

KUSTAVIN KUNTA

ISO-KRENAN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



7.11.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	7
2. Lähtökohdat	8
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	8
Alueen yleiskuvaus	8
Luonnonympäristö ja maisema	8
Rakennettu ympäristö	9
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	10
Maanomistus	11
2.2. Suunnittelutilanne	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
Maakuntakaava	11
Yleiskaava	14
Ranta-asemakaava	15
Rakennusjärjestys	15
Kantakiinteistöselvitys	16
Luontoinventointi	18
Vanha rakennuskanta	23
Kaavan pohjakartta	23
Rakennuskiellot	24
3. Suunnittelun vaiheet	25
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	25
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	25
Viranomaisyhteistyö	25
Osalliset ja vireille tulo	25
Kaavaluonnos	25
Kaavaehdotus	28
Kaavan hyväksyminen	28

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 29

4.1.	Kaavan rakenne	29
	Mitoitus.....	29
	Palvelut	30
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	30
4.2.	Aluevaraukset	30
	Korttelialueet	30
	Liikennealueet	31
	Maa- ja metsätalousalueet	31
	Muut alueet.....	31
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	31
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	32
	Taloudelliset vaikutukset	34
	Ilmastovaikutukset	34

5. Ranta-asemakaavan toteutus..... 38

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	38
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	38
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	38

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake (toimitetaan kaavan hyväksymisvaiheessa
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
	4) Viranomaisneuvottelun 20.1.2016 muistio
	5) Luontoselvitys Iso-Krena ja Emmatrauma 2016

TAUSTAMATERIAALI

Länsi-Kustavin luontokartoitus 2004

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	11.4.2016	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa 18.4.2016 § 62
1.0	Kaavaehdotus	7.11.2025	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa __.__.2025 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVI ISO-KRENAN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Osaa kiinteistöä 304-410-1-0 Pietilä.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 1 sekä venevalkama-aluetta, maa- ja metsätalousaluetta ja vesialuetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

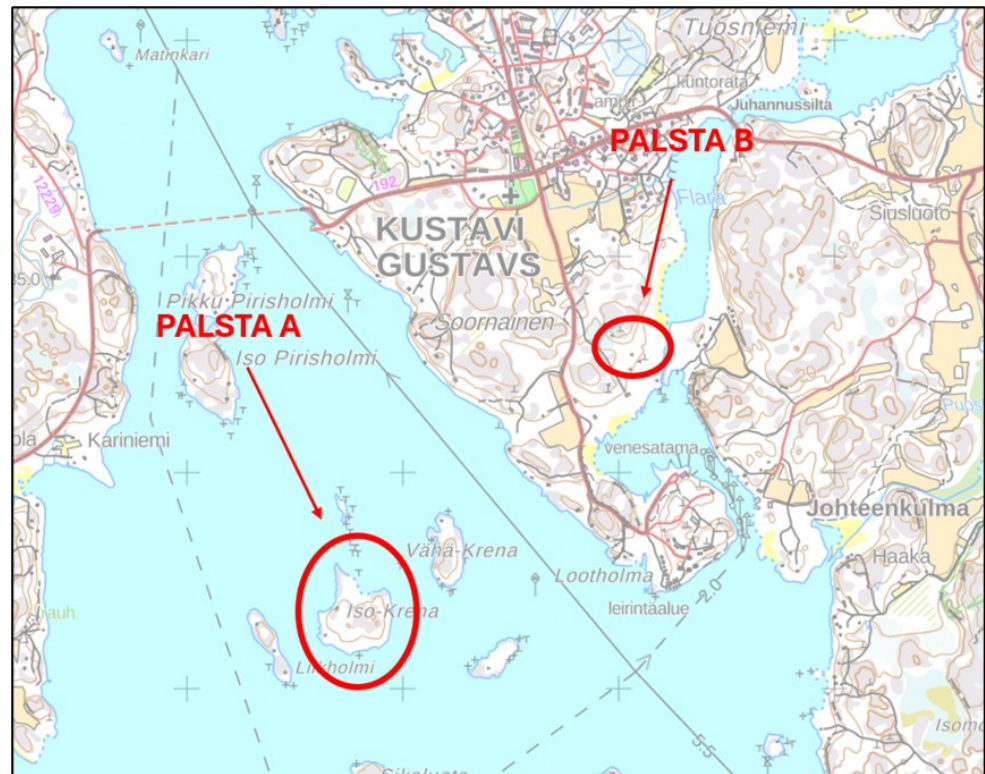
Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	9.3.2016
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
on ollut nähtävillä	14.3. – 31.3.2016
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	21.4.2016 – 25.5.2016
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. – ___.__.2025
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__._____

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 304-410-1-0 Pietilä. Suunnittelualue koostuu kahdesta erillisestä palstasta (palstat A ja B), joista palsta A sijaitsee Kustavissa Pohjois-Vartsalan itäpuolella Iso-Krenan saarella noin kahden kilometrin etäisyydellä Kustavin kirkonkylästä. Palsta B sijaitsee alle kilometrin päässä Kustavin kirkonkylästä kaakkoon Emmanrauman länsipuolella. Iso-Krenan saareen ei ole kiinteää tieyhteyttä.

Suunnittelualueen palstojen suurpiirteinen sijainti:



Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asetakaavan tavoitteena on osoittaa suunnittelualueen kiinteistölle 304-410-1-0 Pietilä Iso-Krenan saarella sijaitsevalle palstalle A, voimassa olevan osayleiskaavan mukaiselle RA-alueelle, yhteensä neljä omarantaista rakennuspaikkaa (RA) sekä Emmanrauman alueella sijaitsevalle palstalle B alueen liikennöintiä palveleva venevalkama-alue.

Ranta-asetakaava laaditaan siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja lisäksi niin, että suunniteltu uudisrakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan huomioon ja ranta-alueille jätetään riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Toteutuessaan ranta-asetakaavalla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä (nykyinen alueidenkäyttölaki) ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 304-410-1-0 Pietilä. Pietilän tilaan kuuluu asemakaavoittamattomien Iso-Krenan saaren ja Emmanrauman erillispalstojen lisäksi kolme asemakaavoitettua palstaa Kustavin keskustan asemakaava-alueella sekä ranta-asemakaavoitettu palsta Vasikkaluodon saarella (ranta-asemakaava laadittu 1971). Vasikkaluodon saaren on Pietilän tilan alueelle rakennettu yhteensä noin 28 lomarakennuspaikkaa, joista 22 on omarantaisia. Asemakaava-alueella sijaitseville palstoille on rakennettu pääosin seurakunnallisia rakennuksia (kirkko, seuratupa, pappila ja leirimaja).

Alueen pinta-ala on noin 48 hehtaaria. Iso-Krenan saaripalstalla A on rantaviivaa yhteensä noin 1,37 kilometriä, josta muunnettua rantaviivaa on noin 1,250 km. Alueen pinta-ala on noin 48 hehtaaria. Muunnetulla rantaviivalla tarkoitetaan karttarantaviivasta tietyllä vakio pituudella (50 m) muodostettua murtoviivaa (ns. oiottu rantaviiva), jossa ei ole huomioitu mitoitusperiaatteiden mukaisia kertoimia.

Luonnonympäristö ja maisema

Iso-Krenan saari on suurimmaksi osaksi mäntyvaltaista kangasmetsää. Pohjoisrannalla on lahdenpoukama, jonka rannalla kasvaa tervaleppiä sekä saarnia. Saaren etelärannan edustalla on järviruokoa kasvava ruovikkoalue ja itäranta on karuhkoa ja rakentamattomaa.

Emmanrauman alue on pääosin mäntyvaltaista kangasmetsää ja osin mänty-kuusivaltaista sekametsää. Lähempänä rantaviivaa kasvaa terveleppiä. Ranta on ruovikoitunut.

Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000-verkoston alueita tai muita suojelualueita. Suunnittelualueen palsta A eli Iso-Krenan saari sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, *Ströömin meriväylä* (VAMA).



Suunnittelalueen rantaa.

Rakennettu ympäristö

Iso-Krenan saaren länsirannalla (palsta A) on rakennettuna kaksi loma-asuntoa ulkorakennuksineen. Muu suunnittelualue on rakentamaton.



Rakennuksia suunnittelalueen palstan A länsirannalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueen palsta A eli Iso-Krenan saari sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, *Ströömin meriväylä* (VAMA). Maisema-alueen arviointitekstin mukaan lounaisrannikon saaristossa sijaitseva Ströömin murroslinja muodostaa vuosisatojen ajan käytetyn luontaisen kulkureitin. Merenkulkuhistorialtaan huomattavan väylän maisemaa leimaavat selväpiirteiset kalliorannat, kalastukseen ja pienimuotoiseen viljelyyn perustuva saaristo-asutus sekä iältään vaihteleva huvila-asutus. Väylän strategista merkitystä korostaa luotsaukseen ja ensimmäistä maailmansotaa edeltävään puolustusvarusteluun liittyvä rakennusperintö ja alue on perinteisten elinkeinojen taantumisesta huolimatta edelleen elinvoimaista saaristoa.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti (RKY) tai maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Lähin valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, *Kustavin kirkkoympäristö*, sijaitsee suunnittelualueen palstasta B noin 500 metriä pohjoiseen. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristökohde, *Suuri postitie*, sijoittuu osin nykyisen Kirkkotien ja Vartsalan puolella nykyisen Vartsalantien linjaukseen.

Suunnittelualueella ei sijaitse arkeologisen kulttuuriperinnön arvokohteita, kuten kiinteitä muinaisjäännöksiä.



Kuvassa valtakunnallisesti arvokkaan Ströömin meriväylän maisema-alueen raja-
jaus mustalla viivalla, valtakunnallisesti merkittävä Kustavin kirkkoympäristön ra-
kennettu kulttuuriympäristö sinisellä viivarasterilla ja valtakunnallisesti merkit-
tävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde, Suuri postitie, sinisellä viivalla. Ku-
vassa suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuvat kiinteät muinaisjäännökset
punaisilla pisteillä.

Maanomistus

Kaava-alue on Kustavin seurakunnan 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.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella maakuntakaava ei ole voimassa ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

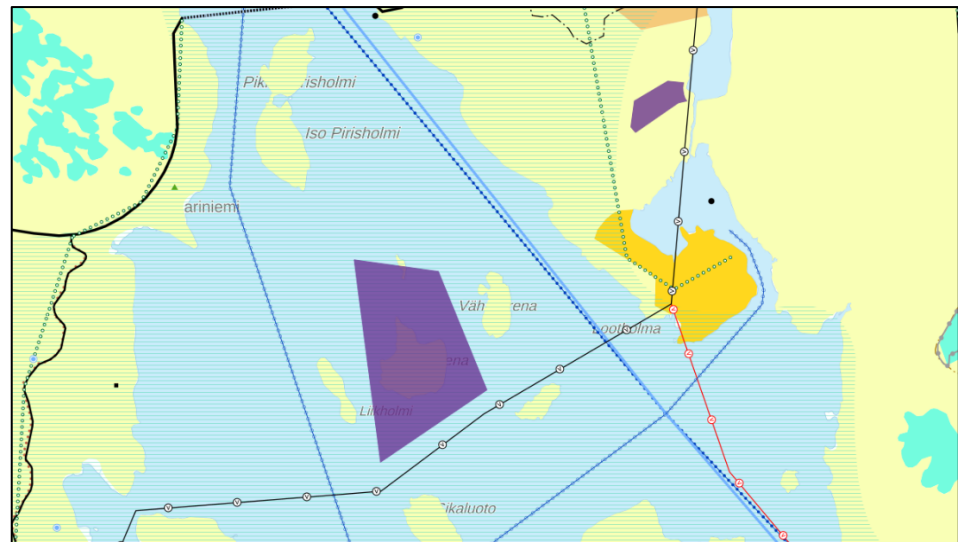
Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

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 (nykyinen alueidenkäyttölaki) nojalla.

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV) sekä matkailun, retkeilyn ja virkistysten kehittämisen kohdealuetta. Osa suunnittelualueesta (palsta A)

kuuluu kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta tärkeään alueeseen. Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % koko-naistrantaviivasta.

Suunnittelualueen palstojen suurpiirteinen sijainti Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmässä:



Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSLUE (LAVMK)

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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häiritsemättä loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyskehitämissarpeita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämissarpeita kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Kasnas-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämissarpeilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä



KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE (VSMK, TKSMK, SSMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (VSMK):

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.

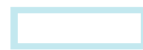
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (TKSMK, SSMK):

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.

Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä

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



LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN (VSMK, SSMK, LAVMK)

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometria 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.

② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %

Maakuntakaavan yleismääräykset:

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava ekologiaa yhteyksiä ja yhtenäisiä jatkuvia luontovyöhykkeitä turvaavia. Toimenpiteiden on oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään ja vähennetään luonnonalaisten alueiden pirstoutumista.

Virkistys- tai suojelualueilla taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita var-
ten osoitetuilla alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n (nykyinen alueidenkäyttölaki) mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Rakentamisrajoitus ei koske ohjeellisia- eikä yhteystarveremerkintöjä.

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Natura-alueisiin suoraan tai välillisesti kohdistuvien hankkeiden ja suunnitelmien vaikutukset on luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisesti arvioitava, jos hanke tai suunnitelma todennäköisesti merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

Vesien ja voimien vaihemaakuntakaava

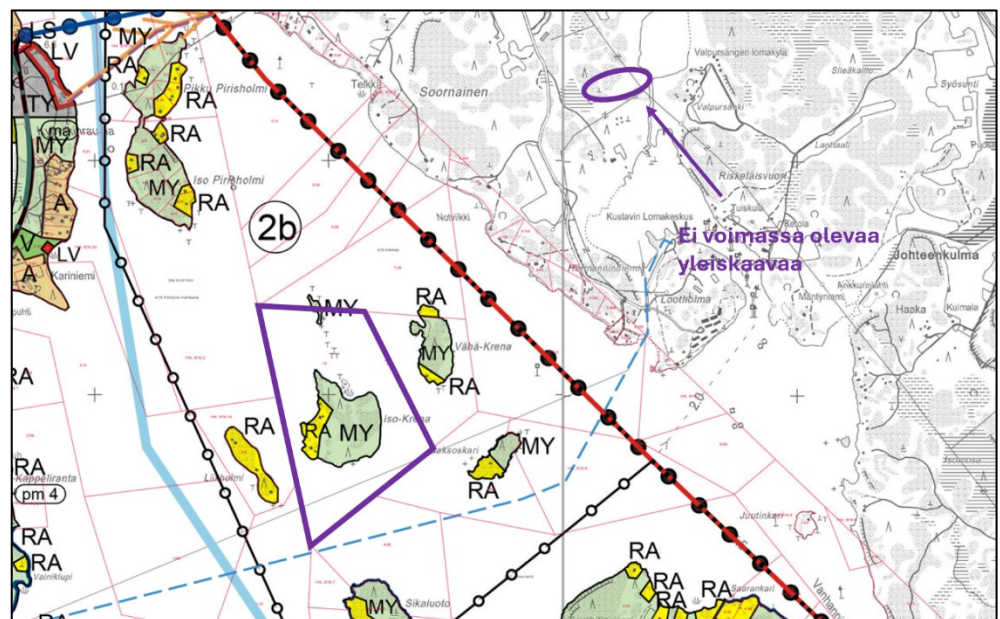
Maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Maakuntakaava tullaan päivittämään vaihemaakuntakaavoina. Ensimmäisen vaiheen päivityksessä keskitytään puhtaan energian ja vesiensuojelun teemoihin. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan koko Varsinais-Suomen maakuntaa niiltä osin, missä maankäytön ohjaukseen ei

maakuntakaavan lisäksi kohdistu merkittävästi päällekkäistä ohjausta. Vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 22.2.–23.3.2025.

Yleiskaava

Suunnittelualueen palstalla A on voimassa Kustavin länsiosan yleispiirteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty Kustavin kunnanvaltuustossa 25.5.2015 ja tullut voimaan 5.4.2016. Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Suunnittelualue kuuluu yleiskaavassa lisäksi Ströömin maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen (ma). Valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemakokonaisuuteen kuulumisen tulee yleiskaavamääräyksen mukaan huomioida rakentamisessa.

Suunnittelualueen palstan A ohjeellinen rajausta sekä palstan B suurpiirteinen sijainti kuvattuna suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan:



LOMA-ASUNTOALUE.

Alueella on osoitettu ranta-asemakaavojen mukaiset RA-alueet ja/tai olemassa olevien loma-asuntojen alueet. Alueelle sijoittuva rakentaminen ratkaistaan asemakaavoituksella sekä kanta-/emätilaselvityksen perusteella.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

Alue osoittaa rantavyöhykkeen. Metsänhakkua on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten että maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät.



MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE.

Ströömin maakunnallisesti merkittävä maisema-alue.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kuulumisen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemakokonaisuuteen ja erityisesti se, että uudisrakentaminen, rakennusten peruskorjaukset ja laajennukset tulee sovittaa perinteiseen rakentamistapaan siten, että rakennusten ja maiseman muodostama kokonaisuus säilyy.

Suunnittelualue kuuluu osayleiskaavassa mitoitusvyöhykkeeseen 2b eli 5–6 loma-asuntoyksikköä/ranta-km ja vapaata rantaa 45 %.



5-6 loma-asuntoyksikköä/ranta-km, vapaata rantaa 45 %.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Rakentamislaki, joka tuli voimaan 1.1.2025, edellyttää, että kuntien tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä. Kustavin kunnanvaltuusto on hyväksynyt 22.9.2025 § 46 uuden rakennusjärjestyksen, joka tulee voimaan 1.12.2025.

Rakennusjärjestyksen mukaan:

Loma-asumiseen tarkoitetulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksiasuntoinen vapaa-ajanasuinrakennus talousrakennuksineen.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosluku harkitaan aina tapauskohtaisesti, suurin sallittu kerrosluku on 1½ maiseman ja kasvillisuuden niin salliessa.

Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja pääarakennukseen nähden alisteisia.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 335 k-m². Kun kyseessä on 5000 m²:ä pienempi rakennuspaikka, rakennusoikeus vähenee suoraan suhteessa kiinteistön rakennuspaikan pinta-alaan, mutta korkeintaan 335 k- m².

Rakennusten kerrosala saa olla enintään:

- Vapaa-ajan asuinrakennus 200 k-m²
- Saunarakennus 30 k-m²
- Vierasmaja 30 k-m²
- Talousrakennukset (max. 3 kpl) 80 k-m²

Rakentaminen saariin, johon ei ole tieyhteyttä:

Lomarakennusten rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² suuruisen lomarakennuksen, joka voi olla 1½ -kerroksinen maiseman ja kasvillisuuden niin salliessa, vierasmajan 30 k- m² ja saunan 30 k- m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 290

k-m². Kun kyseessä on 5000 m²:ä pienempi rakennuspaikka, rakennusoikeus vähenee suoraan suhteessa kiinteistön rakennuspaikan pinta-alaan, mutta korkeintaan 290 k-m². Saunan lisäksi saa rakentaa kolme yhteensä enintään 80 km²:n suuruisia asumista palvelevia talousrakennuksia. Rakennettaessa saariin on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennuspaikan saavutettavuuteen, yleensä sijaintiin, kokoon, maaston muotoon, maaperäolosuhteisiin ja kasvillisuuden peittävyteen ja maisemallisiin arvoihin.

Asuinrakennuksen ja muun luvanvaraisen yli 30 m² suuruisen rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m. Rannan ja rakennusten välillä on säilytettävä 15 metrin vyöhyke, jolla kasvillisuus ja mahdollinen puusto säilytetään. Sauna-, aitta- ja talousrakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m jos kerrosala on enintään 30 m². Rakennukset tulee sijoittaa rantapuuston suojaan siten, että se ei muuta häiritsevästi rantamaisemaa.

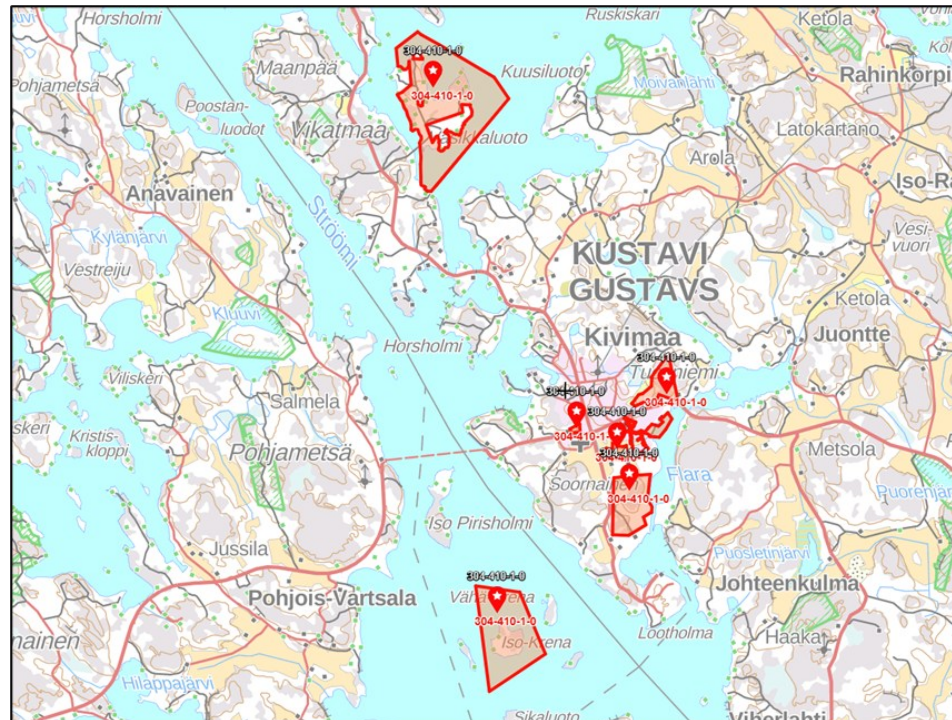
Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy ja jätevesien käsittely voidaan järjestää ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Mereen rajoittuvilla tai muilla alavilla rakennuspaikoilla kosteudelle alttiiden rakenteiden alin rakentamiskorkeus ilman aaltoiluvaraa N2000-järjestelmässä on 2,4 m.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa.

Kantakiinteistöselvitys

Pietilän tilaan 304-410-1-0 (rek. 22.5.1793) kuuluu asemakaavoittamattomien Iso-Krenan saaren ja Emmanrauman erillispalstojen lisäksi kolme asemakaavoitettua palstaa Kustavin keskustan asemakaava-alueella sekä ranta-asemakaavoitettu palsta Vasikkaluodon saarella (ranta-asemakaava laadittu 1971). Vasikkaluodon saareen on Pietilän tilan alueelle rakennettu yhteensä noin 28 lomarakennuspaikkaa, joista 22 on omarantaisia. Vuonna 1971 laaditun Vasikkaluodon saaren ranta-asemakaavan mitoitus on perustunut kaavan laadinnan aikaisiin mitoituserusteisiin. Muille tilaan kuuluville palstoille on rakennettu seurakunnallisia rakennuksia (kirkko, seuratupa, pappila ja leirimaja).



Suunnittelualueen kiinteistöön 304-410-1-0 Pietilä kuuluvat palstat.

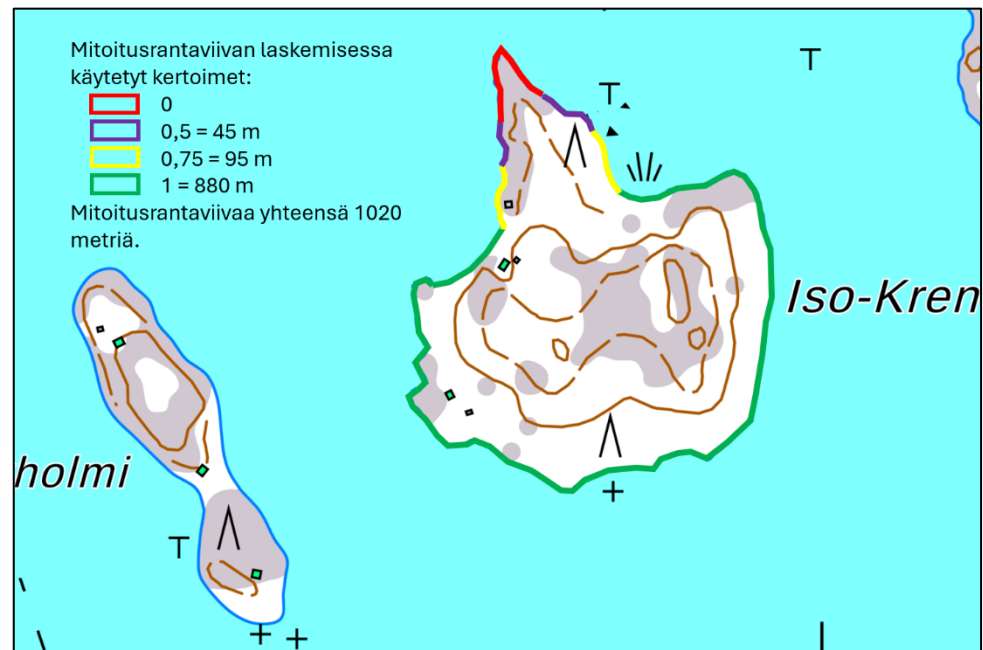
Mitoitusrantaviiva, rakennuspaikkojen lukumäärä ja rakentamattoman rannan määrä

Suunnittelualueen palstalla A on todellista rantaviivaa noin 1 370 metriä, josta muunnettua rantaviivaa noin 1 250 metriä. Muunnettu rantaviiva on laskettu 50 metrin murtoviivalla 1:2000 mittakaavaisella maastokartalla, jolloin pienten lahtien ja niemien rantaviivat on "oikaistu" suoriksi.

Varsinaisen mitoitusrantaviivan laskemiseksi on käytetty seuraavia kertoimia niemien, kannaksien ja saarien osalta:

- leveys alle 50 m, kerroin 0
- leveys 50–100 m, kerroin 0,5
- leveys 100–150 m, kerroin 0,75

Muunnetun rantaviivan ja kertoimien perusteella Iso-Krenan saari-palstalla A on mitoitusrantaviivaa yhteensä 1020 metriä.



Alue sijaitsee osayleiskaavan mitoitussyöhykkeellä 2b eli 5–6 loma-asuntoyksikköä/ranta-km ja vapaata rantaa 45 %, jonka perusteella alueella on lomarakennusoikeutta 6,12 lay, kun käytetään yleiskaavan kerrointa 6 lay/km ja 5,1 lay kun käytetään yleiskaavan kerrointa 5 lay/km.

Kaavassa alueelle osoitetaan neljä omarantaista lomarakennuspaikkaa, jotka varaavat rakennusoikeutta yhteensä 4 lay. Iso-Krenan saareen jää kaavan toteuttamisen jälkeen vapaata rantaa noin 980 metriä eli 77 %.

Luontoinventointi

Varsinais-Suomen luonto- ja ympäristöpalvelut on suorittanut vuonna 2004 Kustavin kunnan tilauksesta luontoselvityksen kunnan länsiosien kaavoittamattomilta ranta-alueilta. Kartoituksen tarkoituksena oli selvittää ranta-alueiden mahdollisia suojellisia arvoja. Iso-Krenan saari kuuluu selvityksen osa-alueeseen 12. ”Langstetin pohjoispuolen saaret”. Kaava-alueella ei ole selvityksen perusteella lakisääteisiä suojelukriteereitä täyttäviä kohteita eikä alueita tai kohteita, jotka tulisi muuten huomioida kaavoituksessa.

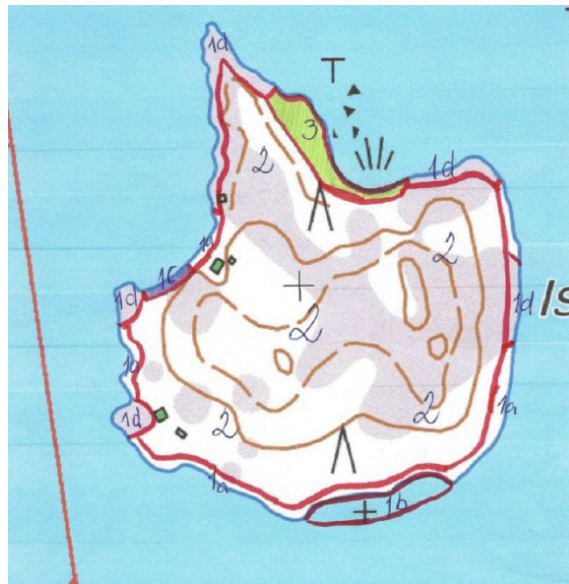
Luontoselvitys suunnittelualueen palsta A Iso-Krena

Suunnittelualueen palstalta A (Iso-Krenan saari) on laadittu käsillä olevan ranta-asemakaavatyön yhteydessä luontoselvitys 28.7.2016, joka on käsittänyt linnusto-, putkilokasvi- ja luontotyyppiselvityksen. Selvityksen on laatinut Marika Vahekoski Luontopalvelu Kraakusta, ja selvitys on selostuksen liitteenä 5.

Arvokkaat luontotyytit

Selvityksen mukaan saaren länsirannalla on kallioiden välissä avointa hiekkarantaa, jossa kasvaa vähän rantavehnnää. Hiekkaranta on luonnonsuojelulailla suojeltu luontotyyppi, jonka aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyytin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.

Kuviolla 3 kasvaa tervaleppää ja lähellä tuoreen kankaan rajaa saarnia ja saarnin taimia. Kenttäkerroksessa kasvaa mesiangervoa, rentukkaa, metsätähteä, rantayrttiä, kurjenjalkaa, rantakukkaa, metsäalvejuurta, vadelmaa ja nokkosta. Kuvio on kostea ja runsasravinteista mesiangervotyytin suurruoholehtoa (FiT). Kosteat lehdot ovat metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Tämä lehtoalue tulisi selvityksen mukaan jättää maankäyttö- ja metsähoitotoimenpiteiden ulkopuolelle, jotta alueen kostea pienilmasto säilyy ja näin ollen alue säilyy luonnontilaisena.



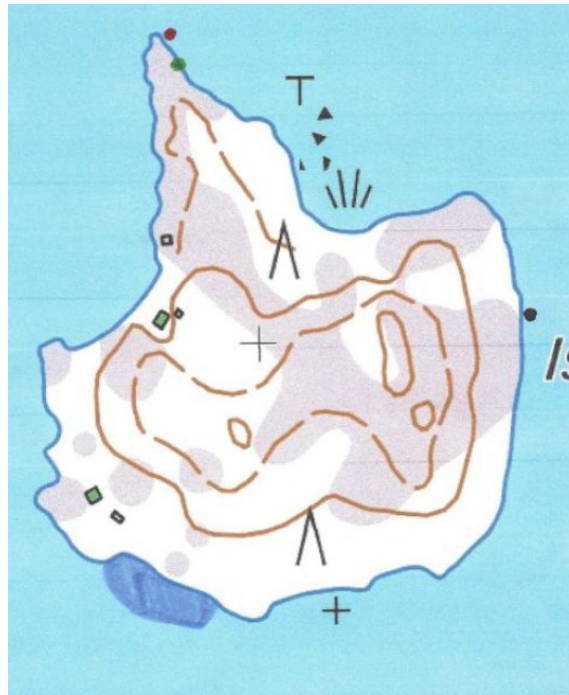
Ote luontoselvityksen luontotyyppejä kuvaavasta kartasta (s.7): Numero 1a on kasvipeitteistä moreeni-, kivikko- ja lohkarerantaa, 1b on ruovikkoa, 1c on hiekkarantaa, 1d on rantakalliota, 2 on mustikkatyytin tuoretta kangasmetsää ja 3 on mesiangervotyytin kostea lehtoa.

Linnusto

Selvitysalueella ja sen rannan edustalla havaittiin yhteensä 14 lintulajia, joista saarella tulkittiin pesiväksi 11 lajia ja yhteensä 14 lintuparia. Haahkat ja koiras sinisorsat olivat parvissa rannan tuntumassa lepäämässä ja ruokailemassa. Korppipari pesi saaren mäntymetsän länsiosassa. Kolopesijöistä saarella tavattiin vain talitiainen ja kirjosiippo. Tämä johtunee lahopuiden vähäisestä mää-

rästä. Yleisin lintulaji oli peippo, jolle kelpaavat monenlaiset puus-
toiset elinympäristöt. Pohjoispään rantakalliolla pesii rantasipi ja
isokoskelo pesi saaren itärannalla.

Alueen pohjoisrannalla pesii lintulaji, joka on lintudirektiivin I- liit-
teen laji ja uhanalaisuusluokituksen mukaan erittäin uhanalainen
(EN). Haahka ja isokoskelo ovat uhanalaisuusluokituksen mukaan
vaarantuneita lintulajeja (VU) ja ne ovat myös Suomen vastuula-
jeja kuten rantasipikin. Alueellisesti uhanalaisia lintulajeja ei Ison-
Krenan alueella havaittu. Korppi on rauhoitettu poronhoitoalueen
ulkopuolella.



Ote luontoselvityksen lintuhavaintoja (uhanalaiset, lintudirektiivin I-liitteen lajit, Suomen vastuulajit) kuvaavasta kartasta (s.9): Vihreällä pisteellä on merkitty rantasipi, punaisella pisteellä erittäin uhanalainen lintulaji, mustalla pisteellä isokoskelot ja sinisellä alueella haahkat.

Luontoselvitys suunnittelualueen palstalla B Emmanrauma

Suunnittelualueen palstalta B (Emmanrauman alue) on laadittu luontoselvitys 15.8.2016, joka on käsittänyt linnusto-, liito-orava-, lepakko-, putkilokasvi- ja luontotyyppiselvityksen. Selvityksen on laatinut Marika Vahekoski Luontopalvelu Kraakusta, ja selvitys on selostuksen liitteenä 5.

Arvokkaat luontotyypit

Suunnittelualueella ei selvityksen mukaan ole metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai luonnonsuojelulailla suojeltuja luontotyypppejä. Kuviolla 7 on sähkölinjan alla olevat avokallioalueet sekä avokallion reunassa oleva kallioketo, jossa kasvaa keltamaksaruohoa, metsälauhaa, kivikkoalvejuurta, ahomansikkaa, siankärsämöä, tuoksusimaketta, nurmipuntarpäätä, särmäkuismaa, niittysuolaheinää, kevätniittyleinikkiä ja valkolehdoikkia. Valkolehdokin kukkavanoja löydettiin niityltä 15 kappaletta. Sähkölinjan alla olevilla avokallioilla kasvaa metsälauhaa, valko-, harmaa- ja palleroporon jäkälää sekä kalliotierasammalta. Valkolehdokit ovat luonnonsuojeluasetuksen mukaan rauhoitettuja.



Ote luontoselvityksen luontotyypppejä kuvaavasta kartasta (s.11): Numero 1 on vanhan kaatopaikan joutomaa-alue, numero 2 on nuorta männikköä mustikkatyyppin tuoreella kankaalla, numero 3 on mustikkaturvekangasta (I), numero 4 ja 8 ovat keski-ikäistä mänty/kuusi sekametsää mustikkatyyppin tuoreella kankaalla, numero 5 on rannan tervaleppävyö, numero 6 on ruovikkoa, numero 7 on avokalliota ja oranssilla ja mustalla raidoitettu alue on ketoa, jolla kasvaa valkolehdoikkia, numero 9a on kalliometsää ja 9b on mustikkatyyppin tuoretta kangasta, numero 10 on ruohoturvekangasta.

Liito-orava

Suunnittelualueella on selvityksen mukaan liito-oravalle sopivia metsäkuvioita, joissa kasvaa myös isoja haapoja, mutta alueelta ei selvityksessä kuitenkaan löydetty merkkejä liito-oravasta.

Linnusto

Selvitysalueella havaittiin 19 lintulajia, joista pesiviksi tulkittiin 17 lajia. Harakka ja käpytikka tulkittiin alueella ruokaileviksi lajeiksi, sillä ne havaittiin alueella vain kerran, eikä niiden pesiä löydetty. Pesiviä pareja alueella oli yhteensä 52. Eniten pesiviä lintulajeja ja pareja oli kuvioilla 4, 5, 8 ja 10. Niiden puusto on keski-ikäistä ja tarjoaa linnuille sopivia pesäpaikkoja. Yleisimmät lintulajit olivat peippo ja pajulintu, jotka ovat yleisiä lintulajeja koko maassa. Alueella pesivät lintulajit ovat yleisiä havumetsissä pesiviä lajeja.

Kuvion 6 ruovikossa pesi uhanalaisuusluokituksen mukaan vaarantunut pajusirkku. Ruovikossa pesi myös kurki, joka on lintudirektiivin I-liitteen laji, kuten pyy, joka havaittiin ruohoturvekankaalla kuviolla 10. Alueellisesti uhanalaisia lintulajeja ei alueella havaittu. Selvityksen mukaan selvitysalueen ympärillä esim. Soornaisten ja Valpursängén alueilla on pyyn elinympäristöksi sopivia metsäalueita. Kun kuvion 6 ruovikosta säästetään osa, jää sekä pajusirkulle että kurjelle sopivia pesäpaikkoja jatkossakin.



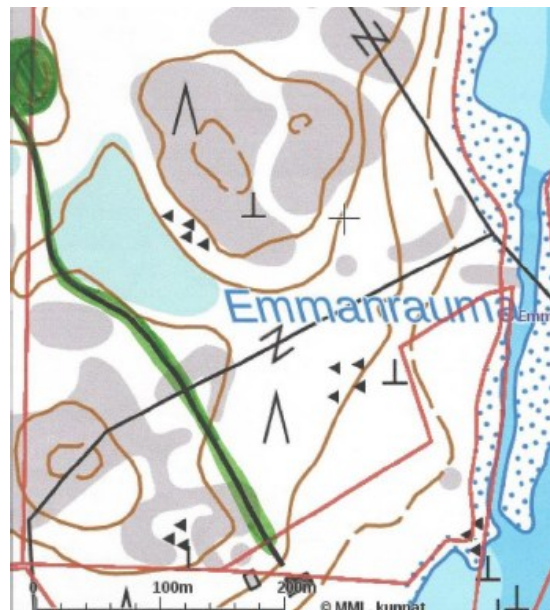
Ote luontoselvityksen pajusirkun ja kurjen pesimäaluetta kuvaavasta kartasta (s.14), jossa pesimäalue väritetty sinisellä.

Lepakot

Kaikki lepakot ovat Suomessa luonnonsuojelulailla rauhoitettuja ja kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) listaan. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulailla kielletty.

Ensimmäisellä selvityskerralla alueella ei havaittu lepakoita. Kaksi pohjanlepakkoa saalisti alueen luoteisosassa olevan kallioalueen yläpuolella sekä aluetta luoteis-kaakkosuunnassa halkovan tien suuntaisesti sen yllä. Kolmannella kartoituskerralla havaittiin vain yksi pohjanlepakko, joka saalisti lentäen Kuninkaantien yläpuolella. Kuviolla 4 olevasta kallioseinämästä ei löydy halkeamia, joissa lepakot voisivat oleskella päivisin. Myöskään kolopuita ei alueella havaittu. Lepakot voivat päivisin oleskella selvitysalueen läheisyydessä olevien rakennusten suojissa. Kuviolla 8 kasvavien yli 100-vuotiaiden mäntyjen kaarnan alta lepakot voivat löytää päiväpiilon.

Selvitysalue voidaan luokitella III alueeksi, joka tarkoittaa muuta lepakoiden käyttämää aluetta, joka tulee mahdollisuuksien mukaan huomioida maankäytössä. Jos alueella kulkevan tien molemmin puolin jää suojaavaa puustoa, eikä tietä valaista kesäaikaan öisin, jää lepakoiden käyttämä saalistusreitti mahdollisimman ennalleen.



Ote luontoselvityksen pohjanlepakoiden saalistusaluetta kuvaavasta kartasta (s.16), jossa saalistus merkitty vihreällä.

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölaissa ranta-asetmakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Kaava-alueen palstan A (Iso-Krenan saari) pohjakartta on hyväksytty 5.4.2016 ja palstan

B (Emmanrauman alue) pohjakartta 6.11.2025 (Uudenkaupungin kaupunki, Leena Viljanen, kaupungingeodeetti).

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 20.1.2016 Varsinais-Suomen ELY-keskuksessa. Viranomaisneuvottelun muistio on liitteenä 4.

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo

Kustavin kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen 7.3.2016. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 9.3.2016. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Maankäyttö- ja rakennuslain (nyk. alueidenkäyttölain) 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut kunnassa nähtävillä 14.–31.3.2016. Nähtävillä olon aikana ei tullut mielipiteitä.

Kaavaluonnos

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 11.4.2016 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 18.4.2016 § 62.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 21.4.–25.5.2016.

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto 4.7.2016:

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualueella on voimassa Kustavin länsiosan yleispiirteinen osayleiskaava. Alue kuuluu osayleiskaavassakin osoitettuun Ströömin maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen. Kysymyksessä

oleva alue on myös uutena maisema-alue-ajatusalueena valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventoinnin tarkistuksessa.

Osayleiskaavassa suunnitteluala on loma-asuntoaluetta (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alue kuuluu osayleiskaavassa mitoitusvyöhykkeeseen 2b eli 5-6 loma-asuntoyksikköä/ranta-km ja vapaata rantaa 45 %.

Selostusluonnoksen mukaan suunnittelualueelta laaditaan yleiskaavan yhteydessä tehtyä kartoitusta tarkempi luontoselvitys ennen kaavaehdotusvaihetta.

Kantatilaselvitys

Selostusluonnoksen mukaan Pietilän tilaan 1:0 (rek. 22.5.1793) kuuluu Iso-Krenan saaren palstan lisäksi kuusi muuta palstaa, joista kolmelle on laadittu asemakaava. Vasikkaluodon saarella on voimassa ranta-asemakaava. Kiinteistön kokonaistilanteen, maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja kaavoituksen sisältövaatimusten toteutumisen arvioimiseksi selostuksessa tulee esittää kysymyksessä olevan kiinteistön muidenkin ranta-alueella olevien palstojen tilanne kaavoituksen, rakentamisen ja vapaan rannan osalta. Iso-Krenalle osoitettavaan rakentamisen määrään vaikuttaa myös se, miten saman kiinteistön muilla rantapalstoilla on käytetty rakennusoikeutta.

Iso-Krenan mitoitusrantaviivan määrittämisessä on käytetty kertoimia, jotka osin poikkeavat alueella yleisesti käytetyistä ja yleiskaavan selostuksessa esitetyistä kertoimista. Vastarannan etäisyyksiä ei liene otettu huomioon.

Kaavaluonnos

Kaavamääräyksissä on yleismääräyksenä otettu huomioon alueen maisemalliset arvot. Kaavaluonnoksessa on kuitenkin saunojen rakennusalat ulotettu tavanomaista lähemmäksi rantaa, osin vain muutamien metrien etäisyydelle.

Jatkosuunnittelu

ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisua voidaan arvioida tarkemmin koko kiinteistön rakentamista koskevien lähtötietojen ja luontoarvojen selvityksen tarkentumisen jälkeen.

Kaavan laatijan vastine:

Kaavatyön yhteydessä on laadittu kantatilaselvitys oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueesta, johon kaavassa osoitettu uusi rakennusoikeus kohdistuu. Kun huomioidaan Iso-Krenan saaren kuuluminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, ranta-asemakaavassa on päädytty käyttämään yleiskaavan mahdollistaman rantarakennusoikeuden alarajaa tai jäädään jopa sen alle. Mitoituksen laskennassa on

käytetty kertoimia, joita on käytetty useissa muissakin Kustavin kunnan vastaavissa ranta-asemakaavoissa. Menettely korostaa ja vahvistaa maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Kaavan rakennuspaikkojen rakennusaloja tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa.

Suunnittelualan luontoselvitykset ovat käytettävissä kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavaluonnosta (päiväty 11.4.2016) on päivitetty ennen kaavaehdotusvaihetta siten, että kaava-alueeseen on Iso-Krenan saaren lisäksi liitetty toinen erillispalsta kaava-alueen kiinteistön 304-410-1-0 Pietilä alueelta. Kaava-alueeseen liitetty erillispalsta sijaitsee Emmanrauman länsipuolella. Kaavakartalla Iso-Krenan alue on osoitettu palstana A ja Emmanrauman alue palstana B. Kaava-alueen pinta-ala on muutoksen jälkeen noin 48,0 ha. Kaavakarttaan on kaava-alueen rajaukseen liittyvän muutoksen lisäksi tehty seuraavat muutokset:

- Palstaa A on laajennettu pohjoisosassa siten, että palsta A rajautuu kokonaisuudessaan kiinteistörajoihin
- Palstan A koillisosasta on poistettu kaksi RA-rakennuspaikkaa, jolloin muutoksen jälkeen alueelle on maa- ja metsätalousalueen lisäksi osoitettu ainoastaan neljä omarantaista RA-rakennuspaikkaa
- Laaditun luontoselvityksen mukainen luonnonsuojelulain suojelema hiekkaranta on osoitettu kaavassa palstalla A merkinnällä s-1 ja kaavamääräyksellä "Suojelema alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain (9/2023) 64 §: n perusteella suojelemaiseksi tarkoitettu luontotyyppi, hiekkaranta. Suojellun luontotyypin esiintymää ei saa hävittää eikä heikentää."
- Laaditun luontoselvityksen mukainen metsälakikohde kostea lehto on osoitettu kaavassa palstalla A merkinnällä luo-1 ja kaavamääräyksellä "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, rehevä lehtolaikku. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena."
- Rakennusaloja on kauttaaltaan tarkistettu palstalla A
- Palstalle B on osoitettu venevalkama-aluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta. Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo).
- Kaavan yleisiä määräyksiä on kokonaisuudessaan uudelleentarkistettu vastaamaan nykyajan säädöksiä esim. 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain osalta

Kaavaehdotus

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 7.11.2025 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2025 § ____.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2025.

Kaavan hyväksyminen

Kustavin kunnanvaltuusto on hyväksynyt __.__.____ päivätyn Iso-Krenan ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.____ § ____.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaava-alueeseen kuuluu tilaan Pietilä 1:10 kuuluva Iso-Krenan saaren alue, osa sitä ympäröivästä vesialueesta (palsta A) sekä samaan Pietilän tilaan kuuluva Emmanrauman länsipuolella sijaitseva erillispalsta (palsta B). Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 48,0 hehtaaria. Kaava-alueen palstalle A on osoitettu neljä omarantaista lomarakennuspaikkaa (RA-1) alueella voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Palstalla A on huomioitu alueelta laaditun luontoselvityksen mukaiset luontoarvot osoittamalla luonnonsuojelulain mukainen hiekkaranta alueen länsirannalla suojeltavaksi alueen osaksi (s-1) sekä metsälain mukainen rehevä lehtolaikku alueen pohjoisrannalla luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-1). Lomarakennuspaikkakohtaiseksi kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 235 k-m², joka perustuu 1.12.2025 voimaan tulevan rakennusjärjestyksen mukaisesti pinta-alaperusteisesti määräytyvään lomarakennusoikeuteen saarissa, joihin ei ole tieyhteyttä.

Palstalle B on osoitettu venevalkama sekä maa- ja metsätalousaluetta. Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys alueella olemassa olevaa tieyhteyttä hyödyntäen. Kaavan yleisissä määräyksissä on huomioitu lisäksi palstan B alueen merkitys lepakoille.

Kaavassa on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1), venevalkama-alue (LV), maa- ja metsätalousaluetta (M), maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) sekä vesialuetta (W).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 48,0 ha.

Loma-asuntojen korttelialuetta on osoitettu yhteensä 1,6 ha, venevalkama-alue yhteensä 0,6 ha, maa- ja metsätalousaluetta yhteensä 2,9 ha, maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja yhteensä 7,5 ha ja vesialuetta yhteensä 35,4 ha.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1, toimitetaan kaavan hyväksymisvaiheessa).

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu neljälle omarantaiselle loma-asuntojen rakennuspaikalle (RA-1) rakennusoikeutta yhteensä 940 k-m² rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden ollessa 235 k-m².

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 940 k-m².

Mitoitus noudattaa soveltuvien osin Kustavin kunnanvaltuuston 22.9.2025 § 46 hyväksymän ja 1.12.2025 voimaan tulevan Kustavin uuden rakennusjärjestyksen mukaista rakennuspaikan pinta-alan perusteella määräytyvää lomarakennusoikeutta saarissa, joihin ei ole kiinteää tieyhteyttä.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Kustavin kirkonkylässä noin kahden kilometrin päässä.

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 säilyminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kaava-alueelle on osoitettu neljä yksiasuntoisten loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1). Rakennuspaikoista kaksi on rakennettuja.

Kortteli 1



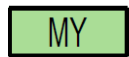
Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, vierasmajan, erillisen saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 235 k-m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m², vierasmajan enintään 30 m², saunarakennuksen enintään 30 m² ja talousrakennusten enintään 80 m².

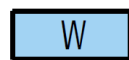
Alueelle on osoitettu suojeltava alueen osa (s-1).

Liikennealueet

Venevalkama.

Maa- ja metsätalousalueetMaa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Alueelle on osoitettu metsälain mukainen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1) sekä ohjeellinen ajoyhteys (ajo).

Muut alueet

Vesialue.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Ranta-asemakaavalla on pyritty luomaan edellytykset rauhalliseen ja viihtyisään asumiseen ja lomanviettoon. Kaavaratkaisulla on pyritty minimoimaan ympäristön häiriötekijät käyttämällä hyödyksi välttää rakentamista sekä puustoa ja maaston muotoja.

Ranta-asemakaavassa on otettu huomioon luonnonsuojelu, maisema-arvot, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaava-alueelle on osoitettu neljä lomarakennuspaikkaa, joista kaksi on rakennettuja. Kaava lisää vähäisesti alueen loma-asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen lähiympäristössä sekä ympäristöön sijoittuvilla saarilla (Liikholmi, Vähä-Krena, Sikaluoto, Kaksoskari) sijaitsee pääosin loma-asumista. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava tukeutuu Kustavin keskustan olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaava-alueen vesiliikennöinnin arvioidaan jonkin verran lisääntyvän, kun kaavassa Iso-Krenan saareen osoitetaan neljä lomarakennuspaikkaa, joista kaksi on rakentamattomia. Kaava-alueelle liikennöintiin on kaavassa Emmanrauman alueelle (palsta B) osoitettu venevalkama-aluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavalla ei arvioida olevan vähäistä suurempaa vaikutusta rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteisiin tai muinaismuistoihin. Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja ja lähin kulttuuriympäristön arvokohde, Kustavin kirkkoympäristön RKY-alue, sijaitsee kaava-alueesta reilu 500 m pohjoiseen.

Virkistys

Kaava-alueelle on osoitettu runsaasti virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta ja lisäksi kaava-alueen lähiympäristöön jää laajalti yhtenäistä virkistykseen soveltuvaa aluetta. Lisäksi kaava-alueelle Iso-Krenan saareen jää vapaata yhtenäistä rantaa virkistyskäyttöön lähes kilometri.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaava-alueen palsta A eli Iso-Krenan saari kuuluu kokonaisuudessaan osaksi valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Ströömin meriväylä, jonka maisemaa leimaavat selväpiirteiset kalliorannat, kalastukseen ja pienimuotoiseen viljelyyn perustuva saaristo-asutus sekä iältään vaihteleva huvila-asutus. Väylän strategista merkitystä korostaa luotsaukseen ja ensimmäistä maailmansotaa edeltävään puolustusvarusteluun liittyvä rakennusperintö ja alue on perinteisten elinkeinojen taantumisesta huolimatta edelleen elinvoimaista saaristoa. Palstalla A voimassa olevan Kustavin länsiosan yleiskaavamääräyksen mukaan rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kuuluminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, jossa uudisrakentaminen, rakennusten peruskorjaukset ja laajennukset tule sovittaa perinteiseen rakentamistapaan siten, että rakennusten ja maiseman muodostama kokonaisuus säilyy. Kyseinen yleiskaavamääräys on viety myös käsillä olevan ranta-asemakaavan yleisiin määräyksiin.

Kaavassa osoitetut rakennuspaikat rakennusaloineen on pyritty osoittamaan alueen maisema- ja maastonmuodot huomioiden si-

ten, että rakentaminen olisi mahdollisimman joustavasti sopeutettavissa ympäristöön ja maisemaan. Kaavassa lomarakennuspai-koilla kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennukset on kaavamääräyksen mukaan perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,40 (korkeusjärjestelmä N2000). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoilu-vara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Kaavassa rakentamisen maisemavaikutuksia on pyritty lisäksi pehmentämään antamalla kaavassa erikseen määräksiä rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan sekä rakennuspai-kan puuston ja kasvillisuuden säilyttämisestä. Kaavan yleisen määräyksen mukaan rakennusten on (koko kaava-alueella) sopeudut-tava perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, julkisivuma-teriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja tummansävyisiä. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Olemassa olevan puuston säilyttämi-seen liittyen ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan rakenta-mislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus (maisematyölupavaa-timus).

Kaavassa on huomioitu palstalla A Iso-Krenan saarella sijaitsevat alueelta laaditun luontoselvityksen mukaiset luonnon arvokohteet. Luonnonsuojelulain mukainen hiekkaranta saaren länsirannalla on osoitettu suojeltavaksi alueen osaksi (s-1), jolla sijaitsevan luonto-tyypin esiintymää ei kaavamääräyksen mukaan saa hävittää eikä heikentää. Kyseinen suojeltava alueen osa sijoittuu kaavassa loma-asuntojen korttelin 1 rakennuspaikalle 2, mutta joka on kokonai-suudessaan osoitettu kaavassa rakentamisen ulkopuolelle. Metsä-lain mukainen rehevä lehtolaikku saaren pohjoisosassa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-1), jolla sijaitsevan luontotyyppin elinympäristö tulee kaava-määräyksen mukaan säilyttää luonnontilaisena.

Kaava-alueen palstalta B (Emmanrauman alue) laaditussa luonto-selvityksessä todettu valkolehdokkien esiintymisalue, kallioketo, sijoittuu kokonaisuudessaan kaava-alueen ulkopuolelle eikä sitä näin ollen ole myöskään huomioitu ranta-asemakaavakartalla. Sen sijaan palstaa B koskee kaavassa annettu yleinen määräys liittyen lepakoiden huomioimiseen. Määräyksen mukaan palstalla B tulee

huomioida alueen merkitys lepakoille jättämällä ajoyhteyden reunoille riittävästi suojapuustoa sekä välttämällä keinovalaistusta etenkin kesäaikaan.

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 maanomistajille.

Ilmastovaikutukset

EU on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuoden 1990 tasosta ja Euroopan unionin ilmasto- ja energialainsäädännön velvoitteet ja poliittiset päätökset sitovat myös Suomea. Suomen ilmastolaissa asetetaan kansallisia ilmastotavoitteita, jonka mukaan Suomen tavoite on lain mukaan olla hiilineutraali viimeistään vuonna 2035.

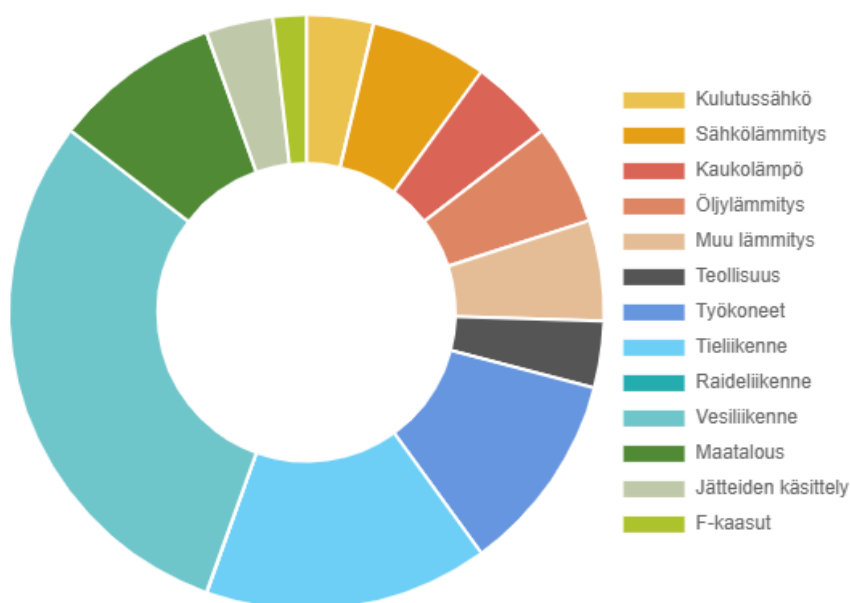
Kaavassa on osoitettu yhteensä neljä omarantaista lomarakennuspaikkaa, joista kaksi on rakennettu. Lomarakennuspaikoille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 940 k-m² kunnan uudessa rakennusjärjestyksessä linjatun mukaisesti. Lomarakennuspaikat sijaitsevat saarella, johon ei ole tieyhteyttä. Kaavassa on lisäksi osoitettu venevalkama-aluetta, maa- ja metsätalousaluetta sekä vesialuetta. Kaavan ilmastovaikutusten voidaan arvioida liittyvän jo rakennetuilla rakennuspaikoilla pääosin kokonaisrakennusoikeuden kasvun mahdollistamaan lisärakentamiseen ja rakentamattomilla rakennuspaikoilla uudisrakentamiseen rakennusmateriaaleineen ja työsuoritteineen. Ilmastovaikutukset liittyvät myös vapaaajan asunnon lämmittämiseen, kulutussähköön sekä alueelle ja alueelta liikennöintiin maitse sekä meritse.

Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisun (2022:53) *Hiili-neutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia* mukaan rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Osa näistä päästöistä syntyy päästökauppasektorilla (mm. energia ja osa rakennustuotteista) ja osa taakanjakosektorilla (mm. valtaosa rakennustuotteista sekä kuljetuksen, työkoneiden sekä rakennus-

ja purkujätteen käsittelyn ja kierrätyksen valmistelun päästöt). Olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren vähähiilisyyden kannalta keskeinen toimenpide on energiatehokkuuden parantaminen, kun taas uusissa energiatehokkaissa rakennuksissa elinkaaren päästöistä merkittävä osa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta.

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämän *Hiilineutraali Suomi – kuntien ja alueiden khk-päästöt* mukaan Kustavin kunnassa suurin osa päästöistä syntyy vesiliikenteestä (30,2 %), tieliikenteestä (15,5 %) sekä työkoneista (10,7 %) ja maataloudesta (8,7 %). Kustavin kunnan kokonaispäästöt olivat vuonna 2023 yhteensä 11,0 ktCO₂, kun kaikkien Suomen kuntien päästöt olivat 27729,3 ktCO₂. Päästöt per asukas vuonna 2023 olivat Kustavissa 11,5 tCO₂, mikä on korkeampi, kuin koko maan keskiarvo 4,9 tCO₂/asukas.

PÄÄSTÖJEN JAKAUMA 2023 — KUSTAVI



Maa- ja metsätalousministeriön julkaisun (2024:3) *Mökkeilyn hiilijalanjälki Suomessa* mukaan kesämökkien ja vapaa-ajan asuntojen keskikoot ovat kasvaneet ja varustelutaso parantunut, ja yhä useampana vapaa-ajan asuntoa pidetään peruslämmöllä myös talvisin. Vapaa-ajan asunnon lämmittäminen tapahtuu pääosin puulla ja sähköllä, mutta enenevässä määrin lämpöpumppuenergialla, jolla tuotetun lämmitysenergian kulutus on viime vuosikymmenen aikana yli kaksinkertaistunut. Myös aurinkopaneelit ja -keräimet ovat

kasvattaneet suosiotaan mökeillä. Julkaisussa esitetyn mukaan yli puolet (58 %) hiilijalanjäljestä muodostuu mökkimatkoihin ja mökkikilpailuun tehtävistä asiointimatkoihin. Julkaisun mukaan veneily, eli arvioitu veneiden valmistuksen hiilijalanjälki sekä käytönaikainen polttoaineenkulutus, muodostavat hiilijalanjäljestä noin viisi prosenttia, eikä veneilyn katsota olevan merkittävä tekijä verrattuna kokonaisuudessaan mökkimatkoihin hiilijalanjälkeen. Liikenteen jälkeen seuraavaksi suurin osatekijä on mökkien lämmitys ja sähkönkäyttö, jotka muodostavat 19 % hiilijalanjäljestä.

Julkaisussa esitetyn mukaan mökkeilyn hiilijalanjälki Suomessa on noin 1 177 miljoonaa kg CO₂-ekv. eli noin 2 313 kg CO₂-ekv. mökkiä kohden:

Taulukko 8. Mökkeilyn hiilijalanjälki osatekijöittäin.

Osatekijä	Kg CO ₂ - ekv. / mökki keskimäärin	Milj. kg CO ₂ - ekv. koko mökkikannassa
Lämmitys ja sähkönkäyttö	441	224
Mökkimatkat ja asiointimatkat mökeiltä	1 352	688
Veneily	106	54
Ylläpito ja muut tavarat ja palvelut	414	211
Yhteensä	2 313	1 177

Julkaisun mukaan mökkeilyn ja vapaa-ajan asumisen päästöjä voidaan vähentää esimerkiksi siirtymällä vähäpäästöisempiin ajoneuvoihin, pienentämällä matkasuoritteita, parantamalla mökin energiatehokkuutta sekä siirtymällä energiaa säästäviin lämmitysratkaisuihin. Käsillä olevan kaavamuutoksen toteuttamisen ilmasto-vaikutuksia ja hiilijalanjälkeä voitaisiin siis edellä mainitun perusteella vähentää jonkin verran esimerkiksi suosimalla uudisrakentamisessa vähäpäästöisiä materiaaleja sekä kiinnittämällä huomiota olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuteen. Venematkojen ilmastovaikutuksia voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla vähäpäästöisiä kulkuneuvoja sekä vähentämällä liikennöinnin kokonaissuoritteita, vaikkakin edellä on mainittu, ettei veneilyn katsota olevan merkittävä tekijä verrattuna kokonaisuudessaan mökkimatkoihin hiilijalanjälkeen. Veneliikenne on kuitenkin kuntien khk-päästöjen tarkastelussa (SYKE) Kustavin kunnassa ylivoimaisesti suurin päästölähde ennen tieliikenteestä ja työkoneista aiheutuvia päästöjä.

Lisärakentaminen vaatii myös osittaista puuston ja kasvillisuuden poistamista, jolla on suoraan vaikutusta hiilinielujen määrään.

Hiilipäästöjä voidaan näin ollen vähentää esimerkiksi säästämällä rakennuspaikalla kasvavaa puustoa ja kasvillisuutta mahdollisimman paljon.

Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia on pyritty lisäksi hillitsemään antamalla kaavassa yleisiä määräyksiä liittyen esimerkiksi maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämiseen. Äärisääolosuhteisiin on pyritty varautumaan osoittamalla rakentamiselle sallitut alueet tarpeeksi etäälle rantaviivasta sekä osoittamalla kaavassa alin sallittu rakentamiskorkeus (+2,4 m, N2000-järjestelmä), jonka alle ei saa sijoittaa asuinrakennusten kosteudelle alttiita rakennusosia. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

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 7.11.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742