

KUSTAVIN KUNTA

SANTASAARENAUKON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



15.3.2021 (19.5.2021)

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	8
Varsinais-Suomen luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	9
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava	12
Rakennusjärjestys	12
Emätilaselvitys	13
Luontoselvitys	14
Vanha rakennuskanta	14
Tekninen huolto	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
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	15
Viranomaisyhteistyö	15
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	15
Kaavaehdotus	16
Kaavan hyväksyminen	16

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 17

4.1.	Kaavan rakenne	17
	Mitoitus.....	17
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
4.2.	Aluevaraukset	17
	Korttelialueet	17
	Maa- ja metsätalousalueet	18
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	18
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
	Taloudelliset vaikutukset.....	20

5. Ranta-asemakaavan toteutus..... 21

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	21
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	21

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 4) Lausunnot kaavaluonnoksesta
 - 5) Kaavan laatijan vastine luonnoksesta annettuihin lausuntoihin
 - 6) Lausunnot kaavaehdotuksesta
 - 7) Kaavan laatijan vastine ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	16.11.2020	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa 30.11.2020 § 185
1.0	Kaavaehdotus	15.3.2021	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa 6.4.2021 § 52
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	19.5.2021	Hyväksytty Kustavin kunnanvaltuustossa __.__.2021 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVIN KUNTA SANTASAARENAUKON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Osaa kiinteistöä 304-403-2-51 Keskiluoto.

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

Ranta-asemakaavan muutoksella 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	2.12.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	4.12.2020 – 4.1.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	15.4. – 17.5.2021
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.2021

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 suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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

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

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueen ulkopuolella suunnittelualueesta itään sijaitsevat Langstedtin Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue (FI0200112) sekä valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi ehdotettu Ströömin meriväylä.

Rakennettu ympäristö

Täydennetty 19.5.2021:

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

Kaava-alueella on voimassa Kustavin kunnanvaltuuston 28.9.2004 § 30 hyväksymä Santasaarenaukon ranta-asemakaavan muutos, jolla muutettiin aikanaan 20.4.1999 vahvistettua Santasaarenaukon ranta-asemakaavaa. Suunnittelualueella voimassa olevan ranta-asemakaavan muutoksen kaavaselostuksessa todetaan, että aikaisemmassa 1999 vahvistetussa ranta-asemakaavassa lähtökohtana Keskiluodon kiinteistön osalta oli, että kiinteistöllä (nyk. kortteli 10, rakennuspaikka 1) sijainnut huonokuntoinen vanha päärakennus sekä ulkorakennukset puretaan ja niiden tilalle raken-

netaan uusi loma-asunto. Kiinteistön nykyinen omistaja päätti kuitenkin korjata päärakennuksen perusteellisesti. Uusi asuinrakennus on täysin remontoitu, uusittu ja kunnostettu eikä millään muotoa enää 1930-luvun asussa. Lisäksi ”pihapiiriin sopivat” ulkorakennukset on tuotu alueelle muualta.



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:

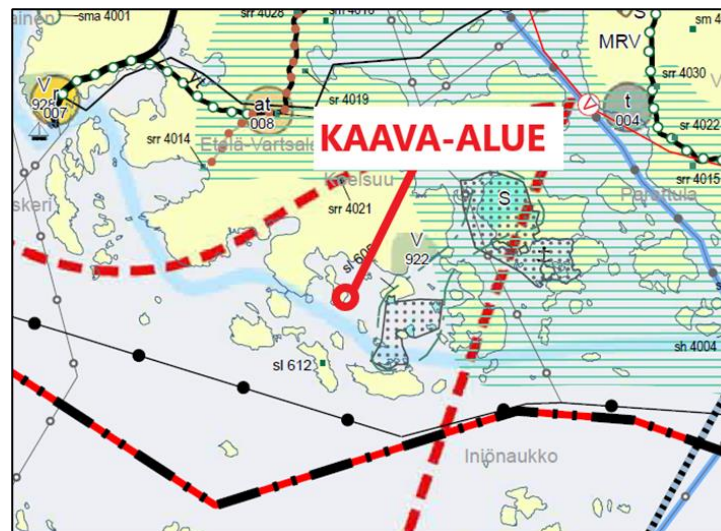
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- 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).

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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

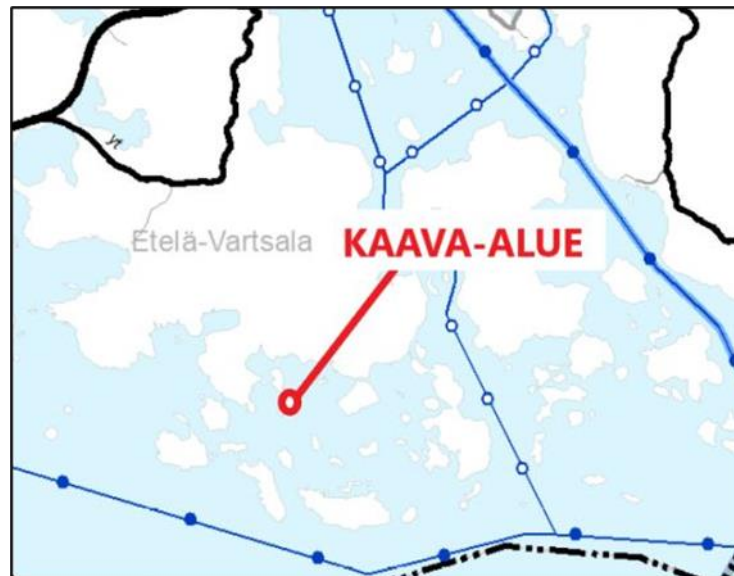
Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan vyöhykkeeseen 2, eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.



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

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. Kaavamuuotosaluelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Suunnittelualueen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



Lähde: Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava-kartta.

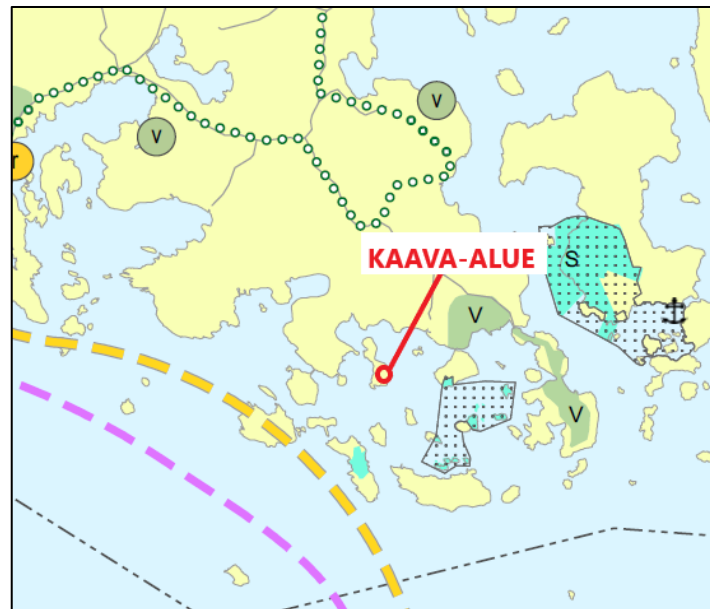
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

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 maakunta-

kaava kumoaa ja korvaa muun muassa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M ja MRV-aluevaraus- ja v, r, s -kohdemarkinnat 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 virkistystyksen kehittämistarpeita sekä matkailun, retkeilyn ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeksi, jossa suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee suunnittelumääräyksen mukaan olla pitkäjänteisiä, ympäristötoimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Ote vaihemaakuntakaavaehdotuksesta:



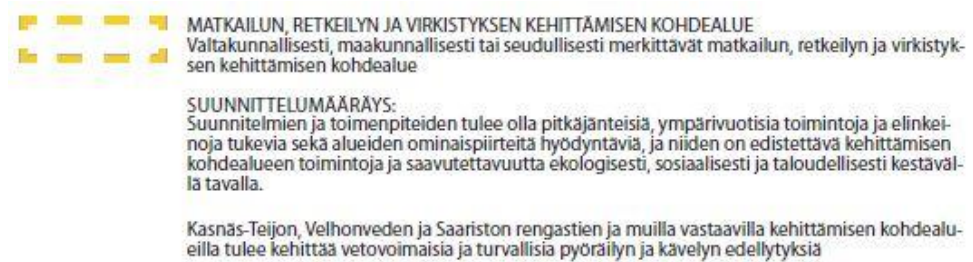
MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyväan asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

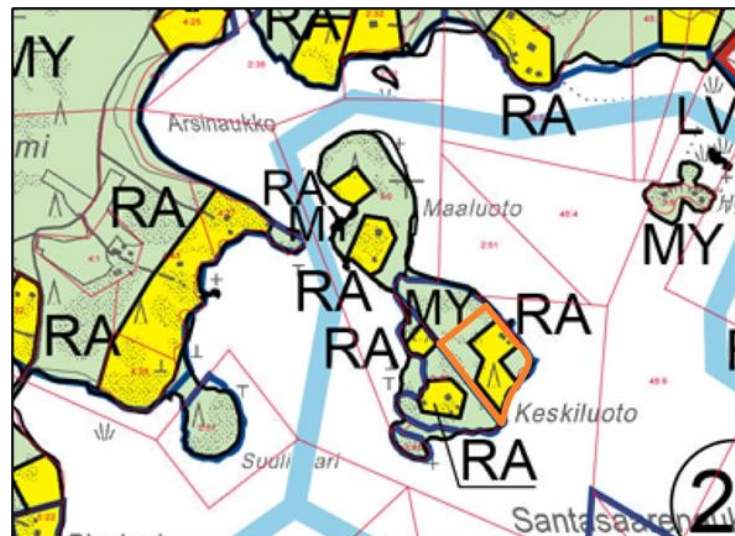
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häiritsemättä loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



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 METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

Alue osoittaa rantavyöhykkeen. Metsänhakkua 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.

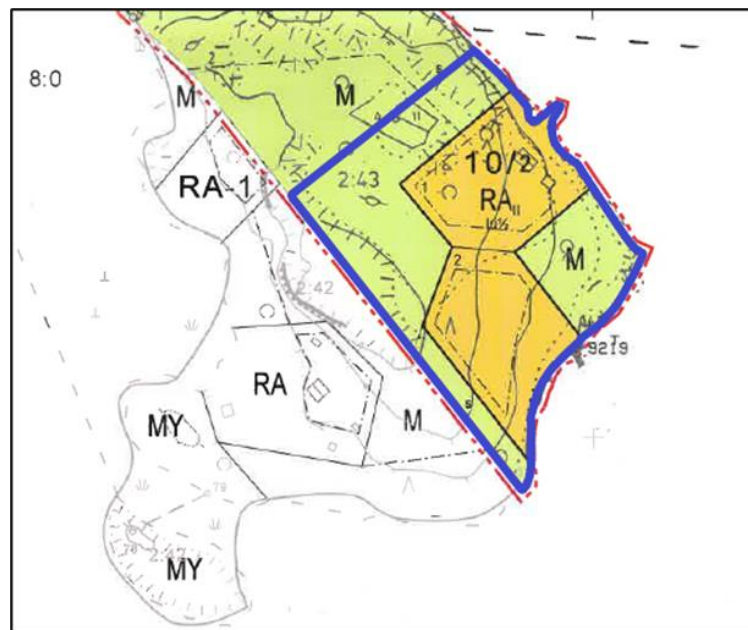


5-6 loma-asuntoyksikköä/ranta-km, vapaata rantaa 45 %.

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 sini-sellä):



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 talous-

rakennuksia. 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

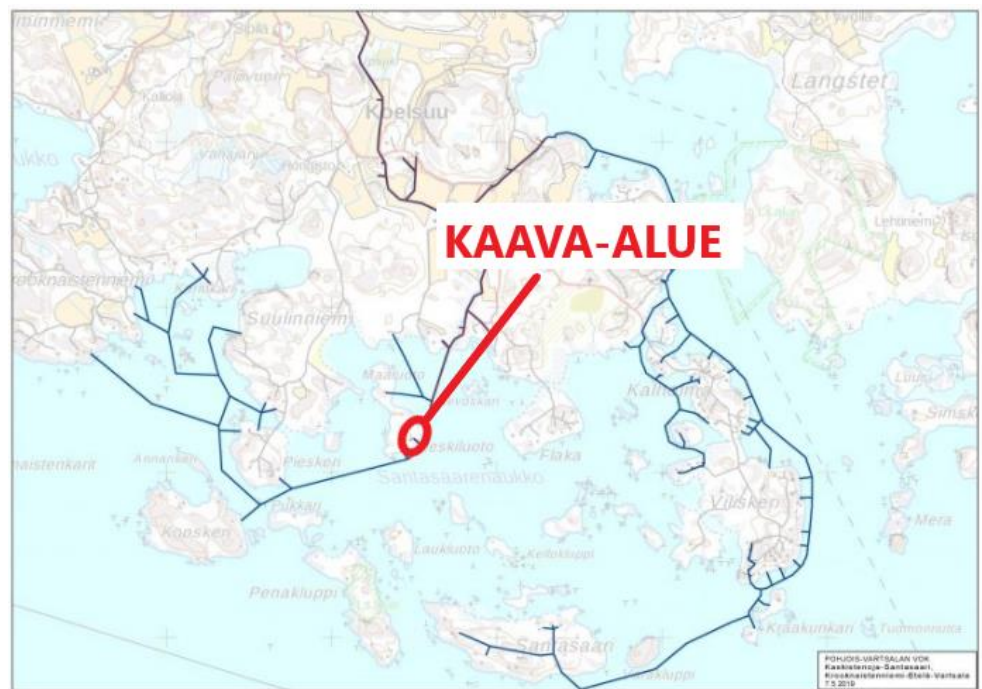
Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia luontoselvitystä, sillä kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja eikä kaava-alueelta ole todettu erityisiä luontoarvoja aiemman kaavoituksen yhteydessä.

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-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. 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

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Kustavin kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen 30.11.2020 § 185. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 2.12.2020. 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 4.12.2020 - 4.1.2021 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Kustavin rakennuslautakunnan, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen

alueellisen vastuumuseon lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 5.

16.11.2020 päivättyyn kaavaluonnokseen on tehty lausuntojen perusteella vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- korttelin 10 rakennuspaikalla 1 alueiden käyttötarkoituksmerkintää on muutettu AO → AO/s, jossa s-merkinnän kaavamääräykseksi on osoitettu "Paikallisesti merkittävä pihapiiri, joka tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy."
- Kaavan yleisissä määräyksissä lause "Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja tummansävyisiä" on muutettu muotoon "Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja uudisrakentamisessa tulee suosia tummia värisävyjä."

Muutokset ovat vähäisiä ja 15.3.2021 päivätty kaava etenee kaavaehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Täydennetty 19.5.2021:

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 15.3.2021 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 6.4.2021 § 52. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 15.4. - 17.5.2021.

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta nähtävillöiden aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen sekä Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 7.

Kaavakarttaan ei ole saatujen lausuntojen perusteella tehdä muutoksia ja 15.3.2021 päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Kustavin kunnanvaltuusto on hyväksynyt 15.3.2021 päivätyn Santasaarenaukon ranta-asemakaavan muutoksen 2 kokouksessaan __.__.2021 § __.

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

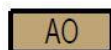
Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät 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.

Alueelle on osoitettu paikallisesti merkittävä pihapiiri (/s).

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. Korttelin 10 rakennuspaikalla 1 on rakennettuna asuinrakennus, joka on hyväksytty vakituisen asumiseen ja rakennuspaikalla 2 on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus, joka täyttää rakennusteknisesti myös vakituisen asumisen edellytykset. Olemassa olevat rakennukset muodostavat ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. 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 pääosin rakennettu. 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 suosittava 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.

AO-korttelin rakennuspaikoille osoitettu kerrosluku 1 ½ sekä rakennusalarajaukset ovat alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisia. Rakennuspaikalla 1 sijaitsevan 1930-luvun asuinrakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu kaavassa osoittamalla rakennuspaikan käyttötarkoituksmerkinnäksi AO/s, jossa s-merkinnän kaavamääräykseksi on osoitettu "Paikallisesti merkittävä pihapiiri, joka tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostyömenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy."

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 15.3.2021 (19.5.2021)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.