

KUSTAVIN KUNTA

ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN
MUUTOS 2

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



21.10.2019 25.2.2020

Nosto Consulting Oy

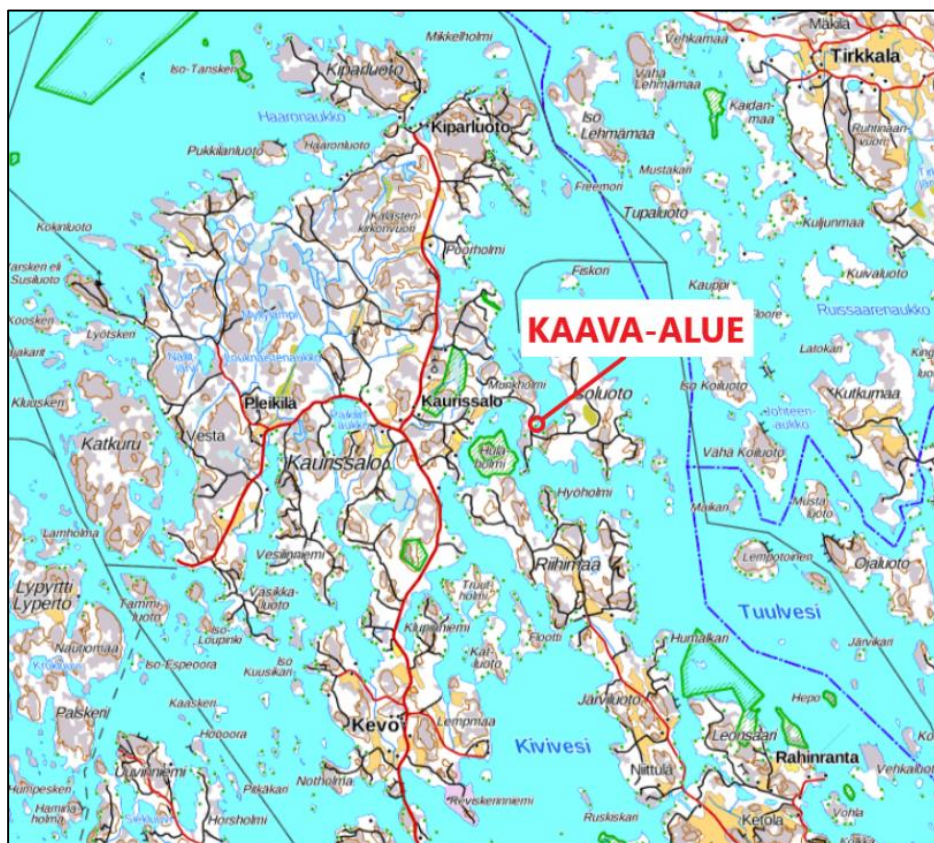
1. Suunnitteluvaihe

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

Kaava-alueen sijainti

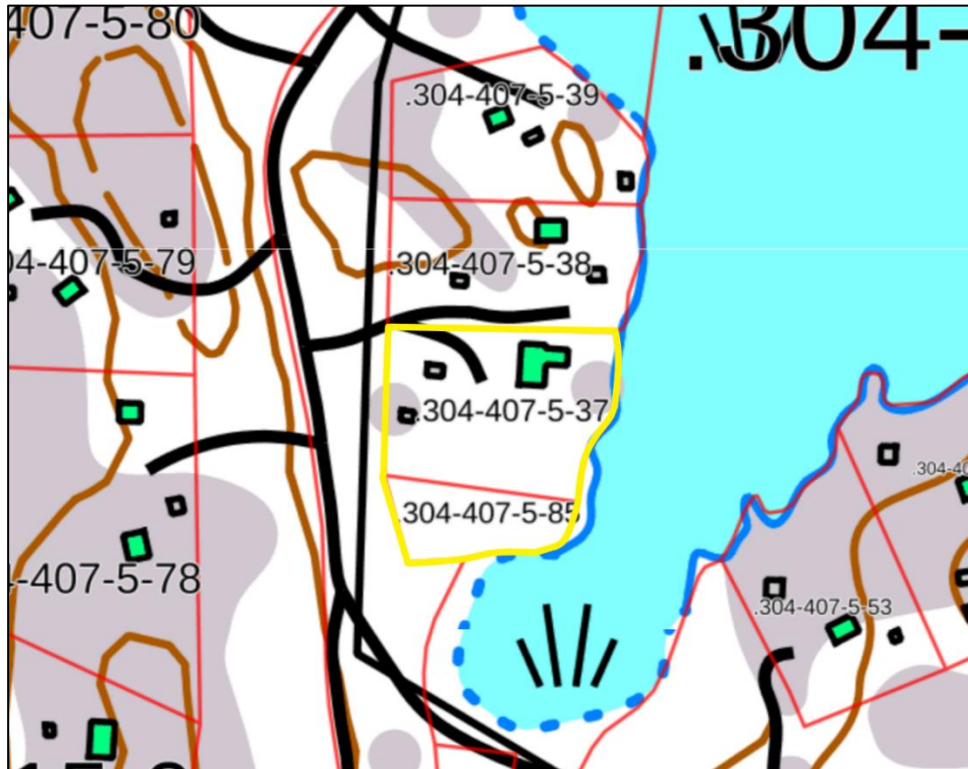
Kaava-alue sijaitsee Kustavin Kaurissalon kylässä noin 13,5 kilometriä Kustavin kirkonkylästä pohjoiseen.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen raja:



Lähde: Kiinteistötietojärjestelmä, karttaote. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

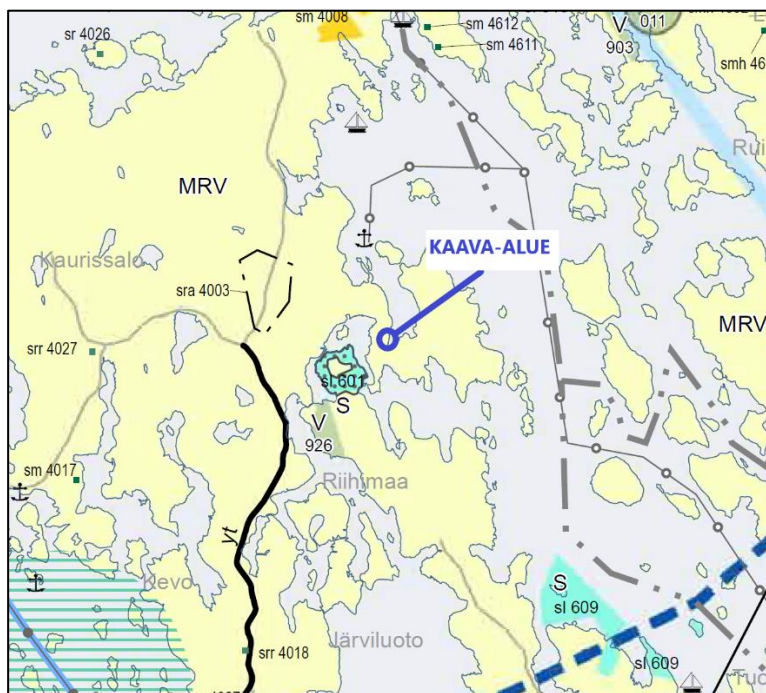
Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle on rakennettu yksi loma-asunto sekä talousrakennuksia.

Maakuntakaava

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

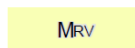
Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita (MRV).

Suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämis-
vyöhykkeeseen.



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. 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 haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2, eli 5-7 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.



5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

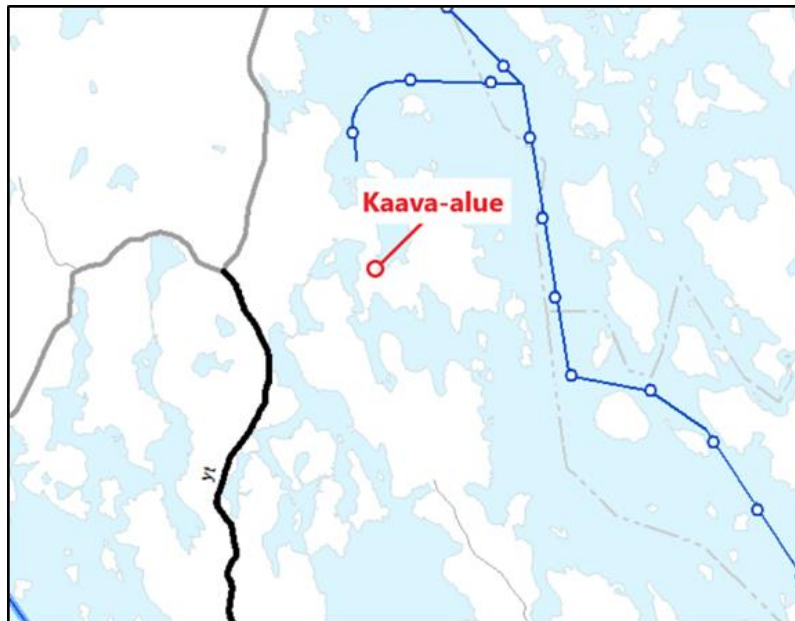
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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.

Vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

Ote vaihemaakuntakaavasta:



Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta, Varsinais-Suomen liitto.

Yleiskaava

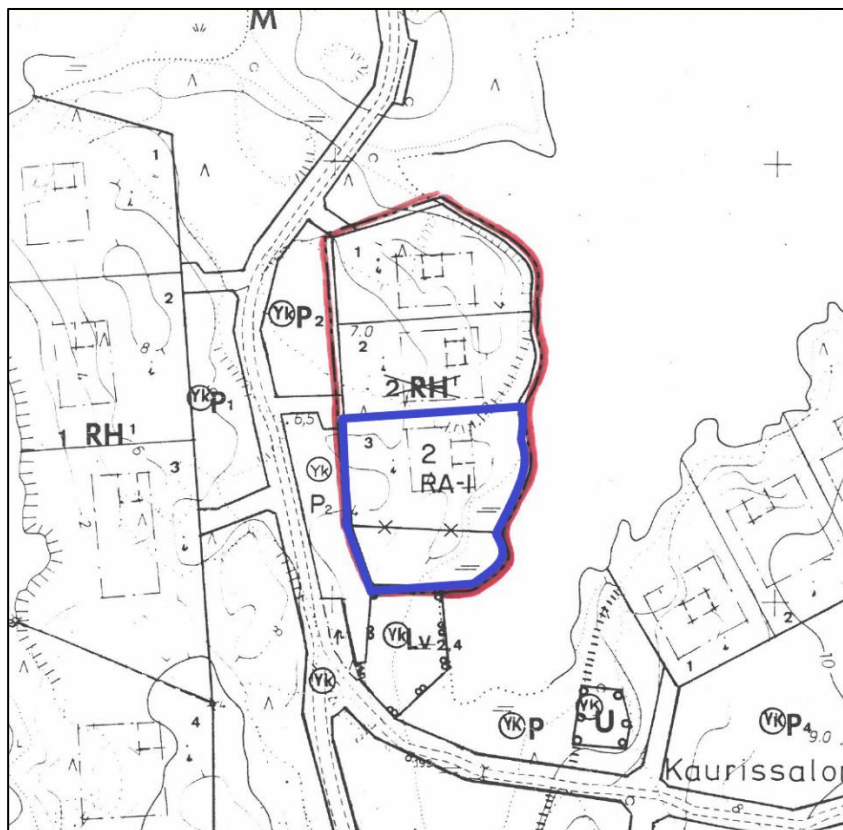
Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

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.

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:



Lähde: Ranta-asemakaavakartta.

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

RAKENNUSPAIKAN OSA, JOKA ON PIDETTÄVÄ LUONONVARAISENA, TÄLLÄ ALUEELLE SAA KUITENKIN RAKENTAA KOKONAISKERROSALAAN SISÄLTyvÄNÄ YHTÄ RAKENNUSPAIKKAA KOHTI YHDEN YSIKERROKSISEN SAUNARAKENNUKSEN SIIHEN LIITTYVINEEN PESU- JA PUKEUTUMISTILOINEEN, ELLEI SELLAISTA OLE SIJOITETTU LOMA-ASUNTORAKENNUKSEN YHTEYTEEN, RAKENNUS, JONKA ALA SAA OLLA ENINTÄÄN 20 M², ON SIJOITETTAVA VÄHINTÄÄN 15 M ETÄISYYDELLE RANTAVIIVASTA 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 yhteiskäyttöaluiden 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 väriytykseen.
- 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 lain mukaan sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asetakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu kaavaehdotusvaiheeseen pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asetakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 4.2.2020 (Leena Viljanen, Uudenkaupungin kaupungin kiinteistöinsinööri).

2.2 Tavoite

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

2.3 Kaavamuutoksen vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asetakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Emätilaselvitys

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kustavin kunnan hallintoelimet: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kunnan elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Loka-marraskuu 2019: Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtävillä yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä kunnassa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Helmikuu 2020: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Toukokuu 2020: Kunnan *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen

puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnitteluavustaja, FM Päivi Leppänen

puh. 050 345 4005, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Kustavin kunta:

rakennustarkastaja Meri-Tuuli Ojala
puh. 0500 740 006, meri-tuuli.ojala@kustavi.fi

Keskustie 7, 23360 KUSTAVI

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy