

VASTINE

KUSTAVIN KUNTA

ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

Itätalon ranta-asemakaavan muutos 3 on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 21.6.2022 – 21.7.2022. Kaavaluonnoksesta saatiin 5 mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta ei saatu lausuntoja. Kaavan laatijana olen tehnyt mielipiteille vastineet.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
Mielipide A (21.7.2022): Huomautus Asiassa katsotaan, että ranta-asemakaavan alue kiinteistöllä 304-407-5-86 tulee säilyttää Maa- ja metsätalousalueena, jolle ei saa rakentaa aiottua loma- tai muuta asuntoa taikka niitä palvelevia muita rakennuksia. Ranta-asemakaavaa vastustetaan siltä osin, kuin kyse on alueella 9/1 RA rakennusten rakentamisesta ja rakennuspaikan muodostumisesta. Lisäksi vastustetaan kohteeseen M eli Maa- ja metsätalousalueelle kaavailtua 30m2 saunarakennuksen rakennusoikeuden myöntämistä ja kaavoituksen muuttamista tähän tarkoitukseen. Perustelut Alueella on jo nyt liian tiheä kesämökkikanta ja jostain syystä on usealle aiemmin maa- ja metsätalousalueelle myönnetty kaavamuutosten myötä varsin paljon uusia rakennuspaikkoja vaikka aiemmin oli ehdoton kanta se, että lisärakentamista jo nykyin varsin tiheästi rakennetulle alueelle ei sallittaisi. Alueen luonto ylikuormittuu liian tiheään rakennettujen loma-asuntojen johdosta eikä maa- ja metsätalousalueita saa enää yhtään käyttää tähän loma-asuntojen rakentamiseen. Alueen kortteleihin 2 ja 4 on kaavoitettu kahdeksan tonttia, jotka sijaitsevat lähes vastakkain lyhyen, n. 40-95 metrin etäisyydellä toisistaan. Lisäksi Isoluodon Sisun itärannalla sijaitsee viisi tonttia kesäasuntoineen ja näin ollen muutaman hehtaarin vesialueella on kolmetoista tonttia. Lisäksi tontille 3 korttelissa 2 on äskettäin myönnetty kaavamuutos toisen huvilarakennuksen rakentamiseksi. Käsittääksemme Kustavissa ei ole toista näin tiheään kaavoitettua aluetta. Katsomme myös, että suurena vaarana on se, jos yhdelle myönnetään lupa, tulee jatkossa lisäanomuksia rakentamiselle yhdenvertaiseen kohteluun viitaten, joten jo tämän ensimmäisen tällä alueella olevan kaavamuutoksen suhteen tulee suhtautua kriittisesti myös kunnan päättäjien taholta. Vaikka loma-asunnot ovat tuoneet Kustaviin	Laista tulevaa yhdenvertaisuusperiaatetta sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa ranta-asema-kaavoituksessa. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamisessa vakiintuneena apuvälineenä on käytetty emätilaperiaatetta. Suunnittelualueen kiinteistöltä on laadittu emätilaselvitys 24.5.2022. Emätilaselvitys on laadittu erityistä varovaisuusperiaatetta noudattaen siten, että mitoitusvyöhykkeellä 5, joka sijaitsee ulkosaariston alueella ja johon muun muassa Isokarin saari kuuluu, on käytetty mitoitus 0 lay/km. Maakuntakaavan mukainen mitoitus alueella on 0-2 lay/km. Laaditun emätilaselvityksen mukaan kantatilan alueella on käyttämättömä rakennusoikeutta noin 7 loma-asuntoyksikköä, joista kiinteistön 304-407-5-86 alueella on laskennallisesti noin 2,24 lay. Kaavamuutoksessa kiinteistön alueelle osoitetaan maltillisesti 1,5 lay. Emätilaselvitys on selostuksen liitteenä 4. Kaavamuutoksessa osoitettua loma-asunnon rakennuspaikkaa siirretään saatujen mielipiteiden perusteella ehdotusvaiheessa hieman pohjoisemmaksi etäämmälle kortteleista 2 ja 4.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
lisävaurautta, on jossakin kohtaa oltava myös se raja, jolloin lisärakentamista ja kaavamuutoksia ei tämän johdosta sallita. Kohteen M osalta ei tule sallia 30 m² kokoisen saunarakennuksen rakentamista. Jostain syystä jo nyt yleisissä kartoissa lukee alueen olevan leirintäalue, vaikka alue ei täytä sille asetettuja vaatimuksia. Alueella ei ole vesi- eikä viemäriiliittymiä ei sähköliittymää, eikä myöskään järjestettyä jätehuoltoa. WC:n tyhjennys on ohjeistettu tehtäväksi alueen metsäalueelle kaivettavaan kuoppaan. Leirintäalueella on myös tehty nuotioita metsäpalovaroituksen ollessa voimassa. Alueella majailee vuosittain useita satoja henkilöitä, joista aiheutuu varsin usein häiriöitä koko lahden osalle. Mikäli nyt vielä annettaisiin lupa 30 neliön saunarakennukselle, aiheuttaisi se vielä enemmän liikennettä ja alueella aiheutuvia ongelmia. Jo nyt alueelle on rakennettu sauna ja varastotiloja.	Mainittu leirintäalue on voimassa olevan kaavan mukaista venevalkamaa, ja se sijoittuu kaavamuutosalueen ulkopuolelle.
Mielipide B: Vanhempani ostivat 1970-luvun lopulla tontin, joka sijaitsee ---. Nykyään minä ja --- olemme kiinteistön omistajat. Kun vanhempani aikoinaan ostivat tontin, heidän annettiin ymmärtää, ettei viereiselle tontille tule mökkiä, koska se on määritelty maa- ja metsätalousalueeksi, jonne ei ole lupa rakentaa asumuksia. Jos siihen nyt rakennetaan lomarakennus, pelkäämme, että se laskisi tonttimme arvoa ja luultavasti aiheuttaisi häiriötä. Olemme myös keskustelleet naapuritonttien omistajien kanssa ja he ovat sitä mieltä, että alue on liian tiheästi rakennettu ja kyseisellä tontilla jo tapahtuva toiminta häiritsee mökkirauhaa. Olemme havainneet myös että liiallinen rakentaminen ja ihmisten toiminta on vaikuttanut negatiivisesti paikalliseen eläinkantaan alueella, erityisesti Isoluodon Sisulla olevalla lahdella, joka on tonttimme vieressä. Siellä pesi aiemmin nokikana ja joutsen, mutta nyt ne ovat sieltä lähteneet. Lahti toimii myös isojen kalojen kutupaikkana. Kaikki tämä vaikuttaa mielestämme negatiivisesti Kustavin maineeseen rauhallisena ja luonnonkauniina lomanviettopaikkana ja siksi toivoisimme että alue pysyisi maa- ja metsätalousalueena eikä siihen rakennettaisi asumuksia.	Kaavamuutoksessa osoitetun lomarakennuksen sijoittamista on perusteltu 24.5.2022 tehdyllä emätilaselvityksellä, jonka käyttö on muodostunut vakiintuneeksi käytännöksi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamisessa. Emätilaselvitys on laadittu erityistä varovaisuusperiaatetta noudattaen siten, että mitoitussyöhykkeellä 5, joka sijaitsee ulkosaariston alueella ja johon muun muassa Isokarin saari kuuluu, on käytetty mitoitusta 0 lay/km. Maakuntakaavan mukainen mitoitus alueella on 0-2 lay/km. Laaditun emätilaselvityksen mukaan kantatilan alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 7 loma-asuntoyksikköä, joista kiinteistön 304-407-5-86 alueella on laskennallisesti noin 2,24 lay. Kaavamuutoksessa kiinteistön alueelle osoitetaan maltillisesti 1,5 lay. Emätilaselvitys on selostuksen liitteenä 4. Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden perusteella kaavamuutoksessa osoitettua loma-asunnon rakennuspaikkaa siirretään hieman pohjoisemmaksi etäämmälle olemassa olevien rakennuspaikkojen välittömästä läheisyydestä, kuitenkin niin, että alueen luontoselvityksessä ilmenneeseen kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevaan rauhoitettuun petolinnun pesäpuuhun jää tarpeeksi etäisyyttä pesimärauhan säilyttämiseksi. Kaavamuutoksessa osoitetun rakennuspaikan ja sitä lähinnä olevan korttelin 2 rakennuspaikan 1 väliin jää muutoksen myötä runsaasti puustoista aluetta. Samaten suunnittelualueen rakennuspaikan ja vastarannalla sijaitsevan korttelin 4 rakennuspaikkojen välinen etäisyys kasvaa.
Mielipide C (21.7.2022): Isoluodonsisun vesialueen ympäristö on jo erittäin tiheästi kaavoitettu, erityisesti sen lännen puoleisen päädyn osalta. Päädyssä sijaitseva lahti on kapea ja rakentaminen on jo nyt tiivistä. Alueella on lisäksi kaavoitettuna useampia toistaiseksi rakentamattomia rakennuspaikkoja, joten silmämääräinen arviointi antaa tilanteesta	Kaavamuutoksessa osoitetun lomarakennuksen sijoittamista on perusteltu 24.5.2022 tehdyllä emätilaselvityksellä, jonka käyttö on muodostunut vakiintuneeksi käytännöksi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamisessa. Emätilaselvitys on laadittu erityistä varovaisuusperiaatetta noudattaen siten, että mitoitussyöhykkeellä 5, joka sijaitsee ulkosaariston alueella ja johon

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
epätäydellisen kuvan. Jos kaavamuutos toteutuu, jää alueelle erittäin vähän rakentamatonta ranta-aluetta, erityisesti tarkasteltaessa Isoluodonsisun lännen/lounaan puoleista päätyä. Kaavamuutoksen kohteeksi suunniteltu alue vaikuttaa maastoltaan ja muodoltaan rakentamiseen varsin heikosti sopivalta. Alue Pyöskeintien ja rannan välissä on kapea ja maasto matalaa. Kaavamuutoksella olisi alueen kapeudesta johtuen merkittäviä maisemallisia vaikutuksia ja herää huoli siitä, onko suunniteltua rakentamista edes mahdollista sopeuttaa MRL 73 § tarkoittamalla tavalla rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Maisemarvot ovat olevasta kaavoituksesta johtuen erityisen merkittävät, koska suunniteltu rakennuspaikka vaikuttaisi niihin suoraan jopa 8 alkuperäisen kaavatontin osalta.	muun muassa Isokarin saari kuuluu, on käytetty mitoitusta 0 lay/km. Maakuntakaavan mukainen mitoitus alueella on 0-2 lay/km. Laaditun emätilaselvityksen mukaan kantatilan alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 7 loma-asuntoyksikköä, joista kiinteistön 304-407-5-86 alueella on laskennallisesti noin 2,24 lay. Kaavamuutoksessa kiinteistön alueelle osoitetaan maltillisesti 1,5 lay. Emätilaselvitys on selostuksen liitteenä 4. Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden perusteella kaavamuutoksessa osoitettua loma-asunnon rakennuspaikkaa siirretään hieman pohjoisemmaksi etäämmälle olemassa olevien rakennuspaikkojen välittömästä läheisyydestä, kuitenkin niin, että alueen luontoselvityksessä ilmenneeseen kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevaan rauhoitettuun petolinnun pesäpuuhun jää tarpeeksi etäisyyttä pesimärauhan säilyttämiseksi. Kaavassa on annettu määräyksiä koskien rakennuksen sopeuttamista ympäristöön sekä maisemaan. Kaavan voimaan tulon myötä alueella on lisäksi voimassa määräys maisematyöluvasta, jonka myötä maisemaa muutavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa.
Mielipide D (20.7.2022): Ostimme Itätalon ranta-asemakaavan tontin numero – korttelissa – tammikuussa 1976. Tarkasteltaessa kaavaa, voidaan havaita, että kortteleihin 2 ja 4 on kaavoitettu kahdeksan tonttia, jotka sijaitsevat lähes vastakkain lyhyen, n. 40-95 metrin etäisyydellä toisistaan. Lisäksi Isoluodon Sisun itärannalla sijaitsee viisi tonttia kesäasuntoineen ja näin ollen muutaman hehtaarin vesialueella on kolmetoista (lisäksi tontille 3 korttelissa 2 on äskettäin myönnetty kaavamuutos toisen huvilarakennuksen rakentamiseksi). Tietääksemme Kustavissa ei ole toista näin tiheään kaavoitettua aluetta. Kun tätä aikanaan kritisoin, sillä mielestäni kortteliin 4 olisi pitänyt kaavoittaa kolme tonttia viiden sijaan, vastaus oli: vaikka tontit ovat näinkin lähellä toisiaan, niin kaavoittaja on jättänyt runsaasti maa- ja metsätalousalueita kompensoidaan tilannetta. Käytännössä ainoa M alue, joka oli jätetty kompensationsa kortteleille 2 ja 4 on nyt tämä käsittelyssä oleva kaavamuutos, joka muodostaisi uuden loma-asuntokorttelin numero 9. Vaikka osa entisestä M alueesta jäisikin maa- ja metsätalousalueeksi, on mahdollista, että kortteliin 9 muodostetaan myöhemmin toinenkin loma-asuntotontti, jolloin koko alkuperäinen M palsta on kokonaan loma-asunto käytössä. Kortteleille 2 ja 4 ei näin ollen jäisi yhtään vapaata rantaviivaa. Myös M alueen pohjoispäähän on kaavamuutos ehdotus 30 m2 saunarakennukselle. Maakuntakaavassa vapaan rantaviivan tulee olla vähintään 40%. Tiedossamme ei ole, täyttyykö tämä. Isoluodon Sisun lahden pohjukan asukkaille on tullut ylälätyksenä puheena olevasta alueesta lohkottu rantatontti, johon ensin ilmestyi rakennus ja myöhemmin sauna. Jo	Kaavamuutoksessa osoitetun lomarakennuksen sijoittamista on perusteltu 24.5.2022 tehdyllä emätilaselvityksellä, jonka käyttö on muodostunut vakiintuneeksi käytännöksi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamisessa. Emätilaselvitys on laadittu erityistä varovaisuusperiaatetta noudattaen siten, että mitoitusvyöhykkeellä 5, joka sijaitsee ulkosaariston alueella ja johon muun muassa Isokarin saari kuuluu, on käytetty mitoitusta 0 lay/km. Maakuntakaavan mukainen mitoitus alueella on 0-2 lay/km. Laaditun emätilaselvityksen mukaan kantatilan alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 7 loma-asuntoyksikköä, joista kiinteistön 304-407-5-86 alueella on laskennallisesti noin 2,24 lay. Kaavamuutoksessa kiinteistön alueelle osoitetaan maltillisesti 1,5 lay. Kiinteistön alueelle ei jää muutoksen jälkeen käyttämättömiä loma-asuntoyksikköjä, joten on hyvin epätodennäköistä, että alueelle muodostuisi myöhemmin lisää lomarakennuspaikkoja. Kuten laaditusta emätilaselvityksestäkin ilmenee, niin emätilan alueella rakentamisesta vapaata rantaa on huomattavasti enemmän, mitä maakuntakaavan kaavamääräyksessä edellytetään.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
useamman vuoden tontilla on ollut Itätalon ranta niminen, virallinen leirintäalue (ainakin Googlen kartan mukaan), jossa yöpymisiä on ollut 300-500 vuodessa. Huvila-asutukselle tällä toiminnalla on monenlaisia haittoja. Ja tämä toiminta on saman muutaman hehtaarin vesialueella, kuin nämä neljätoista loma-asuntoa. Kunnan olisi mielestämme ollut korrektia informoida aikanaan asianosaisia alueen käyttötarkoituksen muutoksesta, jos sellainen on kunnan toimesta tehty. Isoluodon Sisun itärannalle on kaavoitettu äskettäin myös kolme uutta loma-asuntotonttia ja lisää on todennäköisesti tulossa, kunnes koko Isoluodon itäranta on täynnä loma-asuntoja. Lisäksi joitain vuosia sitten Koopeeliin syntyi itärannalle 4-5 loma-asuntoa. Yli neljääkymmeneen vuoteen ei alueemme kaavaan kaajottu, mutta nyt on jostain syystä aktivoiduttu ja muuttaman vuoden aikana siihen on haettu useita muutoksia. Vastustamme alueella 9/1RA rakennusten rakentamista ja rakennuspaikan muodostamista. Lisäksi vastustamme kohteeseen M kaavailtua 30m2 saunarakennuksen rakennusoikeuden myöntämistä ja kaavoituksen muuttamista tähän tarkoitukseen.	Mainittu leirintäalue sijaitsee kaavamuuotosalueen ulkopuolella, eikä sisälly kaavamuutokseen.
Mielipide E (21.7.2022): Huomautus Asiassa katsotaan, että ranta-asemakaavan alue kiinteistöllä 304-407-5-86 tulee säilyttää Maa- ja metsätalousalueena, jolle ei saa rakentaa aiottua loma- tai muuta asuntoa taikka niitä palvelevia muita rakennuksia. Ranta-asemakaavaa vastustetaan siltä osin, kuin kyse on alueella 9/1 RA rakennusten rakentamisesta ja rakennuspaikan muodostumisesta. Lisäksi vastustetaan kohteeseen M eli Maa- ja metsätalousalueelle kaavailtua 30m2 saunarakennuksen rakennusoikeuden myöntämistä ja kaavoituksen muuttamista tähän tarkoitukseen. Perustelut Alueella on jo nyt liian tiheä kesämökkikanta ja jostain syystä on usealle aiemmin maa- ja metsätalousalueelle myönnetty kaavamuutosten myötä varsin paljon uusia rakennuspaikkoja vaikka aiemmin oli ehdoton kanta se, että lisärakentamista jo nykyin varsin tiheästi rakennetulle alueelle ei sallittaisi. Alueen luonto ylikuormittuu liiaksi tiheään rakennettujen loma-asuntojen johdosta eikä maa- ja metsätalousalueita saa enää yhtään käyttää tähän loma-asuntojen rakentamiseen. Alueen kortteleihin 2 ja 4 on kaavoitettu kahdeksan tonttia, jotka sijaitsevat lähes vastakkain lyhyen, n. 40-95 metrin etäisyydellä toisistaan. Lisäksi Isoluodon Sisun itärannalla sijaitsee viisi tonttia kesäasuntoineen ja näin ollen muutaman hehtaarin vesialueella on kolmetoista tonttia. Lisäksi tontille 3 korttelissa 2 on äskettäin myönnetty kaavamuutos toisen huvilarakennuksen rakentamiseksi. Käsittääksemme Kustavissa ei ole toista näin tiheään	

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
kaavoitettua aluetta. Viittaamme myös maakuntakaavaan, jonka osalta rakentamatta jätettävän ranta-alueen prosenttimäärä tulotaisiin ylittämään, mikäli aiottu kaavaehdotus menisi läpi, joten tämänkään perusteella anomusta ei tule hyväksyä. Katsomme myös, että suurena vaarana on se, jos yhdelle myönnetään lupa, tulee jatkossa lisäänomuksia rakentamiselle yhdenvertaiseen kohteluun viitaten, joten jo tämän ensimmäisen tällä alueella olevan kaavamuutoksen suhteen tulee suhtautua kriittisesti myös kunnan päättäjien taholta. Vaikka loma-asunnot ovat tuoneet Kustaviin lisävaurautta, on jossakin kohtaa oltava myös se raja, jolloin lisärakentamista ja kaavamuutoksia ei tämän johdosta sallita. Kohteen M osalta ei tule sallia 30m2 kokoisien saunarakennuksen rakentamista. Jostain syystä jo nyt yleisissä kartoissa lukee alueen olevan leirintäalue, vaikka alue ei täytä sille asetettuja vaatimuksia. Alueella ei ole vesieikä viemäriiliittymiä eikä liioin sähköjä. Onko edes terveysviranomaiset sallineet leirintäalueen käytön? Alueella majoilee vuosittain useita satoja henkilöitä, joista aiheutuu varsin usein häiriötä koko lahden osalle. Mikäli nyt vielä annettaisiin lupa 30 neliön saunarakennukselle, aiheuttaisi se vielä enemmän liikennettä ja alueella aiheutuvia ongelmia. Jo nyt alueelle on rakennettu sauna ja varastotiloja, jotka lienevät tuleen sinne ilman virallista rakennuslupaa.	Kaavaluonnoksen liitteenä (Selostus, liite 4) olevassa emätilaselvityksessä on osoitettu maakuntakaavan mitoitusvyöhykkeen 2 mukainen vapaan rannan osuuden toteutuminen suunnittelualueen kiinteistöllä. Prosenttimäärä ei ole ylitetty kaavaluonnoksessa. Emätilaselvitys on laadittu erityistä varovaisuusperiaatetta noudattaen siten, että mitoitusvyöhykkeellä 5, joka sijaitsee ulkosaa-riston alueella ja johon muun muassa Isokarin saari kuuluu, on käytetty mitoitusta 0 lay/km. Maakuntakaavan mukainen mitoitus alueella on 0-2 lay/km. Laaditun emätilaselvityksen mukaan kantatilan alueella on käyttämättömiä rakennusoikeutta noin 7 loma-asuntoyksikköä, joista kiinteistön 304-407-5-86 alueella on laskennallisesti noin 2,24 lay. Kaavamuutoksessa kiinteistön alueelle osoitetaan maltillisesti 1,5 lay. Mainittu leirintäalue on voimassa olevan kaavan mukaista venevalkamaa, ja se sijoittuu kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden perusteella kaavamuutoksessa osoitettua loma-asunnon rakennuspaikkaa siirretään hieman pohjoisemmaksi etäämmälle olemassa olevien rakennuspaikkojen välittömästä läheisyydestä, kuitenkin niin, että alueen luontoselvityksessä ilmenneeseen kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevaan rauhoitettuun petolinnun pesäpuuhun jää tarpeeksi etäisyyttä pesimärauhan säilyttämiseksi. Kaavamuutoksessa osoitetun rakennuspaikan ja sitä lähinnä olevan korttelin 2 rakennuspaikan 1 väliin jää muutoksen myötä runsaasti puustoista aluetta. Samaten suunnittelualueen rakennuspaikan ja vastarannalla sijaitsevan korttelin 4 rakennuspaikkojen välinen etäisyys kasvaa.

Turussa 18.11.2022

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.