

KUSTAVIN KUNTA

JÄRVILUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



17.11.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö	6
Muinaismuistot	7
Maanomistus	7
2.2. Suunnittelutilanne.....	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	7
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
Luontoinventointi.....	12
Vanha rakennuskanta.....	12
Kaavan pohjakartta.....	12
Rakennuskiellot	12
3. Suunnittelun vaiheet	13
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	13
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	13
Viranomaisyhteistyö.....	13
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	13
Kaavaehdotus	13
Kaavan hyväksyminen.....	13

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 14

4.1.	Kaavan rakenne	14
	Mitoitus.....	14
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
4.2.	Aluevaraukset	14
	Korttelialueet	14
	Muut alueet	15
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	15
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
	Taloudelliset vaikutukset.....	16

5. Ranta-asemakaavan toteutus..... 17

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	17
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	17

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Kustavin järviluodon ja lähialueiden kaava-alueen luontokohteiden luontoinventointi 2005 (Sakari Hinneri)

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	17.11.2023	Käsitelty Kustavin kunnanhal- lituksessa __.__.2023 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVIN KUNTA JÄRVILUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelia 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta kiinteistöllä 304-413-1-50 Katiska.

Ranta-asemakaavan laajennus koskee:

Kaavoittamatonta vesialuetta kiinteistöllä 304-413-1-50 Katiska.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 5, maa- ja metsätalousaluetta sekä vesialuetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	____.____.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	
ovat olleet nähtävillä	____.____. - _____.____.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	____.____. - _____.____.2024
Kunta on hyväksynyt kaavan	____.____.2024

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kustavissa Riihimaalla noin 10,7 kilometriä Kustavin kirkonkylästä pohjoiseen.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kahden loma-asunnon rakentaminen suunnittelualueelle samalle rakennuspaikalle. Rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 200 kerrosalaneliömetriä.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maa-kunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 304-413-1-50 Katiska. Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,2 hehtaaria, josta vesialueen osuus on noin 4,9 hehtaaria. Todellista rantaviivaa on noin 245 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 225 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Alueelta on laadittu luontoselvitys voimassa olevan ranta-asemakaavan yhteydessä vuonna 2005 (Eero Kattina). Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa kaava-alueen itäosaan on osoitettu luontoselvityksen perusteella luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n tai metsälain 10 §:n mukaisia kohteita, tai muita luontoarvoja. Alue säilytetään luonnontilaisena (pykälät vanhan luonnonsuojelulain mukaisia). Voimassa olevan ranta-asemakaavan yhteydessä tehty luontoselvitys liitetään osaksi kaavaselostusta (Liite 4).

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Suunnittelualueen maastoa



Rakennettu ympäristö

Kiinteistöllä on rakennettuna yksi loma-asunto vierasmajoineen, saunoineen sekä talousrakennuksineen.



Suunnittelualan rakennuskantaa

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 riittäväyydestä 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 virkistyskehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeseen.

Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkittusti 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 asutusta ja, erityisäinsäädännön 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 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 kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan MRV-merkinnät.



MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSLUOKE

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

Yleiskaava

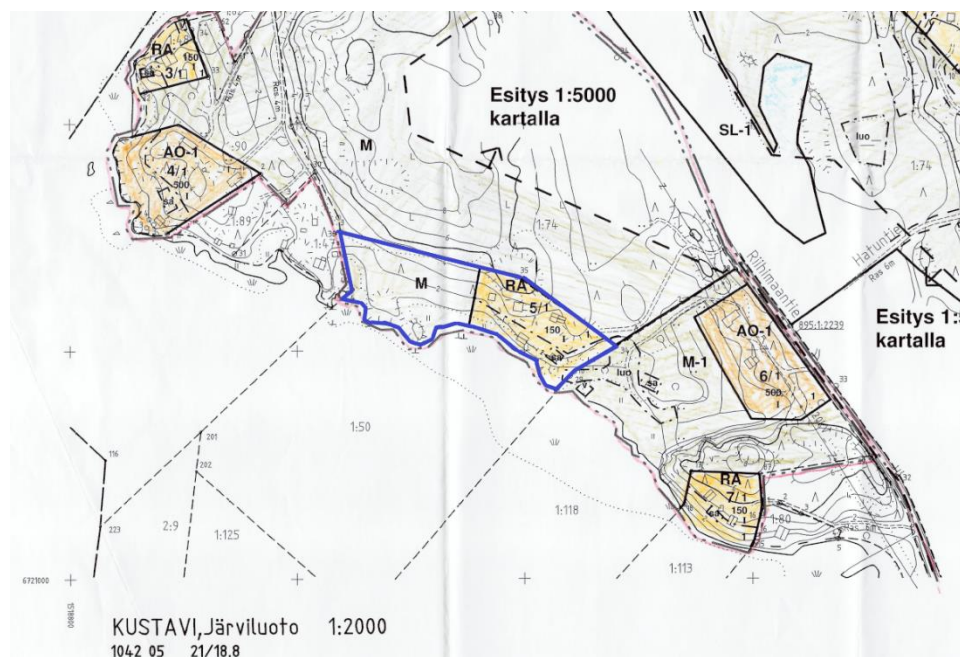
Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on osittain voimassa Kustavin kunnanvaltuuston 22.1.2007 hyväksymä Järviluodon ranta-asemakaava. Kiinteistöön kuuluva vesialue on ranta-asemakaavoittamaton.

Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousoikeudelliseksi. Loma-asunnon rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 150 k-m². Maa- ja metsätalousoikeudella ei ole rakennusoikeutta.

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta:

**RA**

Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asuntorakennuksen, vierasmajaksi soveltuvan enintään 25 m²:n suuruisen erillisen loma-asuntorakennuksen ja loma-asuntoon liittyviä talousrakennuksia. Ei gilli- tms. katoksia rakennusalan ulkopuolelle.

M

Maa- ja metsätalousoikeudellinen alue. Suojapuusto tulee säilyttää ranta-alueella. Ei rakennusoikeutta.

Yleiset määräykset:

Rakennusten on oltava rakenteeltaan ja julkisivultaan maastoon ja maisemaan hyvin sopeutuvia.

Rakennuspaikkojen jätehuolto ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa viranomais-ten hyväksymällä tavalla noudattaen talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolai-
tosten viemäriverkoston ulkopuolella annettua asetusta.

Pesuvesien imeytys vähintään 15 m:n etäisyydellä rannasta.

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.
- Jätevedet tulee, ellei niitä voida johtaa yleiseen viemäri-
laitokseen, käsitellä kiinteistökohtaisesti ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeiden mukaisesti.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.
- 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

Emätilaselvitystä ei ole tarpeen laatia, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Ajanhetken 19.9.1969 tilanjakotilanteessa kiinteistö 304-413-1-50 Katiska on ollut itsenäinen emätila.

Luontoinventointi

Luontoinventointia ei ole tarpeen laatia, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksessa hyödynnetään vuonna 2005 laadittu luontoinventointia, joka on selostuksen liitteenä (liite 4).

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu kaavan pohjakartta (1:2000, ETRS-GK22, N2000), joka 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 maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kustavin kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen __.__.2023 § __. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu __.__.2023. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 17.11.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä __.__.–__.__.2023 välisen ajan.

Kaavaehdotus

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2023 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.2023 välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

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

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaava-alue muodostuu kiinteistöstä 304-413-1-50 Katiska.

Kaavamuutoksella muodostuu loma-asuntojen korttelialuetta (RA-2), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä vesialuetta (W).

Mitoitus

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

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,2 hehtaaria.

Kaavamuutoksessa on osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m². Kaavamuutos lisää rakennusoikeutta suunnittelualueella 50 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. Kaava-alueen rantaviivasta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi noin 40 %, mikä vastaa maakunta-kaavassa mitoitussyöhykkeelle 2 osoitettua vapaan rannan vaatimusta.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 2 (rakennuspaikka 3)



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi lomarakennusta, yhden vierasmajan ja saunarakennuksia sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 200 k-m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m² ja lomarakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m², saunan enintään 30 k-m² ja talousrakennusten enintään 40 k-m².

Muut alueet**Maa- ja metsätalousalue**

Maa- ja metsätalousalue.
Suojapuusto tulee säilyttää ranta-alueella. Ei rakennusoikeutta.

Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu myös luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, joka on säilytettävä luonnontilaisena.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset**Vaikutukset rakennettuun ympäristöön****Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavassa ei osoiteta vakituisen asunnon rakennuspaikkoja. Kaavalla ei ole vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavaratkaisussa mahdollistetaan kahden loma-asunnon rakentaminen kaava-alueelle talousrakennuksineen. Kaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole tiedossa erityistä vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa suojeltavia kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistoja.

Virkistys

Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen virkistysmahdollisuuksiin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaavamuutoksella mahdollistetaan kahden loma-asunnon rakentaminen kaava-alueelle, ja alueelle osoitetaan jonkin verran lisää rakennusoikeutta. Rakentaminen on kuitenkin osoitettu yhteen pihapiiriin. Uudet rakennukset saattavat näkyä maisemassa vähäisesti,

mutta kaavan mukaisesta rakentamisesta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen maisemaan. Kaava-alueelta ei ole tiedossa myöskään erityisiä luontoarvoja, eikä kaavamuu- toksesta arvioida aiheutuvan haitallisia vaikutuksia luonnonympä- ristöön.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maan- omistajille.

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 __.__.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.