

VASTINE

KUSTAVIN KUNTA LÄNSIOSAN YLEISPIIRTEINEN VAIHEOSAYLEISKAAVAN

Kustavin Länsiosan yleispiirteinen vaiheosayleiskaava on ollut luonnoksena nähtävillä 7.4. – 9.5.2022. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta on saatu yhteensä kolme (3) lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineen.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (28.4.2022): Suunnittelualue sijaitsee Turun saaristossa Kustavin kunnan lounaisosassa. Muutos koskee koko 5.4.2016 voimaan tulleen Kustavin länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan aluetta. Yleiskaavamuutoksesta ei ole pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua. Kaavatyön tavoitteena on korvata suunnittelualueella voimassa olevan Kustavin Länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan yleinen määräys vuoden 1959 tilanjakotilanteen käyttämisestä kantatilatarkastelun lähtökohtana siten, että vaiheosayleiskaavassa kantatilatarkastelun lähtökohtana määrätään käytettäväksi tilanjakotilannetta 19.9.1969. Yleiskaavoitusta ohjaavassa maakuntakaavassa on osoitettu loma-asutuksen mitoitus, jonka taustalla on rantojen suunnittelussa käyttöön vakiintunut emätilaperiaate. Emätilaperiaatteessa lähtökohdaksi valitaan ajankohta, jolloin lomarakentaminen on alkanut lisääntyä alueella. Voimassa olevaan yleiskaavaan perustuva ajankohta 1959 on em. periaatteen mukaisesti Kustavissa oikea. Määräyksen tarkistukselle ei ole esitetty perusteluita. ELY-keskus ei pidä lausuntopyynnön mukaista muutosta mahdollisena.	Koska laadittavana oleva vaiheosayleiskaava ei koske vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita eikä se ole valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelulle ei ole tarvetta. Vaiheosayleiskaavan mahdollistavat vähäiset muutokset ovat paikallisia, ja nekin ovat yleiskaavoitusta ohjaavan maakuntakaavan mukaisia. Kustavin länsiosan yleispiirteinen osayleiskaava on hyväksytty 25.5.2015. Yleiskaavan määräyksissä on määritelty kantatilatarkastelun lähtökohtana käytettäväksi vuoden 1959 tilajakotilannetta (poikkileikkausajankohta), joka perustuu ilmeisemminkin rakennuslain voimaantulon ajankohtaan (1.7.1959). Kustavin kunnan alueella on kuitenkin rantojen suunnittelussa käytetty aina 19.9.1969 mukaista tilajakotilannetta, joka on ajankohta, jolloin rantakaavasäännökset on lisätty rakennuslakiin (626/1969). Yleiskaavan kaavamääräys vuoden 1959 tilajakotilanteesta saattaa yleiskaava-alueen maanomistajat tavalla tavalla eriarvoiseen asemaan kunnan muihin maanomistajiin verrattuna, sillä vuoden 1959 mukainen poikkileikkausajankohta pääsääntöisesti mahdollistaa pienemmän määrän rantarakennuspaikkoja vuoden 1969 tilanteeseen verrattuna. Tämän vuoksi yleiskaavamääräykseen tulee tehdä muutos käytettävästä poikkileikkausajankohdasta ja soveltaa muutosta koko kunnan alueella yhtenäisesti rantojen yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Selvennyksenä todettakoon, että poikkileikkausajankohdan muutos vuodesta 1959 vuoteen 1969 ei tarkoita automaattisesti sitä, että emätiloille syntyisi uusia rakennuspaikkoja. Joissakin tapauksissa mahdollisten rakennuspaikkojen määrä voi myös vähentyä. Kunnan tehtävänä on huolehtia alueiden käytön suunnittelusta alueellaan, jolloin kunta myös päättää kaavoitusperiaatteista ja tavasta, jolla se ottaa huomioon yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen kaavoituksessa ja lupaharkinnassa. Kuntaliiton julkaisussa (2019) <i>Maaseutualueiden yleiskaavoitus ja lupahallinto – emätilaperiaate</i> (Junttila; Pihala, s.42) todetaan, että jos kunnassa ei ole

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
	mitoittavia emätilaperiaatteeseen perustuvia oikeusvaikutteisia yleiskaavoja, mitoitettavien yleiskaavojen laatimisen yhteydessä voidaan valita tapa käyttää emätilaperiaatetta ja valita tarkoituksenmukainen poikkileikkausajankohta. Jos mitoitettavissa oikeusvaikutteisissa yleiskaavoissa on käytetty emätilaperiaatteeseen perustuvaa mitoitusta ja poikkileikkausajankohtaa halutaan jatkossa muuttaa, tulee miettiä, miten vanhojen ja uusien kaavojen välillä yhdenvertainen kohtelu toteutetaan. Yhtenä vaihtoehtona voisi olla voimassa olevan yleiskaavan päivittäminen vaiheyleiskaavana rakentamismahdollisuuksien osalta silloin, kun rakentamismahdollisuuksien määräytyminen perustuu kaavamääräykseen. Tämä edellyttää, että yleiskaavaa ei ole muuten tarpeen päivittää. Kustavin länsiosan yleispiirteinen osayleiskaava on emätilaselvityksen poikkileikkausajankohtaa koskevaa määräystä lukuun ottamatta todettu edelleen sovellettavaksi tarkoitukseensa, joten koko kaavaa ei ole tarkoituksenmukaista tarkistaa tai muuttaa. Tälläkin hetkellä Kustavin kunnan alueen ranta-asema-kaavoituksessa sekä laajemmin koko Varsinais-Suomen maakunnan alueella sovelletaan emätilaselvityksen lähökohtana poikkileikkausajankohtaa 19.9.1969, joka on myös maakuntakaavaselostuksessa todettu ensisijaiseksi poikkileikkausajankohdaksi.
Varsinais-Suomen liiton lausunto (25.4.2022): Varsinais-Suomen liitto katsoo, että Kustavin yleispiirteisen osayleiskaavan kaavaratkaisujen pohjana olevan kantatilatarkastelun ajankohdan, eli osayleiskaavan mahdollistaman rakentamisen määrää mitoitettavan laskentatavan muuttaminen on osayleiskaavassa niin merkittävä muutos, että sen vaikutukset tulee perusteellisesti arvioida ja laskea laadittavalla vaiheosayleiskaavalla toteutettava muutos osayleiskaavan mahdollistamaan rakentamisen määrään. Ilman rakentamisen määrän laskennallista muutostarkastelua on vaikea arvioida, ovatko osayleiskaavassa voimaan jäävät muut kaavaratkaisut muutoksen jälkeen oikeita.	Vaiheosayleiskaava on laadittu Varsinais-Suomen liiton hyväksymän maakuntakaavaan tavoitteiden mukaisesti. Koska Kustavin kunnan Länsiosan yleispiirteinen osayleiskaava ei toimi rantavyöhykkeellä suoraan rakentamislupien myöntämisen perusteena (AKL 72 §), vaan kaikki rakentaminen ratkaistaan asemakaavoituksella sekä kanta-/emätilaselvityksen perusteella, myöskään muutettavan osayleiskaavan selostukseen ja vaikutusten arviointiin ei sisälly tarkastelua kaavan mahdollistavan loma-asumisen määrästä.
Kustavin rakennuslautakunnan lausunto (5.4.2022): Rakennuslautakunta huomauttaa, että tekstiosassa kaavan kuvaillaan rajoittuvan etelässä kunnan rajaan, mutta kartassa kaava rajoittuu laivaväylään eikä kunnan rajaan. Ristiriita pitää korjata. Rakennuslautakunnalla ei ole huomautettavaa itse Kustavin länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan muutokseen.	Kaavaselostukseen on virheellisesti kopioitunut sijaintiin ja kaava-alueen rajaukseen liittyvä kuvaus voimassa olevan osayleiskaavan kaavaselostuksesta. Itse kaava-kartassa kaava-alue on osoitettu oikein. Käsillä olevan vaiheosayleiskaavan kaavarajaus noudattaa täsmälleen voimassa olevan Kustavin Länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan kaavarajausa. Kaavaselostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan korjataan kaava-alueen sijaintiin ja rajaukseen liittyvä virheellinen tieto. Merkitään tiedoksi.

Turussa 17.2.2025

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Pasi Lappalainen', with a large, stylized initial 'P'.

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742