo/maapuu) on tarpeen merkitä myös kaavakarttaan pistemäisellä luo-merkinnällä. Laji on erittäin uhanalainen ja siksi huomioitava kaavassa. <i>Muuta</i> Loma-asuntojen korttelialuetta (RA) koskevaa kaavamääräystä voisi vielä selkeyttää kirjaamalla ...rakennuspaikalle saa rakentaa (yhden) lomarakennuksen... Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön kanssa.	Kaksi pistemäistä etelänkynsisammaleen esiintymispaikkaa huomioidaan kaavassa kaavamerkinnällä luo-2 ja kaavamääräyksellä "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee erittäin uhanalaisen kasvilajin esiintymä."
Kustavin rakennuslautakunnan lausunto (4.2.2020) Rakennuslautakunta päättää esittää lausuntonaan kunnanhallitukselle, että kaavoituksessa tulisi huomioida maanomistajien tasapuolinen kohtelu.	Muutettava ranta-asemakaava on tullut voimaan osittain ympäristökeskuksen päätöksellä 20.11.1998. Suunnittelualue on osa kokonaisuutta, jossa on suoritettu kumotun jakolain mukainen halkominen. Toimitus on rekisteröity ennen ensimmäisen ranta-asemakaavan laadintaa 13.7.1994. Voimassa oleva ranta-asemakaava ei toteuta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua halkomistoimituksessa muodostuneiden Järviniiityn (10:1) ja Juhantalon (10:2) emätilojen kesken. Ranta-asemakaavan muutos on laadittu siten, että aiemmassa kaavassa syntynyttä epäsuhtaa korjataan ja toteutetaan maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Turussa 13.2.2020

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.