

KUSTAVIN KUNTA

LÄNSI-VUOSNAISTEN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaselostus

Versio 1.1



~~30.10.2018~~ 17.4.2019

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot.....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus.....	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
Alueen yleiskuvaus.....	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö.....	8
Muinaismuistot	11
Maanomistus	11
Tekninen huolto	11
Liikenne	11
Palvelut	11
2.2. Suunnittelutilanne	12
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
Maakuntakaava.....	12
Yleiskaava	13
Ranta-asemakaava.....	14
Rakennusjärjestys.....	14
Emätilaselvitys.....	14
Luontoinventointi	15
Vanha rakennuskanta	15
Kaavan pohjakartta	15
Rakennuskiellot	16
3. Suunnittelun vaiheet	17
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
Viranomaisyhteistyö	17
Osalliset ja vireille tulo.....	17
Kaavaluonnos	17
Kaavaehdotus.....	17

	Kaavan hyväksyminen	18
4.	Ranta-asemakaavan kuvaus	19
4.1.	Kaavan rakenne	19
	Mitoitus.....	19
	Palvelut	20
4.2.	Aluevaraukset.....	20
	Korttelialueet.....	20
	Virkistysalueet	21
	Liikennealueet	21
	Maa- ja metsätalousalueet	21
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	22
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
	Vaikutukset yritystoimintaan ja työpaikkoihin	24
	Muut vaikutukset	24
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	25
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	25
5.3.	Toteutuksen seuranta	25

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
	4) Luontoselvitys
	5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
	6) Kaavan laatijan vastine kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin
	7) Lausunnot kaavaehdotuksesta
	8) Kaavan laatijan vastine kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	14.3.2018	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa 26.3.2018 § 46
1.0	Kaavaehdotus	30.10.2018	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa 5.11.2018 § 160
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	17.4.2019	Hyväksytty Kustavin kunnanvaltuustossa pp.kk.2019 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVIN KUNTA LÄNSI-VUOSNAISTEN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Tiloja Leppälahti 1:14, Vaahtoniemi 1:15, Takaniitty 1:106 (osa), Myrskyluoto 1:82, Håkaniemi 1:76, Vuosnainen 1:77 (osa) ja Kallioniitty 1:89.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 1–5, virkistysaluetta, liikennealuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Informáciotechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	23.11.2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	24.11. – 27.12.2017
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	3.4.2018 – 2.5.2018
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	13.11.2018 – 12.12.2018
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__._.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kustavin kunnassa Vuosnaisissa noin 7,5 kilometriä Kustavin kirkonkylästä lounaaseen. Kaava-alue rajautuu kaakossa Vuosnaistentiehen ja lounaassa/lännessä Viikarinpuhtiin. Kaava-alueelle on tieyhteys, sillä Vartsalaan kulkee lossi.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa suunnittelualue yleiskaavassa osoitettuun käyttöön. Lisäksi kaavatyön aikana tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa kaava-alueen pohjoisosaan yritystoiminnalle varattuja alueita sekä osoittaa alueen eteläosaan loma-asuntojen rakennuspaikka jo rakennetun loma-asunnon kohdalle.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 18,8 hehtaaria. Todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 975 metriä, ja mitoitusranta-alueen pituus on yhteensä noin 830 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Kaava-alue kuuluu vuonna 2004 laaditun Länsi-Kustavin luontokartituksen selvitysalueeseen. Selvityksen mukaan Vuosnaisten länsiranta on varsin kalliainen, ja avokallioiden lisäksi alueella on karua kangasmetsää, jossa valtapuuna on mänty. Kallioiden välissä on suojaista rotkoja, jotka ulottuvat rantaan asti. Näissä rotkoissa kasvaa lehtipuustoa. Vuosnaisten eteläranta on myös kalliainen, mutta länsirantaa matalampi. Vuosnaisten eteläkärjen läheisyydessä on myös tervaleppä-pihlajametsikköä.

Alue on luontoselvityksen mukaan varsin vähälintuinen, ja alueen vesi- ja rantalinnusto koostuu lähes yksinomaan kaikkein tyypillisimmistä saariston pesimälajeista. Myös maalinnusto on selvityksen mukaan alueella vähäinen, mutta tyypillisten peruslajien lisäksi alueella pesivät harvalukuisemmat leppälintu, kivitasku sekä arvokkaimpana kangaskiuru.



Näkymä alueen eteläosasta



Näkymä Vuosnaistentieltä merelle päin. Kaava-alue on kuvassa oikealla.



Kallioaluetta

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakennettuna ravintolarakennus, kahdeksan erillistä majoitustilaa, talousrakennuksia, yksi erillinen omakotitalo sekä loma-asunto piharakennuksineen.



Ravintolarakennus kiinteistöllä 304-419-1-106



Omakotitalo kiinteistöllä 304-419-1-89



Majoitustiloja kiinteistön 304-419-1-106 alueella



Loma-asunto kiinteistöllä 304-419-1-15



Rantasauna kiinteistöllä 304-419-1-15

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Kaava-alue on pääosin kunnan omistuksessa ja osittain yksityisessä omistuksessa.

Tekninen huolto

Alueella on rakennettu vesijohto.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Vuosnaistentien varrella. Alue on tieyhteyden päässä, sillä Vartsalaan on lauttayhteys mantereelta. Nopeusrajoitus alueella on 50 km/h. Tien keskimääräinen vuorokausiliikenne on vuoden 2017 tierekisteritietojen mukaan 392 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on 32 ajoneuvoa / vrk. (Lähde: Liikennevirasto).

Kaava-alueen välittömästä läheisyydestä liikennöi yhteysalusliikenne Ahvenanmaalle.

Palvelut

Kaava-alueella on ravintola- ja myymälärakennus sekä majoitus- ja virkistyspalveluita.

Vuosnaistentien varrella kaavoitettavan alueen läheisyydessä on Vuosnaisten meriasema, jossa on erilaisia ravintola-, majoitus- ja vierassatamapalveluita sekä kaupallisia palveluja.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on yhteysalussatama, josta liikennöi yhteysalusliikenne Ahvenanmaalle.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 *Vakka-Suomen maakuntakaavan*, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystarpeita (MRV) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää aluetta. Alue rajautuu saariston rengastiehen tukeutuvaan kehittämisvyöhykkeeseen.

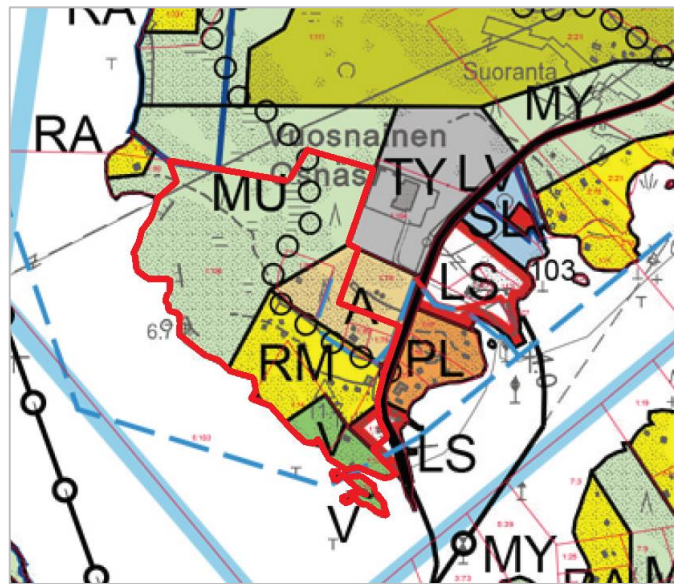
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavaalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa. Suunnittelualue rajoittuu vaihemaakuntakaavan mukaiseen seututiehen (st).

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä ranta-asemakaavaa laadittaessa (MRL 32 § 3 mom.)

Yleiskaava

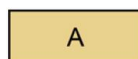
Suunnittelualue kuuluu oikeusvaikutteiseen Kustavin länsiosan yleispiirteiseen osayleiskaavaan, joka on hyväksytty Kustavin kunnanvaltuustossa 25.5.2015 ja tullut voimaan 5.4.2016.

Kaava-alueen sijainti osayleiskaavassa:



Lähde: Kustavin länsiosan yleispiirteinen osayleiskaava

Kaava-aluetta koskevat seuraavat kaavamääräykset:



ASUNTOALUE, enimmäistehokkuus e=0,10.
Alue varataan pientalojen rakentamiseen.
Uudisrakennukset sovitettava huolellisesti maisemaan. Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle perinteiseen tapaan pihapiirin ympärille.



MATKAILUPALVELUJEN ALUE, enimmäistehokkuus e=0,20.
Alueelle saa sijoittaa matkailua palvelevia rakennuksia.
Alueelle sijoittuvat rakennukset on tarkoitus toteuttaa asemakaavan perusteella.



VIRKISTYSALUE.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA.
Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta sekä retkeily- ja urheilukäyttöä palveleva rakentaminen.



SATAMA-ALUE, enimmäistehokkuus e=0,30.
Alueelle saa sijoittaa terminaali-, varasto- ym. satamatoimintoja palvelevia rakennuksia.
Alueelle sijoittuvat rakennukset on tarkoitus toteuttaa asemakaavan perusteella.



OHJEELLINEN ULKOILUREITTIIEN SIJAINTI.



RAKENNETTU VESIJOHTO.

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUSVYÖHYKKEET.



7 loma-asuntoyksikköä/ranta-km, vapaata rantaa 40 %.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

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 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.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta suunnittelualueella (MRL 14 § 4 mom.).

Emätilaselvitys

Kaava-alueelta ei ollut tarpeen laatia emätilaselvitystä, sillä kaavassa ei osoiteta uusia rantaviivaan tukeutuvia rakennuspaikkoja.

Luontoinventointi

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2018 aikana (liite 4). Luontoselvityksen on laatinut luontokartoittaja Marika Vahekoski Luontopalvelu Kraakusta. Selvitykseen kuuluivat linnusto-, liito-orava-, lepakko-, putkilokasvi- ja luontotyyppiselvitykset.

Selvityksen perusteella suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulailla suojeltavia luontotyyppisiä. Alueen luonnontilaiset kalliometsät ovat metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Kalliometsät ovat kuitenkin tyyppisiä ja laaja-alaisia Lounais-Suomessa. Alueelta ei löydetty uhanalaisia tai luonnonsuojeluasetuksella suojeltavia kasvilajeja.

Selvitysalueelta ei löydetty merkkejä liito-oravasta. Alueella pesivistä lintulajeista isokoskelo on uhanalaisuusluokituksen mukaan vaarantunut lintulaji. Alueellisesti uhanalaisia, lintudirektiivin I-liitteen lajeja tai kansainvälisiä vastuulajeja ei alueella havaittu.

Pohjanlepakko ja viiksisiiippa saalistivat laaditun luontoselvityksen selvitysalueen pohjoisosan metsän suojaamalla avoimilla alueilla. Nämä alueet luokitellaan lepakoiden suojelusopimuksen luokkaan II, joka tarkoittaa alueen olevan tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti. Selvitysalueen pohjoisosan lepakkohavainnot ovat pääosin suunnittelualueen ulkopuolella. Koska alueella ei tehty lepakoista havaintoja alkukesästä, voidaan olettaa, että ne eivät talvehdi alueella.

Vanha rakennuskanta

Kiinteistön 304-419-1-15 rakennukset ovat alueelta laaditun rakennusinventoinnin perusteella historiallisesti arvokkaita. Inventoinnin mukaan tila on lohkottu Takaniitystä vuonna 1958. Kiinteistö sijaitsee Suuren Postitien haaran päätepisteessä ja on osa vanhaa tietä. Loma-asunto (1955) on rankorakenteinen ja se on ensimmäinen kesämökki alueella. Inventoinnin mukaan pihapiirissä on vuoden 1961 sauna ja vuoden 1955 ulkorakennus.

Loma-asuntoa on kunnostettu eri aikoina ja laajennettu 2000-luvulla (ks. kuvat kiinteistön nykyisistä rakennuksista s. 9–10).

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 8.3.2018 (kiinteistöinsinööri Leena Viljanen, Uudenkaupungin kaupunki).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty kunnan aloitteesta.

Kiinteistön 304-419-1-15 Vaahtoniemi maanomistajat tulivat myöhemmin mukaan kaavatyöhön.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaiset ovat antaneet lausunnot sekä kaavaluonnos- että kaavaehdotusvaiheissa. / Lisätty 17.4.2019

Osalliset ja vireille tulo

Kustavin kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen 20.11.2017 § 218. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 23.11.2017. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut kunnassa nähtävillä 24.11.–27.12.2017 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana ei tullut mielipiteitä osallisilta.

Kaavaluonnos

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 14.3.2018 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 26.3.2018 § 46.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 3.4.2018 - 2.5.2018.

Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen maakuntamuseolta (liite 5). Kaavan laatijan vastine lausuntoihin on liitteenä 6.

Kaavaehdotus

Täydennetty 17.4.2019:

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 30.10.2018 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 5.11.2018 § 160.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 13.11. – 12.12.2018.

Nähtävilläolon aikana ei tullut muistutuksia osallisilta.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Varsinais-Suomen maakuntamuseolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Kustavin kunnan rakennuslautakunnalta ja Ahvenanmaan maakunnan hallituksesta (Ålands landskapsregering) (liite 7). Kustavin kunnan rakennuslautakunta, ja Ahvenanmaan maakunnan hallitus totesivat, että heillä ei ole kaavasta huomautettavaa. Varsinais-Suomen liitto totesi, että kaavaehdotus ei anna aihetta lausunnon antamiseen, sillä kaava ei ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa. Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että kaava-alueella sijaitseva tie ei ole osa Väyläviraston museotiekoelmaa, joten kulttuuriympäristön osalta lausunnon antaa Museovirasto, jota Varsinais-Suomen osalta edustaa Turun Museokeskus.

Kaavan laatija on tehnyt saatuihin lausuntoihin vastineen (liite 8).

Saatujen lausuntojen perusteella 30.10.2018 päivättyyn Länsi-Vuosnaisten ranta-asemakaavaehdotukseen on tehty seuraavat vähäiset muutokset:

- LT-aluetta on laajennettu K-alueelle
- K-alueen rakennusala on muutettu siten, että rakennusalan ja LT-alueen välinen etäisyys on 4 metriä
- K-alueen rakennuspaikka on laajennettu hieman luoteissuunnassa

Näiden vähäisten muutosten jälkeen kaavaehdotusta (päivätty 17.4.2019) ei ole asetettu uudelleen nähtäville.

Kaavan hyväksyminen

Kustavin kunnanvaltuusto on hyväksynyt 17.4.2019 päivätyn Länsi-Vuosnaisten ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.2019 § nn.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaava-alue muodostuu tilojen Leppälahti 1:14, Vaahtoniemi 1:15, Takaniitty 1:106 (osa), Myrskyluoto 1:82, Häkäniemi 1:76, Vuosnainen 1:77 (osa) ja Kallioniitty 1:89 alueista.

Suunnittelualue osoitetaan pääasiassa yleiskaavassa osoitettuun käyttöön. Kaava-alueen pohjoisosaan osoitetaan lisäksi teollisuus-rakennusten korttelialuetta yleiskaavassa osoitetun teollisuusalueen välittömään läheisyyteen. Alueen eteläosaan on osoitettu yleiskaavassa virkistysaluetta jo rakennetun loma-asunnon kohdalle, ja alueelle osoitetaan kaavassa loma-asuntojen rakennuspaikka.

Kaavalla muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO), lomaa-asuntojen korttelialuetta (RA-1), matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1), teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), uimaranta-alue (VV), yleisen tien aluetta (LT), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristö-arvoja (MY).

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 19,0 hehtaaria. Asuinrakennusten korttelialuetta on noin 0,7 ha, loma- ja matkailualue noin 4,5 ha, teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta noin 1,7 ha, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta noin 0,1 ha, virkistysaluetta noin 0,8 ha, liikennealuetta noin 0,1 ha sekä maa- ja metsätalousaluetta noin 11,0 ha.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Kaava-alueelta ei ollut tarpeen laatia emätilaselvitystä, sillä kaavassa ei osoiteta uusia rantaviivaan tukeutuvia rakennuspaikkoja. RA-rakennuspaikka osoitetaan jo rakennetun loma-asunnon rakennuspaikan kohdalle. Kaavassa osoitettava RM-1 -alue on laajuudeltaan osayleiskaavan mukainen, ja alueella on jo rakennettuna ravintolarakennus sekä useita majoitustiloja. Yleiskaavassa alue on matkailupalvelujen aluetta, jossa enimmäistehokkuus voi olla $e=0,20$. Ranta-asemakaavassa RM-1 -alueelle suunniteltu rakentamisen määrä on selkeästi vähäisempi ($e=0,06$). Yleiskaavassa

RM-alueelle osoitettua rakennusoikeutta on siirretty ranta-asemakaavassa teollisuusrakennusten korttelialueelle (TY). Ranta-asemakaavassa rakentaminen siirtyy kauemmaksi rantaviivasta yleiskaavaan verrattuna.

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti:

- teollisuusrakennusten korttelialueelle (TY) noin 4300 k-m²
- liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K) 50 k-m²
- erillispientalojen korttelialueelle (AO) 900 k-m²
- loma-asuntojen korttelialueelle 180 k-m²
- matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle 2440 k-m²

Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä noin 7870 k-m².

Palvelut

Kaava-alueella sekä alueen läheisyydessä on ravintola-, virkistys- ja majoituspalveluja sekä kaupallisia palveluita, ja alueen läheisyydessä on lisäksi yhteysalussatama sekä vierassatamapalveluita. Lähimmät kunnalliset palvelut ovat Kustavin kirkonkylässä noin 7,5 kilometrin päässä.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO), loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1), matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1), teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K).

Kortteli 1



Erillispientalojen korttelialue

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m² ja saunarakennuksen 30 m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 300 m².

Kortteli 2

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kortteli 3

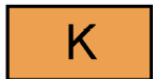
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia majoitus-, ravitsemus- ja huoltorakennuksia, jotka voivat sisältää sauna-, koulutus- ja kokoustiloja, yhteensä enintään 1000 m². Yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 400 m². Lisäksi alueelle saa rakentaa enintään 24 kappaletta 60 m²:n suuruisia yksikerroksisia loma-asuntoja (yhteensä enintään 1440 m²). Rakennusten kokonaiskerrosala saa olla yhteensä enintään 2440 m².

Kortteli 4

Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m², vierasmajan enintään 25 m² ja saunan enintään 30 m² sekä talousrakennusten enintään 40 m².

Kortteli 5

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Virkistysalueet

Uimaranta-alue.

Liikennealueet

Yleisen tien alue.

Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan kaksi uutta vakituisen asunnon rakennuspaikkaa yleiskaavan mukaiselle asuntoalueelle. Kaava lisää siten vakituista asutusta alueella vähäisesti.

Yhdyskuntarakenne

Kaava osoitetaan pääasiassa yleiskaavan mukaiseen käyttöön. Kaavassa osoitetaan yleiskaavan mukaisesti vähäisesti uutta vakituista asutusta sekä edistetään matkailu- ja ravitsemuspalvelujen toimintaedellytyksiä osoittamalla matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle riittävästi rakennusoikeutta. RM-alueelle osoitetaan lisäksi asuntovaunualuetta.

Kaavassa osoitetaan lisäksi teollisuusrakennusten korttelialuetta, ja kaavalla edistetään yritystoiminnan toimintaedellytyksiä.

Alueen eteläosan rakennetun loma-asunnon kohdalle osoitetaan loma-asuntojen rakennuspaikka.

Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava tukeutuu lähipalvelujen osalta kunnan olemassa oleviin palveluihin. Kaavalla edistetään matkailupalvelujen ja muun yritystoiminnan kehittämistä kaava-alueella.

Liikenne

Kaava saattaa lisätä liikennemääriä alueella jossain määrin virkistys-, vapaa-ajan ja matkailutoimintojen sekä kauppa-/myymäläpalveluiden kehittymisen myötä ja myös uusien erillispientalojen rakennuspaikkojen toteutuessa.

Ranta-asemakaavassa on varauduttu kevyen liikenteen väylän toteuttamiseen Vuosnaistentien yhteyteen. Toteutuessaan se parantaa alueen yleistä liikenneturvallisuutta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Kiinteistön 304-419-1-15 rakennukset ovat alueelta laaditun rakennusinventoinnin perusteella historiallisesti arvokkaita. Kohdetta

ei ole kuitenkaan esitetty yleiskaavassa säilytettäväksi, eikä rakennuksia ole erityistä tarvetta osoittaa säilytettäväksi ranta-asemakaavassa.

Virkistys

Kaavalla parannetaan alueen virkistysmahdollisuuksia osoittamalla uimaranta-alueetta (VV) yleiskaavan mukaiselle virkistysalueelle. Maa- ja metsätalousalueelle sekä uimaranta-alueelle osoitetaan ulkoilureitit.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaava-alue kuuluu vuonna 2004 laaditun Länsi-Kustavin luontokartoituksen selvitysalueeseen. Selvityksessä ei havaittu kaava-alueelta erityisiä kaavoituksessa huomioitavia luontoarvoja. Selvityksen mukaan alueella pesii kangaskiuru, joka on lintudirektiiviin liitteen I laji eli jonka suojeluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kaava-alueelta keväällä/kesällä 2018 laaditun luontoselvityksen mukaan alueella ei ole luonnonsuojelulailla suojeltavia luontotyyppejä. Luonnontilaiset kalliometsät ovat metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, mutta kalliometsät ovat kuitenkin tyypillisiä ja laaja-alaisia Lounais-Suomessa. Alueelta ei löydetty uhanalaisia tai luonnonsuojeluasetuksella suojeltavia kasvilajeja.

Kaava-alueelta ei löydetty merkkejä liito-oravasta. Alueella pesivistä lintulajeista isokoskelo on uhanalaisuusluokituksen mukaan vaarantunut lintulaji, mutta sen pesä on alueella, johon ranta-asemakaavassa ei ole suunniteltu muuttuvaa maankäyttöä. Pohjanlepakko ja viiksisiippa saalistivat luontoselvityksen selvitysalueen pohjoisosan metsän suojaamalla avoimilla alueilla. Nämä alueet jäävät pääosin ranta-asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Kaavassa on osoitettu alueen eteläosan pienille luodoille maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Kaavan vaikutukset maisemaan on pyritty minimoimaan kaavassa. Kaavamääräyksillä on varmistettu rakennusten sopeutuminen maisemaan. Yleisten kaavamääräysten mukaisesti kaava-alueella tulee kiinnittää rakentamisessa huomiota rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennusten tulee sopeutua ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan niin, ettei maisemakuvaa rikota. Rakennusten on oltava puuver-

hoiltuja eikä heijastavia seinä- ja kattopintoja saa rakentaa. Rantaan rajoittuville rakennuspaikoille on osoitettu rakennusoikeus vain yksikerroksisille rakennuksille.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset yritystoimintaan ja työpaikkoihin

Alueella on kaavan myötä mahdollista toteuttaa laajenevaa yritystoimintaa, mikä toteutuessaan parantaa kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin tai sosiaalisiin oloihin.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kustavin kunta.

Turussa ~~30.10.2018~~ 17.4.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.