

KUSTAVIN KUNTA

ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~18.11.2022~~ 27.3.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	8
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	9
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava	10
Rakennusjärjestys	11
Emätilaselvitys	12
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
Muut alueet	17
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset	17
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
Vaikutukset ilmastoon	19
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, kaavamerkinnot ja -määräykset	
4) Emätilaselvitys 24.5.2022	
5) Luontoselvitys	
6) Mielenpitoet kaavaluonnoksesta	
7) Vastine mielenpitoisiin kaavaluonnoksesta	
8) Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta	
9) Vastine lausuntoihin ja muistutuksiin kaavaehdotuksesta	

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	24.5.2022	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa 13.6.2022 § 110
1.0	Kaavaehdotus	18.11.2022	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa 28.11.2022 § 206
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	27.3.2023	Hyväksytty Kustavin kunnanvaltuustossa __.__.2023 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVIN KUNTA ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Osaa kiinteistöä 304-407-5-86 Itätalo.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 9 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	17.6.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	21.6. – 21.7.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	2.12.2022 – 2.1.2023
Kunta on hyväksynyt kaavan	__._.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kustavissa Myöholmin länsiosassa noin 13,5 kilometriä Kustavin kirkonkylästä pohjoiseen.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa loma-asunnon (RA) rakentaminen voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetulle maa- ja metsätalousalueelle kiinteistön 304-407-5-86 alueella. 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 muodostuu osasta kiinteistöä 304-407-5-86 Itätalo.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria. Todellista rantaviivaa on noin 230 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 230 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Suunnittelualueen maastoa.

Rakennettu ympäristö

Kiinteistö on rakentamaton. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee loma-asuntojen korttelialueita.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Kaava-alue 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 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

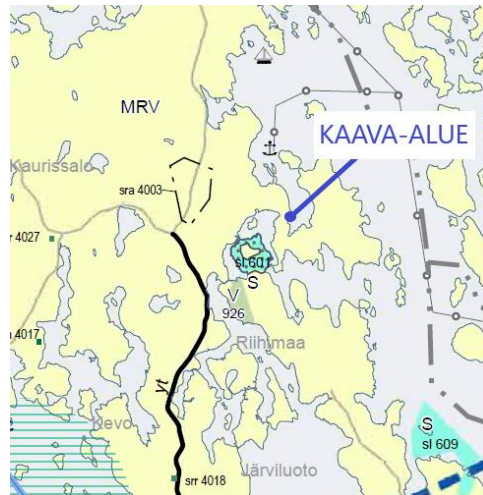
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittäväydestä 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 metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeseen.

Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.



SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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 mitoituksen osa-alueeseen 2, eli 5-7 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.



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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

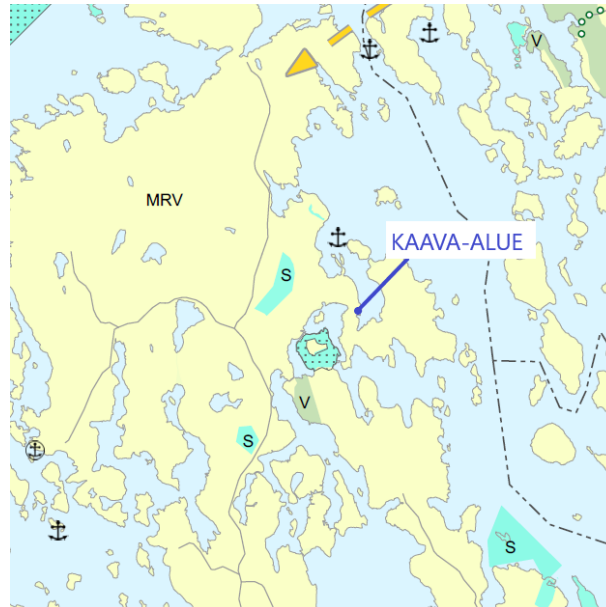
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi 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 virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV).

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



MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

Yleiskaava

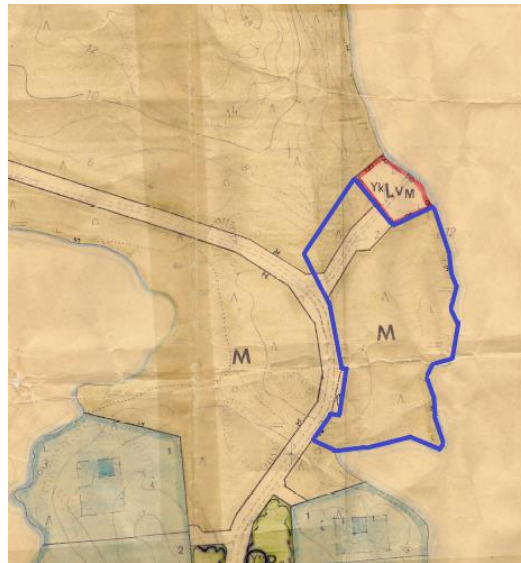
Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 30.10.1975 vahvistama Itätalo-Haapasaari ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana).

Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta:



Lähde: Ranta-asemakaavakartta.

M + MAATALOUSALUE

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.
- Asuinrakennuksen ja saunarakennuksen kosteudelle arkojen rakenteiden tulee olla vähintään +2,20 m keskiveden korkeutta ylempänä. Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa.

- Jätevedet tulee, ellei niitä voida johtaa yleiseen viemärlaitokseen, käsitellä kiinteistökohtaisesti ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeiden mukaisesti.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää.
- 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.

Rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Osana ranta-asemakaavan muutostyötä on laadittu emätilaselvitys 24.5.2022 (Liite 4).

Emätilaselvitys on laadittu poikkileikkausajankohdan 19.9.1969 mukaan. Muutosalueen kiinteistön 304-407-5-86 Itätalon emäkiinteistö (kantatila) on 4.11.1968 rekisteröity 304-407-5-28 Itätalo.

Kantatilasta on muodostettu ja/tai ranta-asemakaavoissa on osoitettu rakennuspaikkoja yhteensä 61 kpl. Kantatila sijoittuu maakuntakaavan mitoitusvyöhykkeille 2, 4 ja 5. Mitoitusvyöhykkeillä rakennusoikeudet vaihtelevat 0–7 loma-asuntoyksikköä/km (lay/km).

Emätilaselvitys on laadittu erityistä varovaisuusperiaatetta noudattaen siten, että mitoitusvyöhykkeellä 5, joka sijaitsee ulkosaariston alueelle ja johon muun muassa Isokarin saari kuuluu, on käytetty mitoitus 0 lay/km. Maakuntakaavan mukainen mitoitus alueella on 0-2 lay/km.

Laaditun emätilaselvityksen mukaan kantatilan alueella on käyttämättömää rakennusoikeutta noin 7 loma-asuntoyksikköä (lay), josta kiinteistön 304-407-5-86 Itätalon alueella on laskennallisesti noin

2,24 lay. Kaavamuutoksessa kiinteistön 304-407-5-86 Itätalo alueelle osoitetaan maltillisesti 1,5 lay.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana. Selvityksen yhteenvedona kaava-alueen pohjoisrajalta runsaat 100 metriä pohjoiseen sijaitsee metsän keskellä rauhoitettu petolinnun pesäpuu (Suomen Lajitietokeskuksen aineistot). Pesimärauhan paremmaksi säilyttämiseksi rakentaminen olisi hyvä sijoittaa kaava-alueen eteläpuoliskoon.

Selvitysalueen keskiosassa luontotyyppikuviolla 5 kasvava komea vanha kilpikaarnainen mänty (kartat 2-3) olisi hyvä säilyttää yksittäisenä arvokkaana puuna.

Lepakoiden kannalta olisi suotavaa olla maltillinen keinovalaistuksen lisäämisessä.

Jos selvitysalueella ympäröivillä rannoilla kasvaa tulevaisuudessa-kin ruovikkoa, säilyvät ne silkkiuikulle sopivana pesimäympäristönä.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei sijaitse vanhaa rakennuskantaa.

Tekninen huolto

Suunnittelualue ei sijaitse vesihuoltoalueella. VOK Kustavin vesi-
osuuskunta sijaitsee kuitenkin suunnittelualueen lähetyvillä.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-ase-
makaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Uudenkaupungin kaupungin kaupunkisuunnittelu on hyväksynyt ranta-asemakaavan pohjakartan 22.4.2022 (kiinteistöinsinööri Leena Viljanen).

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 24.5.2022 (täydennetty 18.11.2022)

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa. / Täydennetty 27.3.2023

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kustavin kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen 13.6.2022 § 110. Kaavatyön vireilletulosta on kuu- lutettu 17.6.2022. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kir- jeitse.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 24.5.2022 päivätty kaa- valuonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä 21.6.–21.7.2022 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta saatiin 5 mielipidettä osallisilta nähtävilläoloai- kana. Kaavaluonnoksesta ei saatu lausuntoja. Mielipiteet ovat se- lostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine mielipiteisiin liit- teenä 7.

19.5.2022 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen mielipiteiden pe- rusteella tehty seuraavia muutoksia:

- Loma-asunnon rakennuspaikkaa on siirretty suunnittelualue- eella hieman pohjoisemmaksi, kuitenkin niin, että luontosel- vityksessä mainittu säilytettäväksi suositeltu mänty jää ra- kennusalan ulkopuolelle ja mainittuun petolinnun pesäpaik- kaan jää riittävästi etäisyyttä rakennuspaikalta.

Kaavaehdotus

Täydennetty 27.3.2023:

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 18.11.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 28.11.2022 § 206.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 2.12.2022–2.1.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Lausunto ja muistutukset ovat selostuksen liitteenä 8. Kaavan laatijan vastine lausuntoon ja muistutuksiin on liitteenä 9.

Kaavakartalle lisätään saadun lausunnon perusteella suojeltava puu. Kaavakartalle tehty muutos on vähäinen, ja 27.3.2023 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Kustavin kunnanvaltuusto on hyväksynyt 27.3.2023 päivätyn ranta-asemakaavan muutoksen kokouksessaan __.__.2023 § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu osasta kiinteistöä 304-407-5-86. Kaava-alue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Kaavamuutoksella muodostuu maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä loma-asuntojen korttelialuetta (RA).

Mitoitus

Päivitetty 27.3.2023:

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

Kaava-alueen pinta-ala on 1,17 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta on yhteensä noin 0,36 ha ja maa- ja metsätalousaluetta noin 0,80 ha.

Kaavamuutoksessa on osoitettu rakennusoikeutta lomarakennuspaikalle 180 k-m² sekä erilliselle saunarakennukselle 30 k-m². Koko kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 210 k-m². Kaavamuutos lisää rakennusoikeutta suunnittelualueella 210 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos täydentää olemassa olevaa 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

Kortteli 9 (rakennuspaikka 1)



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu 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 talousrakennusten enintään 40 k-m².

Muut alueet

Maa- ja metsätalousalue



Maa- ja metsätalousalue.
Alueella rakennusoikeus vain erikseen osoitetulla rakennusalalla.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuuotuksessa ei osoiteta vakituksen asunnon rakennuspaikkoja. Kaavamuuotuksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuuotuksessa osoitetaan yksi uusi rakennuspaikka. Kaavaratkaisussa mahdollistetaan yhden loma-asunnon rakentaminen kaava-alueelle talousrakennuksineen. Kaavamuuotusalue sijoittuu olemassa olevan loma-asutuksen välittömään läheisyyteen. Kaavamuuotus ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaavamuuotus tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavamuuotuksella ei ole tiedossa erityistä vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa suojeltavia kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistoja.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen virkistykseen. Kaavamuutoksessa virkistykseen soveltuvan maa- ja metsätalousalueen määrä hieman vähenee, kun osalle sen alueesta lisätään loma-asuntojen kortteli (RA).

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksella mahdollistetaan loma-asunnon rakentaminen voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle. Kaavamuutoksen myötä uudet rakennukset saattavat näkyä maisemassa vähäisesti, mutta rakentamisesta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen maisemaan. Rakennuspaikan kerrosluvuksi on osoitettu kustavin kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti 1 ½.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa myöskään erityisiä luontoarvoja, eikä kaavamuutoksesta arvioida aiheutuvan haitallisia vaikutuksia luonnonympäristöön.

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

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana. Luontoselvitys on selostuksen liitteenä 5.

Luontoselvityksen yhteenvedona kaava-alueen pohjoisrajalta runsaat 100 metriä pohjoiseen sijaitsee metsän keskellä rauhoitettu petolinnun pesäpuu (Suomen Lajitietokeskuksen aineistot). Pesimärauhan paremmaksi säilyttämiseksi rakentaminen olisi hyvä sijoittaa kaava-alueen eteläpuoliskoon. Selvitysalueen keskiosassa kasvava komea vanha kilpikaarnainen mänty olisi hyvä säilyttää yksittäisenä arvokkaana puuna. Lepakoiden kannalta olisi suotavaa olla maltillinen keinovalaistuksen lisäämisessä. Jos selvitysalueita ympäröivillä rannoilla kasvaa tulevaisuudessakin ruovikkoa, säilyvät ne silkkiiukulle sopivana pesimäympäristönä.

Selvitysalueella sijaitseva mänty on osoitettu kaavakartalla suojeltavaksi puuksi. Kaavan voimaantulon myötä alueella on myös voimassa määräys maisematyöluvasta, ja esimerkiksi puiden kaatamista ei saa tehdä ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen maaperä on pääosin kalliomaata. Etelässä lahden poukassa maaperä on osin savea. Alueen rakennettavuus on hyvä. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).)

Vaikutukset ilmastoon

Lisätty 27.3.2023:

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutusta ilmastoon, kun entuudestaan rakentamattomalle alueelle osoitetaan uusi lomarakennuspaikka.

Kaavan ja tulevan rakentamisen ilmastovaikutuksia on pyritty pienentämään esimerkiksi osoittamalla määräyksiä rakennuspaikan rakentamattoman osan hoitamisesta luonnonvaraisena sekä antamalla määräys maisematyöluvasta. Määräyksillä on turvattu alueen hiilinieluna toimivan puuston säilyminen mahdollisimman hyvin. Maisematyöluvan myötä myös aluetta kuormittavat mahdolliset maanrakennustyöt ovat luvanvaraista toimintaa.

Lisäksi kaavassa on annettu määräys rakennusten puuverhoilusta. Puujulkisivu toimii rakennuksen pitkäaikaisena hiilivarastona.

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. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kustavin kunta.

Turussa ~~18.11.2022~~ 27.3.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.