



Kustavin kunta
Keskustie 7
23360 KUSTAVI
kustavi@kustavi.fi

Viite: lausuntopyyntöne 26.3.2020

Lausunto kaavaehdotuksesta Itätalon ranta-asemakaavan muutos 2, Kustavi

Tämä lausunto koskee 25.2.2020 päivättyä kaavaehdotusta. ELY-keskus on aikaisemmin lausunut 21.10.2019 päivätystä valmisteluaineistosta.

Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kahden loma-asunnon rakentaminen suunnittelualueelle samalle rakennuspaikalle. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 200 k-m².

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Muutettavassa kaavassa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntorakennusten korttelialueeksi (RA-1), jolle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun yksikerroksisen loma-asuntorakennuksen sauna-, peseytymis- ja pukeutumistiloinen. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 180 m². Korttelialueelle on osoitettu kaavassa venevalkaman käyttöoikeus.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kannanotot

Mitoitus

Kaava-alueen kiinteistöillä ei ole vapaata rantaa, ja rantaviivaa, varsinkin hyvää rantaa, on niukasti. Kaava-alue on lähellä lahden kapeaa pohjukkaa. Etäisyys kaava-alueelta lahden vastarantaan on kapeimmillaan alle 50 metriä ja vastapäätä on loma-asutusta.

Kuten ELY-keskus totesi kaavan valmisteluvaiheessa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiseksi rantarakennuspaikoille ei tulisi sallia kahta lomarakennusta eikä toisaalta kaksiasuntoisia lomarakennuksiakaan.

Kaavaan on laadittu emätilaselvitys, jonka mukaan emäkiinteistöllä on rakennusoikeutta 68,1 loma-asuntoyksikköä ja siitä käyttämättä on 14,1 lay. Mitoitusrantaviivan laskemisessa on kuitenkin käytetty vakiintuneesta käytännöstä poikkeavia kertoimia. Vastarannan läheisyyskertoimena on käytetty alle kapeissa, alle 100 metrin levyisissä lahdissa kerrointa 0,5, 100-150 m leveissä 0,75 ja yli 150 m leveissä lahdissa kerrointa 1. Yleisesti käytettävät kertoimet ovat alle 100-metriä leveissä lahdissa 0,25, 100-200-metrisissä 0,5 ja 200-300 m leveissä lahdissa 0,75.

Vakiintuneita kertoimia käyttäen emätilan käyttämättömän rakennusoikeuden määrä saattaa jäädä huomattavasti pienemmäksi. Mikäli rakennusoikeutta kuitenkin olisi jäljellä ja halutaan siirtää rakennusoikeutta kiinteistöltä toiselle, on kaikki emätilasta erotetut kiinteistöt otettava mukaan kaavaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi.

Rakennusten sijoittaminen

Kaavaehdotuksessa rakennusala ulottuu kahden metrin käyrän alapuolelle. Rakentaminen edellyttäisi nähtävästi pengertämistä tai erityisen korkeaa perustusta. Maisema-arvojen turvaamiseksi rakennusala on rajattava korkeammalle, kauemmaksi rannasta, jotta maaston luonnollinen muoto ja puusto voidaan säilyttää.

Rakennukset on perustettava niin, että kastuessa vaurioituvia rakenteita ei sijoiteta korkeustason +2,50 m alapuolelle (korkeusjärjestelmä N2000). Rakennuspaikka sijaitsee matalan ja pitkän lahden pohjukassa, johon on ohjeistuksen mukaan lisättävä +0,3 m vedenkallistumisesta aiheutuva lisä peruskorkeuden +2,20 m päälle. Rakentamiskorkeus tulee määritellä kaavassa.

Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojelu- ja vesiyksikköjen kanssa.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Emilia Horttanainen

TIEDOKSI

Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/5150/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/5150/2019 har godkänts elektroniskt

Rauhala Risto 23.04.2020 09:12

Horttanainen Emilia 23.04.2020 09:08

§63 LAUSUNTOPYYNTÖ ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2:STA.

Kustavin kunnanhallitus pyytää rakennuslautakunnan lausuntoa Itätalon ranta-
asemakaavan muutos 2:n ehdotuksesta.

Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 304-407-5-37 Mäntylähti ja
304-407-5-85 Katajalahti. Kaava-alue sijaitsee Kustavissa Myöholmin
länsiosassa noin 13,5 kilometriä Kustavin kirkonkylästä pohjoiseen.

Ranta-asemakaavan muutoksella mahdollistettaisiin kahden loma-asunnon
rakentaminen samalle rakennuspaikalle.

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. Suunnittelualueella ei ole voimassa
oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

ELY-keskus on ehdotusvaiheen lausunnossaan todennut, että kuten kaavan
valmisteluvaiheessakin, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi
rantarakennuspaikoille ei tulisi sallia kahta lomarakennusta eikä toisaalta
kaksiasuntoisia lomarakennuksia. Lisäksi lausunnossa on kiinnitetty
huomiota siihen, että emätilaselvityksessä on käytetty vakiintuneesta
käytännöstä poikkeavia kertoimia. Vakiintuneita kertoimia käyttäen emätilan
käyttämättömän rakennusoikeuden määrä saattaa jäädä huomattavasti
pienemmäksi. ELY-keskuksen lausunnossa on myös mainittu rakennusten
korkeusasemasta. Rakennusala ulottuu kahden metrin käyrän alapuolelle, ja
rakennukset on perustettava siten, että kastuessa vaurioituvia rakenteita ei
sijoiteta +2,5 m alapuolelle (N2000). Maisema-arvojen turvaamiseksi
rakennusala tulisi rajata korkeammalle, kauemmaksi rannasta.

Rakennuslautakunnalle jaetaan ehdotusvaiheen kaavamateriaali sekä ELY-
keskuksen lausunto esityslistan liitteenä.

Meri-Tuuli Ojalan ehdotus:

Rakennuslautakunta päättää esittää lausuntonaan kunnanhallitukselle, ettei sillä
ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Otteen pöytäkirjasta todistaa oikeaksi
Kustavin kunnanvirastossa

8.5.2020

Pöytäkirjanpitäjä /
Arkistenholtaja

Pöytäkirjan tarkastajien nimikirjaimet

KN KH