

KUSTAVIN KUNTA

ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Versio 0.9



21.10.2019

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	7
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava	11
Rakennusjärjestys	13
Emätilaselvitys	14
Luontoinventointi.....	14
Vanha rakennuskanta.....	14
Kaavan pohjakartta.....	14
Rakennuskiellot	14
3. Suunnittelun vaiheet	15
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	15
Viranomaisyhteistyö.....	15
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	15
Kaavaehdotus	15
Kaavan hyväksyminen.....	15

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 16

4.1.	Kaavan rakenne	16
	Mitoitus.....	16
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
4.2.	Aluevaraukset	16
	Korttelialueet	16
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	17
	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

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	21.10.2019	Käsitelty Kustavin kunnanhal- lituksessa __.__.2019 § nn
-----	--------------	------------	---

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVIN KUNTA ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 2 (osa). Kiinteistöjä 304-407-5-37 Mäntylahti ja 304-407-5-85 Katajalahti.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 2 (osa).

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	____.____.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	
ovat olleet nähtävillä	____.____. - _____.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	____.____. - _____.2019
Kunta on hyväksynyt kaavan	____.____.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kustavissa Myöholmin länsiosassa noin 13,5 kilometriä Kustavin kirkonkylästä pohjoiseen.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kahden loma-asunnon rakentaminen suunnittelualueelle samalle rakennuspaikalle. Rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 200 kerrosalaneliömetriä.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöjen 304-407-5-37 Mäntylahti sekä 304-407-5-85 Katajalahti alueista.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,5 hehtaaria. Todellista rantaviivaa on noin 100 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 90 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.





Kuvat: Pasi Lappalainen.

Rakennettu ympäristö

Kiinteistön 304-407-5-37 Mäntylahti alueelle on rakennettuna yksi loma-asunto sekä talousrakennuksia.



Lomarakennuspaikan vapaa-ajan asuinrakennus.



Lomarakennuspaikan vapaa-ajan asuinrakennus ja piha-alue.



Lomarakennuspaikan ulkorakennuksia.



Kuvat: Pasi Lappalainen.

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 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

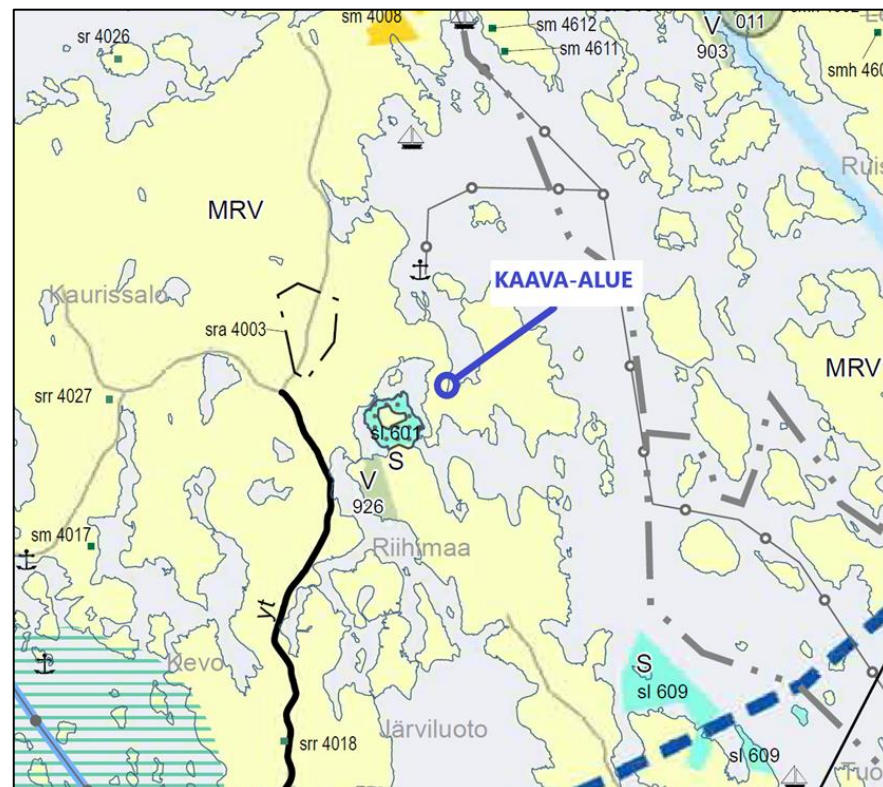
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitsemistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeseen.

Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitsemistarpeita. 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.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häiritsevää 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 sovitava 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 %

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Yleiskaava

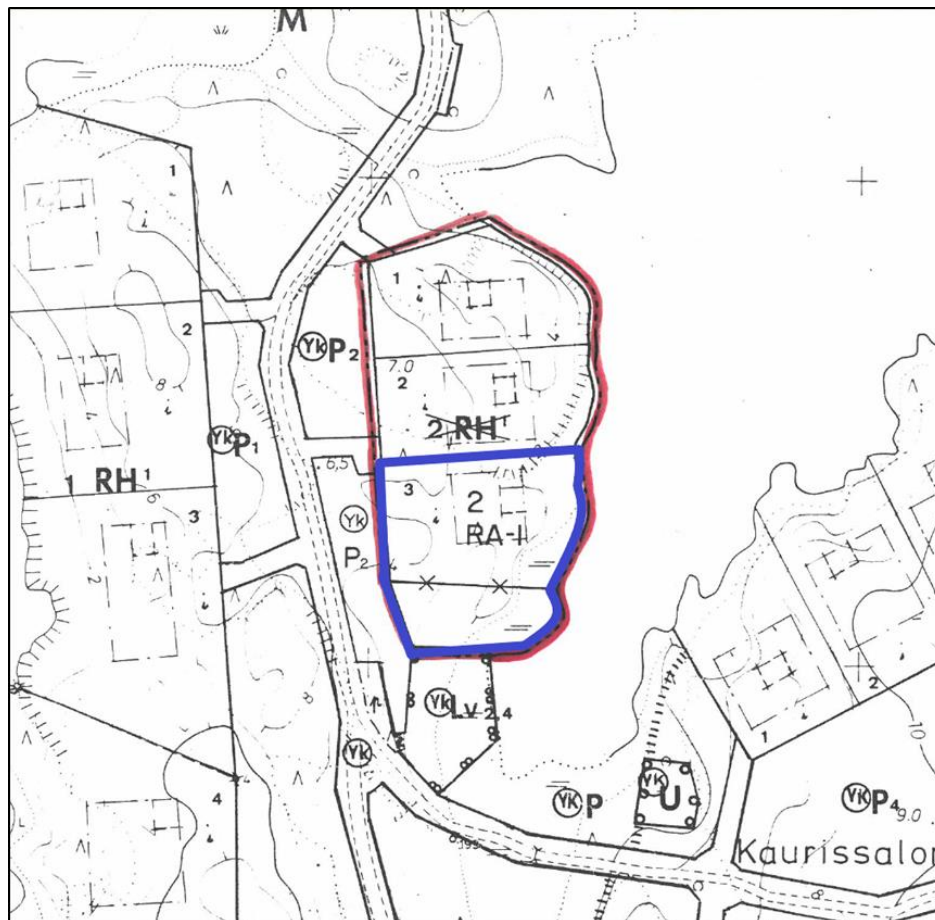
Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 14.6.1982 vahvistama Itätalon ranta-asemakaavan muutos (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana).

Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntorakennusten korttelialueeksi (RA-1). Loma-asuntorakennusten korttelialueelle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun yksikerroksisen loma-asuntorakennuksen sauna-, peseytymis- ja pukeutumistiloineen. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 180 m². Korttelialueelle on osoitettu kaavassa venevalkaman käyttöoikeus.

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta:



Lähde: Ranta-asemakaavakartta.

RA-I

LOMA-ASUNTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JONKA RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN PERHEEN KÄYTTÖÖN TARKOITETUN YKSIKERROKSISEN LOMA-ASUNTORAKENNUSKSEN SAUNA-, PESEYTYMIS- JA PUKEUTUMISTILOINEEN. RAKENNUSPAIKAN KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 180 M².

RAKENNUSPAIKAN OSA, JOKA ON PIDETTÄVÄ LUONONVARAISENA. TÄLLÄ ALUEELLE SAA KUITENKIN RAKENTAA KOKONAISKERROSALAAN SISÄLTÄVÄNÄ YHTÄ RAKENNUSPAIKKAA KOHTI YHDEN YKSIKERROKSISEN SAUNARAKENNUSKSEN SIIHEN LIITTYVINEEN PESU- JA PUKEUTUMISTILOINEEN, ELLEI SELLAISTA OLE SIJOITETTU LOMA-ASUNTORAKENNUSKSEN YHTEYTEEN. RAKENNUS, JONKA ALA SAA OLLA ENINTÄÄN 20 M², ON SIJOITETTAVA VÄHINTÄÄN 15 M ETÄISYYDELLE RANTAVIIIVASTA SITEN, ETTÄ JOKIN SUOJAAVA NÄKEMÄESTE JÄÄ SEN JA RANTAVIIIVAN VÄLIIN.

Yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennusten on oltava puurakenteisia ja niiden julkisivut on maalattava tai muuten käsiteltävä tumman- ja himmeän sävyisiksi ja maastoon hyvin soveltuviksi. Rakennusten julkisivu ei saa ylittää 3 metriä. Rakennuspaikan kasvillisuus, topografia ja rantalinja on säilytettävä mahdollisimman koskemattomana.

Alueella sallitaan ainoastaan kuivakäymälät sekä kompostointi, jotka on sijoitettava siten, ettei niistä koidu haittaa naapureille eikä yhteiskäyttöalueiden käytölle, ja ettei niistä joudu epäpuhtauksia mereen, pohjaveteen eikä juomaveden ottamoihin. Saunan tai

muun sellaisen rakennuksen yhteyteen, josta vettä johdetaan, on rakennettava tarpeellinen määrä saostuskaivoja rakennuslautakunnan osoituksen mukaan.

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 väriyteen.
- 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.

Rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Emätilaselvitystä ei ole tarpeen laatia, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoinventointi

Luontoinventointia ei ole tarpeen laatia, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta laaditaan kaavaehdotusvaiheeseen pohjakartta, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Kaavaluonnos on laadittu vanhan pohjakartan päälle.

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 sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

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 21.10.2019 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä __.__.–__.__.2019 välisen ajan.

Kaavaehdotus

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2019 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2019 § nn.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.2019 välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

Kustavin kunnanvaltuusto on hyväksynyt Suojarannan ranta-asemakaavan muutoksen kokouksessaan __.__.2019 § nn.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaava-alueeseen kuuluvat kiinteistöjen 304-407-5-37 Mäntylahti sekä 304-407-5-85 Katajalahti alueet.

Kaavamuutoksella muodostuu loma-asuntojen korttelialuetta (RA-2).

Mitoitus

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

Kaava-alueen pinta-ala on 0,52 hehtaaria.

Kaavamuutoksessa on osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m². Kaavamuutos lisää rakennusoikeutta suunnittelualueella 20 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos täydentää olemassa olevaa 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.

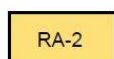
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 2 (rakennuspaikka 3)



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi lomarakennusta, yhden vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 200 k-m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m² ja lomarakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 30 k-m² sekä talousrakennusten enintään 40 k-m².

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa ei osoiteta vakituisen asunnon rakennuspaikkoja. Kaavalla ei ole vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavaratkaisussa mahdollistetaan kahden loma-asunnon rakentaminen kaava-alueelle talousrakennuksineen. Kaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole tiedossa erityistä vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa suojeltavia kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistoja.

Virkistys

Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen virkistysmahdollisuuksiin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksella mahdollistetaan kahden loma-asunnon rakentaminen kaava-alueelle, ja alueelle osoitetaan jonkin verran lisää rakennusoikeutta. Rakentaminen on kuitenkin osoitettu yhteen pihapiiriin. Uudet rakennukset saattavat näkyä maisemassa vähäisesti, mutta kaavan mukaisesta rakentamisesta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen maisemaan. Kaava-alueelta ei ole tiedossa myöskään erityisiä luontoarvoja, eikä kaavamuutoksesta arvioida aiheutuvan haitallisia vaikutuksia luonnonympäristöön.

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 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.