

KUSTAVIN KUNTA

LÄNSIOSAN YLEISPIIRTEINEN VAIHEOSAYLEIS-
KAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9

15.2.2022

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
2. Lähtökohdat	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö, väestö ja asuminen	6
Kulttuuriympäristö, vanha rakennuskanta ja muinaismuistot	7
Maanomistus	7
2.2. Suunnittelutilanne	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
Maakuntakaava	7
Yleiskaava	9
Asemakaava	9
Rakennusjärjestys	9
Tekninen huolto	9
Palvelut ja työpaikat	10
Liikenne	10
Kaavan taustakartta	10
Rakennuskiellot	10
3. Suunnittelun vaiheet	11
3.1. Vaiheosayleiskaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	11
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	11
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	11
Viranomaisyhteistyö	11
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	11
Kaavaehdotus	12
Kaavan hyväksyminen	12

4. Vaiheosayleiskaavan kuvaus	13
4.1. Kaavan rakenne	13
Mitoitus.....	13
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
4.2. Aluevaraukset	13
Vaiheosayleiskaavan yleiset määräykset.....	13
4.3. Vaiheosayleiskaavan vaikutukset.....	14
Vaikutukset maakuntakaavaan	14
Vaikutukset yleiskaavaan	14
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	14
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
Sosiaaliset vaikutukset	14
Taloudelliset vaikutukset.....	14
5. Kaavan toteutus.....	15

- LIITTEET 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2) Kaavakartta, kaavamerkinntät ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	15.2.2022	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa __.__.2022 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVIN KUNTA LÄNSIOSAN YLEISPIIRTEINEN VAIHEOSAYLEISKAAVA

Suunnitteluorganisaatio

Vaiheosayleiskaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____2022
Kunta on hyväksynyt kaavan _____2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Turun saaristossa Kustavin kunnan lounaisosassa.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on korvata suunnittelualueella voimassa olevan Kustavin Länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan yleinen määräys vuoden 1959 tilanjakotilanteen käyttämisestä kantatila-

tarkastelun lähtökohtana siten, että vaiheosayleiskaavassa kantatilatarkastelun lähtökohtana määrätään käytettäväksi maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti sekä Kustavin alueella ja laajemmin koko maakuntakaavan alueella vakiintunutta 19.9.1969 tilanjakotilannetta. Vaiheosayleiskaava koskee 5.4.2016 voimaan tulleen Kustavin Länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan aluetta ja kaava-alueelle jäävät voimaan muut osayleiskaavan mukaiset kaavamääräykset. Vaiheosayleiskaava toteuttaa voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita sekä edistää maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista sekä Kustavin kunnan että laajemmin koko maakunnan alueella.

Toteutuessaan vaiheosayleiskaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Turun saaristossa Kustavin kunnan länsi- ja lounaisosassa. Alue rajoittuu etelässä ja lännessä kunnan rajaan, idässä pääosin Ströömin meriväylään sisältäen kuitenkin Laupusen alueen Kustavin eteläkärjessä. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu merialueeseen Katanpään pohjoispuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 169 km².

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue kuuluu osayleiskaavan kaavoitustyön yhteydessä laaditun luontoselvityksen mukaan kokonaisuudessaan hemiboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, jonka pohjoisreuna sivuaa Lounais-Suomen rannikkoa. Vyöhykettä luonnehtivat sekametsät, joiden lajistoon kuuluvat multavimmilla ja lämpimimmillä kasvu- paikoilla myös jalot lehtipuut, kuten tammi. Suurin osa alueesta on välisaaristoa, joka vaihettuu alueen reunoilla ulkosaaristoksi. Suunnittelualueen kallioperä koostuu pääosin Laitilan rapakivi- vyöhykkeen graniiteista ja alueen maaperä on varsin ohutta.

Suunnittelualueella sijaitsee neljä Natura 2000-verkostoon kuulu- vaa aluetta (Seksmiilarin saaristo FI0200152, Katanpää FI0200172, Hulaholmi-Kluuvi FI0200053, Langstet FI0200112), voimassa olevassa maakuntakaavassa, osayleiskaavassa sekä ranta-asemakaavoissa erikseen osoitettuja luonnonsuojelualueita (SL), luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita (luo) sekä perinnemaisemia (pm).

Valtioneuvosto on 18.11.2021 tehnyt päätöksen valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista. Suunnittelualue sijoittuu osin valta- kunnallisesti arvokkaaseen Ströömin meriväylään.

Rakennettu ympäristö, väestö ja asuminen

Suunnittelualueen asuminen on pääosin maatalousvaltaista haja- asutusaluetta ja suunnittelualueella sijaitsee runsaasti vapaa-ajan asutusta. Kunnan verkkosivujen mukaan kunnan asukasluku on ol- lut 959 asukasta vuoden 2021 alussa. Koko Kustavin alueella on noin 3100 kesäasuntoa ja vakituisia asuntoja noin 500. Loma-asu- tuksen ansiosta kunnan kesäinen asukasluku on yli 10 000. Voi-

massa olevan osayleiskaavan kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueella on vuonna 2015 maanmittauslaitoksen maastotietokannan mukaan ollut noin 220 vakituista ja 826 loma-asuntoa.

Kulttuuriympäristö, vanha rakennuskanta ja muinaismuistot

Suunnittelualueella sijaitsee kolme valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuutta (RKY 2009, Suuri postitie, Katanpään linnake, Lypyrtin kylä ja luotsiasema) sekä voimassa olevassa maakuntakaavassa, osayleiskaavassa sekä ranta-asemakaavoissa osoitettuja kulttuuri- ja rakennetun ympäristön arvokohteita.

Suunnittelualueella sijaitsee useita kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistöt ovat pääosin yksityisessä sekä osin Kustavin kunnan 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.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa pääosin maa- ja metsätalous-/retkeily-/virkistysaluetta (MRV).

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

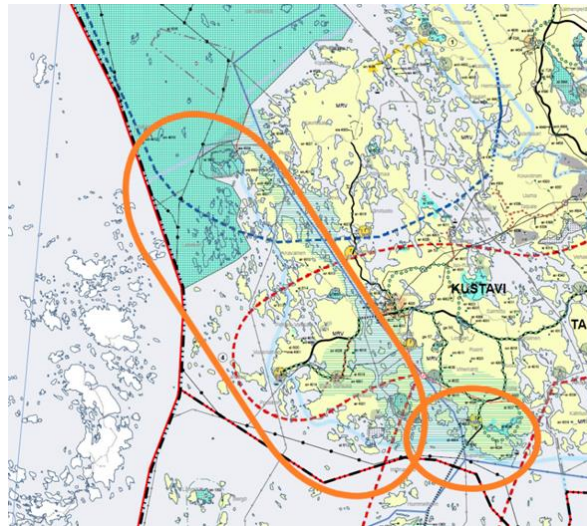
Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu pääosin maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita (MRV).

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa muun muassa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraust- ja v, r, s-kohdemerkinnät, ulkoilureittien ja ohjeellisten ulkoilureittien merkinnät sekä Natura 2000-päätöksen mukaan osoitettujen alueiden ja kohteiden merkinnät.

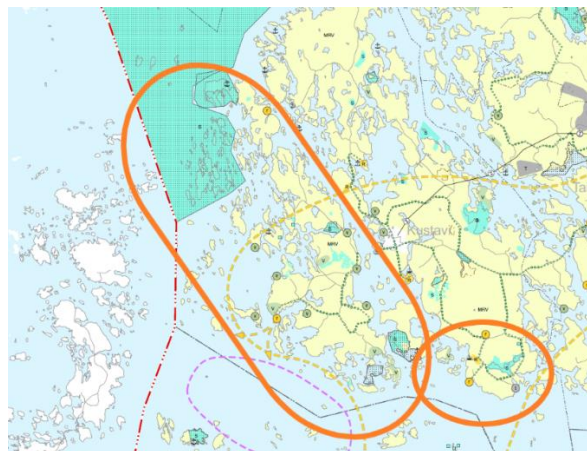
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

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.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



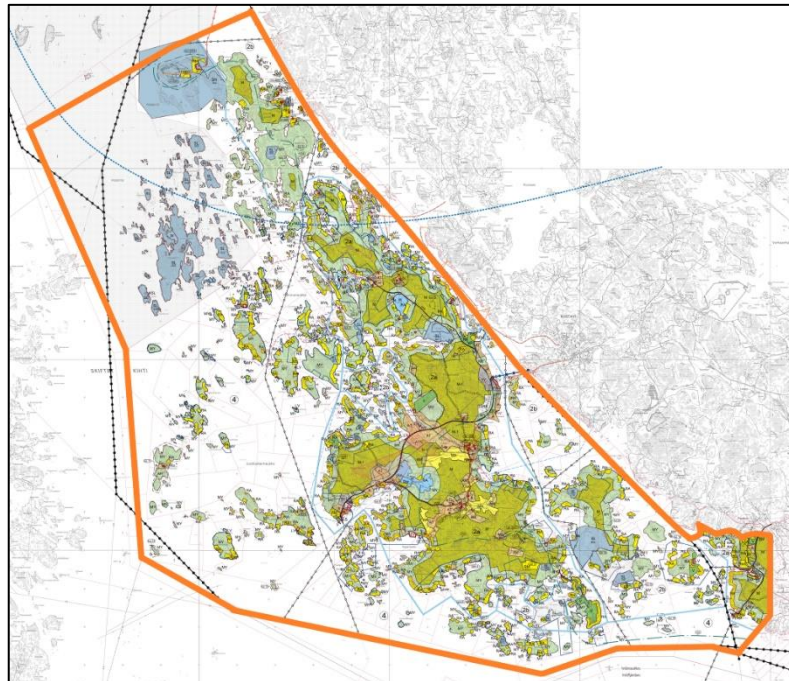
Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti Varsinais-Suomen luonnorvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa:



Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kustavin länsiosan yleispiirteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty Kustavin kunnanvaltuustossa 25.5.2015 ja tullut voimaan 5.4.2016. Osayleiskaavassa rantavyöhyke on osoitettu asumiseen tarkoitettujen kaavamerkintöjen lisäksi MY-merkinnällä, jossa alueelle sijoittuva rakentaminen ratkaistaan kaavamääräyksen mukaan kanta-/emätilaselvityksen perusteella. Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että kantatilatarkastelussa lähtökohtana käytetään vuoden 1959 tilanjakotilannetta.

Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta, jossa kaava-alueen raja-
aus oranssilla:



Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita ranta-
asemakaavoja. Yleiskaava ei ole voimassa ranta-
asemakaava-alueella.

Rakennusjärjestys

Kustavin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.7.2011.

Tekninen huolto

Voimassa olevan osayleiskaavan kaavaselostuksessa (Ramboll 2015) vesihuollon ja viemäroinnin järjestämisestä kaava-alueella todetaan, että osayleiskaava-alueella on tai sinne ulottuu neljä vedenjakelun toiminta-
aluetta; Suntinrauman, Pohjois-Vartsalan, Kaurissalon ja Finloran vesiosuuskunnat. Kunnallisen vedenjakelun

piirissä ovat Etelä-Vartsalan alue, Laupusten alue ja osa Vuosnaisissa sekä Viikarinpuhdissa. Rakennettu vesijohtoverkko kulkee Etelä-Vartsalasta Hilappajärven kautta Vuosnaisiin. Toinen vesijohtoverkko kulkee Parattulasta Laupusten Heponiemeen. Kustavin kunta on rakentanut siirtoviemärin kunnan keskustasta Vuosnaisiin. Osayleiskaava-alueen vesiosuuskuntien jätevesiä johdetaan Kustavin kunnan verkostoon ja edelleen siirtoviemärillä Kustavista Uudenkaupungin Hapönniemen jätevedenpuhdistamolle.

Kaava-alueella ei ole pohjavesialueita eikä vedenottamoita.

Alue on sähkö- ja puhelinverkon piirissä. Kunnassa on toteutettu kuituhanke (2013), jolla on mahdollistettu kaikkien autotien päässä ja varrella olevien kiinteistöjen liittämisen kuituverkkoon.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella sijaitsee pääosin yksityisiä palveluntarjoajia (mm. matkailupalvelut, kaupan palvelut). Julkiset palvelut ja kunnan peruspalvelut (sosiaali- ja terveyspalvelut, kirjasto, koulu ja päiväkotit, hallinto) sijaitsevat pääosin suunnittelualueen ulkopuolella Kustavin kuntakeskuksessa. Maa- ja metsätalouden ohella kalastus ja kalatalous ovat merkittäviä työllistäjiä kunnan alueella.

Liikenne

Suunnittelualueella kuljetaan Seututien 192 Raisio-Kustavi (Kustavintie), yhdystien 12228 Vartsala ja yhdystie 12229 Anavainen kautta. Kivimaan ja Vartsalan välisellä alueella liikennöi lossi.

Kaavan taustakartta

Vaiheosayleiskaava laaditaan mittakaavassa 1:50 000. Taustakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttarasteria.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Vaiheosayleiskaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Kustavin kunnan aloitteesta. Vaiheosayleiskaavan tavoitteena on korvata suunnittelualueella voimassa olevan Kustavin Länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan yleinen määräys vuoden 1959 tilanjakotilanteen käyttämisestä kantatilatarkastelun lähtökohtana. Vaiheosayleiskaavassa kantatilatarkastelussa on tarkoitus määrätä käytettäväksi maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti sekä Kustavin alueella ja laajemmin koko maakuntakaavan alueella vakiintunutta ajankohdan 19.9.1969 tilanjakotilannetta. Vaiheosayleiskaavan laajempaan tavoitteena on maanomistajien tasa-arvoisen kohtelun edistäminen koko maakunnan alueella.

Suunnittelualueella voimassa oleva Länsiosan yleispiirteinen osayleiskaava on verrattain tuore (tullut voimaan 5.4.2016) ja muilta osin alueidenkäyttötavoitteiltaan edelleen tarkoituksenmukainen. Kaava-alueelle jäävät voimaan muut 5.4.2016 voimaan tulleen osayleiskaavan mukaiset kaavamääräykset.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 15.2.2022.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään lausunnot tarvittaessa kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Kustavin kunnanhallitus on tehnyt kaavatyön vireilletulopäätöksen 20.9.2021 § 168. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu kaavoituskatsauksen yhteydessä __.__.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 15.2.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä __.__. - __.__.2022 välisenä aikana.

Kaavaehdotus

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2022 __. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2022.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Vaiheosayleiskaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Vaiheosayleiskaavassa voimassa olevan Kustavin Länsiosan yleispiirteisen osayleiskaavan yleinen määräys koskien kantatilaselvi-tyksen lähtökohtana käytettävää tilanjakoajankohtaa on korvattu siten, että vaiheosayleiskaavassa on kantatilatarkastelussa lähtö-kohtana määrätty käytettäväksi 19.9.1969 tilanjakotilannetta. Vaiheosayleiskaavan määräys koskee koko osayleiskaavan aluetta. Kaava-alueelle jäävät voimaan muut 5.4.2016 voimaan tulleen osayleiskaavan mukaiset kaavamääräykset.

Vaiheosayleiskaava toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita ja edis-tää maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista Kustavin kunnan sekä laajemmin koko maakunnan alueella.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 169 km².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Vaiheosayleiskaava ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriar-voja eikä terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostumista.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien oh-jeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 2).

Vaiheosayleiskaavan yleiset määräykset

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

~~Kantatilatarkastelun lähtökohtana käytetään vuoden 1959 tilanjakotilannetta.~~

Kantatilatarkastelun lähtökohtana käytetään 19.9.1969 tilanjakotilannetta.

Kaava-alueelle jäävät voimaan muut 5.4.2016 voimaan tulleen yleiskaavan mukaiset kaavamääräykset.

4.3. Vaiheosayleiskaavan vaikutukset

Vaikutukset maakuntakaavaan

Kaava toteuttaa voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita.

Vaikutukset yleiskaavaan

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueella voimassa olevaan osayleiskaavaan. Kaavassa on korvattu voimassa olevan osayleiskaavan yleinen määräys koskien kantatilatarkastelussa lähtökohdana käytettävää tilanjakotilannetta (1959 → 19.9.1969). Kaava-alueelle jäävät voimaan muut 5.4.2016 voimaan tulleen osayleiskaavan mukaiset kaavamääräykset.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen, mutta kaavalla arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia alueen loma-asutuksen mitoittamiseen ja määrään tulevaisuudessa, kun kantatilatarkastelussa lähtökohdana käytettävän vuoden 1959 tilanjakotilanteen sijasta vaiheosayleiskaavassa määrätään käytettäväksi 19.9.1969 tilanjakotilannetta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia alueen luontoon ja luonnonympäristöön. Kaava-alueelle jäävät voimaan edellä mainittua yleistä määräystä lukuun ottamatta 5.4.2016 voimaan tulleen osayleiskaavan mukaiset kaavamääräykset.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia alueen sosiaaliseen ympäristöön. Kaavalla saattaa tulevaisuudessa olla kuitenkin vaikutuksia loma-asutuksen määrään ja mitoittamiseen etenkin ranta-alueilla, mutta alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa on luotu edellytykset terveelliselle, tasapainoiselle ja viihtyisälle ympäristölle virkistysalueet huomioiden.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla arvioidaan olevan taloudellisia vaikutuksia kunnan lisäksi tulevaisuudessa myös alueen maanomistajille, kun tilanjakotilanteen ajankohdan muutos vaikuttaa suoraan myös emätilan alueella laskettavissa olevien lomarakennuspaikkojen määrään (loma-asuntoyksikkö/ranta-km) ja sitä kautta kiinteistökohtaiseen käytettävissä olevaan lomarakennusoikeuteen.

5. Kaavan toteutus

Kustavin länsiosan yleispiirteinen vaiheosayleiskaava on oikeusvaikutteinen yleiskaava, ja se toimii ohjeena laadittaessa uusia tai muutettaessa jo olemassa olevia asema- ja ranta-asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §). Vaiheosayleiskaavassa esitetyt keskeiset periaatteet tulee ottaa huomioon asemakaavoja laadittaessa tai muutettaessa.

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kustavin kunta.

Turussa __.__.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.