

KUSTAVIN KUNTA

LANSKERIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



20.5.2021

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	8
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	9
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	10
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	11
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys	15
Emätilaselvitys	16
Luontoselvitys	16
Vanha rakennuskanta	16
Tekninen huolto	17
Kaavan pohjakartta	17
Rakennuskiellot	17
3. Suunnittelun vaiheet	18
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	18
Viranomaisyhteistyö	18
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	18

Kaavaehdotus	18
Kaavan hyväksyminen	19
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	20
4.1. Kaavan rakenne	20
Mitoitus.....	20
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
4.2. Aluevaraukset	20
Korttelialueet	21
Maa- ja metsätalousalueet	21
Liikennealueet.....	21
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	21
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
Taloudelliset vaikutukset.....	24
5. Ranta-asemakaavan toteutus.....	25
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	25
5.3. Toteutuksen seuranta.....	25
 LIITTEET	
1) Asemakaavan seurantalomake	
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset	
4) Luontoselvitys	

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	20.5.2021	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa __.__.2021 § __
1.0	Kaavaehdotus	__.__.2021	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa __.__.2021 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVIN KUNTA LANSKERIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöjä 304-403-31-0 KALLIOLINNA, 304-403-32-0 KARI-RANTA, 304-403-34-0 ETELÄPUISTO ja 304-403-33-0 LOMAKALLIO.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan kortteleita 7 ja 8, uimaranta-, venevalkama- ja puistoaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 8, maa- ja metsätalous- sekä venevalkama-aluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	___.___.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	___.__. - ___.__.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. - ___.__.2021
Kunta on hyväksynyt kaavan	___.__.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kustavin Etelä-Vartsalassa Lanskerin saarella, noin 8,5 km linnuntietä Kustavin keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle kaksi omarantaista vapaa-ajanasunnon rakennuspaikkaa (tonttia). Tonttikohtainen tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on kunnan rakennusjärjestyksen mahdollistama enimmäismäärä 150 k-m². Kaavamuutoksessa poistuu yhteiskäyttöalueiksi osoitetut virkistys- ja uimaranta-alueet.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala koskee kiinteistöjä 304-403-31-0 KALLIOLINNA, 304-403-32-0 KARIRANTA, 304-403-34-0 ETELÄPUISTO ja 304-403-33-0 LOMAKALLIO. Suunnitteluala koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan yhteisrantaisten loma-asuntojen kortteleita 7 ja 8 sekä yhteiskäyttöistä uimaranta-, venevalkama- ja puistoaluetta.

Suunnitteluala on pinta-alaltaan yhteensä noin 3 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 490 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 320 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala on pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.





Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöllä 304-403-34-0 ETELÄPUISTO on rakennettuna kaksi saunarakennusta sekä talousrakennuksia. Muut suunnittelualueen kiinteistöt ovat rakentamattomia.



Saunarakennus kiinteistöllä 304-403-34-0 ETELÄPUISTO.



Saunarakennus kiinteistöllä 304-403-34-0 ETELÄPUISTO.



Talousrakennuksia kiinteistöllä 304-403-34-0 ETELÄPUISTO.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat 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:

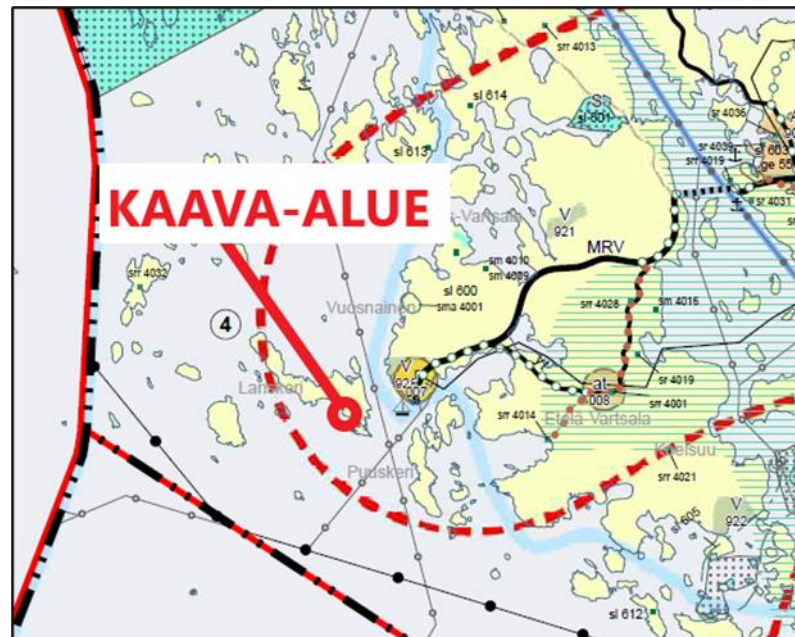
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

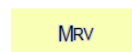
Maakuntakaava

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

Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysalueiden 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.

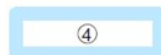


SAARISTON RENGASTIEHEN TUKEUTUVA KEHITTÄMISVYÖHYKE

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 ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallittavaan kasvuun.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan vyöhykkeeseen 4, eli 2-3 lay/km ja vapaan rannan osuus 50 % kokonaisrantaviivasta.



2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %
2-3 fbe/km, fri strand 50 %

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

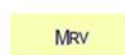
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 7.12.2015 käynnistää Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan tarkistuksen. Kaava tullaan laatimaan vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit yhteen sovittaen ne maakunnallisesti arvokkaiden luontoalueiden ja virkistysmahdollisuuksien turvaamiseen. Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 3.9.-2.10.2020 välisenä aikana ja kaava viedään kesäkuussa 2021 maakuntavaltuustoon hyväksyttäväksi. Tultuaan lainvoimaiseksi maakuntakaava kumoaa ja korvaa muun muassa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M ja MRV-aluevaraus- ja v, r, s -kohdemerkinnät sekä valtioneuvoston Natura 2000-päätöksen mukaan osoitettujen alueiden ja kohteiden merkinnät (Natura-alueet).

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistuksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualueelle on osoitettu myös osittain merkintä virkistysalue/-kohde (V), jolla osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet. Suunnittelualue on osoitettu osaksi matkailun, retkeilyn ja virkistuksen kehittämisen kohdealuetta, jossa suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee suunnittelumääräyksen mukaan olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Ote vaihemaakuntakaavaehdotuksesta:

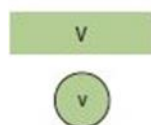


MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysalueiden kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusalueeseen 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.



VIRKISTYSALUE / -KOHDE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet



MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistysalueiden kehittämisen kohdealue

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävässä tavalla.

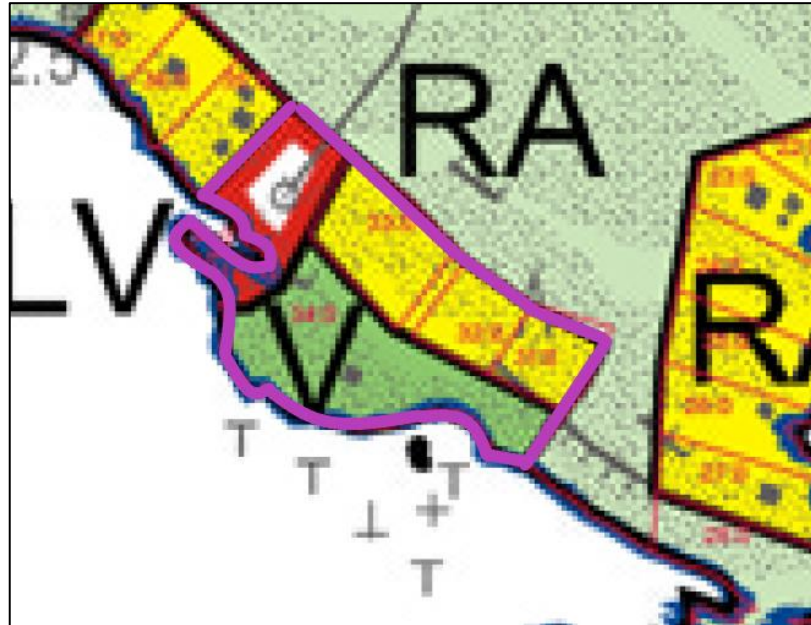
Kasnas-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

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), virkistysalueeksi (V) sekä venevalkama-alueeksi (LV). Suunnittelualue on osoitettu myös ranta-asemakaava-alueeksi, jossa

rakennuslupien myöntämisen perusteena oleva kaava säilyy lainvoimaisena.

Suunnittelualue osayleiskaavassa (violetilla):



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.
	VIRKISTYSALUE.
	VENEVALKAMA/-SATAMA. Alueelle saa sijoittaa veneilyä palvelevia pienehköjä rakennuksia tai rakennelmia.
	RANTA-ASEMAKAAVA-ALUE. Alueella rakennuslupien myöntämisen perusteena oleva kaava säilyy lainvoimaisena.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 4, eli 2-3 loma-asuntoyksikköä per rantakilometri, ja 50 % vapaata rantaa.

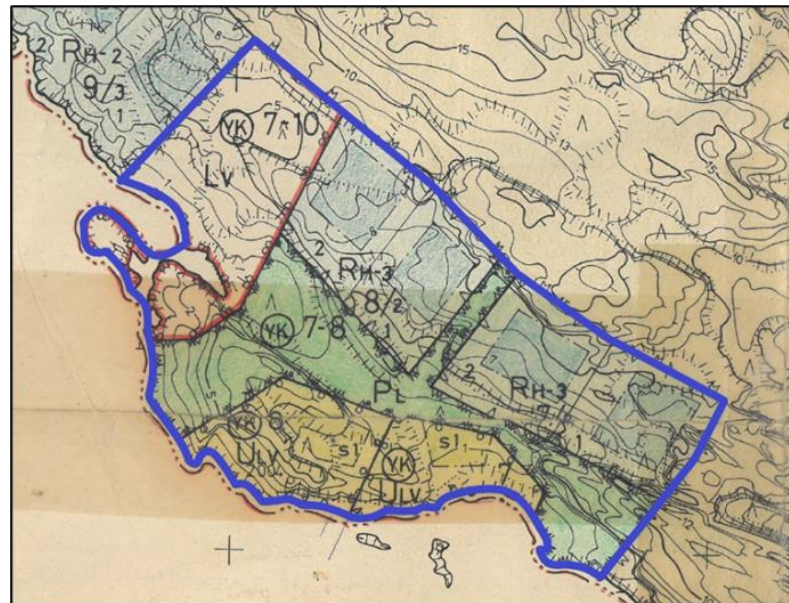
	2-3 loma-asuntoyksikköä/ranta-km, vapaata rantaa 50 %.
---	--

Ranta-asemakaava

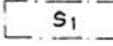
Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 3.2.1981 vahvistama Lanskerin ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Suunnittelualue on

voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu yhteisrantaisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RH-3) ja suunnittelualueelle on osoitettu yhteiskäyttöiset (YK) uimaranta- ja venevalkama- (Ulv) ja puistoalueet (PL) korttelien 7 ja 8 käyttöön sekä venevalkama-alue (LV) korttelien 7-10 käyttöön. Molemmille uimaranta-alueille on osoitettu saunarakennuksen rakennusalat (25 k-m²).

Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta (suunnittelualue sinisellä):



Lähde: Lanskerin ranta-asemakaavakartta.

- | | |
|---|--|
|  | YHTEISRANTAISTEN LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.
KULLEKIN RAKENNUSALALLE SAA RAKENTAA ENINTÄÄN 60 m ² LAAJUISEN LOMA-ASUNTO-
RAKENNUKSEN APUTILOINEEN. |
|  | UIMARANTA- JA VENEVALKAMA-ALUE |
|  | LUONNONTILAINEN PUISTOALUE |
|  | VENEVALKAMA-ALUE |
|  | YHTEISKÄYTTÖALUE, JOKA ON TARKOITETTU INDEKSISSÄ ILMAISTUJEN KORTTELIN RAKEN-
NUSPAIKKOJEN KÄYTTÖÖN. |
|  | SAUNAN RAKENNUSALA, SAUNAN PINTA-ALA ENIN-
TÄÄN 25 m ² |

Rakennusjärjestys

8.7.2011 voimaan tulleen Kustavin kunnan rakennusjärjestyksen mukaan:

- 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 peittävyteen 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.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säästää.
- Asuinrakennuksen ja saunarakennuksen kosteudelle arkojen rakenteiden tulee olla vähintään +2,20 m keskiveden korkeutta ylempänä.
- Jätevedet tulee, ellei niitä voida johtaa yleiseen viemärlaitokseen, 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 kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 17.7.2016 (liite 4). Selvityksen on laatinut Marika Vahekoski Luontopalvelu Kraakusta. Suunnittelualueelta laadittiin kesän 2016 aikana linnusto-, putkilo-kasvi- ja luontotyyppiselvitykset.

Selvityksen mukaan suunnittelualue Lanskerin saarella on pääosin avointa ja kallioista. Luontotyyppikuvio 2 on kalliometsää, joka on metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö. Koska kuviolla 2 puusto on harvaa, voidaan selvityksen mukaan mahdollinen rakentaminen sijoittaa avoimille paikoille, jolloin puustoa pyritään säästämään.

Selvitysalueella ei havaittu uhanalaisia tai rauhoitettuja kasvilajeja. Kallioisen alueen linnusto on selvityksen mukaan vähälajista. Alueella pesivä isokoskelo on uhanalaisuusluokituksen mukaan vaarantunut laji. Isokoskelo ja rantasipi ovat Suomen vastuulajeja. Katajia säästämällä ja sopivia pesäpönttöjä rannan läheisyyteen sijoittamalla voidaan parantaa Isokoskelon säilymistä alueella.

Ote selvitysalueen luontotyypeistä:



Vanha rakennuskanta

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

Tekninen huolto

Suunnittelualue ei kuulu järjestetyn vesihuollon piiriin. Suunnittelualueella on sähköverkko.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan 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. Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle kaksi omarantaista vapaa-ajanasunnon rakennuspaikkaa (tonttia). Tonttikohtainen tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on kunnan rakennusjärjestyksen mahdollistama enimmäismäärä 150 k-m². Kaavamuutoksessa poistuu yhteiskäyttöalueiksi osoitetut virkistys- ja uimaranta-alueet.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 20.5.2021.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Kustavin kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen __.__.2021 § __. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu __.__.2021. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 20.5.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä __.__.2021 - __.__.2021 välisenä aikana.

Kaavaehdotus

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2021 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2021 __. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2021.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on osoitettu kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä venevalkama-aluetta (LV). Kaavassa osoitetaan korttelin 8 rakennuspaikat 1 ja 2. Kaavamuutoksessa poistuu kortteli 7 sekä yhteiskäyttöiset virkistys- ja uimaranta-alueet.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 3,0 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta on osoitettu noin 1,3 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta noin 1,1 hehtaaria ja venevalkama-aluetta noin 0,6 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m² (rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m²).

Kaava-alueelle on osoitettu kaavamuutoksessa rakennusoikeutta yhteensä 300 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 tarkoituksenmukaisesti 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 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä venevalkama-aluetta (LV).

Kortteli 8 (rakennuspaikat 1 ja 2)



Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m², vierasmajan enintään 25 k-m², saunan enintään 30 k-m² ja talousrakennusten enintään 20 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Liikennealueet



Venesatama/venevalkama.

Alue on tarkoitettu korttelien 8-10 käyttöön.

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 omarantaista lomarakennuspaikkaa. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuuotosalueen ympäristössä on pääosin loma-asumista. Kaavamuuotos ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueelle on kulku yhteys venevalkama-alueen kautta.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Kustavin keskustassa kaava-alueesta noin 8,5 km linuntietä koilliseen.

Tekninen huolto

Suunnittelualue ei kuulu järjestetyn vesihuollon piiriin. Suunnittelualueella on sähköverkko.

Liikenne

Kaavaratkaisulla ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Kaava-alueelle kuljetaan venevalkamasta, joka sijaitsee kaava-alueen luoteisosassa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaava-alue on osoitettu luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavaehdotuksessa sekä voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osin virkistysalueeksi. Kaava-alueelle on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu yhteiskäyttöiset uimaranta- ja venevalkama ja puistoalue. Yhteiskäyttöisyys on voimassa olevassa kaavassa vuodelta 1981 kuitenkin erikseen osoitettu koskevan kortteleita 7 ja 8, ei yleistä ja yhteistä virkistyskäyttöä jokamiehenoikeuksin. Lisäksi korttelien 7 ja 8 käyttöön osoitetuille uimaranta- ja venevalkama-alueille (Ulv) on rakennettuna kaksi saunarakennusta voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisille saunan rakennusaloille.

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa eikä alueella ole missään vaiheessa ollut perusteltua käyttötarkoitusta yleisenä virkistysalueena. Yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen alueelle on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu kaksi yhteisrantaista lomarakennuspaikkaa ja käsillä olevassa ranta-asemakaavassa yhteisrantaisuus on poistettu ja tilalle on perustellusti osoitettu kaksi omarantaista lomarakennuspaikkaa Kustavin kunnan voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisin rakennusoikeuksin. Kaavamutoksessa omarantaisia rakennuspaikkoja osoitetaan kaksi, kun voimassa olevassa ranta-asemakaavassa yhteisrantaista rakennuspaikkoja on osoitettu yhteensä neljä. Kaavamutoksessa

rakentamisen ulkopuolelle jäävä alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.

Kaavamuutoksella ei arvioida edellä johtuvasta olevan merkittäviä vaikutuksia alueen virkistyskäyttöön. Kaava-alueelle jää kaavamuutoksen jälkeen voimassa olevaan kaavaan verrattuna enemmän yleiseen virkistykseen soveltuvaa aluetta sekä vapaata rantaa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä maisemavaikutuksia. Kaava-alueella on rakennettuna kaksi saunarakennusta voimassa olevan kaavan mukaisilla saunan rakennusaloilla ja kaavamuutoksessa muu rakentamisen on pyritty osoittamaan puuston ja kasvillisuuden suojaan. Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi maisemaan. Rakennusten on kaavamääräyksen mukaan sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan, ja rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Lisäksi uudisrakentamisessa on suositettava tummia värisävyjä. 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.

Suunnittelualueelta laaditun luontoselvityksen mukaan luontotyyppikuvio 2 on kalliometsää, joka on metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö. Selvityksen mukaan puusto kuviolla 2 on harvaa ja maankäyttösuositusten mukaan mahdolliset rakennusten paikat voidaan sijoittaa avoimille paikoille, jolloin puustoa voidaan säästää. Kaavamuutoksessa rakentaminen on pyritty sijoittamaan korttelin 8 rakennuspaikoilla 1 ja 2 hieman alemmas rantaan, jolloin rakentamisen vaikutukset ylemmällä maastossa sijaitsevaan puuston olisivat mahdollisimman vähäiset. Kaava-alueen pohjois- ja luoteisosa on pyritty jättämään lähes kokonaan rakentamisen ulkopuolelle ja alueelle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta.

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 __.__.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.