

Kaavoituskatsaus

Rakennuslautakunta 24.09.2025 § 85
97/10.00.00/2023

Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla.

Asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen. Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

Kaavoitustilanne

Hyväksytyt maakuntakaavat Kustavin alueella:

- Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat, vahvistuspäätös 20.3.2013
- Tuulivoimavaihemaakuntakaava, vahvistuspäätös 9.9.2014
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018

Olemassa olevat yleiskaavat:

- Rantayleiskaava, hyväksytty 6.11.1986
- Kivimaan osayleiskaava, hyväksytty 7.4.1987
- Vuosnaisten osayleiskaava, hyväksytty 1988
- Asuntoalueiden osayleiskaava (ns. Takviikin, Soornaisten, Johteenkulman, Etelä-Vartsalan ja Hilappajärven-Viikarinpuhdin alueet), hyväksytty 1999
- Länsiosan yleispiirteinen osayleiskaava, hyväksytty 25.5.2015

Olemassa olevat asemakaavat:

- Kärtyn rakennuskaava (nyk. asemakaava), vahvistettu 1980
- Suotorpan rakennuskaava (nyk. asemakaava), vahvistettu 1980
- Pietilän alueen rakennuskaava (nyk. asemakaava), vahvistettu 1981
- Kärtyn rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos ns. teollisuusalueen laajennus (nyk. asemakaava), vahvistettu 1984
- Nissilän rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (nyk. asemakaava) vahvistettu, 1987
- Merimotellin rakennuskaava, kumottu 1997 (nyk. ranta-asemakaava)
- Keskustan rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (nyk. asemakaava), vahvistettu 1992
- Kivimaan rakennuskaava ns. Kirkonmäen alue (nyk. asemakaava), vahvistettu 1992
- Kärtyn rakennuskaavan muutos (nyk. asemakaava), vahvistettu 1992
- Pekkalanranta rakennuskaava (nyk. asemakaava), vahvistettu 1995

- Pekkalanrannan rakennuskaava (nyk. asemakaava), vahvistettu 1999
- Keskustan asemakaavan muutos, vahvistettu 2006
- Takviikin asemakaava, hyväksytty 7.12.2020

Vireillä olevat asemakaavat:

- Paratiisipuhdin asemakaava (alustava luonnos liitteenä).
- Ankkurilahden asemakaava (alustava luonnos liitteenä).

Ranta-asemakaavat:

- Ranta-asemakaavat ovat nk. maanomistajakaavoja, jotka eivät vanhene, ei tarvetta tarkastelulle.
- Kustavin kunnalla vireillä Kravenniemen ranta-asemakaava)

Länsiosan yleispiirteinen osayleiskaavaa (2015) lukuunottamatta yleiskaavat pääosin vanhentuneita.

Takviikin 2020 hyväksyttyä asemakaavaa lukuun ottamatta, tulisi kaikki Kustavin kunnan alueen asemakaavojen (Kivimaan alue, taajama) osalta tehdä ajanmukaisuuden arviointi, sillä asemakaava-alueilla on oleellisilta osin osittain vanhentuneita asemakaavoja.

Kunnan kehitys ja maankäytön ohjaustarve edellyttävät ainakin pääosiltaan asemakaavojen ajanmukaistamista asemakaavamuutoksella. Tilanteessa, jossa pääosa kunnan asemakaavoista on samalla alueella ja suurimmaksi osaksi vanhentuneita, olisi luontevaa tehdä kokonaisvaltainen asemakaavamuutos, joka kattaa koko Kivimaan alueen.

Kustavin kunnalla ei ole tarjota teollisuusrakennuksille tarkoitettuja tontteja, lukuunottamatta kolmea Länsi-Vuosnaisten ranta-asemakaavan (2019) mukaista tonttia. Tilanteessa, jossa teollisuusrakentamiselle ei ole osoitettu maankäytöllisesti määriteltyä aluetta, voidaan teollisuusrakentamisen lupamenettelyä pitää verrattain haastavana.

Kustavin länsiosan yleispiirteinen osayleiskaava on hyväksytty 25.5.2015. Yleiskaavan määräyksissä on määritelty kantatilatarkastelun lähtökohtana käytettäväksi 1.7.1959 tilajakotilannetta (poikkileikkausajankohta), joka perustuu rakennuslain voimaantulon ajankohtaan. Kustavissa käytetään lähtökohtaisesti 19.9.1969 mukaista tilajakotilannetta, sillä tämä on ajankohta, jolloin rantakaavasäännökset on lisätty rakennuslakiin (626/1969).

Kustavin länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan ovat laatineet Ramboll Oy:n suunnittelijat Pirkanmaalla, jossa yleisen käytännön mukaan käytetään vuoden 1959 poikkileikkausajankohtaa. Yleiskaavan määräys tilajakotilanteen vuodesta saattaa maanomistajat eriarvoiseen asemaan, sillä vuoden 1959 mukainen poikkileikkausajankohta mahdollistaa pienemmän määrän rantarakennuspaikkoja. Tämän vuoksi yleiskaavamääräykseen tulisi tehdä muutos käytettävästä poikkileikkausajankohdasta.

Esittelijä

rakennustarkastaja Jussi Lehto

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnan alueella tehdään asemakaavoituksen ajankohtaisuus tarkastelu, mikäli kunnanhallitus katsoo sen tarpeelliseksi, lukuun ottamatta Takviikin asemakaavan mukaista aluetta ja että tämä selvittää

asemakaavamuutoksen ja uusien asemakaava-alueiden mahdollisuutta kunnan taajama-alueella. Lisäksi edelleen kartoittaa maanhankinta- ja kaavoitusmahdollisuuksia teollisuus- ja yrityskäyttöön.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Täytäntöönpano

Kunnanhallitus