

KUSTAVIN KUNTA

FINHOLMIN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



11.10.2021

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	10
Maanomistus	10
2.2. Suunnittelutilanne	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
Maakuntakaava	10
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	11
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	12
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys	13
Emätilaselvitys	14
Luontoselvitys	14
Vanha rakennuskanta	15
Tekninen huolto	15
Palvelut	15
Liikenne	15
Kaavan pohjakartta	15
Rakennuskiellot	15
3. Suunnittelun vaiheet	16
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16

Viranomaisyhteistyö.....	16
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	16
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen.....	17

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 18

4.1. Kaavan rakenne	18
Mitoitus.....	18
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.2. Aluevaraukset	18
Korttelialueet	18
Maa- ja metsätalousalueet	19
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset	19
Yleiskaavalliset vaikutukset	19
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
Taloudelliset vaikutukset.....	21

5. Ranta-asemakaavan toteutus..... 22

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	22
5.3. Toteutuksen seuranta.....	22

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 4) Luontoselvitys
 - 5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
 - 6) Vastine kaavaluonnoksesta

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	14.1.2021	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa 1.2.2021 § 12
1.0	Kaavaehdotus	11.10.2021	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa __.__.2021 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVIN KUNTA FINHOLMIN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöjä 304-401-2-81 MÄNTYRINNE, 304-401-2-98 Mäntykalio ja 304-401-2-77 JINKULMA sekä osaa kiinteistöä 304-401-2-86 FINNHOLMA.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 1, maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	9.2.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	11.2. – 11.3.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. – ___.__.2021
Kunta on hyväksynyt kaavan	___.__.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

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

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikat kiinteistöille 304-401-2-86 FINNHOLMA, 304-401-2-81 MÄNTYRINNE, 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.

Toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala 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.

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

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala on pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Suunnittelualan rantakalliot ovat paikoitellen jyrkkiä. Suunnittelualan ulkopuolella suunnittelualan kaakkoispuolella sijaitsee matalahko Finholminflada. Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 7.10.2021. Selvitys on selostuksen liitteenä 4.



Suunnittelualan pohjoisosan rantaa.



Kuvassa taustalla suunnittelualan ulkopuolella suunnittelualan 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 MÄNTYRINNE, vapaa-ajan asuinrakennus sekä talousrakennuksia kiinteistöllä 304-401-2-77 JINKULMA ja saunarakennus kiinteistöllä 304-401-2-86 FINNHOLMA.



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



Saunarakennus ja talousrakennus kiinteistöllä 304-401-2-98 Mäntykallio.



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistöllä 304-401-2-81 MÄNTYRINNE.



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistöllä 304-401-2-77 JINKULMA.



Saunarakennus kiinteistöllä 304-401-2-86 FINNHOLMA.

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

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Suunnitteluala 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

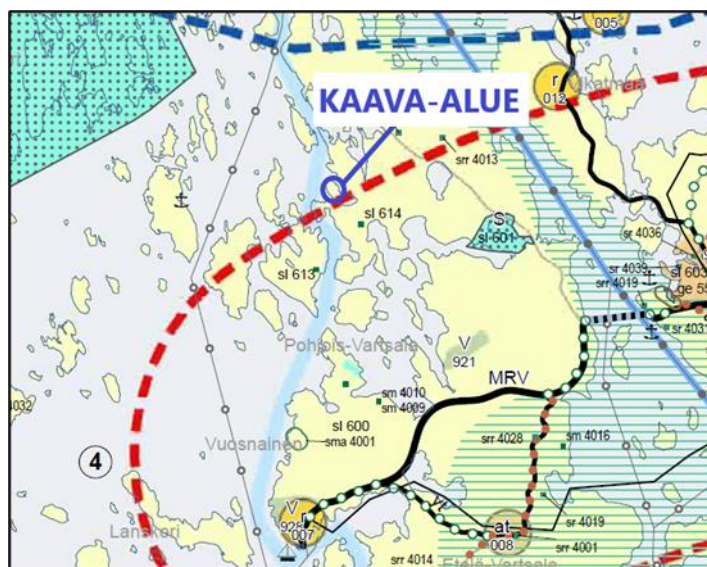
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

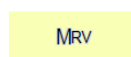
Maakuntakaavat eivät ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä ranta-asemakaavaa laadittaessa.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnitteluala on maakuntakaavassa merkitty maa- ja metsätalous-/retkeily-/virkistysalueeksi (MRV). Suunnittelualan eteläosa kuuluu pieneltä osin saariston rengastiehen tukeutuvaan kehittämisvyöhykkeeseen.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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

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

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. Hyväksymisvaiheessa kaavasta poistettiin ”laaja, merkittävä ja yhtenäinen metsävaltainen vyöhyke”-merkintä. Kaava ei ole lainvoimainen.

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

Ote vaihemaakuntakaavasta:



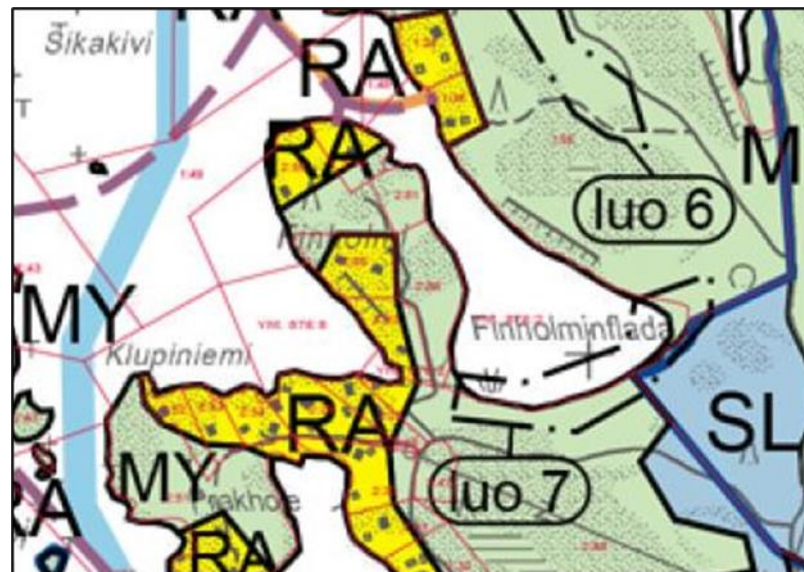
Yleiskaava

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-asetakaavojen 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 (luo 7) *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 METSÄTALOUSTALUTTAINEN 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.



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

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

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, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää.

- 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 osoitettavat rakennuspaikat ovat rakennettuja.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 7.10.2021 (liite 4). Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä, ja selvityksen maastotyöt on tehty touko-elokuussa 2021. Luontoselvityksen tarkoituksena oli

kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, viitasammakkokartoitus, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyyppit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyyppit sekä muut luontoarvoiltaan merkittävät luontotyyppit.

Selvityksen mukaan kaava-alueella osittain sijaitsevalla Finholminfladalla on biologisia arvoja. Muita arvokkaita luontotyypppejä ei selvityksessä löydetty. Finholminfladan ranta olisi maankäyttösuositusten mukaan hyvä jättää rakentamatta kaava-alueen eteläosassa.

Vanha rakennuskanta

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

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu VOK Kustavin toiminta-alueeseen. Suunnittelualueen kiinteistöt ovat liitettävissä kyseisen osuuskunnan vesihuoltoverkostoon.

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Kustavin keskustassa suunnittelualueesta noin 9 km itään.

Liikenne

Suunnittelualueelle on tie- ja lossiyhteys Kustavin keskustasta. Suunnittelualueelle kuljetaan Anavaistentien, Apaskerintien sekä Prakholentien kautta Finholmintielle.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 14.1.2021 (Leena Viljanen, Uudenkaupungin kaupunki, kiinteistöinsinööri).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta. Kaavassa osoitetaan suunnittelualueelle yhteensä 4 loma-asuntojen rakennuspaikkaa ja rakennuspaikkakohtainen tavoitteellinen rakennusoikeus on 180 k-m². Suunnittelualueen kiinteistöt ovat ennestään rakennettuja.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 14.1.2021 ja päivitetty 11.10.2021.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnosvaiheessa. Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Kustavin kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen 1.2.2021 § 12. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 9.2.2021. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 14.1.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä 11.2. - 11.3.2021 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Kustavin rakennuslautakunnan sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 6.

Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausuntojen perusteella, ja 11.10.2021 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 11.10.2021 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2021 __. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2021.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu neljä loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 4,0 hehtaaria.

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

Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 720 k-m².

Kaava-alueelle on osoitettu kaavamuutoksessa rakennusoikeutta yhteensä 720 k-m².

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

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos ei hajautu yhdyskuntarakennetta. 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 neljä loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA).

Kortteli 1 (rakennuspaikat 2 ja 4)

**Loma-asuntojen korttelialue.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m², vierasmajan enintään 50 m², saunan enintään 25 m² ja talousrakennusten enintään 40 m².

Kortteli 1 (rakennuspaikka 3)

**Loma-asuntojen korttelialue.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m², vierasmajan enintään 25 m², saunan enintään 40 m² ja talousrakennusten enintään 40 m².

Kortteli 1 (rakennuspaikka 1)

**Loma-asuntojen korttelialue.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m², vierasmajan enintään 25 m², saunan enintään 30 m² ja talousrakennusten enintään 40 m².

Maa- ja metsätalousalueet

**Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.**

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Alueella on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Ranta-asemakaavassa on otettu huomioon luonnonsuojelu, maisema-arvot, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Rakennuspaikkojen huolellisella suunnittelulla ranta-asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän muutoksia luonnonympäristössä.

Yleiskaavalliset vaikutukset

Kaava-alue sijoittuu voimassa olevan Kustavin länsiosan osayleiskaavan loma-asunto- ja maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Yleiskaavamääräyksen mukaan alueelle sijoittuva rakentaminen ratkaistaan RA- ja MY-alueilla asemakaavoituksella sekä kanta-/emätilaselvityksen perusteella. Suunnittelualueen kiinteistöt ovat rakennettuja ja käsillä olevassa ranta-asemakaavassa vahvistetaan kaava-alueella olemassa oleva tilanne. Suunnittelualueelta ei ole näin ollen tarpeen laatia erillistä kantatilaselvitystä. Käsillä oleva kaava on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavassa osoitetaan neljä uutta loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Rakennuspaikat ovat ennestään rakennettuja. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteen kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisussa mahdollistetaan neljä loma-asumisen rakennuspaikkaa. Rakennuspaikat ovat ennestään rakennettuja. Kaavaratkaisusta ei aiheudu erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteen kannalta. Kaava-alueen ympäristössä on pääosin loma-asutusta. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Kustavin keskustassa kaava-alueesta noin 9 km itään.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu VOK Kustavin toiminta-alueeseen. Suunnittelualueen kiinteistöt ovat liitettävissä kyseisen osuuskunnan vesihuoltoverkostoon.

Liikenne

Kaavaratkaisulla ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Kaava-alueelle kuljetaan Anavaistentien, Apaskerintien ja Prakholentien kautta Finholmintielle.

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 soveltuvia alueita.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaavamuutoksessa osoitetut loma-asuntojen rakennuspaikat ovat ennestään rakennettuja. 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 luonnontilaisena, 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.

Suunnittelualueella ei ole laaditun luontoselvityksen perusteella erityisiä luontoarvoja. Selvityksen maankäyttösuositusten mukaan osittain kaava-alueella sijaitsevan Finholminfladan eteläosan ranta olisi hyvä jättää rakentamatta.

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 11.10.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.