

KUSTAVIN KUNTA

ANAVAISTEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



17.10.2019

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	13
Emätilaselvitys	14
Luontoselvitys	14
Vanha rakennuskanta.....	16
Kaavan pohjakartta.....	16
Rakennuskiellot	16
3. Suunnittelun vaiheet	17
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	17
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	17
Viranomaisyhteistyö.....	17
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	17
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen.....	18

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 19

4.1.	Kaavan rakenne	19
	Mitoitus.....	19
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
4.2.	Aluevaraukset	20
	Korttelialueet	20
	Maa- ja metsätalousalueet	20
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	21
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
	Taloudelliset 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) Emätilaselvitys
 - 5) Luontoselvitys
 - 6) Lausunto ja mielipide kaavaluonnoksesta
 - 7) Kaavanlaatijan vastine lausuntoon ja mielipiteeseen

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	30.4.2019	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa 13.5.2019 § 82
1.0	Kaavaehdotus	17.10.2019	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	20.5.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	21.5.2019 – 20.6.2019
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	21.5.2019 – 20.6.2019
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, MY), 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.

Suunnittelualue 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 kalliosta metsämaata.



Kalliosta metsämaata.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Rakennettu ympäristö

Kiinteistöllä 304-401-10-8 Järviiniitty on tällä hetkellä rakennettuna yksi vapaa-ajan asuinrakennus ja yksi vakituiseen asumiseen tarkoitettu asuinrakennus. Rakennuksista vain vapaa-ajan asuinrakennus sijaitsee suunnittelualueella. Suunnittelualueen viereisillä

kiinteistöillä sijaitsee sekä vakituinen että vapaa-ajan asuinrakennuksia.



Vapaa-ajan asuinrakennus suunnittelualueella.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualue 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:

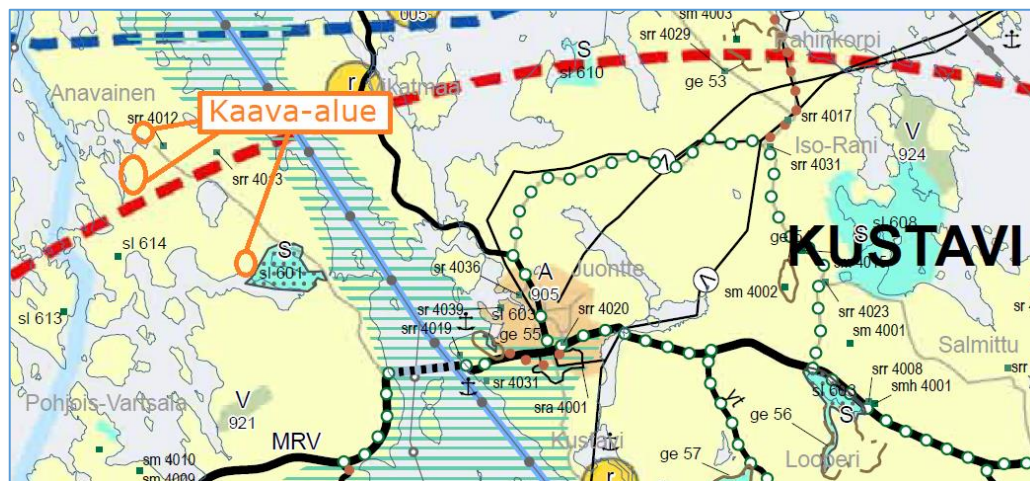
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- 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.

Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta

Suunnittelualue on maakuntakaavassa merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita (MRV). Lisäksi suunnittelualue kuuluu osittain Saariston rengastiehen tukeutuvaan kehittämisvyöhykkeeseen.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAUUE

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



SAARISTON RENGASTIEHEN TUKEUTUVA KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITTELUÄÄRÄYS:

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.

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

②

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. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Suunnittelualueen sijainti vaihemaakuntakaavassa:

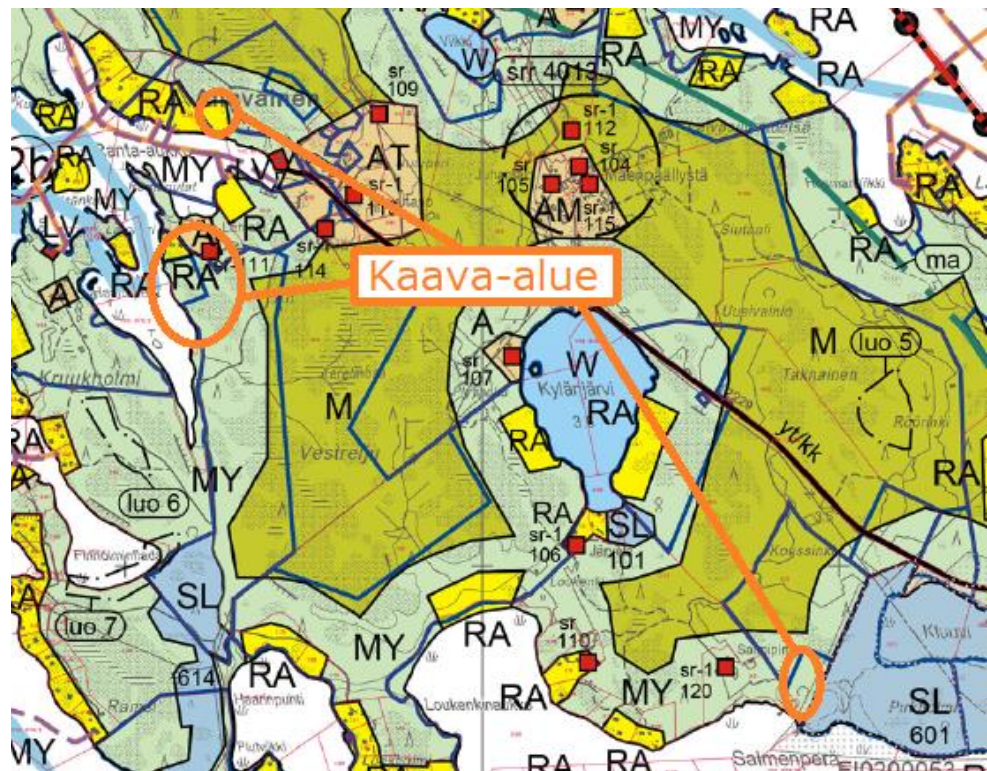


Lähde: Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavakartta.

Yleiskaava

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

Suunnittelualue osayleiskaavassa (oranssilla):



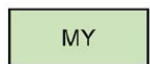
Yleiskaavakartta.

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-asemakaava

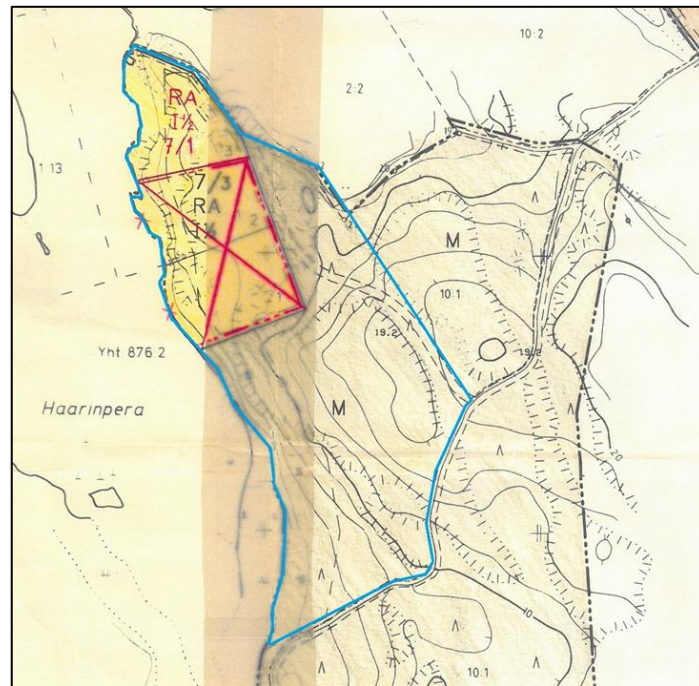
Osalla suunnittelualueesta on voimassa Anavaisten ranta-asemakaava, joka on hyväksytty Kustavin kunnanvaltuustossa 29.9.1997 (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Ranta-asemakaava on tullut osittain voimaan Lounais-Suomen ympäristökeskuksen päätöksellä 20.11.1998. Osalla suunnittelualueesta ei ole voimassa asema- eikä ranta-asemakaavaa.

Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).

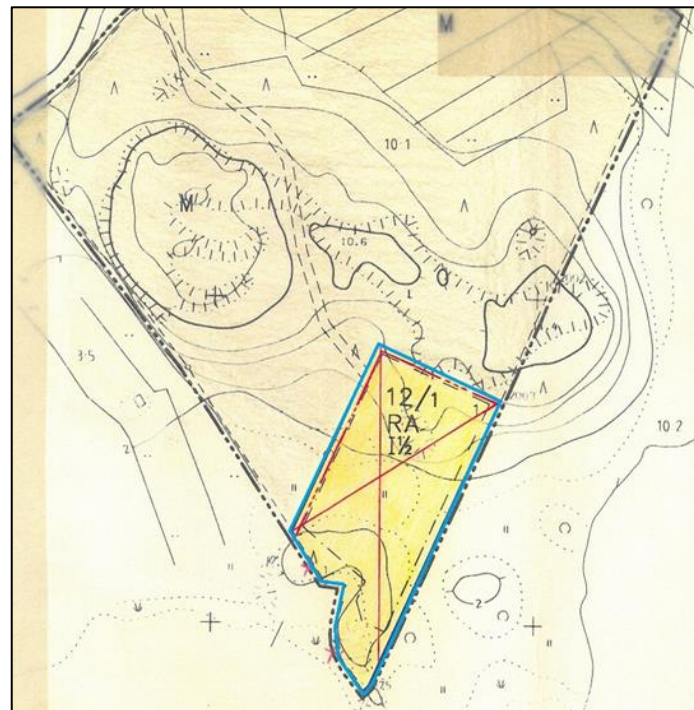
Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualue rajattu sinisellä:



Osa-alue 01.



Osa-alue 02.



Osa-alue 03.

RA

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 varistorakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 150 k-m².

M

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta, paitsi kaavakarttaan merkityllä rakennusallalla.

Alueet, jotka ovat jääneet ranta-asemakaavan voimaantulon ulkopuolelle (Lounais-Suomen ympäristökeskuksen päätös 20.11.1998), on merkitty punaisilla risteillä kaavakartalle. Näillä alueilla ei ole voimassa 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 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 ranta-asetmakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

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 Järviiniitty (10:1)
- 304-401-10-2 Juhantalo (10:2)

Laadittava ranta-asetmakaavan muutos käsittää osa-alueita halkomistoimituksessa syntyneestä Järviiniityn 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 Järviiniitty 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 Järviiniitty 10:1 ja Juhantalo 10:2 kesken. Laaditun emätilaselvityksen perusteella kiinteistön 304-401-10-8 Järviiniitty alueelle on mahdollista osoittaa vähintäänkin yksi uusi rantarakennuspaikka ilman, että vaarannetaan maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kesän ja syksyn 2019 aikana (liite 5). Luontoselvityksen on laatinut Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä. Selvityksessä kartoiti-

tettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyytit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet sekä uhanalaiset luontotyytit sekä muut luonnonarvoltaan merkittävät kohteet. Arvokkaiden luontotyyppikohteiden lisäksi etsittiin EU:n luontodirektiiviin sisältyviä lajeja sekä uhanalaisten, silmälläpidettävien ja harvinaisten eliölajien esiintymiä (mm. viitasammakko.) Luontoselvitys laadittiin suunnittelualueen osa-alueilta 02 ja 03, joihin osoitetaan muutuvaa maankäyttöä.

Suunnittelualueen osa-alueella 02 sijaitsee luontoselvityksen mukaan metsälain erityisen tärkeä elinympäristö, joista toinen on puuton suopainanne, Apaskerintien suolaikku. Suolaikku on hyvin luonnontilansa säilyttänyt pieni suolaikku, joka olisi hyvä jättää rakentamatta ja ojittamatta ja suolaikun ympärille olisi syytä jättää noin kymmenen metrin laajuinen suojavyöhyke, jonka puustoa ei hakata paljaaksi.

Toinen metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö on kuiva ja runsasravinteinen lehtolaikku, Salmipirtin lehtolaikku, joka ulottuu juuri ja juuri selvitysalueelle alueen 03 pohjoisosassa. Lehtolaikku liittyy valtakunnallisesti arvokkaan Natura-alueen haavikkoa kasvavaan kuivaan lehtoon ja täyttää myös itsessään metsälain tärkeän elinympäristön määritelmän. Kuivat runsasravinteiset lehdot ovat myös uhanalainen (vaarantunut) luontotyyppi. Kuvio olisi syytä jättää rakentamatta ja metsänhoidon ulkopuolelle siinäkin tapauksessa, että alueelle 03 osoitettaisiin rakentamista.

Suunnittelualueen alueella 02 luontotyyppikuviolla 1 on metsähakkuissa jätetty pystyyn hyvin vanhan männyn kelo, jossa kasvaa niukkana erittäin uhanalainen etelänkynsisammal. Maankäyttösuosituksen mukaan kookas kelo tulisi säästää, sillä etelänkynsisammalen lisäksi kelossa olevat kolot sopivat esimerkiksi lepakoiden päiväpiiloiksi. Myös alueen 02 luontotyyppikuviolla 4 kasvaa keltatuntuneella maapuulla niukkana erittäin uhanalainen etelänkynsisammal. Maankäyttösuosituksen mukaan maassa makaava kelo tulisi säästää ja jättää paikoilleen ja kelon ympärille on hyvä jättää puustoa noin kymmenen metrin säteelle asti.

Suunnittelualueen osa-alueen 02 linnusto on tavanomaista metsä-, vesi- ja rantalinnustoa ja alueen merkittävimmät linnustoarvot sijoittuvat Haarinperän rannoille ja ruovikoihin. Varsinaisella

kaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelullisesti merkittävää linnustoa, mutta lintujen kannalta olisi suotavaa, että Haarinperän ruovikot säästysisivät tulevaisuudessakin. Alueen 03 Salminperän linnusto on tavanomaista metsä- ja rantalinnustoa. Selvitysalueella havaittiin kaksi EU:n lintudirektiivin I-liitteen lajia, lapintiira ja räyskä, sekä silmälläpidettävä västäräkki ja närhi ja vaarantunut pajusirkku. Lajit ovat taantuneita, mutta silti vielä tavallisia eikä lajien perusteella ole syytä esittää maankäyttösuosituksia.

Lepakoiden osalta suunnittelualueen molemmat osa-alueet (02, 03) kuuluvat luokkaan III (muu lepakoiden käyttämä alue) Suomen lepakotieteellisen yhdistyksen arvoluokituksessa. Lepakoiden kannalta on suotavaa, ettei alueiden maisemarakenteessa tapahdu voimakkaita muutoksia.

Kaava-alueelta tai sen lähiympäristöstä ei ole Hulaholmi-Kluuvin Natura-alueita lukuun ottamatta Hertta -tietokantaan tai Laji.fi -tietokantaan talletettuja havaintoja uhanalaisista tai silmälläpidettävistä lajeista. Haarinperässä kuultiin muutamia kutevia viitasammakoita lahdenpohjukan länsirannan ruovikossa. Salmipirtin alueella lajia ei havaittu. Haarinperän ruovikkoista pohjukkaa ei tulisi ruopata, jotta se säilyisi lajille sopivana myös tulevaisuudessa.

Selvitysalueella ei ole liito-oravalle sopivia metsiä eikä se selvityksen mukaan todennäköisesti pysty Anavaisiin levittäytymään, sillä alue on niin monen leveän salmen mantereesta erottama.

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-asetmakaavan 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 13.5.2019 § 82. Kaavatyön vireilletulosta on kuu-
lutettu 20.5.2019. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kir-
jeitse.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 30.4.2019 päivätty kaa-
valuonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä 21.5. - 20.6.2019 väli-
senä aikana.

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläoloaikana yksi mielipide osal-
lisilta sekä ELY-keskuksen lausunto. Varsinais-Suomen liitto totesi,
että kaavaluonnos ei anna aiheutta lausunnon antamiseen, koska
liitolla ei ole siitä huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa Varsinais-
Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.
Lausunto ja mielipide ovat selostuksen liitteenä 6 ja kaavanlaatijan
vastine lausuntoon ja mielipiteeseen liitteenä 7.

Kaavaehdotus

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 17.10.2019 päivätyn kaava-
ehdotuksen kokouksessaan __.__.2019 § ____.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2019.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

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

Kaavalla muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO), loma-asuntojen korttelialuetta (RA), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Ranta-asemakaavan hyväksymisen jälkeen kiinteistön 304-401-10-8 Järviiniitty 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).

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos ei hajautu yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

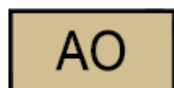
Kaavassa on osoitettu yksi erillispientalojen rakennuspaikka (AO), kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Kortteli 5 (rakennuspaikka 1), kortteli 7 (rakennuspaikka 1)



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 (rakennuspaikka 1)



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 osa-alueella 02 on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Alueella on venevalkama. Suunnittelualan osa-alue 03 on kokonaisuudessaan osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).



Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Kaava-alueella on lisäksi osoitettu kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävää aluetta, Metsälain 10 §:n tarkoittamaa aluetta (luo-1).

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.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan yksi vakituisen asunnon rakennuspaikka, joten kaavalla ei ole vaikutusta alueen väestörakenteen kehitykseen.

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-alue.

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.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kesän ja syksyn 2019 aikana Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:n toimesta (liite 5). Luontoselvitys koskee suunnittelualueen osa-alueita 02 ja 03, joihin osoitetaan muuttuvaa maankäyttöä. Suunnittelualueella sijaitsee selvityksen mukaan kaksi metsälain mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä, puuton suopainanne (Apaskerintien suolaikku) alueella 02 sekä lehtolaikku (Salmipirtin lehtolaikku) alueella 03. Kummatkin luontokohteet tulisi selvityksen mukaan jättää rakentamatta. Suolaikun ympärille olisi syytä jättää noin kymmen metrin laajuinen suojavyöhyke, jonka puustoa ei hakata paljaaksi. Natura-alueeseen rajoittuva uhanalainen lehtolaikku tulisi jättää myös metsänhoidon ulkopuolelle siinäkin tapauksessa, että alueelle osoitettaisiin rakentamista.

Kumpikin Metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö on merkitty kaavakarttaan luo-1 merkinnällä ja kaavamääräyksellä ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävä alue. Metsälain 10 § tarkoittama alue.” Lisäksi suunnittelualueen alue 03 on kokonaisuudessaan osoitettu kaavaehdotuksessa maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Suunnittelualueen alueella 02 sijaitsee kahdella eri luontotyyppikuvilla kaksi vanhaa keloä, joiden kolot tarjoavat lepakoille sopivia päiväpiiloja ja joissa kasvaa niukalti erittäin uhanalaista etelänkynsisammalta (luontotyyppikuviot 1 ja 4). Selvityksen mukaan kelot tulisi jättää paikoilleen kummallakin luontotyyppikuvilla ja luontotyyppikuvion 4 alueella sijaitsevan maassa makaavan kelon ympärille olisi hyvä jättää puustoa noin 10 metrin säteelle. Etelänkynsisammalten kannalta olisi hyvä jättää kaikki muutkin selvitysalueen

kelot ja maapuut paikoilleen, jotta se voisi levitä niille nykyisten kasvualustojen lahotessa.

Erityisen harvinaisen etelänskynsisammaleen esiintymisalueet, vanhat kelpuut, sijaitsevat alueilla, jotka on jätetty kaavaehdotuksessa varsinaisten rakentamisalueiden ulkopuolelle maa- ja metsätalousalueelle.

Suunnittelualueen linnusto on selvityksen mukaan tavanomaista metsä-, vesi- ja rantalinnustoa ja alueen merkittävimmät linnustoarvot sijoittuvat Haarinperän (alue 02) rannoille ja ruovikoihin. Varsinaisella kaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelullisesti merkittävää linnustoa, mutta lintujen kannalta olisi suotavaa, että Haarinperän ruovikot säästyisivät tulevaisuudessakin. Toinen vaihtoehto olisi ruovikoiden niitto, jolloin erittäin voimakkaasti vähentyneiden ja monin paikoin täysin kadonneiden matalakasvuisten merenrantaniittyjen lajeille muodostuisi uutta elinympäristöä. Kaavaehdotuksessa esitetty rakentaminen ei selvityksen mukaan kuitenkaan häiritse merkittävästi Haarinperän linnustoa. Salmipirtin alueelle (alue 03) ei ole alueen linnuston kannalta tarpeen esittää maankäyttösuosituksia.

Lepakoiden osalta suunnittelualueen molemmat osa-alueet (02, 03) kuuluvat luokkaan III (muu lepakoiden käyttämä alue) Suomen lepakotieteellisen yhdistyksen arvoluokituksessa. Lepakoiden kannalta on suotavaa, ettei alueiden maisemarakenteessa tapahdu voimakkaita muutoksia. Haarinperän alueelle suunniteltu rakentaminen ei vaikuta maisemarakenteeseen selvityksen mukaan niin voimakkaasti, että siitä olisi lepakoille haittaa eikä Salmipirtin alueen maankäyttöön esitetä kaavaehdotuksessa muutoksia. Viitasammakon osalta Haarinperän ruovikkoinen pohjukka tulisi jättää ruoppaamatta, sillä siellä kutee viitasammakoita.

Selvityksen mukaan suunnittelualueen osa-alue 03 olisi hyvä jättää kokonaan rakentamatta, koska se rajoittuu luonnonsuojelulla suojeltuun Natura 2000-allueeseen. Osa-alue 03 on kaavaehdotuksessa osoitettu kokonaisuudessaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alueella ei ole rakennusoikeutta.

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 17.10.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.