



KUSTAVIN KUNTA

SANTASAARENAUKON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



16.11.2020

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	7
Yleiskaava	9
Ranta-asemakaava	10
Rakennusjärjestys	11
Emätilaselvitys	12
Luontoselvitys	12
Vanha rakennuskanta.....	12
Tekninen huolto.....	12
Kaavan pohjakartta.....	12
Rakennuskiellot	12
3. Suunnittelun vaiheet	13
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	13
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	13
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	13
Viranomaisyhteistyö.....	13
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	13
Kaavaehdotus	14
Kaavan hyväksyminen	14

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 15

4.1.	Kaavan rakenne	15
	Mitoitus.....	15
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
4.2.	Aluevaraukset	15
	Korttelialueet	15
	Maa- ja metsätalousalueet	16
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	16
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
	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, kaavamerkinnot ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	16.11.2020	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa __.__.2020 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVIN KUNTA ANAVAISTEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJEN- NUS

Ranta-asemakaava koskee:

Osaa kiinteistöä 304-403-2-51 Keskiluoto.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelia 10 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 10 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	___.___.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	___.___. – ___.___.2020
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___. – ___.___.2020
Kunta on hyväksynyt kaavan	___.___.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kustavin Etelä-Vartsalan kylässä Keski-luodon saarella Santasaaren aukolla noin 6,5 km linnuntietä Kus-tavin keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä. Suunnittelualueelle kuljetaan venevalkamasta, joka si-jaitsee suunnittelualueesta noin 700 m koilliseen.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 10 lomarakennuspaikat 1 ja 2 erillispientalojen rakennuspaikoiksi (AO). Tavoitteellinen rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m². Kaavamuutoksessa rakennuspaikat rajataan tarkoituksenmukaisella tavalla muun muassa siten, että nykyisen kaavan mukainen M-alue rakennuspaikkojen välillä poistetaan.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala koskee osaa kiinteistöä 304-403-2-51 Keskiluoto. Suunnitteluala koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelia 10 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluala on pinta-alaltaan yhteensä noin 1,5 hehtaaria. Suunnittelualaella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 270 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 220 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

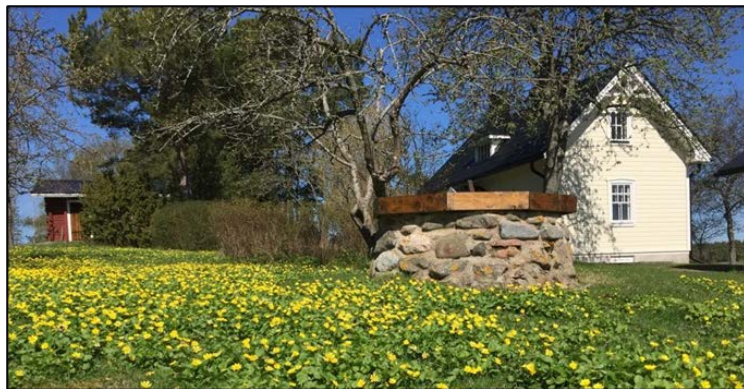
Suunnitteluala on pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Suunnittelualaella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualan ulkopuolella suunnittelualaesta länteen sijaitsevat Langstedtin Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue (FI0200112) sekä valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi ehdotettu Ströömin meriväylä.

Rakennettu ympäristö

Kiinteistön 304-403-2-51 Keskiluoto alueella korttelin 10 rakennuspaikalla 1 on rakennettuna noin 1930-luvulla valmistunut vakituksen asumisen asuinrakennus sekä talousrakennuksia. Korttelin 10 rakennuspaikalla 2 on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus sekä talousrakennuksia. Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee pääosin loma-asumista.



Asuinrakennus ja talousrakennus korttelin 10 rakennuspaikalla 1.



Vapaa-ajan asuinrakennus sekä talousrakennus korttelin 10 rakennuspaikalla 2.

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

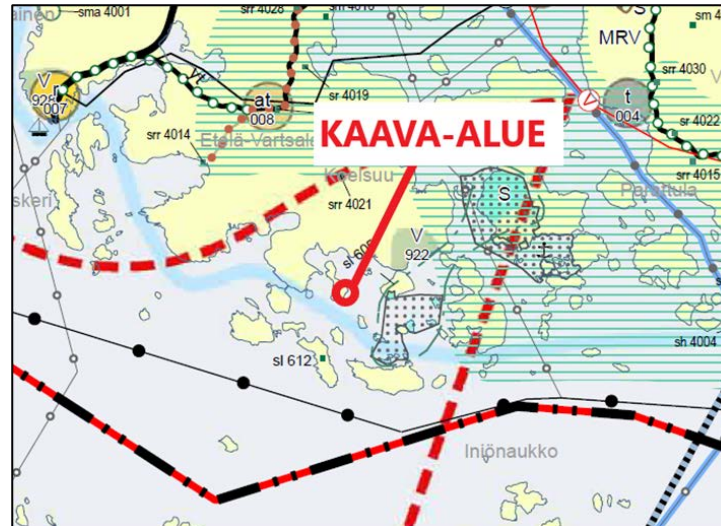
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

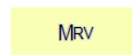
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa merkitty maa- ja metsätalous-/retkeily-/virkistysalueeksi (MRV). Lisäksi suunnittelualue

kuuluu Saariston rengastiehen tukeutuvaan kehittämisvyöhykkeeseen.

Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSLUOKE

Maa- ja metsätaloustalouden alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistymisen 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 pysyväan 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.



SAARISTON RENGASTIEHEN TUKEUTUVA KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Vyöhykettä kehitetään rengastiehen tukeutuvaan matkailuun perustuen. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia saariston matkailu- ja muita elinkeinoja edistäviä. Suunnittelussa on varauduttava vyöhykkeen matkailutoimintojen ekologisesta, taloudellisesta ja sosiaalisesti hallittavaan kasvuun.

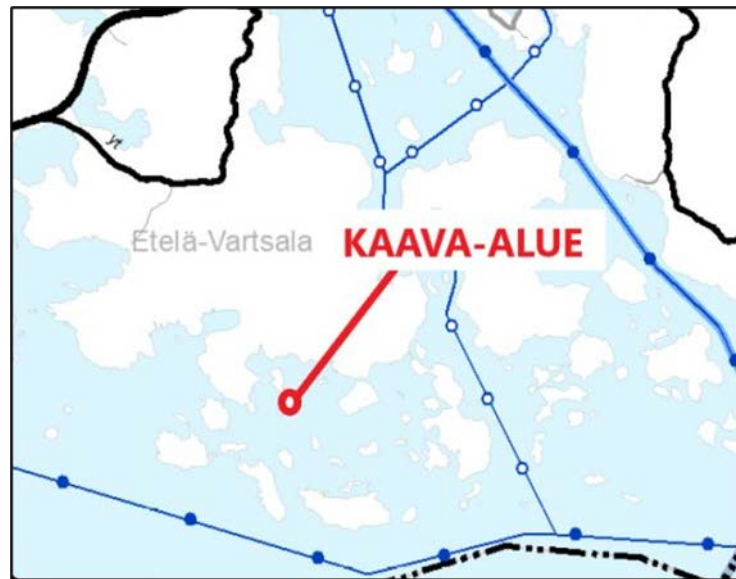
Suunnitteluala kuuluu loma-asutuksen mitoittamasta osoittavaan vyöhykkeeseen 2, eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.



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. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Suunnittelualueen sijainti vaihemaakuntakaavassa:

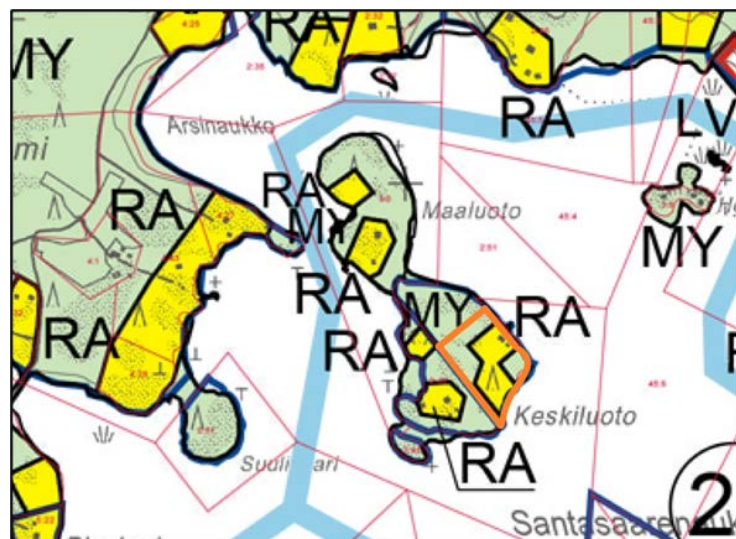


Lähde: Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavakartta.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kustavin länsiosan yleispiirteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty Kustavin kunnanvaltuustossa 25.5.2015 ja tullut voimaan 5.4.2016. Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Suunnittelualue on osoitettu myös ranta-asemakaava-alueeksi, jossa rakennuslupien myöntämisen perusteena oleva kaava säilyy lainvoimaisena.

Suunnittelualue osayleiskaavassa (oranssilla):



Lähde: Kustavin länsiosan yleispiirteinen osayleiskaavakartta.

**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 METSÄTALOUSHALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.**

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

**RANTA-ASEMAKAAVA-ALUE.**

Alueella rakennuslupien myöntämisen perusteena oleva kaava säilyy lainvoimaisena.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2b, eli 5-6 loma-asuntoyksikköä per rantakilometri, ja 45% vapaata rantaa.

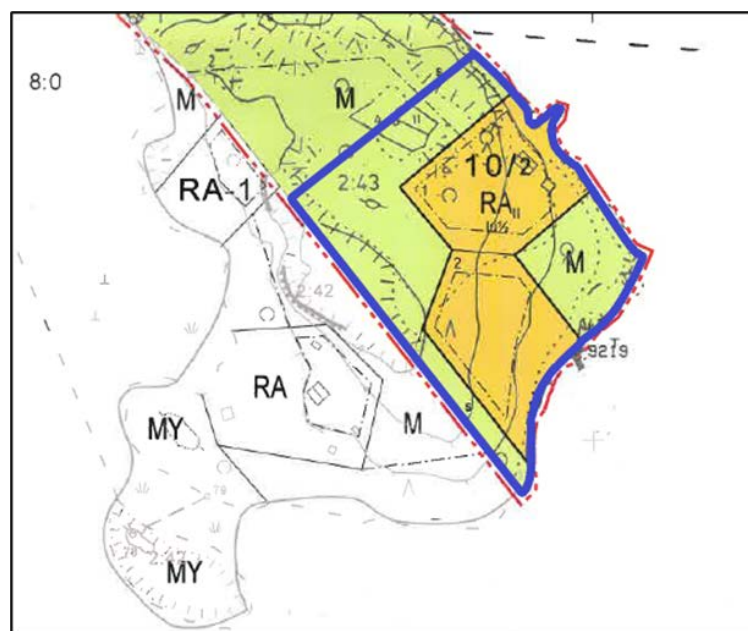


5-6 loma-asuntoyksikköä/ranta-km, vapaata rantaa 45 %.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kustavin kunnanvaltuuston 28.9.2004 § 30 hyväksymä Santasaarenaukon ranta-asemakaavan muutos. Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta (suunnittelualue sinisellä):



Lähde: Santasaarenaukon ranta-asemakaavan muutos -kaavakartta.

Rakennusjärjestys

8.7.2011 voimaan tulleen Kustavin kunnan rakennusjärjestyksen mukaan:

- Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen. Rakennuksessa voi olla yksi tai kaksi asuntoa. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteinen sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta ja asuinrakennus enintään 350 k-m².
- Rakennettaessa saariin, johon ei ole tieyhteyttä lomarakennusten rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 100 k-m² suuruisen lomarakennuksen, joka voi olla 1½-kerroksinen maiseman ja kasvillisuuden niin salliessa, vierasmajan enintään 25 k-m² ja saunan enintään 30 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Saunan lisäksi saa rakentaa yhden enintään 20 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen.
- Rakennettaessa saariin on kiinnitettävä erityisetä huomiota rakennuspaikan saavutettavuuteen, yleensä sijaintiin, kokoon, maaston muotoon, maaperäolosuhteisiin ja kasvillisuuden peittävyyteen ja maisemallisiin arvoihin.
- Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen ullakon tasolle tai maanpinnan alapuolelle voidaan sallia, jos se on mahdollista ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön.
- 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.
- 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

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoselvitys

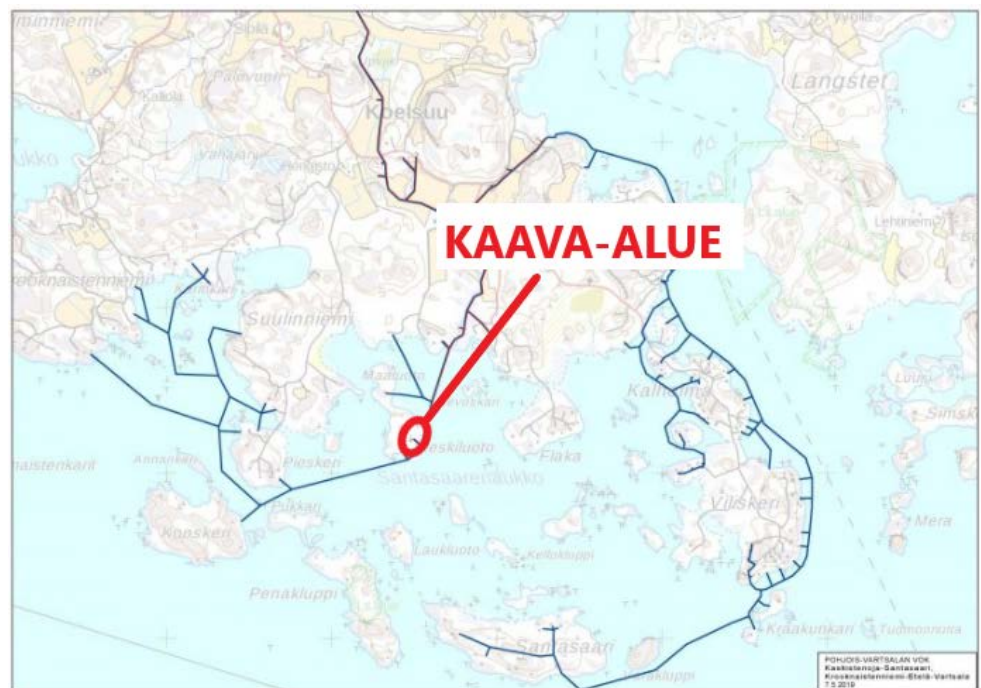
Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia luontoselvitystä, sillä kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja eikä kaava-alueelta ole todettu erityisiä luontoarvoja aiemman kaavoituksen yhteydessä.

Vanha rakennuskanta

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

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty järjestetyn vesihuollon piiriin. Talousveden jakelusta vastaa Pohjois-Vartsalan vesiosuuskunta PVVOK. Alueen jätevedet johdetaan paineviemäriin, joka on liitetty Kustavin kunnan vesihuoltolaitoksen verkostoon.



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 maanomistajan aloitteesta. Kaavoitustyön tarkoituksena on osoittaa voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 10 lomarakennuspaikat 1 ja 2 erillispientalojen rakennuspaikoiksi (AO). Rakennuspaikalla 1 on rakennettuna asuinrakennus, joka on hyväksytty vakituiseen asumiseen ja jonka kaavallinen käyttötarkoituksen muutos vahvistetaan käsillä olevassa kaavamuutoksessa.

Maanomistajan virallinen kotipaikka on kaavamuutosalueella.

Rakennuspaikalle nro 2 sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennus, joka täyttää rakennusteknisesti myös vakituisen asumisen edellytykset.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 16.11.2020.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Kustavin kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen __.__.2020 § __. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu __.__.2020. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 16.11.2020 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä __.__. - __.__.2020 välisenä aikana.

Kaavaehdotus

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2020 __. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2020.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on osoitettu kaksi erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Kaavassa osoitetaan korttelin 10 rakennuspaikat 1 ja 2.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 1,56 hehtaaria.

Erillispientalojen korttelialuetta on osoitettu noin 1,05 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 0,51 hehtaaria.

Erillispientalojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 600 k-m² (rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m²).

Kaava-alueelle on osoitettu kaavamuutoksessa rakennusoikeutta yhteensä 600 k-m².

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

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

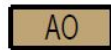
Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu kaksi erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Kortteli 10 (rakennuspaikat 1 ja 2)

**Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.**

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m² ja erillisen saunarakennuksen 30 k-m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet

**Maa- ja metsätalousalue.**

Alueelle on osoitettu suojeltavia alueen osia, joilla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet (s).

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 kaksi vakituisen asumisen rakennuspaikkaa, joista korttelin 10 rakennuspaikalla 1 sijaitseva asuinrakennus on jo ennen kaavamuutosta hyväksytty vakituisen asumiseen. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteen kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisussa mahdollistetaan kaksi vakituisen asumisen rakennuspaikkaa, joista molemmat on jo rakennettu. Kaavamuutoksen toteutuminen ei myöskään vaadi uusien ajoyhteyksien rakentamista. Vaikka kaava-alueen ympärillä on pääosin loma-asumista, ei kaavamuutoksella arvioida olevan vähäistä suurempaa vaikutusta alueen yhdyskuntarakenteen hajautumiseen.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Kustavin keskustassa kaava-alueesta noin 6,5 km linnuntietä koilliseen.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty järjestetyn vesihuollon piiriin (talousvesi ja jätevesien käsittely).

Liikenne

Kaavaratkaisulla ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Kaava-alueelle kuljetaan venevalkamasta, joka sijaitsee noin 700 metriä kaava-alueesta koilliseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavaratkaisun vaikutus virkistysalueen määrään on vähäinen. Kaavamuutoksessa alueelle jää riittävästi vapaata rantaa sekä virkistymiseen soveltuvaa aluetta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksessa osoitetut erillispientalojen rakennuspaikat on jo rakennettu. 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. Ranta-asemakaava-alueella on lisäksi voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

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. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kustavin kunta.

Turussa __.__.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.