

Lausuntopyyntö: Santsaarenaukon ranta-asemakaavan muutos 2

Rakennuslautakunta 02.02.2021 § 12

Kustavin kunnanhallitus pyytää rakennuslautakunnan lausuntoa Santsaarenaukon ranta-asemakaavan muutokseen 2.

”Suunnittelualue sijaitsee Kustavin Etelä-Vartsalan kylässä Keskiluodon saarella Santasaaren aukolla noin 6,5 km linnuntietä Kustavin keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä. Suunnittelualueelle kuljetaan venevalkamasta, joka sijaitsee suunnittelualueesta noin 700 m koilliseen.

....

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 10 lomarakennuspaikat 1 ja 2 erillispientalojen rakennuspaikoiksi (AO). Tavoitteellinen rakennuspaikkakohtainen

kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m². Kaavamuutoksessa rakennuspaikat rajataan tarkoituksenmukaisella tavalla muun muassa

siten, että nykyisen kaavan mukainen M-alue rakennuspaikkojen välillä poistetaan.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.”

Esittelijä

rakennustarkastaja Riku Latokartano

Päätösehdotus

Rakennuslautakunnalla ei ole huomautettavaa tai lisättävää Santsaarenaukon ranta-asemakaavan muutokseen nro 2.

Päätös

Esityksen mukaan.

Liitteet

Liite[9]

Santsaarenaukon ranta-asemakaavan muutos 2 OAS ja muut asiakirjat

Otteen pöytäkirjasta todistaa oikeaksi
Kustavin kunnanvirastossa

8.12.2021

Pöytäkirjanpitäjä /
Arkistohoitaja



Ptk tark.

KN KH



Kustavin kunta
Keskustie 7
23360 KUSTAVI

Viite: Lausuntopyyntöne 3.12.2021

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Santasaaren aukon ranta-asetmakaavan muutos 2, Kustavi

Kaavamuutosalue on osa Etelä-Vartsalassa Keskiluodon saarella sijaitsevaa kiinteistöä 304-403-2-51. Lausunto koskee 16.11.2020 päivättyä kaavakarttaa ja selostusta.

Kustavin länsiosan yleiskaavassa alue on loma-asuntoaluetta (RA) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Kaava-alueella on voimassa vuonna 2004 laadittu Santasaarenaukon ranta-asetmakaavan muutos.

Kaavamuutoksella muutetaan kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Metsätalousaluetta (M) liitetään AO-alueeseen. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus kasvaa 140 kerrosneliömetristä 300 kerrosneliömetriin.

ELY-keskuksen kannanotot

Ranta-asetmakaava on kaavamuotona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Kunnan erityisessä harkinnassa on, onko tarkoituksenmukaista ja mahdollista sijoittaa vakituista asutusta saarille, ottaen huomioon myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

Kaavaluonnos poikkeaa yleiskaavasta käyttötarkoituksen osalta. Lisäksi rakennuspaikkojen välissä oleva niemi on yleiskaavassa maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Kaavaluonnokseen se on muutettu osaksi rakennuspaikkoja. Yleiskaavasta poikkeaminen tulee perustella.

Kaavaluonnoksessa on hyvin pyritty säilyttämään maisema-arvoja kaavamerkinnoillä ja yleisillä kaavamääräyksillä. Merkintää s, suojeltava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä, voisikin harkita käytettäväksi myös AO-alueella rakennusalojen ulkopuolella.

Rakennuspaikalla 1 on 1930-luvulla rakennettu asuintalo. Talon ja sen pihapiirin maisemallinen, historiallinen ja rakennustaiteellinen arvo tulee selvittää ja arvojen säilyminen turvata kaavassa.

Rakennusten väritystä koskeva määräys ”Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan” on oikein hyvä. Sen sijaan määräys, jonka mukaan rakennusten on oltava tummansävyisiä, on ristiriidassa perinteisen rakentamisen kanssa eikä ota huomioon vanhaa, vaaleankeltaiseksi maalattua asuintaloa.

Rakentamiskorkeutta koskevaa määräystä tulee tarkentaa. Määräyksessä on huomioitu oikein alin rakentamiskorkeus, joka Kustavissa on +2,20 N2000 -korkeusjärjestelmässä. Lisäksi on huomioitava rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvара.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessaan vaurioita aiheuttavia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi alin suositeltava rakentamiskorkeus riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta ja rakennustavasta sekä vesistön ominaispiirteistä johtuvasta lisäkorkeudesta ja mahdollisesta aaltojen vaikutuksesta.

Kaavan pohjakartta tulee päivittää.

yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

ylitarkastaja

Emilia Horttanainen

Merkintä sähköisestä hyväksymisestä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/6088/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/6088/2020 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Horttanainen Emilia 28.01.2021 09:28

Ratkaisija Rauhala Risto 28.01.2021 11:05

Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut

11.1.2021

Dnro 13728-2020
(11 05 02)Kustavin kunnanhallitus
Keskustie 7
23360 KUSTAVIkustavi@kustavi.fi**Lausunto Santsaarenaukon ranta-asemakaavan muutos 2:n kaavaluonnoksesta**

Valmistelijat: Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/kulttuuriperintöyksikkö/tutkijat Sara Tamsaari ja Sanna Saunaluoma

Kustavin kunnanhallitus on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuuseon lausuntoa otsikon asiasta.

Suunnittelualue sijoittuu Etelä-Vartsalan kylään Keskiluodon saareen. Tarkoituksena on osoittaa voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 10 lomarakennuspaikat 1 ja 2 erillispientalojen rakennuspaikoiksi (AO). Rakennusten kokonaiskerrosala saisi kaavaluonnoksen mukaan rakennuspaikalla olla enintään 300 k-m² eli kaava-alueella yhteensä 600 k-m². Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kustavin länsiosan yleispiirteinen osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Alueella on 1930-luvulla valmistunut asuinrakennus talousrakennuksineen sekä vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen. 1930-luvun asuinrakennus on kaavaselostuksen mukaan jo hyväksytty vakituiseen asumiseen.

Alueen täydennysrakentamista ohjataan kaavan yleisissä määräyksissä mm. värityksen, julkisivumateriaalien ja mittasuhteiden osalta. Lisäksi edellytetään rakentamattoman alueen luonnonmukaisuuden ja maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämistä. Määräyksissä viitataan myös maisematyöluvan tarpeeseen.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan.

On hyvä, että yleisissä määräyksissä on esitetty rakentamista ohjaavia ja maiseman arvoja huomioivia määräyksiä. Nyt rakennusten edellytetään olevan tummansävyisiä, mutta olemassa oleva vanha rakennus on kuitenkin vaalea. Tämä ristiriita tulee korjata. 1930-luvun asuinrakennuksen pihapiirissä täydennysrakentamisen tulee noudattaa pihapiiriin sopivaa perinteistä värimaailmaa, jossa talousrakennuksiin sopiva väri on punamullan punainen. Uudemman vapaa-ajan asunnon rakennuspaikalla rakennusten voidaan määrätä olevan tummansävyisiä.

Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut

11.1.2021

Dnro 13728-2020
(11 05 02)

1930-luvun asuinrakennusta pihapiireineen ei ole inventoitu vuonna 2007 toteutetussa Kustavin täydennysinventoinnissa, jonka yhteydessä lähialueen rakennuskantaa on inventoitu. Kaavaselostuksesta löytyy kuvia rakennuksesta ja sen pihapiiristä. Kuvien perusteella tilalla vaikuttaa olevan suojeluarvoja, joita tulee selvittää tarkemmin hankkimalla siitä riittävät perustiedot. Arvojen säilyminen tulee turvata kaavassa.

Kaavan pohjakartta ei ole ajan tasalla, koska siinä ei näy rakennuspaikalle 2 jo rakentunutta vapaa-ajan asuinrakennusta. Pohjakartta tulee päivittää vastaamaan nykytilannetta.

Rakennusalojen etäisyydet rantaviivasta on tarpeen tarkistaa vastaamaan rakennusjärjestyksen linjauksia – lukuun ottamatta jo rakentuneita rakennuksia, jotka jo ovat lähellä rantaa. On myös tärkeää, että sallittujen kerrosalojen määrittelyssä huomioidaan rakennusjärjestyksen ohjaus, jotta kaavaratkaisu noudattaa kunnan alueella sovellettuja linjauksia. 1930-luvun asuinrakennuksen pihapiirissä kerrosalan määrittelyssä tulee huomioida myös se, että rakennusta ei voi laajentaa niin paljon, että sen kulttuurihistorialliset arvot heikentyvät. Vastuumuseo pitää omasta näkökulmastaan mahdollisena yleiskaa- vassa loma-asuntoalueeksi osoitetun alueen käyttöä vakituiseen asumiseen, kunhan rakentaminen on sijoittelultaan ja volyymiltaan rajoitettu siten, ettei se dominoi rantamaisemaa tai heikennä ympäristön kulttuurihistoriallisia arvoja.

Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole kaavaluonnokseen huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Turun museokeskus
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
museopalvelujohtaja

Juhani Ruohonen

Kokoelmat ja kulttuuriperintöyksikkö
intendentti

Maarit Talamo-Kemiläinen

Tiedoksi: Museovirasto, kirjaamo@museovirasto.fi
Varsinais-Suomen ELY-keskus,
kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
Varsinais-Suomen liitto, kirjaamo@varsinais-suomi.fi
Nosto Consulting Oy, Pasi Lappalainen
pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi