

VASTINE

KUSTAVIN KUNTA

ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Itätalon ranta-asemakaavan muutos 2 on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 27.3.2020 – 27.4.2020. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Kustavin rakennuslautakunnalla ei ollut kaavasta huomautettavaa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoon vastineen.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (20.4.2020) <i>Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kannanotot</i> 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 rakennuspaikoille ei tulisi sallia kahta lomarakennusta eikä toisaalta kaksiasuntoisia lomarakennuksia. Kaavaan on laadittu emätilaselvitys, jonka mukaan emätilakiinteistöllä on rakennusoikeutta 68,1 loma-asuntoyksikköä ja siitä käyttämättä on 14,1 lay. Mitoitusrantaviivan laskemisessa on kuitenkin käytetty vakiintuneesta käytännöstä poikkeavia kertoimia. Vastarannan läheisyysskertoimena on käytetty kapeissa, alle 100 metrin leveyisissä 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. <i>Rakennusten sijoittaminen</i> Kaavaehdotuksessa rakennusala ulottuu kahden metrin käyrän alapuolelle. Rakentaminen edellyttäisi nähtävästi pengertämistä tai erityisen korkeaa perustusta. Maisema-	Laadittu emätilaselvitys on laadittu Kustavin kunnassa vakiintuneen käytännön mukaisesti. Laadittu selvitys turvaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun. Laaditulla ranta-asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta rakentamisesta vapaan rannan määrään. Kaavassa on annettu alinta rakentamiskorkeutta koskeva kaavamääräys +2.20 m (korkeusjärjestelmä N2000), mikä mahdollistaa turvallisen rakentamisen alueella. Merkintä on yhtenäinen kunnan vastaavien ranta-alueiden kanssa.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
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 korkeustasoon +2,50 m alapuolelle (korkeusjärjestelmä N2000). Rakennuspaikka sijaistee matalan ja pitkän lahden pohjukassa, johon on ohjeistuksen mukaan lisättävä +0,3 m vedenkallistumisesta aiheutuva lisä peruskorkeuden +2,20 m päälle. Rakennuskorkeus tulee määritellä kaavassa. Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojelu- ja vesiyksikköjen kanssa.	

Turussa 8.5.2020

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.