



Kustavin kunta
kustavi@kustavi.fi

Viite: Lausuntopyyntö 9.2.2021

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Kluuskerin ranta-asemakaavan muutos, Kustavi

Lausunto koskee 13.1.2021 päivättyä kaavakarttaa ja selostusta. Kluuskerin saari sijaitsee Ströömin maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, joka on päivitysinventoinnissa ehdotettu luokiteltavan valtakunnallisesti arvokkaaksi. Kaavamuuotos koskee kiinteistöä 304-415-1-87 KLUUSKÄRI III. Kaava-alueen naapurikiinteistöllä sijaitsee 1800-luvun kalastajatorppa, joka on säilynyt lähes alkuperäisessä asussa. Torppa on maakunnallisesti arvokas historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti.

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavan mitoitussyöhykkeellä 2, jolla voidaan rakentaa 5-7 lay/km, ja jolla vapaan rannan osuuden tulee olla vähintään 40 % kokonaisrantaviivasta. Suunnittelualue kuuluu myös Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämissyöhykkeeseen, jota koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys: ”Toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia. Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovittava kehittämissuunnitelma.”

Alueella on voimassa Kluuskerin ranta-asemakaava vuodelta 1994. Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-2) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M). Loma-asuntojen rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisen loma-asunto- ja saunarakennuksen, 25 m²:n suuruisen vierasmajan ja talousrakennuksia. Kaavaan on osoitettu ohjeellinen rakennuksen paikka sekä saunan ja venevajan rakennusalat. Saunan enimmäiskerrosala on 25 m² ja venevajan 30 m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 120 m².

Kaavamuutoksen luonnoksessa on osoitettu yksi loma-asuntojen rakennuspaikka (RA), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Lomarakennuspaikan rakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 120 m². Lisäksi kaavamuutoksessa saaren länsirannalle M-alueelle on osoitettu uusi rakennusala enintään 30 m²:n saunalle.

ELY-keskuksen kannanotot

Ranta-asemakaavaa koskevat sisältövaatimukset MRL 73 §:ssä edellyttävät mm. maisema-arvojen huomioon ottamista.

Kluuskerin saari sijaitsee Ströömin meriväylän pohjoispäässä, väylän itäreunassa. Kluuskerin saari on näkyvä osa maisematilan reunaa, kun saavutaan Ströömin väylän suulle pohjoisesta tai lännestä Katanpään suunnasta. Maisemavaikutusten takia Kluuskerin länsiranta on syytä säilyttää rakentamisesta vapaana.

Länsiranta on kalliainen ja vesien imeyttämistä ajatellen huono rakennuspaikka.

Itärannalla sijaitsevasta loma-asunnon rakennuspaikasta erilleen saaren länsirannalle sijoitettu sauna muodostaisi oman rakennuspaikan, jolloin kaavamuutosalueelle ei jäisi lainkaan vapaata rantaa. Saunan uusi rakennuspaikka ei ole muutettavan kaavan mitoituksen mukainen.

ELY-keskus ei pidä mahdollisena saunan sijoittamista saaren läntiselle rannalle. Länsiranta on syytä säilyttää rakentamisesta vapaana voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti.

Yleismääräys ”Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan” on hyvä. Lisäksi rakennukset olisi hyvä sijoittaa niin, että ne muodostavat muodostaen oman, torpasta erillisen pihapiirin. Rakennusoikeuden neliömäärää ei tulisi nostaa nykyisestä 120 m²:stä, jotta uusi rakentaminen ei muodostu liian hallitsevaksi maisemaan ja viereiseen rakennuskokonaisuuteen nähden.

Kyseessä olevan vain yhtä kiinteistöä koskevan kaavamuutoksen käsittelyssä ja vaikutuksissa on huomioitava tasapuolisuus, jonka takia saaren muiden rakennuspaikkojen omistajilla tulisi olla mahdollisuus vastaaviin muutoksiin.

yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

ylitarkastaja

Emilia Horttanainen

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/939/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/939/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Horttanainen Emilia 22.03.2021 08:55

Ratkaisija Rauhala Risto 22.03.2021 08:56

Lausuntopyyntö Kluuskerin ranta-asemakaavamuutoksesta

Rakennuslautakunta 02.03.2021 § 29

Kustavin kunnanhallitus on 9.2.2021 pyytänyt rakennuslautakunnan lausuntoa Kluuskerin ranta-asemakaavamuutoksesta.

Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 304-415-1-87 Kluuskäri III. Voimassa olevan ranta-asemakaavan kortteli 1 (osa) sekä maa- ja metsätalousaluetta. Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 1 (osa) sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnittelualue sijaitsee Kustavin Lypyrtin kylässä Kluuskerin saarella noin 12 km linnuntietä Kustavin keskustasta luoteeseen. Suunnittelualueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

Kaavatyön tavoitteena on vahvistaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen RA-rakennuspaikka suunnittelualueen itäosassa sekä osoittaa erillinen saunarakennuksen rakennusala suunnittelualueen länsiosaan maa- ja metsätalousalueelle. Suunnittelualueen tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m².

| | |
|---------------|---|
| Esittelijä | rakennustarkastaja Riku Latokartano |
| Päätösehdotus | Rakennuslautakunnalla ei ole huomautettavaa tai lisättävää Kluuskerin ranta-asemakaavamuutokseen. |
| Päätös | Esityksen mukaan. |
| Liitteet | Liite[4] Kaavaluonnosmateriaali Kluuskerin muutos |

Otteen pöytäkirjasta todistaa oikeaksi
Kustavin kunnanvirastossa

5.3.2021

Pöytäkirjanpitäjä /
Arkistonhoitaja



PÖYTÄKIRJANOTE

Maankäyttöjaosto

Sivu 1

§ 8

15.03.2021

§ 8 LAUSUNTOPYYNNÖT, JOTKA EIVÄT ANNA AIHETTA VARSINAIS-SUOMEN LIITON LAUSUNNON ANTAMISEEN

Asia Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa tai ne ovat merkitykseltään vähäisiä. Maakuntakaavan ja sen tavoitteiden toteutuminen MRL 32 §:n mukaisesti on tästä huolimatta varmistettava.

1. ELY-keskus: Tiesuunnitelma maantien 189 parantamiseksi rakentamalla kiertoliittymä "Aurinkotuuli"-kadun kohdalle Naantalissa (M7/2021)
2. Kemiönsaaren kunta: Kemiönsaaren Santasaari-Grängnäs ranta-asetmakaavan muutos 2:n (M18/2021)
3. Kemiönsaaren kunta: Kemiönsaaren Santasaaren ranta-asetmakaavanmuutos ja laajennus 3:n luonnos (M19/2021)
4. Kustavin kunta: Kustavin Kluuskerin ranta-asetmakaavan muutosluonnos (M27/2021)
5. Laitilan kaupunki: Laitilan vt8 pohjoisen risteuksen asemakaavanmuutos (M16/2021)
6. Laitilan kaupunki: Laitilan Koveronnummen teollisuusalueen asemakaavan muutos (38/2021)
7. Liikenne- ja viestintäministeriö: Taajuusasetuksen muuttaminen (M22/2021)
8. Liikenne- ja viestintäministeriö: Luonnos hallituksen esitykseksi liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain ja ratalain muuttamisesta (M45/2021)
9. Loimaan kaupunki: Mäenpään asuinalueen laajennuksen asemakaava (M9/2021)
10. Naantalin kaupunki: Naantalin Vennanpaltan ranta-asetmakaava (M10/2021)
11. Paimion kaupunki: Paimion Urheilupuiston asemakaavanmuutos (M39/2021)
12. Paraisten kaupunki: Paraisten Lehtiniemen kaupunginosan korttelin 1 vaiheasetmakaava (M13/2021)
13. Paraisten kaupunki: Paraisten "Norra Famnen" asemakaavamuutos (M29/2021)
14. Pöytyän kunta: Pöytyän Pajamäen alueen asemakaavanmuutos ja laajennus (M190/2020)
15. Pöytyän kunta: Pöytyän Kyrön taajaman korttelien 9 ja 13 asemakaavanmuutos (M12/2021)
16. Salon kaupunki: Hirsjärvi-Sammalon ranta-asetmakaavanmuutos (M23/2021)
17. Turun kaupunki: Turun Merilinjan asemakaavanmuutos (37/2021)

Valmistelija HS/AK/LN/VM/NM-A/TJ/hm

Ehdotus Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa em. tahoille, että liitto ei anna asioista lausuntoa.

Lähetetään: lausuntoa pyytäneiden kirjaamot
Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja suunnittelujohtaja Heikki Saarento, p. 040 7203 056, etunimi.sukunimi@varsinais-suomi.fi

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa:

Turussa 17.3.2021

Pöytäkirjanpitäjä

Heli Mäkyne

MIELIPIDE A

Kustavin kunnanhallitus

Keskustie 7

23360 KUSTAVI

kustavi@kustavi.fi

Asia: Mielipide koskien Kluuskerin ranta-asemakaavan muutosta

Oheisena mielipide asiakohdassa mainittuun ranta-asemakaavaan (2 sivua).

MIELIPIDE /Kluuskerin ranta-asemakaavan muutos, luonnos päivätty 13.1.2021

Vaatus

Vastustamme Kluuskerin ranta-asemakaavan muutosluonnosta (13.1.2021). Vaadimme, että kaavaluonnosta ei tule ottaa kunnassa käsiteltäväksi, eikä sitä saa lainvastaisena hyväksyä. Hankkeesta puuttuvat muiden rantakaavan maanomistajien suostumukset. Kaavaluonnos ei täytä miltään osin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia edellytyksiä, eikä se täytä vaatimusta maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta.

Perustelut

Lainvoimaisen, 16.9.1994 lääninhallituksen vahvistaman Kustavin Kluuskerin saaren rantakaavan mukaan kaavan kahdella loma-asuntojen korttelialueella (RA-1 ja RA-2) on yhteensä kahdeksan rakennuspaikkaa. Rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 120, joka sisältää kaikki rakennuspaikalle rakennettavat rakennukset, muun ohessa lomarakennuksen ja saunarakennuksen. Korttelialuetta RA-2 koskevan kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikan rakennusten on noudatettava perinteistä saaristolaistyyliä ja oltava puurakenteisia. Loma-asuntojen korttelialueiden ulkopuolinen alue on M-alue, maa- ja metsätalousaluetta, jolle ei ole rakennusoikeutta. Yleisen kaavamääräyksen mukaan muun ohessa lomarakennusten on oltava rakenteeltaan ja julkisivultaan maastoon ja maisemaan hyvin sopeutuvia ja saunavedet on imeytettävä maahan vähintään 15 m:n etäisyydellä rannasta. Vahvistetun rantakaavan tavanomaista suuremman rakennuspaikkamäärän on mahdollistanut ensinnäkin se, että salmen vastakkaiselle rannalle ei ole rakennettu/kaavoitettu loma-asuntoja. Lisäksi vahvistetussa kaavassa on kaikki rakennuspaikat osoitettu saaren suojanpuoleiselle rannalle perinteiseen saaristolaistyyliin, ja avomeren puolelle on jätetty rakentamaton avoin ranta.

Kaavaluonnoksessa on hakijan kiinteistön 304-415-1-87 rakennuspaikasta muodostettu kokonaan uusi lomarakennusten korttelialue RA-3 erottamalla se aiemmasta tilojen 304-415-1-90 (omistajat) ja 304-415-1-87 vierekkäisistä rakennuspaikoista käsittävästä yhteisestä korttelialueesta RA-2. Lisäksi saunarakennus on sijoitettu M-alueelle, jolle voimassa olevassa kaavassa ei ole rakennusoikeutta. Toteamme, että koska rantakaava-alueesta ainoastaan kantatilalle 304-415-1-90 (omistajat) kuuluu oikeus rakentaa rantasauna M-alueelle, on hakijan kaavaluonnos jo tällä perusteella lähtökohtaisesti lainvastainen.

Saunarakennuksen rakentaminen kaavaluonoksen mukaisesti johtaisi tosiasiallisesti rantaa varaavan vaikutuksensa vuoksi uuden rantarakennuspaikan muodostumiseen maa- ja metsätalousalueeksi merkitylle rantavyöhykkeelle. Uusi sauna poistaisi kyseessä olevalta kohdalta vapaan rantaviivan. Siispä velvollisuus osoittaa ranta-asemakaavassa vapaata, rakentamatonta rantaa jäisi pelkästään muiden maanomistajien vastuulle ja hakija saisi kaikki omistamansa ranta-alueet rakentamisen piiriin. Lisäksi kaavassa syntyisi hakijalle merkittävästi lisää rakentamisoikeutta. Edellä oleva asettaisi maanomistajat eriarvoiseen asemaan, mikä on lainvastaista.

Sen lisäksi uusi rantarakennuspaikka heikentäisi merkittävästi muiden maanomistajien mahdollisuuksia käyttää M-alueita virkistykseen ja ulkoiluun ehdotetun rakennuspaikan ympäristössä. Lisäksi muiden maanomistajien rakennuspaikkojen myyntiarvo laskisi, kun tosiasiallisesti retkeily- ja virkistyskäytöstä poistuisi rantakaavan vapaan alueen maisemallisesti kauneinta aluetta. Kun saunan rakennusala muodostuu tosiasiasasiassa pihapiiri, jokamiehen oikeudella käytettävästä alueesta poistuu saunan rakennusala huomattavasti laajempi alue.

Saunarakennus sijoitettaisiin korkealle kalliolle, avoimeen paikkaan, jota ympäröi lähes puuttomat avokalliot. Ottaen huomioon saaren ulkomerellinen sijainti maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Ströömien kulttuurimaisema), rakennus näkyisi kauas Ströömille ja avomerensuuntaan. Saunan sijoittuessa korkealle kallioiden rannalle ja luonoltaan herkälle alueelle, kaavaluonnoksesta olisi tullut esittää yksityiskohtainen arviointi sen vaikutuksista alueen maisemaan ja luontoon. Hankkeesta on jo ilman selvityksiäkin todettavissa, että sauna ja sen pihapiiri näkyisivät kauas Ströömien, Katanpään ja avomerensuuntaan, ja että saunasta, sen koko huomioon ottaen aiheutuisi merkittävää haittaa alueen arvokkaalle maisemalle. Lähialueella ei olisi muita vastaavasti maisemallisesti ulkomerensuuntaan sijoitettuja rakennuksia. Saunarakennus sijoitettaisiin vastoin maakuntakaavan maisemansuojelutavoitteita.

Lisäksi on todettava, että ympäristönsuojelulain vaatimusten mukainen saunavesien/harmaiden vesien asianmukainen imeyttäminen maahan on rakennuspaikalla mahdotonta. Rakennuspaikka ei ole teknisesti eikä ympäristön tai maiseman kannalta sopiva saunalle/saunamökille.

Ehdotetun saunarakennuksen rakennusala on varsin suuri, 30 m², joten tosiasiallisesti kyse on uudesta lomarakennuksesta, eikä kaukana yli 200 metrin päähän RA-3 korttelinosalle kaavassa osoitetun lomarakennuksen toimintaa tukevasta saunasta eli talousrakennuksesta. Kun kyseisen tilan lomarakennuspaikalla on voimassa olevassa kaavassa jo oikeus saunan rakentamiseen, ei ole tarvetta osoittaa muuta rakennuspaikkaa saunalle talousrakennuksena eikä uudelle lomarakennukselle, jossa on sauna. Kaavaluonnos on edellä mainituin perustein lainvastainen ja tarpeeton.

Kaavaluonnoksen mukaan kaava-alueen rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Luonnoksen mukaan rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja tummasävyisiä. Luonnoksen RA-3-korttelin kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikan rakennuksilta ei siis enää edellytettäisi perinteistä saaristolaistyyliä (väriyksy ja rakentamistyyli) siten, kuin lainvoimaisessa kaavassa edellytetään. Viereisellä rakennuspaikalla korttelialueella RA-2 kiinteistöllä 304-415-1-90 sijaitsee historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas kalastustorppa rakennuksineen ja kulttuuriympäristöineen. Kyse on vahvistetussa maakuntakaavassa kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta tärkeästä alueesta. Muutoskaava-alue rajautuu siten vähintään seudullisesti merkittävään rakennussuojelukohteeseen (sr 4048), jonka arvojen suojeleminen on sekä maakuntakaavan ja sen määräysten, että alueelle laaditun vahvistetun rantakaavan yksi keskeisiä suunnitteluperiaatteita ja rakentamisen ohjaamisen tavoitteita ja syitä. Ranta-asemakaava on lain mukaan laadittava niin, ettei se vaikeuta maakuntakaavan toteuttamista. Nyt kyseessä oleva ranta-asemakaavaluonnos on maakuntakaavan kaavamerkintöjen ja kaavamääräysten vastainen ja muutoinkin vaikeuttaa maakuntakaavan toteuttamista. Koska kaavaluonnos on oikeusvaikutteisen maakuntakaavan vastainen, ei sitä voi hyväksyä.

Vaadimme, että kaavaluonnoksesta hankitaan Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen liiton ja Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnot, mikäli kaava-asiassa aiotaan edetä.

Vastustamme kaavaluonnosta kaikin edellä todetuin perustein.

UUSIKAUPUNKI 23.2.2021