

VASTINE

KUSTAVIN KAUPUNKI
KLUUSKERIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kluuskerin ranta-asemakaavan muutos on ollut luonnoksena nähtävillä 11.2.2021 – 11.3.2021. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi (1) mielipide osallisilta sekä yhteensä kaksi (2) lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin ja mielipiteeseen vastineet.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Kustavin rakennuslautakunnan lausunto (2.3.2021)</p> <p>Rakennuslautakunnalla ei ole huomautettavaa tai lisättävää Kluuskerin ranta-asemakaavan muutokseen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (22.3.2021):</p> <p>Ranta-asemakaavaa koskevat sisältövaatimukset MRL 73 §:ssä edellyttävät mm. maisema-arvojen huomioonottamista. Kluuskerin saari on näkyvä osa maisematilan reunaa, kun saavutaan Ströömin väylän suulle pohjoisesta tai lännestä Katanpään suunnasta. Maisemavai- kutusten takia Kluuskerin länsiranta on syytä säilyttää rakentamisesta vapaana.</p> <p>ELY-keskus ei pidä mahdollisena saunan sijoittamista saaren läntiselle rannalle. Länsiranta on syytä säilyttää rakentamisesta vapaana voimassa olevan ranta-ase- makaavan mukaisesti.</p>	<p>Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, "Ströömin kulttuurimaisema" ja suunnittelualue on maisema-alueiden inventoinnissa ehdotettu osaksi valtakunnallisesti arvokasta maisema- aluetta, "Lounais- ja saaristomeren seutu, Ströömin väylä". Inventoinnissa maisemaehdotusta perustellaan mm seuraavasti: "Ströömin maisemallinen arvo perustuu murros- linjan luomaan hienoon ja selkeästi rajautuvaan maisema- tilaan sekä vanhaan ja monipuoliseen asutus- ja kulttuuri- historiaan. Kantatilat, torpat ja niihin kytkeytyvä kulttuuri- historia ovat saumattomasti yhteydessä Ströömin luomiin mahdollisuuksiin kalastuksen ja merenkäynnin parissa."</p> <p>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että arvokkaat maisema-alueet otetaan huomioon alueiden käytössä. Voimassa olevan maakuntakaavan suunnittelu- määräyksissä määrätään, että maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toi- menpiteille, joiden tulee alueella olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Rakentamisen ranni- kolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tu- keutuvaa.</p> <p>ELY:n raportteja 75/2014 Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet – ehdotus Satakunnan ja Varsi- nais-Suomen arvokkaiksi maisema-alueiksi 2014 tode- taan, että valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet edustavat parhaiten maisemamaakunnalleen tyypillistä kulttuurimaisemaa ja ilmentävät korkeita luonnon, kult- tuurin ja maiseman arvoja. Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet edustavat esimerkillisesti maakunnalle tai maakunnan osalle tyypillistä tai erityistä kulttuurimaise- maa. Kulttuurimaiseman käsitteen osalta todetaan, että kulttuurimaisema on ihmisen ja luonnon vuorovaikutuk- sesta syntynyt maisema, jossa näkyy ihmisen toiminnan vaikutus.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Länsiranta on kalliainen ja vesien imeyttämistä ajatellen huono rakennuspaikka.</p> <p>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.</p> <p>Yleismääräys "Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan" on hyvä.</p> <p>Lisäksi rakennukset olisi hyvä sijoittaa niin, että ne muodostavat 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.</p> <p>Kyseessä olevan vain yhtä kiinteistöä koskevan kaavamuutoksen käsittelyssä ja vaikutuksissa on huomioi-</p>	<p>Kulttuurimaisemaan kuuluu siis yhtä lailla luonnon- kuin ihmisen muokkaama maisema. Edellä mainitut alueidenkäyttötavoitteet tai maisema-alueita koskevat maakunta-kaavan suunnittelumääräykset eivät yksiselitteisesti kiellä uudisrakentamista maisema-alueilla, kunhan rakentaminen on toteutettavissa alueen kulttuurimaisema- sekä kulttuuriympäristöarvot huomioon ottaen. Uudisrakentamisessa rakentaminen on mahdollistaa sovittoa ympäristöönsä esimerkiksi rakentamista, rakennustyyliä ja -materiaaleja koskevilla määräyksillä. Rakentaminen näkyy aina maisemassa, riippuen pitkälti siitä, mistä aluetta katsotaan. Rakennuksen sijoituessa korkealle voidaan antaa määräyksiä koskien esimerkiksi rakentamisen korkeutta sekä riittävän suojapuuston säilyttämistä. Käsillä olevassa kaavassa on kyse noin 30 k-m² saunarakennuksen rakentamisesta alueelle, jossa on riittävästi rantakalliolla sijaitsevaa suojapuustoa, ja jonka rakennusmateriaaleista ja sopeuttamisesta perinteiseen saaristomaisemaan on annettu kaavassa erikseen määräyksiä. Saunarakennuksen sijoittuminen ei riko alueen ehyttä ja avointa maisemaa tai aiheuta maisemaan sellaisia muutoksia, että maakunnallisesti tai mahdollisesti tulevaisuudessa valtakunnallisesti arvokas maisema-aluearvotus kärsisi käsillä olevan kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen seurauksena.</p> <p>Yleisissä kaavamääräyksissä määrätään, että suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.</p> <p>Saunarakennuksen rakennusoikeudeksi on osoitettu 30 k-m². Suurpiirteisesti yksikerroksisessa saunarakennuksessa esimerkiksi 5 m x 6 m kokoinen rakennus täyttää tämän rakennusoikeuden. Suunnittelualueen länsirannalla on rantaviivaa 55 metriä, joten saunarakennus veisi länsirannan rantaviivasta noin kymmenesosan. Saunarakennuksen rakennusalan ei voida katsoa muodostavan omaa itsenäistä lomarakennuspaikkaa suunnittelualueen länsirannalle tai merkittävästi vähentävän vapaan rannan määrää.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Suunnittelualueen rakennuspaikan rakennusalan raja on osoitettu alueella voimassa olevan kaavan rakennusalan mukaisesti. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen 120 k-m² rakennusoikeus on kokonaisuudessaan voimassa olevassa kaavassa osoitettu itärannalla sijaitsevalle rakennuspaikalle. Käsillä olevassa ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettu saunarakennuksen rakennusoikeus suunnittelualueen länsirannalle ei tosiasiallisesti vaikuta itse korttelialueen rakennuspaikan rakentamisen määrään, joka pysyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena 120 k-m².</p> <p>Jokainen maanomistaja voi tasapuolisuuden nimissä laadittua ranta-asemakaavan tai ranta-asemakaavan muutoksen omistamalleen kiinteistölle rakennusoikeuden</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>tava tasapuolisuus, jonka takia saaren muiden rakennuspaikkojen omistajilla tulisi olla mahdollisuus vastaviin muutoksiin.</p>	<p>osoittamiseksi, jonka hyväksymisestä kunnanvaltuusto esittää ratkaisunsa.</p>
<p>Mielipide A</p> <p>Vastustamme Kluuskerin ranta-asemakaavan muutoluonnosta. Vaadimme, että kaavaluonnosta ei tule ottaa kunnassa käsiteltäväksi, eikä sitä saa lainvastaisena hyväksyä.</p> <p>Hankkeesta puuttuvat muiden rantakaavan maanomistajien suostumukset. Kaavaluonnos ei täytä miltään osin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia edellytyksiä, eikä se täytä vaatimusta maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta.</p> <p>Kaavaluonnoksessa on hakijan kiinteistön rakennuspaikasta muodostettu kokonaan uusi lomarakennusten korttelialue RA-3 erottamalla se korttelin vierekkäisistä rakennuspaikoista ja yhtenäisestä korttelialueesta RA-2. Saunarakennus on sijoitettu M-alueelle, jolle voimassa olevassa kaavassa ei ole rakennusoikeutta. Koska rantakaava-alueesta vain kantatilalla 304-415-1-90 on oikeus rakentaa rantasauna M-alueelle, on kaavaluonnos lähtökohtaisesti lainvastainen.</p> <p>Saunarakennuksen rakentaminen kaavaluonnoksen mukaisesti johtaisi tosiasiallisesti rantaa varaavan vaikutuksensa vuoksi uuden rakennuspaikan muodostumiseen M-alueelle ja poistaisi kyseiseltä kohdalta vapaan rantaviivan. Velvollisuus osoittaa kaavassa vapaata rantaviivaa jäisi muiden maanomistajien vastuulle, kun hakija saisi kaikki omistamansa ranta-alueet rakentamisen piiriin. Lisäksi hakijalle syntyisi merkittävästi uutta rakennusoikeutta. Edellä mainittu asettaa maanomistajat eriarvoiseen asemaan, mikä on lainvastaista.</p> <p>Uusi rantarakennuspaikka heikentäisi merkittävästi muiden maanomistajien mahdollisuutta käyttää M-alueita ulkoiluun ja virkistykseen.</p>	<p>Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maanomistaja voi laadituttaa ranta-asemakaavan omistamalleen ranta-alueelle. Kunta käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää kaavan nähtävälle asettamisesta. Päätösvalta kaavan lopullisesta hyväksymisestä Kustavin kunnassa kuuluu kunnanvaltuustolle.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Käsillä oleva ranta-asemakaava laaditaan kaava-alueen kiinteistön maanomistajan toimesta ja kaava koskee ainoastaan tätä yhtä kiinteistöä. Ranta-asemakaavan muutoksen laadintaan ei vaadita naapurikiinteistöjen suostumusta, vaan naapurikiinteistön maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat ovat kaavassa osallisina. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavaprosessiin esittämällä mielipiteitä kaavaluonnoksesta sekä vielä muistutuksia kaavaehdotuksesta ja jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon.</p> <p>Jokainen maanomistaja voi tasapuolisuuden nimissä laadituttaa ranta-asemakaavan tai ranta-asemakaavan muutoksen omistamalleen kiinteistölle rakennusoikeuden osoittamiseksi, jonka hyväksymisestä kunnanvaltuusto esittää ratkaisunsa.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa lomarakennuksen rakennuspaikka suunnittelualueen itäosaan sekä saunarakennuksen rakennusoikeus voimassa olevan kaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle suunnittelualueen länsirannalle. Suunnittelualueen maanomistaja laatii ranta-asemakaavamuutoksen omalle kiinteistölleen, jolloin muutosalueena on vain maanomistajan omistama kiinteistö ja jonka vuoksi kaavamuutoksessa osoitetaan erikseen uusi itsenäinen loma-asuntojen korttelialue erotuksena suunnittelualueen ympärillä voimassa olevasta ranta-asemakaavasta. Laadittavana oleva ranta-asemakaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Päätösvalta kaavamuutoksen hyväksymisestä kuuluu kunnanvaltuustolle.</p> <p>Kts. vastine Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausuntoon.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Kun saunan rakennusala muodostuu pihapiiri, joka miehen oikeudesta poistuu saunan rakennusala huomattavasti laajempi alue.</p> <p>Saunarakennus sijoitettaisiin korkealle kalliolle avoimeen paikkaan, jota ympäröi lähes puuttomat avokalliot. Rakennus sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Ströömön kulttuurimaisema) ja rakennus näkyisi kauas Ströömille ja avomeren suuntaan. Rakennus aiheuttaisi merkittävää haittaa alueen arvokkaalle maisemalle. Lähialueella ei olisi muita vastaavasti maisemallisesti ulkomeren suuntaan sijoitettuja rakennuksia. Saunarakennus sijoitettaisiin vastoin maisemansuojelutavoitteita.</p> <p>Kaavaluonnoksesta tulisi esittää yksityiskohtainen arviointi sen vaikutuksista alueen maisemaan ja luontoon.</p> <p>Muiden maanomistajien rakennuspaikkojen myyntiarvo laskisi, kun retkeily- ja virkistyskäytöstä poistuisi ranta-asemakaavan vapaan alueen maisemallisesti kauneinta aluetta.</p> <p>Ympäristönsuojelulain vaatimusten mukainen saunavesien/harmaiden vesien asianmukainen imeyttäminen maahan on rakennuspaikalla mahdotonta eikä rakennuspaikka ole teknisesti eikä ympäristön kannalta sopiva saunalle/saunamökille.</p> <p>Ehdotetun saunarakennuksen rakennusala on varsin suuri 30 m², joten tosiasiallisesti kyse on uudesta lomarakennuksesta, eikä yli 200 päässä sijaitsevan RA-3-korttelialueen talousrakennuksesta. Kun kyseisellä rakennuspaikalla on voimassa olevassa kaavassa oikeus saunan rakentamiseen, ei ole tarvetta osoittaa muuta rakennuspaikkaa saunalle talousrakennuksena eikä uudelle lomarakennukselle, jossa on sauna. Kaavaluonnos on lainvastainen ja tarpeeton.</p> <p>Kaavaluonnoksen mukaan rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan ja rakennusten on oltava tummansävyisiä ja puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakennuksilta ei siis edellytetä enää perinteistä saaristolaistyyliä (väritys, rakentamistyyli) siten, kuin lainvoimaisessa kaavassa edellytetään.</p> <p>Viereisellä rakennuspaikalla kiinteistöllä 304-415-1-90 sijaistee historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas kalastustorppa rakennuksineen ja kulttuuriympäristöineen. Muutosalue rajautuu siten vähintään seudullisesti merkittävään rakennussuojelukohteeseen (sr 4048), jonka arvojen suojeleminen on sekä maakuntakaavan ja sen määräysten, että alueelle</p>	<p>Ranta-asemakaavan muutoksen vaikutuksia maisemaan on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 4.3 Ranta-asemakaavan vaikutukset.</p> <p>Käsillä olevassa ranta-asemakaavan muutoksen laadinnassa ei voida ottaa kantaa sellaisiin seikkoihin, kuin naapurikiinteistöjen arvonmuodostus tulevaisuudessa.</p> <p>Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.</p> <p>Saunarakennuksen rakennusoikeudeksi on osoitettu 30 m². Suurpiirteisesti yksikerroksisessa saunarakennuksessa 5 m x 6 m kokoinen rakennus täyttää tämän oikeuden. Saunarakennuksen rakennusalan ei voida katsoa muodostavan omaa itsenäistä lomarakennuspaikkaa suunnittelualueen länsirannalle tai merkittävästi vähentävän vapaan rannan määrää. Saunarakennukselle osoitettu rakennusoikeus on vain 5 m² enemmän, kuin voimassa olevan kaavan mukainen saunarakennuksen rakennusoikeus. Kaavan tarpeellisuusharkinta kuuluu kaava-alueen kiinteistön maanomistajalle. Ranta-asemakaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.</p> <p>Kaavassa on annettu riittävästi määräyksiä koskien rakentamisen sopeuttamista ympäristöön ja ympäröivään maisemaan. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että "Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja tummansävyisiä. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto." Ranta-asemakaava-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpidekielto.</p> <p>Rakennuspaikan rakennusalarajaus noudattaa alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennusalarajasta, jossa on siis mahdollista rakentaa tälläkin hetkellä voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisia määräyksiä noudattaen.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>laaditun vahvistetun rantakaavan yksi keskeisiä suunnitteluperiaatteita ja rakentamisen ohjaamisen tavoitteita ja syitä.</p> <p>Ranta-asemakaava on lain mukaan laadittava niin, ettei se vaikeuta maakuntakaavan toteuttamista. Koska kaavaluonnos on oikeusvaikutteisen maakuntakaavan vastainen, ei sitä voi hyväksyä.</p> <p>Vaadimme, että kaavaluonnoksesta hankitaan Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen liiton ja Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnot.</p>	<p>Suunnittelualue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalous-/retkeily-/virkistysalueeksi (mrv), jossa aluetta voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Aluetta voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteeseen pysyvään asumiseen. Suunnittelualue kuuluu lisäksi kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen, jossa suunnittelumääräyksen mukaan maisemiarvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.</p> <p>Käsillä oleva ranta-asemakaavan muutos on voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Lisäksi kaavamääräyksissä on huomioitu rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön ja ympäröivään maisemaan sekä huomioitu suunnittelualueen sijainti arvokkaalla maisema-alueella. Saunarakennuksen tuskin voi katsoa olevan maakuntakaavamääräyksen tarkoittama "korkea rakennelma", joka vaatisi erillistä maisemavaikutusten arviointia.</p> <p>Päätösvalta kaavamuutoksen hyväksymisestä kuuluu kunnanvaltuustolle.</p> <p>Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.</p>

Turussa 25.10.2021

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.