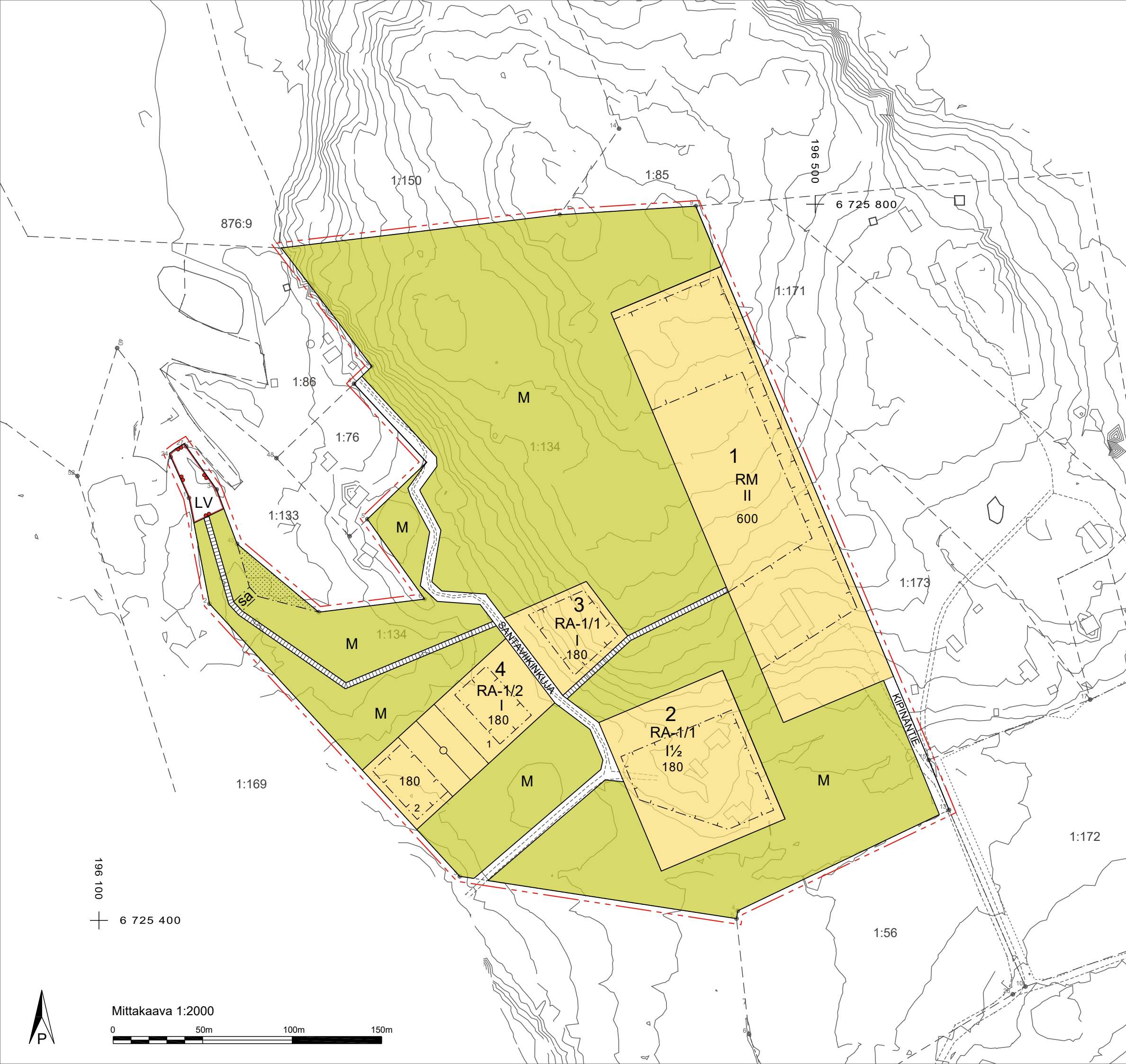




KUSTAVI

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.
- 1½** Murtoluku roomalaisen numero jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- - - Rakennusala.
- [sa] Rakennusala, jolle saa sijoittaa 50m² suuruisen saunarakennuksen.
- [sa] Istutettava alueen osa.
- Katu.
- [|||||] Jalankululle varattu katu/tie.
- [o] Johtoa varten varattu alueen osa.

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

Hyväksymisvaihe

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.



Ilmakuva alueesta ja kiinteistöjaotus

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, kaavamerkinnät ja –määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Palauteraportti / ehdotusvaihe
4. Lausunto kaava-alueen luontotyypeistä

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin arvioitu aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, helmikuu 2023.

- Kuulutus vireilletulosta 20.6.2023
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo 20.6.-19.7.2023
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta, elo-syyskuu 2023 .
- Kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus, 16.10.2023.
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta 20.10.2023
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 20.10.-20.11.2023..
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi, joulukuu 2023.
- Asemakaavan hyväksyminen, arviolta tammi-helmikuu 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 tilausravintolatoiminnat 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.

Taloukeskuksessa 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 alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitsemistarpeita (MRV): Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

Aluetta koskee 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. pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Kaava-alue kuuluu matkailun, retkeilyn ja virkistyskehitsemisen kohde-alueeseen (Saariston rengastien kehittämisperiaatemerkinä), jota koskee suunnittelumääräys: Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä ja niiden on edistettävä kehittämisalueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla. Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisalueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä.

Lisäksi kaava-alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusvyöhykkeeseen 2: Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävä rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.



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 5.6.2023.

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 on ilmoitettu julkaisemalla kuulutus kunnan ilmoituslehdessä ja kunnan verkkosivuilla. Vireilletulon yhteydessä julkaistiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman lisäksi myös kaavaluonnos sekä luonnosvaiheen selostus.

4.3.2. Kaavaehdotus

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaehdotukseen on tehty tarvittavat muutokset ja tarkennukset.

Kaavaehdotus on ollut kunnanhallituksen käsittelyssä, jonka jälkeen kaava asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi.

4.3.3. Hyväksyminen

Nähtävilläolon jälkeen kaava 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 valmistivat 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.

Taiteella on aina ollut keskeinen merkitys Kipinässä. Itse rakennus on jo taideteos. Kipinässä on järjestetty kymmeniä taidenäyttelyitä ja osa taideteoksista on sijoitettu Kipinään joko pysyvästi tai hyvin pitkäaikaisesti. Useat näyttelyt ovat olleet kansainvälisiä, niin kuin rakennuksen ravintolaliiketoimintakin.



Kipinän pihalle sijoitettuja Juhani Vuorisalmen teoksia

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 venevalkamana. Venevalkama on osa matkailuliiketoimintaa ja sitä voidaan käyttää esimerkiksi kanoottiretkien tukikohtana. Alueelle voi rakentaa venevalkaman 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

Matkailua 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.



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. Tiealueena on osoitettu olemassa olevat Santaviikinkuja ja Pohjolanniementiestä haarautuva Kipinäntie.

Korttelista 1 Kipinän rakennuksen pihalta on osoitettu uusi kävely-yhteys Santaviikinkujalle ja siitä edelleen venevalkamaan. Yhteys tarvitaan majoitusliiketoimintaan liittyvään virkistysmahdollisuuteen esimerkiksi kanootti- ja soutuvenelainaukseen majoittujille.

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.



Kuva venevalkama-alueelta

Venevalkama-alueelle on läjitetty naapuritilan venevalkaman ruoppauksen aikana aikoinaan syntynyttä maamassa. Alue on puustoinen. Ranta-alueelle johtaa osittain ruopattu, osittain niitetty pienveneväylä.

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.

Uudet rakennuspaikat kortteleissa 1, 3 ja 4 on sijoitettu metsäiselle alueelle, jolloin niiden vaikutus maisemaan ja muuhun rakennettuun ympäristöön on pieni. Uudet rakennukset on kaavamääräyksen mukaan rakennettava puusta.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

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

Kaavamääräyksen mukaan alueen jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa viranomaisten antamia ohjeita.

Kaavalla on vain vähäiset ilmastovaikutukset. Suurin niistä on uudisrakennusten rakentamisesta aiheutuvat ilmastopäästöt, jotka toki ovat kertaluonteisia. Ilmastovaikutuksia pienentää se, että kaavamääräyksen mukaan lomarakennusten tulee olla puurakenteisia. Rakentamisesta aiheutuvia ilmastopäästöjä on vaikea arvioida, koska rakennusmateriaalit ja rakennusmenetelmät lopulta määräävät kertaluonteiset ja lämmitysjärjestelmän osalta myös pysyvät ilmastopäästöt.

Toiminnan aikana ilmastovaikutuksia aiheutuu autoliikenteestä. Toisaalta alue on maakuntakaavankin mukaan matkailun kehittämisaluetta, jolloin liikenne on välttämätön asia matkailun mahdollistamiseksi. Tulevaisuudessa siirtyminen sähköautoihin ym. vähäpäästöisiin kulkuneuvoihin pienentää liikenteen ilmastopäästöjä.

5.3.3. Vaikutukset maisemaan

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

5.3.4. Vaikutukset liikenteeseen

Kaavalla on tulevaisuudessa liikennettä jonkin verran lisäävä vaikutus, jos Kipinän liiketoiminta ja siihen liittyvä majoitustoiminta kasvaa. Yleisillä teillä liikennemäärän lisääntyminen on niin pientä, ettei sillä ole vaikutusta kokonaisuuteen. Alueelle johtavilla yksityisteillä liikenne saattaa lisääntyä jonkin verran, jolloin tiekunta voi yksiköidä tien hoidosta johtuvat kustannukset uudelleen todellisen liikennemäärän mukaisiksi.

Maakuntakaavan määräysten mukaisesti alueen matkailussa ja erityisesti sen majoitusliiketoiminnassa on tarkoitus panostaa Saariston rengastien polkupyöräilijöihin ja muihin kulkijoihin.

Venevalkama ei lisää autoliikennettä, koska kulku venevalkamaan on osoitettu Koivulan tilan kautta jalankululle tarkoitettua väylää pitkin. Venevalkaman väylän syvyys on niin pieni, ettei se salli kuin kanootti- ja pienvenetasoista liikennettä. Alueen koko ei mahdollista esimerkiksi venepaikkojen vuokraamista. Venevalkama onkin tarkoitettu lähinnä alueen majoittujien tilapäiseen käyttöön.

Vesiliikenteestä aiheutuvat melu- ja päästövaikutukset ovat pienvenetasoisesta ja pääosin käsivoimalla tapahtuvasta liikkumisesta johtuen olemattomat.

5.4. Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät 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.

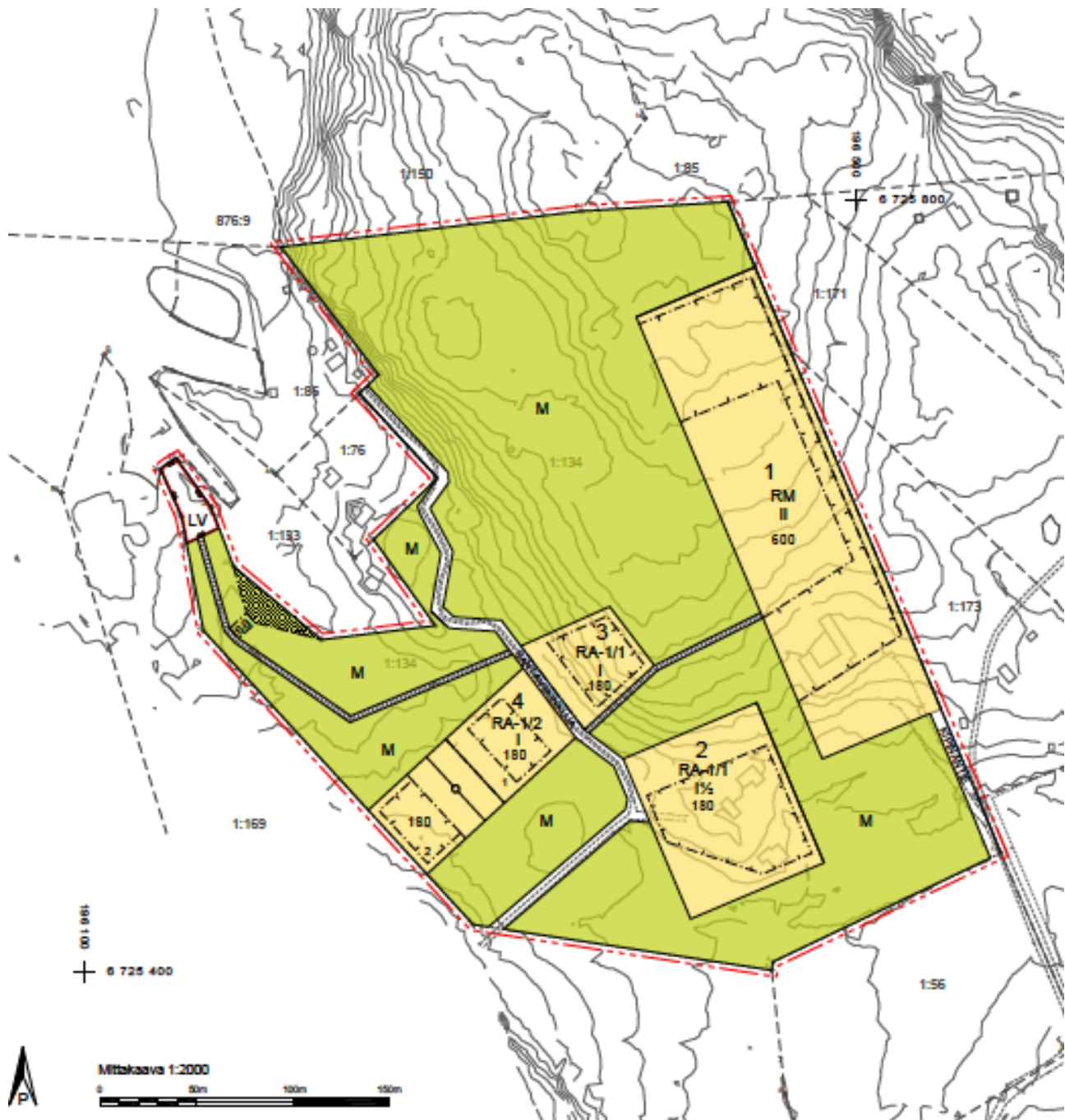
Porissa 1.2.2023 / 3.10.2023 / 8.12.2023.

Kari Hannus
Diplomi-insinööri

Liitteet:

1. Ranta-asemakaavaehdotus, kaavamerkinnät ja –määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Palauteraportti / ehdotusvaihe
4. Lausunto kaava-alueen luontotyypeistä

Liite 1: Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja määräykset



KUSTAVI

KIPINÄN RANTA-ASEMAKAAVA

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

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

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.
	Poikkeiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin raja.
1	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin/rakennuspalkan numero.
SANT	Kadun nimi.
600	Rakennusoikeus kerrosalaneliönä.
/1	Merkintä osoittaa rakennuspalkkojen enimmäismäärän korttelissa.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
½	Murtoluku roomalaisen numero (½)essä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ulakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa 50m ² suuruisen saunarakennuksen.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Jalankäytölle varattu katu/tie.
	Johtoa varten varattu alueen osa.

Yleiset määräykset:

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

Loma-asuntojen tulee olla puurakenteisia ja pintakäsittelytään ympäristöön hyvin sopeivia.

Pihapiirin ulkopuolinen osa tontista on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä luonnontilassa.

Alueen jäteiden ja jätevesien käsittelyssä on noudatettava viranomaisien niistä erikseen antamia määräyksiä.

Pori 3.10.2023
Kari Hamus
Dipl. ins.

Työ N:o 129

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**KUSTAVIN KUNTA****KIPINÄN RANTA-ASEMAKAAVA**

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat, osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.

**OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)**

Päivämäärä

1.2.2023



Kari Hannus 2023

1. OSOITE

Pohjolanniementie, 23360 Kustavi.

2. ALOITE

Ranta-asemakaavan laatiminen on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

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.

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

3. SUUNNITTELUALUE

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



Suunnittelualueen sijainti

4. LÄHTÖTIEDOT

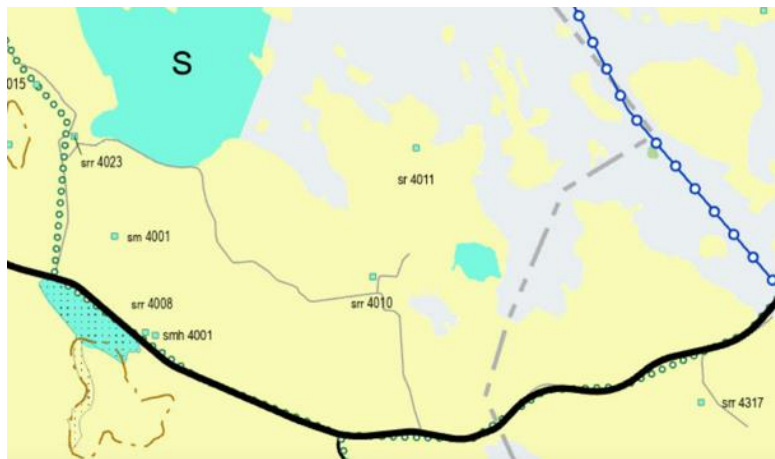
4.1. Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitsemistarpeita (MRV): Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

Aluetta koskee 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. pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Kaava-alue kuuluu matkailun, retkeilyn ja virkistyskehitsemisen kohde-alueeseen (Saariston rengastien kehittämisperiaatemerkinä), jota koskee suunnittelumääräys: Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä ja niiden on edistettävä kehittämisalan toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla. Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisalan kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräily- ja kävelyedellytyksiä.

Lisäksi kaava-alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusvyöhykkeeseen 2: Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävä rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

4.2. Yleiskaava

Kustavin kunnassa ei ole ranta-alueita ohjaavaa yleiskaavaa.

4.3. Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

5. SUUNNITTELUKÄYTÄVÄ JA TAVOITTEET

Ranta-asemakaavalla suunnitellaan Koivula tilan tulevaa rakentamista. Kaava laaditaan matkailun kehittämiseksi alueella.

Suunnittelualueella sijaitseva Kipinän kiinteistö on jo yli 10 vuoden ajan ollut kurssi-, kokous- ja juhlaikäytössä sekä toiminut ajoittain myös ravintolana. Laadittavan ranta-asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa alueen matkailu- ja ravintolatoiminnan kehittyminen tulevaisuudessa mahdollistamalla myös asuintilojen rakentaminen Kipinän toiminnan tukemiseksi.

5.1. 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 valmistivat 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 ravintolatoiminnan lisäksi keskittymään 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.

6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan sen toiminnalliset, ympäristölliset ja maisemalliset vaikutukset.

Vaikutusten ollessa vähäisiä, arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija käyttäen tarvittaessa hyväkseen muita asiantuntijoita.

Alueella ei ole vanhoja rakennuksia tai historiallisesti tai arkeologisesti arvokkaita muita kohteita.

Rakentamiseen ei osoiteta ranta-alueita, joten kasvillisuusselvityksen laatiminen alueelta ei ole tarpeen.

Kaavoitettavan alueen lähellä ei sijaitse IBA-alueita (tärkeät lintualueet), joten erillisen linnustوسelvityksen laatiminen ei ole tarpeen.

Kaavoitustyön kuluessa arvioidaan, tarvitaanko muita perusselvityksiä.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

7. 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.

8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe

Ranta-asemakaava asetetaan samanaikaisesti vireille ja luonnoksena nähtäville vähintään 14 vrk ajaksi.

Vireilletulosta ja luonnosvaiheesta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdessä, internetissä ja kirjeellä osallisille. Samalla julkistetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnosvaiheen kaava-aineisto. OAS ja kaavaluonnos ovat nähtävänä Kustavin kunnan internetsivuilla.

Nähtävilläolon aikana osalliset voivat esittää OAS:aa ja luonnosvaiheen aineistoa koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

Mikäli osallinen katsoo, että esim. osallistumisen laajuus tai vaikutusten arviointi ei ole riittävä tai on puutteellinen, voi hän esittää asian tarkistamista ja korjaamista OAS:aan.

8.2. Ehdotusvaihe

Ranta-asetemakaavaehdotus valmistellaan huomioiden luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen ranta-asetemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi ja nähtävänäolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisessa lehdessä sekä Kustavin kunnan verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävänäolon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia ranta-asetemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka toimitetaan asianosaisille ja liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella tehdään myös tarvittavat korjaukset ranta-asetemakaavaehdotukseen.

8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Kunnanvaltuusto hyväksyy ranta-asetemakaavaehdotuksen. Kunnanvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

8.4.1. Kaavamuutoksen 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

Aikatauluarviota tarkistetaan, mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja.

8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavoituksen aikana on tarkoitus toteuttaa tarkoitukseen soveltuvia vuorovaikutus- ja osallistumismenettelyjä:

Tiedottaminen

- Kuulutus sanomalehdessä ja kunnan internet-sivulla (www.kustavi.fi)
- Kirje (henkilö- tai talouskohtainen)
- Kaavan nähtävillä pitäminen internet-sivulla

9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa kaavan laatija, diplomi-insinööri Kari Hannus (puh 050-2970).

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävilläolon loppuun mennessä. Mielenpitoet voi esittää kirjallisesti Kustavin kunnan kirjaamoon osoitteeseen: Kustavin kunta, Keskustie 7, 23360 Kustavi tai kustavi@kustavi.fi.

Porissa 1.2.2023.

Kari Hannus
Diplomi-insinööri

Liite 3: Palauteraportti / ehdotusvaihe

KUSTAVIN KUNTA KIPINÄN RANTA-ASEMAKAAVA

PALAUTERAPORTTI EHDOTUSVAIHE

Ranta-asemakaavan ehdotus on ollut nähtävillä 20.10.-20.11.2023.

Lausunnot ja muistutukset ovat kokonaisuudessaan osana kaava-aineistoa. Niiden pituuden takia on tähän palauteraporttiin niitä referoitu tärkeimpien kannanottojen osalta.

Lausunnon / muistutuksen antaja**Tiivistelmä muistutuksesta / lausunnosta****Valmisteltu vastine****LAUSUNNOT****Varsinais-Suomen Liitto**

Kaavassa on Kipinän ja rannan väliin kortteleihin 3 ja 4 varattu rakennusoikeus kolmea majoitusrakennusta varten sekä näille yhteinen saunarakennuksen rakennusala. Kaavaehdotuksessa ei kuitenkaan ole majoituskäyttöä koskevia määräyksiä. ELY-keskus katsoo, että perusteita ehdotuksen mukaisen uuden loma-asutuksen mitoitukselle ei ole esitetty. Mikäli kaavan perusteena käytetään matkailukäytön kehittämistä ja sitä palvelevia majoitustiloja, voi kaavan uudet RA-alueet osoittaa esim. RM-aluemerkinnällä.

Ympäristöministeriön julkaisemassa op-paassa "Asemakaavamerkinnot ja -määräykset" määritellään RM-merkintä: "Merkin-tä on lähinnä tarkoitettu osoittamaan taa-jama-alueen ulkopuolisia lomahotelleja, mat-kailukeskuksia ja vastaavia matkailua palve-levia rakennuksia." Kaavaehdotuksen mukai-set korttelit 3 ja 4 eivät ole hotelleja tai vastaavia tiloja varten vaan pienempimuotoista majoituspalvelua varten.

Ranta-asemakaavoissa tällaiset matkailua palvelevat alueet osoitetaan usein merkin-nällä RA. Esim. Kustavissa melko tuoreessa Lootholman ranta-asemakaavassa on tehok-kaammat hotellityyppiset majoitusalueet osoitettu merkinnällä RM mutta pienempi-muotoisena erillisinä rakennuksina toteutet-tavaksi tarkoitetut alueet merkinnällä RA.

Varsinais-Suomen Liitto on aikaisemmassa lausunnossaan todennut, että kaavaluon-nos on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen

ELY-keskus katsoo, että luontoarvot on selvitet-ty puutteellisesti ja selvityksen tulokset on esitet-ty puutteellisesti kaavaehdotuksessa.

Luontokartoituksen on suorittanut metsä- ja suoelinympäristöihin sekä niiden lajistoihin erikoistunut luontokartoittaja EAT Esa

Luontokartoituksesta tehty raportti ei ole kaava-aineiston liitteenä.

Palauteraportin perusteella luontoarvot on selvitetty liian suppeasti ja maastotarkastelun ajankohtaa ei voida pitää soveliaana.

ELY-keskus katsoo, että alueen luontoarvot tulee selvittää tarpeeksi yksityiskohtaisesti ja soveliaana ajankohtana.

Ranta-asemakaavassa on osoitettu kulkuyhteydet katualueena ja jalankululle varattuna katuna/tienä. Ranta-asemakaavoissa kulkuyhteydet osoitetaan tyypillisesti ajoyhteyksinä ja jalankulun yhteydet esimerkiksi ulkoilureittimerkinnoillä. Kaavamerkinnot on syytä muuttaa tältä osin.

Hankonen. Raportti on liitetty kaava-asia-kirjoihin. Syyskuu on asiantuntija Hankosen mukaan vielä asianmukainen aika kyseisen alueen luontoarvojen selvittämiseen.

Hankosen lausunnon mukaan ”Katselmuksessa ei löytynyt sellaisia suojeltuja luontotyyppisiä, joiden osalta kaavamuutos ei voisi olla lohkolla mahdollinen.”

Ranta-asemakaavoissa käytetään joko katu-merkintöjä tai ELY:n esittämiä ajoyhteyksimerkintöjä. Molemmat ovat laillisia ja mahdollisia tapoja. Merkinnästä riippumatta kulkuyhteyksien toteutus ja hoito jää ranta-asemakaava-alueella kiinteistön omistajan tai haltijan vastuulle.

Naapuri 1

Vastustan rajanaapurina Kipinän ranta-asemakaavaa. En saanut tyttärelleni rakennuslupaa 6 000 neliölle, mutta tässä tulisi lupaa 8 m rantaviivalle rakentaa sauna ym.

MRL 72 §:n mukaan rakentaminen ranta-alueelle edellyttää asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Salminiiitussa ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa joten rakentaminen ranta-alueelle on mahdollista vain ranta-asemakaavalla tai joissain tilanteissa poikkeamispäätöksellä.

Ruoppaus pilaa lintujen pesimistä ja kalojen kutupaikkoja.

Kaavassa ei käsitellä vesialueen ruoppausasioita. Tila ranta-alueelle pääsee tällä hetkellä hyvin pienehköllä veneellä. Väylä johtaa myös naapurin rakennetulle venevalkama-alueelle.

Rakennukset lisäävät liikennettä teillä ja metsissä.

Mahdollinen lisärakentaminen lisää automaattisesti kiinteistön omistajan yksiköitä alueelle johtavalla yksityistiellä. Metsäalueilla on jokaisenoikeus kulkemiseen, mutta Koivulan tila on niin suuri, että uusien asiakkaiden mahdollinen kulkeminen metsässä voidaan ohjata tilan omalle alueelle.

Rakennuksen eivät mielestäni sovi saaristolaismaisemaan.

Kuten kaavaselostuksessa on todettu, Kipinän rakennus edustaa hyvin korkeatasoista arkkitehtuuria. Uudisrakentamisessa kunnan rakennuslautakunta/rakennustarkastaja

varmistaa jo lain mukaan rakennusten soveltuvuuden maisemaan. Maakuntakaavassa alue on varattu matkailun kehittämisalueena.

Naapuri 2

Lisääntyvä liikenne tulee vaikeuttamaan tieliikenteen kohtaamisia.

Mahdollisesti lisääntyvä liikenne tuo kiinteistön omistajalle lisää tieyksiköitä jota kautta kiinteistö osallistuu tien hoitoon ja kehittämiseen.

Pysäköinti ja alueen jätepisteen käytön lisääntyminen huomioitava.

Pysäköinti tulee hoitaa kiinteistöjen alueella. Jätehuollosta on omat määräyksensä.

Kipinän rakennusarkkitehtuuri ei sovellu kylämaisemaan.

Kipinän rakennus on arkkitehtoonisesti arvokas ja suunniteltu nimenomaan kyseiselle paikalle.

Toiminnan laajentaminen ja aikaisemman toiminnan kannattavuus/kannattamattomuus on ylioptimistista.

Kaavaselostuksessa on selvitetty nimenomaan liiketoiminnan kannalta välttämättömiä toiminnan laajennustarpeita.

Rakennusmassojen lisääminen ko alueelle rikkoo alueen luontoarvoja ja maisemaa tarpeettomasti.

Alueen luontoarvot ja rakentamisen sopeutuminen maisemaan on huomioitu kaavasunnittelussa. Maisemallisesti kovin näkyville paikoille ei tule lisärakentamista.

Matkailun painopisteen kehittyminen tulisi Kustavissa jatkua esim. Lootholman, Peterzenin ym. toimesta. Siellä on toiminnan kannattavuus ja infra valmiina.

Alue on maakuntakaavassa osa matkailun kehittämisvyöhykettä.

Naapurit 3

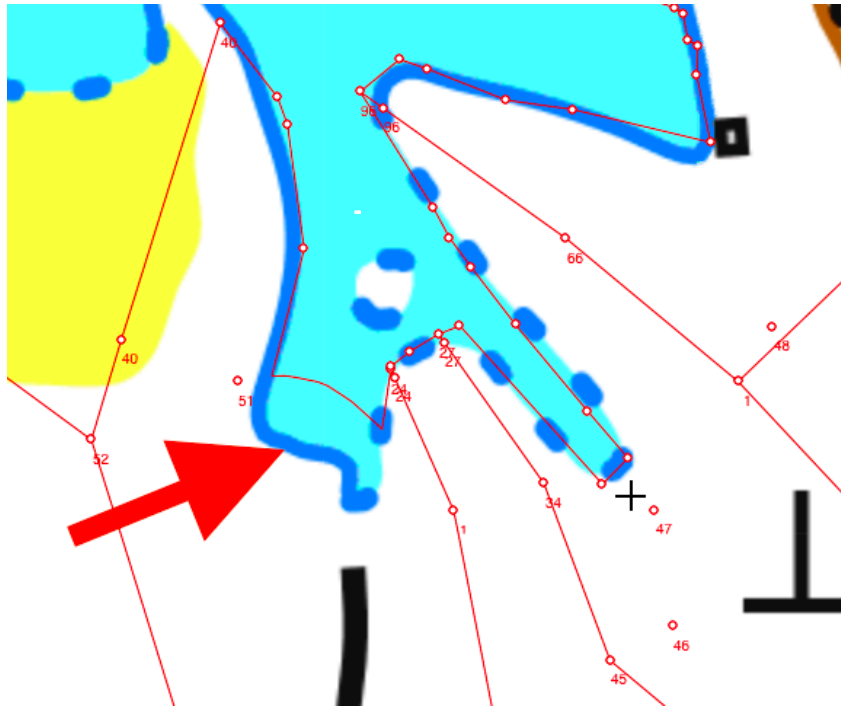
Kaavaselostuksen kuva venevalkama-alueesta on otettu naapurikiinteistön rannasta eikä Koivulan tilaan kuuluvalta n 10 m rantakais-taleelta. Koivulan tilan edessä on yhteisellä vesialueella oleva saareke, joka estää ranta-alueen käytön edes uimarantana. Naapurien mielestä

Kaavaselostuksen sivun 13 kuva on otettu naapurikiinteistön laiturilta ja kuvassa on Koivulan tilan rantaan ulottuva osa. Koivulan tilan ranta rajoittuu pohjoisessa yhteiseen vesialueeseen, jota kautta pääsee Koivulan tilan rantaan.

kaavan laatijan väite siitä, että rannan käyttö on mahdollista ilman kaavaakin on mahdollista, on virheellinen.

Vaadimme, että Koivulan rantaan ei osoiteta minkäänlaista rannan käyttöä. 10 m ranta-viivan perusteella elinkeinon harjoittaminen ei ole mahdollista ilman suurta haittaa naapurikiinteistöille.

Kuten kaavaselostuksessa ja edellisessä palauteraportissa on todettu, mahdollistaa Koivulan tilan ranta vain vähäistä virkistystoimintaa. Mikäli Koivulan tilan rantaa kunnostetaan (kuten naapurikin on tehnyt) tapahtuu se tilan omalla alueella.



Kuva Maanmittauslaitoksen karttapaikasta. Kuvassa tilojen rajat. Kuvanottopaikka on merkitty punaisella nuolella.



Ilmakuva Maanmittauslaitoksen karttapaikasta, josta selviää, että Koivulan tilan edessä on vesialuetta. Muistutuksessa mainittu saareke ei ulotu Koivulan tilan rantaan.

Naapuri 4

Liikenne lisääntyy huomattavasti rauhallisella kylätiellä ja jos pitää lisätä esim. ohituspaikkoja tarkoittaa se ylimääräisiä tiemaksuja yms.

Mikäli liikenne lisääntyy, lisääntyy myös Kipinän maksama tiemaksu.

Salminiitun tiekunta

Ahtaalle kylätielle ei mahdu kaavaehdotuksessa kuvattua liikennettä, kuten alueen aikaisemman toimijan aikana nähtiin.

Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen lisää liikennettä vain vähän. Kaavan laatijan kokemus on useiden käyntien perusteella se, että tiellä valtaosin mahtuvat henkilöautot kohtaamaan toisensa. Ison maatalouskoneen tai linja-auton kohtaaminen voi vaatia kohtaamispaikan. Linja-auton tulo Kipinään on ollut erittäin harvinaista eikä kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen lisää linja-autoliikennettä kuin satunnaisesti.

Tiekunnalla ei ole taloudellisia mahdollisuuksia eikä juridista oikeutta levittää tierakenteita

Jos liikenne tiellä lisääntyy huomattavasti, voi tiekunta hakea yksityistietoimituksella

koska tien rasiteoikeus rajoittaa tien leveyttä.

Alueen aikaisemman toimijan aikana nähtiin ja koettiin ongelmia mm linja-autoliikenteen ja pysäköinnin suhteen.

Ravintolatoiminnan/matkailun lisääminen alueella vaarantaa alueen tienkäyttäjien turvallisuuden.

oikeutta esimerkiksi kohtaamispaikkojen rakentamiseen.

Linja-autoliikenne ei kaavan johdosta lisäännny kuin satunnaisesti. Pysäköinti tulee järjestää kiinteistön alueella.

Kaavan liikennettä lisäävä vaikutus on pieni eikä vaikuta tienkäyttäjien turvallisuuteen.

Lausunto Kustavin Salmitun kaava-alueen luontotyypeistä 2023



T:mi Esa Hankonen

Raportteja 12/2023

T:mi Esa Hankonen raportteja 12/2023

Päiväys: 21.9.2023
Kirjoittaja: Esa Hankonen

T:mi Esa Hankonen
Kulmamäentie 5
27130 Eurajoki
info@esahankonen.fi
www.esahankonen.fi

Kannen kuva: Valkohäntäkauris Salmitun kallioilla.
(kuva: Esa Hankonen 20.9.2023)

Valokuvat: © 2023/ Esa Hankonen
Karttapiirrokset: © 2023 / Esa Hankonen
Pohjakartat: © 2023 / Maanmittauslaitos

Suositellaan viittaamaan tähän raporttiin seuraavasti:

Hankonen, E. 2023: Lausunto Kustavin Salmitun kaava-alueen luontotyypeistä 2023 – T:mi Esa Hankonen raportteja 12/2022. 12 s.

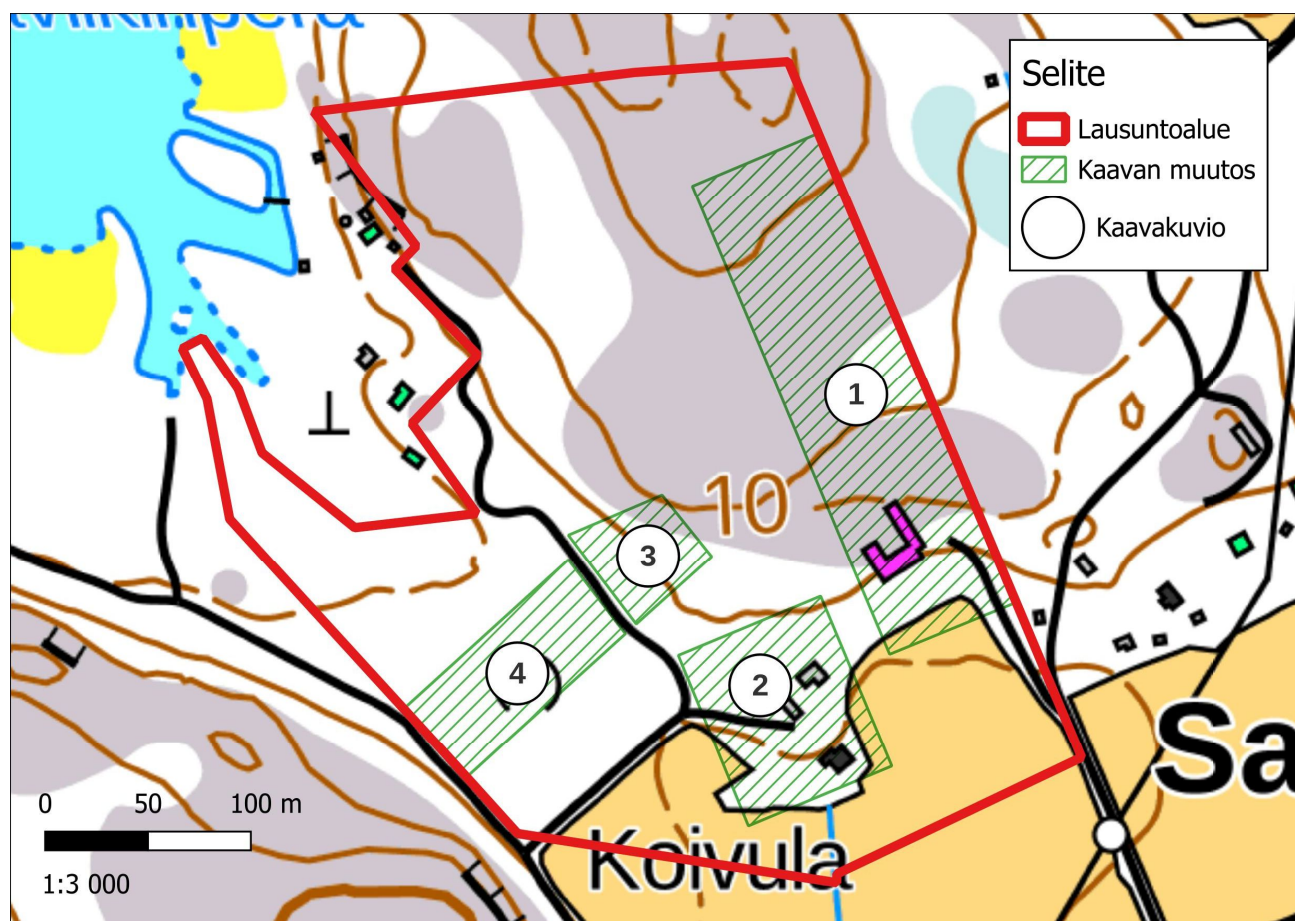
Sisällys	sivu
1. Johdanto	... 1
2. Raportista	... 1
3. Työstä vastaavat henkilöt	... 2
4. Alueen kuvaus	... 2
5. Menetelmät	... 2
6. Havainnot ja päätelmät	... 2
6.1. Kalliometsä	... 3
6.2. Piha-alue	... 4
6.3. Tuore kangasmetsä	... 5
6.4. Hakamaa	... 6
Lähteet ja viitteet	... 7
Selvityksen tekijän yhteystiedot	... 10

1. Johdanto

Tämä raportti sisältää Kari Hannuksen (Paaskari Oy) tilaamaan lausunnon Kustavin kunnassa sijaitsevasta Salmitun kaava-alueesta (*kiinteistö .304-425-1-134*) ja sieltä havaituista luontoarvoista.

2. Raportista

Tässä raportissa esitetään syyskuussa 2023 toteutetulla maastokäynnillä kaavan muutosaluetta koskevat havainnot luontotyypeistä sekä niiden luontoarvoista. Kyseessä on lausunto, jota voidaan käyttää erillisen luontoselvityksen tarpeellisuuden arviointiin.



Kuva 1: Kaavoitusta koskeva alue (kiinteistö: .304-425-1-134) sekä sen sisällä sijaitsevat neljä erillistä kaavan muutosta koskevaa rajausta. (Kartat: Maanmittauslaitos – avoin kartta-aineisto)

3. Työstä vastaavat henkilöt

Kustavin Salmitun suunnitelma-aluetta koskevan lausunnon maastotöistä ja raportoinnista vastaa metsä- ja suoelinympäristöihin sekä näiden lajistoon erikoistunut luontokartoittaja EAT Esa Hankonen.

4. Alueen kuvaus

Kustavin Salmitun suunnitelma-alue (*kuva 1*) sijaitsee noin 6 km Kustavin kirkolta itään Salmitunlahden pohjoispuolella. Suunnitelma-alueen koko on 10 ha ja sen sisällä on neljä (4) erillistä kaavanmuutosta koskevaa lohkoa.

Rakenteellisesti alue on metsämaata ja puustoltaan sekä varttunutta että sitä vanhempaa, mäntyvaltaista, erirakenteista kallio- ja talousmetsää. Männyn lisäksi puustossa tavataan myös kuusta sekä lehtipuita kuten mm. rauduskoivua, kuusta, pihlajaa, tammea ja vaahteraa. Pensaskerroksessa kataja on vallitsevana. Alueesta noin puolet on karua kalliota ja loput viljavampaa talousmetsää sekä vanhaa kulttuuriympäristöä.

Eteläreunaltaan alue rajoittuu peltoon ja sekä länsi- että itäreunoiltaan pihakiinteistöihin rakennuksiin ja teineen. Myös kaava-alueen kiinteistöllä on rakennuksia piha-alueineen.

5. Menetelmät

Lausuntoa varten suunnitelma-alueella toteutettiin maastokäynti 20.9.2023. Maastokäynnillä kiinteistö kierrettiin kokonaisuudessaan ja dokumentoitiin kasvillisuusselvitystä vastaavalla tarkkuudella muutokuvioiden osalta. Maastokäynnin ajankohtana sää oli aurinkoinen ja selkeä.

6. Havainnot ja päätelmät

Katselmuksessa suunnitelma-alueelta löytyi yksi metsälain 10 §:ään sisältyvä luontotyyppi *karukkokankaista puuntuotannollisesti vähätuottoisemmat kalliot* sekä uhanalaiseksi luokiteltu vanha *hakamaa* (CR). Katselmuksessa ei kuitenkaan löytynyt sellaisia suojeltuja luontotyyppejä, joiden osalta kaavan muutos ei voisi olla lohkoilla mahdollinen. Seuraavassa lyhyt kuvaus suunnitelma-alueen lohkoista.



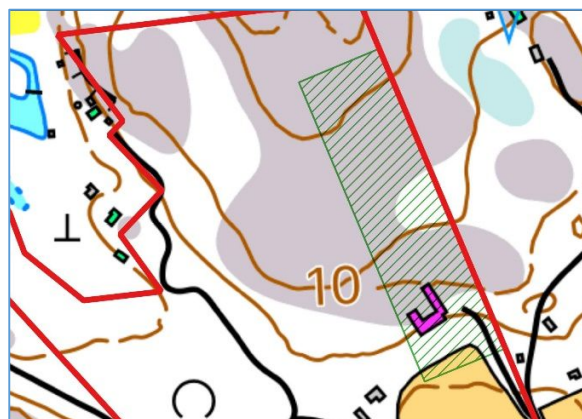
6.1. Kalliometsä (Vr)

[NT]

Kuvaus

Suunnitelma-alueen itäreunalle sijoittuva noin 1,6 ha suuruinen lohko. Lohkon eteläosassa on kiinteistö sekä tämän piha-alueita.

Kiinteistön ja piha-alueen pohjoispuolella on talousmetsäksi kaavoitettua metsämaata. Luontotyyppiltään metsämaa on pääosin metsätaloudellisesti heikoktuottoista mäntyvaltaista kalliometsää (Vr), jonka rakenne vastaa ikääntynyttä boreaalista luonnonmetsää. Vajaatuottoisten alueiden välissä on pienialaisempaa kuivan kangasmetsän (CT) ja kuivahkon kangasmetsän (VT) mosaiikkia.



Elinympäristöjen uhanalaisuuden arvioinnissa kalliometsät on luokiteltu silmälläpidettäväksi (NT) luontotyypeiksi. Kuvio sisältyy metsälain 10 § erityisen tärkeään elinympäristöön *karukkokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisemmat kalliot, joiden ominaispiirre on harvahko puusto.*



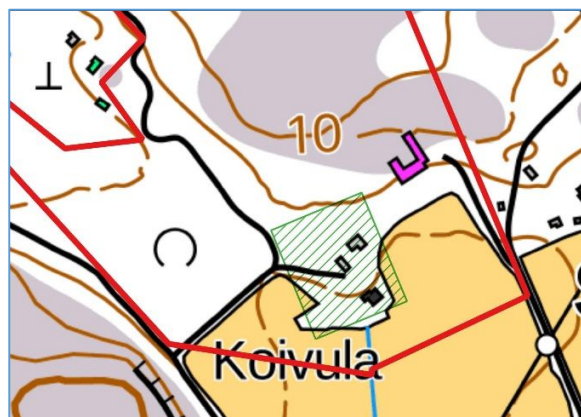
6.2. Piha-alue

[-]

Kuvaus

Suunnitelma-alueen eteläosaan sijoittuva noin 0,7 ha suuruinen lohko. Lohko koostuu asuinkiinteistöstä, piha-alueesta sekä parista erillisestä talousrakennuksesta.

Lohkolla ei havaittu mainittavia luontoarvoja.



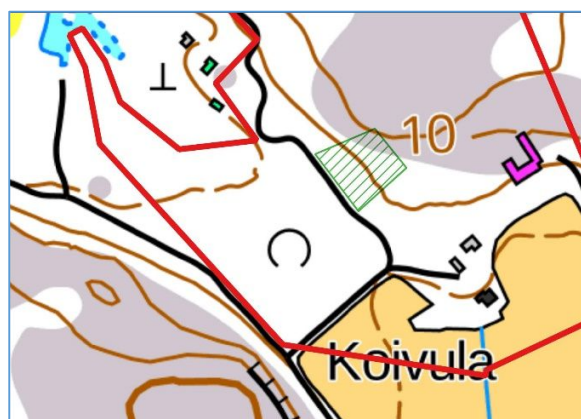


6.3. Tuore kangasmetsä (PIT)

[-]

Kuvaus

Suunnitelma-aluetta halkovan Santaviikinkujan itäpuolelle sijoittuva noin 23 aarin suuruinen lohko. Kasvillisuudeltaan lohko on osin kallioista, lounaan suuntaan loivasti viettävää seinäsammaltyypin tuoretta kangasmetsää (PIT). Kuvion puusto on eri-ikäisraken-teista ja mäntyvaltaista sekapuustoa. Vanhoista kannoista päätellen kuviota on käsitelty talousmetsänä. Lajistoltaan ja rakenteeltaan kuvio vastaa luonnontilaisen kaltaista varttunutta boreaalista luonnonmetsää. Kuviolla ei ole lahopuuta eikä täytä suojelumetsän kriteerejä.





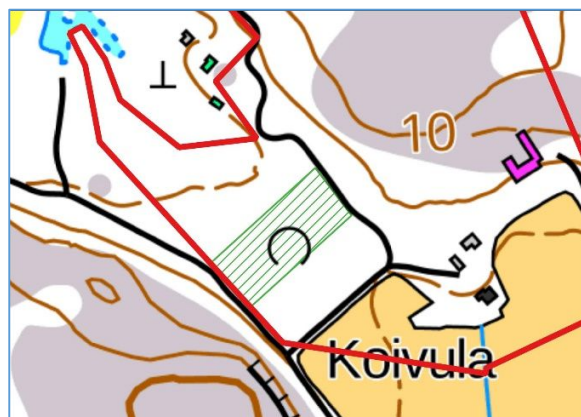
6.4. Hakamaa

[CR]

Kuvaus

Suunnitelma-aluetta halkovan Santaviikinkujan länsipuolelle sijoittuva noin 0,5 ha suuruinen lohko. Lohko lienee vanhaa laidunta tai hakamaata. Kuviota hallitsee muutama iso rauduskoivu sekä pensaskerroksessa kasvava kataja.

Ylispuiden alle on laidunkäytön loputtua ilmestynyt nuorempaa lehtipuustoa mm. tammea, pihlajaa ja leppää. Samoin pensaskerrokseen mm. vadelmaa ja pajuja. Laidunaikakauden kenttäkerroksen lajistoa oli käydessä vain vähän havaittavissa.



Vanhaan tilaan palauttaminen edellyttäisi joko jatkuvaa hoitoa tai laidunnusta.

Elinympäristöjen uhanalaisuuden arvioinnissa hakamaat on luokiteltu äärimmäisen uhanalaiseksi (CR) luontotyyppiksi.

Lähteet ja viitteet:

- Hotanen J-P., Nousiainen H., Mäkipää R., Reinikainen A. & Tonteri T. 2018: *Metsätyypit – kasvupaikkaopas*; Metsäkustannus
- Huttunen, A. & Pahtamaa, T. 2002: *Luontoselvitykset yleis- ja asemakaavoissa*. – Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen moniste 24.
- Kiviniemi Matti (toim.) 2016: *Metsäalan säädökset*; Metsäkustannus Oy, 2. uudistettu painos
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.) 2018: *Suomen luontotyyppien uhanalaisuus – Osa 2: Luontotyyppien kuvaukset*. – Suomen ympäristö 5/2018, Suomen ympäristökeskus ja Ympäristöministeriö, Helsinki
- Koskela, K. 2019: *Natura 2000 -luontotyyppien inventointiohje*. 7. korjattu painos. Suomen ympäristökeskus & Metsähallitus, Helsinki
- Kouki, J., Junninen, K., Mäkelä, K., Hokkanen, M., Aakala, T., Hallikainen, V., Korhonen, K. T., Kuuluvainen, T., Loiskekoski, M., Mattila, O., Matveinen, K., Puntila, P., Ruokanen, I., Valkonen, S. & Virkkala, T.. 2018. *Metsät*. Julk.: Raunio, A. & Kontula, T. (toim.). *Suomen luontotyyppien uhanalaisuus – Osa 2: Luontotyyppien kuvaukset*. Suomen ympäristökeskus ja Ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018
- Luonnonsuojelulaki 9/2023: [<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230009>].
- Maanmittauslaitos 2023: *Avoin kartta-aineisto*; URL> maanmittauslaitos.fi/aineistot-palvelut/latauspalvelut/avoimien-aineistojen-tiedostopalvelu
- Meriluoto Markku, Soininen Timo 2002: *Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt*, 2. painos; Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio
- Metsäasetus 30.12.2013/1308; URL:> <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2013/20131308>
- Metsäkeskus 2019: *Tulkintasuosituksia metsälain 10§:n tarkoittamien erityisen tärkeiden elinympäristöjen rajaamisesta ja käsittelystä*
- Metsälaki 12.12.1996/1093; URL:> <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19961093>
- Mäkelä, K. Salo, P. 2021: *Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle*. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 47/2021. 349 s.
- Siitonen, P. (toim.) 1999: *Metsien monimuotoisuuden arviointi. Osa 1: lajisto ja metsiköiden rakenne*. – Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja, sarja A, nro 103.
- Soininen, T. 1996: *Talousmetsien avainbiotooppien tunnistaminen: maastotyöohje, kokeiluversio*. – Suomen ympäristökeskuksen moniste 27. 108 s.
- Söderman, T. 2003: *Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi – kaavoituksessa*, YVA-

menettelyssä ja Natura-arvioinnissa. – Ympäristöopas 109, Suomen ympäristökeskus., Helsinki.

- Ympäristöministeriö 2003: *Etelä-Suomen metsien monimuotoisuusohjelman luonnonsuojelubiologiset kriteerit.* – Suomen ympäristö 634. Ympäristöministeriö, Helsinki.
- Ympäristöministeriö & Maa- ja metsätalousministeriö 2023: URL:> <https://www.metsopolku.fi>

T:mi Esa Hankonen

Kulmamäentie 5

27130 Eurajoki

www.esahankonen.fi



Esa Hankonen

050 517 7147

Luontokartoittaja EAT

info@esahankonen.fi