

KUSTAVIN KUNTA

PUKKILANLUODON JA HAARONLUODON RANTA- ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



26.8.2021

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	10
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	11
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	11
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	12
Rakennusjärjestys	13
Emätilaselvitys	14
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	15
Kaavan hyväksyminen	15
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	16
4.1. Kaavan rakenne	16
Mitoitus.....	16
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
4.2. Aluevaraukset	16
Korttelialueet	16
Maa- ja metsätalousalueet	17
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset	17
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
Taloudelliset vaikutukset.....	19
5. Ranta-asemakaavan toteutus.....	20
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	20
5.3. Toteutuksen seuranta.....	20
 LIITTEET	
1) Asemakaavan seurantalomake	
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset	

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	26.8.2021	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa __.__.2021 § __
1.0	Kaavaehdotus	__.__.2021	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa __.__.2021 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVIN KUNTA PUKKILANLUODON JA HAARONLUODON RANTA-ASEMA- KAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Määräaloja 304-407-5-2-M601 ja 304-407-5-2-M603.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelia 7 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 7, maa- ja metsätalousaluetta.

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 Kaurissalossa noin 17 km Kustavin keskustasta luoteeseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on vähäisesti laajentaa voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 7 rakennuspaikkoja pohjoiseen ja etelään voimassa olevan kaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle. Rakennuspaikkakohtainen tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 180 k-m².

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee määräaloja 304-407-5-2-M601 ja 304-407-5-2-M603. Suunnittelualue koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelia 7 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 1,7 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 310 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 290 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen määräälalla 304-407-5-2-M603 on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus, vierasmaja ja saunarakennus.



Vapaa-ajan asuinrakennus.



Vierasmaja.



Saunarakennus.



Suunnittelualueelle johtava ajoyhteys.

Määräala 304-407-5-2-M601 on rakentamaton.



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

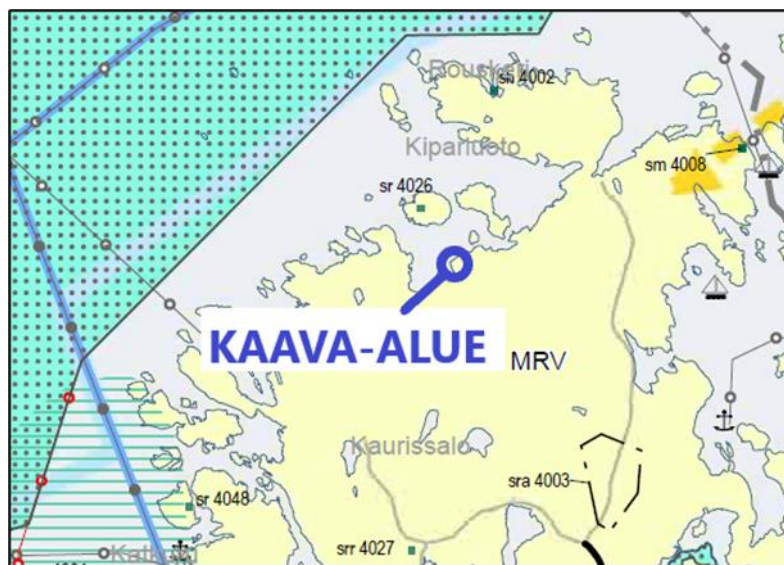
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä 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 maa- ja metsätalous-/retkeily-/virkistysaluetta (MRV) sekä selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykettä.

Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAALUE

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



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 sovitettava kehittämissuunnitelma.

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

②

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

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. Maakuntavaltuusto hyväksyi 14.6.2021 kokouksessaan luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan yhden äänestyksen jälkeen. Äänestyksen perusteella hyväksyttävästä kaavasta poistettiin ”laaja, merkittävä ja yhtenäinen metsävaltainen vyöhyke”-merkintä. Kaava ei ole lainvoimainen.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavaehdotuksessa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistymisen kehittämistarpeita (MRV).

Ote vaihemaakuntakaavaehdotuksesta:



**MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE**

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

SUUNNITTELUAARAYS:

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.

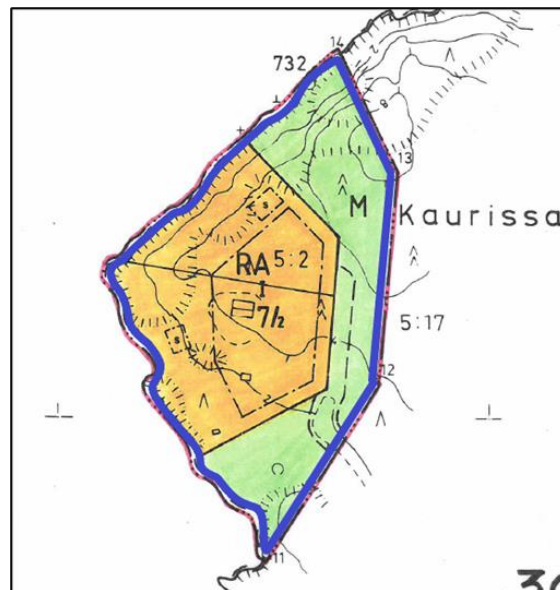
Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Lounais-Suomen ympäristökeskuksen 25.4.1996 vahvistama Pukkilanluodon ja Haaronluodon ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu yksiasuntoisten lomarakennusten kortteli-alueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M). Korttelin 7 rakennuspaikoille on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu erikseen saunarakennusten rakennusalat (s).

Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta (suunnittelualue sinisellä):



Lähde: Pukkilanluodon ja Haaronluodon ranta-asemakaavakartta.



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen ja vajarakennuksen. Vierasmajan ja saunan kerrosalat saavat olla enintään 25 m², vajan 20 m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 150 m².



Maa- ja metsätalousalue. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia talousrakennuksia.

A handwritten note in black ink on a light background. It reads: "Saunan rakennusala. ENIMMÄISKERROKALA 25 m²". The text is written in a casual, slightly slanted script.

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.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säätää.
- 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 kaavam muutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoselvitys

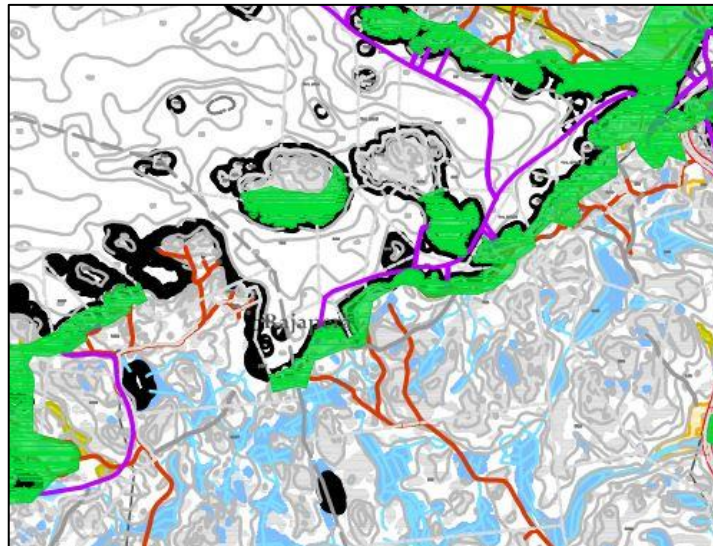
Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

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

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu VOK Kustavin vesiosuuskunnan toiminta-alueeseen.

**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 vähäisesti laajentaa voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 7 rakennuspaikkoja pohjoiseen ja etelään voimassa olevan kaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 26.8.2021.

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 26.8.2021 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) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 1,7 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta on osoitettu noin 1,2 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 0,5 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 360 k-m² (rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on 180 k-m²).

Kaava-alueelle on osoitettu kaavamuutoksessa rakennusoikeutta yhteensä 360 k-m².

Kaavamuutoksella rakennusoikeuden määrä kasvaa 60 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) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Kortteli 7 (rakennuspaikat 1 ja 2)



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenslaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m², vierasmajan enintään 25 k-m², saunan enintään 30 k-m² ja talousrakennusten enintään 40 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys.

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 vahvistetaan kaksi voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista omarantaista lomarakennuspaikkaa. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalueen ympäristössä on pääosin loma-asumista. Kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueelle on kiinteä ajoyhteys.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Kustavin keskustassa kaava-alueesta noin 17 km kaakkoon.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu VOK Kustavin toiminta-alueeseen.

Liikenne

Kaavaratkaisulla ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Kaava-alueelle on olemassa oleva kiinteä ajoyhteys. Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen virkistykseen. Kaavamuutoksessa virkistykseen soveltuvan maa- ja metsätalousalueen sekä vapaan rannan määrä hieman vähenee, kun korttelin 7 rakennuspaikkoja 1 ja 2 on vähäisesti laajennettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle. Kaava-alueelle sekä kaava-alueen lähiympäristöön jää kuitenkin riittävästi virkistykseen soveltuvaa aluetta sekä vapaata rantaa kaavamuutoksen jälkeenkin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä maisemavaikutuksia. Kaavamuutoksessa on vahvistettu kaksi voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista omarantaista lomarakennuspaikkaa. Rakennuspaikkoja on hieman laajennettu voimassa olevan kaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle ja rakennuspaikkojen kerrosluvuksi on osoitettu Kustavin kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti 1½.

Rakennusalan raja-alue on korttelin 7 rakennuspaikalla 1 osoitettu toteutuneen rakentamisen mukaan. Rakennuspaikalla 2 rakentaminen on osoitettu hieman lähemmäs rantaviivaa, mutta kuitenkin reilusti suositeltavan alimman rakentamiskorkeuden +2,20 (korkeusjärjestelmä N2000) yläpuolelle.

Rakennuspaikat ovat puustoisia ja kaava-alueen länsiosan paljaat kallioalueet on jätetty kaavamuutoksessa rakentamisesta vapaaksi alueeksi. Kaavassa on annettu lisäksi määräyksiä koskien rakentamisen sopeuttamista ympäröivään maisemaan. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja

tummansävyisiä eikä heijastavia seinä- ja kattopintoja saa rakentaa. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan myös MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

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.