

KUSTAVIN KUNTA

POHJOLANNIEMI – RAJAPERÄN
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

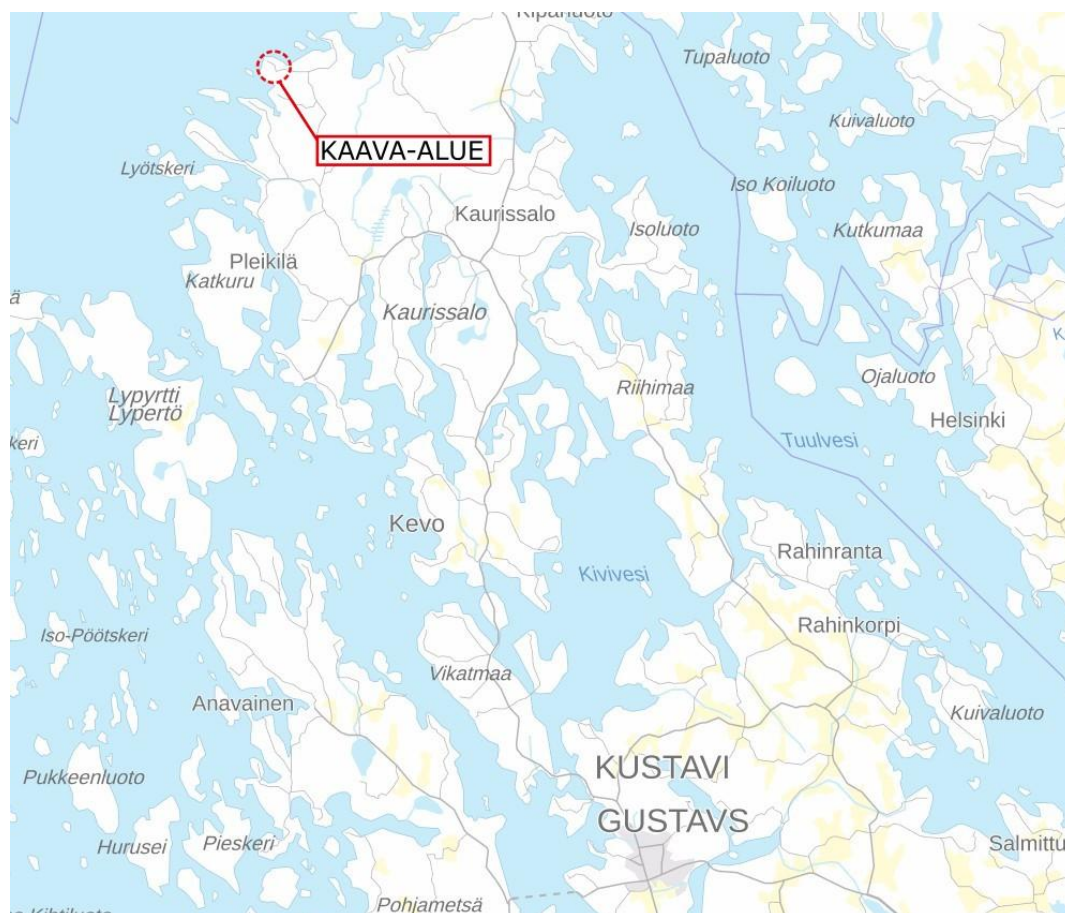


10.8.2026

Nosto Consulting Oy

1. Suunnitteluvaihe

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Suunnittelualue koostuu kiinteistöstä 304-418-1-256 Villa Seksmiilari sekä osasta kiinteistöä 304-418-1-373 Villa Pohjolanniemi. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,8 hehtaaria. Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 587 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 390 metriä.

The map shows the Århus region in Finland, with the coastline and surrounding waters. Key locations labeled include Pohjolanniemi, Katinkari, Äitiriutta, Kluuvinniemi, and Pohjola. The map also features various elevation contours and a grid of coordinates.



Kaavamuuotos koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen (RA-1) korttelin 1 rakennuspaikkoja 1–3 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Suunnittelualan kiinteistöt ovat yksityisessä maanomistuksessa.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaastoa. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesi- tai maiseman arvoalueella eikä suunnittelualueella sijaitse Natura 2000-verkoston alueita tai muita suojelualueita. Suunnittelualueen maaperä on kalliomaata (<https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/>).

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään / kesän 2026 aikana, jonka sisältö käsitellään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöllä 304-418-1-256 Villa Seksmiilari on yksi omakotitalo (korttelin 1 rakennuspaikalla 3) ja kiinteistöllä 304-418-1-373 Villa Pohjolanniemi on yksi omakotitalo (korttelin 1 rakennuspaikalla 1) sekä rakennetut tieyhteydet (Mustajärvenraitti). Kiinteistölle 304-418-1-373 Villa Pohjolanniemi on osoitettu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa myös loma-asuntojen korttelialueen 1 rakennuspaikka 2, joka on rakentamaton.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

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:

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

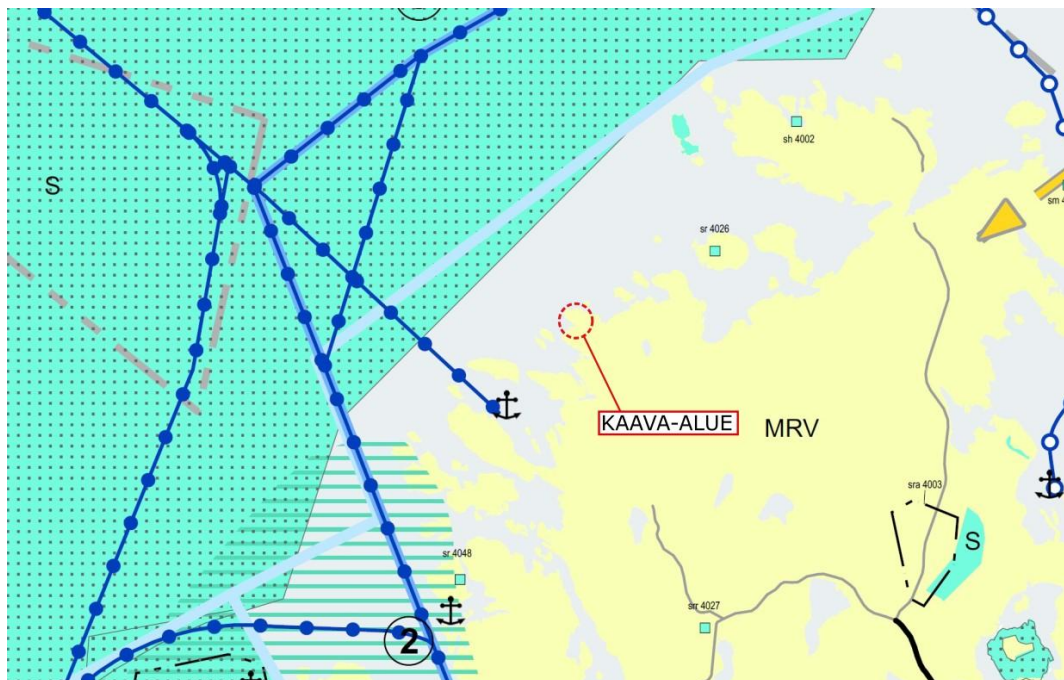
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat, jotka ovat osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan*. 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 (nykyisen alueidenkäyttölain) 201 §:n nojalla. Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeelle. Lisäksi suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5–7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti Varsinais-Suomen maakuntakaavojen epävirallisessa kaavayhdistelmässä:



Vesien ja voimien vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.1.2025 kuuluttaa vireille vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan, ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.2.–23.3.2025. Maakuntahallitus päätti 20.4.2026 asettaa luonnoksen nähtäville. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu vaihemaakunta-kaavaluonnoksessa merkintöjä.

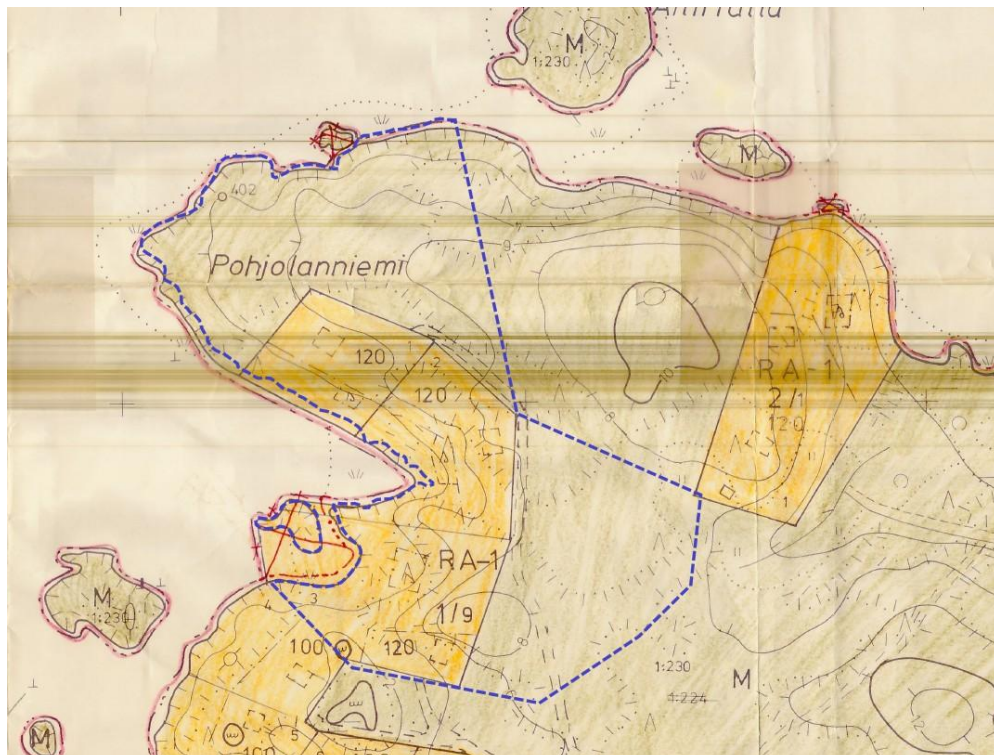
Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kustavin kunnanvaltuuston 2.5.1995 § 14 hyväksymä Pohjolanniemi – Rajaperä ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntojen (RA-1) korttelialueen 1 rakennuspaikat 1–3 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). RA-1 kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisen loma-asunto- ja saunarakennuksen, vierasmajaksi soveltuvan enintään 25 m²:n suuruisen erillisen rakennuksen ja loma-asuntoon liittyviä talousrakennuksia. Maa- ja metsätalousalueella ei ole rakennusoikeutta.

Suunnittelualueen ohjeellinen raja voimassa olevassa ranta-asemakavassa:



Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa 22.9.2025 § 46 Kustavin kunnanvaltuuston hyväksymä ja 1.12.2025 voimaan tullut Kustavin kunnan rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu kaavan pohjakartta. Kaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Kaavan tavoitteena on osoittaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset loma-asuntojen korttelin 1 rakennuspaikat 1–3 siten, että rakennuspaikkoja laajennetaan vähäisesti niitä ympäröivälle maa- ja metsätalousalueelle. Rakennuspaikoista kaksi on tarkoitus osoittaa vakituiseen asumiseen ja yksi vapaa-ajan asumiseen. Vakituiseen asumiseen osoitetut kaksi rakennuspaikkaa ovat jo pääosin rakentuneet, ja niillä kummallakin sijaitsee omakotitalo. Näiden rakennuspaikkojen pääasialliset käyttötarkoitusten muutokset on jo aiemmin hyväksytty rakennusvalvontaviranomaisen toimesta. Rakennuspaikoille osoitetaan rakennusoikeutta rakennusjärjestyksen salliman mukaisesti. Korttelialueiden ulkopuoliset alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

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

2.3 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Luontoselvitys (kevät / kesä 2026)

2.4 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Maisemalliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Ilmastovaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kustavin kunnan hallintoelimet, joiden toimialaa hanke koskee
- viranomaiset: Lupa- ja valvontavirasto, Varsinais-Suomen liitto, Lounais-Suomen elinvoimakeskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Elokuu 2026: Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo ja *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* sekä *kaavan valmisteluaineisto tiedoksi ja nähtäville* kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla. Kunta ilmoittaa kaavaaineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kunnan virallisissa ilmoituslehdissä. Aineisto pidetään kunnassa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Marraskuu 2026: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Helmikuu 2027: Kunnanvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

nuorempi suunnittelija, rakennusarkkitehti Elviira Niininen
puh. 050 464 5556, elviira.niininen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 Turku

Kustavin kunta:

kunnanjohtaja Rauno Peltola
puh. 0500 785 324 rauno.peltola@kustavi.fi

rakennustarkastaja Jussi Lehto
puh. 0500 740 006, jussi.lehto@kustavi.fi

Asetie 2, 23360 Kustavi

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy