

KUSTAVIN KUNTA

FINHOLMIN RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



14.1.2021

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue koskee kiinteistöjä, 304-401-2-81 MÄNTYRINNE, 304-401-2-98 Mäntykallio ja 304-401-2-77 JINKULMA sekä osaa kiinteistöä 304-401-2-86 FINNHOLMA.

Suunnittelualue sijaitsee Kustavin Anavaisten Finholmissa noin 9 km Kustavin keskustan palveluista länteen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys, jossa Kivimaan ja Vartsalan välinen yhteys kuljetaan Vartsalan lossilla.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 4 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 750 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 690 metriä.

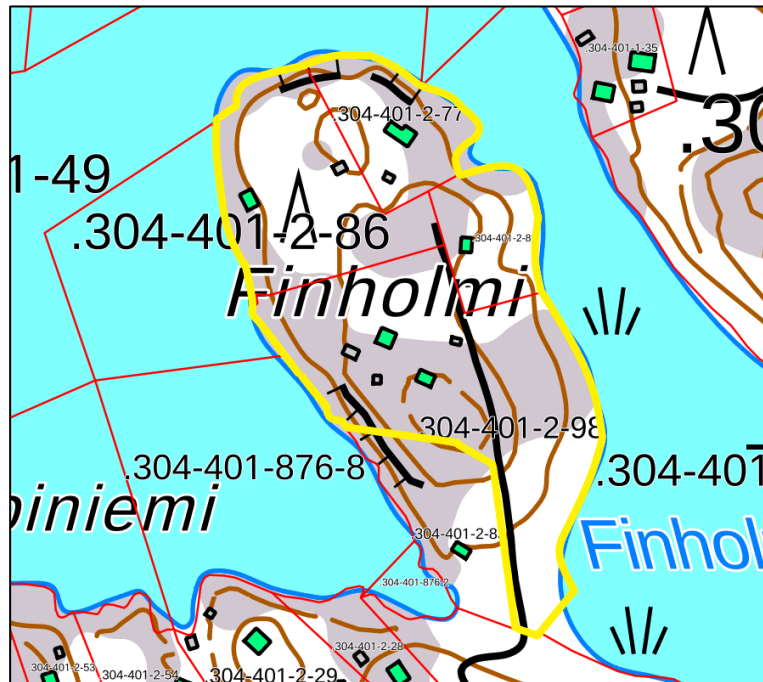
Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



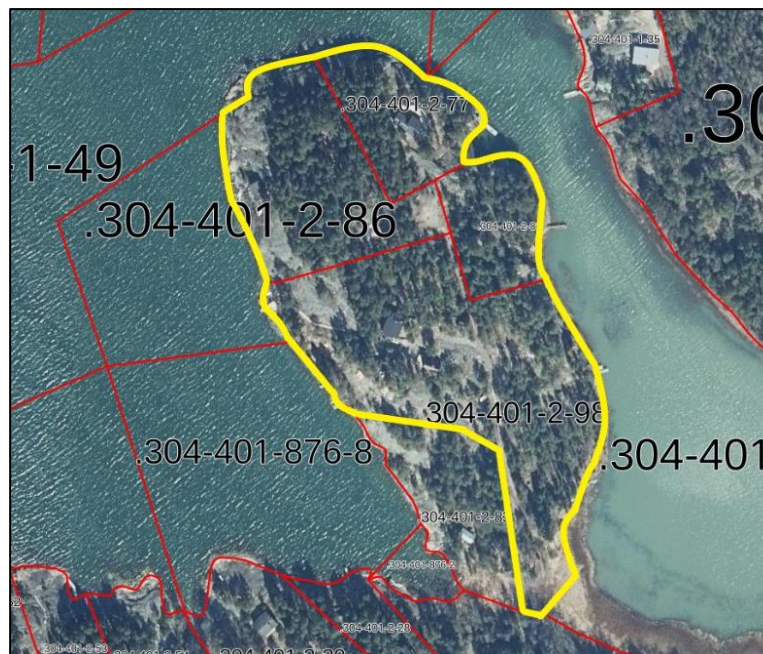
Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen raja (keltaisella):



Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualue ilmakuvassa:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, Maanmittauslaitos

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Suunnittelualueen rantakalliot ovat paikoitellen jyrkkiä. Suunnittelualueen ulkopuolella suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsee matalahko Finholminflada. Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.



Suunnittelualueen pohjoisosan rantaa.



Kuvassa taustalla suunnittelualueen ulkopuolella suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsevaa fladan aluetta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan kiinteistöt ovat rakennettuja. Suunnittelualueella on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus, saunarakennus, vierasmaja sekä talousrakennuksia kiinteistön 304-401-2-98 Mäntykallio alueella, vapaa-ajan asuinrakennus sekä talousrakennuksia kiinteistöllä 304-401-2-81 MÄNTY-RINNE, vapaa-ajan asuinrakennus sekä talousrakennuksia kiinteistöllä 304-401-2-77 JINKULMA ja saunarakennus kiinteistöllä 304-401-2-86 FINNHOLMA.



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistöllä 304-401-2-98 Mäntykallio.

Suunnittelualan viereisillä kiinteistöillä sekä suunnittelualan ympäristössä sijaitsee pääosin loma-asumista.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

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.

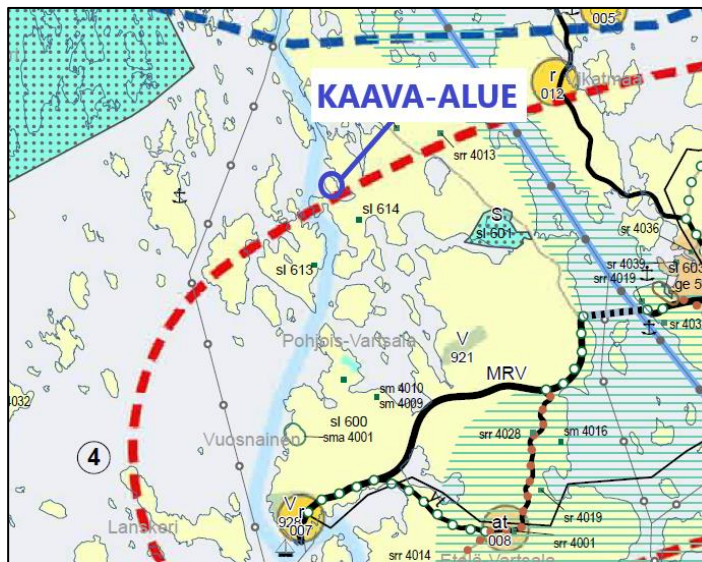
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Maakuntakaavat eivät ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä ranta-asemakaavaa laadittaessa.

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). Suunnittelualueen eteläosa kuuluu pieneltä osin saariston rengastiehen tukeutuvaan kehittämisvyöhykkeeseen.

Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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 pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häiritsemättä 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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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.



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

Vaihemaakuntakaava

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.

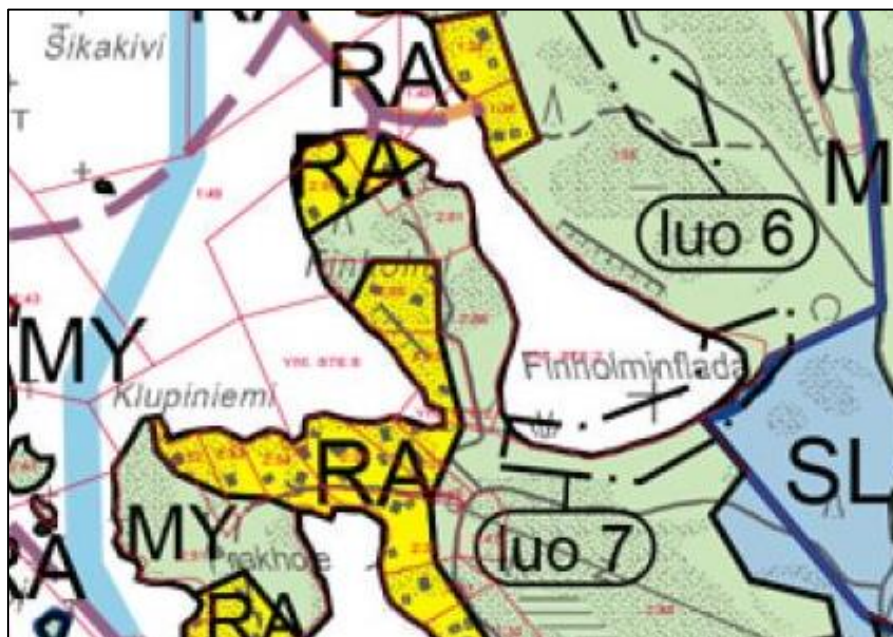
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kustavin länsiosan yleispiirteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty Kustavin kunnanvaltuustossa 25.5.2015 ja tullut voimaan 5.4.2016. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), joka osoittaa ranta-asemakaavojen mukaiset RA-alueet ja/tai olemassa olevien loma-asuntojen alueet sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). RA- ja MY-alueilla rakentaminen ratkaistaan asemakaavoituksella sekä kanta/emätilaselvityksen perusteella.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusvyöhykkeeseen 2a, eli 7 lay/ranta-km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen ulkopuolelle suunnittelualueen kaakkoispuolelle on osayleiskaavassa osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo7) *Finholminfladan ja Haarinperän pohjukan rantaniityt*.

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta yleiskaavasta:



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



7 loma-asuntoyksikköä/ranta-km, vapaata rantaa 40 %.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Kustavin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.7.2011.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikat kiinteistöille 304-401-2-86 FINNHOLMA, 304-401-2-81 MÄNTY-RINNE, 304-401-2-98 Mäntykallio sekä 304-401-2-77 JINKULMA. Rakennuspaikkakohtainen tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 180 k-m². Kaavatyön tavoitteena on lisäksi osoittaa ranta-asemakaavassa kiinteistöllä 304-401-2-86 FINNHOLMA sijaitseva olemassa oleva saunarakennus sekä mahdollistaa noin 50 k-m² suuruisen vierasmajan rakentaminen kiinteistölle 304-401-2-77 JINKULMA.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Kaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta erityisen tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanneselvitys
- Luontoselvitys kevät/kesä 2021

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 ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, 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

Helmikuu 2021: Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston (luonnoksen) kanssa kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Elokuu 2021: *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

Marraskuu 2021: Kunnanvaltuuston *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

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Kustavin kunta:

vs. kunnanjohtaja Kati Rekola
puh. 050 338 8351, kati.rekola@kustavi.fi

rakennustarkastaja Riku Latokartano
puh. 0500 740 006, riku.latokartano@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