

KUSTAVIN KUNTA

TRUUTHOLMIN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1

27.11.2018 (29.4.2019)

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	7
Muinaismuistot	7
Maanomistus.....	7
2.2. Suunnittelutilanne	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
Maakuntakaava	8
Yleiskaava	9
Ranta-asemakaava	9
Muut suunnitelmat	9
Rakennusjärjestys.....	10
Kantatilaselvitys.....	11
Luontoinventointi	12
Vanha rakennuskanta.....	13
Kaavan pohjakartta	13
Rakennuskiellot	13
3. Suunnittelun vaiheet	14
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	14
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
Viranomaisyhteistyö	14
Osalliset ja vireille tulo	14
Kaavaluonnos.....	16
Kaavaehdotus.....	17
Kaavan hyväksyminen	17

4. Ranta-asemakaavan kuvaus 18

4.1.	Kaavan rakenne	18
	Mitoitus.....	18
	Palvelut.....	19
4.2.	Aluevaraukset.....	19
	Korttelialueet	19
	Muut alueet	19
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	19
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	20
	Taloudelliset vaikutukset.....	21

5. Ranta-asemakaavan toteutus 22

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	22
5.3.	Toteutuksen seuranta	22

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 4) Viranomaisneuvottelun 14.11.2016 ja työneuvottelun 22.9.2017 muistiot
 - 5) Mielenpiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
 - 6) Kantatilatarkastelut
 - 7) Luontoselvitys
 - 8) Lausunnot ja mielipide kaavaluonnoksesta
 - 9) Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta
 - 10) Vastine kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	25.1.2017	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa 30.1.2017 § 17
1.0	Kaavaehdotus	27.11.2018	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa 17.12.2018 § 193
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	(29.4.2019)	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa __.__. __ § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVI TRUUTHOLMIN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöjä Pähkinäranta 4:89, Pähkinämaa 4:90, Pähkinälehto 4:91, Pähkinärinne 4:92, Pähkinälahti 4:93, Kluuvinperä 4:94, Kluuvinmaa 4:95, Kluuvinranta 4:96, Kluuvinkärki 4:97 ja Kluuvinlahti 4:103.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 1 ja 2, venevalkama-aluetta 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	2.12.2016
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	9.12. – 30.12.2016
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	3.2. – 6.3.2017
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	3.1. – 2.2.2019
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	____.____.____

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kustavin kunnassa Truutholmin saarella noin seitsemän kilometriä Kustavin kirkonkylästä pohjoiseen. Saareen ei ole tieyhteyttä.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on suunnitella alueelle Varsinais-Suomen maakuntakaavan mahdollistama enimmäismäärä loma-asuntojen rakennuspaikkoja.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettavaan alueeseen kuuluvat tilat Pähkinäranta 4:89, Pähkinämaa 4:90, Pähkinälehto 4:91, Pähkinärinne 4:92, Pähkinälahti 4:93, Kluuvinperä 4:94, Kluuvinmaa 4:95, Kluuvinranta 4:96, Kluuvinkärki 4:97 ja Kluuvinlahti 4:103. Suunnittelualue sijaitsee Truutholmin saarella. Kaava-alueen tilat rajoittuvat saaren keski-osaan ulottuvan Truutin ranta-alueille. Kluuvinlahden tila 4:103 ulottuu lisäksi Truutholmin saaren itäiselle, eteläiselle ja lounaiselle ranta-alueelle.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 15,5 hehtaaria. Kaava-alueella on todellista rantaviivaa noin 910 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys (liite 7), jossa on kuvattu tarkemmin alueen luonnonympäristöä.

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamaton.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä 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.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

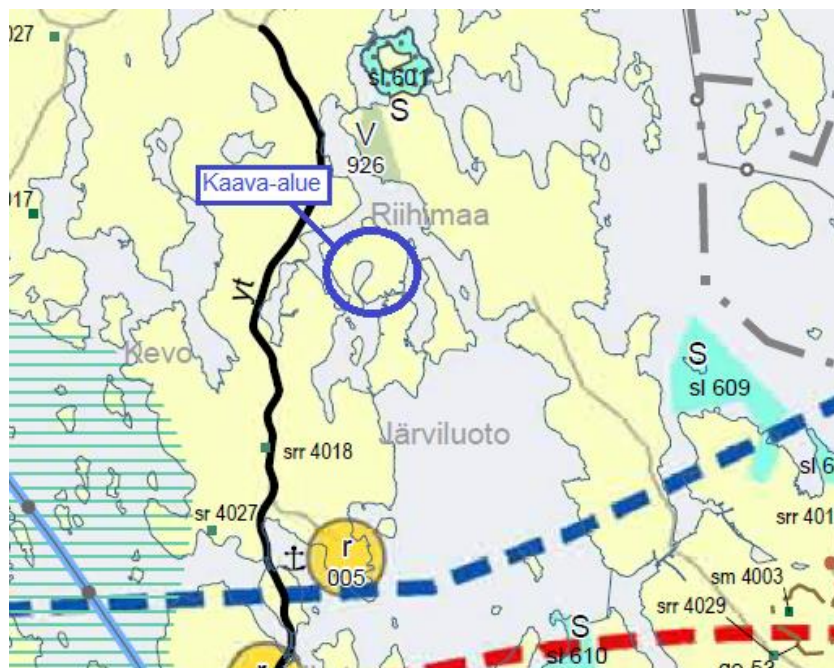
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- 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.

Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV). Alue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeseen.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia. Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovittava 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 %

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualueeseen ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti vaihemaakuntakaavassa:

**Yleiskaava**

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

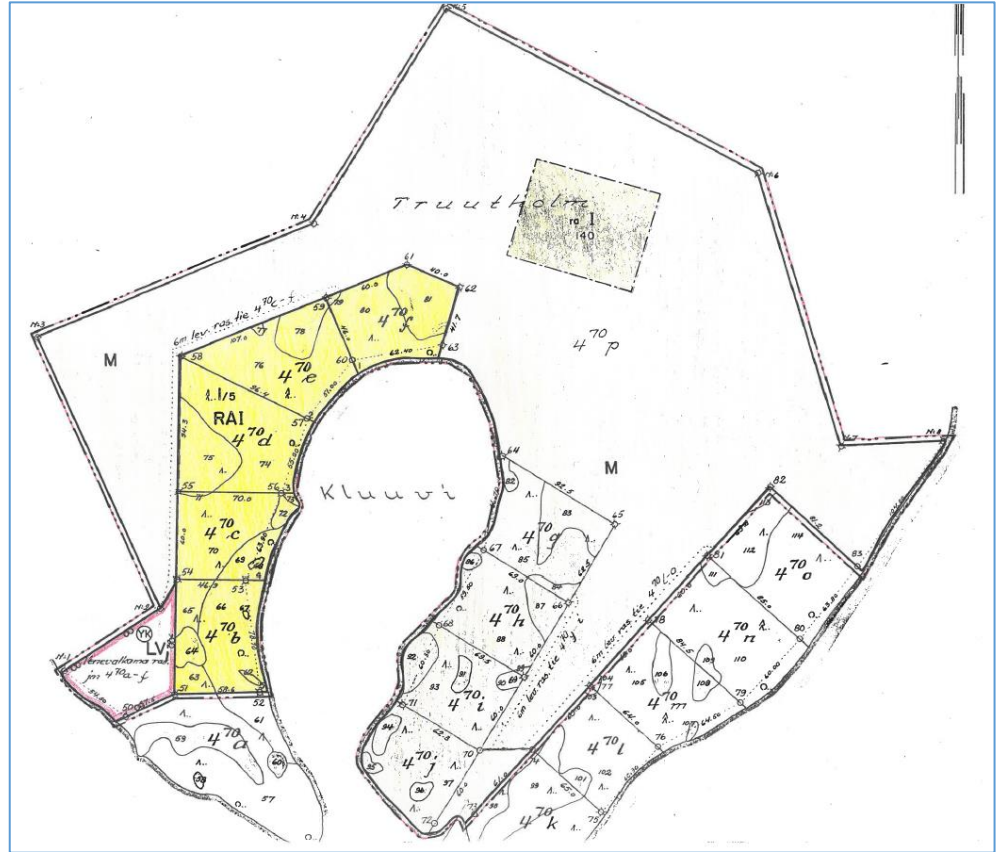
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Muut suunnitelmat

Lisätty 29.4.2019:

Suunnittelualueelle on laadittu Turun maanmittaustoimistossa 7.6.1989 Truutholmin palstoitussuunnitelma, jonka Kustavin Kus-

tavin kunnanhallitus on hyväksynyt 10.7.1989 § 346. Palstoitus-suunnitelmalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaista oikeusvaikutusta.



Palstoitusuunnitelma 7.6.1989 (Turun maanmittaustoimisto / Olavi Ahola)

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.

- Rakennettaessa saariin, johon ei ole tieyhteyttä:
 - Lomarakennusten rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 100 k-m² suuruisen lomarakennuksen, joka voi olla 1½ - kerroksinen maiseman ja kasvillisuuden niin salliessa, vierasmajan 25 k-m² ja saunan 30 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Saunan lisäksi saa rakentaa yhden enintään 20 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen.
 - Rakennettaessa saariin on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennuspaikan saavutettavuuteen, yleensä sijaintiin, kokoon, maaston muotoon, maaperäolosuhteisiin ja kasvillisuuden peittävyteen ja maisemallisiin arvoihin.
 - Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.
 - Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen ullakon tasolle tai maanpinnan alapuolelle voidaan sallia, jos se on mahdollista ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön.
- 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.

Kantatilaselvitys

Kantatila selvitetään pääsääntöisesti rekisteröintipäivämäärän mukaan, ellei maanomistaja esitä muuta dokumenttia, kuten kauppa-kirjaa leikkausajankohtaa vanhemmasta saannosta.

Kantatilatarkastelut (liite 6) on laadittu maakuntakaavan mukaisesti 19.9.1969 tilajakotilanteen perusteella. Kaikki kaava-alueen tilat on rekisteröity 20.3.1969, joten tilat ovat kaikki ns. emätiloja. Koska kaikilla emätiloilla on kaavan laadintahetkellä sama omistaja, emätiloja käsitellään yhtenä kokonaisuutena.

Luontoinventointi

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys (liite 7) kevään ja kesän 2017 aikana. Kaava-alueelta laadittiin linnusto-, viitasammakko-, putkilokasvi- ja luontotyyppiselvitykset. Selvitykset on laatinut luontokartoittaja Marika Vahekoski Luontopalvelu Kraakusta.

Selvityksen mukaan Truutholmin saaren keskellä oleva vesialue on noin 3,4 hehtaarin suuruinen flada, joka on kapean väylän kautta yhteydessä mereen. Väylällä kasvaa järviruokoa. Väylää pitkin voi päästä vain kanootilla tai kajakilla meriveden ollessa korkealla. Keskellä fladaa on avovettä, jossa ei kasva mitään. Vesi on kirkasta ja fladan pohja näkyy. Flada luokitellaan uhanalaisuusarvioinnin mukaan vaarantuneeksi luontotyyppiä. Vesilain mukaan luonnontilaisen enintään kymmenen hehtaarin suuruisen fladan luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Lupaviranomainen voi yksittäistapauksessa hakemuksesta myöntää poikkeuksen kiellosta, jos vesi-luontotyyppien suojelutavoitteet eivät huomattavasti vaarannu.

Luontoselvityksen mukaan Truutholmissa on useita lehtoalueita, jossa jokaisessa kasvaa pähkinäpensaita. Lehdot ovat luonnontilaisia käenkaali-oravanmarjatyypin tuoreita lehtoja, jotka ovat metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Keskiravinteiset lehdot luokitellaan uhanalaisuusarvioinnin mukaan vaarantuneeksi luontotyyppiä. Luontoselvityksen mukaan lehtoja tulisi hoitaa poistamalla isoja kuusia, mutta muutoin lehdot tulee jättää hakkuiden ulkopuolelle. Maanpinnan käsittely on kielletty toimenpide lehdossa. Selvityksessä on todettu, että alueen lounaisimassa lehdossa isoja pähkinäpensaita kasvaa niin monta, että se on paikallisesti arvokas elinympäristö, vaikka se ei täytäkään luonnonsuojelulain suojellun luontotyypin vaatimuksia.

Rannan ja metsän väliin jää kapea tervaleppävyö, joka kiertää lähes koko saaren sisäosassa olevan fladan rannan. Tervaleppävyön jälkeen alkaa rantaniitty, joka on korkeakasvuista merenrantaniittyä.

Kaava-alueella on lisäksi runsaasti kallioalueita. Avoimet kallioalueet ovat karuja avoimia laakeita rannikkoalueen kallioita. Kallioalueet ovat luonnontilaisia, ja ne ovat metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Näiden alueiden ominaispiirteet tulisi säilyttää. Luontoselvityksen mukaan sekä alueella että koko lounaisrannikolla kallioalueet ovat kuitenkin hyvin yleisiä.

Alueelta ei löydetty uhanalaisia tai rauhoitettuja kasvilajeja.

Alueella pesivistä linnuista pajusirkku on luokiteltu uhanalaisuusluokituksen mukaan vaarantuneeksi. Alueen läheisyydessä pesivä punavarpunen on uhanalaisuusluokituksen mukaan silmälläpidettävä laji. Alueella ei havaittu viitasammakoita.

Vanha rakennuskanta

Kaava-alue on rakentamaton.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 16.6.2017 (Leena Viljanen, Uudenkaupungin kaupunki, kiinteistöinsinööri).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 14.11.2016 Varsinais-Suomen ELY-keskuksessa. Työneuvottelu kaava-alueelta laaditun luontoselvityksen pohjalta on pidetty 22.9.2017. Neuvottelujen muistiot ovat liitteenä 4.

Osalliset ja vireille tulo

Kustavin kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen 28.11.2016 § 148. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 2.12.2016. 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 9.12. - 30.12.2016. Nähtävillä olon aikana saatiin viisi mielipidettä osallisilta (liite 5).

Kaavan laatijan vastine mielipiteisiin:

Erkki Väänäsen ym. mielipide (9.12.2016)

Kaava-alueen kaikille kiinteistöille on perustettu 20.3.1969 voimaan tullessa kiinteistötoimituksessa venevalkamaoikeus ja oikeus autojen pitämiseen kiinteistön 304-408-4-205 Hirviniemi alueelle. Kaavaratkaisu ei aiheuta muutosta aiemmin toimituksessa rekisteröityyn tilanteeseen.

Kaava-alueelle kohdistuvat rasitteet (venevalkama ja tieoikeudet) huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Kaavassa ei osoiteta rakentamista alueille, joihin kohdistuu rasiteoikeuksia.

Kaava-alueelle jää edelleen riittävästi rakentamatonta rantaa.

Kaava-alueelta laaditaan luontoselvitys keväällä/kesällä 2017. Luontoselvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavakartan yhteydessä esitetään kaavamääräyksiä jätehuollon järjestämisestä. Kaavamääräysten mukaan kaava-alueella ei saa johtaa puhdistamattomia jätevesiä vesistöön. Yleiseen viemäri-verkkoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan määräyksen mukaisesti, ja suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Ranta-asemakaavalla ei heikennetä saaren muiden kiinteistöjen asemaa eikä oikeuksia.

Päivi ja Markku Nummen mielipide (28.12.2016)

Kaava-alueelle osoitetaan kaavassa viisi uutta loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Kaavassa osoitettu rakennuspaikkojen lukumäärä perustuu alueelta laadittuihin kantatilatarkasteluihin, joissa on huomioitu maakuntakaavan mitoitukset ja kaava-alueen tilojen mitoitusrantaviivojen pituudet. Kaavaratkaisu on kohtuullinen, ja siinä on otettu huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Kaavan laatimisessa otetaan huomioon rakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja rantamaisemaan.

Kaavassa osoitetaan uusia rakennuspaikkoja kahteen korttelialueeseen siten, että alueelle jää edelleen rakentamatonta aluetta, jota voidaan käyttää virkistykseen.

Ulla Vuolan mielipide (28.12.2016)

Ranta-asemakaavaa laadittaessa otetaan alueen luontoarvot huomioon. Kaava-alueelta laaditaan keväällä/kesällä 2017 luontoselvitys, jossa selvitetään, onko kaavoitettavalla alueella erityisiä, kaavoituksessa huomioitavia luontoarvoja. Luontoselvityksen tulokset huomioidaan viimeistään kaavaehdotusta laadittaessa.

Marja-Leena Leväsen mielipide (29.12.2016)

Alueen luontoarvojen osalta viitataan Ulla Vuolan mielipiteestä annettuun vastineeseen ja auto- ja venepaikkojen osalta Erkki Väänänen ym. mielipiteestä annettuun vastineeseen.

Mahdollisen vesialueen ruoppauksen tulee tapahtua vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaisesti.

Olli Vuorisen mielipide (29.12.2016)

Vastineena viitataan Marja-Leena Leväsen mielipiteestä annettuun vastineeseen.

Kaavaluonnos

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 25.1.2017 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 30.1.2017 § 17.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 3.2.–6.3.2017. Nähtävilläoloaikana saatiin yksi mielipide osallisilta. Luonnoksesta saatiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen liitolta (mielipide ja lausunnot liitteenä 8).

Lisäksi Varsinais-Suomen ELY-keskus on antanut 10.11.2017 lausunnon Truutholmin ranta-asemakaava-alueen sekä kaava-alueen sisään jäävän Truuttin fladan luontoarvoista.

Kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja mielipiteeseen:

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (6.4.2017 ja 10.11.2017)

Kaava-alueelle osoitetaan kaavassa viisi uutta loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Kaavassa osoitettu rakennuspaikkojen lukumäärä perustuu alueelta laadittuihin kantatilatarkasteluihin, joissa on huomioitu maakuntakaavan mitoitus ja kaava-alueen tilojen mitoitusrantaviivojen pituudet. Kaavaratkaisu on kohtuullinen, ja siinä on otettu huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Kaavan laatimisessa otetaan huomioon rakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja rantamaisemaan.

Kaavassa osoitetaan uusia rakennuspaikkoja kahteen korttelialueeseen siten, että alueelle jää edelleen rakentamatonta aluetta, jota voidaan käyttää virkistykseen.

Erillisen luontoarvoista annetun lausunnon perusteella kaavakartalle lisätään merkintä luonnonsuojelulain mukaisesta pähkinäpensaslehdosta. Lisäksi yleisiin määräyksiin lisätään merkintä, jonka mukaan RA-rakennuspaikkojen edustalla olevan rantaviivan muokkaaminen edellyttää vesioikeudellista lupaa.

Varsinais-Suomen liiton lausunto (3.3.2017)

Truutholmin saari on pinta-alaltaan noin 35 ha, josta suunnittelualueen osuus on noin 15,5 ha (noin 43 %). Alue on yhden maanomistajan omistuksessa, ja se on muodostettu kiinteistöiksi ennen

maakuntakaavan selostusosassa mainittua mitoituksen poikkileikkausajankohtaa 19.9.1969. Varsinais-Suomen maakuntakaavassa vahvistetun rantojen suunnitteluperiaatteen mukaisesti alueella on rakennusoikeutta 4,5 lay – 6,3 lay. Kaavassa on päädytty ratkaisuun 5 lay, jota voidaan pitää maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatteet huomioiden kohtuullisena.

Marja-Leena Leväsen sekä Olli ja Ritva Vuorisen mielipide
(3.3.2017)

Kaavaratkaisussa on huomioitu alueen erityiset ympäristöarvot. Kaavassa osoitetuille rakennuspaikoille ei ole tarkoitus kulkea Truutin kautta vaan kaavakartalla esitettyjen, kiinteistötoimituksessa perustettujen venevalkamien ja ohjeellisten kulkuyhteyksien kautta. Venevalkamat ja ohjeelliset kulkuyhteydet on esitetty kaavassa olemassa olevien, pohjakartalla näkyvien venevalkamarasitteiden ja rasiteteiden mukaisina.

Kuten aiemmissakin päätöksissä on todettu, niin alueen rakennusoikeus on mahdollista ratkaista ainoastaan ranta-asemakaavalla.

Kaavaehdotus

Täydennetty 29.4.2019:

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 27.11.2018 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 17.12.2018 § 193.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 3.1. - 2.2.2019.

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus sekä lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta ja Kustavin kunnan rakennuslautakunnalta (liite 9). Kaavanlaatija on tehnyt näihin vastineen (liite 10).

Kaavan hyväksyminen

Kustavin kunnanvaltuusto on hyväksynyt 27.11.2018 päivätyn Truutholmin ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.2019 § nn.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaava-alueeseen kuuluvat tilat Pähkinäranta 4:89, Pähkinämaa 4:90, Pähkinälehto 4:91, Pähkinärinne 4:92, Pähkinälahti 4:93, Kluuvinperä 4:94, Kluuvinmaa 4:95, Kluuvinranta 4:96, Kluuvinjärki 4:97 ja Kluuvinlahti 4:103.

Suunnittelualueelle on osoitettu kaavassa viisi loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1). Muu alue on osoitettu venevalkama-alueeksi (LV-1) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 15,5 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta noin 2,3 hehtaaria, venevalkama-aluetta noin 0,5 hehtaaria sekä maa- ja metsätalousaluetta noin 12,7 hehtaaria.

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

Mitoitusrantaviiva, rakennuspaikkojen lukumäärä ja rakentamattoman rannan määrä

Mitoitusrantaviiva on laskettu 50 metrin murtoviivalla 1:2000 mitakaavaisella kartalla, jolloin pienten lahtien ja niemien rantaviivat on "oikaistu" suoriksi.

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavan mitoitusta osoittavalla osa-alueella 2 eli 5–7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta. Suunnittelualueen todellinen rantaviiva on noin 910 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on noin 895 metriä. Mitoitusta laskettaessa on käytetty maakuntakaavassa annettua alinta mitoituslukua 5 lay/km. Suunnittelualueella on kantatilatarkastelujen ja mitoituslaskelman perusteella rakennusoikeutta yhteensä noin 4,5 loma-asuntoyksikköä (lay). Kaavassa on osoitettu yhteensä 5 lay.

Muunnetusta rantaviivasta jää noin 355 metriä yhtenäistä vapaata rantaa, joka on noin 40 % muunnetun rantaviivan pituudesta. Kaava-alueelle jää siten edelleen riittävästi yhtenäistä vapaata rantaviivaa.

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu viisi loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1), joille on kullekin osoitettu rakennusoikeutta enintään 150 k-m². Kaavassa on siten osoitettu kerrosalaa yhteensä 750 k-m².

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Kustavin kirkonkylässä noin seitsemän kilometrin päässä.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Suunnittelualueelle on osoitettu viisi omarantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1).

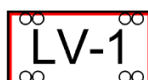
Korttelit 1 ja 2



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan, saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevan talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 150 m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m², vierasmajan enintään 25 m², saunan enintään 30 m² sekä talousrakennuksen enintään 20 m².

Muut alueet

Korttelialueiden ulkopuolinen alue on venevalkama-alue (LV-1) sekä maa- ja metsätalousalue (M).



Venevalkama-alue.

Alue on tarkoitettu venevalkamarasiteoikeuden haltijoiden käyttöön. Alueelle saa rakentaa laitureita ja veneilyä palvelevia rakennelmia. Rakentamisessa tulee huomioida alueen luontoarvot.



Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Ranta-asemakaavalla on pyritty luomaan edellytykset rauhalliseen ja viihtyisään lomanviettoon. Kaavaratkaisulla on pyritty minimoimaan ympäristön häiriötekijät käyttämällä hyödyksi väljää rakentamista sekä puustoa ja maaston muotoja.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavassa ei osoiteta vakituista rakentamista.

Yhdyskuntarakenne

Kaavassa osoitetaan viisi uutta omarantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavan toteutuminen lisää vesiliikenteen määrää alueella jonkin verran. Kaava-alueen rakennuspaikoille on tarkoitus kulkea kaavakartalla esitettyjen venevalkamien ja ohjeellisten kulkuyhteyksien kautta. Venevalkamat ja ohjeelliset kulkuyhteydet on esitetty kaavassa olemassa olevien, pohjakartalla näkyvien venevalkamarasitteiden ja rasiteteiden mukaisina.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa suojeltavia kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistoja.

Virkistys

Truutholmin saareen jää edelleen yhtenäiset virkistysalueet.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemarakenne, luonnonolot**

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Kaavassa on osoitettu viisi uutta loma-asuntojen rakennuspaikkaa Truutin sisälahden rannalle. Rakennuspaikat on osoitettu kahteen korttelialueeseen siten, että alueelle jää edelleen riittävästi rakentamatonta rantaa. Kaavassa on lisäksi ohjattu rakentamisen sopeutumista maisemaan rakennusten värityksen, julkisivumateriaalien ja mittasuhteiden osalta. Rakennuspaikoilla tulee lisäksi säilyttää maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavasta ei siten aiheudu erityistä haitallista vaikutusta alueen maisemarakenteeseen.

Kaava-alueen erityiset luontoarvot on huomioitu kaavaratkaisussa. Kaava-alueelta laaditun luontoselvityksen mukaan alueen lehdot sekä flada luokitellaan uhanalaisuusarvioinnin mukaan vaarantuneiksi luontotyypeiksi. Vesilain mukaan fladan luonnontilan vaarantaminen on kielletty.

Luontoselvityksessä osoitetut lehdot on osoitettu kaavakartalla luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo-2). Pähkinäpensaslehto kaava-alueen lounaisosassa on osoitettu vastaavasti luo-1-merkinnällä. Kaavamääräysten mukaan alueita ei saa muuttaa niin, että luontotyyppien ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.

Kaavassa on lisäksi varmistettu, ettei kaavasta aiheudu haitallisia vaikutuksia kaava-alueen ulkopuoliselle fladalle ja sen ympäristöarvoille. Rakennuspaikoille ei ole osoitettu rakennusaloja välittömästi rannan tuntumaan, vaan rakentaminen on mahdollistettu riittävän kauas rantaviivasta. Kaavan yleisissä määräyksissä on lisäksi rajoitettu rannan käsittelyä toteamalla, että rakennuspaikkojen rantaviivan muokkaaminen edellyttää vesioikeudellista lupaa. Kaavalla ei siten vaaranneta fladan luonnontilaa.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

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. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kustavin kunta.

Turussa 29.4.2019 (29.4.2019)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.