

KUSTAVIN KUNTA

LÄNSIOSAN YLEISPIIRTEINEN VAIHEOSAYLEISKAAVA

17.2.2025

1:50 000

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

— · · — Yleiskaava-alueen raja.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kantatilatarkastelun lähtökohtana käytetään vuoden 1959 tilanjakotilannetta.

Rantavyöhykkeelle laadittavan kantatilatarkastelun mitoitusajankohtana käytetään 19.9.1969 tilanjakotilannetta.

Kaava-alueelle jäävät voimaan muut 5.4.2016 voimaan tulleen yleiskaavan mukaiset kaavamääräykset.

KUSTAVIN KUNTA Länsiosan yleispiirteinen vaiheosayleiskaava	Nähtävillä: 8.4. - 8.5.2025 Hyväksytti: _____.2025 § ____ Tullut voimaan _____.2025
 NOSTO Consulting Nosto Consulting Oy Brahenkatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101	Työnumero, versio 1:50 000 YSK 296-YK2201 Tiedosto: Kustavi_Lansiosan_yleispiirteinen_VOYK_03_hyvaksymla.dwg
Päiväys: Turussa 17.2.2025	Pasi Laapalainen, dipl.ins. YKS 742

KUSTAVIN KUNTA

LÄNSIOSAN YLEISPIIRTEINEN VAIHEOSAYLEIS- KAAVA

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



17.2.2025 (4.6.2025)

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Yleiskaavan esitystapa	5
2. Lähtökohdat	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö, väestö ja asuminen	6
Kulttuuriympäristö, vanha rakennuskanta ja muinaismuistot	7
Maanomistus	7
2.2. Suunnittelutilanne	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
Maakuntakaava	7
Yleiskaava	8
Asemakaava	9
Rakennusjärjestys	9
Tekninen huolto	9
Palvelut ja työpaikat	10
Liikenne	10
Kaavan taustakartta	10
Rakennuskiellot	10
3. Suunnittelun vaiheet	11
3.1. Vaiheosayleiskaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	11
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	11
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	11
Viranomaisyhteistyö	11
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	11
Kaavaehdotus	12
Kaavan hyväksyminen	12

4. Vaiheosayleiskaavan kuvaus 13

4.1.	Kaavan rakenne	13
	Mitoitus.....	13
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
4.2.	Aluevaraukset	13
	Vaiheosayleiskaavan yleiset määräykset.....	14
4.3.	Vaiheosayleiskaavan vaikutukset.....	14
	Vaikutukset maakuntakaavaan	14
	Vaikutukset yleiskaavaan	14
	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	14
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
	Sosiaaliset vaikutukset	15
	Taloudelliset vaikutukset.....	15

5. Kaavan toteutus..... 16

- LIITTEET
- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 2) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 3) Lausunnot kaavaluonnoksesta
 - 4) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin
 - 5) Lausunto kaavaehdotuksesta
 - 6) Kaavan laatijan vastine ehdotusvaiheen lausuntoon

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	15.2.2022	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa 7.3.2022 § 55
1.0	Kaavaehdotus	17.2.2025	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa 31.3.2025 § 63
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	(4.6.2025)	Hyväksytty Kustavin kunnanvaltuustossa __.__.2025 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVIN KUNTA LÄNSIOSAN YLEISPIIRTEINEN VAIHEOSAYLEISKAAVA

Suunnitteluorganisaatio

Vaiheosayleiskaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	5.4.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	7.4. – 9.5.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	8.4. – 8.5.2025
Kunta on hyväksynyt kaavan	____.____.2025

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Turun saaristossa Kustavin kunnan lounaisosassa.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



1.3. Kaavan tarkoitus

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 maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti sekä Kustavin alueella ja laajemmin koko maakuntakaavan alueella vakiintunutta 19.9.1969 tilanjakotilannetta. Vaiheosayleiskaava koskee 5.4.2016 voimaan tulleen Kustavin Länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan aluetta. Kaava-alueelle jäävät voimaan muut osayleiskaavan mukaiset kaavamääräykset. Vaiheosayleiskaava toteuttaa voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita sekä edistää maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumista sekä Kustavin kunnan että laajemmin koko maakunnan alueella.

Toteutuessaan vaiheosayleiskaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

1.4. Yleiskaavan esitystapa

Vaiheosayleiskaava on laadittu siinä muodossa, mitä yleiskaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 40 §:ssä (nykyinen alueidenkäyttölaki) ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden yleiskaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Turun saaristossa Kustavin kunnan länsi- ja lounaisosassa. Alue rajoittuu lännessä kunnan rajaan, etelässä laivaväylään ja idässä pääosin Ströömin meriväylään sisältäen kuitenkin Laupusen alueen Kustavin eteläkärjessä. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu merialueeseen Katanpään pohjoispuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 169 km².

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue kuuluu voimassa olevan osayleiskaavan kaavoitus-työn yhteydessä laaditun luontoselvityksen mukaan kokonaisuudessaan hemiboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, jonka pohjoisreuna sivuaa Lounais-Suomen rannikkoa. Vyöhykettä luonnehtivat sekametsät, joiden lajistoon kuuluvat multavimmilla ja lämpimimmillä kasvupaikoilla myös jalot lehtipuut, kuten tammi. Suurin osa alueesta on välisaaristoa, joka vaihettuu alueen reunoilla ulkosaaristoksi. Suunnittelualueen kallioperä koostuu pääosin Lai-tilan rapakivivyöhykkeen graniiteista ja alueen maaperä on varsin ohutta.

Suunnittelualueella sijaitsee neljä Natura 2000-verkostoon kuuluvaa aluetta (Seksmiilarin saaristo FI0200152, Katanpää FI0200172, Hulaholmi-Kluuvi FI0200053, Langstet FI0200112), voimassa olevassa maakuntakaavassa, osayleiskaavassa sekä ranta-asemakaavoissa erikseen osoitettuja luonnonsuojelualueita (SL), luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita (luo) sekä perinnemaisemia (pm).

Valtioneuvosto on 18.11.2021 tehnyt päätöksen valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista. Suunnittelualue sijoittuu osin valtakunnallisesti arvokkaaseen Ströömin meriväylään.

Rakennettu ympäristö, väestö ja asuminen

Suunnittelualueen asuminen on pääosin maatalousvaltaista haja-asutusaluetta ja suunnittelualueella sijaitsee runsaasti vapaa-ajan asutusta. Kunnan verkkosivujen mukaan kunnan asukasluku on ollut 968 asukasta vuoden 2022 alussa. Koko Kustavin alueella on noin 3100 kesäasuntoa ja vakituksia asuntoja noin 500. Loma-asutuksen ansiosta kunnan kesäinen asukasluku on yli 10 000. Voi-

massa olevan osayleiskaavan kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueella on vuonna 2015 maanmittauslaitoksen maastotietokannan mukaan ollut noin 220 vakituista ja 826 loma-asuntoa.

Kulttuuriympäristö, vanha rakennuskanta ja muinaismuistot

Suunnittelualueella sijaitsee kolme valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuutta (RKY 2009, Suuri postitie, Katanpään linnake, Lypyrtin kylä ja luotsiasema) sekä voimassa olevassa maakuntakaavassa, osayleiskaavassa sekä rantasemakaavoissa osoitettuja kulttuuri- ja rakennetun ympäristön arvokohteita.

Suunnittelualueella sijaitsee useita kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat pääosin yksityisessä sekä osin Kustavin kunnan omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

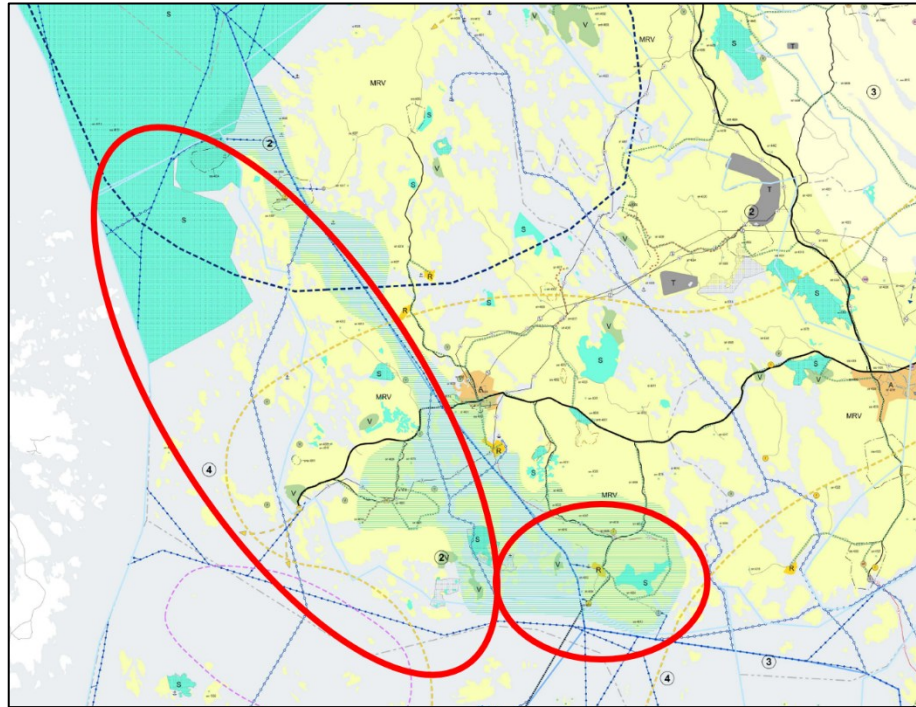
Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n (nykyinen alueidenkäyttölaki) nojalla. Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa mm. voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-alueva-
raus- ja v, r, s-kohdemerkinnät ulkoilureittien ja ohjeellisten ulkoilureittien merkinnät sekä Natura 2000-päätöksen mukaan osoitettujen alueiden ja kohteiden merkinnät.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti Varsinais-Suomen maakuntakaavojen epävirallisessa yhdistelmässä:



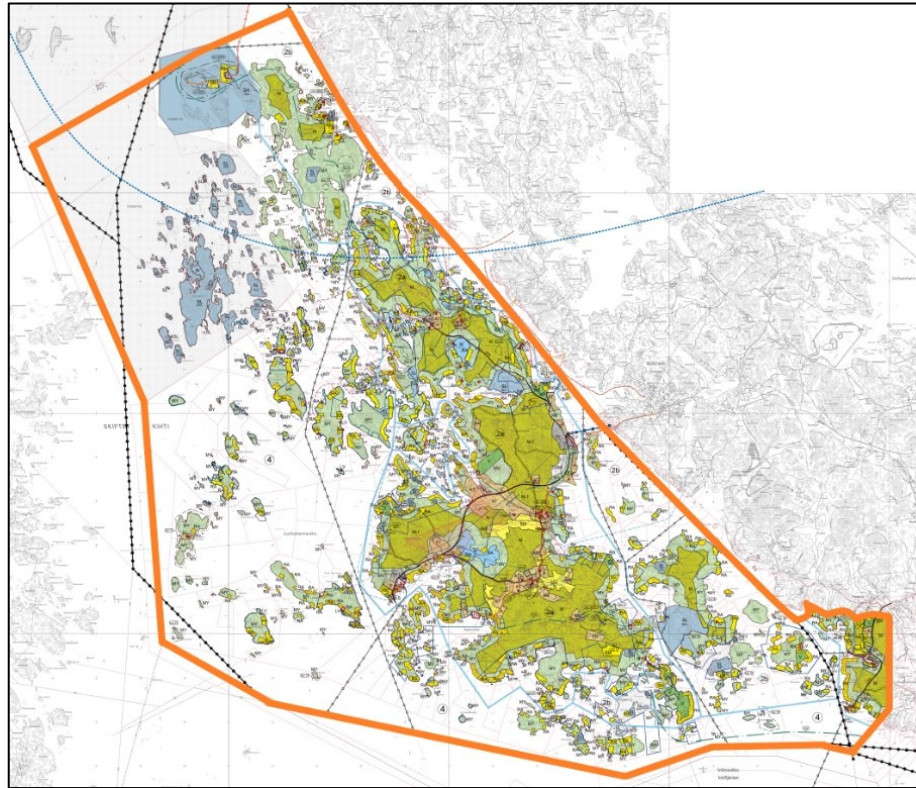
Lisätty 4.6.2025:

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.1.2025 kuuluttaa vireille vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan, ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.2.–23.3.2025.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kustavin länsiosan yleispiirteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty Kustavin kunnanvaltuustossa 25.5.2015 ja tullut voimaan 5.4.2016. Osayleiskaavassa rantavyöhyke on osoitettu asumiseen tarkoitettujen kaavamerkintöjen lisäksi MY-merkinnällä, jossa alueelle sijoittuva rakentaminen ratkaistaan kaavamääräyksen mukaan kanta-/emätilaselvityksen perusteella. Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että kantatilatarkastelussa lähtökohtana käytetään vuoden 1959 tilanjakotilannetta.

Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta, jossa kaava-alueen raja-
saus oranssilla:



Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita ranta-asetmakaavoja. Yleis-
kaava ei ole voimassa ranta-asetmakaava-alueella.

Rakennusjärjestys

Kustavin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.7.2011.
Rakentamislaki, joka tuli voimaan 1.1.2025, edellyttää, että kun-
tien tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden
2026 loppuun mennessä.

Tekninen huolto

Voimassa olevan osayleiskaavan kaavaselostuksessa (Ramboll
2015) vesihuollon ja viemäroinnin järjestämisestä kaava-alueella
todetaan, että osayleiskaava-alueella on tai sinne ulottuu neljä ve-
denjakelun toiminta-alueita; Suntainrauman, Pohjois-Vartsalan,
Kaurissalon ja Finloran vesiosuuskunnat. Kunnallisen vedenjakelun
piirissä ovat Etelä-Vartsalan alue, Laupusten alue ja osa Vuosnai-
sissa sekä Viikarinpuhdissa. Rakennettu vesijohtoverkko kulkee
Etelä-Vartsalasta Hilappajärven kautta Vuosnaisiin. Toinen vesijoh-
toverkko kulkee Parattulasta Laupusten Heponiemeen. Kustavin

kunta on rakentanut siirtoviemärin kunnan keskustasta Vuosnaisiin. Osayleiskaava-alueen vesiosuuskuntien jätevesiä johdetaan Kustavin kunnan verkostoon ja edelleen siirtoviemärillä Kustavista Uudenkaupungin Häpönniemen jätevedenpuhdistamolle.

Kaava-alueella ei ole pohjavesialueita eikä vedenottoja.

Alue on sähkö- ja puhelinverkon piirissä. Kunnassa on toteutettu kuituhanke (2013), jolla on mahdollistettu kaikkien autotien päässä ja varrella olevien kiinteistöjen liittäminen kuituverkkoon.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella sijaitsee pääosin yksityisiä palveluntarjoajia (mm. matkailupalvelut, kaupan palvelut). Julkiset palvelut ja kunnan peruspalvelut (sosiaali- ja terveyspalvelut, kirjasto, koulu ja päiväkoti, hallinto) sijaitsevat pääosin suunnittelualueen ulkopuolella Kustavin kuntakeskuksessa. Maa- ja metsätalouden ohella kalastus ja kalatalous ovat merkittäviä työllistäjiä kunnan alueella.

Liikenne

Suunnittelualueella kuljetaan Seututien 192 Raisio-Kustavi (Kustavintie), yhdystien 12228 Vartsala ja yhdystie 12229 Anavainen kautta. Kivimaan ja Vartsalan välisellä alueella liikennöi lossi.

Lisäksi suunnittelualueelta kulkee yhteysalusliikenne Ahvenanmaalle (yhteysväli Kustavi, Vuosnainen – Brändö, Åva).

Kaavan taustakartta

Vaiheosayleiskaava laaditaan mittakaavassa 1:50 000. Taustakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttarasteria.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Vaiheosayleiskaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Kustavin kunnan aloitteesta. Vaiheosayleiskaavan tavoitteena on korvata suunnittelualueella voimassa olevan Kustavin Länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan yleinen määräys vuoden 1959 tilanjakotilanteen käyttämisestä kantatilatarkastelun lähtökohtana. Vaiheosayleiskaavassa kantatilatarkastelussa on tarkoitus määrätä käytettäväksi maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti sekä Kustavin alueella ja laajemmin koko maakuntakaavan alueella vakiintunutta ajankohdan 19.9.1969 tilanjakotilannetta. Vaiheosayleiskaavan laajempaan tavoitteena on maanomistajien tasa-arvoisen kohtelun edistäminen koko maakunnan alueella.

Suunnittelualueella voimassa oleva Länsiosan yleispiirteinen osayleiskaava on verrattain uusi (tullut voimaan 5.4.2016) ja muilta osin alueidenkäyttötavoitteiltaan edelleen tarkoituksenmukainen. Kaava-alueelle jäävät voimaan muut 5.4.2016 voimaan tulleen osayleiskaavan mukaiset kaavamääräykset.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 15.2.2022 ja päivitetty 29.8.2022 sekä 17.2.2025.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Kustavin kunnanhallitus on tehnyt kaavatyön vireilletulopäätöksen 20.9.2021 § 168.

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 15.2.2022 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 7.3.2022 § 55. Kaavatyön vireilletulosta ja kaavaluonnoksen nähtävillä olostä on kuulutettu 5.4.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 15.2.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä 7.4.–9.5.2022.

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävillä olon aikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen liiton sekä Kustavin rakennusvalvonnan lausunnot. Paraisten kaupunki ei lausunut kaavaluonnoksesta. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 3 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 4.

Kaavaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausuntojen perusteella.

Kaavaehdotuksessa rantavyöhykkeen mitoitusajankohtaa koskevaa kaavamääräystä on tarkennettu. Uusi muoto on: "Rantavyöhykkeelle laadittavan kantatilatarkastelun mitoitusajankohtana käytetään 19.9.1969 tilanjakotilannetta."

Kaavaehdotus, joka on 17.2.2025 päivätty, etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Täydennetty 4.6.2025:

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 17.2.2025 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 31.3.2025 § 63. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 8.4.–8.5.2025.

Kaavaehdotuksesta ei saatu nähtävillä olon aikana yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Lausunto on kaavaselostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoon liitteenä 6.

17.2.2025 päivättyyn kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä lausunnon perusteella muutoksia ja kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Kustavin kunnanvaltuusto on hyväksynyt 17.2.2025 päivätyn Kustavin länsiosan yleispiirteisen vaiheosayleiskaavan kokouksessaan __.__.2025 § __.

4. Vaiheosayleiskaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Vaiheosayleiskaavassa voimassa olevan Kustavin Länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan yleinen määräys koskien kantatilaselvityksen lähtökohtana käytettävää tilanjakoajankohtaa on korvattu siten, että vaiheosayleiskaavassa on kantatilatarkastelussa lähtökohtana määrätty käytettäväksi 19.9.1969 tilanjakotilannetta. Vaiheosayleiskaavan määräys koskee koko osayleiskaavan aluetta. Kaava-alueelle jäävät voimaan muut 5.4.2016 voimaan tulleen osayleiskaavan mukaiset kaavamääräykset.

Vaiheosayleiskaava toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita ja edistää maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumista Kustavin kunnan sekä laajemmin koko maakunnan alueella. Tälläkin hetkellä Kustavin kunnan alueen ranta-asemakaavoituksessa sekä laajemmin koko Varsinais-Suomen maakunnan alueella sovelletaan emätilaselvityksen lähtökohtana poikkileikkausajankohtaa 19.9.1969, joka on myös maakuntakaavaselostuksessa todettu ensisijaiseksi poikkileikkausajankohdaksi.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 169 km².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Vaiheosayleiskaava ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja eikä terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostumista.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 2).

Vaiheosayleiskaavan yleiset määräykset

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

~~Kantatilatarkastelun lähtökohtana käytetään vuoden 1959 tilanjakotilannetta.~~

Rantavyöhykkeelle laadittavan kantatilatarkastelun mitoitusajankohtana käytetään 19.9.1969 tilanjakotilannetta.

Kaava-alueelle jäävät voimaan muut 5.4.2016 voimaan tulleen yleiskaavan mukaiset kaavamääräykset.

4.3. Vaiheosayleiskaavan vaikutukset

Vaikutukset maakuntakaavaan

Kaava toteuttaa voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita. Rantavyöhykkeellä mitoitus on vaiheosayleiskaavan voimaan tulon jälkeen maakuntakaavan mukainen.

Vaikutukset yleiskaavaan

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueella voimassa olevaan osayleiskaavaan. Kaavassa on korvattu voimassa olevan osayleiskaavan yleinen määräys koskien kantatilatarkastelussa lähtökohtana käytettävää tilanjakotilannetta (1959 → 19.9.1969). Kaava-alueelle jäävät voimaan muut 5.4.2016 voimaan tulleen osayleiskaavan mukaiset kaavamääräykset.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen, mutta kaavalla arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia alueen loma-asutuksen mitoitukseen ja määrään tulevaisuudessa, kun kantatilatarkastelussa lähtökohtana käytettävän vuoden 1959 tilanjakotilanteen sijasta vaiheosayleiskaavassa määrätään käytettäväksi 19.9.1969 tilanjakotilannetta. Poikkileikkausajankohdan muutos vuodesta 1959 vuoteen 1969 ei kuitenkaan tarkoita automaattisesti sitä, että emätiloille syntyisi uusia rakennuspaikkoja. Voimassa oleva Kustavin kunnan Länsiosan yleispiirteinen osayleiskaava ei toimi rantavyöhykkeellä suoraan rakennuslupien myöntämisen perusteena, vaan kaikki rakentaminen ratkaistaan myös vaiheosayleiskaavan jälkeen asemakaavoituksella sekä kanta-/emätilaselvityksen perusteella.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia alueen luontoon ja luonnonympäristöön. Kaava-alueelle jäävät voimaan edellä mainittua yleistä määräystä lukuun ottamatta 5.4.2016 voimaan tulleen osayleiskaavan mukaiset kaavamääräykset.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia alueen sosiaaliseen ympäristöön. Kaavalla saattaa tulevaisuudessa olla kuitenkin vaikutuksia loma-asutuksen määrään ja mitoittamiseen etenkin ranta-alueilla, mutta alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa on luotu edellytykset terveelliselle, tasapainoiselle ja viihtyisälle ympäristölle virkistys-alueet huomioiden.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla arvioidaan olevan vähäisiä taloudellisia vaikutuksia kunnan lisäksi tulevaisuudessa myös alueen maanomistajille, kun tilanjakotilanteen ajankohdan muutos vaikuttaa suoraan myös emätilan alueella laskettavissa olevien lomarakennuspaikkojen määrään (loma-asuntoyksikkö/ranta-km) ja sitä kautta kiinteistökohtaiseen käytettävissä olevaan lomarakennusoikeuteen.

5. Kaavan toteutus

Kustavin Länsiosan yleispiirteinen vaiheosayleiskaava on oikeusvaikutteinen yleiskaava, ja se toimii ohjeena laadittaessa uusia tai muutettaessa jo olemassa olevia asema- ja ranta-asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (AKL 42.1 §). Vaiheosayleiskaavassa esitetyt keskeiset periaatteet tulee ottaa huomioon asemakaavoja laadittaessa tai muutettaessa.

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kustavin kunta.

Turussa 17.2.2025 (4.6.2025)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742

KUSTAVIN KUNTA

LÄNSIOSAN YLEISPIIRTEINEN VAI- HEOSAYLEISKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~15.2.2022~~ 17.2.2025

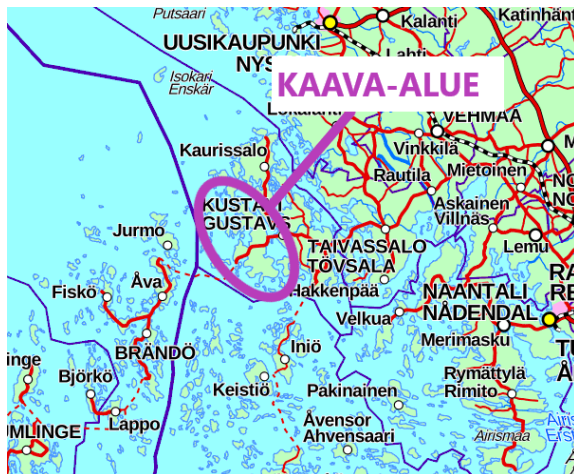
Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa vaiheosayleiskaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Turun saaristossa Kustavin kunnan lounaisosassa.

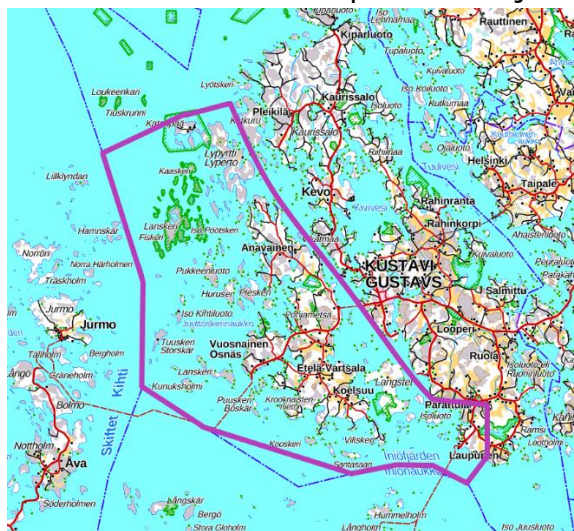
Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja. ©MML

Alue rajoittuu lännessä kunnan rajaan, etelässä laivaväylään ja idässä pääosin Ströömin meriväylään sisältäen kuitenkin Laupusen alueen Kustavin eteläkärjessä. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu merialueeseen Katanpään pohjoispuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 169 km².

Suunnittelualueen suurpiirteinen rajausta violetilla:



Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue kuuluu voimassa olevan osayleiskaavan kaavoitustyön yhteydessä laaditun luontoselvityksen mukaan kokonaisuudessaan hemiboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, jonka pohjoisreuna sivuaa Lounais-Suomen rannikkoa.

Suunnittelualueella sijaitsee neljä Natura 2000-verkostoon kuuluvaa aluetta sekä voimassa olevassa maakuntakaavassa, osayleiskaavassa sekä ranta-asemakaavoissa erikseen osoitettuja luonnonsuojelualueita (SL), luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita (luo) sekä perinnemaisemia.

Valtioneuvosto on 18.11.2021 tehnyt päätöksen valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista. Suunnittelualue sijoittuu osin valtakunnallisesti arvokkaaseen Ströömin merimaisemaan.

Rakennettu ympäristö, väestö ja asuminen

Suunnittelualueen asuminen on pääosin maatalousvaltaista haja-asutusaluetta ja suunnittelualueella sijaitsee runsaasti vapaa-ajan asutusta.

Kulttuuriympäristö, vanha rakennuskanta ja muinaismuistot

Suunnittelualueella sijaitsee kolme valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuutta (RKY 2009, Suuri postitie, Katanpään linnake, Lypyrtin kylä ja luotsiasema) sekä voimassa olevassa maakuntakaavassa, osayleiskaavassa sekä ranta-asemakaavoissa osoitettuja kulttuuri- ja rakennetun ympäristön arvokohteita.

Suunnittelualueella sijaitsee useita kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-maakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n (nykyinen alueidenkäyttölaki) nojalla. Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa mm. voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät, ulkoilureittien ja ohjeellisten ulkoilureittien merkinnät sekä Natura 2000-päätöksen mukaan osoitettujen alueiden ja kohteiden merkinnät.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kustavin länsiosan yleispiirteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty Kustavin kunnanvaltuustossa 25.5.2015 ja tullut voimaan 5.4.2016. Osayleiskaavassa rantavyöhyke on osoitettu MY-merkinnällä, jossa alueelle sijoittuva rakentaminen ratkaistaan kaavamääräyksen mukaan kanta-/emätilaselvityksen perusteella. Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että kantatilatarkastelussa lähtökohtana käytetään vuoden 1959 tilanjakotilannetta.

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa useita ranta-asemakaavoja. Yleiskaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella.

Rakennusjärjestys

Kustavin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.7.2011. Rakentamislaki, joka tuli voimaan 1.1.2025, edellyttää, että kuntien tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Kaavan taustakartta

Kaavan taustakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttarasteria.

2.2 Tavoite

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 maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti sekä Kustavin alueella ja laajemmin koko maakuntakaavan alueella vakiintunutta 19.9.1969 tilanjakotilannetta. Vaiheosayleiskaava koskee 5.4.2016 voimaan tulleen Kustavin Länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan aluetta ja kaava-alueelle jäävät voimaan muut osayleiskaavan mukaiset kaavamääräykset. Vaiheosayleiskaava toteuttaa voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita sekä edistää maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumista sekä Kustavin kunnan että laajemmin koko maakunnan alueella.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Kaava-alueella sijaitsee mm. valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita ja merkittäviä kohteita, mutta vaiheosayleiskaavalla ei kuitenkaan arvioida olevan sellaisia valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta erityisen tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanneselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys voimassa olevan osayleiskaavatyön yhteydessä (2004).

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kustavin kunnan hallintoelimet: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kunnan elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Naapurikunnat: Brandön kunta, Paraisten kaupunki

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Huhtikuu 2022: Vaiheosayleiskaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston (luonnoksen) kanssa kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Maaliskuu 2025: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Kesäkuu 2025: Kunnanvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnittelija, FM Päivi Leppänen
puh. 050 345 4005, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Kustavin kunta:

kunnanjohtaja Rauno Peltola
puh. 050 0785 324, rauno.peltola@kustavi.fi

rakennustarkastaja Jussi Lehto
puh. 0500 740 006, jussi.lehto@kustavi.fi

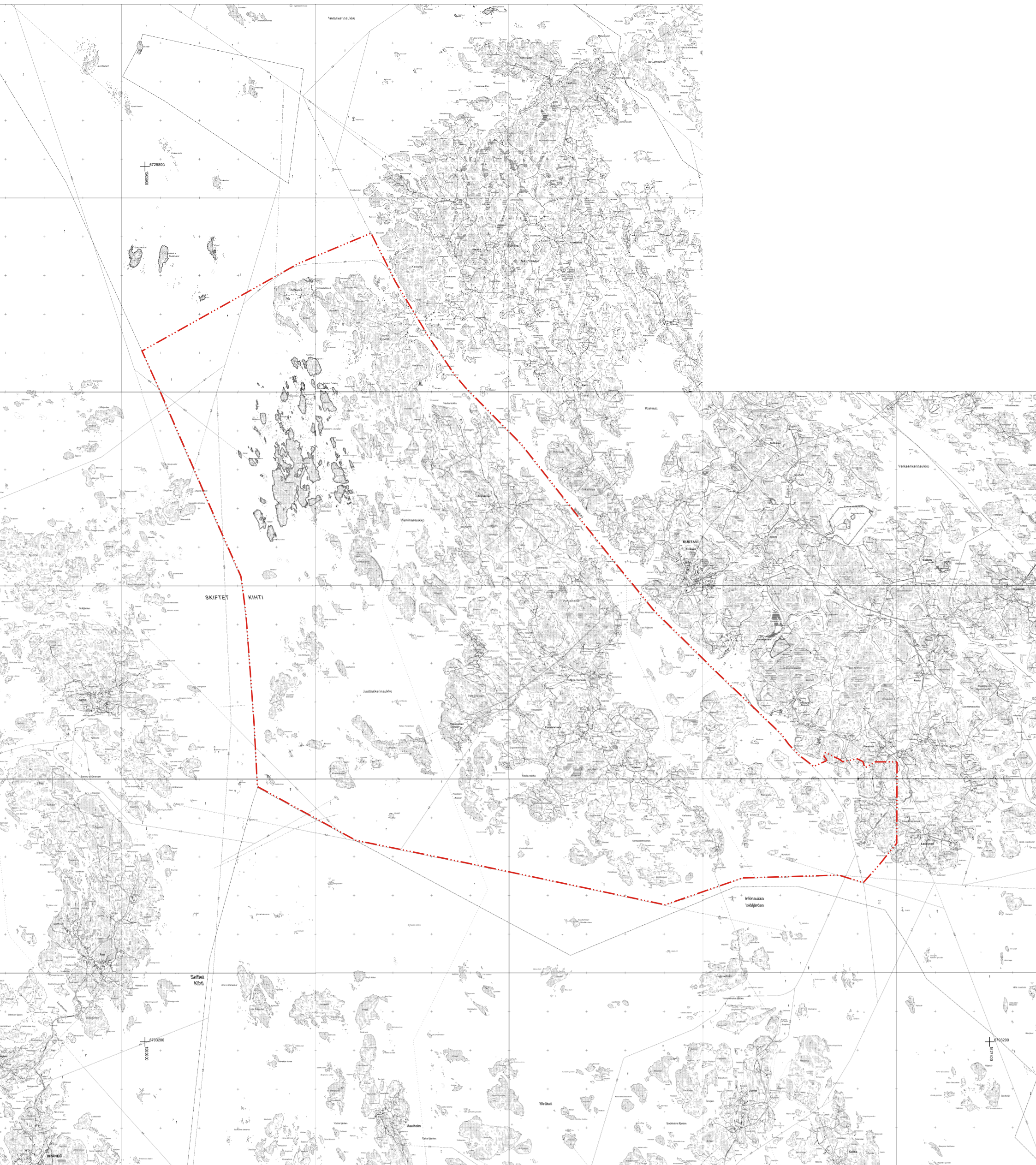
Asetie 2, 23360 KUSTAVI

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy

A3 EI MITTAKAAVASSA



KUSTAVIN KUNTA

LÄNSIOSAN YLEISPIIRTEINEN VAIHEOSAYLEISKAAVA

17.2.2025

1:50 000

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

 Yleiskaava-alueen raja.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

~~Kantatilatarkastelun lähtökohtana käytetään vuoden 1959 tilanjakoilannetta.~~

Rantavyöhykkeelle laadittavan kantatilatarkastelun mitoitusajankohtana käytetään 19.9.1969 tilanjakoilannetta.

Kaava-alueelle jäävät voimaan muut 5.4.2016 voimaan tulleen yleiskaavan mukaiset kaavamääräykset.

KUSTAVIN KUNTA

Länsiosan yleispiirteinen vaiheosayleiskaava

Nähtävillä: 8.4. - 8.5.2025

Hyväksytty: __ __. __. 2025 § __

Tullut voimaan __. __. 2025



Nosto Consulting Oy
Brahenkatu 7, 20100 Turku
www.nostoconsulting.fi
puh. 0400 858 101

Työnumero, versio 1:50 000

YSK 296-YK2201

Tiedosto: Kustavi_Lansiosan_yleispiirteinen_VOYK_03_hyvaksynta.dwg

Päiväys:

Turussa 17.2.2025

Pasi Lappalainen, dipl.ins. YKS 742



Kustavin kunta
kustavi@kustavi.fi

Viite: Lausuntopyyntö 31.3.2022

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Kustavin länsiosan osayleiskaavan muutos, Kustavi

Suunnittelualue sijaitsee Turun saaristossa Kustavin kunnan lounaisosassa. Muutos koskee koko 5.4.2016 voimaan tulleen Kustavin länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan aluetta. Yleiskaavamutoksesta 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.

yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

ylitarkastaja

Emilia Horttanainen

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/2438/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/2438/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Horttanainen Emilia 28.04.2022 09:54

Ratkaisija Rauhala Risto 28.04.2022 10:20



PÖYTÄKIRJANOTE

Maankäyttöjaosto

§ 35

25.04.2022

Sivu 1

§ 35 LAUSUNTO KUSTAVIN KUNNALLE KUSTAVIN LÄNSIOSAN YLEISPIIRTEISEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSESTA / VAIHEOSAYLEISKAAVASTA (M49/25.4.2022)

Asia Kustavin kunnanhallitus on pyytänyt Varsinais-Suomen liitolta lausuntoa Kustavin länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan muutoksesta 28.4.2022 mennessä.

Osayleiskaava-alue, jota muutos (vaiheosayleiskaava) koskee, sijaitsee Turun saaristossa Kustavin kunnan lounaisosassa.

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Kustavin kunnan aloitteesta. Kaavatyö on tullut vireille 15.2.2022.

Muutoksen tavoitteena on korvata suunnittelualueella voimassa olevan Kustavin Länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan yleinen määräys vuoden 1959 tilanjakotilanteen käyttämisestä kantatilatarkastelun lähtökohtana siten, että muutoksessa kantatilatarkastelun lähtökohtana määrätään käytettäväksi maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti sekä Kustavin alueella ja laajemmin koko maakuntakaavan alueella vakiintunutta 19.9.1969 tilanjakotilannetta.

Muutos koskee 5.4.2016 voimaan tulleen Kustavin Länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan aluetta ja kaava-alueelle jäävät voimaan muut osayleiskaavan mukaiset kaavamääräykset.

Kustavin länsiosan yleispiirteisessä osayleiskaavassa rantavyöhyke on osoitettu asumiseen tarkoitettujen kaavamerkintöjen lisäksi MY-merkinnällä, jossa alueelle sijoittuva rakentaminen ratkaistaan kaavamääräyksen mukaan kanta-/emätilaselvityksen perusteella. Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että kantatilatarkastelussa lähtökohtana käytetään vuoden 1959 tilanjakotilannetta.

Linkit kaavatyön aineistoon:

<https://kustavi.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/vireilla-olevat-kaavat/>

<https://www.ranta-asemakaava.fi/projektit/kustavi/>

Valmistelija VM/em

Ehdotus Maankäyttöjaosto päättää antaa Kustavin kunnalle Kustavin yleispiirteisen osayleiskaavan muutoksesta seuraavan lausunnon:

Varsinais-Suomen liitto katsoo, että Kustavin yleispiirteisen osayleiskaavan kaavaratkaisujen pohjana olevan kantatilatarkastelun ajankohdan, eli osayleiskaavan mahdollistaman rakentamisen määrää mitoittavan laskentatavan muuttaminen on osayleiskaavassa niin merkittävä muutos, että sen vaikutukset tulee perusteellisesti arvioida ja laskea laadittavalla vaiheosayleiskaavalla tuotettava muutos osayleiskaavan mahdollistamaan rakentamisen määrään. Ilman rakentamisen määrän laskennallista muutostarkastelua on vaikea arvioida, ovatko osayleiskaavassa voimaan jäävät muut kaavaratkaisut muutoksen jälkeen oikeita.

Lausunto lähetetään: Kustavin kunta

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Turun museokeskus/Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja maakunta-arkkitehti Virpi Mamia, puh. 040 6312 868, etunimi.sukunimi@varsinais-suomi.fi

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa:

Turussa 9.5.2022

Pöytäkirjanpitäjä *Erika Mäkeläinen*



PÖYTÄKIRJANOTE

Maankäyttöjaosto

§ 35

25.04.2022

Sivu 2

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa:

Turussa

9.5.2022

Pöytäkirjanpitäjä *Erika Mäkeläinen*

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Sami Jalonen	Suomi.fi	07.04.2022 17:30:21 UTC+03:00
Jussi Lehto	Suomi.fi	07.04.2022 16:06:59 UTC+03:00
Ilona Ääritalo	Suomi.fi	07.04.2022 16:39:05 UTC+03:00
Markku Vinnikainen	Suomi.fi	08.04.2022 13:06:56 UTC+03:00

**Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu**

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (27 sivua)

Kansilehden sivu 1/1

Rakennuslautakunta

Aika 05.04.2022 klo 16:30 - 18:46

Paikka Kunnantalon kokoushuone

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Jalonen Sami	16:33 - 18:46	puheenjohtaja	
	Ääritalo Ilona	16:33 - 18:46	jäsen	
	Urpo Timo	16:33 - 18:46	jäsen	
	Sipilä Virpi	16:33 - 18:46	jäsen	
	Vinnikainen Markku	16:33 - 18:46	jäsen	
	Seppänen Saga	16:33 - 18:46	nuorisovaltuuston edustaja	
	Juslin Matias	16:33 - 18:46	kunnanhallituksen edustaja	
	Ääritalo Antti	16:33 - 18:31	kunnanhallituksen puheenjohtaja	
	Katara Veijo	16:33 - 18:46	kunnanjohtaja	
	Nerjanto Jari	16:33 - 18:46	esittelijä	
	Lehto Jussi	16:33 - 18:46	esittelijä/pöytäkirjanpitäjä	

Pöytäkirja allekirjoitetaan sähköisesti 8.4.2022.

Allekirjoitukset

Sami Jalonen
puheenjohtaja

Jussi Lehto
pöytäkirjanpitäjä/esittelijä

Käsitellyt asiat

34 - 45

Pöytäkirjan tarkastus Kustavi 8.4.2022

Markku Vinnikainen
pöytäkirjantarkastaja

Ilona Ääritalo
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Nähtävillä julkisessa tietoverkossa

Päätösten antopäivä on 12.4.2022.

Kustavin länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan muutos

Kunnanhallitus 04.10.2021 § 184

Kunnanhallitus on kokouksessaan 20.9.2021 päättänyt käynnistää Kustavin länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan muutosprosessin koskien kaavamääräyksiä. Osayleiskaavan laadintatyöstä on pyydetty tarjous Nosto Consulting Oy:ltä. Saatu tarjous on tämän asian liitteenä. Kaavatyön tavoitteena on muuttaa osayleiskaava-aluetta koskevaa kantatilatarkastelun lähtökohtana käytettävää mitoitusajankohtaa siten, että se vastaa Varsinais-Suomen maakuntakaavojen alueella yleisesti käytettyä mitoitusajankohtaa. Saatu tarjous alittaa kunnanhallituksen 4.3.2019 hyväksymän pienhankintaohjeen mukaisen pienhankintarajan 6 000 euroa, joten se on hyväksyttävissä ns. suorahankintana. Suunnittelutyö on mahdollista aloittaa heti tilauksen tekemisen jälkeen.

Esittelijä kunnanjohtaja Veijo Katara

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää hyväksyä Nosto Consulting Oy:n tekemän tarjouksen edellä selostetusta kaavatyöstä liitteen mukaisella hinnalla 5 750 euroa (alv 0 %).

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 07.03.2022 § 55

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan laatiminen aloitetaan tekemällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka käsittää yleensä seuraavat tiedot:

- suunnitelman nimi ja suunnittelualue
- suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet
- suunnittelun lähtökohdat
- tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat
- vaikutusalue ja osalliset
- tiedottaminen ja osallistuminen
- viranomaisyhteistyö
- selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät
- vaihtoehdot
- kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko
- yhteystiedot sekä palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tarvittaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan myös tarkentaa ja muuttaa suunnittelun aikana.

Nosto Consulting Group on toimittanut kunnanhallitukselle Kustavin länsiosan yleispiirteisen vaiheosayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnosmateriaalin, jotka ovat tämän asian liitteenä.

Esittelijä	kunnanjohtaja Veijo Katara
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan Kustavin länsiosan yleispiirteisen vaiheosayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Samalla todetaan, että DI Pasi Lappalaisella on MRA 3 §:n edellyttämä pätevyys. Kunnanhallitus päättää, että kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan MRL:n 63 §:n mukaisesti. Samassa yhteydessä kuulutetaan kaavaluonnoksen nähtävilläolosta. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Paraisten kaupungilta, Brändön kunnalta sekä rakennuslautakunnalta.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.

Rakennuslautakunta 05.04.2022 § 42
156/10.02.02/2021

Kustavin kunnanhallitus pyytää lausuntoa Kustavin länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan muutokseen.

Suunnittelualue sijaitsee Turun saaristossa Kustavin kunnan lounaisosassa.

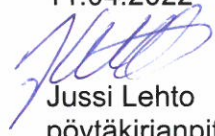
Kaavatyön tavoitteena on korvata suunnittelualueella voimassa olevan Kustavin Länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan yleinen määräys vuoden 1959 tilanjakotilanteen käyttämisestä kantatilatarkastelun lähtökohtana siten, että vaiheosayleiskaavassa kantatilatarkastelun lähtökohtana määrätään käytettäväksi maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti sekä Kustavin alueella ja laajemmin koko maakuntakaavan alueella vakiintunutta 19.9.1969 tilanjakotilannetta. Vaiheosayleiskaava koskee 5.4.2016 voimaan tulleen Kustavin Länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan aluetta ja kaava-alueelle jäävät voimaan muut osayleiskaavan mukaiset kaavamääräykset. Vaiheosayleiskaava toteuttaa voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita sekä edistää maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista sekä Kustavin kunnan että laajemmin koko maakunnan alueella.

Toteutuessaan vaiheosayleiskaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä	rakennustarkastaja Jussi Lehto
Päätösehdotus	Rakennuslautakunnalla ei ole huomautettavaa tai lisättävää Kustavin länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan muutokseen.
Päätös	Rakennuslautakunta huomauttaa, että tekstiosassa kaavan kuvaillaan rajoittuvan etelässä kunnan rajaan, mutta kartassa kaava rajoittuu laivaväylään eikä kunnan rajaan. Ristiriita pitää korjata. Rakennuslautakunnalla ei ollut huomautettavaa tai lisättävää itse Kustavin länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan muutokseen.

Otteen oikeaksi todistaa

11.04.2022



Jussi Lehto
pöytäkirjanpitäjä

Julkaisupäivämäärä 11.4.2022

Annettu tiedoksi sähköpostilla 11.4.2022

veijo.katara@kustavi.fi ja merja.erkkila@kustavi.fi

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 42

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Pasi Lappalainen

Lähettäjä: Merja Erkkilä <merja.erkkila@kustavi.fi>
Lähetetty: torstai 28. huhtikuuta 2022 9.29
Vastaanottaja: Veijo Katara; Pasi Lappalainen; Jussi Lehto
Aihe: VL: Lausuntopyyntö

Tiedoksi.

Lähettäjä: Anni Räsänen <Anni.Rasanen@pargas.fi>
Lähetetty: torstai 28. huhtikuuta 2022 9.28
Vastaanottaja: Merja Erkkilä <merja.erkkila@kustavi.fi>
Aihe: VS: Lausuntopyyntö

Hei,

Paraisten kaupunki ei anna lausuntoa Kustavin länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan muutoksesta.

Ystävällisin terveisin

Anni Räsänen
Planerare / Suunnittelija

PARGAS STAD / PARAISTEN KAUPUNKI
Planläggningsenheten / Kaavoitusyksikkö
Strandvägen 28 / Rantatie 28
21600 Pargas / 21600 Parainen
Tfn / Puh. 040 488 5917

Lähettäjä: Merja Erkkilä <merja.erkkila@kustavi.fi>
Lähetetty: torstai 31. maaliskuuta 2022 15.38
Vastaanottaja: kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi; kirjaamo@varsinais-suomi.fi; Pargas stad - Paraisten kaupunki <Pargasstad.Paraistenkaupunki@pargas.fi>; kommundirektor@brando.ax
Aihe: Lausuntopyyntö

Kustavin kunnanhallitus pyytää lausuntoanne oheisesta Kustavin länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan muutoksesta Kustavin kunnassa 28.4.2022 mennessä.

Ystävällisin terveisin
Merja Erkkilä
kanslisti
Kustavin kunta

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



Kustavin kunta
kustavi@kustavi.fi

Viite: Lausuntopyyntö 31.3.2025

Lausunto kaavaehdotuksesta, Kustavin länsiosan yleispiirteisen vaiheosayleiskaavan muutos, Kustavi

Kustavin kunta on pyytänyt lausuntoa Kustavin länsiosan yleispiirteisen vaiheosayleiskaavan muutoksen kaavaehdotuksesta, joka on päivätty 17.2.2025.

Vaiheosayleiskaavan tavoitteena on korvata määräys vuoden 1959 tilanjakotilanteen käyttämisestä kantatilatarkastelun lähtökohtana siten, että kantatilatarkastelun lähtökohtana käytetään vuoden 1969 tilanjakotilannetta. Muilta osin vuoden yleiskaava jäisi voimaan.

ELY-keskus on kaavaluonnosta koskevassa lausunnossaan 28.4.2022 todennut seuraavasti.

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 perusteluja. ELY-keskus ei pidä lausuntopyynnön mukaista muutosta mahdollisena.

Nyt lausuttavana oleva kaavaehdotus on samansisältöinen kuin luonnos. Kaavaselostuksessa ei ole kerrottu tarkemmin vaiheosayleiskaavan tavoitteita.

Kuten ELY-keskus luonnosvaiheen lausunnossaan totesi, Kustavin saaristossa on perusteltua käyttää aikaisempaa tarkasteluajankohtaa sen vuoksi, että loma-asuntotonttien lohkominen on siellä aloitettu varhain. Kaavan vaikutukset tulee arvioida asiaperusteisesti. Kaavatyössä tulee selvittää, miten paljon rantarakennuspaikkojen määrä Kustavissa voisi kasvaa tarkasteluajankohtaa muuttamalla, ottaen huomioon, että samalla on turvattava riittävä vapaan rannan määrä. Arvioinnissa on hyvä hyödyntää Turun yliopiston seurantatutkimuksen ”Suomen merenrannikon rakennetut ja

rakentamattomat rannat” (2019) aineistoja. Vasta tämän jälkeen voidaan arvioida kaavan muita vaikutuksia.

Vaiheosayleiskaavan vaikutukset kulttuuriympäristöön, rantamaisemaan, luontoon ja ilmastonmuutokseen tulee arvioida. Kaavoituksessa tulee edistää ilmastonmuutoksen hillintää ja ilmastonmuutokseen sopeutumista. Kaavoituksessa tulee edistää myös tavoitetta pysäyttää luonnon monimuotoisuuden heikkeneminen ja kääntää kehitys positiiviseksi vuonna 2030, minkä vuoksi luontovaikutukset tulee arvioida monipuolisesti. Luontovaikutusten arvioinnissa on tarpeen hyödyntää SYKE:n ja ympäristöministeriön 2024 päivitettyä opasta: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle (2024).

ELY-keskukselta tulee pyytää lausuntoa uudelleen sen jälkeen, kun kaavan vaikutukset on arvioitu selvitysten pohjalta.

Lausunto on laadittu yhdessä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa.

ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muuta lausuttavaa.

Yksikönpäällikkö

Riikka Elo

Ylitarkastaja

Emilia Horttanainen

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/2438/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/2438/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Horttanainen Emilia 11.04.2025 14:56

Ratkaisija Elo Riikka 11.04.2025 14:59

VASTINE

KUSTAVIN KUNTA LÄNSIOSAN YLEISPIIRTEINEN VAIHEOSAYLEISKAAVAN

Kustavin Länsiosan yleispiirteinen vaiheosayleiskaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 8.4.–8.5.2025. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta on saatu yksi lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoon vastineen.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (11.4.2025): ELY-keskus on kaavaluonnosta koskevassa lausunnossaan 28.4.2022 todennut seuraavasti. <i>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.</i> Nyt lausuttavana oleva kaavaehdotus on samansisältöinen kuin luonnos. Kaavaselostuksessa ei ole kerrottu tarkemmin vaiheosayleiskaavan tavoitteita. Kuten ELY-keskus luonnosvaiheen lausunnossaan totesi, Kustavin saaristossa on perusteltua käyttää aikaisempaa tarkasteluajankohtaa sen vuoksi, että loma-asuntotonttien lohkominen on siellä aloitettu varhain. Kaavan vaikutukset tulee arvioida asiaperusteisesti. Kaavatyössä tulee selvittää, miten paljon rantarakennuspaikkojen määrä Kustavissa voisi kasvaa tarkasteluajankohtaa muuttamalla, ottaen huomioon, että samalla on turvattava riittävä vapaan rannan määrä. Arvioinnissa on hyvä hyödyntää Turun yliopiston seurantatutkimuksen ”Suomen merenrannikon rakennetut ja rakentamattomat rannat” (2019) aineistoja. Vasta tämän jälkeen voidaan arvioida kaavan muita vaikutuksia. Vaiheosayleiskaavan vaikutukset kulttuuriympäristöön, rantamaisemaan, luontoon ja ilmastonmuutokseen tulee arvioida. Kaavoituksessa tulee edistää ilmastonmuutoksen hillintää ja ilmastonmuutokseen sopeutumista. Kaavoituksessa tulee edistää myös tavoitetta pysäyttää luonnon monimuotoisuuden heikkeneminen ja kääntää kehitys positiiviseksi vuonna 2030, minkä vuoksi luontovaikutukset tulee arvioida monipuolisesti. Luontovaikutusten	Laadittavan vaiheosayleiskaavan tavoite on ilmaistu yksiselitteisesti kaavaselostuksen luvussa 1.3. Kaavan tarkoitus: ”Vaiheosayleiskaava toteuttaa voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita sekä edistää maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumista sekä Kustavin kunnan että laajemmin koko maakunnan alueella.” Laadittavana oleva vaiheosayleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen, jolloin osayleiskaava ei toimi rantavyöhykkeellä suoraan rakentamislupien myöntämisen perusteena, vaan kaikki rakentaminen ratkaistaan asemakaavoituksella sekä kanta-/emätilaselvityksen perusteella. Koska tosiasiallisesti Kustavin alueella on poikkileikkausajankohtana ranta-asemakaavoituksessa käytetty yhdenmukaisesti vuoden 1959 sijaan vuotta 1969, saattaa voimassa olevan yleiskaavan kaavamääräys vuoden 1959 tilajakotilanteesta yleiskaava-alueen maanomistajat vakavalla tavalla eriarvoiseen asemaan kunnan muihin maanomistajiin verrattuna, sillä vuoden 1959 mukainen poikkileikkausajankohta saattaa mahdollistaa pienemmän määrän rantarakennuspaikkoja vuoden 1969 tilanteeseen verrattuna. Eriarvoisuus konkretisoituu erityisesti siinä vaiheessa, kun ranta-asemakaavoitetaan voimassa olevan länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan ulkopuolisia alueita. Tämän vuoksi yleiskaavamääräykseen

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
arvioinnissa on tarpeen hyödyntää SYKE:n ja ympäristöministeriön 2024 päivitettyä opasta: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle (2024). ELY-keskukselta tulee pyytää lausuntoa uudelleen sen jälkeen, kun kaavan vaikutukset on arvioitu selvitysten pohjalta.	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, vaan joissakin tapauksissa mahdollisten rakennuspaikkojen määrä voi myös vähentyä. Lisättäköön myös, että edeltävästä seutukaavasta Varsinais-Suomen maakuntakaavaan siirtyneiden mitoituspäätösten mukaisesti emätilan rakennusoikeus määritetään poikkileikkausajankohtana 19.9.1969. Kustavin länsiosan yleispiirteinen osayleiskaava on emätilaselvityksen poikkileikkausajankohtaa koskevaa määräystä lukuun ottamatta todettu edelleen sovellettavaksi tarkoitukseensa, joten koko kaavaa ei ole tarkoituksenmukaista tarkistaa tai muuttaa lausunossa ehdotetun mukaisesti. Kuten edellä on todettu, niin osayleiskaava ei toimi rantavyöhykkeellä suoraan rakentamislupien myöntämisen perusteena, vaan kaikki rakentaminen ratkaistaan asemakaavoituksella sekä emätilaselvityksen perusteella, jolloin esimerkiksi voimassa olevan osayleiskaavan mukaiset ranta-alueita koskevat mitoitussyöhykkeet ovat sellaisenaan sovellettavissa asemakaavan yhteydessä laadittavaan emätilatarkasteluun ja emätilan rakennusoikeuden määrittelyyn. Asemakaava laaditaan lisäksi alueidenkäyttölain mukaisesti riittäviin selvityksiin ja vaikutukset arvioivaan suunnitteluun perustuen, jolloin esimerkiksi luonto- ja kulttuuriympäristöarvot tulevat asemakaava-alueella huomioiduiksi lomarakennusoikeutta osoitettaessa. Voimassa olevan Kustavin länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan kaavaselostuksen mukaan yleiskaavan laadinnassa on tavoiteltu mahdollisuutta luoda strateginen maankäytönsuunnitelma Kustavin kunnan läntiseen osaan, jossa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen perustaksi. RA-merkinnällä on osoitettu voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaiset RA-alueet ja/tai voimassa olevien loma-asuntojen alueet, mutta alueelle sijoittuva rakentaminen tulee myöhemmin ratkaistavaksi asemakaavoituksella sekä emätilaselvityksen perusteella. Osayleiskaavalla ei siis osoiteta uusia rakennuspaikkoja ranta-alueelle, vaan ainoastaan tarkennetaan maakuntakaavan mitoitussyöhykejakoja kuntakaavoitukseen soveltuvaksi. Voimassa olevan yleiskaavan yhteydessä ei ole siis laadittu erillistä emätilaselvitystä, koska kuten edellä on todettu, osayleiskaava ei toimi rantavyöhykkeellä suoraan rakentamislupien myöntämisen perusteena. Erityisesti on etenkin yleiskaavan ohjausvaikutukseen perustuen huomioitava, että voimassa olevassa yleiskaavassa yleiskaava-alueella voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaiset RA-alueet on tuotu yleiskaavaan sellaisenaan huomioon ottamatta lainkaan, mitä mitoituspäätettä tai poikkileikkausajankohtaa ranta-asemakaavan

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
	mukaisten rakennuspaikkojen rakennusoikeuden osoittamiseksi laadituissa emätilaselvityksissä on aikoinaan käytetty. Voimassa olevan yleiskaavan kaavamääräystä liittyen vuoden 1959 käyttämisestä asema- tai ranta-asemakaavan yhteydessä laadittavan emätilaselvityksen poikkileikkausajankohtana ei voimassa olevassa yleiskaavassa juurikaan perustella, vaan kaavaselostuksen mukaan "kantatilatarkastelun lähtökohtana käytetään useimmiten vuoden 1959 tilajakotilannetta". Tosiasia kuitenkin on, että yleisesti Kustavin alueella laadituissa ranta-asemakaavoissa poikkileikkausajankohtana on käytetty (aina) vuoden 1959 sijasta vuotta 1969. Lisäksi huomionarvoista on, että useimmissa Varsinais-Suomen saaristokunnissa, kuten Uudenkaupungin kaupungissa, Pyhärannan kunnassa, Taivassalon kunnassa, Paraisten kaupungissa, Kemiönsaaren kunnassa ja Salon kaupungissa, ranta-asemakaavoituksen yhteydessä laadittavien emätilaselvitysten yleisin käytetty poikkileikkausajankohta on juuri rantakaavasäädösten voimaantulovuosi 1969. Huomionarvoista on, että Uudenkaupungin ranta-alueille 25.8.1994 vahvistettua osayleiskaavaa tarkistetaan parhaillaan (ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen) kumoamalla kaavan määräys kantatilavuodesta tilojen rakennusoikeuksien laskemisessa koko osayleiskaavan aluetta koskien. Voimassa olevassa Uudenkaupungin yleiskaavassa on erillisellä merkinnällä osoitettu yleiskaava-alueen raja, jossa vuosilukuja 1980 ja 1985 tarkoittava merkintä ilmaisee vuoden, jonka jälkeen tapahtuneita lohkomisasia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määritettäessä. Alueidenkäyttölaissa ei suoraan säädetä emätilatarkastelun yhteydessä sovellettavista mitoitusperiaatteista. Kunta päättää mitoitusperiaatteista sovittamalla yhteen omat tarpeensa ja kaavoitukselle laissa asetetut vaatimukset, jolloin mitoituksen lähtökohtana ovat erityisesti kunnan kehittämistavoitteet, eri maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä yhtenäisten vapaiden rantojen riittävyys. Näin ollen kunta on lopulta se taho, joka päättää käytettävistä mitoitusperiaatteista rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuksien osoittamiseksi. Vaiheosayleiskaavan vaikutukset on arvioitu riittävässä laajuudessa huomioiden kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Turussa 4.6.2025

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742