

KUSTAVIN KUNTA

KLUUSKERIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



25.10.2021

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	9
Muinaismuistot	10
Maanomistus	10
2.2. Suunnittelutilanne	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	13
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys	14
Emätilaselvitys	15
Luontoselvitys	15
Vanha rakennuskanta	16
Tekninen huolto	16
Palvelut	16
Liikenne	16
Kaavan pohjakartta	16
Rakennuskiellot	16
3. Suunnittelun vaiheet	17
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	17
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	17
Viranomaisyhteistyö	17
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	17
Kaavaehdotus	18

Kaavan hyväksyminen	18
---------------------------	----

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 19

4.1. Kaavan rakenne	19
Mitoitus.....	19
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
4.2. Aluevaraukset	19
Korttelialueet	20
Maa- ja metsätalousalueet	20
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset	20
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
Taloudelliset vaikutukset.....	22

5. Ranta-asemakaavan toteutus..... 23

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	23
5.3. Toteutuksen seuranta.....	23

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	13.1.2021	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa 1.2.2021 § 13
1.0	Kaavaehdotus	25.10.2021	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa __.__.2021 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVIN KUNTA KLUUSKERIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöä 304-415-1-87 KLUUSKÄRI III.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelia 1 (osa) sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 1 (osa) 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	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 Lypyrtin kylässä Kluuskerin saarella noin 12 km linnuntietä Kustavin keskustasta luoteeseen. Suunnittelu-alueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on vahvistaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen RA-rakennuspaikka suunnittelualueen itäosassa sekä osoittaa erillinen saunarakennuksen rakennusala suunnittelualueen länsiosaan maa- ja metsätalousalueelle. Suunnittelualueen tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m².

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 304-415-1-87 KLUUS-KÄRI III ja sijaitsee kahdella palstalla. Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelin 1 rakennuspaikkaa 3 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 1,9 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 70 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 65 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Kluuskerin saaren länsi- ja pohjoisrannat kohoavat paikoitellen melko jyrkästi, saaren itäranta on loivempaa ja monin paikoin ruovikkoista.



Suunnittelualueen länsirantaa.



Suunnittelualueen itärantaa.

Kaava-alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, *Ströömin kulttuurimaisema*. Satakunnassa ja Varsinais-Suomessa on toteutettu vuosina 2012–2014 maakunnallinen maisemaselvitys, jonka yhteydessä on päivitetty sekä valtakunnallisesti arvokkaat että maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja aluerajaukset. Suunnittelualue sijaitsee inventoinnissa valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi ehdotetulla alueella (Lounais- ja saaristomeren seutu, *Ströömin meriväylä*.) Inventoinnissa ehdotettuja uusia maisema-alueita ja aluerajauksia ei ole vielä vahvistettu.

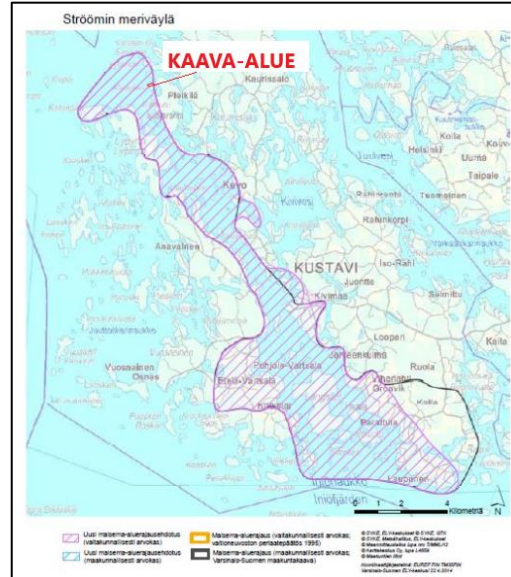


Maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

Inventoinnissa maisemaehdotusta perustellaan seuraavasti:

Ströömi edustaa lounaisrannikon ja Saaristomeren seutua ja välisaariston vyöhykettä. Ströömin maisemallinen arvo perustuu murroslinjan luomaan hienoon ja selkeästi rajautuvaan maisematilaan sekä vanhaan ja monipuoliseen asutus- ja kulttuurihistoriaan. Kantatilat, torpat ja niihin kytkeytyvä kulttuurihistoria ovat saumattomasti yhteydessä Ströömin luomiin mahdollisuuksiin kalastuksen ja me-

renkäynnin parissa. Alueen arvokkaat kulttuuriympäristöt ovat alueen tunnetuimpia nähtävyyksiä, kuten Lyyrtyrinen kylä ja luotsiasema, Vanha Postitie Vartsalassa sekä Katanpään linnake. Ströömällä on ollut suuri merkitys merenkululle ja alue on elinvoimaista saaristoa, vaikka elinkeinot ovat osin muuttuneet.



Lähde: Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet. Ehdotus Satakunnan ja Varsinais-Suomen arvokkaiksi maisema-alueiksi 2014. ELY-keskuksen raportteja 75.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kiinteistön 304-415-1-87 KLUUSKÄRI III alueella on rakentamaton. Suunnittelualueen viereisillä kiinteistöillä sekä suunnittelualueen ympäristössä sijaitsee pääosin loma-asumista.

Suunnittelualueen eteläpuolella, kiinteistön 304-415-1-90 KLUUSKÄRI alueella, sijaitsee historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas 1800-luvun hirsirunkoinen kalastustorppa ulkorakennuksineen (Museon informaatioportaali MIP).



Kalastustorppa ulkorakennuksineen suunnittelualueen viereisellä kiinteistöllä 304-415-1-90 KLUUSKÄRI.

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

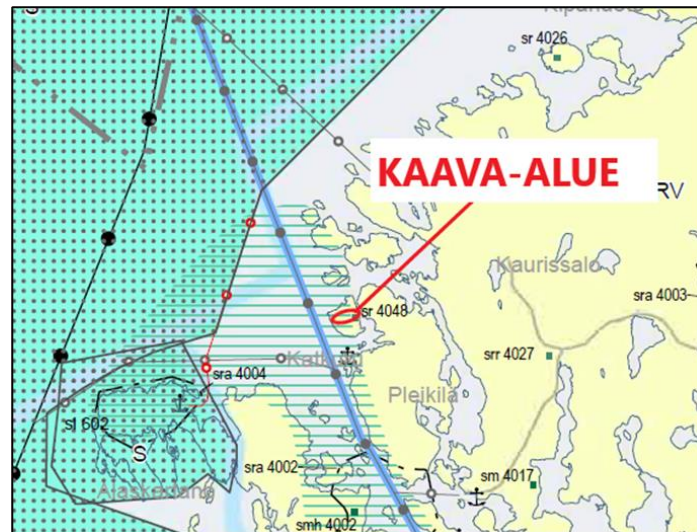
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa merkitty maa- ja metsätalous-/retkeily-/virkistysalueeksi (MRV). Suunnittelualue on lisäksi osoitettu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi (maakunnallisesti arvokas maisema-alue, *Ströömin kulttuurimaisema*).

Suunnittelualueen ulkopuolelle kiinteistön 304-415-1-90 KLUUSKÄRI alueelle on osoitettu merkittävä rakennetun ympäristön kohde 1800-luvun hirsirunkoinen kalastajatorppa ulkorakennuksineen (sr 4048). Kohteen arvotus on seudullinen.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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

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 sovitava kehittämissuunnitelma.



KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille.

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.

Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.

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

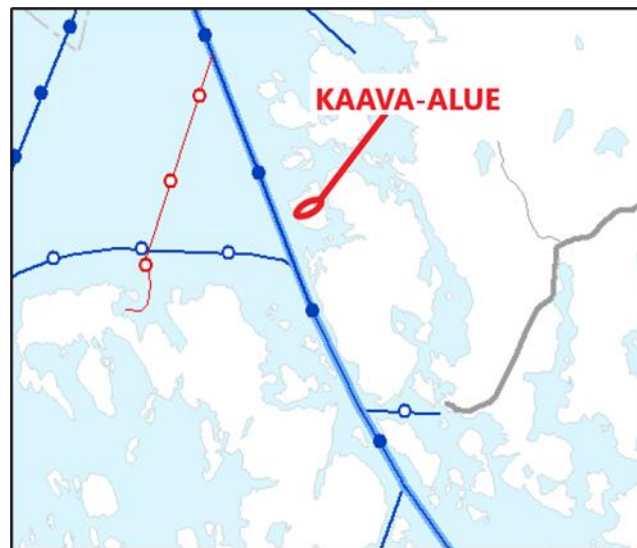
②

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.

Suunnittelualueen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



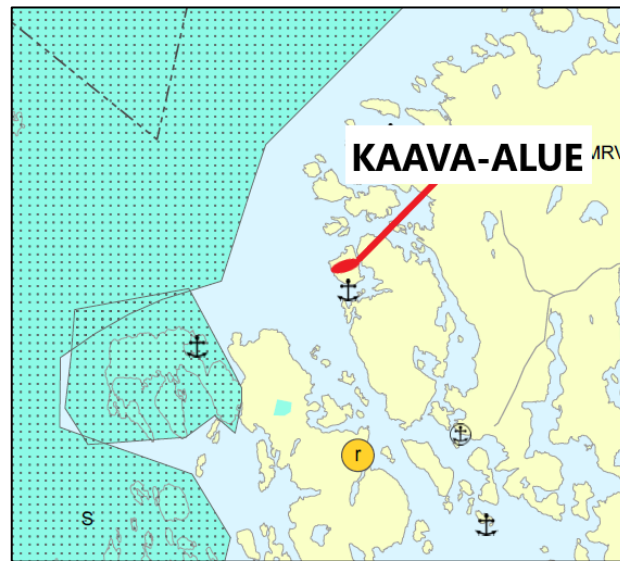
Lähde: Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavakartta.

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 metsätaloustalusta aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV).

Ote vaihemaakuntakaavasta:



Lähde: Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavakartta.

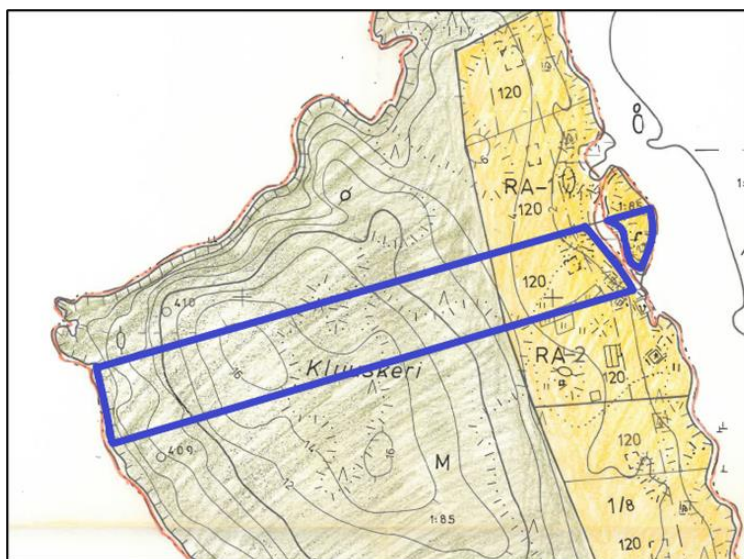
Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kustavin kunnanvaltuuston 23.5.1994 § 36 hyväksymä ja lääninhallituksen 16.9.1994 vahvistama Kluuskerin ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen kortteli-alueeksi (RA-2) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M). Loma-asuntojen rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisen loma-asunto- ja saunarakennuksen, vierasmajaksi soveltuvan enintään 25 m²:n suuruisen erillisen rakennuksen ja loma-asuntoon liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 120 m². Suunnittelualueelle on osoitettu myös saunan (s) ja venevajan (v) rakennusalat. Saunan enimmäiskerrosala on 25 m² ja venevajan 30 m².

Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta (suunnittelualue sinisellä):



Lähde: Kluuskerin ranta-asemakaavakartta.

RA-2

Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisen loma-asunto- ja saunarakennuksen, vierasmajaksi soveltuvan enintään 25 m²:n suuruisen erillisen rakennuksen ja lomaasuntoon liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusten on noudatettava perinteistä saaristolaistyyliä ja oltava puurakenteisia.

M

Maa- ja metsätalousalue. Ei rakennusoikeutta.

1/8

Saunan rakennusala. Enimmäiskerrosala 25 m².

1/8

Venevajan rakennusala. Enimmäiskerrosala 30 m². Rakennuksen on oltava saaristolaistyylinen, puurakenteinen ja kateaineena sallitaan joko huopa tai jokin luonnonmateriaali.

120

Rakennuspaikan enimmäiskerrosala, joka sisältää kaikki rakennuspaikalle rakennettavat rakennukset.

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 talousrakennuksia. 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 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.
- 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 tiedossa arvokkaita luontokohteita. Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys tarvittaessa.

Vanha rakennuskanta

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

Tekninen huolto

Vesi- ja jätehuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Kustavin keskustassa suunnittelualueesta noin 12 km kaakkoon.

Liikenne

Suunnittelualueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

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.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 13.1.2021 ja päivitetty 25.10.2021.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot tarvittaessa 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 § 13. Kaavatyön vireilletulosta on kuu-lutettu 9.2.2021. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 13.1.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä 11.2. - 11.3.2021 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta nähtävillä olon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuk-sen sekä Kustavin rakennuslautakunnan lausunnot. Varsinais-Suo-men liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ja mielipide ovat selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja mielipiteeseen liitteenä 5.

13.1.2021 päivättyyn kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä lausun-tojen perusteella muutoksia ja 25.10.2021 uudelleen päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 25.10.2021 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2021 __. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2021.

Kaavan hyväksyminen

Kustavin kunnanvaltuusto on hyväksynyt __.__.2021 päivätyn Kluuskerin ranta-asemakaavan muutoksen kokouksessaan __.__.2021 __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu yksi loma-asuntojen rakennuspaikka (RA), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Kaavassa osoitetaan loma-asuntojen korttelin 1 rakennuspaikka 3.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 1,95 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta on osoitettu noin 0,42 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 1,53 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialueelle (RA) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 120 k-m² ja maa- ja metsätalousalueelle (M) yhteensä 30 k-m². Suunnittelualan kokonaisrakennusoikeus on Kustavin kunnan rakennusjärjestyksen mukainen.

MY-alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Kaava-alueelle on osoitettu kaavamuutoksessa rakennusoikeutta yhteensä 150 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

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu yksi loma-asuntojen rakennuspaikka (RA).

Kortteli 1 (rakennuspaikka 3)

Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevan talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 120 m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 80 m², vierasmajan enintään 25 m² ja talousrakennusten enintään 20 m².

Maa- ja metsätalousalueet**Maa- ja metsätalousalue.**

Alueella saa rakentaa saunarakennuksen kartalle merkitylle rakennusalueelle.

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

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

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 yksi voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen loma-asuntojen rakennuspaikka. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteen kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksessa vahvistetaan yksi voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen loma-asuntojen rakennuspaikka. Kaavaratkaisusta ei aiheudu erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteen kannalta.

Kaava-alueen ympäristössä sijaitsee pääosin loma-asutusta.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Kustavin keskustassa kaava-alueesta noin 12 km linnuntietä kaakkoon.

Tekninen huolto

Vesi- ja jätehuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta liikenteen määrään. Kaava-alueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

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 on vahvistettu yksi voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen lomarakennuspaikka sekä saunarakennuksen rakennusala kaava-alueen länsiosaan maa- ja metsätalousalueelle. Kaava-alue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla ja valtakunnallisesti arvokkaaksi ehdotetulla maisema-alueella, jossa maisemallinen arvo perustuu eri maisematyyppien murroslinjan luomaan selkeästi rajautuvaan maisematilaan sekä vanhaan ja monipuoliseen asutus- ja kulttuurihistoriaan. Kaava-alue sijoittuu aivan Ströömin merialueen koilliskulmaan, jossa kaava-alueen länsirannan kallioid kohoavat paikoitellen jyrkästi. Rantakalliot ovat kaava-alueen kohdalla kuitenkin puustoisia, eikä mereltä ole puustosta johtuen näköyhteyttä avokallioita edemmäs esimerkiksi kaava-alueen keskitali itäosiin. Kaava-alueen länsirannalle osoitettu saunarakennuksen rakennusala on sijoitettu sujuvasti rantapuuston suojaan ja rakennuksen näkyvyyttä alueen maisemassa pyritty näin ollen minimoimaan.



Näkymä Ströömiltä kohti suunnittelualueen länsirantaa. Saunarakennus sijoittuu rantapuuston suojaan nuolen osoittamaan kohtaan.

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 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.

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 25.10.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.