

KUSTAVIN KUNTA

ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

LUONNOS 24.5.2022

1:2000

Ranta-asemakaavan muutos koskee:
Osaa kiinteistöä 304-407-5-86.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:
Loma-asuntojen kortteli 9 ja maa- ja metsätalousaluetta.

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- RA

Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m², vierasmajan enintään 25 k-m², saunarakennuksen enintään 30 k-m² ja talousrakennusten enintään 40 k-m².
- M

Maa- ja metsätalousalue.
Alueella rakennusoikeus vain erikseen osoitetulla rakennusalalla.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- 9 / 1

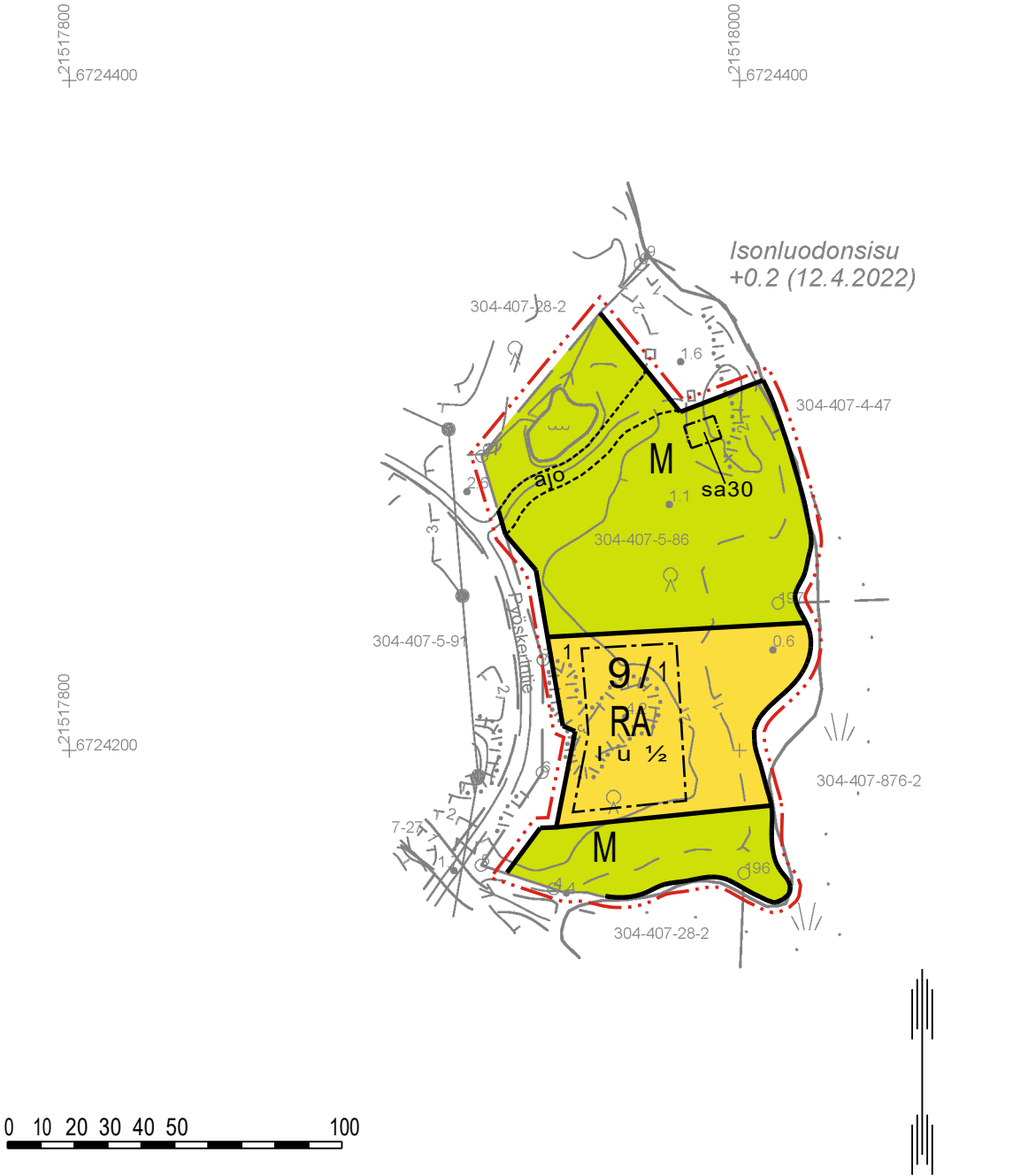
Korttelin numero / rakennuspaikkojen enimmäislukumäärää korttelissa osoittava luku.
- 1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- I u ½

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

- Rakennusala.
- Ohjeellinen ajoyhteys.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä.



Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka: 3 Mk: 1:2000	Kartan laatija: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy
Kunta: Kustavi Alue: Itätalo	Kartan laatimistapa: Ilmakuvadigitointi, MML laserkeilausaineisto, MML maastotietokanta ja Maastomittaukset Kartan laatimispvm: 14.4.2022
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK21 Korkeusjärjestelmä: N2000	Kartta hyväksytty: Hyv. Pvm:

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

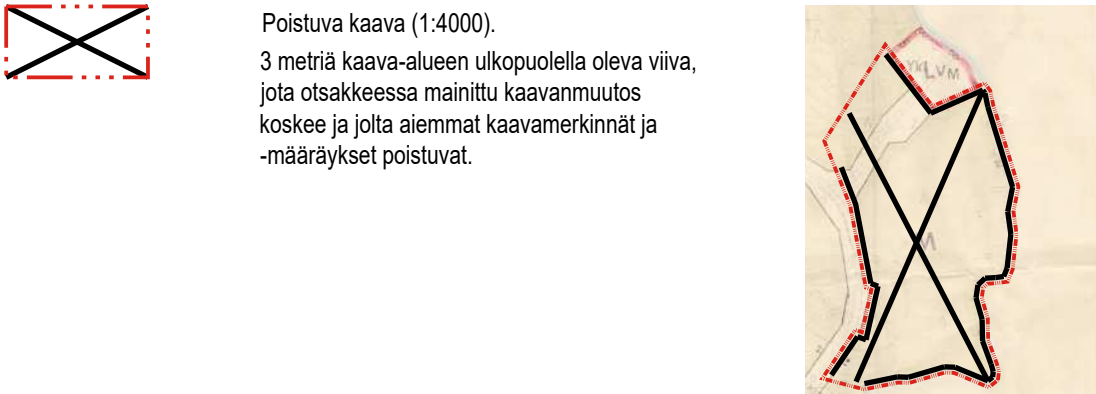
Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan värikykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja tummansävyisiä. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimepideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

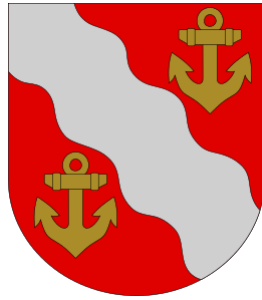
Rakennukset on perustettava siten, että arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,20 (korkeusjärjestelmä N2000). Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa.

Yleiseen viemäriverkkoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan määräyksen mukaisesti. Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Rakennuspaikoilla syntyvä jäte kompostoidaan tai kuljetetaan kunnan määräämään vastaanotto- tai käsittelypaikkaan. Komposti on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapurialueiden käytölle eikä vesistöille.



KUSTAVIN KUNTA Itätalon ranta-asemakaavan muutos 3	Nähtävillä: ____.-____.2022 Hyväksytty: ____.-____.2022 §__ Tullut voimaan ____.-____.2022
 NOSTO Consulting Nosto Consulting Oy Brahenskatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101	Työnumero, versio 1:2000 YSK 556-RAK2204 Tiedosto: Kustavi_Itätalo_RAKM3_1.dwg
Päiväys: Turussa 24.5.2022	Pasi Lappalainen, dipl.ins.



KUSTAVIN KUNTA

ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



24.5.2022

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö	6
Muinaismuistot	7
Maanomistus	7
2.2. Suunnittelutilanne.....	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	7
Maakuntakaava	7
Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	8
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	8
Yleiskaava	9
Ranta-asemakaava	9
Rakennusjärjestys	10
Emätilaselvitys	11
Luontoselvitys	12
Vanha rakennuskanta.....	12
Tekninen huolto.....	12
Kaavan pohjakartta.....	12
Rakennuskiellot	12
3. Suunnittelun vaiheet	13
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	13
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	13
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	13
Viranomaisyhteistyö.....	13
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	13

	Kaavaehdotus	13
	Kaavan hyväksyminen	13
4.	Ranta-asemakaavan kuvaus.....	14
4.1.	Kaavan rakenne	14
	Mitoitus.....	14
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
4.2.	Aluevaraukset	14
	Korttelialueet	14
	Muut alueet	15
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	15
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
	Taloudelliset vaikutukset.....	16
5.	Ranta-asemakaavan toteutus.....	17
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	17
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	17

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 4) Emätilaselvitys 24.5.2022

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	___.___.2022	Käsitelty Kustavin kunnanhallituksessa ___.___.2022 § __
-----	--------------	--------------	--

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVIN KUNTA ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Osaa kiinteistöä 304-407-5-86.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 9 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	__.__.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	
ovat olleet nähtävillä	__.__. - __.__.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__. - __.__.2022
Kunta on hyväksynyt kaavan	__.__.2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

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

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa loma-asunnon (RA) rakentaminen voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetulle maa- ja metsätalousalueelle kiinteistön 304-407-5-86 alueella. Tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 180 k-m².

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu osasta kiinteistöä 304-407-5-86.

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

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

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

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Rakennettu ympäristö

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

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

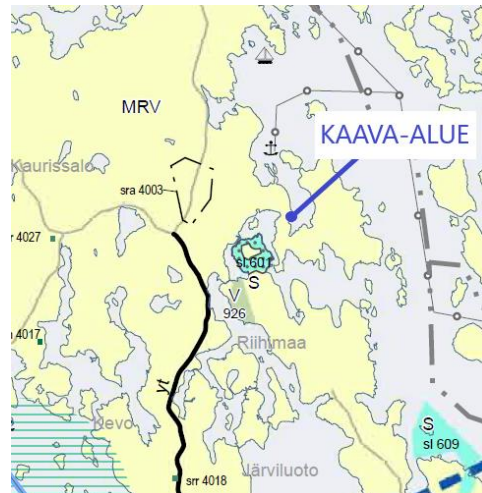
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeseen.

Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.



SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

Toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia. Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovitettava kehittämissuunnitelma.

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



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

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

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

Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

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

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV).

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



MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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

Yleiskaava

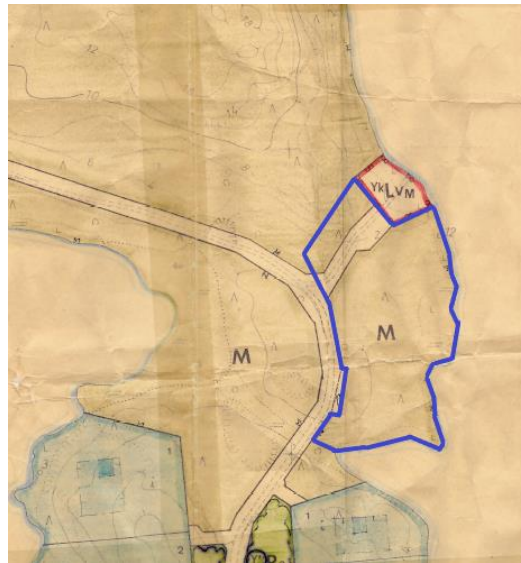
Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

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

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

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta:



Lähde: Ranta-asemakaavakartta.

M MAATALOUSALUE

Rakennusjärjestys

8.7.2011 voimaan tulleen Kustavin kunnan rakennusjärjestyksen mukaan:

- Lomarakennusten rakennuspaikalle saa ranta-alueella rakentaa yhden enintään 100 k-m² suuruisen lomarakennuksen, joka voi olla 1½-kerroksinen maiseman ja kasvillisuuden niin salliessa, vierasmajan enintään 25 k-m², saunan enintään 30 k-m² ja autotalli/varastorakennuksia enintään 40 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m².
- Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus voi olla edellä esitettyä pienempi (enintään 150 k-m²), kun otetaan huomioon rakennuspaikan koko, maaston muodot, kasvillisuuden peittävyys, alueen rakennuskanta ja maisemalliset arvot.
- Saunarakennuksessa on oltava varsinaisia saunatiloja (löyly-, pesu- ja pukuhuone) vähintään puolet sallitusta rakennusoikeudesta.
- Asuinrakennuksen ja saunarakennuksen kosteudelle arkojen rakenteiden tulee olla vähintään +2,20 m keskiveden korkeutta ylempänä. Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa.

- Jätevedet tulee, ellei niitä voida johtaa yleiseen viemärlaitokseen, käsitellä kiinteistökohtaisesti ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeiden mukaisesti.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyyn.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää.
- Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Jos saunarakennuksen pohjapinta-ala on enintään 25 m², saa sen rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee kuitenkin olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

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

Emätilaselvitys

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

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

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

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

Laaditun emätilaselvityksen mukaan kantatilan alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 7 loma-asuntoyksikköä (lay), josta kiinteistön 304-407-5-86 Itätalon alueella on laskennallisesti noin 2,24 lay. Kaavamuutoksessa kiinteistön 304-407-5-86 Itätalon alueelle osoitetaan maltillisesti 1,5 lay.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei sijaitse vanhaa rakennuskantaa.

Tekninen huolto

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta laaditaan kaavaehdotusvaiheeseen pohjakartta, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asetemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Kaavaluonnos on laadittu vanhan pohjakartan päälle.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kustavin kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen __.__.2022 § __. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu __.__.2022. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 24.5.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä __.__.–__.__.2022 välisen ajan.

Kaavaehdotus

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2022 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.2022 välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

Kustavin kunnanvaltuusto on hyväksynyt ranta-asemakaavan muutoksen kokouksessaan __.__.2022 § __.

4. Ranta-asetmakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

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

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

Mitoitus

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

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

Loma-asuntojen korttelialuetta on yhteensä noin 0,44 ha ja maa- ja metsätalousaluetta noin 0,73 ha.

Kaavamuutoksessa on osoitettu rakennusoikeutta 180 k-m². Kaavamuutos lisää rakennusoikeutta suunnittelualueella 180 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asetmakaavan muutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 9 (rakennuspaikka 1)



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m², vierasmajan enintään 25 k-m², saunarakennuksen enintään 30 k-m² ja talousrakennusten enintään 40 k-m².

Muut alueet

Maa- ja metsätalousalue



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

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

(TAYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksessa ei osoiteta vakituisten asunnon rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

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

Palvelut

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole tiedossa erityistä vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa suojeltavia kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistoja.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen virkistykseen. Kaavamuutoksessa virkistykseen soveltuvan

maa- ja metsätalousalueen määrä hieman vähenee, kun osalle sen alueesta lisätään loma-asuntojen kortteli (RA).

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

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

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

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

Suunnittelualueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana. Selvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

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

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kustavin kunta.

Turussa __.__.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	304 Kustavi	Täyttämispvm	24.05.2022
Kaavan nimi	Itätalon ranta-asemakaavan muutos 3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1667	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1667

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,23	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	1	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	1	Ei-omarantaiset

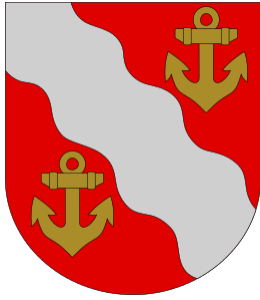
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1667	100,0	180	0,02	0,0000	180
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,3613	31,0	180	0,05	0,3613	180
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,8054	69,0			-0,3613	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1667	100,0	180	0,02	0,0000	180
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,3613	31,0	180	0,05	0,3613	180
RA	0,3613	100,0	180	0,05	0,3613	180
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,8054	69,0			-0,3613	
M	0,8054	100,0			-0,3613	
W yhteensä						



KUSTAVIN KUNTA

ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN
MUUTOS 3

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



24.5.2022

Nosto Consulting Oy

1. Suunnitteluvaihe

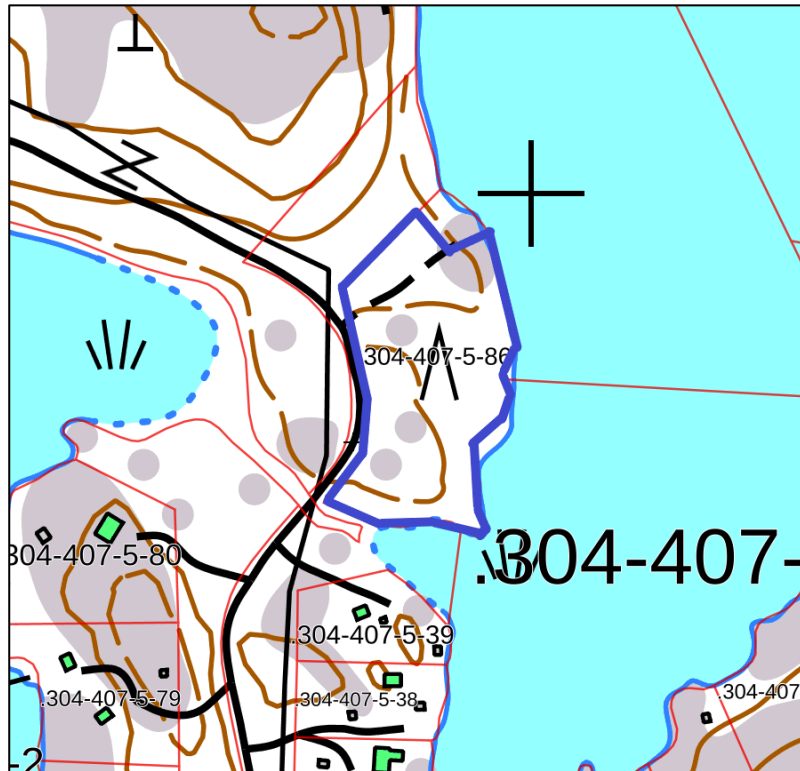
Suunnittelualue muodostuu osasta kiinteistöä 304-408-5-86. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria. Kaava-alueella on todellista rantaviivaa noin 230 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 230 metriä.

Kaava-alue sijaitsee Kustavin Kaurissalon kylässä noin 13,5 kilometriä Kustavin kirkonkylästä pohjoiseen.

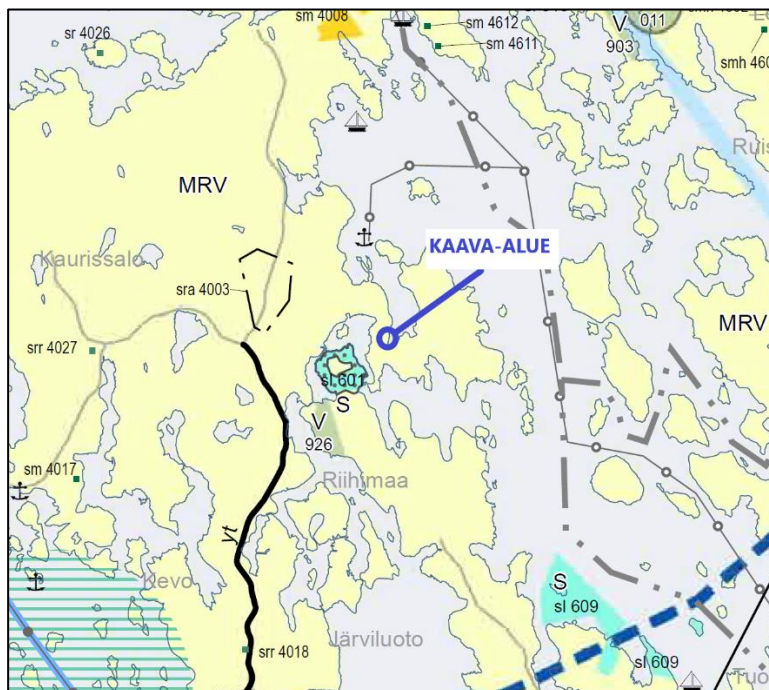
KAAVA-ALUE

Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

Suunnittelualueen suurpiirteinen rajausta:

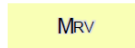


Lähde: Kiinteistötietojärjestelmä, karttaote. ©MML



Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV).

Suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeseen.



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia. Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovittava kehittämissuunnitelma.

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



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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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

Vaihemaakuntakaavat

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

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsätalous valtaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita (MRV).

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

Yleiskaava

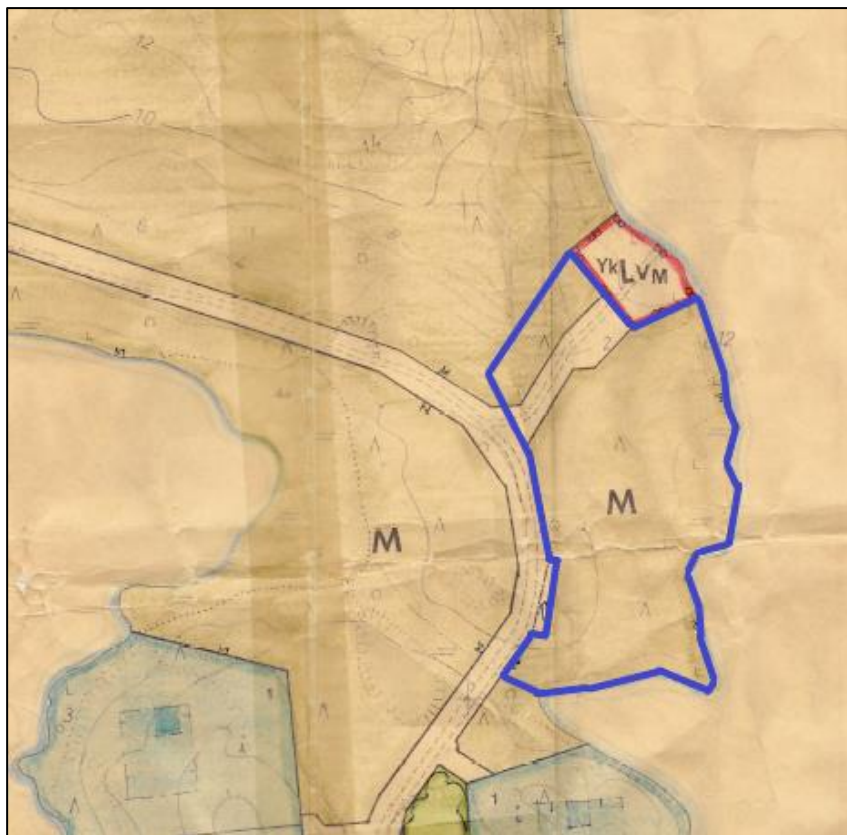
Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

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

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

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta:



Lähde: Ranta-asemakaavakartta.



Rakennusjärjestys

8.7.2011 voimaan tulleen Kustavin kunnan rakennusjärjestyksen mukaan:

- Lomarakennusten rakennuspaikalle saa ranta-alueella rakentaa yhden enintään 100 k-m² suuruisen lomarakennuksen, joka voi olla 1½-kerroksinen maiseman ja kasvillisuuden niin salliessa, vierasmajan enintään 25 k-

m², saunan enintään 30 k-m² ja autotalli/varastorakennuksia enintään 40 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m².

- Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus voi olla edellä esitettyä pienempi (enintään 150 k-m²), kun otetaan huomioon rakennuspaikan koko, maaston muodot, kasvillisuuden peittävyys, alueen rakennuskanta ja maisemalliset arvot.

- Saunarakennuksessa on oltava varsinaisia saunatiloja (löyly-, pesu- ja pukuhuone) vähintään puolet sallitusta rakennusoikeudesta.

- Asuinrakennuksen ja saunarakennuksen kosteudelle arkojen rakenteiden tulee olla vähintään +2,20 m keskiveden korkeutta ylempänä.

- Jätevedet tulee, ellei niitä voida johtaa yleiseen viemärlaitokseen, käsitellä kiinteistökohtaisesti ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeiden mukaisesti.

- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.

- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää.

- Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Jos saunarakennuksen pohjapinta-ala on enintään 25 m², saa sen rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee kuitenkin olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Rakennusjärjestyksellä ei ole lain mukaan sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asetmakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta laaditaan kaavaehdotusvaiheeseen pohjakartta, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asetmakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Kaavaluonnos on laadittu vanhan pohjakartan päälle.

2.2 Tavoite

Laadittavan ranta-asetmakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa loma-asunnon (RA) rakentaminen voimassa olevan ranta-asetmakaavassa osoitetulle maa- ja metsätalousalueelle kiinteistön 304-407-5-86 alueella. Tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 180 k-m².

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2.3 Kaavamuutoksen vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanneselvitys
- Luontoselvitys kevät – kesä 2022

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- 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: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kunnan elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Kesäkuu 2022: Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtävillä yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä kunnassa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Syyskuu 2022: *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

Joulukuu 2022: Kunnan *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. Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

nuorempi suunnittelija, Iris Hongisto
puh. 050 551 6777, iris.hongisto@nostoconsulting.fi

Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Kustavin kunta:

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

rakennustarkastaja Jussi Lehto
puh. 050 0740 006, jussi.lehto@kustavi.fi

Keskustie 7, 23360 KUSTAVI

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

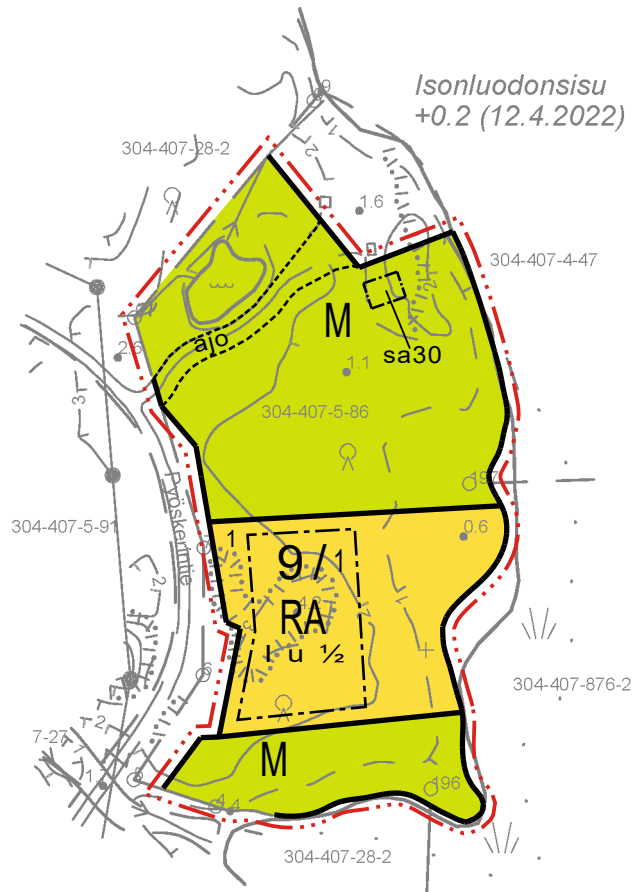
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy

21517800
6724400

21518000
6724400

21517800
6724200



0 10 20 30 40 50 100

Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka: 3 Mk: 1:2000	Kartan laatija: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy
Kunta: Kustavi Alue: Itätalo	Kartan laatimistapa: Ilmakuvadigitointi, MML laserkeilausaineisto, MML maastotietokanta ja Maastomittaukset Kartan laatimispvm: 14.4.2022 Kartta hyväksytty: Hyv. Pvm:
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK21 Korkeusjärjestelmä: N2000	

KUSTAVIN KUNTA

ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

LUONNOS 24.5.2022

1:2000

Ranta-asemakaavan muutos koskee:
Osaa kiinteistöä 304-407-5-86.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:
Loma-asuntojen kortteli 9 ja maa- ja metsätalousaluetta.

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m², vierasmajan enintään 25 k-m², saunarakennuksen enintään 30 k-m² ja talousrakennusten enintään 40 k-m².



Maa- ja metsätalousalue.

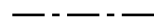
Alueella rakennusoikeus vain erikseen osoitetulla rakennusosalalla.



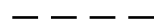
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.

9 / 1

Korttelin numero / rakennuspaikkojen enimmäislukumäärää korttelissa osoittava luku.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

I

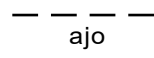
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u ½

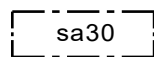
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Ohjeellinen ajoyhteys.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan värykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja tummansävyisiä. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimepideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Rakennukset on perustettava siten, että arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,20 (korkeusjärjestelmä N2000). Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa.

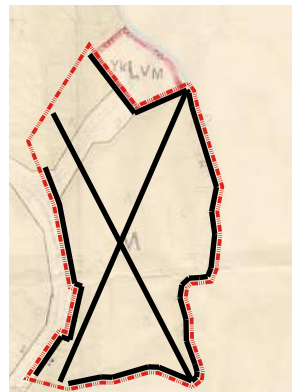
Yleiseen viemäriverkkoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan määräyksen mukaisesti. Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Rakennuspaikoilla syntyvä jäte kompostoidaan tai kuljetetaan kunnan määräämään vastaanotto- tai käsittelypaikkaan. Komposti on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapurialueiden käytölle eikä vesistölle.



Poistuva kaava (1:4000).

3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavanmuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinnot ja -määräykset poistuvat.



KUSTAVIN KUNTA Itätalon ranta-asemakaavan muutos 3	Nähtävillä: ____-____-____.2022 Hyväksytty: ____-____.2022 §__ Tullut voimaan ____-____.2022
 NOSTO Consulting Nosto Consulting Oy Brahenskatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101	Työnumero, versio 1:2000 YSK 556-RAK2204 Tiedosto: Kustavi_Itätalo_RAKM3_1.dwg
Päiväys: Turussa 24.5.2022	Pasi Lappalainen, dipl.ins.

Itätalon ranta-asemakaavan muutos 3

Emätilaselvitys ja mitoitustaulukko

Nosto Consulting Oy

24.5.2022

Laadittu 19.9.1969 tilajakotilanteen mukaan.

Kiinteistötunnus ja nimi	Rek. pvm.	Ei voim.	Pinta-ala ha	Todellinen rantaviiva m	Muunnettu rantaviiva (lman läh. kertoimia) m	Läheisyys-kerroin	Mitoitus-rantaviiva m	Mitoitus-rantaviiva m yht.	Rak. oikeus (lay/km)	Mitoitus osa-alueittain	Mitoitus yhteensä	Rakennettu / kaavoitettu lay	Loma-asunto-yksiköitä yhteensä	Vapaa rantam	Huom.
> 304-407-5-28 ITÄTALO	4.11.1968	X													
> 304-407-5-33 Hellamaja	13.1.1977		0,4130	60	60	0,75	45	45	7	0,32	0,32	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-34 Lomalehto	13.1.1977		0,4550	45	40	0,75	30	30	7	0,21	0,21	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-35 Mäntykallio	13.1.1977		0,4070	60	50	0,75	38	38	7	0,26	0,26	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-36 Rantamäki I	13.1.1977		0,2740	95	95	0,5	48	48	7	0,33	0,33	0	0	95	Kaavassa M-alueita
> 304-407-5-37 Mäntylähti	13.1.1977		0,4060	60	60	0,5	30	30	7	0,21	0,21	1	1	0	Kaavassa 1 RA (HUOM! Muodostaa kiinteistön 304-407-5-85 kanssa yhteisen rakennuspaikan)
> 304-407-5-38 Aurinkolahti	13.1.1977		0,3600	45	40	0,5	20	20	7	0,14	0,14	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-39 Merikoto	13.1.1977		0,3740	60	40	0,5	20	20	7	0,14	0,25	1	1	0	Kaavassa 1 RA
					20	0,75	15	15	7	0,11					
> 304-407-5-40 ITÄTALO	13.1.1977	X													
> 304-407-5-57 Valtion alue	19.5.1980	X													
> 304-891-1-2 Selkämeren kansallispuisto ITÄTALON emätilaan kuulunut osuus	16.5.2012		26,0000	1 400	1 240	1,00	1 240	1 240	0	0,00	0,00	1	1	1 120	Kaavassa 1 RA ja SL-alueita
> 304-407-5-58 Hulaholmi	25.9.1980		4,7010												Ei rantaviivaa. Ei kaavaa
> 304-407-5-127 Hulaholmin lehto	6.10.2004	X													
> 304-891-5-1 Hulaholmin ja Kluuvin luonnonsuojelualue ITÄTALON emätilaan kuulunut Hulaholmiin osuus	7.32018		20,7200	1 800	350	1,00	350	1 228	7	2,45	8,59	0	0	1 800	Luonnonsuojelualueita
					830	0,75	623		7	4,36		0	0		
					510	0,5	255		7	1,79		0	0		
> 304-407-5-59 Härmälä	25.9.1980	X													
> 304-407-5-94 Rantatira	8.12.1995		0,4580	130	100	0,75	75	75	7	0,53	0,53	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-95 FISKOOI	8.12.1995	X													
> 304-407-5-133 Tuukkalio	25.9.2012		0,4296	100	80	0,75	60	60	7	0,42	0,42	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-134 Fiskooli	25.9.2012		0,7770	310	120	0,5	60	128	7	0,42	0,89	1	1	120	Kaavassa 1 RA, Niemenkärki M-alueita.
					90	0,75	68		7	0,47					
> 304-407-5-96 Parkki	8.12.1995		0,6030	130	110	0,75	83	83	7	0,58	0,58	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-97 Meduusa	8.12.1995		0,5910	80	80	0,75	60	60	7	0,42	0,42	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-98 Kuunari	8.12.1995		0,6300	200	160	0,75	120	120	7	0,84	0,84	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-99 Uus-Härmälä	8.12.1995		19,5660	183	100	0,5	50	103	7	0,35	0,72	0	0	170	Palsta 1. Kaavassa M-alueita. Yhteensä 4 palstaa. Palstat 1, 2 ja 4 kaavassa M-alueita, jolla ei ole rakennusoikeutta. Palstoilla 2 ja 3 ei rantaviivaa.
					70	0,75	53		7	0,37					
> 304-407-5-100 Fiskomäs	8.12.1995	X													
> 304-407-5-134 Fiskooli	25.9.2012				30	0,75	23		7	0,16					Käsitelty 304-407-5-95 FISKOOI yhteydessä
> 304-407-5-135 Maljuntalo	2.11.2012		4,8480	685	630	0,5	315	338	7	2,21	2,36	1	1	460	Yhteensä 3 palstaa. Palstalla 2 yksi RA-rakennuspaikka, muuten M-alueita. Muut palstat M-alueita, jolla ei ole rakennusoikeutta.
> 304-407-5-101 ETELÄ-HÄRMÄLÄ	8.12.1995	X													
> 304-407-5-125 Vähä-Fiskooli	15.12.2000		0,8187	390	330	0,5	165	165	7	1,16	1,16	0	0	330	Kaavassa M-alueita, jolla ei ole rakennusoikeutta
> 304-407-5-126 Etelä-Härmälä	15.12.2000		46,1000	55	50	0,75	38	38	7	0,26	0,26	0	0	50	Rantapalsta kaavassa M-alueita, jolla ei ole rakennusoikeutta. Sisämaan palsta kaavoittamaton.
> 304-407-5-102 Vähä-Härmälä	8.12.1995		10,5490	1 480	100	0,75	75		7	0,53		0	0	100	Palsta 11
					370	0,5	185		0	0,00		0	0	370	Palsta 3
					290	0,5	145		0	0,00		0	0	290	Palsta 7
					420	0,5	210		0	0,00		0	0	420	Palsta 9
> 304-407-5-103 Hirvikallio	8.12.1995		2,0100	140	30	0,75	23	58	7	0,16	0,40	1	1	0	Kaavassa kiinteistöllä yksi RA rakennuspaikka ja M-alueita.
					70	0,5	35		7	0,25					
> 304-407-5-104 Kaljaasi	8.12.1995		0,3170						7			0,5	0,5	0	Ei rantaviivaa. Kaavassa RA
> 304-407-5-105 Jahti	8.12.1995		0,2760						7			0,5	0,5	0	Ei rantaviivaa. Kaavassa RA
> 304-407-5-106 Sumpu	8.12.1995		0,2610						7			0,5	0,5	0	Ei rantaviivaa. Kaavassa RA
> 304-407-5-107 Selvk	8.12.1995		0,3040						7			0,5	0,5	0	Ei rantaviivaa. Kaavassa RA
> 304-407-5-108 Punamänty	8.12.1995		0,3190						7			0,5	0,5	0	Ei rantaviivaa. Kaavassa RA
> 304-407-5-109 Härmälänvalkama	8.12.1995		4,7580	280	270	1	270	270	7	1,89	1,89	0	0	210	2 palstaa, joista molemmat kaavassa M-alueita. Molemmilla palstoilla venevalkama-alueet.
> 304-407-5-110 Ranttahdon	8.12.1995		0,2350	60	60	0,5	30	30	7	0,21	0,21	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-111 Lauträski	8.12.1995		28,6900						7			0			Ei rantaviivaa. Kaavoittamaton ja rakentamaton.
> 304-407-5-112 Härmälä	8.12.1995		22,3400						7			0			Ei rantaviivaa. Kaavoittamaton ja rakentamaton
> 304-407-5-60 Freemari	25.9.1980	X													
> 304-407-3-128 Apali-Hannula	26.8.2017	X													
> 304-407-3-129 Apali	6.2.2018		32,8200	1 870	250	0,5	125	1 048	7	0,88	7,33	2	2	60	Palsta 1. Kaavassa 2 x RA
					890	0,75	668		7	4,67		3	3	620	Palsta 2. Kaavassa 3 x RA
					90	1,0	90		7	0,63		1	1	0	Palsta 3. Kiinteistö rakennettu, mutta kaavoittamaton.
					330	0,5	165		7	1,16		1	1	150	Palsta 6. Kaavassa 1 AM + venevalkama-alue
> 304-407-3-130 Annanranta	6.2.2018		51,2300	1 020	690	0,5	345	455	7	2,42	2,77	4	4	330	Palsta 4: Kaavassa 4 x RA-rakennuspaikat, muuten M-alueita
					100	0,5	50		7	0,35		2	2	0	Palsta 2. Kaavoittamaton, mutta rantaosat rakennettu.
					60	1,0	60			0,00					Vesipinta-ala 0,9315, palstojen lkm 4. Palstoilla 1 ja 3 ei rantaviivaa.
> 304-407-5-61 ITÄTALO	25.9.1980	X													
> 304-407-5-69 Kvittasku	5.12.1986		0,4650	50	40	0,75	30	30	7	0,21	0,21	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-70 Kiviluoto	5.12.1986		0,8830	190	140	0,75	105	105	7	0,74	0,74	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-71 Kallioranta	5.12.1986		0,4320	60	60	1	60	60	7	0,42	0,42	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-72 Kesäranta	5.12.1986		0,5780	80	70	1	70	70	7	0,49	0,49	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-73 Hailla	5.12.1986		0,5460	170	150	1	150	150	7	1,05	1,05	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-74 Koivula	5.12.1986		1,6310	100	100	1	100	100	7	0,70	0,70	1	1	40	Kaavassa 1 x RA, lisäksi MU-alueita.
> 304-407-5-75 Tuuli	5.12.1986		0,4020	40	30	1	30	30	7	0,21	0,21	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-76 Lepola	5.12.1986		0,3650	40	30	1	30	30	7	0,21	0,21	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-77 RAUTILA	5.12.1986	X													
> 304-407-5-131 Rautila	19.4.2008		0,5860	50	50	1	50	50	7	0,35	0,35	1	1	10	Kaavassa 1 x RA, lisäksi MU-alueita
> 304-407-5-78 Hirviranta	5.12.1986		0,7910	90	80	1	80	80	7	0,56	0,56	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-79 Sattuma	5.12.1986		0,6900	90	80	1	80	80	7	0,56	0,56	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-80 Kälälämäki	5.12.1986		0,7500	130	110	1	110	110	7	0,77	0,77	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-81 Santakari	5.12.1986		2,0000	600	500	0,50	250	250	7	1,75	1,75	0	0	500	Kaavassa M/s-alueita.
> 304-407-5-82 Kajana	5.12.1986		5,6750	1 980	600	0,75	450	860	0	0,00	0,14	0	0	600	Palsta 1
					580	0,5	290		0	0,00		0	0	580	Palsta 2
					150	0,50	75		0	0,00		0	0	150	Palsta 4
					90	0,50	45		3	0,14		0	0	90	Palsta 5
> 304-407-5-83 ITÄTALO	5.12.1986	X													
> 304-407-5-84 MERITUULI	13.5.1987	X													

Kiinteistötunnus ja nimi	Rek. pvm.	Ei voim.	Pinta-ala ha	Todellinen rantaviiva m	Muunnettu rantaviiva (lman läh. kertoimia) m	Läheisyys-kerroin	Mitoitus- rantaviiva m	Mitoitus- rantaviiva m yht.	Rak. oikeus (lay/km)	Mitoitus osa- alueittain	Mitoitus yhteensä	Rakennettu / kaavoitettu lay	Loma- asunto- yksiköjä yhteensä	Vapaa ranta m	Huom.
> 304-407-5-90 ITÄTUULI	22.8.1991	X													
> 304-407-28-0 ITÄTUULI	9.10.1991	X													
> 304-407-28-1 Mäntyrinne	14.12.1994		0,8170						7	0,98		0,5	0,5	0	Ranta-alueella, ei rantaviivaa. Kaavoittamaton. Rakennettu
> 304-407-28-2 Itätuuli	14.12.1994		27,8400	794	280 200 150	0,50 0,50 0,75	140 100 113	353	7 7 7	0,70 0,70 0,79	2,47	1 1 1	1	410	Palsta 1. M-, LV- ja P- aluetta. Palsta 2. 1 RA ja M- aluetta Vesipinta-ala 12,003, palstojen km 2
> 304-407-28-3 Topenginleija	6.5.2009		22,12						7	0,79		0			Ei ranta-alueella. Kaavoittamaton ja rakentamaton
> 304-407-28-4 Flakkelinranta	6.5.2009		0,242						7	0,79		0			Lisämaa kiinteistöön 304-407-1-34
> 304-407-5-91 Merituuli	22.8.1991		40,2700	830	25 20 380 310	1,00 0,75 0,75 1,00	25 15 285 310	25 15 595	7 7 7 7	0,18 0,11 2,00 2,17	4,45	0 0 1 0	0 0 1 0	25 20 300 310	Yhteensä 3 palstaa. Palsta 1 kaavassa M- aluetta, palsta 2 M- ja P- aluetta ja palstalla 3 sijaitsee 1 RA rakennuspaikka ja M- aluetta
> 304-407-5-85 Katajalahti	13.5.1987		0,1300	50	40	0,50	20	20	7	0,14	0,14	0	0	0	0 HUOM! Lisäalue kiinteistöön 304-407-5-37
> 304-407-5-86 Itätalo	13.5.1987		25,7800	450	250 140	1,00 0,50	250 70	320	7 7	1,75 0,48	2,24	0 0	0 0	200 140	Palsta 2: M- ja LV- aluetta Palsta 4: kaavoittamaton ja rakentamaton saari Yhteensä 4 palstaa. Palstat 1 ja 3 rakentamattomia ja kaavoittamattomia eivätkä sijaitse ranta-alueella
> 304-407-5-130 Antla	12.7.2013		12,717						7			0			Ei ranta-alueella. Kaavoittamaton ja rakentamaton
> 304-407-5-136 Päiväkallio	12.7.2013		0,3941						7			0			Ei ranta-alueella. Kaavoittamaton ja rakentamaton
> 304-407-5-137 Tuulenpesä	12.7.2013		1,0518						7			0			Ei ranta-alueella. Kaavoittamaton ja rakentamaton
> 304-407-5-139 Aurinkokallio	21.9.2016		0,4023						7			0			Ei ranta-alueella. Kaavoittamaton
> 304-407-5-140 Taivaskallio	28.3.2018		0,5933						7			0			Ei ranta-alueella. Kaavoittamaton
> 304-407-5-141 Topenginleijan portti	15.12.2018		0,2082						7			0			Ei ranta-alueella. Kaavoittamaton
> 304-407-17-0 Kesäkalionvesi	5.12.1986														Vesipinta-ala 604,3
> 304-407-17-2 Klopshamina	19.11.2014		3,1900	120 120	110 110	1,00 0,50	110 55	165	0 0	0,00 0,00	0,00	0 0		220	Kaavassa SL- aluetta
> 304-407-18-0 ENAKARI	5.12.1986		38,2700	5 150	600 2 450	1,00 0,50	600 1 225	1 825	0 0	0,00 0,00	0,00	0 0	0	3 050	Vesipinta-ala 515,9. Kaavassa SL- ja MY- aluetta
> 304-407-19-0 ISOMETSA	5.12.1986	X													
> 304-407-19-1 Honkaranta	20.3.1997		0,4360	90	80	0,75	60	60	7	0,42	0,42	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-19-2 Rölliranta	20.3.1997		0,5110	80	70	1	70	70	7	0,49	0,49	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-19-3 ISOMETSÄ	20.3.1997	X													
> 304-407-19-4 Kauris	8.1.1999	X													
> 304-407-19-7 Suviranta	11.12.2005		0,5570	60	50	1	50	50	7	0,35	0,35	1	1	0	Vesipinta-ala 0,3050. Kaavassa 1 RA sekä M- aluetta
> 304-407-19-5 Peura	8.1.1999		0,4320	60	60	1	60	60	7	0,42	0,42	1	1	0	Kaavassa 1 RA sekä M- aluetta
> 304-407-19-6 Isometsä	8.1.1999		160,2400	600	350 250	1,00 0,75	350 188	538	7 7	2,45 1,31	3,76	0 0	0	600	Kaavassa M- aluetta, vesialuetta Vesipinta-ala 31,17. Yhteensä 4 palstaa. Palstat 1 ja 4 rakentamattomia, palsta 3 vesialue
> 304-407-19-8 Vähätalo	21.6.2017		1,7154	90	90	1,00	90	90	7	0,63	0,63	0		90	Kaavassa M- aluetta
> 304-407-20-0 Savan-ranta	5.12.1986		7,3570	220	120 80	1 0,5	120 40	160	7 7	0,84 0,28	1,12	1 1	1	80	Vesipinta-ala 6,875. Kaavassa 1 RA rakennuspaikka ja M- aluetta
> 304-407-20-1 Meri-Kallio	19.4.2008		0,92	80	80	1,0	80	80	7	0,56	0,56	1	1		Kaavassa 1 RA
> 304-407-20-2 Toivonranta	19.4.2008		0,927	80	80	1,0	80	80	7	0,56	0,56	1	1		Kaavassa 1 RA
> 304-407-21-0 Taulerila	5.12.1986		5,9800	470	120 300	1 0,75	120 225	345	7 7	0,84 1,58	2,42	2 2	2	120	Vesipinta-ala 14,970. Kaavassa 2 RA-rakennuspaikkaa ja M- ja P- aluetta
> 304-407-22-0 Koopeli	5.12.1986		2,9600	560	520	1	520	520	7	3,64	3,64	0	0	520	Vesipinta-ala 11,100. Kaavassa M- aluetta
> 304-407-22-1 Kesäkontu	26.8.2015		0,8086	180	160	1	160	160	7	1,12	1,12	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-22-2 Villa Lilleri	26.8.2015		1,1113	200	140	1	140	140	7	0,98	0,98	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-22-3 Villa Eppu	26.8.2015		0,8108	150	130	1	130	130	7	0,91	0,91	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-22-4 Metsämansikka	14.10.2015		0,6993	80	70	1	70	70	7	0,49	0,49	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-15-0 Kulukolo	25.9.1980		1,2550	120	100	1	100	100	7	0,70	0,70	1	1	0	Vesipinta-ala 1,0500. Kaavassa 1 RA
> 304-407-10-0 Rantamäki	13.1.1977		0,4370	80	70	1	70	70	7	0,49	0,49	1	1	0	Vesipinta-ala 0,4050. Kaavassa 1 RA
304-407-5-28 ITÄTALO	304-407-5-28 ITÄTALO		660,017	25 122	20 150		14 400			68,1	68,1	61,0	61,0	14 750	

lay = loma-asuntoyksikkö

Mitoitusrantavivan laskemisessa on käytetty vastarannan läheisyyskertoimina:

alle 100 m 0,5
100-150 m 0,75
yli 150 m 1

Niemien, kannaksien ja saarien osalta on käytetty kertoimina:

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

lay / km	4,2	lay
ha / lay	10,8	ha
Muunnettu rantaviiva	20,15	km
Mitoitusrantaviiva	14,40	km
Vapaa ranta	14,75	km
Vapaan rannan osuus muunnetusta rantaviivasta (%)		73,2 %

Maakuntakaavan mitoitussyöhykkeellä 2		7 lay/km	5 lay/km
7 lay/km	10,46 km	mitoitusrantaviiva	73,2
	13,02 km	muunnettu rantaviiva	52,3
Kaavassa osoitettu/rakennettu		60 lay	lay
Osa-alueella vapaata rantaa		7,72 km	%-osuus muunnetusta rantaviivasta 59,3 %

Maakuntakaavan mitoitussyöhykkeellä 4		3 lay/km	2 lay/km
3 lay/km	0,05 km	mitoitusrantaviiva	0,14
	0,09 km	muunnettu rantaviiva	0,1
Kaavassa osoitettu/rakennettu		0 lay	lay
Osa-alueella vapaata rantaa		0,09 km	%-osuus muunnetusta rantaviivasta 100,0 %

Maakuntakaavan mitoitussyöhykkeellä 5		0 lay/km	2 lay/km
0 lay/km	3,90 km	mitoitusrantaviiva	0,00
	7,04 km	muunnettu rantaviiva	7,8
Kaavassa osoitettu/rakennettu		1 lay	lay
Osa-alueella vapaata rantaa		6,94 km	%-osuus muunnetusta rantaviivasta 98,6 %

Mitoitus	68,1 lay
Kaavassa/rakennettu	61,0 lay
Rakennusoikeutta	7,1 lay
kaavan jälkeen	