

KUSTAVIN KUNTA

ANAVAISTEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9

30.4.2019



30.4.2019

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot.....	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö.....	6
Muinaismuistot	7
Maanomistus	7
2.2. Suunnittelutilanne	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
Maakuntakaava.....	8
Yleiskaava	9
Ranta-asemakaava.....	11
Rakennusjärjestys.....	11
Emätilaselvitys.....	12
Luontoinventointi	13
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
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	14
Viranomaisyhteistyö	14
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	14
Kaavaehdotus.....	14
Kaavan hyväksyminen	14

4. Ranta-asemakaavan kuvaus 15

4.1.	Kaavan rakenne	15
	Mitoitus.....	15
	Palvelut	15
4.2.	Aluevaraukset.....	15
	Korttelialueet.....	16
	Maa- ja metsätalousalueet	16
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	16
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	17
	Taloudelliset vaikutukset.....	18

5. Ranta-asemakaavan toteutus 19

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	19
5.3.	Toteutuksen seuranta	19

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 4) Emätilaselvitys

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	30.4.2019	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa pp.kk.2019 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVIN KUNTA

ANAVAISTEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Ranta-asemakaava koskee:

Osaa kiinteistöstä 304-401-10-8 Järviiniitty.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 5, 7 ja 8 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan muutoksen 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	___.___.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	___.___.2019 – ___.___.2019
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	___.___.2019 – ___.___.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___.2019 – ___.___.2019
Kunta on hyväksynyt kaavan	___.___.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kustavin Anavaisten alueella noin 6 kilometrin päässä Kustavin keskustasta. Saareen liikennöi lautta säännöllisesti. Suunnittelualue sijaitsee kiinteän tieyhteyden päässä.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa yksi uusi erillispientalojen korttelialueen rakennuspaikka (AO) Haarinperän rannalle ja vahvistaa kaksi jo olemassa olevaa loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA). Kaavassa osoitetaan lisäksi maa- ja metsätalousaluetta (M), jolla ei ole rakennusoikeutta.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettavaan alueeseen kuuluu osa kiinteistöstä 304-401-10-8 Järviiniitty. Kiinteistö sijaitsee kolmella palstalla.

Kaava-alue on pinta-alaltaan yhteensä noin 6,9 hehtaaria. Kaava-alueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 595 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 555 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.



Kalliosta metsämaata

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Rakennettu ympäristö

Koko kiinteistöllä 304-401-10-8 on tällä hetkellä rakennettuna yksi loma-asuntoa sekä yksi vakituisen asumisen rakennus. Loma-asunto on suunnittelualueella. Suunnittelualueen läheisyydessä muilla kiinteistöillä sijaitsee sekä vakituisia että loma-asuntojen rakennuksia.



Lomarakennus

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.

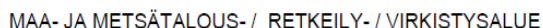
Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

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

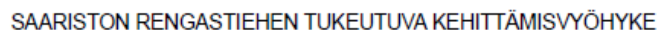
Suunnittelualue on maakuntakaavassa merkitty maa- ja metsätalous-/retkeily-/virkistysalueeksi (MRV). Lisäksi suunnittelualue kuuluu osittain Saariston rengastiehen tukeutuvaan kehittämisvyöhykkeeseen.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyön 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.

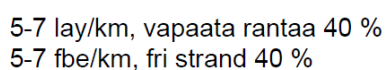
SUUNNITTELUMAÄRÄYS:

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.



SUUNNITELUMÄÄRÄYS:
 Vyöhykettä kehitetään rengastiehen tukeutuvaan matkailuun perustuen. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympäristöuudistuksen saariston matkailu- ja muita elinkeinoja edistäviä. Suunnittelussa on varauduttava vyöhykkeen matkailutoimintoihin ekologistesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallittavaan kasvuun.

Kaava-alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan vyöhykkeeseen 2, eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.



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. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Kaava-alueen sijainti vaihemaakuntakaavassa:

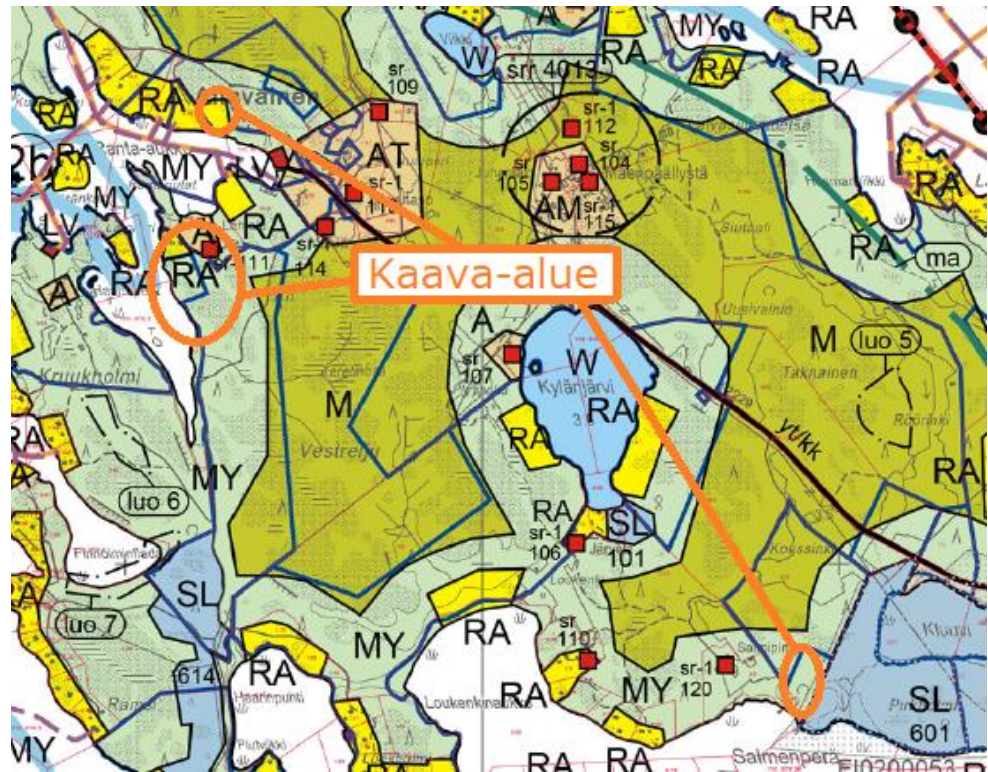


Lähde: Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Yleiskaava

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

Kaava-alue osayleiskaavassa (oranssilla):



Suunnittelualue on merkitty osayleiskaavassa osin loma-asunto-alueeksi (RA) ja osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (MY).



LOMA-ASUNTOALUE.

Alueella on osoitettu ranta-asemakaavojen mukaiset RA-alueet ja/tai olemassa olevien loma-asuntojen alueet. Alueelle sijoittuva rakentaminen ratkaistaan asemakaavoituksella sekä kanta-/emätilaselvityksen perusteella.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

Alue osoittaa rantavyöhykkeen. Metsänhakkua on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten että maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät. Alueelle sijoittuva rakentaminen ratkaistaan asemakaavoituksella sekä kanta-/emätilaselvityksen perusteella.

Suunnittelualueen kaakkoiskulman vesialue rajoittuu Natura-alueeseen.



NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA ALUE.

Numero viittaa luetteloon kaavaselostuksessa.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2a, eli 7 loma-asuntoyksikköä per rantakilometri, ja 40% vapaata rantaa.



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

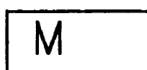
Ranta-asetmakaava

Suunnittelualueesta osa kuuluu Anavaisten ranta-asetmakaavaan, joka on hyväksytty Kustavin kunnanvaltuustossa 29.9.1997. Ranta-asetmakaava on tullut osittain voimaan Lounais-Suomen ympäristökeskuksen päätöksellä 20.11.1998.

Osa suunnittelualueesta on merkitty loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) ja osa maa- ja metsätalousalueeksi (M). Osalla suunnittelualueesta ei ole voimassa ranta-asetmakaavaa eikä asetmakaavaa.



Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, enintään 25 k-m²:n vierasmajan, enintään 25 k-m²:n sauna-rakennuksen ja enintään 20 k-m²:n kevytrakenteisen varastorakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 150 k-m².



Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta, paitsi kaavakarttaan merkityllä rakennusalueella.

Muutettava ranta-asetmakaava on esitetty kaavakartalla.

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 värikyseen.
- 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.

Emätilaselvitys

Suunnittelualue kuuluu osayleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2a, eli enintään 7 loma-asuntoyksikköä (lay) per rantakilometri, ja vapaan rannan osuuden tulee olla vähintään 40 % kokonaisrantaviivasta.

Kaava-alueesta on laadittu osittainen emätilaselvitys (liite 4). Emätilaselvitys on laadittu kiinteistöstä 304-401-2-37 Länsitalo, joka on rekisteröity 22.1.1969. Emäkiinteistöstä muodostettu kiinteistö 304-401-2-49 Länsitalo (rek. 6.9.1978), on yhtenä muodostajakiinteistönä tilalle 304-401-10-0 Juhantalo (rek. 20.10.1987). Juhantalo on jaettu yhteisomistuksen purkamiseksi halkomistoimituksella kolmeksi kiinteistöksi (rek. 13.7.1994):

- yhteinen vesialue 304-401-876-8
- 304-401-10-1 Järviniitty (10:1)
- 304-401-10-2 Juhantalo (10:2)

Laadittava ranta-asetmakaavan muutos käsittää osa-alueita halkomistoimituksessa syntyneestä Järviniityn tilasta.

Halkomisen jälkeen tilan Juhantalon 10:2 alueelle on toteutunut 18 loma-asuntoyksikköä (lay). Tilan alueella on ollut laaditun emätilaselvityksen mukaan mitoitusrantaviivaa noin 2 130 metriä. Toteutunut rakennusoikeus on näin ollen noin 8,45 lay/km.

Vastaavasti tilan Järviniitty 10:1 alueelle on toteutunut halkomisen jälkeen 6 lay. Emätilaselvityksen mukaan tilan alueella on ollut mitoitusrantaviivaa noin 1 043 metriä. Toteutunut rakennusoikeus on näin ollen noin 5,76 lay/km.

Voidaankin perustellusti todeta, että rakennusoikeus ei ole jakautunut tasaisesti vuoden 1994 halkomisen jälkeen tilojen Järviniitty 10:1 ja Juhantalo 10:2 kesken. Laaditun emätilaselvityksen perusteella kiinteistön 304-401-10-8 Järviniitty alueelle on mahdollista osoittaa vähintäänkin yksi uusi rantarakennuspaikka ilman, että vaarannetaan maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Luontoinventointi

Luontoinventointi suoritetaan keväällä/kesällä 2019. Tulokset huomioidaan kaavaehdotuksessa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

Kaavan pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 30.4.2019.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Kustavin kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen __.__.2019 § nn. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu __.__.2019. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 30.4.2019 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä __.__. - __.__.2019 välisen ajan.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDESSÄ)

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt __.__.____ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.____ § ____.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.____.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavoitettavaan alueeseen kuuluu osa kiinteistöstä 304-401-10-8 Järviniitty. Kiinteistö 304-401-10-8 sijaitsee kolmella palstalla.

Kaavalla muodostuu loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1), erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Ranta-asemakaavan hyväksymisen jälkeen kiinteistön 304-401-10-8 Järviniitty kaikki ranta-alueet on kaavoitettu.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 6,9 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialueen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 180 m², josta lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m², vierasmajan enintään 25 m² ja saunan enintään 30 m² sekä talousrakennusten enintään 40 m².

Erillispientaloalueiden korttelialueen rakennuspaikan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m² ja saunan 30 m². Asuinrakennuksen, saunan ja talousrakennusten kerrosala saa olla rakennuspaikalla enintään 350 m².

Maa- ja metsätalousalueella ei ole rakennusoikeutta.

Ranta-asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä enintään 710 k-m².

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

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Kustavin keskustassa noin 7 kilometrin päässä.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

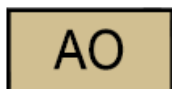
Kaavassa on osoitettu yksi erillispientalojen rakennuspaikka (AO), kaksi loma-asuntojen rakennuspaikka (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Korttelit 5 ja 7



Loma-asuntojen korttelialue, jonka 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 8



Erillispientalojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala on 250 m² ja saunan 30 m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 350 m².

Maa- ja metsätalousalueet

Korttelialueiden ulkopuolinen maa-alue on maa- ja metsätalousaluetta (M). Alueella on venevalkama.



Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Ranta-asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon luonnon-suojelu, maisema-arvot, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Rakennuspaikkojen huolellisella suunnittelulla ranta-asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän muutoksia luonnonympäristössä.

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDETESSÄ)

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

Kaavassa osoitetaan yksi vakituisen asunnon rakennuspaikka, joten vakituinen asutus lisääntyy alueella vähäisesti.

Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisussa mahdollistetaan kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa, joista toinen on jo rakennettu, sekä yksi uusi erillispientalojen korttelialue. Kaavaratkaisusta ei aiheudu erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteen kannalta.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on sekä loma-asutusta että vakituista asutusta. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut ovat Kustavin keskustassa noin 7 kilometrin päässä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on VOK Kustavi (vesiosuuskunta) toiminta-alueita.

Liikenne

Kaavaratkaisulla ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavaratkaisun vaikutus virkistysalueen määrään on vähäinen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemarakenne, luonnonolot**

Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi maisemaan. Rakennusten on kaavamääräyksen mukaan sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan, ja rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on

säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavamääräyksillä varmistetaan, että kaavamuutoksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Loma-asuntojen korttelialueet on osoitettu samoille paikoille kuin voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelialueet, joten kaavasta ei ole tiedossa haitallisia vaikutuksia alueen luonnonolojen kannalta näiltä osin. Kaavassa osoitetaan yksi uusi erillispientalojen korttelialue, ja tätä varten suoritetaan luontoinventaario keväällä/kesällä 2019.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen maaperä on pääosin kalliomaata (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>). Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

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 __.__.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.