

VASTINE

**KUSTAVIN KUNTA**  
**TAKVIIKIN ASEMAKAAVAN**

Takviikin asemakaava on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 8.5. – 8.6.2020. Kaavaluonnoksesta on saatu 2 mielipidettä osallisilta sekä yhteensä 4 lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (2.7.2020):</b></p> <p><b><i>Kaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi</i></b></p> <p>Koska yleiskaavaa ei ole, asemakaavaa laadittaessa on huomioitava maakuntakaava määräyksineen. MRV-alueelle voidaan kaavamääräyksen mukaan osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta sekä maisema- ja ympäristönäkökulmat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista. VSMK-vyöhykettä kehitetään rengastiehen tukeutuvaan matkailuun perustuen. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia saariston matkailu- ja muita elinkeinoja edistäviä. Suunnittelussa on varauduttava vyöhykkeen matkailutoimintojen ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallittavaan kasvuun.</p> <p>Asemakaavan on tässä tapauksessa täytettävä myös yleiskaavan sisältövaatimukset. Kaavan liittymistä yhdyskuntarakenteeseen tulisi hahmotella ja kuvata kaavaselostuksessa, esimerkiksi virkistysmahdollisuuksien, kulkuyhteyksien ja yhdyskuntateknisen huollon kannalta.</p> <p>Kaavan vaikutukset on arvioitava koko siltä alueelta, johon kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Rakentaminen vaikuttaa myös lahden vastarannalle, jonka asukkaat on huomioitava kaavan osallisina. Rakentamisen vaikutuksia maisemaan ja näkymiin mereltä ja vastarannalta on tutkittava ja arvioitava. Vaikutukset luontoon on arvioitava luontoselvityksen valmistuttua.</p> <p><b><i>Ympäristön laatu</i></b></p> <p>Elinympäristön laatuun ja asuinalueen viihtyisyyteen on syytä kiinnittää huomiota. Laatu voidaan parantaa tarkemmalla kaavasunnittelulla ja määräyksillä.</p> <p>Virkistysalueet sijoittuvat kaavaluonnoksessa osaksi luonnonarvoiltaan heikoille alueille, ilmakuvan perusteella jopa avohakkuulle. Virkistysalueeksi on merkitty myös pieniä ja kapeita välialueita. Palanutniemen kalliolle ja ylärinteeseen sijoittuvan AO-alueen ja matkailualueen välinen virkistysaluekin jää kapeaksi. Ylärinteeseen sijoitettava rakentaminen heikentää virkistysalueen ja myös matkailualueen viihtyisyyttä ja käytettävyyttä. Jatko-suunnittelussa olisi hyvä pohtia, olisiko asuinalueen laa-</p>	<p>Osalla suunnittelualueesta (Pleikiläntie, Takviikintie) on voimassa Kustavin kunnanvaltuuston 27.5.2002 § 27 hyväksymä oikeusvaikutteinen Kustavin asuntoalueiden osayleiskaava. Tieto yleiskaavasta lisätään sekä kaavaselostukseen että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.</p> <p>Asemakaavan suunnittelussa on otettu huomioon maakuntakaavamääräykset.</p> <p>Kaavaselostukseen lisätään yleiskaavallinen tarkastelu.</p> <p>Vaikutusten arviointia maisemaan täydennetään luontoselvityksen valmistuttua kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Kortteli 63 ja tonttikatu osoitetaan hieman etelämmäksi ja alemmas maastoon. Yhtenäistä virkistysaluetta lisätään kaavan pohjois- ja eteläosiin.</p> <p>Asemakaavalla luodaan viihtyisää asuinympäristöä, jossa meri, luonto ja kunnan palvelut ovat lähellä.</p> <p>Korttelirakennetta tiivistetään, jolloin mahdollistetaan laajat ja yhtenäiset virkistysalueet.</p> <p>Kortteli 63 ja tonttikatu osoitetaan hieman etelämmäksi ja alemmas maastoon ja virkistysaluetta lisätään kaavan pohjois- ja eteläosiin.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>dun kannalta parempi muodostaa laajempi virkistyskoko- naisuus esimerkiksi rantakorttelista 61 ja jostakin ylärin- teen tonteista. Virkistysalueiden lisäksi asuin ympäristön viihtyisyyttä voi luoda myös esimerkiksi rajaamalla pi- hoille alueita, joiden annetaan kehittyä kohti luonnonti- laa.</p> <p>Rakennusoikeuden määrän tulee olla yksiselitteinen. Kuistit, lasitetut parvekkeet ja viherhuoneet on hyvä si- säilyttää kokonaisrakennusoikeuden määrään tai vähin- täänkin määrittellä niille enimmäisala. Näin vältetään hal- litsemattomalta rakentamiselta ja saadaan aikaan viih- tyisää asuin ympäristöä.</p> <p>Kaavamääräyksiä on syytä täsmentää asemakaavaan so- pivaan tarkkuuteen ja muotoilla helpommin tulkittaviksi. Esimerkiksi määräyksestä ”Rakennusten on sopeudut- tava maisemaan värikykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan” ei käy ilmi mihin maiseman element- teihin rakentamisen on sopeuduttava ja miltä rakentami- sen tulisi näyttää. Selvennystä vaatii myös miltä ja miten pihat on suojattava.</p> <p>Venesatama-alueen merkintää voisi täydentää määräyk- sellä, minkälaiseen käyttöön ja keille se on tarkoitettu.</p> <p><b>Rakentamiskorkeus</b></p> <p>Rakennusalat on rantatonteilla syytä rajata riittävän kor- kealle. Rakentamiskorkeutta koskevaa määräystä tulee tarkentaa. Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastu- essa vaurioituvia rakenteita.</p> <p>Määräyksessä on huomioitu oikein alin rakentamiskor- keus, joka Kustavissa meren rannikolla on +2,20 N2000- korkeusjärjestelmässä. Tähän on lisättävä rakennuspaik- kakohtainen aaltoiluvara ja matalissa lahtien pohjukoissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus. Lisäksi alin suosi- teltava rakentamiskorkeus riippuu rakennuksen käyttö- tarkoituksesta ja rakennustavasta.</p> <p><b>Liikenne</b></p> <p>Vaikka ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Kustavi- Pleikilä maantielle 1924 (Pleikiläntie) ei voi asemakaa- voissa yleisesti osoittaa MRL 93 §:n mukaista maantien (yleisen tien) aluetta LT-merkinnällä, katsoo ELY-keskus, että poikkeuksellisesti tässä asemakaavassa se voidaan tehdä Takviikintien maantieliittymän merkittävän paran- tamisen mahdollistamiseksi.</p> <p>Kunnan tulee laatia suunnitelma kadun ja maantieliitty- män rakentamisesta. Asemakaavassa ja liittymän suun- nittelussa tulee varautua mahdollisiin maantien linja-au- topysäkkien ja pohjoispuolisen kevyen liikenteen väylän</p>	<p>Yleisiin määräyksiin lisätään määräys ”<i>Rakennuspaikko- jen rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.</i>”</p> <p>Kunnan rakennusjärjestyksessä ohjataan, että uudisra- kennuksen tulee soveltua ympärillä olevien rakennusten massan ja katon muotoon sekä materiaaleihin ja värikyk- seen, ellei asemakaavassa ole esitetty muita tavoitteita. Lisäksi ohjataan, että rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa sopusuhtainen kokonaisuus ja ennestään ra- kennetuilla alueilla tulee mahdollinen täydennysrakenta- minen sekä korjaaminen suorittaa olemassa oleva raken- nuskanta huomioon ottaen.</p> <p>Suunnittelualue on pääosin saariston kallioista metsä- maata, jossa rakennusten on sopeuduttava ympäröivään maisemaan.</p> <p>Yleisiin määräyksiin lisätään määräys ”<i>Rakennuspaikko- jen rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.</i>”</p> <p>Venesatamaa koskevaa määräystä täydennetään ”Alue on tarkoitettu korttelien 63-66 käyttöön.”</p> <p>Rakentamiskorkeus on määritelty kaavassa riittävällä tarkkuudella.</p> <p>Osalla suunnittelualueesta (Pleikiläntie, Takviikintie) on voimassa Kustavin kunnanvaltuuston 27.5.2002 § 27 hy- väksymä oikeusvaikutteinen Kustavin asuntoalueiden osayleiskaava. Osa Pleikiläntiestä on osayleiskaavassa osoitettu yhdystienä ja sen pohjoispuolelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti. Osa Takviikinkadusta on osayleiskaavassa osoitettu pääsytienä. Takviikinkatu osoitetaan asemakaavassa katuna. Asemakaava toteut- taa oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita.</p> <p>Asemakaavassa osoitetaan riittävä tilavaraus liittymän suunnitteluun ja rakentamiseen.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>tilavarauksiin. Tämän lisäksi liittymässä tulee aikaansaada riittävät näkemät. Liittymän parantaminen edellyttää runsasta kallion louhintaa, jotta mm. Takviikintien pituusleikkaus saadaan normien mukaiseksi. Liittymän edellyttämät tilavaraukset tulisikin suunnitella jo asemakaavan laadintaan liittyen, jotta voidaan välttyä mahdollisilta myöhemmillä asemakaavan muutostarpeilta.</p> <p>Takviikintien maanteliittymään on syytä lisätä liittymänuoli.</p>	<p>Takviikintien maanteliittymään lisätään liittymänuoli.</p>
<p><b>Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto (8.6.2020):</b></p> <p>Varsinais-Suomen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan:</p> <p>Alueen rakennetun ympäristön esittelyä tulee täydentää:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Selostuksessa on tarpeen kuvata leirikeskuksen tausta ja koota saatavilla olevia perustietoja rakennuksista alueen luonnehdinnan pohjaksi.</li> </ul> <p>Kaavan maisemavaikutukset tulee arvioida tutkimalla esimerkiksi, miten kaavan mahdollistama rakentaminen näkyisi merenlahden ja vastarannan suuntaan. Tarvittaessa kaavaratkaisua tulee muuttaa maisemallisen tarkastelun pohjalta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaavaluonnos mahdollistaisi 1,5-2-kerroksista rakentamista rantaan sekä rannasta itään sijoitettavalle korkeammalle alueelle. Ratkaisun maisemavaikutukset vaativat aitoa arviointia ja tarvittaessa kaavaratkaisun muuttamista.</li> </ul> <p>Rantarakentamisen ohjausta tulee tarkistaa rakennusjärjestyksen mukaiseksi rakennusalojen sijoittelun ja kaavamääräysten osalta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rantamaiseman arvojen turvaamiseksi rakennusalojen ei tulisi olla lähempänä rantaa kuin rakennusjärjestys sallii. Lisäksi kaavamääräyksissä tulee ohjata rantarakentamista rakennusjärjestyksen hengessä. Rakennusjärjestyksessä kiinnitetään huomiota muun muassa rantapuuston ja muun rantavyöhykkeen kasvillisuuden säilyttämiseen.</li> </ul> <p>Lasikuistien ja vastaavien rakennelmien toteutusta tulee ohjata kaavamääräyksissä tarkemmin kuin nyt on esitetty:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Yleisten määräysten mukaisesti kaava mahdollistaisi myös lasikuistien, lasitettujen parvekkeiden ja viherhuoneiden rakentamista 2 metriä rakennusalan ulkopuolelle. On hyvä miettiä, miten paljon yhteen rakennukseen on tällaisia raken-</li> </ul>	<p>Rakennetun ympäristön esittelyä täydennetään leirikeskuksen rakennuksien osalta.</p> <p>Kortteli 63 ja tonttikatu osoitetaan hieman etelämmäksi ja alemmas maastoon ja virkistysaluetta lisätään kaavan pohjois- ja eteläosiin. Kaavan yleisissä määräyksissä on lisäksi annettu määräyksiä rakennusten sopeutumisesta ympäröivään maisemaan.</p> <p>Rakennusjärjestyksellä ei ole lain mukaan sitovaa oikeusvaikutusta asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yleisissä kaavamääräyksissä määrätään, että "Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto."</p> <p>Suoraan lain perusteella asemakaava-alueella on voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jossa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa.</p> <p>Laadittu asemakaava ohjaa riittävällä tarkkuudella alueen tulevaa rakentamista.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>teita mahdollista toteuttaa rantamaiseman luonteen huomioiden ja ohjata rakenteiden toteutusta tarkemmin.</p>	
<p><b>Caruna Oy:n lausunto (24.6.2020):</b></p> <p><b>Nykyinen sähköjakeluverkko</b></p> <p>Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.</p> <p><b>Vaikutukset sähköjakeluun</b></p> <p>Uusien erillispientalojen ja loma-asuntojen rakentaminen lisää alueen sähkönkulutusta. Tämä vaatii uusia pienjännitekaapelointeja tulevaisuudessa, jotka suunnitellaan aikanaan liittymäsuunnittelun yhteydessä.</p> <p><b>Johto- ja muuntamovaraukset</b></p> <p>Kaavaan on tehty varaus olemassa olevaa puistomuuntamoita varten merkinnällä "EN, Energiahuollon alue". Lisäksi kaavamääräyksissä on sallittu puistomuuntamoiden rakentaminen VL-alueille. Muita johto- ja muuntamovaroja kaavamääräyksiin ei tarvita.</p> <p><b>Siirtokustannusten jako</b></p> <p>Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Komponenttien siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.</p> <p><b>Muuta huomautettavaa</b></p> <p>meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. luonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnot vielä ehdotusvaiheissa, kun asemakaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.</p>	<p>20 kV:n maakaapelille varataan rasitealue korttelin 61 alueella. Muut sähköjakelunverkon osat tulevat siirrettäväksi kaavan toteutuksen yhteydessä.</p>
<p><b>Kustavin vesiosuuskunnan lausunto (10.5.2020):</b></p> <p>Osuuskunnalla on Kustavissa noin 730 jäsentä ja toimialueemme kattaa suuren osan Kustavin kuntaa. Yhteistyö kunnan kanssa on sujunut kohtuullisen hyvin osuuskunnan 12 toimintavuoden aikana.</p> <p>Osuuskunnan verkosto ulottuu kyseessä olevan kaavaluonnoksen reunalla olevalle leirikeskukselle asti tällä hetkellä.</p> <p>Olemme valmiit rakentamaan vesi- ja jätevesiverkon myös kyseisen alueen tonteille voimassa olevilla ehdoilla.</p>	<p>Lausunnon perusteella kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia.</p>
<p><b>Mielipide A (2.6.2020):</b></p> <p>Erityisen tärkeänä pidämme, että kaavaehdotuksessa lähivirkistysalueeksi merkitty, aivan pihapiiriimme asti ulottuva metsikkö pysyisi koskemattomana. toivoisimme vältettävän puiden kaatoa ja suunnitelmia sellaisille rakennelmille, jotka vesittäisivät pienen metsäkaistan tehoa naapurusten luonnostaan eri tavoin painottuvien toimintojen erottajana.</p>	<p>Kaavaluonnoksessa osoitettu lähivirkistysalue kaava-alueen luoteisosassa säilytetään.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Kaavaan suunniteltujen asuntokortteleiden tarkoituksena on varmaankin lisätä asuntorakentamisen mahdollisuuksia Kustavissa. Minulla ei ole mitään huomauttamista sitä vastaan, että kunta pyrkii vahvistamaan elinvoimaisuuttaan. Päinvastoin!</p>	
<p><b>Mielipide B (31.5.2020):</b></p> <p>Takviikin alueen kehittäminen on sinänsä kannatettavaa, ja etenkin sen ranta-alueiden selkeä kaavoittaminen ja hyödyllinen käyttö on perusteltua. Sen sijaan emme näe mitään perusteita sille, että Palanutniemen kalliolle kaavoitettaisiin pientaloja tai muitakaan rakennuksia.</p> <p>Eriyisesti suunnitteilla oleva kortteli 63, mutta osittain myös kortteli 64, sijaitsevat luonnonkauniilla kalliolla, jonka virkistyskäytön arvo on suuri. Alue on myös rakentamisen kannalta erittäin haastavaa, ja esimerkiksi jo välttämättömän kunnallistekniikan rakentaminen vaatisi mittavia räjäytystöitä. Luonnonkauniin kalliomaiseman tuhoaminen olisi sekä kallista että edesvastuutonta, eikä se palvele edes Kustavin kunnan tavoittelemaa mielikuvaa saaristokunnasta, jossa on merellisen kaunis ympäristö.</p> <p>Yhteenvetona toteamme, että suunnitelma pientalokorttelin 63 muodostamisesta tulisi hylätä kokonaisuudessaan, ja se tulisi poistaa Takviikin asemakaavasunnitelmasta.</p>	<p>Kortteli 63 ja tonttikatu osoitetaan hieman etelämmäksi ja alemmas maastoon ja virkistysaluetta lisätään kaavan pohjois- ja eteläosiin. Kaavan yleisissä määräyksissä on lisäksi annettu määräyksiä rakennusten sopeutumisesta ympäröivään maisemaan.</p> <p>Kaavassa mahdollistetaan riittävät ja yhtenäiset virkistysalueet kaavan pohjois- ja eteläosiin. Lisäksi kaava-alueen lähiympäristössä on riittävästi virkistykseen soveltuvaa aluetta.</p>

Turussa 16.9.2020

**Nosto Consulting Oy**



Pasi Lappalainen  
dipl.ins.