

KUSTAVIN KUNTA

POHJOLANNIEMI – RAJAPERÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



10.8.2026

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	5
2. Lähtökohdat	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö	7
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	12
Rakennusjärjestys	13
Emätilaselvitys	15
Luontoselvitys	15
Vanha rakennuskanta	15
Kaavan pohjakartta	15
Rakennuskiellot	15
3. Suunnittelun vaiheet	16
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö	16
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	16
Kaavaehdotus	16
Kaavan hyväksyminen	16
4. Ranta-asemakaavan kuvaus	17

4.1.	Kaavan rakenne	17
	Mitoitus.....	17
	Palvelut	17
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
4.2.	Aluevaraukset	18
	Korttelialueet	18
	Maa- ja metsätalousalueet	18
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	18
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
	Taloudelliset vaikutukset	20
	Ilmastovaikutukset	20
5.	Ranta-asemakaavan toteutus.....	22
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	22
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	22

LIITTEET 1) Asemakaavan seurantalomake (toimitetaan ehdotusvaiheessa)
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	10.8.2026	Käsitelty Kustavin kunnanhal- lituksessa __.__.____ § __.
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Kustavin kunnanhal- lituksessa __.__.____ § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVI POHJOLANNIEMI – RAJAPERÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaava muutos koskee:

Korttelin 1 rakennuspaikkoja 1–3 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Osaa kiinteistöä 304-418-1-256 Villa Seksmiilari sekä osaa kiinteistöä 304-418-1-373 Villa Pohjolanniemi.

Ranta-asemakaava laajennus koskee:

Osaa kiinteistöä 304-418-1-256 Villa Seksmiilari sekä osaa kiinteistöä 304-418-1-373 Villa Pohjolanniemi.

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Korttelin 1 rakennuspaikat 1–3 sekä maa- ja metsätalousaluetta ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	____.____.____
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
on ollut nähtävillä	____.____. - ____.____.____
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	____.____. - ____.____.____
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	____.____. - ____.____.____
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	____.____.____

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue koostuu kiinteistöstä 304-418-1-256 Villa Seksmiilari sekä osasta kiinteistöä 304-418-1-373 Villa Pohjolanniemi. Suunnittelualue sijaitsee Kustavin saaristossa Pleikilän pohjoispuolella Pohjolanniemen kärjessä noin 13 kilometriä (linnuntietä) Kus-

tavin kirkonkylästä luoteeseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Pleikiläntien, Susiluodontien sekä Mustajärventien kautta Mustajärvenraittia pitkin.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on osoittaa voimassa olevan ranta-asetmakaavan mukaiset loma-asuntojen korttelin 1 rakennuspaikat 1–3 siten, että rakennuspaikkoja laajennetaan vähäisesti niitä ympäröivälle maa- ja metsätalousalueelle. Lisäksi suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva pieni luoto sisällytetään kaava-alueeseen ranta-asetmakaavan vähäisenä laajennuksena.

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 käyttötarkoituksen 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-asetmakaavalla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

1.4. Ranta-asetmakaavan esitystapa

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala koostuu kiinteistöstä 304-418-1-256 Villa Seksmii-lari sekä osasta kiinteistöä 304-418-1-373 Villa Pohjolanniemi. Kaavamuutos koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen (RA) korttelin 1 rakennuspaikkoja 1–3 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Vähäinen ranta-asemakaavan laajennus koskee suunnittelualan kiinteistöihin kuuluvaa pientä luotoa suunnittelualan länsipuolella.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 3,8 hehtaaria. Suunnittelalu-eella on rantaviivaa noin 587 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 390 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala on pääosin tavanomaista saariston kallioista met-sämaastoa. Suunnitteluala ei sijaitse pohjavesi- tai maiseman ar-voalueella eikä suunnittelualaella sijaitse Natura 2000-verkoston alueita tai muita suojelualueita. Suunnittelualan maaperä on kal-liomaata (<https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/>).

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään / kesän 2026 aikana, jonka sisältö käsitellään ehdotusvaiheen kaavaselostuk-sessa.



Suunnittelualan pohjoisosan ranta-alueen maastoa.



Suunnittelualueen länsiosan kallioista ranta-aluetta.



Suunnittelualueen eteläosan puustoa ja maastoa.

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.



Suunnittelualueen kiinteistöllä 304-418-1-256 Villa Seksmiilari sijaitseva omakotitalo.



Suunnittelualueen kiinteistöllä 304-418-1-373 Villa Pohjolanniemi sijaitseva omakotitalo.



Suunnittelualan maa- ja metsätalousalueen läpi kulkeva tieyhteys (Mustajärvenraitti).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennettua kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistöt ovat yksityisessä maanomistuksessa.

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:

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 riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

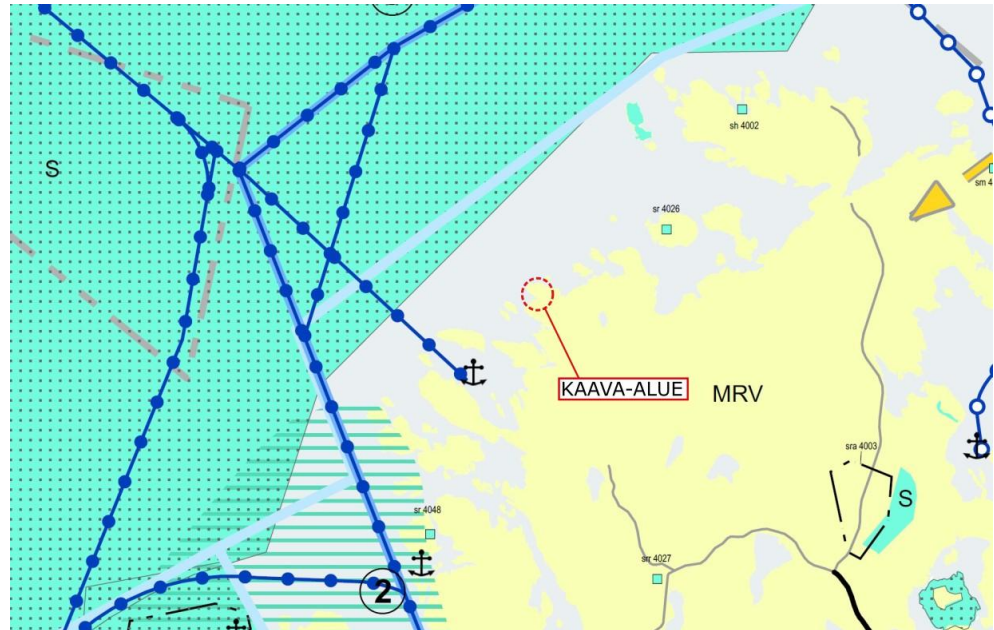
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat, jotka ovat osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

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 virkistuksen 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:



Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (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 ympäristönäkokohtat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE (VSMK)

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia.

Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovittava kehittämissuunnitelma.

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 rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

- ① 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ③ 3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ④ 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ⑤ 0-2 lay/km, vapaata rantaa 80 %
- ⑥ 0-3 lay/km, vapaata rantaa 60 %
- ⑦ lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa, vapaata rantaa 40%

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 vaihemaakuntakaavaluonnoksessa merkintöjä.

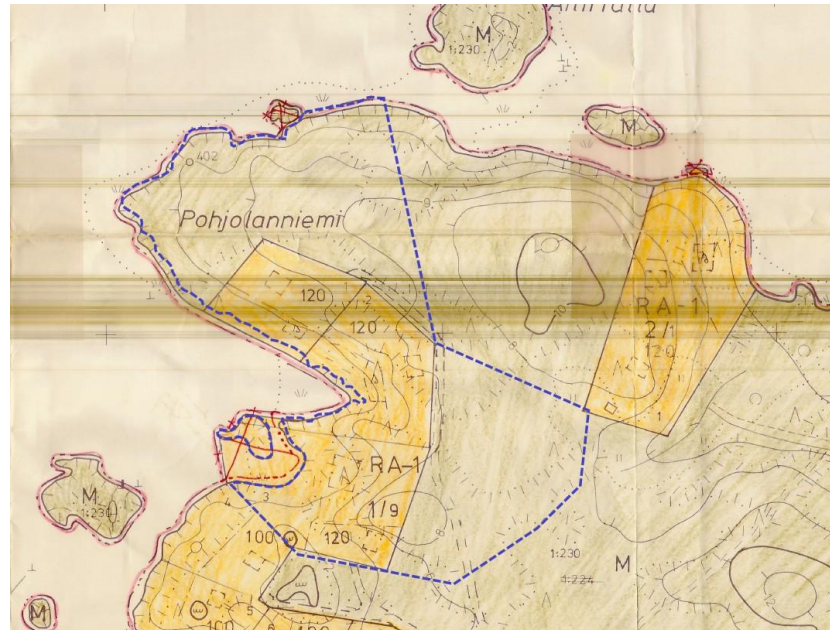
Yleiskaava

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 länsipuolella sijaitseva pieni luoto on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa jätetty vahvistamatta, ja se sisällytetään nyt kaava-alueeseen ranta-asemakaavan vähäisenä laajennuksena.

Suunnittelualan ohjeellinen raja voimassa olevassa ranta-asemakaavassa:



Voimassa olevat ranta-asemakaavamääräykset:

RA-1 Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisen loma-asunto- ja saunarakennuksen, vierasmajaksi soveltuvan enintään 25 m²:n suuruisen erillisen rakennuksen ja loma-asuntoon liittyviä talousrakennuksia.

M Maa- ja metsätalousalue. Ei rakennusoikeutta.

Yleistä

Lomarakennusten on oltava rakenteeltaan ja julkisivultaan maastoon ja maisemaan hyvin sopeutuvia. Korttelialueilla sallitaan jätteen poisto vain umpisäiliöön ja poiskuljetus tai kuivakäymälät sekä kompostointi. Saunavedet on imeytettävä maahan vähintään 15 m:n etäisyydellä rannasta.

Rakennusjärjestys

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

Rakennusjärjestyksen mukaan:

Rakennusten, katosten ja rakennelmien tulee olla kooltaan, ulkomateriaaleiltaan, korkeusasemaltaan, väriykseltään ja muodoltaan hillittyjä ja maisemaan sopeutuvia.

Pysyvään asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen.

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteinen sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta ja asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 350 k-m².

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuin- käyttöön vaatii poikkeamisluvan, jos alueella ei ole asemakaavaa tai oikeusvaikutteista, rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa.

Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksiasuntoinen vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennukseksi.

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

Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen 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 k-m²:n suuruista asumista palvelevaa talousrakennusta. Rakennettaessa saariin on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennuspaikan saavutettavuuteen, yleiseen sijaintiin, kokoon, maaston muotoon, maaperäolosuhteisiin, kasvillisuuden peittävyys 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 keskiveden korkeuden 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.

Rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta on muutoin varmistettava.

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.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeellista laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään/kesän 2026 aikana. Luontoselvityksen tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueelle on rakentunut kaksi omakotitaloa, jotka tulee ottaa huomioon kaavamuutoksessa. Muilta osin suunnittelualueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

Kaavan pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella 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

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta sekä tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa. Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Kustavin kunnanhallitus on päättänyt ranta-asemakaavan muutoksen vireilletulosta __.__.____ § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse sekä kuuluttamalla __.__.____.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 10.8.2026 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__. - __.__.____ välisen ajan Kustavin kunnantalolla sekä kunnan internet-sivuilla.

Kaavaehdotus

(täydennetään ehdotusvaiheen jälkeen)

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

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

Kaavan hyväksyminen

(täydennetään kaavan hyväksymisen jälkeen)

Kustavin kunnanvaltuusto on hyväksynyt __.__.____ päivätyn Pohjolanniemi – Rajanperän ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.____ § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Suunnittelualueelle on osoitettu kaksi erillispientalojen korttelialueiden (AO-1) rakennuspaikkaa sekä yksi loma-asuntojen korttelialueen (RA) rakennuspaikka. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä pieni alue maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 3,8 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta (RA) on osoitettu noin 0,58 ha, erillispientalojen korttelialuetta (AO-1) noin 1,58 ha, maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 1,59 ha sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja noin 0,04 ha.

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

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu loma-asuntojen korttelialueen (RA) rakennuspaikalle yhteensä 335 k-m² ja erillispientalojen korttelialueen (AO-1) rakennuspaikoille yhteensä 700 k-m² (350 k-m²/rakennuspaikka). Maa- ja metsätalousalueella (M) tai maa- ja metsätalousalueella, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), ei ole rakennusoikeutta.

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1035 k-m².

Mitoitus noudattaa soveltuvien osin Kustavin kunnanvaltuuston 22.9.2025 § 46 hyväksymän ja 1.12.2025 voimaan tulleen Kustavin uuden rakennusjärjestyksen mukaista rakennuspaikan pinta-alan perusteella määräytyvää rakennusoikeutta.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Kustavin kirkonkylässä noin 17 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.

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

Korttelialueet

Korttelin 1 rakennuspaikat 1 ja 3



Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi erillistä asuinrakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 350 k-m².

Korttelin 1 rakennuspaikka 2



Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, vierasmajan, erillisen saunarakennuksen sekä enintään kolme alueen käyttötarkoitusta palvelevaa talousrakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 335 k-m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m², vierasmajan enintään 30 k-m², saunarakennuksen enintään 30 k-m² ja talousrakennusten enintään 80 k-m².

Alueelle on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet (ajo).

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Alueelle on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet (ajo).



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaava-alueelle on osoitettu kolme rakennuspaikkaa; kaksi erillispientalojen rakennuspaikkaa, jotka ovat jo rakentuneet, ja yksi loma-asuntojen rakennuspaikka, joka on vielä rakentamaton. Rakennuspaikkoja osoitetaan saman verran kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on osoitettu, joten uusia rakennuspaikkoja ei muodostu. Kaavalla ei katsota olevan merkittävää vaikutusta alueen väestönrakenteeseen tai väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee pääasiassa loma-asutusta, mutta vähäisesti myös ympärivuotista asumista, joten kaavamuu-
tos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava tukeutuu Kustavin keskustan olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Suunnittelualueen kiinteistöille ja rakennuspaikoille on jo rakentuneet tieyhteydet.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaava-alueelle on osoitettu runsaasti virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta sekä vapaata rantaviivaa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutosalue on maisemarakenteeltaan Kustavin saaristolle tyypillistä kallioista ja metsäistä rantamaastoa. Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, vaan voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisia rakennuspaikkoja laajennetaan vähäisesti niitä ympäröivälle maa- ja metsätalousalueelle. Kaavamuutoksessa osoitetut kaksi erillispientalojen rakennuspaikkaa on jo pääosin rakentunut, minkä vuoksi kaavamuutoksen vaikutukset alueen maisemarakenteeseen ja luonnonoloihin jäävät melko vähäisiksi. Rakentamaton loma-asunnon rakennuspaikka sijoittuu voimassa olevan kaavan mukaiselle korttelialueelle. Rakentamisen sovittamista kallioiseen saaristomaisemaan ohjataan kaavamääräyksiin. Rakennusten, katosten ja rakennelmien on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja tummansävyisiä. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa. Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonomaisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Lisäksi maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Rakennukset on myös perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,40 (korkeusjärjestelmä N2000). Rakennusten korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Korttelialueiden ulkopuoliset alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Näin rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet säilyvät pääosin nykyisessä käytössään ja tukevat alueen maisemallisen yhtenäisyyden sekä ekologisten yhteyksien säilymistä. Kaavaratkaisun ei arvioida merkittävästi muuttavan alueen maisemakuvaa, luonnonoloja tai ekologista kokonaisuutta. Luontoselvityksen tulokset otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa, ja vaikutusten arviointia tarkennetaan tarvittaessa selvityksen perusteella.

Ranta-asemakaava-alueella on voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

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

Kaavamuutoksen ilmastovaikutusten arvioidaan jäävän melko vähäisiksi. Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, vaan rakennuspaikkojen määrä säilyy voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisena. Kaavamuutoksessa kaksi jo pääosin rakentunutta rakennuspaikkaa osoitetaan vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikoilla sijaitsevien omakotitalojen käyttötarkoituksen muutokset vakituiseen asumiseen on jo hyväksytty rakennusvalvontaviranomaisen toimesta. Alue tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon, eikä

kaavan toteuttaminen näiden rakennuspaikkojen osalta edellyttää merkittävää uuden infrastruktuurin rakentamista tai lisää olennaisesti liikennettä. Ilmastovaikutuksia voi aiheutua lähinnä rakentamattoman loma-asunnon rakennuspaikan toteuttamisesta sekä erillispientalojen rakennuspaikkojen täydentävästä rakentamisesta.

Korttelialueiden ulkopuoliset alueet säilyvät pääosin maa- ja metsätalousalueina, joilla ei ole rakennusoikeutta, mikä tukee alueen puuston, kasvillisuuden ja maaperän hiilivarastojen säilymistä. Rakennuspaikkojen laajentaminen voi kuitenkin vähäisessä määrin pienentää kasvillisuuden ja maaperän hiilivarastoja, jos alueita raivataan rakentamisen yhteydessä.

Ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta alueen suunnittelussa korostuvat merenpinnan vaihteluihin, tulviin, rankkasateisiin ja myrskyihin varautuminen. Rakennusten riittävä korkeusasema, rakentamisen sijoittaminen tulvavaara-alueiden ulkopuolelle sekä vettä läpäisevien alueiden, puuston ja muun kasvillisuuden säilyttäminen vähentävät ilmastoriskejä ja tukevat hulevesien luonnollista hallintaa. Kaavaratkaisun ei kokonaisuutena arvioida aiheuttavan merkittäviä kielteisiä ilmastovaikutuksia tai olennaisesti heikentävän alueen sopeutumiskykyä.

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.

Kaava-alueen toteuttamisessa tulee estää haitallisten vieraslajien leviäminen erityisesti maa-ainesten käsittelyn ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä. Haitallisten vieraslajien torjunnasta säädetään laissa vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta (1709/2015), jonka mukaisesti kiinteistön omistajan tai haltijan tulee huolehtia vieraslajien hävittämisestä ja leviämisen estämisestä. Tarvittavat torjuntatoimenpiteet toteutetaan alueen rakentamisen ja käytön yhteydessä voimassa olevaa lainsäädäntöä ja viranomaisohjeita noudattaen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kustavin kunta.

Turussa __.__.____

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742