

KUSTAVIN KUNTA

HAKOSEN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0

23.9.2019



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	10
Maanomistus	10
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	12
Rakennusjärjestys	12
Emätilaselvitys	13
Luontoselvitys	13
Vanha rakennuskanta	15
Kaavan pohjakartta.....	15
Rakennuskiellot	15
3. Suunnittelun vaiheet	16
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö.....	16
Osalliset ja vireille tulo	16
Kaavaluonnos	16
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen.....	17

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 18

4.1.	Kaavan rakenne	18
	Mitoitus.....	18
	Palvelut.....	18
4.2.	Aluevaraukset	18
	Korttelialueet	19
	Maa- ja metsätalousalueet	19
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	19
	Yleiskaavallinen tarkastelu	19
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
	Taloudelliset vaikutukset.....	22

5. Ranta-asemakaavan toteutus..... 23

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	23
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	23

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	19.12.2018	Käsitelty Kustavin kunnanhal- lituksessa 21.1.2019 § 15
1.0	Kaavaehdotus	23.9.2019	Käsitelty Kustavin kunnanhal- lituksessa pp.kk.2019 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVIN KUNTA HAKOSEN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöjä 304-407-3-55 Hakonen I ja 304-407-3-72 Harmaalammas.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 1 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	9.11.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	13.11.2018 – 28.11.2018
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	25.1.2019 – 25.2.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__.2019 – __.__.2019
Kunta on hyväksynyt kaavan	__.__.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kustavin Kiparluodon alueella noin 15 kilometrin päässä Kustavin keskustasta.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa kaavassa kiinteistön 304-407-3-55 rantapalstalle loma-asunnon rakennuspaikka (RA), ja osoittaa kaavassa sisämaan erillispalsta maa- ja metsätalousalueeksi (M), jossa ei ole rakennusoikeutta. Kaavatyön tavoitteena on lisäksi osoittaa kaavassa kiinteistö 304-407-3-72 loma-asuntojen korttelialueeksi (RA).

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöistä 304-407-3-55 Hakonen I ja 304-407-3-72 Harmaalammass. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 2 hehtaaria. Kaava-alueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 230 metriä ja muunnettua rantaviivaa yhteensä noin 210 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Rakennettu ympäristö

Kiinteistöllä 304-407-3-55 Hakonen I sijaitsee rakennusinventoinnin perusteella (Lähde: Lounaistieto) paikallisesti tai muuten historiallisesti tai ympäristöllisesti arvokkaiksi arvioituja rakennuksia. Rakennukset ovat purkukuntoisia tai jo romahtaneita ja asumiseen soveltumattomia.

Kiinteistön 304-407-3-72 Harmaalammass alueelle on rakennettu yksi loma-asunto sauna- ja talousrakennuksineen.



Vanha maakellari Kiparluodontien varrella.



Romahtanut rakennus.



Asuinrakennus.



Navetta.



Vanha saunarakennus.



Loma-asunto kiinteistöllä 304-407-3-72 Harmaalammassa.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

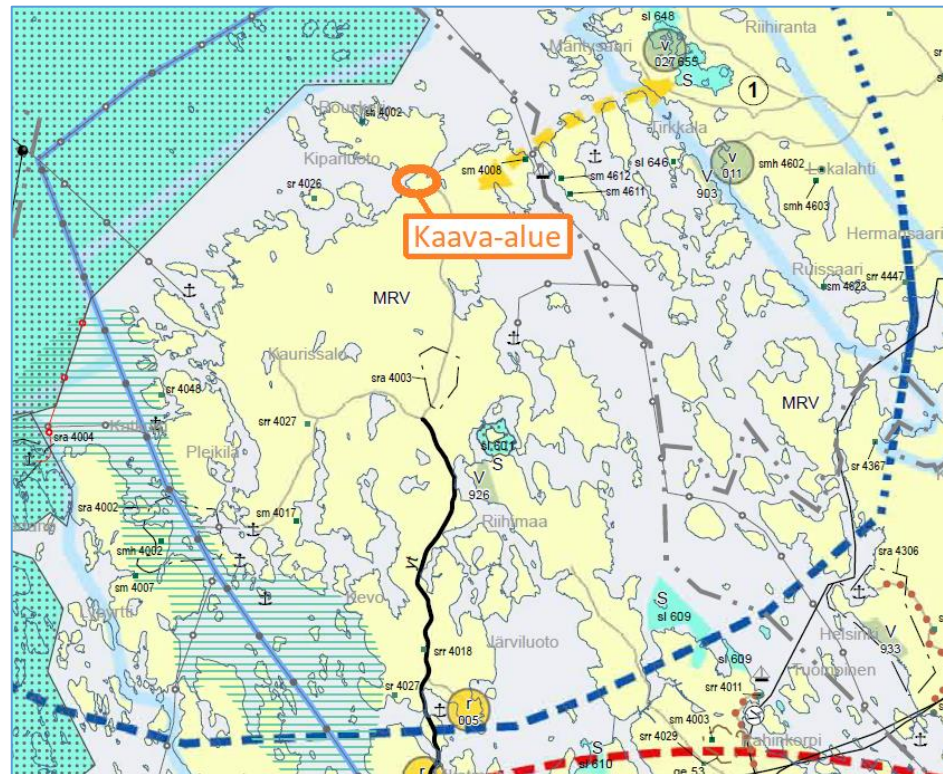
Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

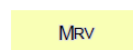
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta

Suunnittelualue on maakuntakaavassa merkitty maa- ja metsätalous-/retkeily-/virkistysalueeksi (MRV). Lisäksi suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeseen.



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätaloustaluttainen 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.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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

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



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. Kaava-alueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai 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 viemärilaitokseen, käsitellä kiinteistökohtaisesti ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeiden mukaisesti.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyyn.
- 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

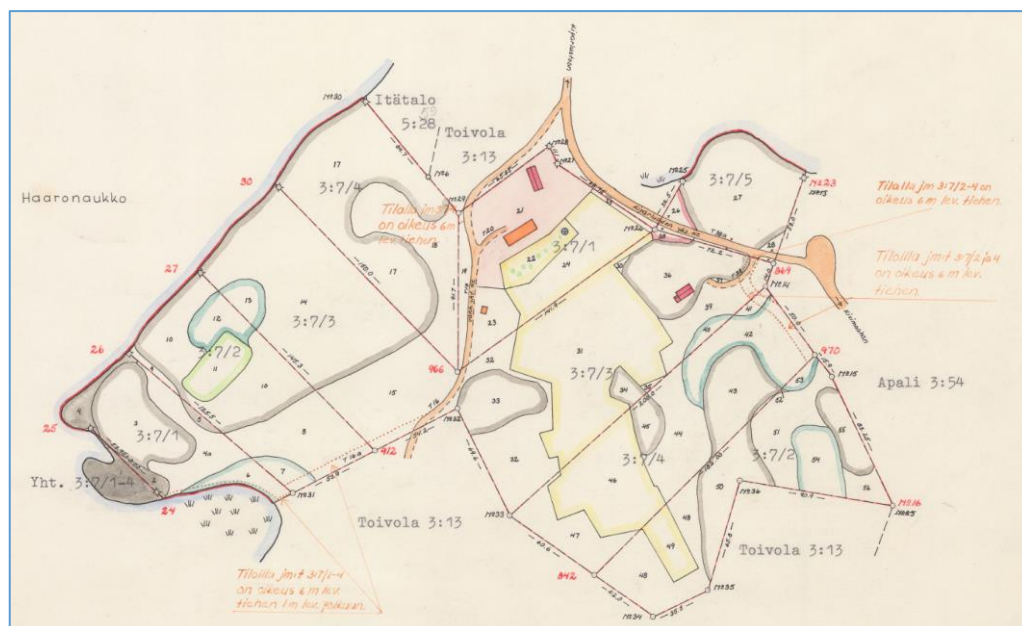
metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee kuitenkin olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Kaava-alueesta on laadittu emätilaselvitys (liite 4).

Suunnittelualueen emätilana on 9.10.1930 rekisteröity kiinteistö 304-407-3-7 Hakonen. Kiinteistöstä on muodostettu jakosopimuksen mukaisesti lohkomalla 10.12.1976 pidetyssä kiinteistötoimituksessa neljä uutta tilaa (Hakonen I 3:7/1, Maisala 3:7/2, Pihlajamäki 3:7/3 ja Aurinkoranta 3:7/4). Kaikille näille uusille tiloille sekä kantakiinteistöllä Hakonen 3:7/5 on toimituksessa muodostettu erilliset ranta- ja metsäpalstat.



Ote lohkomistoimituksen 10.12.1976 toimituskartasta

Kiinteistötoimituksessa lohkotilat on muodostettu rakennuspaikoiksi. Lohkotiloista myöhemmässä vaiheessa Aurinkorannan ja Maisalan (nyk. Harmaalammass) rantapalstat on rakennettu ja erotettu erillisiksi rakennuspaikoiksi.

Luontoselvitys

Suunnittelualueella on tehty luontoselvitys kesän 2019 aikana. Luontoselvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä (liite 5).

Selvityksen mukaan suunnittelualueen linnusto koostuu yleisistä lounaissuomalaisista erityyppisten metsien ja asutuksen läheisten alueiden linnuista. Pääosin kallioisilla rannoilla ei myöskään pesi erityistä linnustoa. Etelärannan tervaleppälehto ja ruovikko ovat suurimmaksi osaksi kasvittomien maamassojen alla, joten sielläkään ei selvityksen mukaan esiinny vesi- ja rantalinnuston kannalta keskeisiä biotooppeja. Silmälläpidettävällä västäräkillä on selvityksen mukaan reviiri suunnittelualueen läntisemmällä osalla, mutta linnustoltaan merkittävämpi on kuitenkin itäisempi osa-alue, joka muodostaa osan kahden rehevien lehtometsien lajin, kultarinnan ja mustapääkertun, reviiireistä. Näistä kultarinta on harvalukuisempi, mutta sekin on Lounais-Suomessa nykyisin sopivilla paikoilla melko tavallinen. Linnuston perusteella ei ole selvityksen mukaan tarpeen esittää maankäyttösuosituksia.

Lepakoiden osalta selvityksessä todetaan, että tulosten arvioinnissa tulee ottaa huomioon kaava-alueen pienuus ja eritoten kaava-alueen pienuuden vuoksi myös sen ympäristö. Lepakoita havaittiin kolmea lajia ja suunnittelualueella sekä alueen ympäristössä on lepakoille hyvin sopivia saalistusympäristöjä, kuten rantoja ja pienipiirteisesti vaihtelevaa kylämaisemaa avoimine kallioineen ja hylättyine, vielä avoimine peltoineen. Kaava-alueen voi arvioida kuuluvan Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen laatimassa arvoluokituksessa luokkaan II: tärkeät ruokailualueet. Lepakoiden elinalueet voidaan selvityksen mukaan turvata säilyttämällä nykyisen maisemarakenteen keskeiset piirteet. Lisäksi suunnittelualueen itäisemmällä osa-alueella sijaitseva maakellari tulisi selvityksen mukaan säästää, sillä se tarjoaa muun muassa lepakoille sopivia päiväpiiloja.

Kaava-alueelta tai sen lähiympäristöstä ei ole talletettu havaintoja uhanalaisten lajien Hertta- esiintymätietokantaan. Selvityksessäkään ei havaittu uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja aiemmin mainittua västäräkkiä lukuun ottamatta. Kaava-alueen länsiosassa sijaitseva pieni ja ruovikkoinen lahdenpoukama saattaisi selvityksen mukaan sopia viitasammakon kutupaikaksi, mutta kevään aikana lahdenpoukaman pohjoisrannalle läjitetyt ruoppausmassat ovat heikentäneet selvityksen mukaan ympäristöä viitasammakon kannalta siinä määrin, että se enää tuskin kelpuuttaisi poukamaa.

Kaava-alueella ei ole liito-oravalle erityisen hyvin sopivia metsiä, eikä lajin esiintymisestä löydetty merkkejä.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella kiinteistöllä 304-407-3-55 Hakonen I sijaitsee rakennusinventoinnin perusteella (Lähde: Lounaistieto) paikallisesti tai muuten historiallisesti tai ympäristöllisesti arvokkaiksi arvioituja rakennuksia. Rakennukset ovat purkukuntoisia tai jo romahtaneita ja asumiseen soveltumattomia. Alueella sijaitseva vanha maakellari tarjoaa alueelta laaditun luontoselvityksen mukaan muun muassa lepakoille sopivia päiväpiiloja.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 14.1.2019 (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 maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kustavin kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen 5.11.2018 § 159. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 9.11.2018. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut kunnassa nähtävillä 13.11. - 28.11.2018 välisen ajan. Nähtävilläolon aikana ei tullut osallisilta mielipiteitä.

Vireilletulovaiheen jälkeen kaava-aluetta on laajennettu kiinteistöllä 304-407-3-72 Harmaalammass.

Kaavaluonnos

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 19.12.2018 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 21.1.2019 § 15.

Kaavaluonnos on ollut kunnassa nähtävillä 25.1 – 25.2.2019. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta nähtävilläolon aikana.

Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausunnot. Varsinais-Suomen liitto totesi, että kaavaluonnos ei anna aihetta lausuntoon, koska laadittu ranta-asemakaavan luonnos ei ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa. Kustavin rakennuslautakunta totesi lausuntonaan, ettei sillä ole kaavasta huomauttamista. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin on liitteenä 7.

Kaavaehdotus

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 23.9.2019 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.____ § ____.

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

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaava-alueeseen kuuluvat kiinteistöjen 304-407-3-55 Hakonen I ja 304-407-3-72 Harmaalammass alueet.

Kaavalla muodostuu loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Ranta-asemakaavassa maa- ja metsätalousalueella ei ole rakennusoikeutta. Alueella oleva vanha rakennuskanta on käyttötarkoitukseen soveltumatonta, ja rakennukset tulee purkaa.

Kiinteistölle 304-407-3-55 Hakonen I kuuluva rakennusoikeus on siirretty kaavassa rantapalstan alueelle. Suunniteltu ratkaisu vahvistaa maanomistajien yhdenvertaisuutta laaditun emätilaselvityksen (liite 4) mukaisesti.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2 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.

Ranta-asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä enintään 360 k-m².

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

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Kustavin kirkonkylässä noin 15 kilometrin päässä.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

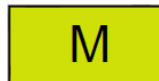
Korttelialueet

Kortteli 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.

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Kaava-alueella sijaitsee vanha maakellari, joka on osoitettu suojeltavaksi alueen osaksi (s).

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska kaava-alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, kaavatyössä tehdään yleiskaavallinen tarkastelu arvioimalla maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymistä ja toteutumista (MRL 39 §, 2. momentti kohdat 1-9).

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Kaavalla ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteen toimivuuteen ja ekologiseen kestävyyteen.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Kaavassa ei osoiteta uutta vakituista asumista alueelle.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko-liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla

Vesi- ja jätehuoltoa koskevista seikoista on annettu kaavassa yleisiä määräyksiä. Alueella kulkee sähkölinja. Kaava tukeutuu ole-massa olevaan liikennejärjestelmään.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Kaavassa on osoitettu haja-asutusalueelle kaksi loma-asumisen rakennuspaikkaa sekä lähistölle riittävästi maa- ja metsätalousaluetta, joka tarjoaa turvallisen ja terveellisen elinympäristön. Kaavalla ei ole toteutuessaan merkittävää vaikutusta esimerkiksi alueen liikenneturvallisuuteen. Kaava mahdollistaa turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaava voi toteutuessaan tuoda kunnalle lisätuloja esimerkiksi käytettävien palvelujen kautta.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien esimerkiksi puiden kaatamista kaava-alueelle sekä ja rakennusten sopivuutta ympäröivään maisemaan. Kaavassa on annettu myös määräyksiä koskien kiinteistöjen jätevesienkäsittelyä. Kaava ei toteutuessaan aiheuta ympäristöhaittoja.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvot on huomioitu kaavaehdotuksessa. Kaavamääräyksissä on huomioitu rakennusten sopivuus ympäröivään maisemaan muun muassa julkisivumateriaalien osalta. Alueella sijaitseva vanha maakellari on kaavamääräyksissä osoitettu suojeltavaksi alueen soaksi (S). Alueella on säilytetty riittävästi luontoa.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaava-alueen läheisyydessä on riittävästi virkistykseen soveltuvaa aluetta.

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

Kaavassa ei osoiteta vakituisen asunnon rakennuspaikkoja. Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisussa mahdollistetaan kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa, joista toinen on jo rakennettu. Kaava-alueen läheisyydessä on sekä loma-asutusta että vakituista asutusta. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut ovat Kustavin kirkonkylässä noin 15 kilometrin päässä.

Liikenne

Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Kaavassa ei osoiteta rakennuspaikkoja vakituiseen asumiseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Suunnittelualueella kiinteistöllä 304-407-3-55 Hakonen I sijaitsee rakennusinventoinnin perusteella (Lähde: Lounaistieto) paikallisesti tai muuten historiallisesti tai ympäristöllisesti arvokkaiksi arvioituja rakennuksia.

Käytännössä rakennukset ovat purkukuntoisia tai jo romahtaneita ja asumiseen soveltumattomia, mutta Varsinais-Suomen maakuntamuseon luonnoksesta antaman lausunnon perusteella ELY-keskukselta ja Museovirastolta on mahdollista hakea vuosittain avustusta kulttuurihistoriallisten rakennusten kunnostamiseen.

Kaava-alueen maa- ja metsätalousalueella sijaitseva vanha maakellari on kaavaehdotuksessa osoitettu merkinnällä s ja kaavamääräyksellä "Suojeltava alueen osa. Alueella sijaitsee vanha maakellari." Maakellari tarjoaa luontoselvityksen mukaan muun muassa alueen lepakoille sopivia päiväpiiloja.

Virkistys

Kaavaratkaisun vaikutus virkistysalueen määrään on vähäinen. Kaava-alueen ennestään rakentamattomat ranta-alueet eivät täytä

yleisten kaavoitusperiaatteiden mukaisesti yhtenäiselle vapaalle rannalle asetettavia vaatimuksia. Suunnittelualueen potentiaaliset vapaat ranta-alueet ovat muunnettujen rantaviivojen pituuden osalta alle 100 metriä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavaratkaisulla osoitetaan kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa, joista toinen on rakennettu. Lisäksi kaava-alueelle osoitetaan jonkin verran lisää rakennusoikeutta. Sisämaan erillispalsta osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M), jossa ei ole rakennusoikeutta.

Kaavan yleisillä määräyksillä varmistetaan rakennusten sopeutuminen perinteiseen saaristomaisemaan. Kaavamääräysten mukaan rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puisto. Kaavasta ei siten arvioida aiheutuvan haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen maaperä on 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 23.9.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.