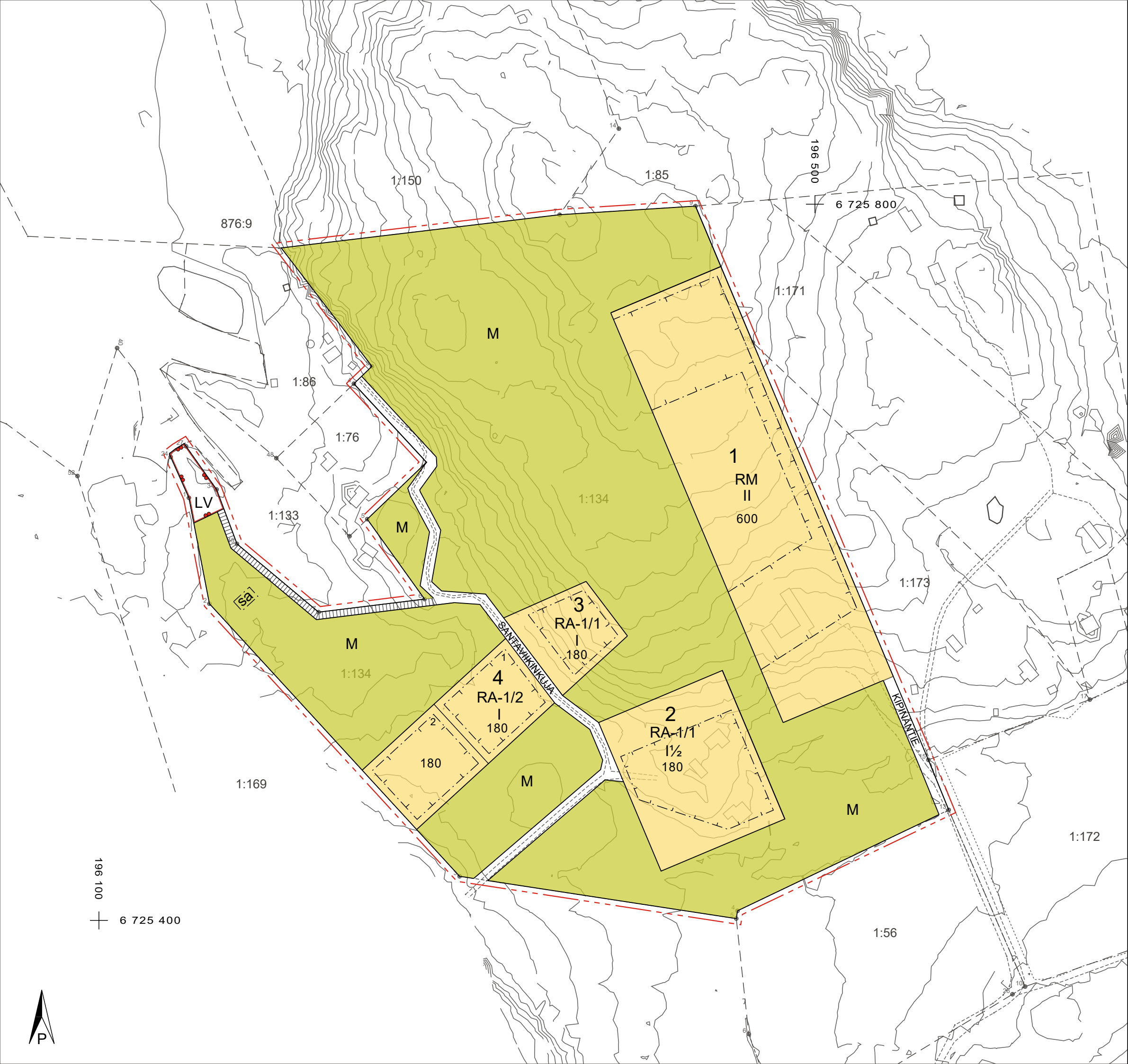




KUSTAVI

KIPINÄN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee Kustavin kunnan Salmniitun kylän tilaa Koivula 304-425-1-134

Ranta-asemakaavalla muodostuvat Kustavin Kipinän ranta-asemakaavan korttelit 1-4, maa- ja metsätalous-, venevalkama- sekä katualuetta.

Mittakaava 1:2000

Ranta-asemakaavan merkinnät- ja määräykset

- RA-1** Loma-asuntojen korttelialue.
- RM** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
- LV** Venevalkama.
- M** Maa- ja metsätalousalue.
- 3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
- Ohjeellinen tontin raja.
- 1** Korttelin numero.
- 2** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- SANT Kadun nimi.
- 600 Rakennusoikeus kerrosalaneliönä.
- /1 Merkintä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän korttelissa.
- I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- ½ Murtoluku roomalaisen numero jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- [] Rakennusala.
- [sä] Rakennusala, jolle saa sijoittaa 50m² suuruisen saunarakennuksen.
- Katu.
- ||||| Jalankululle varattu katu/tie.

Yleiset määräykset:

Alin rakentamiskorkeus on N2000 +2,70 m. Korkeus sijaitsee rakennusten perustuksissa olevan kapillaarisen nousun katkaisevan kerroksen alapuolella.

Loma-asuntojen tulee olla puurakenteisia ja pintakäsittelyltään ympäristöön hyvin sopivia.

Pihapiirin ulkopuolinen osa tontista on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä luonnontilassa.

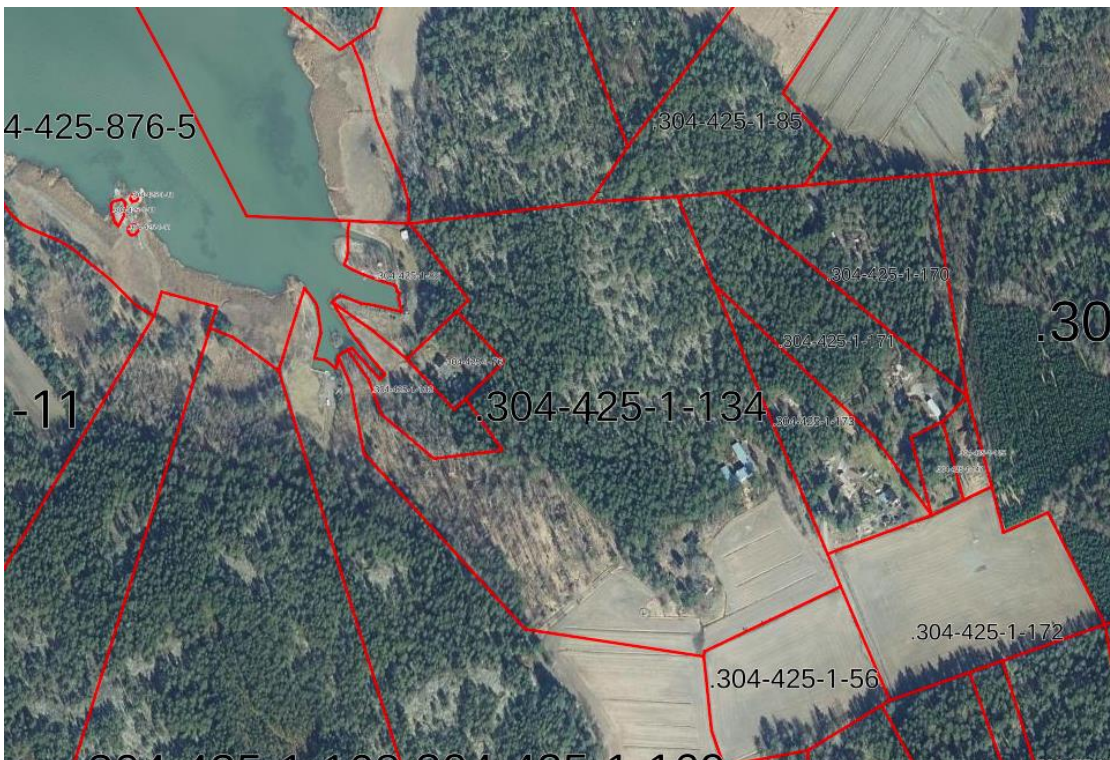
Alueen jätteiden ja jätevesien käsittelyssä on noudatettava viranomaisten niistä erikseen antamia määräyksiä.

KUSTAVI

KIPINÄN RANTA-ASEMAKAAVA

Luonnosvaihe

Ranta-asemakaava koskee Kustavin kunnan Salmniitun kylän tilaa Koivula 304-425-1-134.



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Ranta-asemakaava koskee

Kustavin kunnan

Salmniitun kylän tilaa **Koivula 304-425-1-134**.

Ranta-asemakaavalla muodostuvat

Kustavin kunnan

Kipinän ranta-asemakaavan korttelit 1-4 sekä maatalous- , venevalkama- ja katualueet.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kustavin kunnan itäosassa Salmniitun kylässä. Matkaa Kustavin keskusta on noin 8 kilometriä ja matkaa Turkuun on noin 65 kilometriä.



Kaava-alueen sijainti.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Kipinän** ranta-asemakaava.

Ranta-asemakaava laaditaan Kipinän kiinteistön ravintola- ja matkailuelinkeinon kehittämiseksi.

Kipinän kiinteistön on suunnitellut arkkitehti Pekka Vapaavuori. Kiinteistö rakennettiin osana Kustavin matkailun kehittämisen EU-projektia vv 2009-2010 kurssi- ja koulutuskeskukseksi. Kiinteistö toimikin sellaisena aina korona-aikaan saakka. Kurssi- ja koulutuskeskustoiminnan rinnalle tulivat jo 2010-luvulla taidenäyttelyt sekä pop-up-ravintolatoiminta, jossa kansainväliset ja kotimaiset huippukeittiömestarit tarjosivat elämyksiä.

Korona-aikana matkailu- ja ravintolatoiminta väheni merkittävästi. Kiinteistöllä on nyt koronan väistyttyä käynnistetty uudelleen matkailu- ja ravintolaliiketoiminnan kehitysprojekti, jossa osittain tukeudutaan jo koeteltuihin toimintoihin mutta jossa toimintaa laajennetaan myös asiakasmajoitukseen ja muihin matkailuun liittyviin toimintoihin (mm sauna- ja vesiaktiviteetit ym). Ranta-asemakaava mahdollistaa Kipinän liiketoiminnan kehittämisen merkittäväksi paikalliseksi toimijaksi.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ranta-asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin arvioitu aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, helmikuu 2023.
- Kuulutus vireilletulosta arviolta kesäkuu 2023
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo 14 vrk
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta, heinäkuu 2023 .
- Kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus, arviolta elokuu 2023.
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk, arviolta elo-syyskuu 2023..
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, syyskuu 2023.

2.2. Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla suunnitellaan Kipinän kiinteistön matkailukäytön vaatimat majoitustilat ja mahdollistetaan ravintola- ja matkailutoiminnan kehittyminen..

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa kiinteistön omistaja. Toteutusta valvoo Kustavin kunta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen pinta-ala on 10,13 hehtaaria. Alueen korkeusasema on noin 0 - 15 metriä merenpinnasta.

Suunnittelualue käsittää koko Koivulan tilan, jolla sijaitsee Kipinän matkailukiinteistön lisäksi sen omistajien käytössä oleva vanha asuntotila.

Kaava-alue on pääasiassa metsää. Tilan itäosassa on myös noin 1,5 hehtaarin suuruinen viljelty pelto, joka liittyy suurempaan peltokokonaisuuteen. Pellolta nousee Kipinän rakennuspaikalle metsäinen mäki niin, että Kipinän rakennuksesta on hieno maisema pitkälle pellolle ja aina ranta-alueelle saakka.

3.1.2. Luonnonympäristö

Kaavoitettava alue on pääosin talousmetsää. Vallitseva metsätyyppi on kallioalueella kuiva kangas ja mäkien reunalla sekä lähempänä rantaa tuore kangas.

Tilan ranta-alue on pääosin rakennettua, osin rakentamatonta venevalkamakäyttöön tai uimiseen soveltuvaa muokattua rantaa.

Tilalla sijaitsevan rakennetun loma-asunnon pihapiiri on säilytetty metsäisenä. Pihapiirissä on istutettuja jalopuita, mm tammia.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Koivulan tilan tärkein rakennus ja tämän ranta-asemakaavan laatimisen kohde on Kipinän rakennus, joka on rakennettu vv. 2009-2010 kurssi- ja koulutusrakennukseksi. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Pekka Vapaavuori (mm. Tallinnan Kumu-taidemuseon suunnittelija) ja rakennus onkin erittäin hieno oman aikakautensa modernin rakennustaiteen edustaja. Rakennuksen kerrosala on noin 260 k-m². Uudehko rakennus on hyväkuntoinen.



Kipinä kuvattuna pohjoisesta

Kipinän rakennus sijaitsee maisemallisesti hienolla paikalla pellolta nousevan metsäisen mäen rinteessä. Maisemat Kipinästä pellolle ovat hyvät. Rakennuksen pohjoispuolella on kallioista metsää, jossa myös maisema on erityinen. Rakennus ”sulautuu” maastoon ja on oikeastaan osa sitä suurien ikkunoidensa ansiosta. Rakennuksen sijoittamisessa luontoon voidaan nähdä samoja periaatteita, joilla Alvar Aalto pyrki sijoittamaan rakennuksia osaksi maastoa.

Kipinä rakennettiin alun perin kurssi- ja koulutuskeskukseksi, mutta sen liiketoiminta laajeni melko pian sen valmistumisen jälkeen käsittämään myös kesäisen pop-up – ravintolatoiminnan, erilaiset tilausravintolatoiminnot ja taidenäyttelyt. Korona-aikana toiminta on ollut hiljaisempaa ja perustunut suurelta osin tilausravintolatoimintaan. Yleisöravintolana Kipinä toimi koronan jälkeen ensimmäisen kerran Volter Kilpi-viikon aikana.

Kipinän lounaispuolella metsässä pellon reunassa sijaitsee Koivulan tilan vanha talouskeskus, jota nykyisin käytetään loma-asuntona ja samalla Kipinän liiketoimintojen huolto- ja majoituspisteenä. Tilan talouskeskus on rakennettu noin v 1960 ja se on toiminut vakituksena asuntona aina vuoteen 2004 saakka.

Talouskeskuksessa sijaitsee osittain kaksikerroksinen päärakennus, saunarakennus ja suuli / varastorakennus. Päärakennus ja saunarakennus ovat kohtuullisessa kunnossa ja jatkuvassa käytössä. Suuli / varastorakennus on huonokuntoinen eikä se ole enää käytössä.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

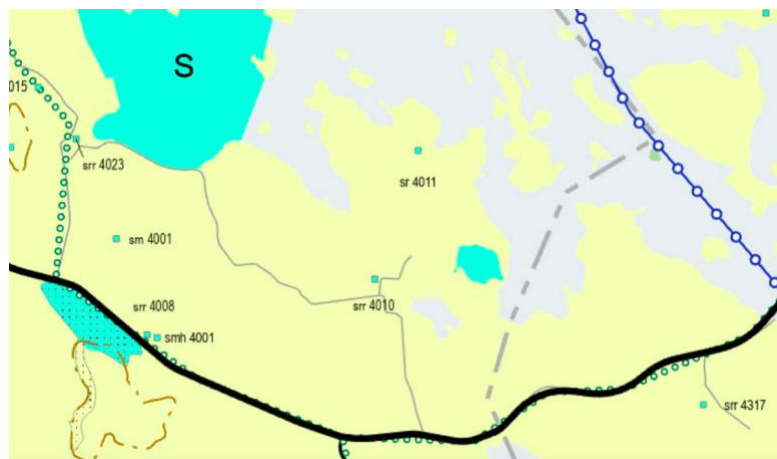
3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueelle ei kohdistu valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita.

3.2.2. Maakuntakaava

Maakuntakaavassa ei alueelle kohdistu merkintöjä.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

3.2.3. Yleiskaava

Kustavissa ei ole ranta-alueita ohjaavaa yleiskaavaa

3.2.4. Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

3.2.5. Pohjakartta

Alueen pohjakartta 1:2000 on laadittu maanmittaushallituksen aineistoa hyväksi käyttäen kaavatyön yhteydessä. Kartta on ajan tasalla.

3.2.6. Rakennusjärjestys

Kustavin kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 30.5.2011 (§ 26) ja tullut voimaan 8.7.2011.

3.2.7. Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelun tarve on lähtenyt maanomistajan tahdosta kehittää Kipinän rakennukseen liittyvää matkailu- ja ravintolaliiketoimintaa myös asiakkaiden majoituksen suuntaan.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Ranta-asemakaavan laatiminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta.

Kustavin kunnanhallituksen päätös kaavoituksen käynnistämisestä . .2023.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat ja asukkaat
- Lähialueen yritykset ja yhteisöt

- Caruna OY
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Turun museokeskus

Osallisia voivat olla myös muut lähialueen maanomistajat sekä asukkaat tai kunnan jäsenet.

4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos

Ranta-asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan julkaisemalla kuulutus kunnan ilmoituslehdessä ja kunnan verkkosivuilla. Vireilletulon yhteydessä julkaistaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman lisäksi myös kaavaluonnos sekä luonnosvaiheen selostus.

4.3.2. Kaavaehdotus

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaehdotukseen tehdään tarvittavat muutokset ja tarkennukset.

Kaavaehdotus tulee kunnanhallituksen käsittelyyn, jonka jälkeen kaava asetetaan MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi.

4.3.3. Hyväksyminen

Nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehdään mahdolliset korjaukset ja se lähetetään kunnanhallituksen kautta kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Kipinän kiinteistön kehittyminen matkailupalvelukeskuksena. Tavoitteena on mahdollistaa uudenlainen ja monipuolisempi liiketoiminta alun perin kurssikeskukseksi rakennetussa kiinteistössä.

Kipinä rakennettiin vv 2009-2010 kurssi- ja koulutuskeskukseksi. Rakennus toimi alkuperäisessä tarkoituksessaan hyvin ensimmäiset vuodet. Kesäisin lomakaudella kurssien ja koulutuksen ollessa vähäistä Kipinässä toimi pop-up – ravintola, jossa ulkomaiset ja kotimaiset huippukeittiömestarit valmistsivat fine dining – ravintola-annoksia.

Kurssi- ja koulutustoiminta väheni 2010-luvulla jonkin verran, kun yhtiöt siirsivät koulutuksia omiin kiinteistöihinsä. Korona käytännössä lopetti lähes kolmeksi vuodeksi sekä kurssi- ja koulutustoiminnan että pop-up – ravintolatoiminnan. Molempia toimintoja on koronan jälkeen käynnistetty onnistuneesti, mutta samalla on laadittu uusia suunnitelmia täydentäville liiketoiminnoille. Kipinässä onkin järjestetty mm suuria yritystapahtumia sekä perhejuhlia.

Liiketoiminnan kehittämisen jarruna on ollut majoitustilojen puute kiinteistöllä. Ylipäänsä Kustavissa on melko vähän lyhytkestoiseen majoituksen tarkoitettua vuokrattavaa majoitustilaa.

Laaditun uuden liiketoimintasuunnitelman mukaan Kipinä tulee keskittymään ravintolatoiminnan lisäksi kokous ja koulutustilaisuuksiin, perhejuhliin ja räätälöityyn matkailuun. Suuri osa uudesta liiketoiminnasta vaatii majoitustiloja, jotka sijaitsevat Kipinän lähistöllä.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa korkeatasoisten majoitustilojen rakentaminen Kipinän välittömään läheisyyteen.



Kipinän pop-up – ravintolan henkilökunta v 2014. Keittiömestarina islantilainen huippukokki Soggi Haraldsson.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset

Ranta-asemakaavassa on kyse jo osittain rakennetun alueen täydennysrakentamisesta, jossa mahdolliset lisärakentamisalueet ovat löytyneet melko helposti. Vaihtoehtoisia sijainteja ei uudelle rakentamiselle juurikaan ole. Ranta-asemakaavaa laadittaessa ei ole tarkasteltu vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja.

Ranta-asemakaavan vaikutuksia on tarkasteltu jäljempänä kohdissa 5.3.1. – 5.3.3.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Rakenne

Ranta-asemakaavan rakenne on selkeä: Kipinän kiinteistön pohjoispuolelle noin 150 metrin etäisyydelle kiinteistöstä on kortteliin 1 osoitettu mahdollisuus majoitusrakennusten rakentamiseen. Majoitustilaa voidaan ko. paikalle rakentaa noin 340 k-m². Lisäksi Kipinän ja tilan rannan väliin on kortteleihin 3 ja 4 varattu rakennusoikeus kolmea majoitusrakennusta varten sekä näille yhteinen ranta-alueen lähellä sijaitseva saunarakennuksen rakennusala. Majoitusrakennusten yhteinen kerrosala kortteleissa 3 ja 4 on 540 k-m².

Koivulan tilan vanha tilakeskus, joka toimii loma-asuntona ja myös Kipinän toiminnan tukirakennuksena, on varattu kaavassa korttelissa 2 loma-asunnon korttelialueena, jonka rakennusoikeus on 180 k-m².

Tilan ranta-alue on varattu venesataman korttelialueena. Venesatama on olennainen osa matkailuliiketoimintaa. Alueelle voi rakentaa venesataman lisäksi pienen uimaranta-alueen.

5.1.2. Mitoitus

Koska ranta-asemakaava on laadittu lähinnä matkailun tarpeisiin ja rakentaminen tapahtuu hyvin etäällä rannasta, ei perinteistä rantaviivaan perustuvaa mitoituslaskelmaa ole tehty.

Mitoituksen perusteena on ollut matkailuliiketoiminnan tarve. Kaavalla pystytään rakentamaan nykyisten rakennusten (loma-asunnon käytetty kerrosala n 150 k-m² ja Kipinän käytetty kerrosala n. 260 k-m²) lisäksi noin 880 k-m² majoitusrakennuksia. Kyseinen määrä vastaa lähimmän 10 vuoden tarvetta majoituskapasiteetille matkailu- ja muuhun liiketoimintaan.



Palkittu paikka taiteelle ja tapahtumille. Tila muuntautuu juhlatilasta galleriaksi ja kurssipaikaksi helposti. Yli 20 järjestettyä näyttelyä kansainvälisten ja kotimaisten huippujen kanssa.

5.1.3. Palvelut

Suunnittelualueen palvelut ovat voimakkaassa kehitysvaiheessa. palvelujen historiaa ja tulevaisuuden suunnitelmia on selvitetty edellä kohdassa 4.4.



Kipinä on monipuolisten tapahtumien keskipiste: taide, hyvä ruoka, oppiminen ja viihtyminen ovat Kipinän perusasioita

Kaava-alue tukeutuu Kustavin muihin palveluihin Kustavin keskustassa noin 8 km etäisyydellä sekä suurempien tilaisuuksien osalta Kustavin muiden matkailupalveluiden majoitustiloihin.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Matkalilua palvelevien rakennusten korttelialueena (RM) on varattu Kipinän rakennuksen tontti, jota on laajennettu pohjoisen suuntaan niin, että tontin pohjoisosaan voidaan rakentaa Kipinän liiketoimintaa palvelevia majoitusrakennuksia. Tontin pinta-ala on 1,656 ha ja rakennusoikeus 600 k-m², josta Kipinän rakennuksen osuus on 260 k-m².

Kansainväliseen makuun sopiva tila ja arkkitehtuuri palvelee monipuolisia ryhmiä 2 hengestä 70 asiakkaaseen kesäkaudella ja 40 ympärivuotisesti. Koulutukset, seminaarit, juhlat, häät, yksityisillalliset, kokkurssit ja monet muut tilaisuudet toteutuvat muuntautuvassa tilassa helposti.



Loma-asuntojen korttelialueiden pinta-ala on 1,382 hehtaaria. Vastaavasti sallittu kerrosala on yhteensä 720 k-m².

5.2.2. Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalousalueen pinta-ala on 6,744 hehtaaria. Alueelle on osoitettu saunan rakennusala (50 k-m²).

5.2.3. Tiealueet

Tiealueen pinta-ala on 0,286 hehtaaria.

5.2.4. Venevalkama-alueet

Venevalkama-alueena on varattu Koivulan tilan venevalkama-alue. Sen pinta-ala on 0,060 ha. Venevalkama-alueella ei ole rakennusoikeutta.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Kipinän rakennus, joka on huomattava nykyarkkitehtuurin edustaja, jää kaavassa ”rauhaan” eli sen välittömään läheisyyteen ei osoiteta uutta rakentamista. Rakennuksen toimintaan välittömästi liittyvä uusien majoitustilojen rakentaminen on sijoitettu niin, etteivät ne ole häiritsemässä hienoa arkkitehtuuria.

Tilan loma-asunnon tontti on jo rakennettu. Kaava mahdollistaa vähäisen uudisrakentamisen tontille. Myös korvausrakentaminen on mahdollista esimerkiksi heikkokuntoinen suulirakennus purkamalla.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Asemakaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luontoon ja ympäristöön. Rakentamista ei sijoiteta rantaan eikä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvoille alueille.

Kaavamääräyksen mukaan alueen jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa viranomaisten antamia ohjeita.

5.3.3. Vaikutukset maisemaan

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta maisemaan. Uudisrakentaminen on sijoitettu maisemallisesti suojaisiin kohtiin.

5.4. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5. Nimistö

Ranta-asemakaavassa syntyy kaksi tien nimeä:

-Kipinäntie (uusi tien nimi)

-Santaviikinkuja (on jo yksityistien nimi, mutta ei kaavassa)

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavaa varten ei ole laadittu erityisiä ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttamisesta vastaa kaavamuutoksen hakija.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Kustavin kunta.

Porissa 1.2.2023.

Kari Hannus
Diplomi-insinööri

Liitteet:

1. Ranta-asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja –määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma