

VASTINE

KUSTAVIN KAUPUNKI

SANTASAARENAUKON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Santasaarenaukon ranta-asemakaavan muutos 2 on ollut luonnoksena nähtävillä 4.12.2020 – 4.1.2021. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta on saatu Kustavin rakennuslautakunnan, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen sekä Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnot. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineet.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Kustavin rakennuslautakunnan lausunto (2.2.2021)</b></p> <p>Rakennuslautakunnalla ei ole huomautettavaa tai lisättävää Santasaarenaukon ranta-asemakaavan muutokseen nro 2.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (22.1.2021):</b></p> <p>Ranta-asemakaava on kaavamuotona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Kunnan erityisessä harkinnassa on, onko tarkoituksenmukaista ja mahdollista sijoittaa vakituista asutusta saarille, ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun.</p> <p>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.</p>	<p>Korttelin 10 rakennuspaikalla 1 on rakennettuna asuinrakennus, joka on hyväksytty vakituiseen asumiseen ja jonka käyttötarkoituksen muutos vahvistetaan käsillä olevassa kaavamuutoksessa. Korttelin 10 rakennuspaikalla 2 on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus, joka täyttää rakennusteknisesti myös vakituiseen asumisen edellytykset. Kaavaratkaisussa mahdollistetaan siis kaksi jo rakennettua vakituiseen asumisen rakennuspaikkaa. Kaavassa osoitettu käyttötarkoituksen muutos käytännössä vain vahvistaa nykyisen voimassa olevan tilanteen rakennuspaikalla 1. Kaavamuutos ei ole esteenä maanomistajien tasapuoleisen kohtelun toteutumiselle.</p> <p>Poikkeama alueella voimassa olevasta osayleiskaavasta on käytännössä vähäinen ja kaavamuutosalue sekä olemassa olevat rakennukset muodostavat ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kustavin kunnanvaltuuston 28.9.2004 hyväksymässä kaava-alueella voimassa olevassa ranta-asemakaavassa korttelin 10 rakennuspaikkojen 1 ja 2 välinen alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Alueella voimassa oleva osayleiskaava, jossa rakennuspaikkojen välinen alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), on tullut voimaan 5.4.2016 eli voimassa olevan ranta-asemakaavan jälkeen. Lisäksi ranta-alueilla sijaitsevat maa- ja metsätalousalueet on yleiskaavassa yleisesti osoitettu MY-merkinnällä riippumatta siitä, onko alueella erityisiä ympäristöarvoja vai ei.</p> <p>Kaavamuutoksessa rakennuspaikat on yhdistetty poistamalla rakennuspaikkojen välistä voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen M-alue, koska M-alueen ei koettu olevan vapaasti käytettävissä rakennuspaikkojen</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Kaavaluonnoksessa on hyvin pyritty säilyttämään maisema-arvoja kaavamerkinnoilla ja yleisillä kaavamääräyksillä. Merkintää s, suojeltava alueen osa, jolla ole-massa oleva puusto on säilytettävä, voisikin harkita käytettäväksi myös AO-alueella rakennusalojen ulkopuolella.</p> <p>Rakennuspaikalla 1 on 1930-luvulla rakennettu asuintalo. Talon ja sen pihapiirin maisemallinen, historiallinen ja rakennustaiteellinen arvo tulee selvittää ja arvojen säilyminen turvata kaavassa.</p> <p>Rakennusten väritystä koskeva määräys "Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väri-tykseltään, 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.</p> <p>Rakentamiskorkeutta koskevaa määräystä tulee tarkentaa. Määräyksissä on huomioitu oikein alin rakentamiskorkeus, joka Kustavissa on +2,20 N2000 -korkeusjärjestelmässä. Lisäksi on huomioitava rakennuspaikkokoh-tainen aaltoiluvara. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastu-essaan vaurioita aiheuttavia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi alin suositeltava rakentamiskorkeus riippuu raken-nuksen käyttötarkoituksesta ja rakennustavasta sekä ve-sistön ominaispiirteistä johtuvasta lisäkorkeudesta ja mahdollisesta aaltojen vaikutuksesta.</p> <p>Kaavan pohjakartta tulee päivittää.</p>	<p>välissä eikä se näin ollen täyttänyt jokaisen saavutetta-vissa olevaa vapaan rannan määritystä. Rakennuspaik-kojen välistä poistetun M-alueen sijasta korvaavaa maa-ja metsätalousaluetta on osoitettu muualle kaava-alu-eelle siten, että vapaan rannan osuus ei merkittävästi pieneni. Käsillä olevassa kaavassa rakennuspaikkojen rakennusalat on sijoitettu lisäksi niin, että rakennuspaik-kojen välinen alue (voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen M-alue ja yleiskaavan mukainen MY-alue) on jätetty rakentamisesta vapaaksi.</p> <p>AO-rakennuspaikoilla maisema-arvojen säilymistä on ohjattu riittävin kaavamääräyksin. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennuspaikan rakenta-maton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennus-paikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Ranta-asemakaava-alueella on lisäksi voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.</p> <p>Korttelin 10 rakennuspaikalla 1 alueiden käyttötarkoitus-merkintää muutetaan AO → AO/s, jossa s-merkinnän kaavamääräykseksi osoitetaan "Paikallisesti merkittävä pihapiiri, joka tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja ra-kennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpi-teet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy."</p> <p>Kaavan yleisissä määräyksissä lause "Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja tummansävyisiä" muutetaan muotoon "Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja uu-disrakentamisessa tulee suosia tummia värisävyjä."</p> <p>Kaavan suunnittelussa ja rakennusalojen sijoittelussa on huomioitu turvallinen rakentamiskorkeus.</p> <p>Kaavan pohjakarttana on käytetty vastikään hyväksytyn ranta-asemakaavan pohjakarttaa, jonka jälkeen alueelle on rakennettu ainoastaan vapaa-ajan asuinrakennus ra-kennuspaikalle 2. Kaavan pohjakartta täyttää maan-käyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjaka-r-talle asetetut vaatimukset.</p>
<p><b>Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lau-sunto (11.1.2021):</b></p> <p>On hyvä, että yleisissä määräyksissä on esitetty rakenta-mista ohjaavia ja maiseman arvoja huomioivia määräyk-siä. Nyt rakennusten edellytetään olevan tummansävyi-siä, mutta olemassa oleva vanha rakennus on kuitenkin</p>	<p>Ristiriitojen välttämiseksi korttelin 10 rakennuspaikalla 1 alueiden käyttötarkoituserkintää muutetaan AO → AO/s, jossa s-merkinnän kaavamääräykseksi osoitetaan "Paikallisesti merkittävä pihapiiri, joka tulee säilyttää.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Kaava pohjakartta ei ole ajan tasalla, koska siinä ei näy rakennuspaikalle 2 jo rakentunutta vapaa-ajan asuinrakennusta. Pohjakartta tulee päivittää vastaamaan nykytilannetta.</p> <p>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.</p> <p>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 mahdollisen yleiskaavassa loma-asuntoalueeksi osoitetun alueen käyttöä vakituiseen asumiseen, kunhan rakentaminen on sijoittelultaan ja volyymiltaan rajoitettu siten, ettei se dominoi rantamaisemaa tai heikennä ympäristön kulttuurihistoriallisia arvoja.</p> <p>Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole kaavaluonnokseen huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</p>	<p>Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy.” Kaavan yleisissä määräyksissä lause ”Rakennusten on oltava puuverhoiluja ja tummansävyisiä” muutetaan muotoon ”Rakennusten on oltava puuverhoiluja ja uudisrakentamisessa tulee suosia tummia värisävyjä”. Kaavan yleisiin määräyksiin jää edelleen määräys, jonka mukaan rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väri-tykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan, mikä sellaisenaan ohjaa riittävästi alueen rakentamista.</p> <p>Kaavan pohjakarttana on käytetty vastikään hyväksytyyn ranta-asemakaavan pohjakarttaa, jonka jälkeen alueelle on rakennettu ainoastaan vapaa-ajan asuinrakennus rakennuspaikalle 2. Kaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.</p> <p>Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista asemakaava-alueen ulkopuolella. Kaava-alueella on voimassa 28.9.2004 hyväksytty ranta-asemakaava. Käsillä olevassa kaavamuutoksessa osoitetut rakennuspaikkojen rakennusalat noudattavat alueella vastikään hyväksytyyn ranta-asemakaavan rakennusalarajoja. AO-korttelin rakennuspaikoille osoitettu kokonaiskerrosala on Kustavin rakennusjärjestyksen mukainen.</p> <p>AO-korttelin rakennuspaikoille osoitettu kokonaiskerrosala on Kustavin rakennusjärjestyksen mukainen. Rakennuspaikalla 1 sijaitsevan asuinrakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen turvataan osoittamalla rakennuspaikan käyttötarkoituksimerkinnäksi AO/s, jossa s-merkinnän kaavamääräykseksi osoitetaan ”Paikallisesti merkittävä pihapiiri, joka tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy.”</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Turussa 15.3.2021

**Nosto Consulting Oy**


Pasi Lappalainen  
dipl.ins.