

KUSTAVIN KUNTA

HIRVINIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~1.11.2022~~ 23.12.2022

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	7
Muinaismuistot	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
Maakuntakaava	8
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	9
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	10
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava	10
Rakennusjärjestys	12
Emätilaselvitys	13
Luontoselvitys	13
Vanha rakennuskanta	13
Tekninen huolto	13
Kaavan pohjakartta	13
Rakennuskiellot	13
3. Suunnittelun vaiheet	14
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	14
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	14
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	14
Viranomaisyhteistyö	14
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	14

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	17
Maa- ja metsätalousalueet	17
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset	17
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
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, kaavamerkinnät ja -määräykset	
4) Luontoselvitys	
5) Lausunnot kaavaluonnoksesta	
6) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta	
7) Lausunto kaavaehdotuksesta	
8) Vastine lausuntoon kaavaehdotuksesta	

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	19.5.2022	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa 13.6.2022 § 109
1.0	Kaavaehdotus	1.11.2022	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa 7.11.2022 § 197
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	23.12.2022	Hyväksytty Kustavin kunnanvaltuustossa __.__.2023 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVIN KUNTA HIRVINIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Osaa kiinteistöä 304-418-1-67 Susikari.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan kortteleita 15 ja 16 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Korttelit 15 ja 16 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	17.6.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	21.6.2022 – 21.7.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	15.11. – 15.12.2022
Kunta on hyväksynyt kaavan	____.____.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kustavin Susiluodossa noin 16 kilometriä Kustavin keskustasta luoteeseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena vahvistaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen loma-asuntojen kortteli 15 sekä siirtää loma-asuntojen korttelia 16 hieman länteen ranta-asemakaavoittamattomalle alueelle kiinteistöllä 304-418-1-67. 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 osaa kiinteistöä 304-418-1-67. Suunnittelualue koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan kortteleita 15 ja 16 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 2 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 200 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin luonnontilaista metsäistä maastoa.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueelta on kevään ja kesän 2022 aikana tehty luontoselvitys (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy).



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on korttelissa 15 rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus sekä vierasmaja.

Kortteli 16 on rakentamaton.



Suunnittelualueen rakennuksia.

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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

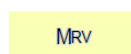
Maakuntakaava

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.



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-asutusluonteeseen 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.

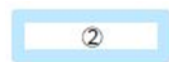


SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia. Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovitava kehittämissuunnitelma.

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.

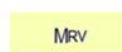
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määrittäsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

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

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Suunnittelualueen sijainti vaihemaakuntakaavassa:

**MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAALUE**

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.

Yleiskaava

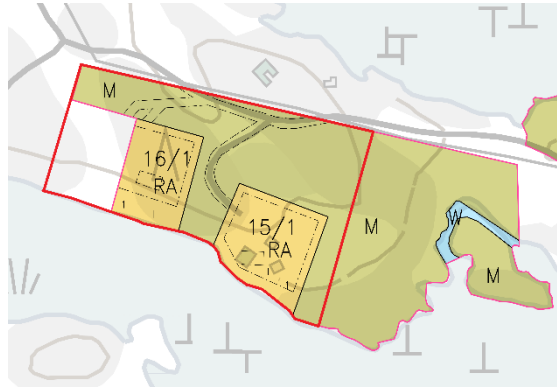
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

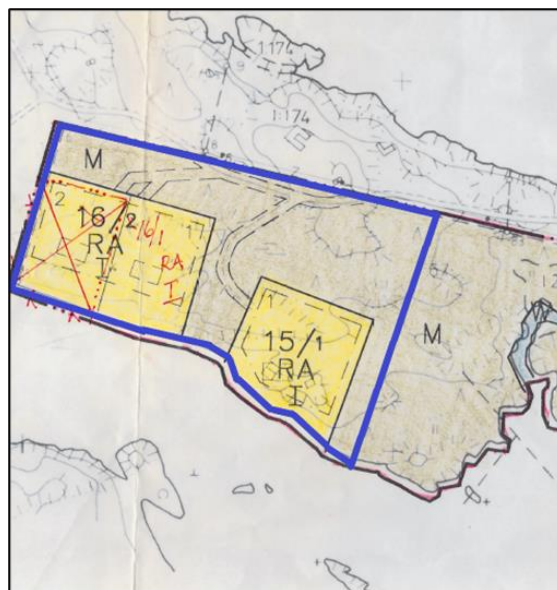
Suunnittelualueella on voimassa Lounais-Suomen ympäristökeskuksen 8.8.1995 hyväksymä ja KHO:n 9.12.1996 vahvistama Kustavin Pleikkilän kylän Hirviniemen ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana).

Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu lomarakennusten korttelialueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Ote muutettavasta kaavasta kaavayhdistelmäkartalla (suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella):



Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta (suunnittelualueen likimääräinen rajausta sinisellä):

**RA**

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 135 k-m², josta loma-asunto enintään 80 k-m², saunarakennus enintään 20 k-m², vierasmaja enintään 25 k-m² sekä kevytrakenteinen varasto enintään 10 k-m².

M

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

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 säästää.
- 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 lain mukaan sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, vaan vähäisesti siirretään voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa kiinteistöllä 304-418-1-67.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on kevään ja kesän 2022 aikana tehty luontoselvitys (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy).

Selvityksen yhteenvedona selvitysalueella sijaitseva pieni isovarpuräme olisi hyvä jättää kehittymään kokonaan luonnontilassa. Kalliomänniköiden puusto olisi rakennuspaikkojen ulkopuolella hyvä jättää mahdollisimman laajalti kehittymään luonnontilassa. Myös rakennuspaikoilla on suositeltavaa säilyttää mahdollisimman paljon alkuperäistä puustoa. Yllä mainittujen suositusten noudattaminen parantaa myös uhanalaisen työttöjäisen mahdollisuuksia säilyä Susiluodon pesimälinnustossa. Lepakoiden kannalta on keinovaistuksen lisäämisessä hyvä olla maltillinen. Lepakoiden esiintyminen rakennuksissa olisi hyvä selvittää, jos rakennuksia aiotaan purkaa.

Luontoselvitys on selostuksen liitteenä 4.

Vanha rakennuskanta

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

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu VOK Kustavin 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 ja laajennuksen tarkennettuna tavoitteena on vahvistaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen loma-asuntojen kortteli 15 sekä siirtää loma-asuntojen korttelia 16 hieman länteen, sillä rakennuspaikan nykyinen ranta-alue on osin ruovikoitunut.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 19.5.2022 (Täydennetty 1.11.2022)

Viranomaisyhteistyö

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 13.6.2022 § 109. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 17.6.2022. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 19.5.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 21.6. - 21.7.2022 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 1 mielipide osallisilta. Kaavaluonnoksesta ei saatu lausuntoja. Mielipide on selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine mielipiteeseen liitteenä 6.

19.5.2022 päivättyä kaavakarttaa on täydennetty pohjakartalta puuttuneen olemassa olevan tieyhteyden osalta. Kaavaluonnoksessa korttelin 16 rakennuspaikalle 1 esitetty ohjeellinen ajoyhteys on kaavaluonnoksesta saadun mielipiteen perusteella siirretty kulkemaan kiinteistön pohjoisnurkasta. Kaavakartalle on osoitettu

myös luontoselvityksessä havaittu säilytettäväksi suositeltu räme.
1.11.2022 uudelleen päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Täydennetty 23.12.2022:

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 1.11.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 7.11.2022 § 197. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 15.11. - 15.12.2022.

Kaavaehdotuksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Lausunto on selostuksen liitteenä 7 ja kaavanlaatijan vastine lausuntoon liitteenä 8.

1.11.2022 päivättyyn kaavakarttaan on saadun lausunnon perusteella tehty seuraavia vähäisiä muutoksia:

- Korttelin 15 RA-rakennuspaikan rakennusalarajausta on hieman siirretty etäämmälle luontoselvityksessä havaitusta isovarpurämeestä.
- Rakentamiskorkeutta koskeva yleinen kaavamääräys on muutettu muotoon: "Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa + 2,20 m (korkeusjärjestelmä N2000).

23.12.2022 uudelleen päivätty ranta-asemakaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

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 2,0 hehtaaria.

Kaavamuutoksen pinta-ala on yhteensä 1,7 ha ja uutta asema-kaava-aluetta muodostuu yhteensä 0,3 ha.

Loma-asuntojen korttelialuetta on osoitettu noin 0,7 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 1,3 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 lisääntyy 90 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

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).

Korttelit 15 ja 16



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talusrakennuksia. Rakennusten yhteenslaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m².

Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m², vierasmajan enintään 25 k-m², saunarakennuksen enintään 30 k-m² ja talusrakennusten enintään 40 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Korttelille 16 on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys. Korttelilla 15 on olemassa oleva ajoyhteys.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Ranta-asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on otettu huomioon luonnonsuojelu, maisema-arvot, vesiensuojelu ja vesi-huollon 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

Kaavamuutoksessa on vahvistettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen omantarainen lomarakennuspaikka korttelissa 15 sekä vähäisesti siirretty korttelin 16 omantarainen lomarakennuspaikka hieman länteen. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta alueen väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

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

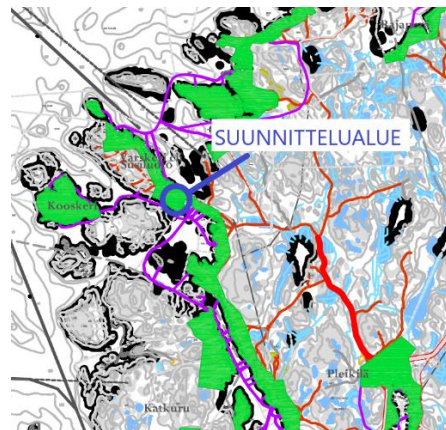
Palvelut

Kaavamuuotos tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Kustavin keskustassa kaava-alueesta noin 16 kilometriä kaakkoon.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu VOK Kustavin toiminta-alueeseen.

Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti VOK Kustavin nettikartassa esitetty kuvassa sinisellä:



Liikenne

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuuotuksella ja laajennuksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen virkistykseen. Kaavamuuotuksessa virkistykseen soveltuvan maa- ja metsätalousalueen määrä lisääntyy, kun korttelin 16 rakennuspaikkaa on siirretty hieman länteen ja samalla osoitettu vähäisesti uutta asemakaava-alueetta.

Kaava-alueelle sekä kaava-alueen lähiympäristöön jää kuitenkin riittävästi virkistykseen soveltuvaa aluetta sekä vapaata rantaa kaavam muutoksen jälkeenkin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä maisemavaikutuksia. Kaavamuutoksessa on vahvistettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen lomarakennuspaikka korttelissa 15 sekä vähäisesti siirretty korttelin 16 lomarakennuspaikkaa länteen. Rakennuspaikkojen kerrosluvuksi on osoitettu Kustavin kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti 1½.

Rakennusalan raja-alue on korttelin 15 rakennuspaikalla 1 osoitettu toteutuneen rakentamisen mukaan, kuitenkin suositeltavan alimman rakentamiskorkeuden +2,20 (korkeusjärjestelmä N2000) yläpuolelle. Korttelin 16 rakennuspaikalla 1 on osoitettu rakennuspaikka saunarakennukselle vähintään 15 metriä rantaviivasta, ja loma-asunnon rakennuspaikka vähintään 25 metriä rantaviivasta.

Kaavassa on annettu lisäksi määräyksiä koskien rakentamisen sopeuttamista ympäröivään maisemaan. Esimerkiksi rakennuspaikan rakentamattomat osat on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Ranta-asemakaava-alueella on voimassa myös MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Suunnittelualueelta on kevään ja kesän 2022 aikana tehty luontoselvitys (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Selvityksen perusteella selvitysalueella sijaitseva pieni isovarpuräme olisi hyvä jättää kehittymään kokonaan luonnontilassa. Kalliomänniköiden puusto olisi rakennuspaikkojen ulkopuolella hyvä jättää mahdollisimman laajalti kehittymään luonnontilassa.

Kaavakartalle on lisätty merkintä isovarpurämeen säilyttämisestä luonnontilaisena.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavamuutoksella 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

Kaavamuutoksella 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 ~~1.11.2022~~ 23.12.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.