

KUSTAVIN KUNTA

ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



24.5.2022 18.11.2022

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	8
Muinaismuistot.....	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
Maakuntakaava	8
Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	9
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	9
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava	10
Rakennusjärjestys	11
Emätilaselvitys	12
Luontoselvitys	13
Vanha rakennuskanta.....	13
Tekninen huolto.....	13
Kaavan pohjakartta.....	13
Rakennuskiellot.....	13
3. Suunnittelun vaiheet	14
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	14
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	14
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	14
Viranomaisyhteistyö.....	14
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	14

Kaavaehdotus	15
Kaavan hyväksyminen.....	15
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	16
4.1. Kaavan rakenne	16
Mitoitus.....	16
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
4.2. Aluevaraukset	16
Korttelialueet	16
Muut alueet	17
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset	17
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
Taloudelliset vaikutukset.....	19
5. Ranta-asemakaavan toteutus.....	20
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	20
5.3. Toteutuksen seuranta.....	20
LIITTEET	
1) Asemakaavan seurantalomake	
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset	
4) Emätilaselvitys 24.5.2022	
5) Luontoselvitys	
6) Mielenpitoet kaavaluonnoksesta	
7) Vastine mielenpitoisiin kaavaluonnoksesta	

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	24.5.2022	Käsitelty Kustavin kunnanhal- lituksessa 13.6.2022 § 110
1.0	Kaavaehdotus	18.11.2022	Käsitelty Kustavin kunnanhal- lituksessa __.__.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 Itätalo.

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	17.6.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	21.6. – 21.7.2022
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 Itätalo.

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:

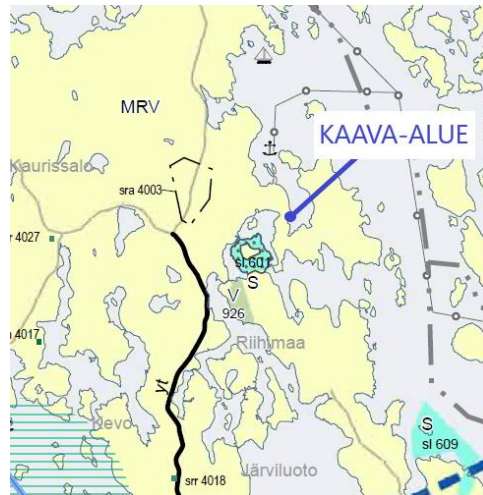
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä 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 virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeseen.

Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.



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.

Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

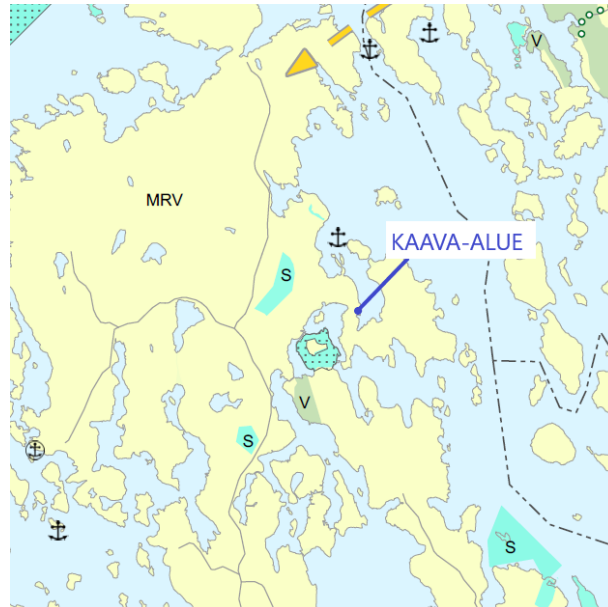
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

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 virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV).

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoo 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 virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

Yleiskaava

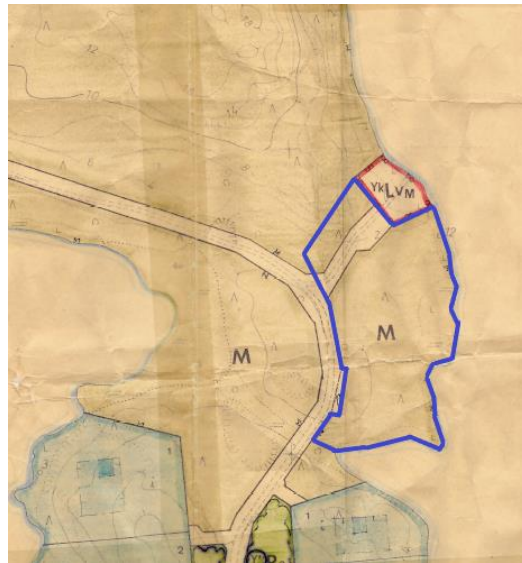
Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

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 ulkosaariston 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 käyttämättömää 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 Itätalo alu-
elle osoitetaan maltillisesti 1,5 lay.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana. Selvityksen yhteenvedona kaava-alueen pohjoisrajalta runsaat 100 metriä pohjoiseen sijaitsee metsän keskellä rauhoitettu petolinnun pesäpuu (Suomen Lajitietokeskuksen aineistot). Pesimärauhan paremmaksi säilyttämiseksi rakentaminen olisi hyvä sijoittaa kaava-alueen eteläpuoliskoon.

Selvitysalueen keskiosassa luontotyyppikuviolla 5 kasvava komea vanha kilpikaarnainen mänty (kartat 2-3) olisi hyvä säilyttää yksittäisenä arvokkaana puuna.

Lepakoiden kannalta olisi suotavaa olla maltillinen keinovalaistuksen lisäämisessä.

Jos selvitysalueella ympäröivillä rannoilla kasvaa tulevaisuudessa-kin ruovikkoa, säilyvät ne silkkiuikulle sopivana pesimäympäristönä.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei sijaitse vanhaa rakennuskantaa.

Tekninen huolto

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-ase-
makaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Uudenkaupungin
kaupungin kaupunkisuunnittelu on hyväksynyt ranta-asemakaavan
pohjakartan 22.4.2022 (kiinteistöinsinööri Leena Viljanen).

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 13.6.2022 § 110. Kaavatyön vireilletulosta on kuu-
lutettu 17.6.2022. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kir-
jeitse.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 24.5.2022 päivätty kaa-
valuonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä 21.6.–21.7.2022 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta saatiin 5 mielipidettä osallisilta nähtävilläoloai-
kana. Kaavaluonnoksesta ei saatu lausuntoja. Mielipiteet ovat se-
lostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine mielipiteisiin liit-
teenä 7.

19.5.2022 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen mielipiteiden pe-
rusteella tehty seuraavia muutoksia:

- Loma-asunnon rakennuspaikkaa on siirretty suunnittelualueella hieman pohjoisemmaksi, kuitenkin niin, että luontosel-
vityksessä mainittu säilytettäväksi suositeltu mänty jää ra-
kennusalan ulkopuolelle ja mainittuun petolinnun pesäpaik-
kaan jää riittävästi etäisyyttä rakennuspaikalta.

Kaavaehdotus

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 18.11.2022 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-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu osasta kiinteistöä 304-407-5-86. Kaava-alue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa 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 0,36 ha ja maa- ja metsätalousaluetta noin 0,80 ha.

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

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan 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.

Liitteenä 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 rakennusosalalla.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

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 on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana. Luontoselvitys on selostuksen liitteenä 5.

Luontoselvityksen yhteenvedona kaava-alueen pohjoisrajalta runsaat 100 metriä pohjoiseen sijaitsee metsän keskellä rauhoitettu petolinnun pesäpuu (Suomen Lajitietokeskuksen aineistot). Pesimärauhan paremmaksi säilyttämiseksi rakentaminen olisi hyvä sijoittaa kaava-alueen eteläpuoliskoon. Selvitysalueen keskiosassa kasvava komea vanha kilpikaarnainen mänty olisi hyvä säilyttää yksittäisenä arvokkaana puuna. Lepakoiden kannalta olisi suotavaa olla maltillinen keinovalaistuksen lisäämisessä. Jos selvitysalueita ympäröivillä rannoilla kasvaa tulevaisuudessakin ruovikkoa, säilyvät ne silkkiuikulle sopivana pesimäympäristönä.

Selvitysalueella sijaitseva mänty on jätetty kaavaehdotuksessa rakennusalan ulkopuolelle. Kaavan voimaantulon myötä alueella on voimassa määräys maisematyöluvasta, ja esimerkiksi puiden kaatamista ei saa tehdä ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen maaperä on pääosin kalliomaata. Etelässä lahden poukassa 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 18.11.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 304 Kustavi Täyttämispvm 18.11.2022
 Kaavan nimi Itätalon ranta-asemakaavan muutos 3
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,1666 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,1666

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

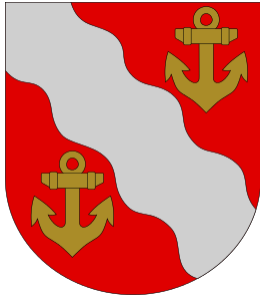
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1666	100,0	180	0,02	0,0000	180
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,3638	31,2	180	0,05	0,3638	180
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,8028	68,8			-0,3638	
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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1666	100,0	180	0,02	0,0000	180
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,3638	31,2	180	0,05	0,3638	180
RA	0,3638	100,0	180	0,05	0,3638	180
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,8028	68,8			-0,3638	
M	0,8028	100,0			-0,3638	
W yhteensä						



KUSTAVIN KUNTA

ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN
MUUTOS 3

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



24.5.2022 18.11.2022

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue

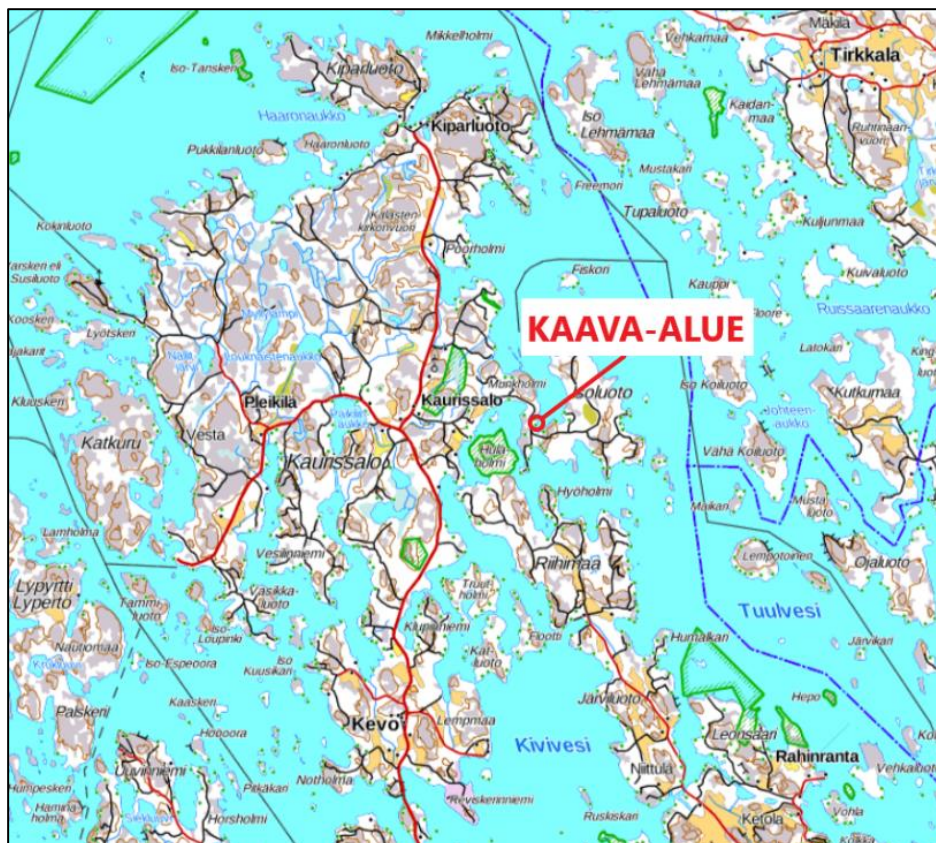
Tunnistetiedot

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-alueen sijainti

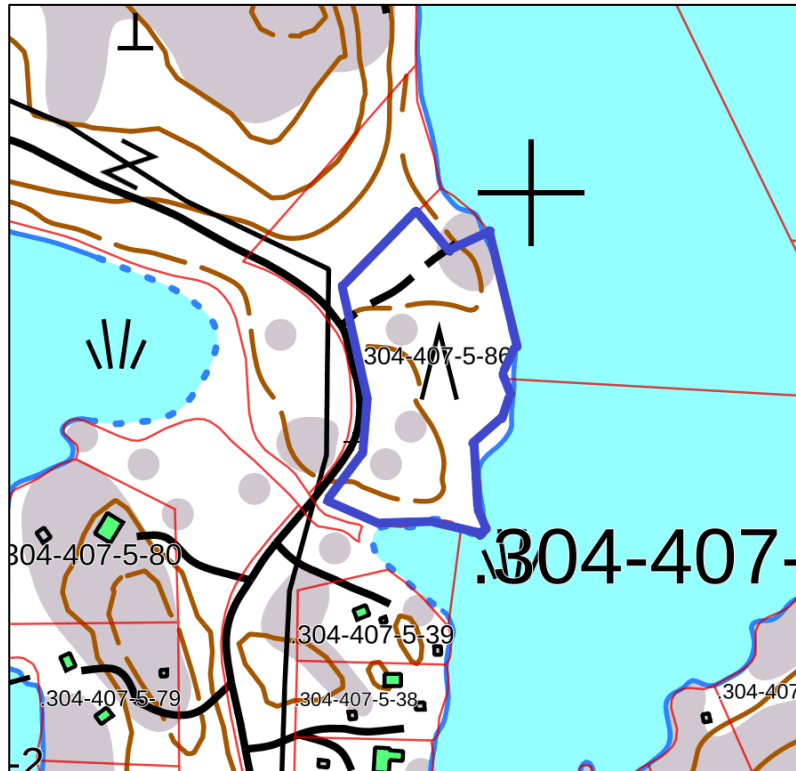
Kaava-alue sijaitsee Kustavin Kaurissalon kylässä noin 13,5 kilometriä Kustavin kirkonkylästä pohjoiseen.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Kiinteistöietopalvelu, karttaote. ©MML

Suunnittelualueen suurpiirteinen rajaus:



Lähde: Kiinteistötietojärjestelmä, karttaote. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

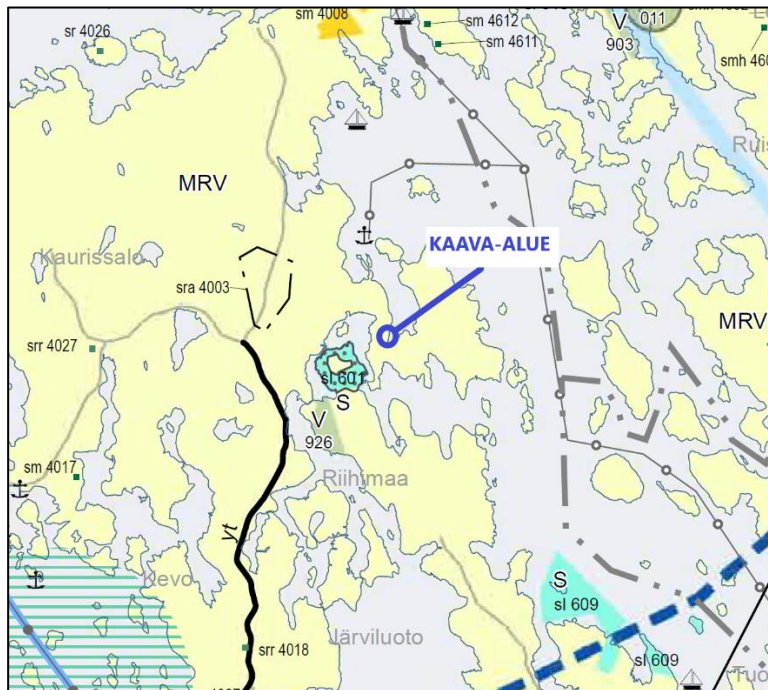
Rakennettu ympäristö

Kiinteistö on rakentamaton.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

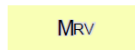
Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

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

Suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisyöhykkeeseen.



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. 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 virkistykseen kehittämistarpeita (MRV).

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

Yleiskaava

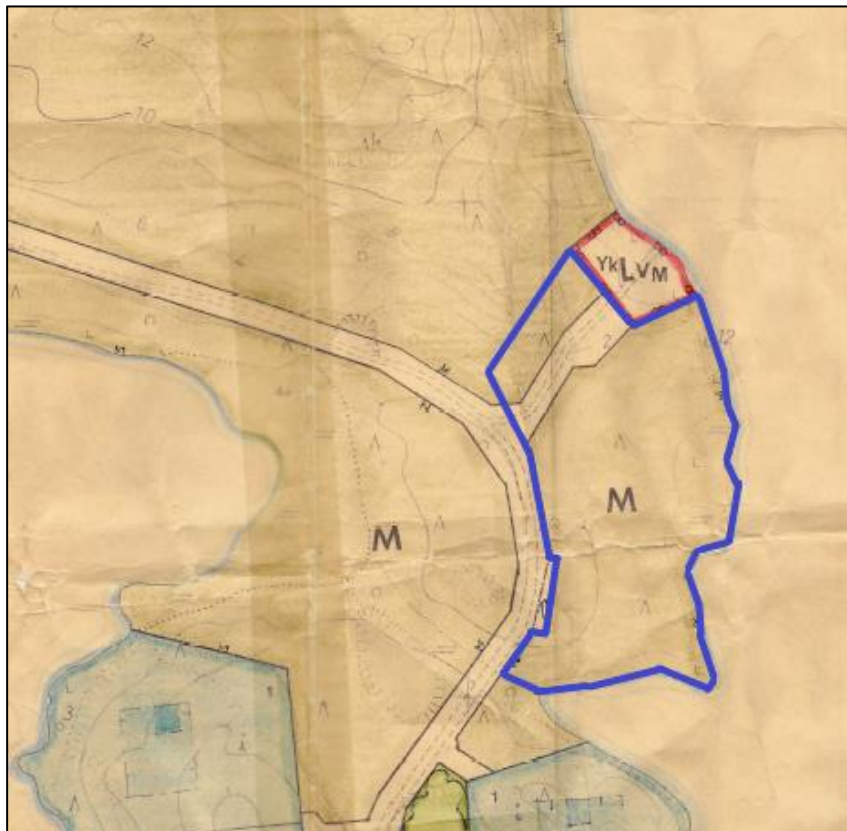
Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

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.

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 sallissa, 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-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Kaavan pohjakartta

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

2.2 Tavoite

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

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

Joulukuu 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

Maaliskuu 2023: 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:

vt. 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

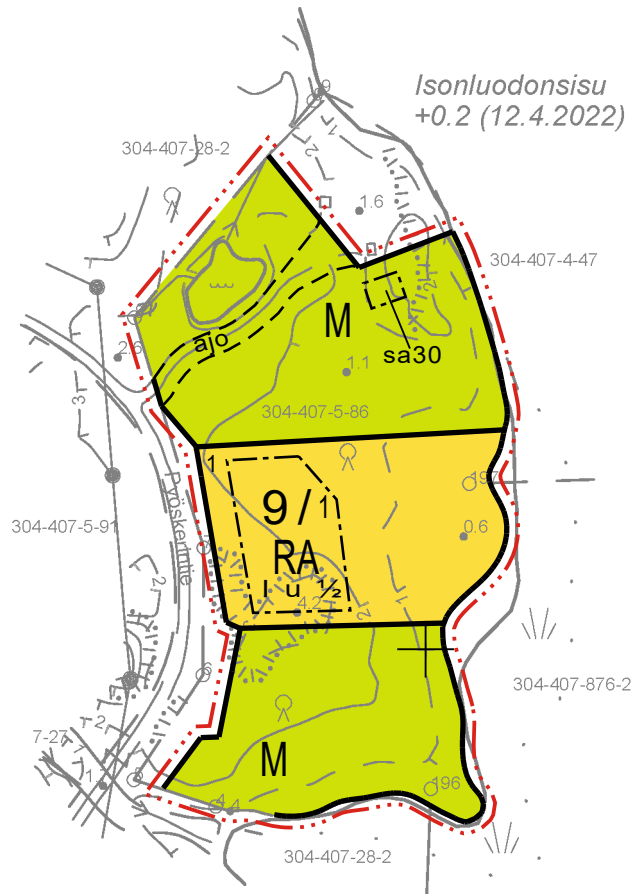
6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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

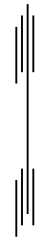
21517800
6724400

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
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK21 Korkeusjärjestelmä: N2000	Kartta hyväksytty: Hyv. Pvm:

KUSTAVIN KUNTA

ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

EHDOTUS 18.11.2022

1:2000

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Osaa kiinteistöä 304-407-5-86 Itätalo.

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.

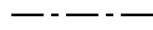
Alueella rakennusoikeus vain erikseen osoitetulla rakennusalalla.



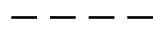
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.

9 / 1

Korttelin numero / rakennuspaikkojen enimmäislukumäärää korttelissa osoittava luku.

1

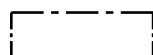
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

I

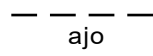
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u ½

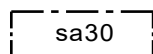
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Ohjeellinen ajoyhteys.



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

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten on sopeuduttava perinteisten 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.



Asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 22.4.2022

Leena Viljanen

Uudenkaupungin kiinteistöinsinööri

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_ehdotus.dwg
Päiväys: Turussa 18.11.2022	 Pasi Lappalainen, dipl.ins.

Kiinteistötunnus ja nimi	Rek. pvm.	Ei voim.	Pinta-ala ha	Todellinen rantaviiva m	Muunnettu rantaviiva (ilman 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-yksikköjä yhteensä	Vapaa rantam	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	2,47	0,5	0,5	0	Ranta-alueella, ei rantaviivaa. Kaavoittamaton. Rakennettu
> 304-407-28-2 Itätuuli	14.12.1994		27,8400	794	280	0,50	140	353	7	0,70	2,47	0	1	410	Palsta 1. M-, LV- ja P-alueita. Palsta 2. 1 RA ja M-alueita Vesipinta-ala 12,003, palstojen lkm 2
> 304-407-28-3 Topenginjleija	6.5.2009		22,12		200	0,50	100		7	0,79		0			Ei ranta-alueella. Kaavoittamaton ja rakentamaton
> 304-407-28-4 Flakkelinranta	6.5.2009		0,242		150	0,75	113		7			0			Lisämaa kiinteistöön 304-407-1-34
> 304-407-5-91 Merituuli	22.8.1991		40,2700	830	25	1,00	25	25	7	0,18	4,45	0	0	25	Palsta 1: M-alueita Palsta 2: M-alueita Palsta 3: 1 RA ja M-alueita Palsta 3: M-alueita Yhteensä 3 palstaa. Palsta 1 kaavassa M-alueita, palsta 2 M- ja P-alueita ja palstalla 3 sijaitsee 1 RA rakennuspaikka ja M-alueita
> 304-407-5-85 Katajalahti	13.5.1987		0,1300	50	380	0,75	285	595	7	2,00		0	1	300	
> 304-407-5-86 Itätalo	13.5.1987		25,7800	450	310	1,00	310	595	7	2,17	2,24	0	0	310	Palsta 2: M- ja LV-alueita 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		40	0,50	20	20	7	0,14	0,14	0	0	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 Topenginjleijan 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	110	1,00	110	165	0	0,00	0,00	0		220	Kaavassa SL-alueita
> 304-407-18-0 ENÄKARI	5.12.1986		38,2700	5 150	600	1,00	600	1 825	0	0,00	0,00	0	0	3 050	Vesipinta-ala 515,9. Kaavassa SL- ja MY-alueita
> 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 ISOMETSA	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-alueita
> 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-alueita
> 304-407-19-6 Isometsä	8.1.1999		160,2400	600	350	1,00	350	538	7	2,45	3,76	0	0	600	Kaavassa M-alueita, 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-alueita
> 304-407-20-0 Savan-ranta	5.12.1986		7,3570	220	120	1	120	160	7	0,84	1,12	1	1	80	Vesipinta-ala 6,875. Kaavassa 1 RA rakennuspaikka ja M-alueita
> 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	1	120	345	7	0,84	2,42	2	2	120	Vesipinta-ala 14,970. Kaavassa 2 RA-rakennuspaikkaa ja M- ja P-alueita
> 304-407-22-0 Koopeli	5.12.1986		2,9600	560	520	1	520	520	7	1,58	3,64	0	0	520	Vesipinta-ala 11,100. Kaavassa M-alueita
> 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	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 mitoituksvyöhykkeellä 2	7 lay/km	10,46 km	mitoituksrantaviiva	73,2	52,3
		13,02 km	muunnettu rantaviiva		
Kaavassa osoitettu/rakennettu				60 lay	lay
Osa-alueella vapaata rantaa	7,72 km		%-osuus muunnetusta rantaviivasta	59,3 %	

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

Maakuntakaavan mitoituksvyöhykkeellä 5	0 lay/km	3,90 km	mitoituksrantaviiva	0,00	7,8
		7,04 km	muunnettu rantaviiva		
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	

ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3 - LUONTOSELVITYS



FM (biologi) Turkka Korvenpää

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy

23.10.2022

Sisällys:

1. JOHDANTO	3
2. ALUEEN YLEISKUVAUS	4
3. ARVOKKAAT LUONTOTYYPPIKOHTEET	4
4. LUONTOTYYPPIKUVIOT.....	4
5. PESIMÄLINNUSTO	9
6. LEPAKOT	11
7. MUU LAJISTO.....	12
8. SUOSITUSTEN YHTEENVETO	13
9. KIRJALLISUUS JA LÄHTEET	13

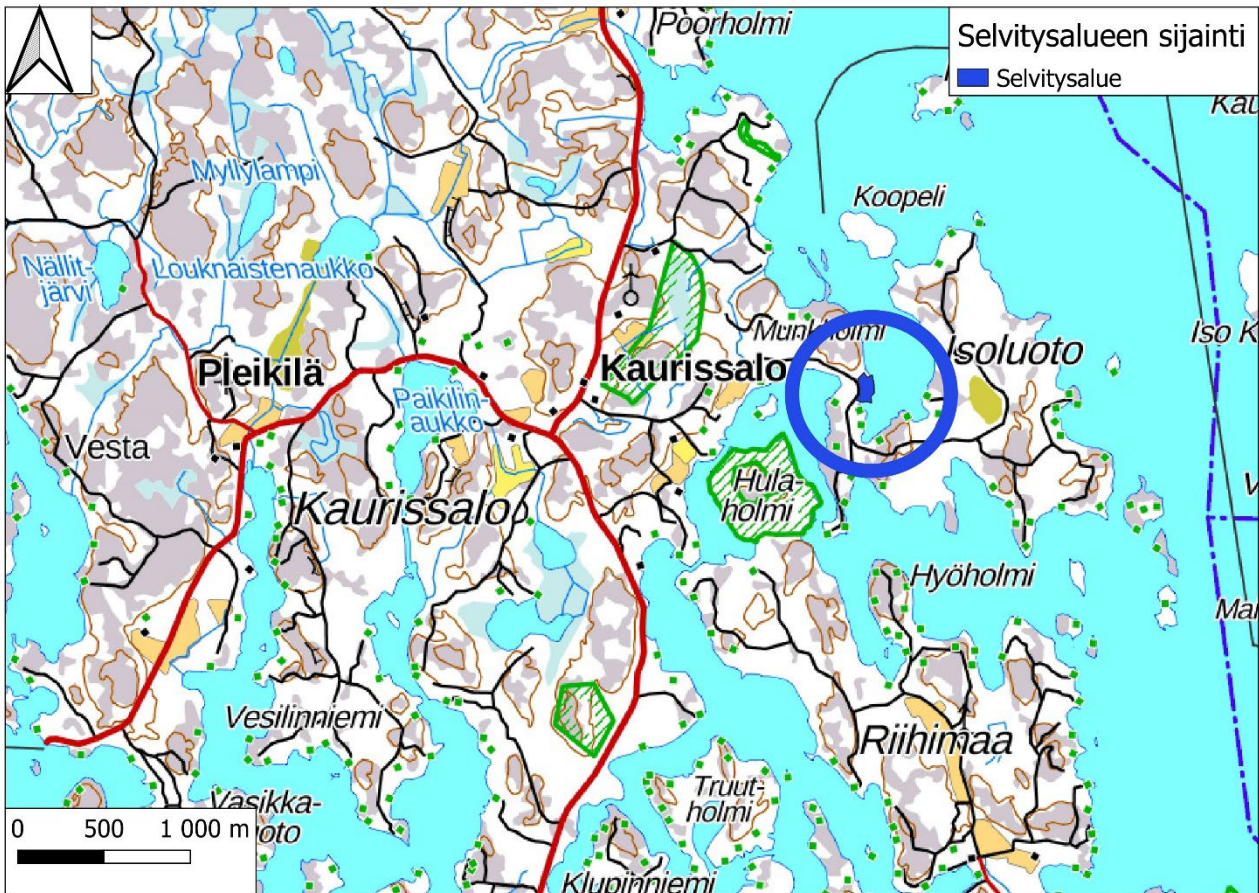
Kannen kuva: Harvennettua metsää luontotyyppikuviolla 4.

Pohjakartta ja ilmakuva: © Maanmittauslaitos 10/2022

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy
Hanhenkaari 10 as 16
21420 Lieto
Puh. 045-6793602
www.envibio.net

1. JOHDANTO

Nosto Consulting Oy tilasi Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:ltä Kustavin Kaurissalossa sijaitsevan Itätalon ranta-asemakaavan muutosalueen luontoselvityksen (kartta 1).



Kartta 1. Selvitysalueen sijainti.

Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, viitasammakkokartoitus, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyypit, luontodirektiivin luontotyypit, Suomen kansainväliset vastuuluontotyypit sekä muut

luontoarvoiltaan merkittävät luontotyytit. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin.

Luontoselvityksen laati FM (biologi) Turkka Korvenpää. Selvityksen maastotyöt tehtiin touko-syyskuussa 2022. Työn tausta-aineistoksi hankittiin Suomen Lajitietokeskuksesta tiedot alueelta aiemmin tunnetuista lajiesiintymistä.

2. ALUEEN YLEISKUVAUS

Selvitysalue sijaitsee Kustavin Kaurissalossa Pyöskertien varrella Isonluodonsisu -nimisen merenlahden länsirannalla. Alue on tällä hetkellä rakentamaton. Pyöskertien lähellä kasvaa harvennettuja vanhoja kangasmetsiä ja merenrannalla tervalepikkoa. Rantoja reunustaa kapea ruovikkovyö.

3. ARVOKKAAT LUONTOTYYPPIKOHTTEET

Alueen luontotyyppikartoitus perustuu 8.5., 19.6., 30.6. ja 12.8.2022 tehtyihin maastokäynteihin. Selvitysalueella ei ole maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita.

4. LUONTOTYYPPIKUVIOT

Selvitysalue jaettiin kuuteen luontotyyppikuvioon, jotka esitellään alla. Kuviot on merkitty karttoihin 2-3.

KUVIO 1 – LAAKEA MERENRANTAKALLIO

Laakea pieni kallio ruovikon reunassa (kuva 1). Tavanomainen pieni merenrantakallio, jolla kasvaa mm. keltamaksaruohoa (*Sedum acre*), hopeahanhikkia (*Potentilla argentea* -ryhmä), isomaksaruohoa (*Hylotelephium telephium*) ja ruoholaukkaa (*Allium schoenoprasum*).

Kuvio kuuluu luontodirektiivin luontotyyppiin kasvipeitteiset merenrantakalliot, mutta on pienialainen ja edustavuudeltaan tavanomainen. Luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnin

luokituksessa kuvio sisältyy keskiravinteisiin merenrantakallioihin, joka on silmälläpidettävä luontotyyppi.



Kuva 1. Luontotyyppikuvio 1 on laakeaa, keskiravinteista merenrantakalliota.

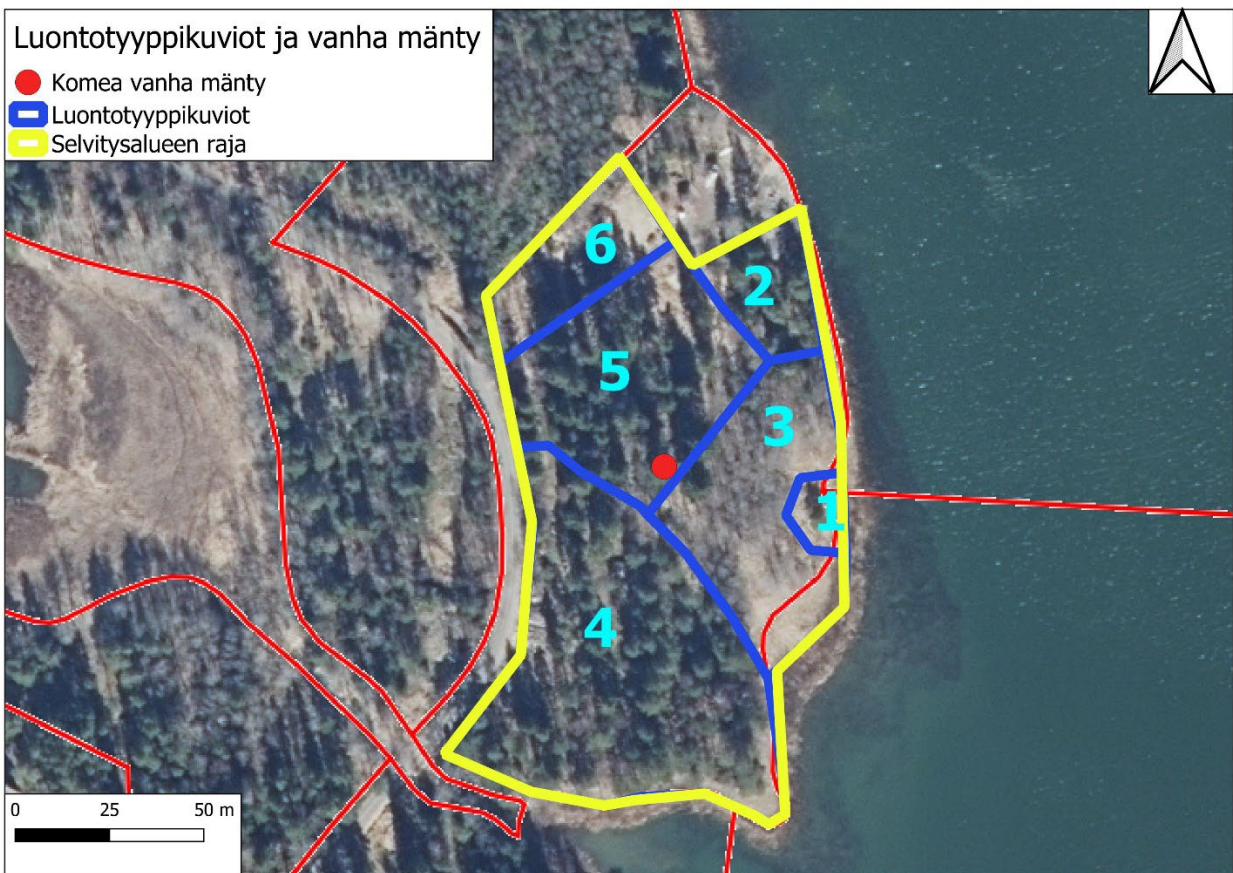
KUVIO 2 – KALLIOINEN MÄNNIKKÖ

Kallioinen männikkö, jonka puusto on melko vanhaa (kuva 2). Osa männyistä on kilpikaarnaisia. Pensaskerroksessa esiintyy jonkin verran katajaa. Tavanomaiseen kasvistoon kuuluvat esimerkiksi metsälauha (*Avenella flexuosa*) ja mustikka (*Vaccinium myrtillus*).

Kuvio edustaa luontotyyppinä rannikon kuivan kankaan männiköitä, jotka on arvioitu erittäin uhanalaisiksi. Lahopuuta ei kuitenkaan ole, minkä lisäksi kuvio on hyvin pienialainen. Siten kyseessä ei ole edustava kohde, joka tulisi maankäytössä erityisesti huomioida.



Kuva 2. Kuivan kankaan männikköä luontotyyppikuvioilla 2.



Kartat 2-3. Luontotyyppikuviot ja säästettäväksi suositeltu mänty.

KUVIO 3 – TERVALEPPÄLEHTO

Ilmeisesti avoimen niityn umpeenkasvun tuloksena syntynyt melko kuiva puna-ailakki-tesmatyyppin tervaleppälehto (kuva 3). Puusto on nuorta ja melko tiheää. Tervaleppän ohella siihen kuuluu muutamia koivuja. Kenttäkerroksessa tavataan runsaasti lehtotesmaa (*Milium effusum*), kieloa (*Convallaria majalis*), nurmilauhaa (*Deschampsia cespitosa*), puna-ailakkia (*Silene dioica*) ja keväällä pystykiurunkannusta (*Corydalis solida*), joka kuihtuu jo keskikesään mennessä. Muuta kasvistoa ovat mm. vadelma (*Rubus idaeus*), nuokkuhelmikkä (*Melica nutans*), käenkaali (*Oxalis acetosella*), lehtonurmikka (*Poa nemoralis*), jänönsalaatti (*Lactuca muralis*) ja koiranvehnä (*Elymus caninus*).

Kuvio kuuluu rannikon tuoreisiin lehtipuuvaltaisiin lehtoihin, joka on uhanalainen (vaarantunut) luontotyyppi. Lehto on kuitenkin puustoltaan nuori ja vaikuttaa syntyneen avoimen niityn umpeenkasvun kautta. Lahopuuta esiintyy hyvin vähän. Kokonaisuutena arvioiden kyseessä ei siten ole edustava kohde, joka tulisi maankäytössä erityisesti huomioida. Luontodirektiivin luontotyyppinä kuvio edustaa boreaalista lehtoa.



Kuva 3. Rannan tervaleppälehtoa (luontotyyppikuvio 3).

KUVIO 4 – TUORE KANGASMETSÄ

Voimakkaasti harvennettu tuore kangas, jossa kasvaa harvaa melko vanhaa mäntyvaltaista metsää (kannen kuva). Sekapuuna on hieman kuusta ja koivua sekä rannoilla hyvin kapealti tervaleppää. Kuviolla on matalia, pieniä, karuja kalliopaljastumia. Pensaskerroksessa tavataan hiukan katajaa. Kuviolla on yksi aivan tuore järeä tuulenkaatokuusi.

Kasvillisuudessa ei ole havaittavissa merkkejä laidunnuksesta. Kenttäkerroksen tavanomaiseen lajistoon kuuluvat mm. metsälauha, puolukka (*Vaccinium vitis-idaea*), mustikka, oravanmarja (*Maianthemum bifolium*), kevätpiippo (*Luzula pilosa*), metsätähti (*Lysimachia europaea*) ja metsäalvejuuri (*Dryopteris carthusiana*).

KUVIO 5 – TUORE-LEHTOMAINEN KANGASMETSÄ

Harvennettu tuore - lehtomainen kangasmetsä, jossa kasvaa vanhaa kuusivaltaista puustoa (kuva 4). Osa kuusista on varsin järeitä. Sekapuina on hieman koivua, mäntyä ja tervaleppää. Kuvion eteläosassa kasvaa komea vanha kilpikaarnainen mänty. Maassa makaa muutamia melko tuoreita tuulen kaatamia kuusia. Niukassa pensaskerroksessa tavataan mm. taikinamarjaa ja koiranheittä (yksi pienikokoinen pensas). Kenttäkerroksen heinäisyys viittaa aiempaan laidunkäyttöön, mutta muita merkkejä laidunhistoriasta ei ole. Kasvistoon kuuluvat esim. runsaat nurmilauha ja lehtotesma sekä lillukka (*Rubus saxatilis*), käenkaali, metsälauha, nuokkuhelmikkä, kielo ja metsäorvokki (*Viola riviniana*). Maastokarttaan merkitty pieni kallio ei todellisuudessa ulotu paljaana kivipintana maanpinnalle.

Maankäyttösuositus: Karttoihin 2-3 merkitty komea vanha kilpikaarnainen mänty olisi hyvä säilyttää yksittäisenä arvokkaana puuna.



Kuva 4. Luontotyyppikuvion 5 kookasta mutta harvaa puustoa.

KUVIO 6 – VANHOJA MAA-AINESTEN OTTOKUOPPIA

Vanhoja maa-ainesten ottokuoppia (kuva 5), joiden pohjalla oli elokuussa hyvin niukasti vettä. Kaivantoihin on ehtinyt jo kasvaa pajuja ja nuoria tervaleppiä. Kaivantojen väliset alueet ovat nuorta taimikkoa. Kaivannoissa tavataan melko monilajista luhtakasvistoa kuten pikkupalpakkoa (*Sparganium natans*), suohorsmaa (*Epilobium palustre*), pullosaraa (*Carex rostrata*), luhtasaraa (*C. vesicaria*), kurjenjalkaa (*Comarum palustre*) ja niukasti leveäosmankäämeä (*Typha latifolia*).



Kuva 5. Vanhan maa-ainesten ottokuopan kasvillisuutta luontotyypikuviolla 6.

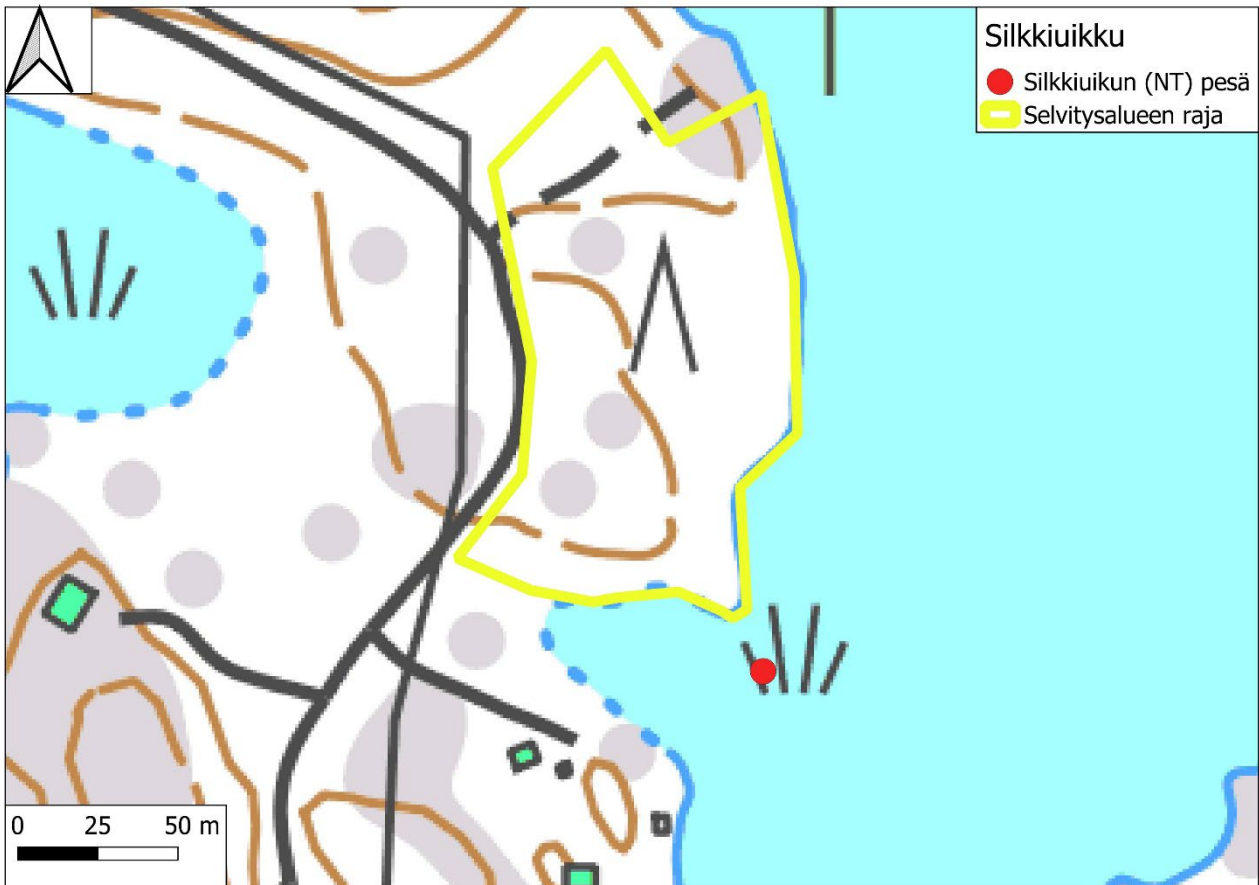
5. PESIMÄLINNUSTO

Pesimälinnustoa selvitettiin kolmena aamuna touko-kesäkuussa (taulukko 1), minkä lisäksi linnustoa havainnoitiin luontoselvityksen muiden osioiden maastotöiden yhteydessä. Sää oli kaikkina aamuina linnustokartoitukseen sopiva. Selvitysalue käveltiin kaikkina aamuina niin tiheästi läpi, että kaikki siellä oleskelevat lintuyksilöt voitiin kohtuullisella varmuudella havaita. Selvästi yli lentävät linnut jätettiin huomioimatta, mutta alle 50 metrin päässä selvitysalueen rajan ulkopuolella havaitut yksilöt merkittiin muistiin, sillä niiden reviiri sijoittuu suurella todennäköisyydellä osittain selvitysalueelle.

Päivä	Laskenta-aika (klo)	Sää
8.5.2022	9.15-9.35	Lämpötila +6 °C, kohtalaista tuulta, selkeää
19.6.2022	7.25-7.45	Lämpötila +13 °C, kohtalaista tuulta, selkeää
30.6.2022	8.50-9.10	Lämpötila +22 °C, heikkoa tuulta, selkeää

Taulukko 1. Lintulaskentapäivät, laskenta-ajat ja vallinnut säätila.

Selvitysalueella ja sen lähiympäristössä pesii tavanomaista metsälinnustoa. Ranta- ja vesilinnuista pesimälajistoon kuuluivat vuonna 2022 vain rantasipi ja silkkiuikku (silmälläpidettävä). Pesimälinnustoon lukeutuvat harmaasieppo, kirjosisieppo, laulurastas, lehtokerttu, metsäkirvinen, pajulintu, peippo, punarinta, rantasipi, sepelkyyhky, silkkiuikku (silmälläpidettävä), sinitiainen ja talitiainen. Lisäksi nähtiin varis, käpytikka ja västäräkki (silmälläpidettävä), jotka eivät kuitenkaan ilmeisesti pesineet selvitysalueella tai aivan sen lähiympäristössä. Telkkäpari nähtiin 8.5., mutta selvitysalueella ei ole telkille sopivia pönttöjä tai puunkoloja.



Kartta 4. Silkkiuikun pesä. NT=silmälläpidettävä

Silkkiuikulla oli pesintäyritys kaava-alueen edustan ruovikossa (kartta 4). Pesintä kuitenkin ilmeisesti epäonnistui jo haudonnan alkuvaiheessa. Jos alueella säilyy ruovikoita, voi silkkiuikku pesiä siellä tulevaisuudessakin.

Kaava-alueen pohjoisrajalta runsaat 100 metriä pohjoiseen sijaitsee metsän keskellä rauhoitettu petolinnun pesäpuu (Suomen Lajitietokeskuksen aineistot). Pesimärauhan paremmaksi säilyttämiseksi rakentaminen olisi hyvä sijoittaa kaava-alueen eteläpuoliskoon.

6. LEPAKOT

Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit sisältyvät EU:n luontodirektiivin IV-liitteeseen, joten niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty.

Lepakkoja havainnoitiin detektorilla kolmena yönä (taulukko 2) kulkien karttaan 5 merkitty reitti. Havainnointi aloitettiin aikaisintaan noin puoli tuntia auringonlaskun jälkeen. Sääolosuhteet olivat kaikkina öinä hyvät. Kaikkien havaittujen lepakkojen laji ja GPS-laitteella mitattu havaintopaikka merkittiin muistiin. Lisäksi kirjattiin tieto siitä, oliko kyseessä ohilentävä vai paikalla saalistava yksilö.

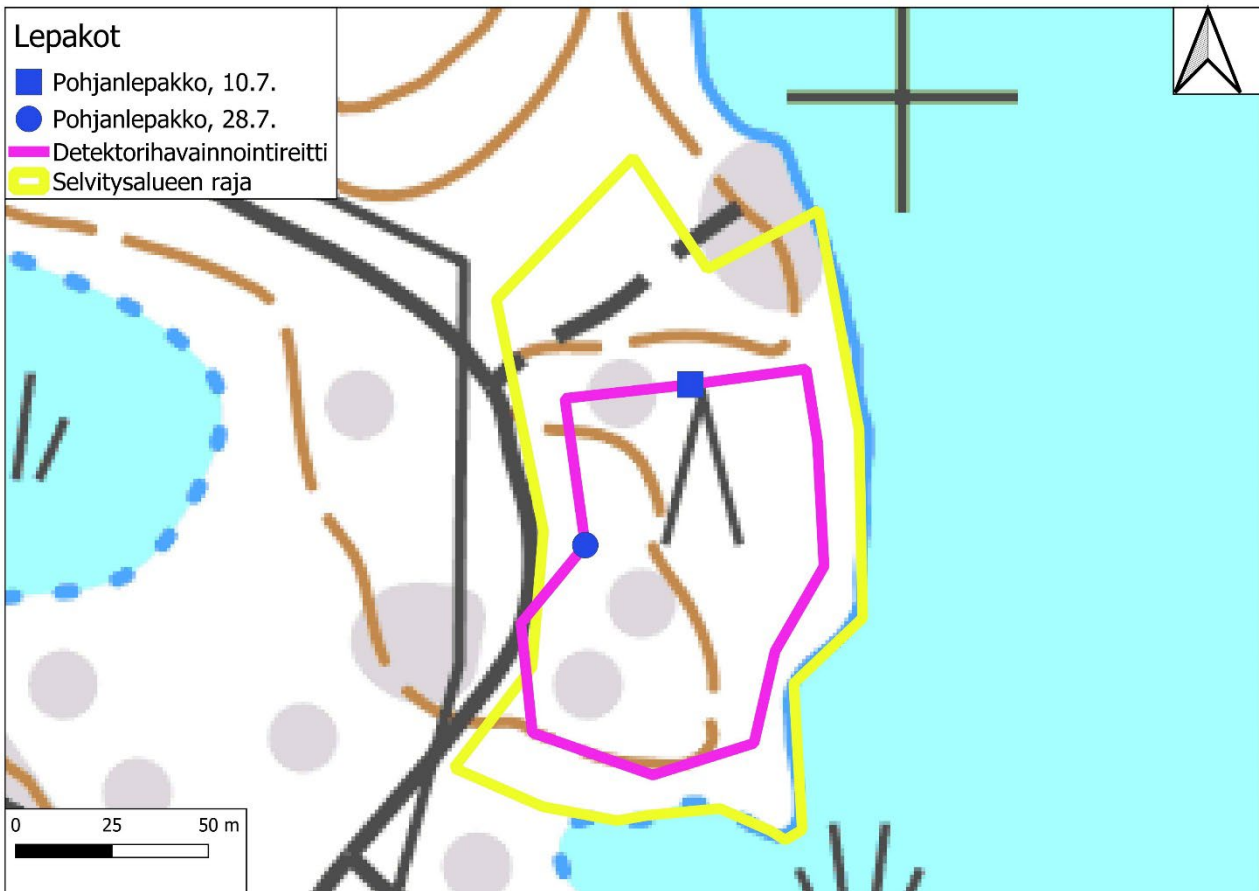
Lepakoille sopivia päiväpiiloja sekä talvehtimis- ja lisääntymispaikkoja (mm. linnunpönttöjä, kolopuita ja maakellareita) etsittiin muun maastotyön yhteydessä.

Päivä	Laskenta-aika	Sää
10.7.2022	0.05-0.20	Lämpötila +12 °C, tyyntä, puolipilvistä
28.7.2022	23.15-23.30	Lämpötila +15 °C, heikkoa tuulta, puolipilvistä
1.9.2022	21.25-21.40	Lämpötila +10 °C, heikkoa tuulta, puolipilvistä

Taulukko 2. Detektorihavainnointiajat ja vallinnut säätila.

Selvitysalueella havaittiin yksi pohjanlepakko molemmilla heinäkuun kartoituskerroilla. Puuston harvuus mahdollistaa pohjanlepakkojen ruokailun metsän sisässäkin. Sopivia päiväpiiloja tai lisääntymis- tai talvehtimispaikkoja ei löytynyt. Lepakot voivat kuitenkin käyttää esimerkiksi lähialueen rakennuksia lepo- ja ehkä lisääntymispaikkoinaan. Kaiken kaikkiaan havaintoja oli niin vähän, että alueella ei vaikuta olevan tavallista suurempaa merkitystä lepakoille, vaan sen voidaan arvioida kuuluvan luokkaan III: muu lepakoiden käyttämä alue Suomen lepakotieteellisen yhdistyksen arvoluokituksessa. Erityisiä

lepakkojen esiintymisen perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole siten tarpeen antaa. Lepakot kärsivät keinovalosta, joten sen lisäämisessä olisi hyvä olla maltillinen.



Kartta 5. Lepakkohavainnot ja kuljettu reitti.

7. MUU LAJISTO

Lintuja ja lepakkoja käsitellään aiemmissa kappaleissa.

Selvitysalueen eteläräjällä sijaitsevan ruovikkorantaisen, jo maatuneen entisen salmen tulkittiin etukäteen tehdyn kartta- ja ilmakuvatarkastelun perusteella mahdollisesti sopivan viitasammakon (EU:n luontodirektiivin IV-liitteen laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty) kutupaikaksi. Paikalla käytiin 18.5.2022 illalla klo 20.20-20.40 kuuntelemassa mahdollisesti kutevia viitasammakoita. Sää oli tarkoitukseen sopiva (ilman lämpötila +14 °C, heikkoa tuulta, puolipilvistä). Havaintoja ei tehty ja paikan todettiin maastossa olevan viitasammakon kutualueeksi huonosti soveltuva. Avovesi vaihettuu nopeasti yhtenäiseksi ruovikoksi ja edelleen melko kuivaksi luhtaiseksi alueeksi ja

kuivaksi maaksi, eikä viitasammakolle sopivia vesilampareita tai lammikoita ole. Paikalta ei myöskään ole aiempia viitasammakkohavaintoja.

Liito-orava ei suurella todennäköisyydellä pysty ylittämään Kustavia mantereesta erottavia salmia. Kunnassa ei ole käytettävissä olleiden tietolähteiden perusteella tehty liito-oravahavaintoja. Selvitysalueen metsät ovat niin voimakkaasti harvennettuja, että ne sopivat laadultaankin huonosti liito-oravalle.

Suomen Lajitietokeskuksen tietokantojen perusteella selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä ei tunneta ennestään muiden, tässä raportissa aiemmin mainitsemattomien, uhanalaisten, silmälläpidettävien tai EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteen lajien esiintymiä, eikä niitä löydetty tässäkään työssä.

8. SUOSITUSTEN YHTEENVETO

Kaava-alueen pohjoisrajalta runsaat 100 metriä pohjoiseen sijaitsee metsän keskellä rauhoitettu petolinnun pesäpuu (Suomen Lajitietokeskuksen aineistot). Pesimärauhan paremmaksi säilyttämiseksi rakentaminen olisi hyvä sijoittaa kaava-alueen eteläpuoliskoon.

Selvitysalueen keskiosassa luontotyyppikuviolla 5 kasvava komea vanha kilpikaarnainen mänty (kartat 2-3) olisi hyvä säilyttää yksittäisenä arvokkaana puuna.

Lepakoiden kannalta olisi suotavaa olla maltillinen keinovalaistuksen lisäämisessä.

Jos selvitysaluetta ympäröivillä rannoilla kasvaa tulevaisuudessakin ruovikkoa, säilyvät ne silkkiuikulle sopivana pesimäympäristönä.

9. KIRJALLISUUS JA LÄHTEET

Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.

- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 1: tulokset ja arvioinnin perusteet. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.
- Koskimies, P. & Väisänen, R. A. 1988. Linnustonseurannan havainnointiohjeet. 2.uusittu painos. Helsingin yliopiston eläinmuseo, Helsinki. 143 s.
- Lindholm, T. & Tuominen, S. 1993. Metsien puuston luonnontilaisuuden arviointi. Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja A 3. 40 s.
- Meriluoto, M. & Soininen, T. 1998. Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Metsälehti Kustannus & Tapio. 192 s.
- Mäkelä, K. & Salo, P. 2021. Luontonselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 47/2021. Suomen ympäristökeskus, Helsinki. 350 s.
- Nieminen, M. 2017. Liito-orava (*Pteromys volans* Linnaeus, 1758). - Julkaisussa: Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.). Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt, s. 48-55. Suomen ympäristö 1/2017.
- Pääkkönen, P. & Alanen, A. 2000. Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohje. Suomen ympäristökeskuksen monisteita 188. Suomen ympäristökeskus. 128 s.
- Saarikivi, J. 2017. Viitasammakko (*Rana arvalis* Nilsson, 1842). - Julkaisussa: Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.). Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt, s. 90-96. Suomen ympäristö 1/2017.
- Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry:n suositus lepakkokartoituksista luontokartoittajille, tilaajille ja viranomaisille. (www.lepakko.fi)
- Syrjänen, K., Hakalisto, S., Mikkola, J., Musta, I., Nissinen, M., Savolainen, R., Seppälä, J., Seppälä, M., Siitonen, J. & Valkeapää, A. 2016. Monimuotoisuudelle arvokkaiden metsäympäristöjen tunnistaminen. METSO -ohjelman luonnontieteelliset valintaperusteet 2016-2025. Ympäristöministeriön raportteja 17/2016. 75 s.
- Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus (2021). Suomen lajien alueellinen uhanalaisuusarviointi 2020. <https://www.ymparisto.fi/punainenlista>



§ 59

Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheutta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen

Valmistelija / lisätiedot:

Heikki Saarento

heikki.saarento@varsinais-suomi.fi

suunnittelujohtaja

Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:

1. Auran kunta: Auran Metsä-Halavan asemakaava (196/29.8.2022)
2. Kemiönsaaren kunta: Kemiönsaaren Bötesön ranta-asemakaava 2:n muutos (206/1.9.2022)
3. Kustavin kunta: Kustavin Hirviniemen ranta-asemakaavan muutos ja laajennus (96/17.6.2022)
4. Kustavin kunta: Kustavin Itätalon ranta-asemakaavan muutos 3 (97/17.6.2022)
5. Laitilan kaupunki: Laitilan Panimosillantien asemakaava (138/3.8.2022)
6. Loimaan kaupunki: Loimaan Hämeentien varren asemakaavaluonnos (188/23.8.2022)
7. Loimaan kaupunki: Loimaan Juvanportin asemakaava ja asemakaavanmuutos (193/26.8.2022)
8. Maa- ja metsätalousministeriö: Euroopan unionin yhteisen kalastuspolitiikan kansallisesta täytäntöönpanosta annetun lain muuttaminen (115/23.6.2022)
9. Museovirasto: Kajoamislupahakemus koskien muinaisjäännöstä Ruonan yhdystie 1 Naantalissa (231/12.9.2022)
10. Mynämäen kunta: Mietoisten teollisuusalueen asemakaavan muutos 2 (83/14.6.2022)
11. Nosto Consulting Oy: Sauvon Meritähden ranta-asemakaava (119/27.6.2022)
12. Nousiaisten kunta: Linnamäen asemakaavanmuutoksen ja laajennuksen luonnos (145/3.8.2022)
13. Oikeusministeriö: Luonnos hallituksen esitykseksi asunto-osakeyhtiölain ja toiminimilain 7 §:n muuttamisesta (141/3.8.2022)
14. Paimion kaupunki: Paimion Maurizintien asemakaavan muutos (213/5.9.2022)
15. Pyhärannan kunta: Reilan asemakaavamutoksen vireille tulo (120/27.6.2022)
16. Pöytyän kunta: Yökkömäentien asemaakaavanmuutosluonnos (232/12.9.2022)
17. Salon kaupunki: Salon Honkala-Annalan ranta-asemakaavanmuutos (178/17.8.2022)
18. Salon kaupunki: Veikko Salinin yhteiskäsittelylupahakemuksesta Salon Kiskon tilalla Vihervuori (166/15.8.2022)
19. Salon kaupunki: Perniön Keskitalon ranta-asemakaava (220/7.9.2022)
20. Uudenkaupungin kaupunki: Lidl tontin laajennus, asemakaavan muutosluonnos (113/22.6.2022)
21. Uudenkaupungin kaupunki: Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaava (205/31.8.2022)
22. Uudenkaupungin kaupunki: Uudenkaupungin Lidlin alueen asemakaavanmuutos (237/13.9.2022)
23. Uudenkaupungin kaupunki: Erkinkallion ja Kallioniemen ranta-



asemakaavanmuutos (238/13.9.2022)

24. Uudenkaupungin kaupunki: : Matalan ranta-asemakaavanmuutos (239/13.9.2022)

25. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Tiesuunnitelma maantien 12266 (Auvaismäentie) parantaminen rakentamalla jalankulku- ja pyöräilyväylä välille Koskennurmenkatu-Paattistentie, Turku (9/6.6.2022)

26. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Tiesuunnitelma Maantien 192 parantamiseksi rakentamalla jalankulku- ja pyöräilyväylä välille Seikeläntie-Tanilantie Masku (61/3.5.2022)

27. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Salon Pyysuon lunastuslupahakemus (140/3.8.2022)

28. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Tiesuunnitelma mt 180 Kuusistonsalmen sillan uusiminen Kaarinassa (142/3.8.2022)

29. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Tiesuunnitelma mt 180 Hessundinsalmen uusi silta Paraisilla (144/ 3.8.2022)

30. Ympäristöministeriö: Hallituksen esitys vuoden 1923 luonnonsuojelulain nojalla perustettuja kansallispuistoja, luonnonpuistoja ja eräitä luonnonsuojelualueita koskevien lakien muuttamisesta (143/3.8.2022)

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja

Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa em. tahoille listauksen mukaisesti, ettei liitto anna asioista lausuntoa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Lausuntoa pyytäneet tahot listauksen mukaisesti



Otteen lailliseksi todistaa: Erika Mäkeläinen

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Jussi Lehto	Suomi.fi	07.07.2022 14:44:34 UTC+03:00
Samu Jalonen	Suomi.fi	08.07.2022 06:11:25 UTC+03:00
Mari Väisänen	Suomi.fi	08.07.2022 14:52:03 UTC+03:00
Timo Urpo	Suomi.fi	08.07.2022 08:07:34 UTC+03:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisällys. - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (21 sivua)

Kansilehden sivu 1/1

Rakennuslautakunta

Aika 05.07.2022 klo 16:30 -

Paikka Kunnantalon kokoushuone / Teams

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Jalonen Sami	16:30 - 18:27	puheenjohtaja	
	Ääritalo Ilona	16:30 - 18:27	jäsen	
	Urpo Timo	16:30 - 18:27	jäsen	
	Vinnikainen Markku	16:30 - 18:27	jäsen	
	Väisänen Mari	16:30 - 18:27	varajäsen	
	Juslin Matias	16:30 - 18:27	kunnanhallituksen edustaja	
	Ääritalo Antti	16:30 - 18:27	kunnanhallituksen puheenjohtaja	
	Peltola Rauno	16:30 - 18:27	vs. kunnanjohtaja	
	Nerjanto Jari	16:30 - 18:27	esittelijä	
	Lehto Jussi	16:30 - 18:27	esittelijä/pöytäkirjanpitäjä	
Poissa	Sipilä Virpi			
	Seppänen Saga			

Pöytäkirja allekirjoitetaan sähköisesti 8.7.2022.

Allekirjoitukset

Sami Jalonen
puheenjohtajaJussi Lehto
pöytäkirjanpitäjä/esittelijä

Käsitellyt asiat

75 - 85

Pöytäkirjan tarkastus Kustavi 8.7.2022Mari Väisänen
pöytäkirjantarkastajaTimo Urpo
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Nähtävillä julkisessa tietoverkossa

Päätösten antopäivä on 12.7.2022.

Itätalon ranta-asemakaavan muutos 3:n osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kunnanhallitus 13.06.2022 § 110

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan laatiminen aloitetaan tekemällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka käsittää seuraavat tiedot:

- suunnitelman nimi ja suunnittelualue
- suunnittelu tehtävän määrittely
- suunnittelun lähtökohdat
- tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat
- vaikutusalue ja osalliset
- viranomaisyhteistyö
- selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät
- vaihtoehdot
- kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko
- yhteystiedot sekä palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tarvittaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan myös tarkentaa ja muuttaa suunnittelun aikana.

Nosto Consulting Group on toimittanut kunnanhallitukselle Itätalon ranta-asemakaavan muutos 3:n osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka on tämän asian liitteenä.

Esittelijä

vs. kunnanjohtaja Rauno Peltola

Kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan Itätalon ranta-asemakaavan muutos 3:n osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Samalla todetaan, että DI Pasi Lappalaisella on MRA:n edellyttämä pätevyys.

Kunnanhallitus päättää, että kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan MRL:n 63 §:n mukaisesti. Samassa yhteydessä kuulutetaan kaavaluonnoksen nähtävilläolosta.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta sekä Kustavin rakennuslautakunnalta.

Kunnanhallituksen päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, rakennuslautakunta, asianosaiset, ilmoitustaulu

Rakennuslautakunta 05.07.2022 § 81
105/10.02.03/2022

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.

Laadittavan ranta-asetemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa loma-asunnon (RA) rakentaminen voimassa olevan ranta-asetemakaavassa 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.

Esittelijä

rakennustarkastaja Jussi Lehto

Päätösehdotus

Rakennuslautakunnalla ei ole huomautettavaa tai lisättävää Itätalon ranta-asetemakaavan muutos 3:een.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Otteen oikeaksi todistaa

11.07.2022


Jussi Lehto
pöytäkirjanpitäjä

Julkaisupäivämäärä 11.7.2022

Annettu tiedoksi sähköpostilla 12.7.2022

Kustavin kunta

OTE PÖYTÄKIRJASTA

Rakennuslautakunta

§ 81

05.07.2022

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 81

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

KUSTAVIN KUNNANHALLITUS

KANNANOTTO

Itätalon ranta-asemakaavan muutos 3:een

Vanhempani ostivat 1970-luvun lopulla tontin, joka sijaitsee (kiinteistötunnus). Nykyään minä ja olemme kiinteistön omistajia. Kun vanhempani aikoinaan ostivat tontin, heidän annettiin ymmärtää, ettei viereiselle tontille tule mökkiä, koska se on määritelty maa- ja metsätalousalueeksi, jonne ei ole lupa rankentaa asumuksia.

Jos siihen nyt rakennetaan lomarakennus, pelkäämme, että se laskisi tonttimme arvoa ja luultavasti aiheuttaisi häiriöitä. Olemme myös keskustelleet naapuritonttien omistajien kanssa ja he ovat sitä mieltä, että alue on liian tiheästi rakennettu ja kyseisellä tontilla jo tapahtuva toiminta häiritsee mökkirauhaa.

Olemme havainneet myös että liiallinen rakentaminen ja ihmisten toiminta on vaikuttanut negatiivisesti paikalliseen eläinkantaan alueella, erityisesti Isoluodon Sisulla olevalla lahdella, joka on tonttimme vieressä. Siellä pesi aiemmin nokikana ja joutsen, mutta nyt ne ovat sieltä lähteneet. Lahti toimii myös isojen kalojen kutupaikkana.

Kaikki tämä vaikuttaa mielestämme negatiivisesti Kustavin maineeseen rauhallisena ja luonnonkauniina lomanviettopaikkana ja siksi toivoisimme että alue pysyisi maa- ja metsätalousalueena eikä siihen rakennettaisi asumuksia.

Kustavin kunta
Kunnanhallitus
Keskustie 7
23360 Kustavi
kustavi@kustavi.fi

Kustavin kunnanhallitukselle

Asia

Kirjallinen huomautus ja vastustus vireillä olevaan Itätalon ranta-
asemakaavan muutos 3:een koskien kiinteistöä 304-407-5-86.

Huomautuksen tekijät

Kustavin kunnan Kaurissalon kylässä sijaitsevan
nimisen tilan RN:o (kiinteistötunnus)
omistajat ja haltijat:

Asiamies ja prosessiosoite

Huomautus

Asiassa katsotaan, että ranta-asemakaavan alue kiinteistöllä 304-407-5-86 tulee säilyttää Maa- ja metsätalousalueena, jolle ei saa rakentaa aiottua loma- tai muuta asuntoa taikka niitä palvelevia muita rakennuksia. Ranta-asemakaavaa vastustetaan siltä osin, kuin kyse on alueella 9/1 RA rakennusten rakentamisesta ja rakennuspaikan muodostumisesta.

Lisäksi vastustetaan kohteeseen M eli Maa- ja metsätalous-alueelle kaavailtua 30 m² saunarakennuksen rakennusoikeuden myöntämistä ja kaavoituksen muuttamista tähän tarkoitukseen.

Perustelut

Alueella on jo nyt liian tiheä kesämökkikanta ja jostain syystä on usealle aiemmin maa- ja metsätalousalueelle myönnetty kaavamuutosten myötä varsin paljon uusia rakennuspaikkoja vaikka aiemmin oli ehdoton kanta se, että lisärakentamista jo nytkin varsin tiheästi rakennetulle alueelle ei sallittaisi. Alueen luonto ylikuormittuu liiaksi tiheään rakennettujen loma-asuntojen johdosta eikä maa- ja metsätalousalueita saa enää yhtään käyttää tähän loma-asuntojen rakentamiseen.

Alueen kortteleihin 2 ja 4 on kaavoitettu kahdeksan tonttia, jotka sijaitsevat lähes vastakkain lyhyen, n. 40-95 metrin etäisyydellä toisistaan. Lisäksi Isoluodon Sisun itärannalla sijaitsee viisi tonttia kesäasuntoineen ja näin ollen muutaman hehtaarin vesialueella on kolmetoista tonttia. Lisäksi tontille 3 korttelissa 2 on äskettäin myönnetty kaavamuutos toisen huvilarakennuksen rakentamiseksi. Käsittääksemme Kustavissa ei ole toista näin tiheään kaavoitettua aluetta. Viittaamme myös maakuntakaavaan, jonka osalta rakentamatta jätettävän ranta-alueen prosenttimäärä tulitisiin ylittämään, mikäli aiottu kaavaehdotus menisi läpi, joten tämänkään perusteella anomusta ei tule hyväksyä.

Katsomme myös, että suurena vaarana on se, jos yhdelle myönnetään lupa, tulee jatkossa lisäanomuksia rakentamiselle

yhdenvertaiseen kohteluun viitaten, joten jo tämän ensimmäisen tällä alueella olevan kaavamuutoksen suhteen tulee suhtautua kriittisesti myös kunnan päättäjien taholta. Vaikka loma-asunnot ovat tuoneet Kustaviin lisävaurautta, on jossakin kohtaa oltava myös se raja, jolloin lisärakentamista ja kaavamuutoksia ei tämän johdosta sallita.

Kohteen M osalta ei tule sallia 30 m² kokoisen saunarakennuksen rakentamista. Jostain syystä jo nyt yleisissä kartoissa lukee alueen olevan leirintäalue, vaikka alue ei täytä sille asetettuja vaatimuksia. Alueella ei ole vesi- eikä viemäriliittymiä eikä liioin sähköjä. Onko edes terveystoimikunta sallineet leirintäalueen käytön? Alueella majoilee vuosittain useita satoja henkilöitä, joista aiheutuu varsin usein häiriöitä koko lahden osalle. Mikäli nyt vielä annettaisiin lupa 30 neliön saunarakennukselle, aiheuttaisi se vielä enemmän liikennettä ja alueella aiheutuvia ongelmia. Jo nyt alueelle on rakennettu sauna ja varastotiloja, jotka lienevät tuleen sinne ilman virallista rakennuslupaa.

heinäkuun 21. päivänä 2022

omasta puolesta sekä valtakirjalla muiden osakkaiden osalta

Kustavin kunta
Kunnanhallitus
Keskustie 7
23360 Kustavi
kustavi@kustavi.fi

Kustavin kunnanhallitukselle

Asia

Kirjallinen huomautus ja vastustus vireillä olevaan Itätalon ranta-
asemakaavan muutos 3:een koskien kiinteistöä 304-407-5-86.

Huomautuksen tekijät

Kustavin kunnan Kaurissalon kylässä sijaitsevan
nimisen tilan RN:o (kiinteistötunnus)
omistajat ja haltijat:

Asiamies ja prosessiosoite

Huomautus

Asiassa katsotaan, että ranta-asemakaavan alue kiinteistöllä 304-407-5-86 tulee säilyttää Maa- ja metsätalousalueena, jolle ei saa rakentaa aiottua loma- tai muuta asuntoa taikka niitä palvelevia muita rakennuksia. Ranta-asemakaavaa vastustetaan siltä osin, kuin kyse on alueella 9/1 RA rakennusten rakentamisesta ja rakennuspaikan muodostumisesta.

Lisäksi vastustetaan kohteeseen M eli Maa- ja metsätalous-alueelle kaavailtua 30 m² saunarakennuksen rakennusoikeuden myöntämistä ja kaavoituksen muuttamista tähän tarkoitukseen.

Perustelut

Alueella on jo nyt liian tiheä kesämökkikanta ja jostain syystä on usealle aiemmin maa- ja metsätalousalueelle myönnetty kaavamuutosten myötä varsin paljon uusia rakennuspaikkoja vaikka aiemmin oli ehdoton kanta se, että lisärakentamista jo nytkin varsin tiheästi rakennetulle alueelle ei sallittaisi. Alueen luonto ylikuormittuu liiaksi tiheään rakennettujen loma-asuntojen johdosta eikä maa- ja metsätalousalueita saa enää yhtään käyttää tähän loma-asuntojen rakentamiseen.

Alueen kortteleihin 2 ja 4 on kaavoitettu kahdeksan tonttia, jotka sijaitsevat lähes vastakkain lyhyen, n. 40-95 metrin etäisyydellä toisistaan. Lisäksi Isoluodon Sisun itärannalla sijaitsee viisi tonttia kesäasuntoineen ja näin ollen muutaman hehtaarin vesialueella on kolmetoista tonttia. Lisäksi tontille 3 korttelissa 2 on äskettäin myönnetty kaavamuutos toisen huvilarakennuksen rakentamiseksi. Käsittääksemme Kustavissa ei ole toista näin tiheään kaavoitettua aluetta.

Katsomme myös, että suurena vaarana on se, jos yhdelle myönnetään lupa, tulee jatkossa lisäänomuksia rakentamiselle yhdenvertaiseen kohteluun viitaten, joten jo tämän ensimmäisen tällä alueella olevan kaavamuutoksen suhteen tulee suhtautua kriittisesti myös kunnan päättäjien taholta. Vaikka loma-asunnot ovat tuoneet Kustaviin lisäaurautta, on jossakin kohtaa oltava myös se raja, jolloin lisärakentamista ja kaavamuutoksia ei tämän johdosta sallita.

Kohteen M osalta ei tule sallia 30 m² kokoisen saunarakennuksen rakentamista. Jostain syystä jo nyt yleisissä kartoissa lukee

alueen olevan leirintäalue, vaikka alue ei täytä sille asetettuja vaatimuksia. Alueella ei ole vesi- eikä viemäriliittymiä ei sähköliittymää, eikä myöskään järjestettyä jätehuoltoa. WC:n tyhjennys on ohjeistettu tehtäväksi alueen metsäalueelle kaivettavaan kuoppaan. Leirintäalueella on myös tehty nuotioita metsäpalovaroituksen ollessa voimassa. Alueella majoilee vuosittain useita satoja henkilöitä, joista aiheutuu varsin usein häiriöitä koko lahden osalle. Mikäli nyt vielä annettaisiin lupa 30 neliön saunarakennukselle, aiheuttaisi se vielä enemmän liikennettä ja alueella aiheutuvia ongelmia. Jo nyt alueelle on rakennettu sauna ja varastotiloja.

heinäkuun 21. päivänä 2022

AVOIN ASIANAJOVALTAKIRJA

AVOIN ASIANAJOVALTAKIRJA

KUSTAVIN KUNNANHALLITUS

KANNANOTTO

Itätalon ranta-asemakaavan muutos 3:een

Ostimme Itätalon ranta-asemakaavan tontin numero korttelissa 1976. Tarkasteltaessa kaavaa, voidaan havaita, että kortteleihin 2 ja 4 oli kaavoitettu kahdeksan tonttia, jotka sijaitsevat lähes vastakkain lyhyen, n. 40-95 metrin etäisyydellä toisistaan. Lisäksi Isoluodon Sisun itärannalla sijaitsee viisi tonttia kesäasuntoineen ja näin ollen muutaman hehtaarin vesialueella on kolmetoista (lisäksi tontille 3 korttelissa 2 on äskettäin myönnetty kaavamuuotos toisen huvilarakennuksen rakentamiseksi). Tietääksemme Kustavissa ei ole toista näin tiheään kaavoitettua aluetta. Kun tätä aikanaan kritisoin, sillä mielestäni kortteliin 4 olisi pitänyt kaavoittaa kolme tonttia viiden sijaan, vastaus oli: vaikka tontit ovat näinkin lähellä toisiaan, niin kaavoittaja on jättänyt runsaasti maa- ja metsätalousalueita kompensoimaan tilannetta. Käytännössä ainoa M alue, joka oli jätetty kompensaatona kortteleille 2 ja 4 on nyt tämä käsittelyssä oleva kaavamuuotos, joka muodostaisi uuden loma-asuntokorttelin numero 9. Vaikka osa entisestä M alueesta jäisikin maa- ja metsätalousalueeksi, on mahdollista, että kortteliin 9 muodostetaan myöhemmin toinenkin loma-asuntotontti, jolloin koko alkuperäinen M palsta on kokonaan loma-asunto käytössä. Kortteleille 2 ja 4 ei näin ollen jäisi yhtään vapaata rantaviivaa.

Myös M alueen pohjoispäähän on kaavamuuotos ehdotus 30 m² saunarakennukselle.

Maakuntakaavassa vapaan rantaviivan tulee olla vähintään 40%. Tiedossamme ei ole, täyttyykö tämä.

Isoluodon Sisun lahden pohjukan asukkaille on tullut yllätyksenä puheena olevasta alueesta lohkottu rantatontti, johon ensin ilmestyi rakennus ja myöhemmin sauna. Jo useamman vuoden tontilla on ollut Itätalon ranta niminen, virallinen leirintäalue (ainakin Googlen kartan mukaan), jossa yöpymisiä on ollut 300-500 vuodessa. Huvila-asutukselle tällä toiminnalla on monenlaisia haittoja. Ja tämä toiminta on saman muutaman hehtaarin vesialueella, kuin nämä neljätoista loma-asuntoa. Kunnan olisi mielestämme ollut korrektaa informoida aikanaan asianosaisia alueen käyttötarkoituksen muutoksesta, jos sellainen on kunnan toimesta tehty.

Isoluodon Sisun itärannalle on kaavoitettu äskettäin myös kolme uutta loma-asuntotonttia ja lisää on todennäköisesti tulossa, kunnes koko Isoluodon itäranta on täynnä loma-asuntoja. Lisäksi joitakin vuosia sitten Koopeliin syntyi itärannalle 4-5 loma-asuntoa.

Yli neljäänkymmeneen vuoteen ei alueemme kaavaan kajottu, mutta nyt on jostain syystä aktivoituttu ja muutaman vuoden aikana siihen on haettu useita muutoksia.

Vastustamme alueella 9/1RA rakennusten rakentamista ja rakennuspaikan muodostamista. Lisäksi vastustamme kohteeseen M kaavailtua 30m² saunarakennuksen rakennusoikeuden myöntämistä ja kaavoituksen muuttamista tähän tarkoitukseen.

20.07.2022

|

Pasi Lappalainen

Lähettäjä: Merja Erkkilä <merja.erkkila@kustavi.fi>
Lähetetty: maanantai 25. heinäkuuta 2022 12.49
Vastaanottaja: Pasi Lappalainen
Aihe: VL: Kommentteja Itätalon ranta-asemakaavan muutoksesta 3

Tiedoksi.

Lähettäjä: kustavi <kustavi@kustavi.fi>
Lähetetty: torstai 21. heinäkuuta 2022 10.46
Vastaanottaja: Rauno Peltola <rauno.peltola@kustavi.fi>; Merja Erkkilä <merja.erkkila@kustavi.fi>
Aihe: VL: Kommentteja Itätalon ranta-asemakaavan muutoksesta 3

Lähettäjä:
Lähetetty: torstai 21. heinäkuuta 2022 10.36
Vastaanottaja: kustavi <kustavi@kustavi.fi>
Aihe: Kommentteja Itätalon ranta-asemakaavan muutoksesta 3

Kustavin kunnanhallitukselle:

Alla kommenttejani koskien Itätalon ranta-asemakaavan muutos 3:a kiinteistöllä 304-407-5-86.

Isoluodonsisun vesialueen ympäristö on jo erittäin tiheästi kaavoitettu, erityisesti sen lännen puoleisen päädyn osalta. Päädyssä sijaitseva lahti on kapea ja rakentaminen jo nyt tiivistä. Alueella on lisäksi kaavoitettuna useampia toistaiseksi rakentamattomia rakennuspaikkoja, joten silmämääräinen arviointi antaa tilanteesta epätäydellisen kuvan. Jos kaavamuuotos toteutuu, jää alueelle erittäin vähän rakentamatonta ranta-aluetta, erityisesti tarkasteltaessa Isoluodonsisun lännen/lounaan puoleista päätyä.

Kaavamuutoksen kohteeksi suunniteltu alue vaikuttaa maastoltaan ja muodoltaan rakentamiseen varsin heikosti sopivalta. Alue Pyöskertien ja rannan välissä on kapea ja maasto matalaa. Kaavamuutoksella olisi alueen kapeudesta johtuen merkittäviä maisemallisia vaikutuksia ja herää huoli siitä, onko suunniteltua rakentamista edes mahdollista sopeuttaa MRL 73 § tarkoittamalla tavalla rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Maisema-arvot ovat olevasta kaavoituksesta johtuen erityisen merkittävät, koska suunniteltu rakennuspaikka vaikuttaisi niihin suoraan jopa 8 alkuperäisen kaavatontin osalta.

Terveisin,

VASTINE

KUSTAVIN KUNTA
ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

Itätalon ranta-asemakaavan muutos 3 on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 21.6.2022 – 21.7.2022. Kaavaluonnoksesta saatiin 5 mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta ei saatu lausuntoja. Kaavan laatijana olen tehnyt mielipiteille vastineet.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Mielipide A (21.7.2022):</p> <p>Huomautus</p> <p>Asiassa katsotaan, että ranta-asemakaavan alue kiinteistöllä 304-407-5-86 tulee säilyttää Maa- ja metsätalousalueena, jolle ei saa rakentaa aiottua loma- tai muuta asuntoa taikka niitä palvelevia muita rakennuksia. Ranta-asemakaavaa vastustetaan siltä osin, kuin kyse on alueella 9/1 RA rakennusten rakentamisesta ja rakennuspaikan muodostumisesta.</p> <p>Lisäksi vastustetaan kohteeseen M eli Maa- ja metsätalousalueelle kaavailtua 30m2 saunarakennuksen rakennusoikeuden myöntämistä ja kaavoituksen muuttamista tähän tarkoitukseen.</p> <p>Perustelut</p> <p>Alueella on jo nyt liian tiheä kesämökkikanta ja jostain syystä on usealle aiemmin maa- ja metsätalousalueelle myönnetty kaavamuutosten myötä varsin paljon uusia rakennuspaikkoja vaikka aiemmin oli ehdoton kanta se, että lisärakentamista jo nykyin varsin tiheästi rakennetulle alueelle ei sallittaisi. Alueen luonto ylikuormittuu liian tiheään rakennettujen loma-asuntojen johdosta eikä maa- ja metsätalousalueita saa enää yhtään käyttää tähän loma-asuntojen rakentamiseen.</p> <p>Alueen kortteleihin 2 ja 4 on kaavoitettu kahdeksan tonttia, jotka sijaitsevat lähes vastakkain lyhyen, n. 40-95 metrin etäisyydellä toisistaan. Lisäksi Isoluodon Sisun itärannalla sijaitsee viisi tonttia kesäasuntoineen ja näin ollen muutaman hehtaarin vesialueella on kolmetoista tonttia. Lisäksi tontille 3 korttelissa 2 on äskettäin myönnetty kaavamuutos toisen huvilarakennuksen rakentamiseksi. Käsittääksemme Kustavissa ei ole toista näin tiheään kaavoitettua aluetta.</p> <p>Katsomme myös, että suurena vaarana on se, jos yhdelle myönnetään lupa, tulee jatkossa lisäanomuksia rakentamiselle yhdenvertaiseen kohteluun viitaten, joten jo tämän ensimmäisen tällä alueella olevan kaavamuutoksen suhteen tulee suhtautua kriittisesti myös kunnan päättäjien taholta. Vaikka loma-asunnot ovat tuoneet Kustaviin</p>	<p>Laista tulevaa yhdenvertaisuusperiaatetta sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa ranta-asemakaavoituksessa. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamisessa vakiintuneena apuvälineenä on käytetty emätilaperiaatetta. Suunnittelualueen kiinteistöltä on laadittu emätilaselvitys 24.5.2022. Emätilaselvitys on laadittu erityistä varovaisuusperiaatetta noudattaen siten, että mitoitusvyöhykkeellä 5, joka sijaitsee ulkosaariston alueella ja johon muun muassa Isokarin saari kuuluu, on käytetty mitoitus 0 lay/km. Maakuntakaavan mukainen mitoitus alueella on 0-2 lay/km. Laadittu emätilaselvitys mukaan kantatilan alueella on käyttämättömä rakennusoikeutta noin 7 loma-asuntoyksikköä, joista kiinteistön 304-407-5-86 alueella on laskennallisesti noin 2,24 lay. Kaavamuutoksessa kiinteistön alueelle osoitetaan maltillisesti 1,5 lay. Emätilaselvitys on selostuksen liitteenä 4.</p> <p>Kaavamuutoksessa osoitettua loma-asunnon rakennuspaikkaa siirretään saatujen mielipiteiden perusteella ehdotusvaiheessa hieman pohjoisemmaksi etämmälle kortteleista 2 ja 4.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>lisävaurautta, on jossakin kohtaa oltava myös se raja, jolloin lisärakentamista ja kaavamuutoksia ei tämän johdosta sallita.</p> <p>Kohteen M osalta ei tule sallia 30 m² kokoisen saunarakennuksen rakentamista. Jostain syystä jo nyt yleisissä kartoissa lukee alueen olevan leirintäalue, vaikka alue ei täytä sille asetettuja vaatimuksia. Alueella ei ole vesieikä viemäriiliittymiä ei sähköliittymää, eikä myöskään järjestettyä jätehuoltoa. WC:n tyhjennys on ohjeistettu tehtäväksi alueen metsäalueelle kaivettavaan kuoppaan. Leirintäalueella on myös tehty nuotioita metsäpalovaroituksen ollessa voimassa. Alueella majoilee vuosittain useita satoja henkilöitä, joista aiheutuu varsin usein häiriöitä koko lahden osalle. Mikäli nyt vielä annettaisiin lupa 30 neliön saunarakennukselle, aiheuttaisi se vielä enemmän liikennettä ja alueella aiheutuvia ongelmia. Jo nyt alueelle on rakennettu sauna ja varastotiloja.</p>	<p>Mainittu leirintäalue on voimassa olevan kaavan mukaista venevalkamaa, ja se sijoittuu kaavamuutosalueen ulkopuolelle.</p>
<p>Mielipide B:</p> <p>Vanhempani ostivat 1970-luvun lopulla tontin, joka sijaitsee ---. Nykyään minä ja --- olemme kiinteistön omistajia. Kun vanhempani aikoinaan ostivat tontin, heidän annettiin ymmärtää, ettei viereiselle tontille tule mökkiä, koska se on määritelty maa- ja metsätalousalueeksi, jonne ei ole lupa rakentaa asumuksia.</p> <p>Jos siihen nyt rakennetaan lomarakennus, pelkäämme, että se laskisi tonttimme arvoa ja luultavasti aiheuttaisi häiriötä. Olemme myös keskustelleet naapuritonttien omistajien kanssa ja he ovat sitä mieltä, että alue on liian tiheästi rakennettu ja kyseisellä tontilla jo tapahtuva toiminta häiritsee mökkirauhaa.</p> <p>Olemme havainneet myös että liiallinen rakentaminen ja ihmisten toiminta on vaikuttanut negatiivisesti paikalliseen eläinkantaan alueella, erityisesti Isoluodon Sisulla olevalla lahdella, joka on tonttimme vieressä. Siellä pesi aiemmin nokikana ja joutsen, mutta nyt ne ovat sieltä lähteneet. Lahti toimii myös isojen kalojen kutupaikkana.</p> <p>Kaikki tämä vaikuttaa mielestämme negatiivisesti Kustavin maineeseen rauhallisena ja luonnonkauniina lomaviettopaikkana ja siksi toivoisimme että alue pysyisi maa- ja metsätalousalueena eikä siihen rakennettaisi asumuksia.</p>	<p>Kaavamuutoksessa osoitetun lomarakennuksen sijoittamista on perusteltu 24.5.2022 tehdyllä emätilaselvityksellä, jonka käyttö on muodostunut vakiintuneeksi käytännöksi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamisessa. Emätilaselvitys on laadittu erityistä varovaisuusperiaatetta noudattaen siten, että mitoitussyöhykkeellä 5, joka sijaitsee ulkosaariston alueella ja johon muun muassa Isokarin saari kuuluu, on käytetty mitoitusta 0 lay/km. Maakuntakaavan mukainen mitoitus alueella on 0-2 lay/km. Laaditun emätilaselvityksen mukaan kantatilan alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 7 loma-asuntoyksikköä, joista kiinteistön 304-407-5-86 alueella on laskennallisesti noin 2,24 lay. Kaavamuutoksessa kiinteistön alueelle osoitetaan maltillisesti 1,5 lay. Emätilaselvitys on selostuksen liitteenä 4.</p> <p>Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden perusteella kaavamuutoksessa osoitettua loma-asunnon rakennuspaikkaa siirretään hieman pohjoisemmaksi etäämmälle olemassa olevien rakennuspaikkojen välittömästä läheisyydestä, kuitenkin niin, että alueen luontoselvityksessä ilmenneeseen kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevaan rauhoitettuun petolinnun pesäpuuhun jää tarpeeksi etäisyyttä pesimärauhan säilyttämiseksi.</p> <p>Kaavamuutoksessa osoitetun rakennuspaikan ja sitä lähinnä olevan korttelin 2 rakennuspaikan 1 väliin jää muutoksen myötä runsaasti puustoista aluetta. Samaten suunnittelualueen rakennuspaikan ja vastarannalla sijaitsevan korttelin 4 rakennuspaikkojen välinen etäisyys kasvaa.</p>
<p>Mielipide C (21.7.2022):</p> <p>Isoluodonsisun vesialueen ympäristö on jo erittäin tiheästi kaavoitettu, erityisesti sen lännen puoleisen päädyn osalta. Päädyssä sijaitseva lahti on kapea ja rakentaminen on jo nyt tiivistä. Alueella on lisäksi kaavoitettuna useampia toistaiseksi rakentamattomia rakennuspaikkoja, joten silmämääräinen arviointi antaa tilanteesta</p>	<p>Kaavamuutoksessa osoitetun lomarakennuksen sijoittamista on perusteltu 24.5.2022 tehdyllä emätilaselvityksellä, jonka käyttö on muodostunut vakiintuneeksi käytännöksi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamisessa. Emätilaselvitys on laadittu erityistä varovaisuusperiaatetta noudattaen siten, että mitoitussyöhykkeellä 5, joka sijaitsee ulkosaariston alueella ja johon</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>epätäydellisen kuvan. Jos kaavamuutos toteutuu, jää alueelle erittäin vähän rakentamatonta ranta-alueetta, erityisesti tarkasteltaessa Isoluodonsisun lännen/lounaan puoleista päätyä.</p> <p>Kaavamuutoksen kohteeksi suunniteltu alue vaikuttaa maastoltaan ja muodoltaan rakentamiseen varsin heikosti sopivalta. Alue Pyöskeintien ja rannan välissä on kapea ja maasto matalaa. Kaavamuutoksella olisi alueen kapeudesta johtuen merkittäviä maisemallisia vaikutuksia ja herää huoli siitä, onko suunniteltua rakentamista edes mahdollista sopeuttaa MRL 73 § tarkoittamalla tavalla rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Maisemarvot ovat olevasta kaavoituksesta johtuen erityisen merkittävät, koska suunniteltu rakennuspaikka vaikuttaisi niihin suoraan jopa 8 alkuperäisen kaavatontin osalta.</p>	<p>muun muassa Isokarin saari kuuluu, on käytetty mitoitusta 0 lay/km. Maakuntakaavan mukainen mitoitus alueella on 0-2 lay/km. Laaditun emättilaselvityksen mukaan kantatilan alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 7 loma-asuntoyksikköä, joista kiinteistön 304-407-5-86 alueella on laskennallisesti noin 2,24 lay. Kaavamuutoksessa kiinteistön alueelle osoitetaan maltillisesti 1,5 lay. Emättilaselvitys on selostuksen liitteenä 4.</p> <p>Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden perusteella kaavamuutoksessa osoitettua loma-asunnon rakennuspaikkaa siirretään hieman pohjoisemmaksi etämmälle olemassa olevien rakennuspaikkojen välittömästä läheisyydestä, kuitenkin niin, että alueen luontoselvityksessä ilmenneeseen kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevaan rauhoitettuun petolinnun pesäpuuhun jää tarpeeksi etäisyyttä pesimärauhan säilyttämiseksi.</p> <p>Kaavassa on annettu määräyksiä koskien rakennuksen sopeuttamista ympäristöön sekä maisemaan. Kaavan voimaan tulon myötä alueella on lisäksi voimassa määräys maisematyöluvasta, jonka myötä maisemaa muutavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa.</p>
<p>Mielipide D (20.7.2022):</p> <p>Ostimme Itätalon ranta-asemakaavan tontin numero – korttelissa – tammikuussa 1976. Tarkasteltaessa kaavaa, voidaan havaita, että kortteleihin 2 ja 4 on kaavoitettu kahdeksan tonttia, jotka sijaitsevat lähes vastakkain lyhyen, n. 40-95 metrin etäisyydellä toisistaan. Lisäksi Isoluodon Sisun itärannalla sijaitsee viisi tonttia kesäasuntoineen ja näin ollen muutaman hehtaarin vesialueella on kolmetoista (lisäksi tontille 3 korttelissa 2 on äskettäin myönnetty kaavamuutos toisen huvilarakennuksen rakentamiseksi). Tietääksemme Kustavissa ei ole toista näin tiheään kaavoitettua aluetta. Kun tätä aikanaan kritisoin, sillä mielestäni kortteliin 4 olisi pitänyt kaavoittaa kolme tonttia viiden sijaan, vastaus oli: vaikka tontit ovat näinkin lähellä toisiaan, niin kaavoittaja on jättänyt runsaasti maa- ja metsätalousalueita kompensoidaan tilannetta. Käytännössä ainoa M alue, joka oli jätetty kompensoiduksi kortteleille 2 ja 4 on nyt tämä käsitellyssä oleva kaavamuutos, joka muodostaisi uuden loma-asuntokorttelin numero 9. Vaikka osa entisestä M alueesta jäisikin maa- ja metsätalousalueeksi, on mahdollista, että kortteliin 9 muodostetaan myöhemmin toinenkin loma-asuntotontti, jolloin koko alkuperäinen M palsta on kokonaan loma-asunto käytössä. Kortteleille 2 ja 4 ei näin ollen jäisi yhtään vapaata rantaviivaa. Myös M alueen pohjoispäähän on kaavamuutos ehdotus 30 m2 saunarakennukselle.</p> <p>Maakuntakaavassa vapaan rantaviivan tulee olla vähintään 40%. Tiedossamme ei ole, täyttyykö tämä.</p> <p>Isoluodon Sisun lahden pohjukan asukkaille on tullut yllätyksenä puheena olevasta alueesta lohkottu rantatontti, johon ensin ilmestyi rakennus ja myöhemmin sauna. Jo</p>	<p>Kaavamuutoksessa osoitetun lomarakennuksen sijoittamista on perusteltu 24.5.2022 tehdyllä emättilaselvityksellä, jonka käyttö on muodostunut vakiintuneeksi käytännöksi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamisessa. Emättilaselvitys on laadittu erityistä varovaisuusperiaatetta noudattaen siten, että mitoitussyöhykkeellä 5, joka sijaitsee ulkosaariston alueella ja johon muun muassa Isokarin saari kuuluu, on käytetty mitoitusta 0 lay/km. Maakuntakaavan mukainen mitoitus alueella on 0-2 lay/km. Laaditun emättilaselvityksen mukaan kantatilan alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 7 loma-asuntoyksikköä, joista kiinteistön 304-407-5-86 alueella on laskennallisesti noin 2,24 lay. Kaavamuutoksessa kiinteistön alueelle osoitetaan maltillisesti 1,5 lay. Kiinteistön alueelle ei jää muutoksen jälkeen käyttämättömiä loma-asuntoyksikköjä, joten on hyvin epätodennäköistä, että alueelle muodostuisi myöhemmin lisää lomarakennuspaikkoja.</p> <p>Kuten laaditusta emättilaselvityksestäkin ilmenee, niin emättilan alueella rakentamisesta vapaata rantaa on huomattavasti enemmän, mitä maakuntakaavan kaavamääräyksessä edellytetään.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>useamman vuoden tontilla on ollut Itätalon ranta niminen, virallinen leirintäalue (ainakin Googlen kartan mukaan), jossa yöpymisiä on ollut 300-500 vuodessa. Huvila-asutukselle tällä toiminnalla on monenlaisia haittoja. Ja tämä toiminta on saman muutaman hehtaarin vesialueella, kuin nämä neljätoista loma-asuntoa. Kunnan olisi mielestämme ollut korrektia informoida aikanaan asianosaisia alueen käyttötarkoituksen muutoksesta, jos sellainen on kunnan toimesta tehty.</p> <p>Isoluodon Sisun itärannalle on kaavoitettu äskettäin myös kolme uutta loma-asuntotonttia ja lisää on todennäköisesti tulossa, kunnes koko Isoluodon itäranta on täynnä loma-asuntoja. Lisäksi joitain vuosia sitten Koopeeliin syntyi itärannalle 4-5 loma-asuntoa.</p> <p>Yli neljäänkymmeneen vuoteen ei alueemme kaavaan kaajottu, mutta nyt on jostain syystä aktivoiduttu ja muutaman vuoden aikana siihen on haettu useita muutoksia.</p> <p>Vastustamme alueella 9/1RA rakennusten rakentamista ja rakennuspaikan muodostamista. Lisäksi vastustamme kohteeseen M kaavailtua 30m2 saunarakennuksen rakennusoikeuden myöntämistä ja kaavoituksen muuttamista tähän tarkoitukseen.</p>	<p>Mainittu leirintäalue sijaitsee kaavamuutosalueen ulkopuolella, eikä sisälly kaavamuutokseen.</p>
<p>Mielipide E (21.7.2022):</p> <p>Huomautus</p> <p>Asiassa katsotaan, että ranta-asemakaavan alue kiinteistöllä 304-407-5-86 tulee säilyttää Maa- ja metsätalousalueena, jolle ei saa rakentaa aiottua loma- tai muuta asuntoa taikka niitä palvelevia muita rakennuksia. Ranta-asemakaavaa vastustetaan siltä osin, kuin kyse on alueella 9/1 RA rakennusten rakentamisesta ja rakennuspaikan muodostumisesta.</p> <p>Lisäksi vastustetaan kohteeseen M eli Maa- ja metsätalousalueelle kaavailtua 30m2 saunarakennuksen rakennusoikeuden myöntämistä ja kaavoituksen muuttamista tähän tarkoitukseen.</p> <p>Perustelut</p> <p>Alueella on jo nyt liian tiheä kesämökkikanta ja jostain syystä on usealle aiemmin maa- ja metsätalousalueelle myönnetty kaavamuutosten myötä varsin paljon uusia rakennuspaikkoja vaikka aiemmin oli ehdoton kanta se, että lisärakentamista jo nytkin varsin tiheästi rakennetulle alueelle ei sallittaisi. Alueen luonto ylikuormittuu liian tiheään rakennettujen loma-asuntojen johdosta eikä maa- ja metsätalousalueita saa enää yhtään käyttää tähän loma-asuntojen rakentamiseen.</p> <p>Alueen kortteleihin 2 ja 4 on kaavoitettu kahdeksan tonttia, jotka sijaitsevat lähes vastakkain lyhyen, n. 40-95 metrin etäisyydellä toisistaan. Lisäksi Isoluodon Sisun itärannalla sijaitsee viisi tonttia kesäasuntoineen ja näin ollen muutaman hehtaarin vesialueella on kolmetoista tonttia. Lisäksi tontille 3 korttelissa 2 on äskettäin myönnetty kaavamuutos toisen huvilarakennuksen rakentamiseksi. Käsittäksemme Kustavissa ei ole toista näin tiheään</p>	

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>kaavoitettua aluetta. Viittaamme myös maakuntakaavaan, jonka osalta rakentamatta jätettävän ranta-alueen prosenttimäärä tulitaisiin ylittämään, mikäli aiottu kaavaehdotus menisi läpi, joten tämänkään perusteella anomusta ei tule hyväksyä.</p> <p>Katsomme myös, että suurena vaarana on se, jos yhdelle myönnetään lupa, tulee jatkossa lisäanomuksia rakentamiselle yhdenvertaiseen kohteluun viitaten, joten jo tämän ensimmäisen tällä alueella olevan kaavamuutoksen suhteen tulee suhtautua kriittisesti myös kunnan päättäjien taholta. Vaikka loma-asunnot ovat tuoneet Kustaviin lisävaurautta, on jossakin kohtaa oltava myös se raja, jolloin lisärakentamista ja kaavamuutoksia ei tämän johdosta sallita.</p> <p>Kohteen M osalta ei tule sallia 30m2 kokaisen saunarakennuksen rakentamista. Jostain syystä jo nyt yleisissä kartoissa lukee alueen olevan leirintäalue, vaikka alue ei täytä sille asetettuja vaatimuksia. Alueella ei ole vesieikä viemäri liittymiä eikä liioin sähköjä. Onko edes terveysviranomaiset sallineet leirintäalueen käytön? Alueella majaillee vuosittain useita satoja henkilöitä, joista aiheutuu varsin usein häiriötä koko lahden osalle. Mikäli nyt vielä annettaisiin lupa 30 neliön saunarakennukselle, aiheuttaisi se vielä enemmän liikennettä ja alueella aiheutuvia ongelmia. Jo nyt alueelle on rakennettu sauna ja varastotiloja, jotka lienevät tuleen sinne ilman virallista rakennuslupaa.</p>	<p>Kaavaluonnoksen liitteenä (Selostus, liite 4) olevassa emättilaselvityksessä on osoitettu maakuntakaavan mitoitussyöhykkeen 2 mukainen vapaan rannan osuuden toteutuminen suunnittelualueen kiinteistöllä. Prosenttimäärää ei ole ylitetty kaavaluonnoksessa. Emättilaselvitys on laadittu erityistä varovaisuusperiaatetta noudattaen siten, että mitoitussyöhykkeellä 5, joka sijaitsee ulkosariston alueella ja johon muun muassa Isokarin saari kuuluu, on käytetty mitoitusta 0 lay/km. Maakuntakaavan mukainen mitoitus alueella on 0-2 lay/km. Laaditun emättilaselvityksen mukaan kantatilan alueella on käyttämättömiä rakennusoikeutta noin 7 loma-asuntoyksikköä, joista kiinteistön 304-407-5-86 alueella on laskennallisesti noin 2,24 lay. Kaavamuutoksessa kiinteistön alueelle osoitetaan maltillisesti 1,5 lay.</p> <p>Mainittu leirintäalue on voimassa olevan kaavan mukaista venevalkamaa, ja se sijoittuu kaavamuutosalueen ulkopuolelle.</p> <p>Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden perusteella kaavamuutoksessa osoitettua loma-asunnon rakennuspaikkaa siirretään hieman pohjoisemmaksi etämmälle olemassa olevien rakennuspaikkojen välittömästä läheisyydestä, kuitenkin niin, että alueen luontoselvityksessä ilmenneeseen kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevaan rauhoitettuun petolinnun pesäpuuhun jää tarpeeksi etäisyyttä pesimärauhan säilyttämiseksi.</p> <p>Kaavamuutoksessa osoitetun rakennuspaikan ja sitä lähinnä olevan korttelin 2 rakennuspaikan 1 väliin jää muutoksen myötä runsaasti puustoista aluetta. Samaten suunnittelualueen rakennuspaikan ja vastarannalla sijaitsevan korttelin 4 rakennuspaikkojen välinen etäisyys kasvaa.</p>

Turussa 18.11.2022

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.