

KUSTAVIN KUNTA

RIIHIMAAN RANTA-ASEMAKAAVAN
MUUTOS 5

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



3.2.2017 5.6.2017

Nosto Consulting Oy

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

1. Suunnittelualue

Tunnistetiedot

Kaava-alueeseen kuuluvat seuraavat kiinteistöt:

RN:o	Nimi	Pinta-ala ha	Todellinen rantaviiva m	Kiinteistötunnus
5:39	Muurila (osa)	5,585	180	304-429-5-39
5:44	Mutsinkari	0,293	45	304-429-5-44
5:45	Kallioranta	0,240	50	304-429-5-45
5:46	Rinneranta I	0,379	60	304-429-5-46
5:47	Rinneranta II	0,222	0	304-429-5-47
5:49	Jarinkari	1,047	105	304-429-5-49
5:50	Kalliorinne	6,797	285	304-429-5-50

Kaava-alueen sijainti

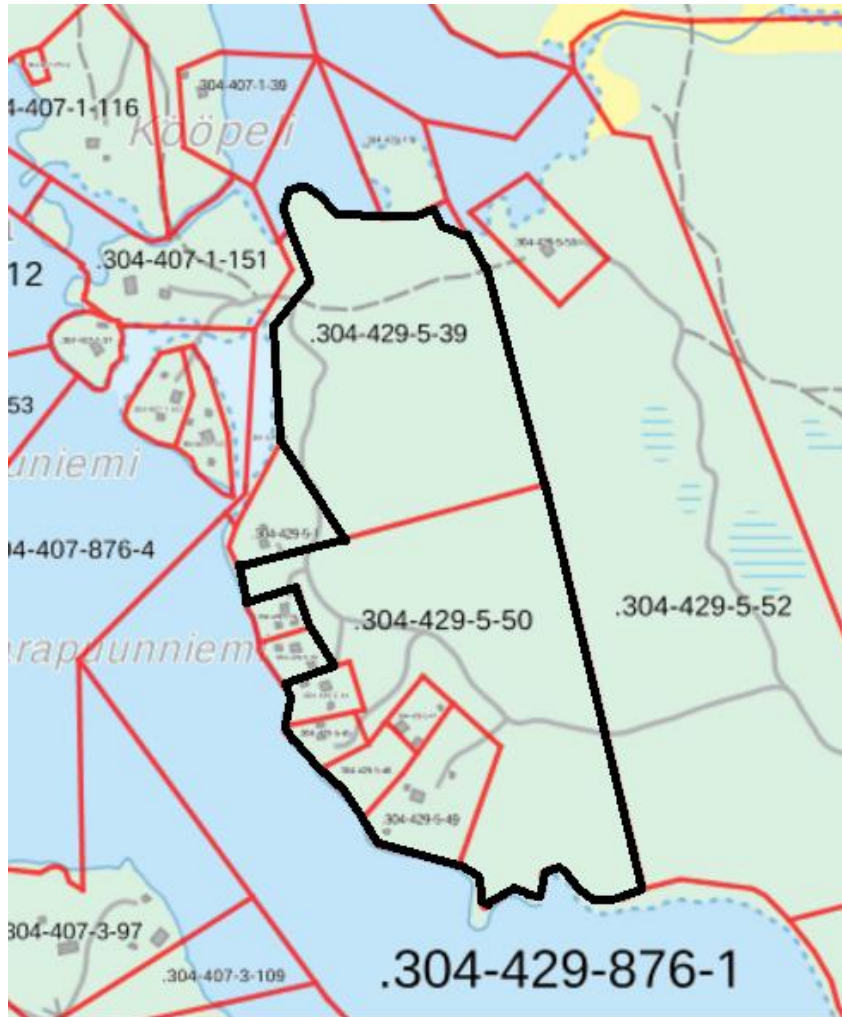
Kaava-alue sijaitsee Kustavissa Riihimaan luoteisosassa noin 12 km etäisyydellä Kustavin kirkonkylästä. Kaava-alue rajautuu etelässä Helttälinaukkoon ja pohjoisessa Humlinginaukkoon. Alueen pinta-ala on noin 14,7 hehtaaria, ja todellista rantaviivaa on yhteensä noin 725 metriä.

Kaava-alueen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja

Suunnittelualueen ohjeellinen raja:



Lähde: Kiinteistöpalvelu, karttaote. ©MML

Suunnittelualue ilmakuvasa:



Lähde: Kiinteistöpalvelu, karttaote. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

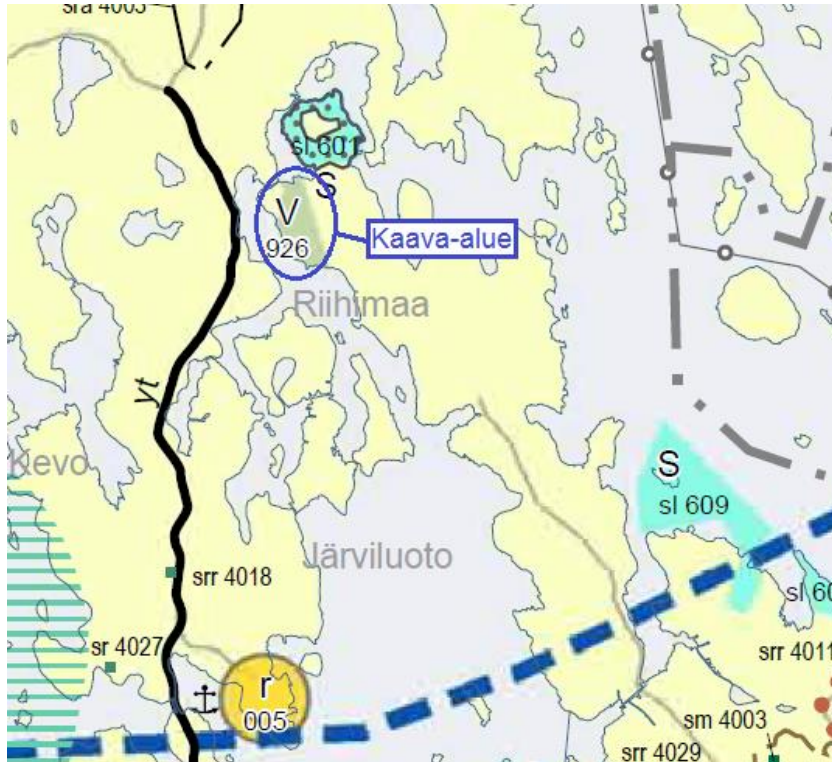
Rakennettu ympäristö

Mutsinkarin, Kalliorannan, Jarinkarin sekä Rinneranta II:n tiloille on rakennettu kuhunkin yksi loma-asunto talousrakennuksineen. Muilta osin kaava-alue on rakentamaton.

Maakuntakaava

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

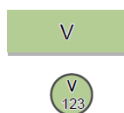
Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:




Lähde: Maakuntakaavakartta

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa virkistysalueeksi V 926. Maakuntakaavan liitetaulukon mukaan määräyksellä viitataan seuraavaan kohteeseen: Riihimäa (Taivassaloo), merenrantaan tukeutuva virkistysalue merenlahtea erottavalla kannaksella. Seurakunnan omistus.


Suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeseen. Pohjoisosassa suunnittelualueen läheisyydessä on Hulaholmin-Kluuvin alue, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon ja joka on osoitettu maakuntakaavassa suojelualueeksi (sl 601).

- 

VIRKISTYSALUE / -KOHDE
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.
- 

SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia. Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovitettava kehittämissuunnitelma.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2, eli 5-7 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

- 

5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

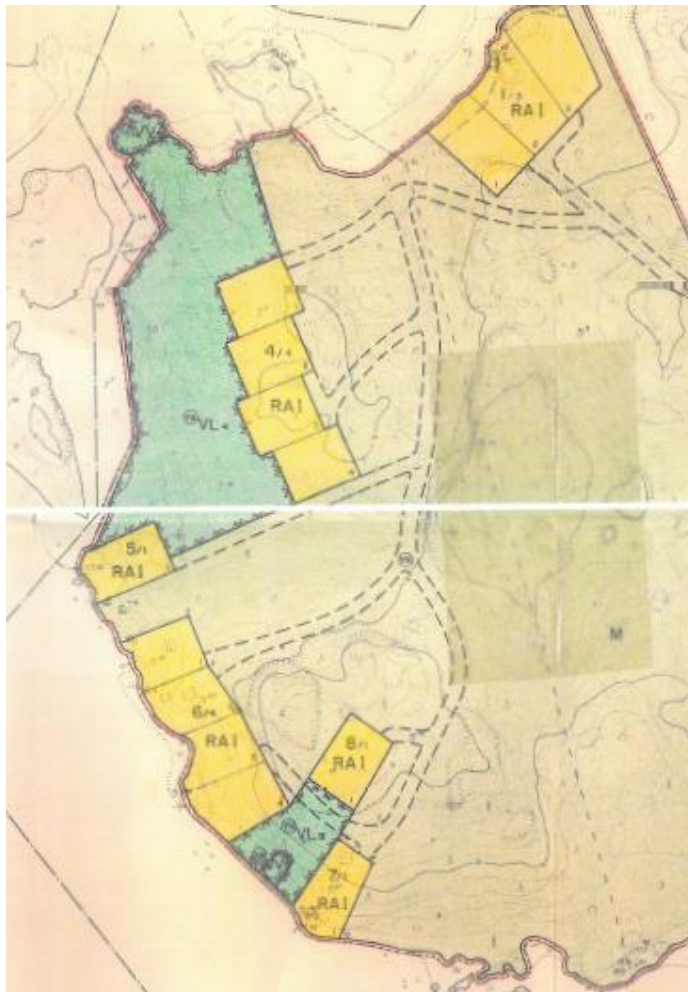
Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksessa 28.5.1990 vahvistettu Riihimaan ranta-asemakaava.

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa muutosalue on loma-asuntojen korttelialuetta (RA), lähivirkistysaluetta (VL), uimaranta-aluetta (VV) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Lähivirkistysalue ja uimaranta-alue on osoitettu korttelin 4 yhteiskäyttöön.

Loma-asuntojen korttelialueen rakennuspaikalle (RA) saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun loma-asunto- sekä saunarakennuksen. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m², ellei kaavamääräyksiin muuta osoiteta. Kaavamuutosalueella on kolme omarantaista ja viisi yhteisrantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa.

Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta:



Rakennusjärjestys

8.7.2011 voimaan tulleen Kustavin kunnan rakennusjärjestyksen mukaan:

- Lomarakennusten rakennuspaikalle saa ranta-alueella rakentaa yhden enintään 100 k-m² suuruisen lomarakennuksen, joka voi olla 1½-kerroksinen maiseman ja kasvillisuuden niin salliessa, vierasmajan enintään 25 k-m², saunan enintään 30 k-m² ja autotalli/varastorakennuksia enintään 40 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m².
- Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus voi olla edellä esitettyä pienempi (enintään 150 k-m²), kun otetaan huomioon rakennuspaikan koko, maaston muodot, kasvillisuuden peittävyys, alueen rakennuskanta ja maisemalliset arvot.
- Saunarakennuksessa on oltava varsinaisia saunatiloja (löyly-, pesu- ja pukuhuone) vähintään puolet sallitusta rakennusoikeudesta.
- Asuinrakennuksen ja saunarakennuksen kosteudelle arkojen rakenteiden tulee olla vähintään +2,20 m keskiveden korkeutta ylempänä.
- Jätevedet tulee, ellei niitä voida johtaa yleiseen viemärlaitokseen, käsitellä kiinteistökohtaisesti ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeiden mukaisesti.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää.
- Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Jos saunarakennuksen pohjapinta-ala on enintään 25 m², saa sen rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee kuitenkin olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta suunnittelualueella.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on järjestellä uudelleen kiinteistöjen Muurila 304-429-5-39 ja Kalliorinne 304-429-5-50 maankäyttö. Tavoitteena on siirtää Muurilan kiinteistön alueella nykyisessä ranta-asemakaavassa osoitettujen yhteisrantaisten rakennuspaikkojen, 4 kpl, (RA I) rakennusoikeus toisaalle. Rakentamisen määrä ratkaistaan kaavatyön aikana.

Tavoitteena on lisäksi osoittaa kiinteistön Jarinkari 304-429-5-49 loma-asuntojen rakennuspaikalle kahden erillisen loma-asunnon rakennusoikeus. Rakentamisen määrä ratkaistaan kaavatyön aikana.

Siirrettävien rakennuspaikkojen sekä kiinteistöjen Mutsinkari 304-429-5-44, Kallioranta 304-429-5-45, Rinneranta I 304-429-5-46 ja Rinneranta II 304-429-5-47 loma-asuntojen rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeudet muutetaan vastaamaan Kustavin kunnan rakennusjärjestyksessä mainittua enimmäismäärää (tällä hetkellä 180 kerrosneliometriä).

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2.3 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Luontoselvitys (alueille, joille osoitetaan muuttuvaa maankäyttöä)

2.4 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 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

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Helmikuu 2017: Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville* kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille.

Kesäkuu 2017: *Kaavan valmisteluaineisto nähtäville*. Aineisto pidetään kunnassa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kunta ilmoittaa kaava-aineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kunnan virallisissa ilmoituslehdissä.

Ehdotusvaihe

Syyskuu 2017: *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

Marraskuu 2017: Kunnan *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. Pasi Lappalainen

puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnittelija, FM Tanja Konstari

puh. 010 583 0952, tanja.konstari@nostoconsulting.fi

Eerikinkatu 4, 20100 TURKU

Kustavin kunta:

rakennustarkastaja Laura Lähde

puh. (02) 842 6618, 0500 740 006, laura.lahde@kustavi.fi

Keskustie 7, 23360 KUSTAVI

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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

Nosto Consulting Oy