

VASTINE

KUSTAVIN KUNTA

ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

Itätalon ranta-asemakaavan muutos 3 on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 2.12.2022–2.1.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme muistutusta osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt muistutuksiin ja lausuntoihin vastineet.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (30.1.2023): Mitoitus Kaavaehdotuksessa on loma-asunnon rakennuspaikan lisäksi maa- ja metsätalousalueelle sijoittuva rakennusala 30 kerrosneliömetrin kokoiselle saunarakennukselle. Saunalle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys Pyöskertintietä olemassa olevaa venevalkamaan johtavaa tietä pitkin. Sauna muodostaa oman rantarakennuspaikan. Kaavamuutosalueelle ei jäisi lainkaan vapaasti käytettävää rantaviivaa. ELY-keskus toteaa, että kahden rakennuspaikan osoittaminen kaavamuutokseen on vastoin maakuntakaavan vapaata rantaviivaa koskevaa määräystä. Maakuntakaavan enimmäismitoituksen mukaan 150 metrin rantaviivalle olisi mahdollista sijoittaa enintään yksi rakennuspaikka. Kaavaan on laadittu emätilaselvitys, jonka mukaan emäkiinteistöillä on rakennusoikeutta 68,1 loma-asuntoyksikköä ja siitä käyttämättä on 7,1 lay. Mitoitusrantaviivan laskemisessa on kuitenkin käytetty vakiintuneesta käytännöstä poikkeavia kertoimia. Vastarannan läheisyyskertoimena on käytetty alle kapeissa, alle 100 metrin levyisissä lahdissa kerrointa 0,5, 100-150 m leveissä 0,75 ja yli 150 m leveissä lahdissa kerrointa 1. Yleisesti käytettävät kertoimet ovat alle 100-metriä leveissä lahdissa 0,25, 100-200-metrisissä 0,5 ja 200-300 m leveissä lahdissa 0,75. Emätilaselvitystä olisi selkeämpi lukea, jos se olisi näytetty myös karttamuodossa. Koska selvityksen teossa käytetään karttatarkastelua, on kohtuullista, että karttaesitys liitetään kaava-aineistoon. ELY-keskus huomauttaa, että vakiintuneita kertoimia käyttäen emätilan käyttämättömän rakennusoikeuden	Maakuntakaavan rakentamisesta vapaan rannan määrä todennetaan vakiintuneen käytännön mukaisesti kantatilakohtaisesti (emätilakohtaisesti). Tästä yleisestä menettelystä poikkeava käytäntö johtaisi tilanteeseen, jossa rakentamisesta vapaa ranta pirstoutuisi useisiin pieniin palasiin ja laajojen yhtenäisten alueiden muodostaminen vaarantuisi. Laadittavana olevassa ranta-asemakaavan muutoksessa 4.11.1969 rekisteröity kiinteistö 304-407-5-28 ITÄTALO muodostaa ns. emätilan. Emätilan alueita on voimassa olevan maakuntakaavan kolmella eri rantarakentamista ohjaavalla mitoitusvyöhykkeellä (vyöhykkeet 2, 4 ja 5). Kaavamuutoksen toteutumisen jälkeenkin kaikilla näillä vyöhykkeillä rakentamisesta vapaan rannan määrä ylittää maankuntakaavassa annetut minimivaatimukset. Kunta voi hyväksyä kaavan laadinnan perustaksi yleiset mitoitusperusteet. Näissä mitoitusperusteissa voidaan päättää esimerkiksi emätilavertailun poikkileikkausajan kohdasta, lomarakennuspaikkojen enimmäismäärästä joko koko kaava-alueella tai mitoitusvyöhykkeittäin ja tietynlaisesta rantaviivan mittaustavasta. Mitoitusperusteiden suhteen kunnalla on laaja liikkumavara, kunhan mitoitusperusteita soveltaen laadittu kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ja perustuslain 6 §:ssä säädetyt vaatimukset (vrt. KHO:2013:110). Käsillä olevassa ranta-asemakaavamuutoksessa käytetyt kertoimet ovat vastaavat, mitä Kustavin kunnassa on käytetty koko 2000-luvun ajan eli maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloajana. Selvennyksenä todettakoon, että kumotun rakennuslain aikana laaditussa Varsinais-Suomen seutukaavassa rantarakentamisen mitoitusperusteet olivat yhtenevät nykyisen maakuntakaavan

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
määrä saattaa jäädä huomattavasti pienemmäksi. Kertomien käytöstä on olemassa hallinto-oikeuden ratkaisu. Kaavaselostuksessa kerrotaan, että Isokarilla on käytetty mitoitusta 0 lay/km. Isokarille tehdyn ranta-asemakaavan mitoituksessa on kuitenkin käytetty vaihteluväliä 0 – 2 lay/km. Luonnonsuojelu ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikkö katsoo, että luontoselvityksessä todetun silkkiuikun pesä ja sen lähialue tulee huomioida rannan osalla riittävin kaavamääräyksin. Lähistöllä on kalasääsken pesä. Kalasääsken pesimäajaksi on metsänkäyttöilmoituksen yhteydessä määritelty 1.4.-15.9. ja häiriövyöhykkeen laajuudeksi / puskuriksi 500 m. Em. ohje häiriövyöhykkeen laajuudesta koskee metsänkäyttöä, mutta voidaan yleisohjeena soveltaa myös muuhun maankäyttöön. Pesän läheisyydessä kaavaehdotusalueen ulkopuolella on useita mökkejä, osa samalla etäisyydellä suunnitellun RA-paikan kanssa, ja myös tie pesän läheisyydessä. EM. huolimatta kalasääski on pesinyt säännöllisesti alueella. Mökki olisi sijoitettava tontin eteläosaan luontoselvityksen ohjeistuksen mukaisesti ja rakennustöitä on tarpeen rajoittaa niin, että puiden poisto, tien tekeminen ja erityistä melua aiheuttavat toimenpiteet ajoitetaan pesimäkauden ulkopuolelle. Luonnon monimuotoisuutta ja ilmastomuutosta koskevat tavoitteet Kaavaselostuksessa on viitattu kaavahanketta koskeviin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin: ”Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden aluei-	kanssa. Laadittu emätilaselvitys turvaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun. 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. Mikäli emätilaselvityksessä käytettäisiin Isokarin ranta-asemakaavassa toteutunutta vaihteluväliä 0-2 lay/km, päädyttäisiin lopputulokseen, jossa emätilan alueella olisi enemmän käyttämätöntä (rakentamatonta) rantarakennusoikeutta, mitä nyt laaditussa selvityksessä on osoitettu. Luontoselvityksessä on mainittu silkkiuikusta seuraavasti: <i>”Silkkiuikulla oli pesintäyritys kaava-alueen edustan ruovikossa (kartta 4). Pesintä kuitenkin ilmeisesti epäonnistui jo haudonnan alkuvaiheessa. Jos alueella säilyy ruovikoita, voi silkkiuikku pesiä siellä tulevaisuudessa.”</i> Silkkiuikun pesäksi luontoselvityksen kartassa 4 osoitettu alue on kaava-alueen ulkopuolella ja toisella kiinteistöllä, joten sille ei voi osoittaa määräyksiä kaavamuutoksessa. Kaava-alueen eteläkärki (pesän läheisyydessä) on kuitenkin osoitettu kaavamuutoksessa edelleen rakentamisesta vapaaksi maa- ja metsätalousalueeksi. Luontoselvityksessä mainittuun pesään on viitattu petolinnun pesänä pesimärauhan säilyttämiseksi. Pesäpuut ovat luonnonsuojelulain 39 §:n nojalla rauhoitettuja. Mainittuun petolintujen pesäpuiden läheisyydessä sijaitsevaan metsänkäyttöön liittyen häiriövyöhykkeen lisäksi käytössä on myös suojavyöhyke, jonka säde on 50 metriä. Metsäkeskuksen mukaan puustoa ei tule käsitellä 50 metrin säteellä pesäpuusta eikä metsänkäsitellyä tule tehdä lajin pesinnän kannalta herkkään aikaan. Suunnittelualue ei sijaitse suojavyöhykkeellä. Rakennuspaikan on katsottu sijaitsevan tarpeeksi kaukana osoitetusta petolinnun pesäpuusta, luontoselvityksessä pesän on mainittu sijaitsevan kaava-alueesta noin 100 metriä pohjoiseen, joten suunniteltu uusi rakennuspaikka sijaitsee arvioidusti liki 200 metrin päässä pesäpuusta. Kuten ELY-keskus on lausunnossaan todennut, pesän läheisyydessä on useita mökkejä, joista osa on samalla etäisyydellä suunnitellun RA-paikan kanssa. Rakennuspaikkaa on siirretty hieman pohjoisemmaksi kaavaluonnokseen nähden, jotta rakennuspaikalta olisi riittävä etäisyys linnuston kannalta tärkeään ruovikkoon. Nyt osoitetun rakennuspaikan sijainnin on katsottu olevan kaikki edellä mainitut seikat huomioiden suunnittelualueella paras mahdollinen.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
den ja ekologisten yhteyksien säilymistä” ja ”Huolehdi- taan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta”. ELY-keskus pi- tää hyvänä asiana, että tavoitteet on kaavaselostuksessa huomioitu. Näitä tavoitteita ja maisema-arvojen säily- mistä edistää, että kaavassa edellytetään maisematyölu- paa. Kaavaehdotusta olisi kuitenkin tarkistettava niin, että tavoitteiden toteutumisesta voidaan varmistua. Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrate- giaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kään- tää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Euroopan komissio julkaisi viime vuonna ehdotuksen ennallistamisasetukseksi, eli niin kutsutuksi luonnon tilan parantamista koskevaksi asetukseksi. EU:n ennallistamisasetus tähtää osaltaan EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden täyttämiseen. Ennallistamisasetusehdotuksen tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelualu- eilla että niiden ulkopuolella. Rakennuspaikan tulee olla maastoltaan sopiva rakenta- miseen. Nyt rakennuspaikka on osoitettu osittain hyvin alavalle paikalle. Maanpinnan keinotekoinen korottami- nen ja pengerrys ei ole maiseman kannalta suositeltavaa. Maaston muokkaus vaikuttaa heikentävästi myös luon- non monimuotoisuuteen. Rakennusten sijoittamisessa on huomioitava sopeutumi- nen äärevöityviin ilmasto-olosuhteisiin. Alimpaan suosi- teltavaan rakentamiskorkeuteen on lisättävä rakennus- paikkakohtaiset olosuhdelisät. Rakennusaloja ei pidä kaa- vassa osoittaa suositeltavia rakennusaloja alemmaksi. Jos rakennuspaikan osoittamiselle katsotaan olevan edel- lytyksiä mitoituksen ja muiden seikkojen puolesta, voitai- siin kaavasuunnittelussa tarkastella, löytyykö rakennus- alan eteläpuolelta kelvollinen rakennuspaikka. Luonto-, maisema- ja ilmastosyistä kaavassa on syytä ra- joittaa terassien ja ajoteiden sekä muiden maastoa ja kasvillisuutta muuttavien pintojen aluetta. Kaavaselos- tuksen vaikutusarviointissa kohdassa ”Maisemarakenne, luonnonolot” luetellaan luontoselvityksen suositukset. Luontoselvityksessä mainitun arvokas mänty on syytä merkitä kaavaan, ja kaavamääräyksellä voi vielä varmis- taa sen säilymisen. Ulkovalaistusta on hyvä rajoittaa esi- merkiksi kaavamääräyksellä ja halutessa myös rajauk- sella niin, että se ei haittaa lepakoiden elinolosuhteita. Voimassa olevan kaavan yleismääräys, jolla varmistetaan kasvillisuuden, topografia ja rantalinjan säilyminen, tulee lisätä myös kaavamuutokseen. Luonnonmukaisen ranta- viivan ja kasvillisuuden säilyminen sekä rantamaiseman	Rakennusten korkeusasemaa koskeva määräys on osoi- tettu kaavakartalla Kustavin rakennusjärjestyksen mu- kaisesti. Lomarakennuspaikan rakennusalan etäisyys rantaviivasta on reilusti enemmän kuin kunnan rakennus- järjestyksessä osoitettu 25 metrin etäisyys keskiveden- korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikkaa on siirretty pohjoisemmaksi kaavaeh- dotuksessa luontoselvityksen perusteella havaitun linnus- ton pesimärauhan mahdollistamiseksi Uuden rakennuspaikan rakennusalan on katsottu sijoitu- van tarpeeksi puustoiselle alueelle niin, että se maisemal- lisesti voidaan sovittaa ympäristöönsä, vaikka rakennus- paikan rantaan rajautuva osuus onkin alavaa. Rakennus- paikan eteläosassa on kallioista maastoa, jonne uusi ra- kennus on etenkin sovitettavissa niin, että esimerkiksi maaston pengertämistä tarvittaisiin mahdollisimman vä- hän. Luontoselvityksen arvokas mänty lisätään lausun- non perusteella kaavakartalle ennen hyväksymiskäsitte- lyä.  Voimassa olevan kaavan yleismääräys vastaa monilta osin kaavamuutoksessa osoitettua määräystä rakennus- paikan rakentamattoman osan hoitamisesta luonnonva-

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
että aiemmin jo mainitun silkkiuikun elinympäristön kannalta on tärkeää turvata kaavassa. Yhteenveto Kunnan tulee varmistaa, että kaavamuutokselle on mitoitukselliset perusteet uusille rakennuspaikoille. Kaava-aineistoa tulee tarkentaa niin, että vaikutukset luontoon, ilmastomuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen sekä maisemaan voidaan arvioida. ja kaavaehdotusta tulee muokata niiden osalta vähemmän haitalliseksi.	raisena ja rakennuspaikalla maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämisestä. Lisäksi kaava-alueella on voimassa määräys maisematyöluvasta, jonka myötä maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Kaavan liitteenä on erityistä varovaisuusperiaatetta noudattaen laadittu emätilaselvitys, josta käy ilmi kaavamuutoksen mitoitukselliset perusteet. Emätilaselvitys on laadittu Kustavin kunnassa vakiintuneita kertoimia käyttäen. Kaavaselostusta täydennetään ilmastovaikutusten arvioinnilla ennen hyväksymiskäsittelyä.
Muistutus A (2.1.2023): Luontoselvityksessä mainittiin Suomen Lajitietokeskuksen havainto uhanalaisen petolinnun pesimäpuusta. Mainittua havaintoa ei kuitenkaan Suomen Lajitietokeskuksen havaintopalvelussa laji.fi ole lainkaan esillä. Luontoselvityksessä ei ole luotettavasti selvitetty havaintoa, vaan viitattu lajitietokeskuksen tietokantaan, josta mainittua havaintoa ei kaava-alueen sijainnilla löydy. Edellä mainitun havainnon luotettavuus on erityisesti siksi merkittävää, että rakennusalan käytännössä marginaaliseksi osoittautunut siirtäminen pohjoiseen ja rakentaminen alueen eteläosaan on perusteltu merkittävilta osin kyseisellä petolinnun pesimäpuulla ja sen sijainnilla. Luontoselvityksen yhteenvedossa todetaan seuraavasti "Jos selvitysalueita ympäröivillä rannoilla kasvaa tulevaisuudessakin ruovikkoa, säilyvät ne silkkiuikulle sopivana pesimäympäristönä." Silkkiuikun pesintä alueella on harvinaista. Mielestäni asemakaavassa olisi syytä rajoittaa rakentamista alueen eteläosan rantaan, jotta vesilintujen, kuten silkkiuikun pesintäedellytykset säilyvät. Alueen eteläosassa sijaitsevat Isoluodonsisun mikrosijainnin suurimmat ja merkittävimmät ruovikkoalueet, joilla on vuosien	Suomen lajitietokeskuksen avoimesta käytöstä ovat poissa luonnonsuojelullisista syistä osa tiedoista. Tarkkaa havaintoa ei ole annettu julkiseen tietoon luontoselvityksessä pesimärauhan säilyttämiseksi, sillä pesäpuut ovat luonnonsuojelulain 39 §:n nojalla rauhoitettuja. Rakennusala on siirretty pohjoisemmaksi suurilta osin siksi, että rakennuspaikan etäisyys läheisiin eteläpuolen rakennuspaikkoihin pitenisi ja eteläpuolen ruovikko säilyisi koskemattomana. Rakennuspaikan siirtäminen pohjoisemmaksi ei liity petolinnun pesäpaikan sijaintiin, vaan kaavaselostuksessa on todettu, että rakennuspaikan siirtämisen jälkeenkin petolinnun pesäpaikkaan jää riittävästi etäisyyttä rakennuspaikalta, sillä rakennuspaikka siirtyy muutoksessa lähemmäs petolinnun pesäpuuta, jonka on mainittu sijaitsevan kaava-alueen pohjoisrajalta runsaat 100 metriä pohjoiseen. Luontoselvityksen aikana silkkiuikulla on ollut ilmeisesti epäonnistunut pesintäyritys kaava-alueen edustan ruovikossa. Luontoselvityksen kohdassa 5. on lisäksi todettu: "Jos alueella säilyy ruovikoita, voi silkkiuikku pesiä siellä tulevaisuudessakin." Harvinaisuuteen ei ole otettu kantaa luontoselvityksessä. Kaavamuutoksessa on pyritty säilyttämään kaava-alueen edustan eteläpuolinen ruovikko ennallaan luontoselvityksen perusteella, jotta silkkiuikun pesinnälle otollinen ympäristö säilyy. Kaavaehdotuksessa rakennuspaikkaa on siirretty pohjoisemmaksi kaavaluonnokseen nähden, ja alueen eteläosa

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
saatossa pesinyt useita harvinaisia vesilintuja. Kokoelmissani on runsaasti valokuvia alueelta, joista havainnot voidaan vahvistaa.	on jäänyt kaavaluonnoksessa osoitettua laajemmalla alueella nimenomaan rakentamisesta vapaaksi maa- ja metsätalousalueeksi.
Muistutus B (2.1.2023): 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, kun kyse on alueella 9/1 RA rakennusten rakentamisesta ja rakennuspaikan muodostumisesta. 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. Isoluodonsisun vesialueen ympäristö on jo erittäin tiheästi kaavoitettu, erityisesti sen lännen puoleisen päädyn osalta. Päädyssä sijaitseva lahti on kapea ja rakentaminen jo nyt tiivistä. Alueella on lisäksi kaavoitettuna useampia toistaiseksi rakentamattomia rakennuspaikkoja, joten silmämääräinen arviointi antaa tilanteesta epätodellisen 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 Pyöskertien 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 §:ssä tarkoittamalla tavalla rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Maisema-arvot ovat olevasta kaavoituksesta johtuen erityisen merkittäviä, koska suunniteltu rakennuspaikka vaikuttaisi niihin suoraan jopa 8 alkuperäisen kaavatontin osalta. Alueen kortteleihin 2 ja 4 on kaavoitettu kahdeksan tonttia, jotka sijaitsevat lähes vastakkain, lyhyen, n. 40-95	Alueen rakennuspaikaksi osoittamiselle on mitoitukselliset sekä maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun nojaavat perusteet. Alueen Pyöskertien ja rannan välissä on katsottu olevan tarpeeksi leveä rakennuspaikan muodostamiseen niin, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö voidaan sopeuttaa rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön tarkoituksenmukaisesti. Rakennusala on osoitettu puustoiselle alueelle niin, että rakennuspaikka sijoittuisi mahdollisimman hyvin puuston suojaan maisemavaikutusten minimoimiseksi. Kaavassa on osoitettu lisäksi määräyksiä rakennusten sopeuttamisesta maisemaan. Rakennuspaikan rakentamattomat osat on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Lisäksi alueella on voimassa määräys maisematyöluvasta, jonka mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Edellä mainituin määräyksiin on pyritty varmistamaan uuden rakennuspaikan sopeutuminen alueelle niin, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän muutosta alueen maisemaan ja muihin oloihin.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
metrin etäisyydellä toisistaan. Lisäksi Isoluodon Sisun itärannalla sijaitsee viisi tonttia kesäasuntoineen ja näin ollen muutaman hehtaarin vesialueella on kolmetoista tonttia. Myöskin tontille 3 korttelissa 2 on äskettäin myönnetty kaavamuutos toisen huvilarakennuksen rakentamiseksi. Käsittääksemme Kustavissa ei ole toista näin tiheään kaavoitettua aluetta. Viittaamme myös maakunta-kaavaan, jonka osalta rakentamatta jätettävän ranta-alueen prosenttimäärä tulisi ylittämään, mikäli aiottu kaavaehdotus menisi läpi, joten tämänkään perusteella anomusta ei tule hyväksyä. Kohteen M osalta ei tule sallia 30m2 kokaisen 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 eikä liioin sähköjä. Onko edes terveysturvalliset 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 tulleen 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 ulkosariston 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. Kuten siis emätilaselvityksestäkin ilmenee, on emätilan alueella rakentamisesta vapaata rantaa huomattavasti enemmän, kuin mitä maakuntakaavan kaavamääräyksessä edellytetään. Mainittu kaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitseva alue on osoitettu leirintäalueeksi Google Maps -kartalla, jonne on mahdollista lisätä uusia merkintöjä ilman suurempia vaatimuksia. Yksin Google Maps -kartalla esiintyvän merkinnän perusteella aluetta ei voida luokitella yleiseksi leirintäalueeksi. Alueella sijaitsee ilman asianmukaista lupaa rakennettu kevytrakenteinen sauna, jonka maanomistaja on ilmoittanut siirrettävänsä pois alueelta. Kaavamuutoksessa osoitettu saunarakennus on osoitettu ja tarkoitettu Itätalon tilan yksityiseen käyttöön. Mikäli alueella leiriytyminen on aiheuttanut häiriötä ympäristössä, voi kaavamuutoksella parhaimmassa tapauksessa olla jopa positiivisia vaikutuksia alueen rauhallisuuden kannalta, kun osa alueesta siirtyy yksityiseen käyttöön ja täten muistutuksen perusteella aiemmin leirintään käytetty maa- ja metsätalousalue pienenee reilusti.
Muistutus C (2.1.2023): Huomautus Uudistamme jo huomautuksessa 21.7.2022 esiin tuomamme seikat, joilla vastustamme alueelle ehdotettua ranta-asemakaavan muutosta ja alueen lisärakentamista Katsomme, 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 alueelle 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.	

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
Perustelut Lisäkaavoitusta ja rakentamista Itätaloon kuuluvilla alueilla on mahdollista järjestää muualla sijaitseville, luontoa vähemmän kuormittaville alueille. Kaavan laatija on virheellisesti todennut vastineessaan, että leirintäalue on voimassa olevan kaavan mukaista venevalkamaa ja sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle. Tosi-asiassa alueella leiriytyvät ovat käyttäneet koko maa- ja metsätalousaluetta leiriytymiseen samoin kuin maa- ja metsätalousalueella olevaa saunaa. Leirintäalueen käyttöä on ilmeisesti kaavamuutoksella tarkoitettu lisätä, koska kaavaluonnoksessa on esitetty 30m2 suuruisen saunarakennuksen rakennuspaikkaa maa- ja metsätalousalueella. Nyt kyseessä oleva alue on jo täyteen rakennettu. Vesialueet ovat kuormittuneet, kalakanta on huomattavasti vähentynyt samoin alueella pesivät linnut. Nyt kyseessä olevan alueen edustalla on ruovikkoa, jolla mm. joutsenet ja muut vesilinnut ovat pesineet. Nyt suunnittelun kohteena oleva rakennettava lomarakennuskiinteistö vie lopputkin vesilintujen rauhalliset pesimäalueet tämän lahdenpoukaman alueelta. Veden virtaama kapeassa lahdenpoukamassa on hyvin vähäinen ja veden likaantuminen on jo nyt ollut huomattavaa, alueella on sinileväkasvustoja ja lisärakentaminen aiheuttaa lisääntyvää kuormitusta vesialueelle. Suunnitellun kaava-alueen vieressä saman kiinteistön 304-407-5-86 maa- ja metsätalousalueella on leirintä-alue, jolla käy satoja vierailijoita vuodessa. Tämä leirintäalue on otettava huomioon ranta-asemakaavaa käsitel-	Kiinteistön 304-407-5-86 Itätalo alueella on emätilaselvityksen mukaan käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 2,24 loma-asuntoyksikköä. Suunnittelualue on katsottu sopivimmaksi paikaksi lomarakennuspaikalle kiinteistön alueella. Kuten ranta-asemakaavan pohjakartasta ilmenee, olemassa oleva kevytrakenteinen saunarakennus sijoittuu kaava-alueen ulkopuoliselle venevalkama-alueelle. Saunalle ei ole lain edellyttämää rakennuslupaa. Maanomistaja on ilmoittanut saunan siirtämisestä pois alueelta. Leirintäaluetta koskevan merkinnän osalta viitataan Muistutuksesta B annettuun vastineeseen. Suunnittelualueen eteläpuolen ruovikko on luontoselvityksen perusteella pesimälinnustolle merkityksellinen alue. Suunniteltua rakennuspaikkaa on sijoitettu kaavaehdotuksessa pohjoisemmaksi luontoselvityksen valmistuttua, ja muutoksella on mahdollistettu myös lintujen parempi pesimärauha. Läheisen korttelin 2 rakennuspaikan 1 voidaan katsoa olevan jopa lähempänä eteläpuolen ruovikkoa, kuin mitä kaavamuutoksessa suunniteltu lomarakennuspaikka on (ks. luontoselvityksessä osoitettu silkkiuikun pesäpaikka, kartta 4). Täten rakennuspaikan sijoittamisesta alueelle ei ole katsottu olevan edellä mainitun ruovikon ja siellä pesivän linnuston kannalta muistutuksessa arvioitua rauhallisten pesimäalueiden katoa. Kaavaehdotuksessa osoitettua rakennuspaikkaa on siirretty pohjoisemmaksi suhteessa kaavaluonnokseen. Rakennuspaikka ei sijoitu alueen pienempien lahdelmien välittömään läheisyyteen, joissa veden virtaama todennäköisesti on vähäisempää. Suunnittelulle rakentamiselle on osoitettu tarkoituksenmukainen rakennusalaraja ja lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä niin, että suunnitellulla rakennuspaikalla olisi mahdollisimman vähän vaikutuksia alueen luontoon, maisemaan sekä vesistöön. Alueella on voimassa esimerkiksi määräys maisematyöluvasta, jonka myötä maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lisäksi on annettu määräyksiä rakentamisen korkeustasosta, ja rakennusten sijoittamisesta niin, että pengertämistä tarvittaisi mahdollisimman vähän.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
täessä. Vaikka leirintäalue olisi kaava-alueen ulkopuolella, jota se käytännössä ei ole, niiden yhteenlaskettu kuormitus alueen luonnolle ja vesialueelle on merkittävä. 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 lyhyellä etäisyydellä toisistaan. Lisäksi Isoluodon Sisun itärannalla sijaitsee viisi tonttia kesäasuntoineen ja näin ollen muutaman hehtaarin vesialueella on kolmetoista tonttia. Tontille 3 korttelissa 2 on äskettäin myönnetty kaavamuutos toisen huvilarakennuksen rakentamiseksi. Alueella on lisäksi vielä rakentamattomia, kaavoitettuja tontteja. Käsittääksemme Kustavissa ei ole toista näin tiheään kaavoitettua aluetta. Leirintäalue ei täytä sille asetettuja vaatimuksia. Alueella ei ole vesi- eikä viemäriliittymiä eikä sähköliittymää, eikä myöskään järjestettyä jätehuoltoa. WC:n tyhjennys on ohjeistettu tehtäväksi alueen metsäalueelle kaivettavaan kuoppaan. Leirintäalueella on myös tehty nuotioita metsäpalovaroituksen ollessa voimassa. Alueella majoilee vuosittain useita satoja henkilöitä, joista aiheutuu varsin usein häiriötä koko lahden osalle. Nyt käsittelyssä oleva ranta-asemakaava ei edistä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä, joten ranta-asemakaavaa ei missään tapauksessa tule hyväksyä.	Rakennuspaikaksi osoittamiselle on suunnitteluvaiheen kiinteistön Itätalo alueella maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen sekä mitoittamiseen nojaava oikeus. Kaavassa osoitettuja määräyksiä noudattamalla kaava-alueen rakentaminen on toteutettavissa kestävästi olosuhteet huomioiden. Ranta-asemakaavatyön yhteydessä on laadittu luontoselvitys, jossa on havainnointi alueen lajistoa sekä luontoa. Luontoselvityksen perusteella alueella ei sijaitse maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita. Kaavatyössä on huomioitu kaava-alueen läheisyydessä sijaitseva petolinnun pesäpuu sekä silmälläpidettävän silkkiiikun ja muiden vesilintujen kannalta merkittävän kaava-alueen eteläpuolisen ruovikon säilyminen ennallaan. Kaavakartalle lisätään ennen hyväksymiskäsittelyä myös luontoselvityksessä mainittu yksittäinen merkittävä puu.

Turussa 27.3.2023

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.