

VASTINE

KUSTAVIN KAUPUNKI

SANTASAARENAUKON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Santasaarenaukon ranta-asemakaavan muutos 2 on ollut ehdotuksena nähtävillä 15.4. – 17.5.2021. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta on saatu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen sekä Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnot. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineet.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (11.5.2021):</p> <p>ELY-keskus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslaki ei nyky muodossaan mahdollista pelkästään vakituisen asutuksen kaavoittamista ranta-asemakaavalla. Ranta-asemakaava 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.</p> <p>Muilta osin ELY-keskus viittaa kaavan valmisteluaineistosta antamaansa lausuntoon.</p>	<p>Korttelin 10 rakennuspaikoilla 1 ja 2 sijaitsevat rakennukset täyttävät rakennusteknisesti vakituisen asumisen edellytykset. Rakennuspaikalla 1 sijaitseva asuinrakennus on jo ennen kaavamuutosta hyväksytty vakituisen asumiseen, eikä käsillä oleva kaavamuutos tee siihen poikkeusta. Kaavamuutoksessa vahvistetaan näin ollen kunnan jo hyväksymä asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos rakennuspaikalla 1 sekä mahdollistetaan ympärivuotinen asuminen myös rakennuspaikalla 2. Kaavamuutos ei ole esteenä maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiselle.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kts. kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoon.</p>
<p>Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto (17.5.2021):</p> <p>Kaavaehdotuksessa on huomioitu vastuumuseon luonnosvaiheen lausunto muuttamalla rakennusten väriä koskevaa kaavamääräystä. Pihapiiri, jossa on 1930-luvun asuinrakennus, on ehdotuksessa osoitettu AO/s-merkinnällä: "Paikallisesti merkittävä pihapiiri, joka tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostyötoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy." Rakennuksesta ei ole kaavaselostuksessa tarkempia tietoja.</p> <p>1930-luvun asuinrakennusta koskevaa kaavamääräystä on syytä täydentää siten, että korjaus- ja muutostöissä asuinrakennuksen ominaispiirteet säilyvät ja museoviranomaista kuullaan toimenpiteiden yhteydessä. Pihapiirin /s-merkinnän lisäksi rakennus on syytä osoittaa sr-merkinnällä.</p>	<p>Kaavaselostusta täydennetään kohdassa 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista, rakennettu ympäristö.</p> <p>Kaava-alueella on voimassa Kustavin kunnanvaltuuston 28.9.2004 § 30 hyväksymä Santasaarenaukon ranta-asemakaavan muutos, jolla muutettiin aikanaan 20.4.1999 vahvistettua Santasaarenaukon ranta-asemakaavaa. Suunnittelualueella voimassa olevan ranta-asemakaavan muutoksen kaavaselostuksessa todetaan, että aikaisemmassa 1999 vahvistetussa ranta-asemakaavassa lähtökohtana Keskiluodon kiinteistön osalta oli, että kiinteistöllä sijainnut huonokuntoinen vanha päärakennus sekä ulkorakennukset puretaan ja niiden tilalle rakennetaan uusi loma-asunto. Kiinteistön nykyinen</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
	<p>omistaja päätti kuitenkin korjata päärakennuksen perusteellisesti. Uusi asuinrakennus on täysin remontoitu, uusittu ja kunnostettu eikä millään muotoa enää 1930-luvun asussa. Lisäksi "pihapiiriin sopivat" ulkorakennukset on tuotu alueelle muualta.</p> <p>Kaava-alueella sijaitsevaa asuinrakennusta ei ole millään tavalla huomioitu 2013 hyväksytyssä maakuntakaavassa tai 2016 lainvoimaiseksi tulleessa oikeusvaikutteisessa Kustavin länsiosan osayleiskaavassa eikä 2004 hyväksytyssä ranta-asemakaavan muutoksessa edellytetty myöskään rakennuksen suojelua. Näiltä osin käsillä olevassa kaavamuutoksessa osoitettu merkintä /s sekä kaavamääräys "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." on täysin riittävä ja turvaa alueella sijaitsevan rakennuksen jäljellä olevat kulttuurihistorialliset arvot.</p>

Turussa 19.5.2021

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.