

KUSTAVIN KUNTA

ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

18.11.2022 27.3.2023 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

RA	Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue. Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m², vierasmajan enintään 25 k-m², saunarakennuksen enintään 30 k-m² ja talousrakennusten enintään 40 k-m².
M	Maa- ja metsätalousalue. Alueella rakennusoikeus vain erikseen osoitetulla rakennusalalla.
3 m	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.
— ajo —	Ohjeellinen ajoyhteys.
□ sa30	Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä.
⊗	Suojeltava puu.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

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

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

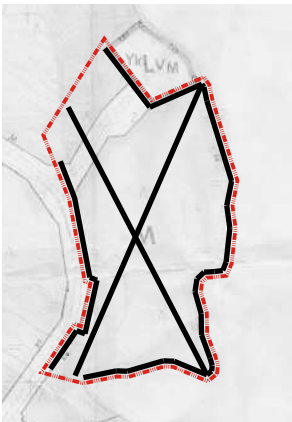
Rakennukset on perustettava siten, että arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,20 (korkeusjärjestelmä N2000). Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat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

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

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



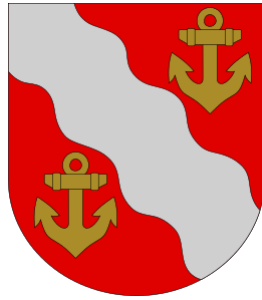
Poistuva kaava (1:4000).
3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavanmuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinnät ja -määräykset poistuvat.



Asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 22.4.2022
Leena Viljanen
Uudenkaupungin kiinteistöinsinööri

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	Nähtävillä: 2.12.2022-2.1.2023 Hyväksytty: __. __. __. 2023 § __ Tullut voimaan __. __. 2023
 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_hyvaksyna.dwg
Päiväys: Turussa 27.3.2023	Pasi Lappalainen, dipl.ins.



KUSTAVIN KUNTA

ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~18.11.2022~~ 27.3.2023

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	17
	Muut alueet	17
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	17
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
	Vaikutukset ilmastoon	19
	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 mielenpiteisiin kaavaluonnoksesta
	8) Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta
	9) Vastine lausuntoihin ja muistutuksiin kaavaehdotuksesta

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 28.11.2022 § 206
1.1	Kaava hyväksy- miskäsittelyyn	27.3.2023	Hyväksytty Kustavin kunnan- valtuustossa __.__.2023 § __

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	2.12.2022 – 2.1.2023
Kunta on hyväksynyt kaavan	___.___.2023

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 maa-
kunnallisesti 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.



Suunnittelualueen maastoa.

Rakennettu ympäristö

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

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

Kaavahanketta koskevat valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

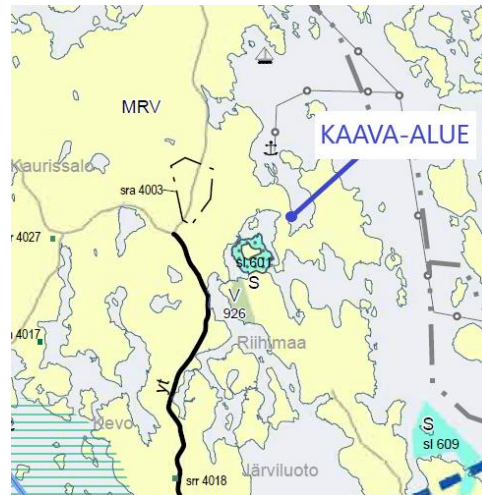
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Maakuntakaava

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

Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.



SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

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

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



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

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

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

Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

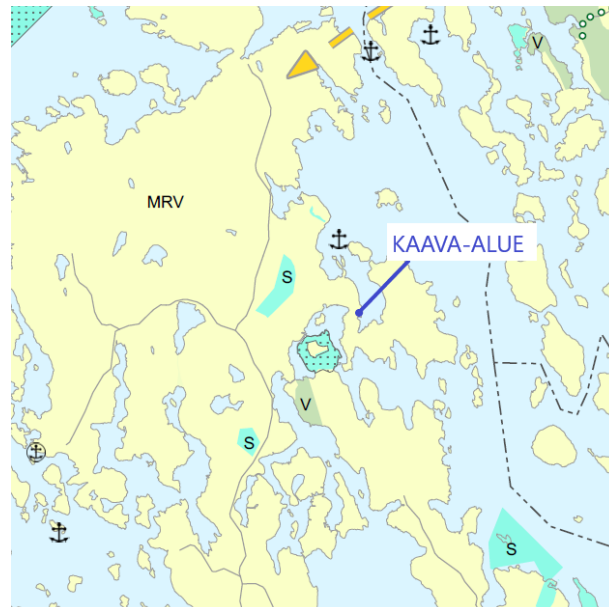
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

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

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

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



MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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

Yleiskaava

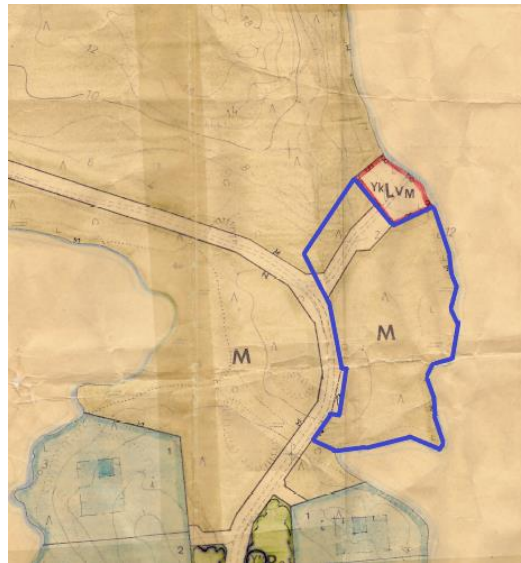
Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

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

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

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta:



Lähde: Ranta-asemakaavakartta.

M + MAATALOUSALUE

Rakennusjärjestys

8.7.2011 voimaan tulleen Kustavin kunnan rakennusjärjestyksen mukaan:

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

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

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

Emätilaselvitys

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

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

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

Emätilaselvitys on laadittu erityistä varovaisuusperiaatetta noudattaen siten, että mitoitusvyöhykkeellä 5, joka sijaitsee 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 käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 7 loma-asuntoyksikköä (lay), josta kiinteistön 304-407-5-86 Itätalon alueella on laskennallisesti noin

2,24 lay. Kaavamuutoksessa kiinteistön 304-407-5-86 Itätalo alueelle 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 vesiosuuskunta sijaitsee kuitenkin suunnittelualueen lähetyvillä.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan 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 (täydennetty 18.11.2022)

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa. / Täydennetty 27.3.2023

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 kuulutettu 17.6.2022. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

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

Kaavaluonnoksesta saatiin 5 mielipidettä osallisilta nähtävilläoloaikana. Kaavaluonnoksesta ei saatu lausuntoja. Mielipiteet ovat selostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine mielipiteisiin liitteenä 7.

19.5.2022 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen mielipiteiden perusteella tehty seuraavia muutoksia:

- Loma-asunnon rakennuspaikkaa on siirretty suunnittelualueella hieman pohjoisemmaksi, kuitenkin niin, että luontoselvityksessä mainittu säilytettäväksi suositeltu mänty jää rakennusalan ulkopuolelle ja mainittuun petolinnun pesäpaikkaan jää riittävästi etäisyyttä rakennuspaikalta.

Kaavaehdotus

Täydennetty 27.3.2023:

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 18.11.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 28.11.2022 § 206.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 2.12.2022–2.1.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Lausunto ja muistutukset ovat selostuksen liitteenä 8. Kaavan laatijan vastine lausuntoon ja muistutuksiin on liitteenä 9.

Kaavakartalle lisätään saadun lausunnon perusteella suojeltava puu. Kaavakartalle tehty muutos on vähäinen, ja 27.3.2023 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Kustavin kunnanvaltuusto on hyväksynyt 27.3.2023 päivätyn ranta-asemakaavan muutoksen kokouksessaan __.__.2023 § __.

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).

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

Mitoitus

Päivitetty 27.3.2023:

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.

Kaavamuuotoksessa on osoitettu rakennusoikeutta lomarakennuspaikalle 180 k-m² sekä erilliselle saunarakennukselle 30 k-m². Koko kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 210 k-m². Kaavamuuotus lisää rakennusoikeutta suunnittelualueella 210 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

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät 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 rakennusalalla.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuuotoksessa ei osoiteta vakituisen asunnon rakennuspaikkoja. Kaavamuuotoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

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

Palvelut

Kaavamuuotus tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavamuuotoksella 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 selvitysaluetta ympäröivillä rannoilla kasvaa tulevaisuudessakin ruovikkoa, säilyvät ne silkkiiukulle sopivana pesimäympäristönä.

Selvitysalueella sijaitseva mänty on osoitettu kaavakartalla suojeltavaksi puuksi. Kaavan voimaantulon myötä alueella on myös 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 poukamassa maaperä on osin savea. Alueen rakennettavuus on hyvä. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).)

Vaikutukset ilmastoon

Lisätty 27.3.2023:

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutusta ilmastoon, kun entuudestaan rakentamattomalle alueelle osoitetaan uusi lomarakennuspaikka.

Kaavan ja tulevan rakentamisen ilmastovaikutuksia on pyritty pienentämään esimerkiksi osoittamalla määräyksiä rakennuspaikan rakentamattoman osan hoitamisesta luonnonvaraisena sekä antamalla määräys maisematyöluvasta. Määräyksillä on turvattu alueen hiilinieluna toimivan puuston säilyminen mahdollisimman hyvin. Maisematyöluvan myötä myös aluetta kuormittavat mahdolliset maanrakennustyöt ovat luvanvaraista toimintaa.

Lisäksi kaavassa on annettu määräys rakennusten puuverhoilusta. Puujulkisivu toimii rakennuksen pitkäaikaisena hiilivarastona.

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~~ 27.3.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta

Kaavan nimi

Hyväksymispvm

Hyväksyjä

Hyväksymispykälä

Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha]

Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]

304 Kustavi

Itätalon ranta-asemakaavan muutos 3

1,1666

Täyttämispvm

Ehdotuspvm

Vireilletulosta ilm. pvm

Kunnan kaavatunnus

Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]

Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

1,1666

Ranta-asemakaava

Rakennuspaikat [lkm]

Lomarakennuspaikat [lkm]

Rantaviivan pituus [km]

Omarantaiset

Omarantaiset

0,23

1 Ei-omarantaiset

1 Ei-omarantaiset

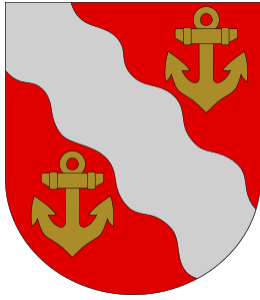
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,1666	100,0	210	0,02	0,0000	210
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,3638	31,2	180	0,05	0,3638	180
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,8028	68,8	30	0,00	-0,3638	30
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1666	100,0	210	0,02	0,0000	210
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	30	0,00	-0,3638	30
M	0,8028	100,0	30	0,00	-0,3638	30
W yhteensä						



KUSTAVIN KUNTA

ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN
MUUTOS 3

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



24.5.2022 18.11.2022

Nosto Consulting Oy

1. Suunnitteluvaihe

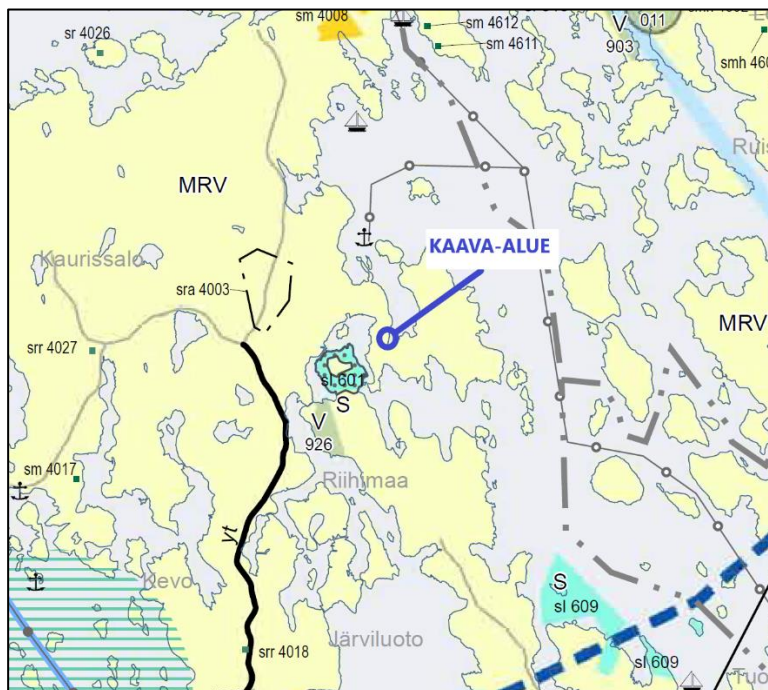
Suunnittelualue muodostuu osasta kiinteistöä 304-408-5-86. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria. Kaava-alueella on todellista rantaviivaa noin 230 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 230 metriä.

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

Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

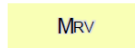


Lähde: Kiinteistötietojärjestelmä, karttaote. ©MML



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

Suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämis-
vyöhykkeeseen.



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteeseen 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. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

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

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

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

Yleiskaava

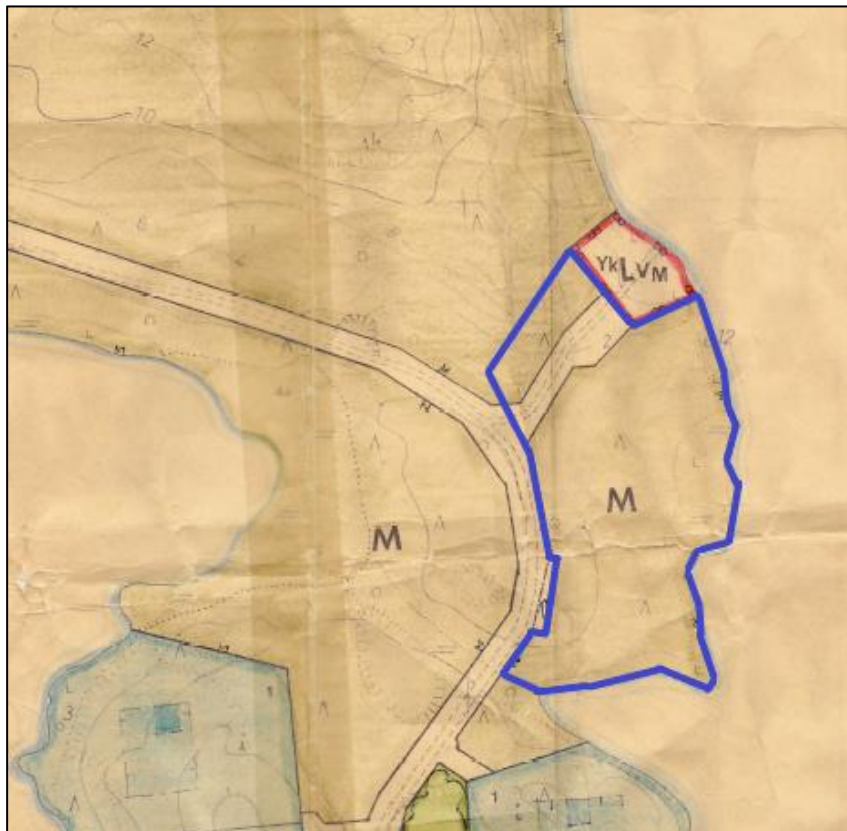
Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Ranta-asetmakaava

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

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

Ote voimassa olevasta ranta-asetmakaavasta:



Lähde: Ranta-asetmakaavakartta.

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.
- Jätevedet tulee, ellei niitä voida johtaa yleiseen viemärilaitokseen, 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.

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, iiris.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.

Nosto Consulting Oy

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

KUSTAVIN KUNTA

ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

18.11.2022 27.3.2023

1:2000

Ranta-asetakaavan muutos koskee:

Osaa kiinteistöä 304-407-5-86 Itätalo.

Voimassa olevan ranta-asetakaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asetakaavan 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 rakennusallalla.



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

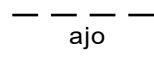
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u 1/2

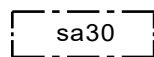
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Ohjeellinen ajoyhteys.



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



Suojeltava puu.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väriykseltään, 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.

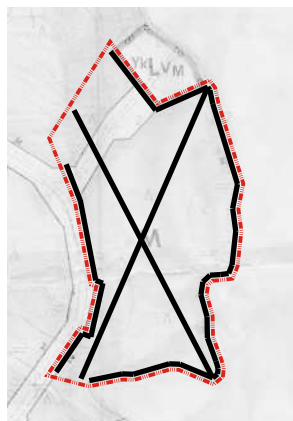
Rakennukset on perustettava siten, että arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,20 (korkeusjärjestelmä N2000). Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat 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: 2.12.2022-2.1.2023 Hyväksytty: __ __.__.2023 § __ Tullut voimaan __.__.2023
 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_hyvaksyna.dwg
Päiväys: Turussa 27.3.2023	Pasi Lappalainen, dipl.ins.

Itätalon ranta-asemakaavan muutos 3 Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma

Nosto Consulting Oy

24.5.2022

Laadittu 19.9.1969 tilajakotilanteen mukaan.

Kiinteistötunnus ja nimi	Rek. pvm.	Ei voim.	Pinta-ala ha	Todellinen rantaviva m	Muunnettu rantaviva (maan läh. kertomia) m	Läheisyys-kerroin	Mitoitus-rantaviva m	Mitoitus-rantaviva m yht.	Rak. oikeus (lay/km)	Mitoitus osa-alueittain	Mitoitus yhteensä	Rakennettu / kaavoitettu lay	Loma-asunio-yksiköitä yhteensä	Vapaa rantam	Huom.
> 304-407-5-28 ITÄTALO	4.11.1968	X													
> 304-407-5-33 Hellamaja	13.1.1977		0,4130	60	60	0,75	45	45	7	0,32	0,32	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-34 Lomalehto	13.1.1977		0,4550	45	40	0,75	30	30	7	0,21	0,21	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-35 Mäntykallio	13.1.1977		0,4070	60	50	0,75	38	38	7	0,26	0,26	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-36 Rantamäki I	13.1.1977		0,2740	95	95	0,5	48	48	7	0,33	0,33	0	0	95	Kaavassa M-aluetta
> 304-407-5-37 Mäntylahti	13.1.1977		0,4060	60	60	0,5	30	30	7	0,21	0,21	1	1	0	Kaavassa 1 RA (HUOM! Muodostaa kiinteistön 304-407-5-85 kanssa yhteisen rakennuspaikan)
> 304-407-5-38 Aurinkolahti	13.1.1977		0,3600	45	40	0,5	20	20	7	0,14	0,14	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-39 Merikoto	13.1.1977		0,3740	60	40	0,5	20	20	7	0,14	0,25	1	1	0	Kaavassa 1 RA
					20	0,75	15	15	7	0,11					
> 304-407-5-40 ITÄTALO	13.1.1977	X													
> 304-407-5-57 Valtion alue	19.5.1980	X													
> 304-891-1-2 Selkämeren kansallispuisto ITÄTALon emätilaan kuulunut osuus	16.5.2012		26,0000	1 400	1 240	1,00	1 240	1 240	0	0,00	0,00	1	1	1 120	Kaavassa 1 RA ja SL-aluetta
> 304-407-5-58 Hulaholmi	25.9.1980		4,7010												Ei rantavivaa. Ei kaavaa
> 304-407-5-127 Hulaholmin lehto	6.10.2004	X													
> 304-891-5-1 Hulaholmin ja Kluuvin luonnonsuojelualue ITÄTALon emätilaan kuulunut Hulaholmiin osuus	7.32018		20,7200	1 800	350	1,00	350	1 228	7	2,45	8,59	0	0	1 800	Luonnonsuojelualueetta
					830	0,75	623		7	4,36		0	0		
					510	0,5	255		7	1,79		0	0		
> 304-407-5-59 Härmälä	25.9.1980	X													
> 304-407-5-94 Rantatira	8.12.1995		0,4580	130	100	0,75	75	75	7	0,53	0,53	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-95 FISKOOI	8.12.1995	X													
> 304-407-5-133 Tuulkallio	25.9.2012		0,4296	100	80	0,75	60	60	7	0,42	0,42	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-134 Fiskooli	25.9.2012		0,7770	310	120	0,5	60	128	7	0,42	0,89	1	1	120	Kaavassa 1 RA, Niemenkärki M-aluetta.
					90	0,75	68		7	0,47					
> 304-407-5-96 Parkki	8.12.1995		0,6030	130	110	0,75	83	83	7	0,58	0,58	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-97 Meduusa	8.12.1995		0,5910	80	80	0,75	60	60	7	0,42	0,42	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-98 Kuunari	8.12.1995		0,6300	200	160	0,75	120	120	7	0,84	0,84	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-99 Uus-Härmälä	8.12.1995		19,5660	183	100	0,5	50	103	7	0,35	0,72	0	0	170	Palsta 1. Kaavassa M-aluetta. Yhteensä 4 palstaa. Palstat 1, 2 ja 4 kaavassa M-aluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta. Palstoilla 2 ja 3 ei rantavivaa.
					70	0,75	53		7	0,37					Palsta 4. Kaavassa M-aluetta.
> 304-407-5-100 Fiskomäs	8.12.1995	X													
> 304-407-5-134 Fiskooli	25.9.2012				30	0,75	23		7	0,16					Käsitellyt 304-407-5-95 FISKOOI yhteydessä
> 304-407-5-135 Majluntalo	2.11.2012		4,8480	685	630	0,5	315	338	7	2,21	2,36	1	1	460	Yhteensä 3 palstaa. Palstalla 2 yksi RA-rakennuspaikka, muuten M-aluetta. Muut palstat M-aluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta.
> 304-407-5-101 ETELÄ-HÄRMÄLÄ	8.12.1995	X													
> 304-407-5-125 Vähä-Fiskooli	15.12.2000		0,8187	390	330	0,5	165	165	7	1,16	1,16	0	0	330	Kaavassa M-aluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta
> 304-407-5-126 Etelä-Härmälä	15.12.2000		46,1000	55	50	0,75	38	38	7	0,26	0,26	0	0	50	Rantapalsta kaavassa M-aluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta. Sisämään palsta kaavoittamaton.
> 304-407-5-102 Vähä-Härmälä	8.12.1995		10,5490	1 480	100	0,75	75		7	0,53		0	0	100	Palsta 11
					370	0,5	185		0	0,00		0	0	370	Palsta 3
					290	0,5	145	615	0	0,00	0,53	0	0	290	Palsta 7
					420	0,5	210		0	0,00		0	0	420	Palsta 9
> 304-407-5-103 Hirvikallio	8.12.1995		2,0100	140	30	0,75	23	58	7	0,16	0,40	1	1	0	Kaavassa kiinteistöllä yksi RA rakennuspaikka ja M-aluetta.
					70	0,5	35		7	0,25					
> 304-407-5-104 Kaljaasi	8.12.1995		0,3170						7			0,5	0,5	0	Ei rantavivaa. Kaavassa RA
> 304-407-5-105 Jahti	8.12.1995		0,2760						7			0,5	0,5	0	Ei rantavivaa. Kaavassa RA
> 304-407-5-106 Sumppu	8.12.1995		0,2610						7			0,5	0,5	0	Ei rantavivaa. Kaavassa RA
> 304-407-5-107 Selvik	8.12.1995		0,3040						7			0,5	0,5	0	Ei rantavivaa. Kaavassa RA
> 304-407-5-108 Punamänty	8.12.1995		0,3190						7			0,5	0,5	0	Ei rantavivaa. Kaavassa RA
> 304-407-5-109 Härmälänvalkama	8.12.1995		4,7580	280	270	1	270	270	7	1,89	1,89	0	0	210	2 palstaa, joista molemmat kaavassa M-aluetta. Molemmilla palstoilla venevalkama-alueet.
> 304-407-5-110 Rantahdön	8.12.1995		0,2350	60	60	0,5	30	30	7	0,21	0,21	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-111 Lauträski	8.12.1995		28,6900						7			0			Ei rantavivaa. Kaavoittamaton ja rakentamaton.
> 304-407-5-112 Härmälä	8.12.1995		22,3400						7			0			Ei rantavivaa. Kaavoittamaton ja rakentamaton
> 304-407-5-60 Freemari	25.9.1980	X													
> 304-407-3-128 Apali-Hannula	26.8.2017	X													
> 304-407-3-129 Apali	6.2.2018		32,8200	1 870	250	0,5	125	1 048	7	0,88	7,33	2	2	60	Palsta 1. Kaavassa 2 x RA
					890	0,75	668		7	4,67		3	3	620	Palsta 2. Kaavassa 3 x RA
					90	1,0	90		7	0,63		1	1	0	Palsta 3. Kiinteistö rakennettu, mutta kaavoittamaton.
					330	0,5	165		7	1,16		1	1	150	Palsta 6. Kaavassa 1 AM + venevalkama-alue
> 304-407-3-130 Annanranta	6.2.2018		51,2300	1 020	690	0,5	345	455	7	2,42	2,77	4	4	330	Palsta 4: Kaavassa 4 x RA-rakennuspaikat, muuten M-aluetta
					100	0,5	50		7	0,35		2	2	0	Palsta 2: Kaavoittamaton, mutta rantaosat rakennettu.
					60	1,0	60			0,00					
> 304-407-5-61 ITÄTALO	25.9.1980	X													
> 304-407-5-69 Kivitasu	5.12.1986		0,4650	50	40	0,75	30	30	7	0,21	0,21	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-70 Kiviluoto	5.12.1986		0,8830	190	140	0,75	105	105	7	0,74	0,74	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-71 Kallioranta	5.12.1986		0,4320	60	60	1	60	60	7	0,42	0,42	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-72 Kesäranta	5.12.1986		0,5780	80	70	1	70	70	7	0,49	0,49	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-73 Hailila	5.12.1986		0,5460	170	150	1	150	150	7	1,05	1,05	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-74 Koivula	5.12.1986		1,6310	100	100	1	100	100	7	0,70	0,70	1	1	40	Kaavassa 1 x RA, lisäksi MU-aluetta.
> 304-407-5-75 Tuuli	5.12.1986		0,4020	40	30	1	30	30	7	0,21	0,21	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-76 Lepola	5.12.1986		0,3650	40	30	1	30	30	7	0,21	0,21	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-77 RAUTILA	5.12.1986	X													
> 304-407-5-131 Rautila	19.4.2008		0,5860	50	50	1	50	50	7	0,35	0,35	1	1	10	Kaavassa 1 x RA, lisäksi MU-aluetta
> 304-407-5-78 Hirviranta	5.12.1986		0,7910	90	80	1	80	80	7	0,56	0,56	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-79 Sattuma	5.12.1986		0,6900	90	80	1	80	80	7	0,56	0,56	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-80 Kappelämäki	5.12.1986		0,7500	130	110	1	110	110	7	0,77	0,77	1	1	0	Kaavassa 1 RA
> 304-407-5-81 Santakari	5.12.1986		2,0000	600	500	0,50	250	250	7	1,75	1,75	0	0	500	Kaavassa M5-aluetta.
> 304-407-5-82 Kajana	5.12.1986		5,6750	1 980	600	0,75	450	860	0	0,00	0,14	0	0	600	Palsta 1
					580	0,5	290		0	0,00		0	0	580	Palsta 2
					150	0,50	75		0	0,00		0	0	150	Palsta 4
					90	0,50	45		3	0,14		0	0	90	Palsta 5
> 304-407-5-83 ITÄTALO	5.12.1986	X													
> 304-407-5-84 MERITUULI	13.5.1987	X													

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

lay = loma-asuntoyksikkö

Mitoitusrantavivan laskemisessa on käytetty vastarannan läheisyyskertoimina:

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

Niemien, kannaksien ja saarien osalta on käytetty kertoimina:

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

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

Maakuntakaavan mitoitussyöhykkeellä 2				7 lay/km	5 lay/km
7 lay/km	10,46	km	mitoitusrantaviiva	73,2	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 mitoitussyöhykkeellä 4				3 lay/km	2 lay/km
3 lay/km	0,05	km	mitoitusrantaviiva	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 mitoitussyöhykkeellä 5				0 lay/km	2 lay/km
0 lay/km	3,90	km	mitoitusrantaviiva	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

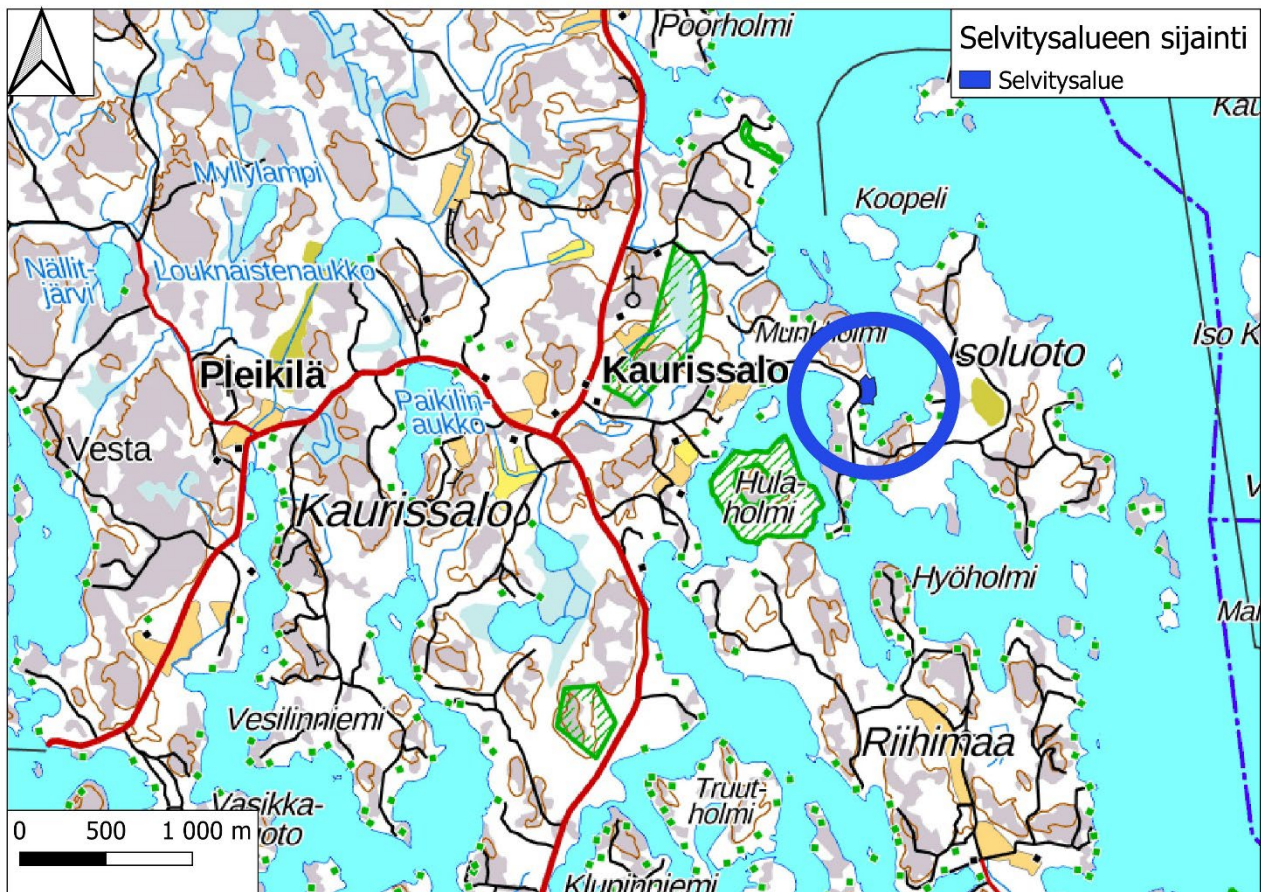
Kannen kuva: Harvennettua metsää luontotyyppikuviolla 4.

Pohjakartta ja ilmakekuva: © 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 Isonluodonsu - nimisen merenlahden länsirannalla. Alue on tällä hetkellä rakentamaton. Pyöskertien lähellä kasvaa harvennettuja vanhoja kangasmetsiä ja merenrannalla tervalepikkoa. Rantoja reunustaa kapea ruovikkovyö.

3. ARVOKKAAT LUONTOTYYPPIKOhteET

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.

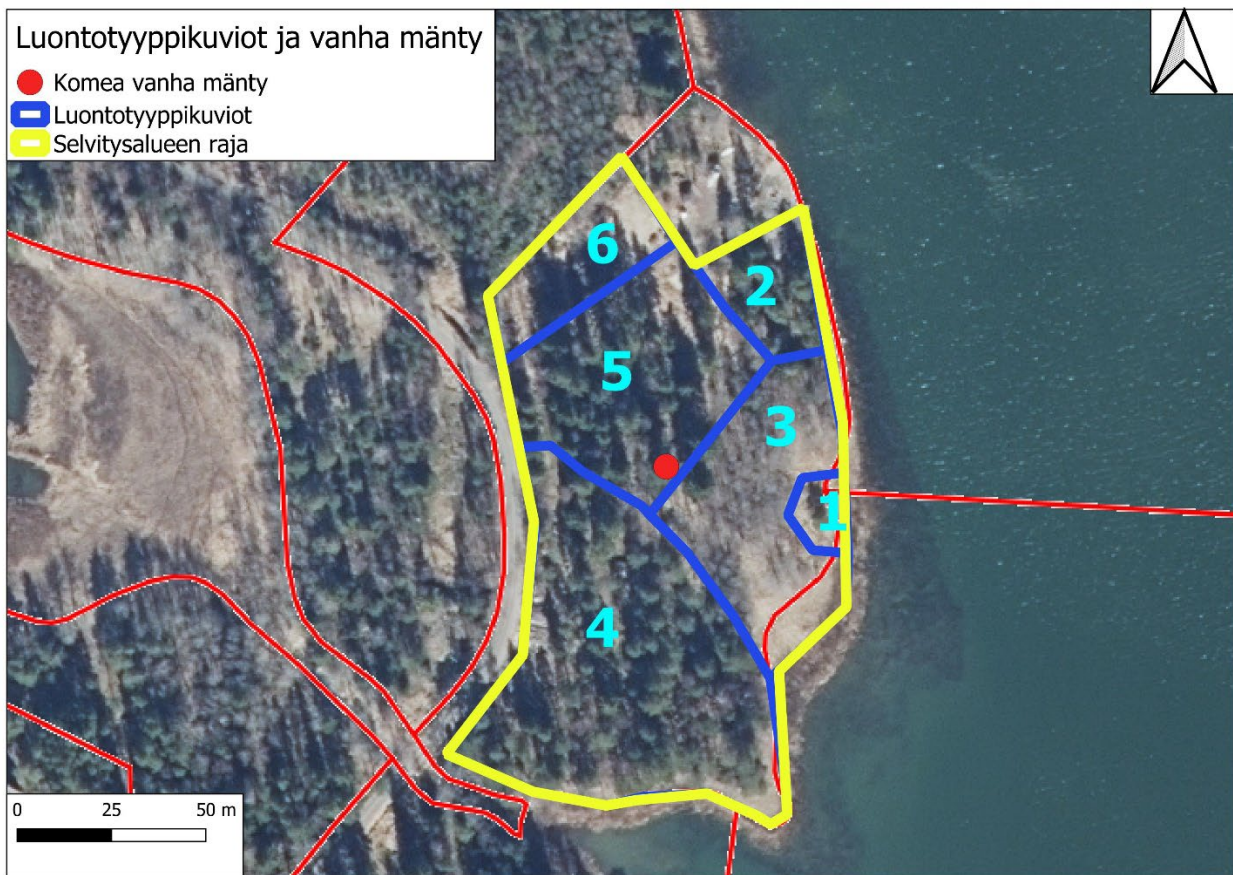
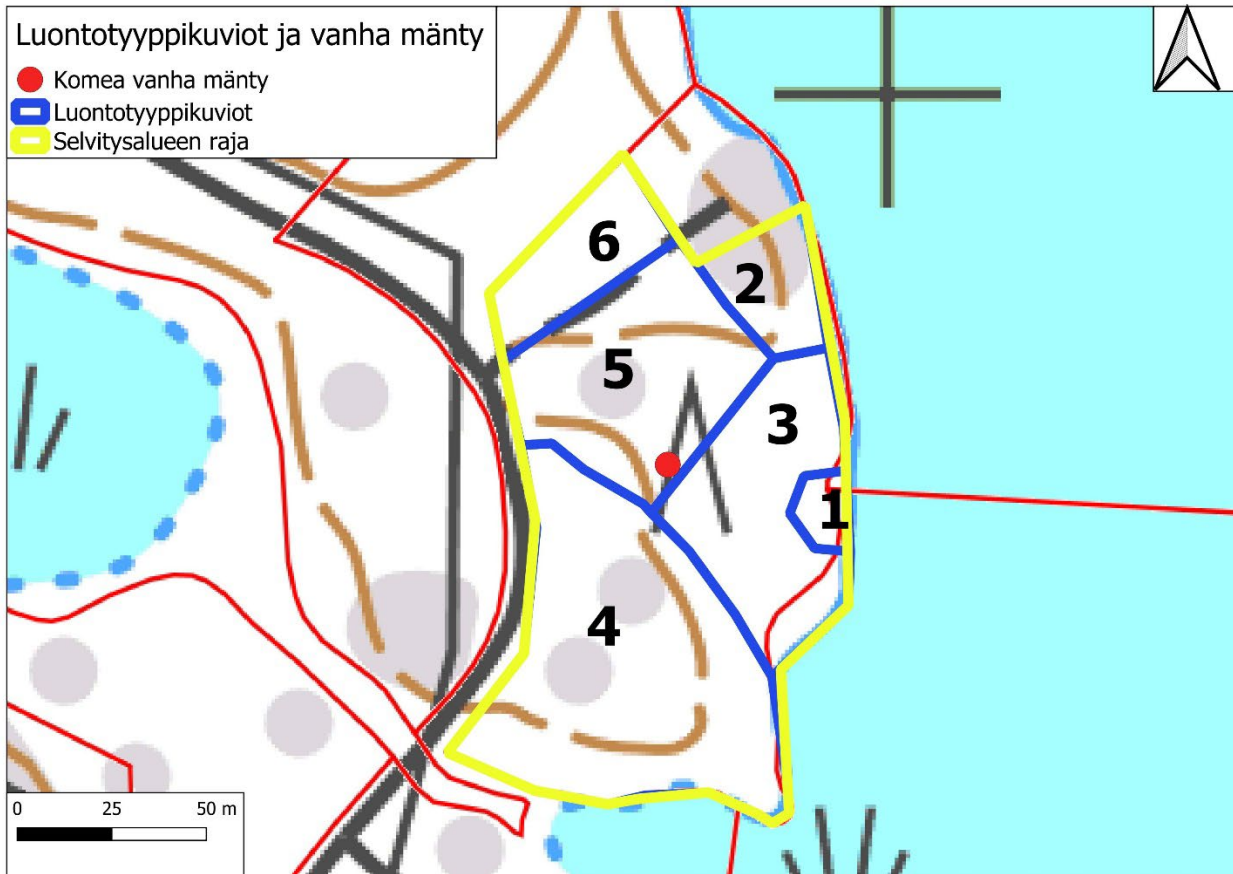
KUVIO 2 – KALLIOINEN MÄNNIKKÖ

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 luontotyyppikuviolla 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. Tervalepän 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 leveäosmankkäämeä (*Typha latifolia*).



Kuva 5. Vanhan maa-ainesten ottokuopan kasvillisuutta luontotyyppikuviolla 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, kirjositieppo, 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 havainnointiin 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.

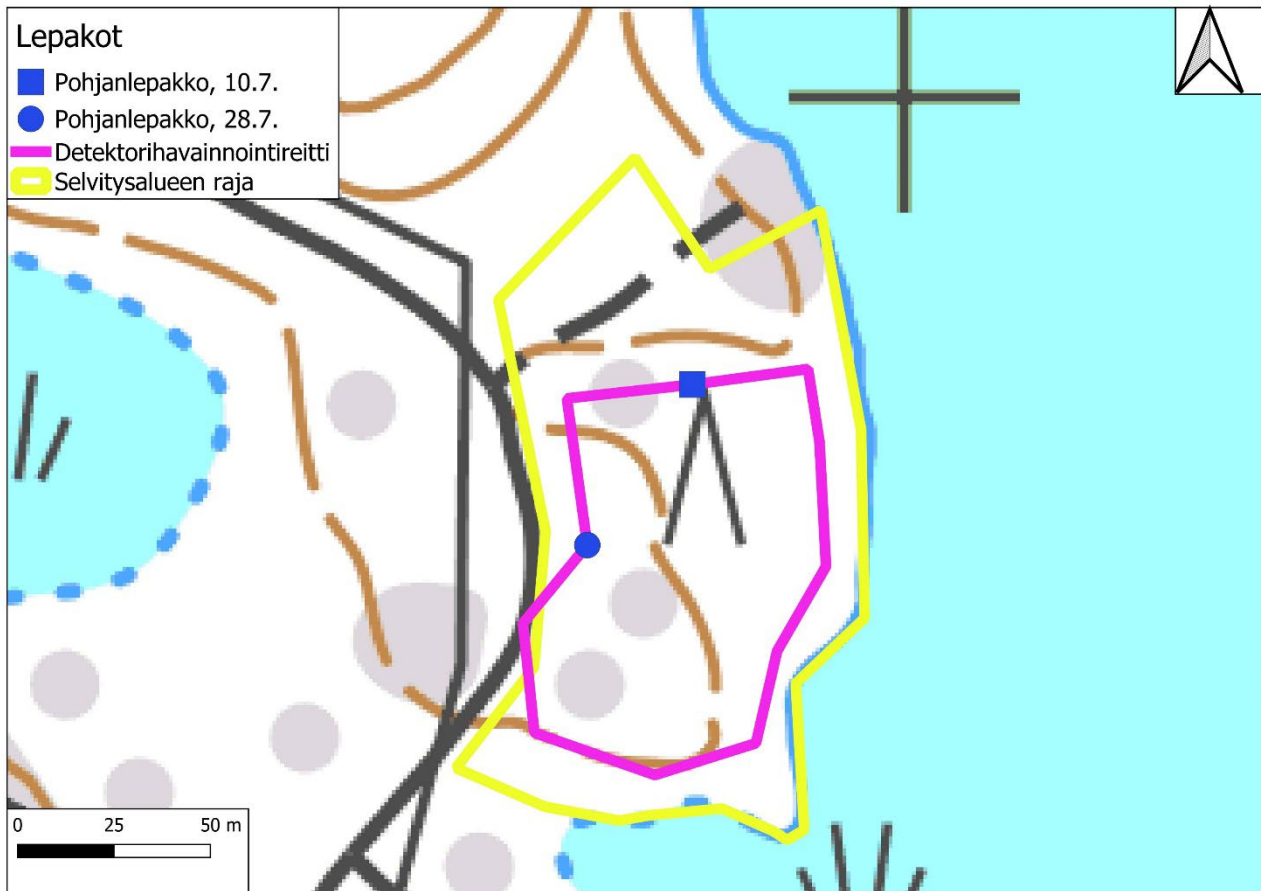
Lepakoille sopivia päiväpiiloja sekä talvehtimis- ja lisääntymispaikkoja (mm. linnunpönttöjä, kolopuita ja maakellareita) etsittiin muun maastotyön yhteydessä.

Päivä	Laskenta-aika	Sää
10.7.2022	0.05-0.20	Lämpötila +12 °C, tyynä, 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 sisäissäkin. 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. Lepakat 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 etelärajalla 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 vaihtuu 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. Luontoselvitykset 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-osaakeyhtiölain ja toiminimilain 7 §:n muuttamisesta (141/3.8.2022)
14. Paimion kaupunki: Paimion Maurizintien asemakaavan muutos (213/5.9.2022)
15. Pyhärannan kunta: Reilan asemakaavamuuoksen 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 Lidlän 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 asiat75 - 85

Pöytäkirjan tarkastus Kustavi 8.7.2022

Mari Väisänen
pöytäkirjantarkastajaTimo Urpo
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpitoNähtävillä 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
- suunnittelutehtävän 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 tultaisiin 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 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 lisävarautta, 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 majoittuu 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 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 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 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 kompensoimaan tilannetta. Käytännössä ainoa M alue, joka oli jätetty kompensationsa kortteleille 2 ja 4 on nyt tämä käsittelyssä 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.

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 korrektia 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 neljääkymmeneen vuoteen ei alueemme kaavaan kajottu, mutta nyt on jostain syystä aktivoiduttu 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

Lähetäjä: 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.

Lähetäjä: 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

Lähetäjä:
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 kaavamuutos 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
Mielipide A (21.7.2022): 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 metsätalousalueelle kaavailtua 30m2 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 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. 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 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	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. Laaditun emätilaselvityksen 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. Kaavamuutoksessa osoitettua loma-asunnon rakennuspaikkaa siirretään saatujen mielipiteiden perusteella ehdotusvaiheessa hieman pohjoisemmaksi etäämmälle kortteleista 2 ja 4.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
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 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 majailee 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.	Mainittu leirintäalue on voimassa olevan kaavan mukaista venevalkamaa, ja se sijoittuu kaavamuutosalueen ulkopuolelle.
Mielipide B: Vanhempani ostivat 1970-luvun lopulla tontin, joka sijaitsee ---. Nykyään minä ja --- olemme kiinteistön omistajat. 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. 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. 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.	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. 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. 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.
Mielipide C (21.7.2022): 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	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

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
epätäydellisen kuvan. Jos kaavamuutos toteutuu, jää alueelle erittäin vähän rakentamatonta ranta-alueita, erityisesti tarkasteltaessa Isoluodonsisun lännen/lounaan puoleista päätyä. 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.	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. 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. 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.
Mielipide D (20.7.2022): 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 kompensationsa kortteleille 2 ja 4 on nyt tämä käsittelyssä 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. Maakuntakaavassa vapaan rantaviivan tulee olla vähintään 40%. Tiedossamme ei ole, täyttyykö tämä. Isoluodon Sisun lahden pohjukan asukkaille on tullut ylälätyksenä puheena olevasta alueesta lohkottu rantatontti, johon ensin ilmestyi rakennus ja myöhemmin sauna. Jo	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 mitoitusvyöhykkeellä 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. Kiinteistön alueelle ei jää muutoksen jälkeen käyttämättömiä loma-asuntoyksikköjä, joten on hyvin epätodennäköistä, että alueelle muodostuisi myöhemmin lisää lomarakennuspaikkoja. Kuten laaditusta emätilaselvityksestäkin ilmenee, niin emätilan alueella rakentamisesta vapaata rantaa on huomattavasti enemmän, mitä maakuntakaavan kaavamääräyksessä edellytetään.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
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. 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. Yli neljääkymmeneen vuoteen ei alueemme kaavaan kaajottu, mutta nyt on jostain syystä aktivoiduttu ja muuttaman 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.	Mainittu leirintäalue sijaitsee kaavamuuotosalueen ulkopuolella, eikä sisälly kaavamuutokseen.
Mielipide E (21.7.2022): 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 metsätalousalueelle kaavailtua 30m2 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 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. 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	

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
kaavoitettua aluetta. Viittaamme myös maakuntakaavaan, jonka osalta rakentamatta jätettävän ranta-alueen prosenttimäärä tulotaisiin 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 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 lisävaurautta, on jossakin kohtaa oltava myös se raja, jolloin lisärakentamista ja kaavamuutoksia ei tämän johdosta sallita. 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 viemäriiliittymiä eikä liioin sähköjä. Onko edes terveysviranomaiset sallineet leirintäalueen käytön? Alueella majoilee 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.	Kaavaluonnoksen liitteenä (Selostus, liite 4) olevassa emätilaselvityksessä on osoitettu maakuntakaavan mitoitusvyöhykkeen 2 mukainen vapaan rannan osuuden toteutuminen suunnittelualueen kiinteistöllä. Prosenttimäärä ei ole ylitetty kaavaluonnoksessa. Emätilaselvitys on laadittu erityistä varovaisuusperiaatetta noudattaen siten, että mitoitusvyöhykkeellä 5, joka sijaitsee ulkosaa-riston 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 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. Mainittu leirintäalue on voimassa olevan kaavan mukaista venevalkamaa, ja se sijoittuu kaavamuutosalueen ulkopuolelle. 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. 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.

Turussa 18.11.2022

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.



Kustavin kunta
kustavi@kustavi.fi

Viite: Lausuntopyyntö 30.11.2022

Lausunto kaavaehdotuksesta, Itätalon ranta-asemakaavan muutos 3, Kustavi

Lausunto koskee 18.11.2022 päivättyä kaavaehdotusta ja selostusta. ELY-keskus ei antanut lausuntoa kaavan valmisteluvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen ollessa nähtävillä 21.6.-21.7.2022.

Suunnittelualue sijaitsee Myöholmissa n. 13,5 km:n päässä Kustavin keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualan pinta-ala on 1,2 hehtaaria ja rantaviivaa on noin 150 metriä.

Ranta-asemakaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa loma-asunnon (RA) rakennuspaikka ja erillisen saunan rakennuspaikka voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetulle maa- ja metsätalousalueelle.

Alueella on voimassa vuonna 1975 vahvistettu Itätalo-Haapasaari-ranta-asemakaava. Suunnittelualue on kaavassa maatalousaluetta (M). Suunnittelualan pohjoispuolella on venevalkama-alue (LVM), joka on kaavamääräyksen mukaan tarkoitettu ainoastaan kantatilan käyttöön ja jolle saa rakentaa sen käyttöä palvelevia laitteita ja rakennelmia. Kaavassa määrätään yleisesti mm: "Rakennuspaikan puusto ja kasvillisuus, topografia ja rantalinja on säilytettävä mahdollisimman koskemattomana" ja "Alueella sallitaan ainoastaan kuivakäymälät sekä kompostointi".

Alueella ei ole yleiskaavaa. Kaavoitusta ohjaa maakuntakaava. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV) ja Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykettä. Alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusvyöhykkeeseen 2, jonne saa osoittaa enintään 5-7 loma-asunnon rakennuspaikkaa rantakilometriä kohti ja jolla vapaata rantaa tulee olla vähintään 40 % kokonaisrantaviivasta.

ELY-keskuksen kannanotot

Mitoitus

Kaavaehdotuksessa on loma-asunnon rakennuspaikan lisäksi maa- ja metsätalousalueelle sijoittuva rakennusala 30 kerrosneliömetrin kokoiselle saunarakennukselle. Saunalle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys Pyöskeintieltä olemassa olevaa venevalkamaan johtavaa tietä pitkin. Sauna muodostaa oman rantarakennuspaikan. Kaavamuutosalueelle ei jäisi lainkaan vapaasti käytettävää rantaviivaa. ELY-keskus toteaa, että kahden rakennuspaikan osoittaminen kaavamuutokseen on vastoin maakuntakaavan vapaata rantaviivaa koskevaa määräystä. Maakuntakaavan enimmäismitoituksen mukaan 150 metrin rantaviivalle olisi mahdollista sijoittaa enintään yksi rakennuspaikka.

Kaavaan on laadittu emätilaselvitys, jonka mukaan emäkiinteistöllä on rakennusoikeutta 68,1 loma-asuntoyksikköä ja siitä käyttämättä on 7,1 lay. Mitoitusrantaviivan laskemisessa on kuitenkin käytetty vakiintuneesta käytännöstä poikkeavia kertoimia. Vastarannan läheisyyskertoimena on käytetty alle kapeissa, alle 100 metrin levyisissä lahdissa kerrointa 0,5, 100-150 m leveissä 0,75 ja yli 150 m leveissä lahdissa kerrointa 1. Yleisesti käytettävät kertoimet ovat alle 100-metriä leveissä lahdissa 0,25, 100-200-metrisissä 0,5 ja 200-300 m leveissä lahdissa 0,75.

Emätilaselvitystä olisi selkeämpi lukea, jos se olisi näytetty myös karttamuodossa. Koska selvityksen teossa käytetään karttatarkastelua, on kohtuullista, että karttaesitys liitetään kaava-aineistoon.

ELY-keskus huomauttaa, että vakiintuneita kertoimia käyttäen emätilan käyttämättömän rakennusoikeuden määrä saattaa jäädä huomattavasti pienemmäksi. Kertoimien käytöstä on olemassa hallinto-oikeuden ratkaisu.

Kaavaselostuksessa kerrotaan, että Isokarilla on käytetty mitoitus 0 lay/km. Isokarille tehdyn ranta-asemakaavan mitoituksessa on kuitenkin käytetty vaihteluväliä 0 – 2 lay/km.

Luonnonsuojelu

ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikkö katsoo, että luontoselvityksessä todetun silkkiuikun pesä ja sen lähialue tulee huomioida rannan osalla riittävän kaavamääräyksiin.

Lähistöllä on kalasääsken pesä. Kalasääsken pesimäajaksi on metsänkäyttöilmoitusten yhteydessä määritetty 1.4.-15.9. ja häiriövyöhykkeen laajuudeksi / puskuriksi 500 m. Em. ohje

häiriövyöhykkeen laajuudesta koskee metsäkäyttöä, mutta voidaan yleisohjeena soveltaa myös muuhun maankäyttöön. Pesän läheisyydessä kaavaehdotusalueen ulkopuolella on useita mökkejä, osa samalla etäisyydellä suunnitellun RA-paikan kanssa, ja myös tie pesän läheisyydessä. Em. huolimatta kalasääski on pesinyt säännöllisesti alueella. Mökki olisi sijoitettava tontin eteläosaan luontoselvityksen ohjeistuksen mukaisesti ja rakennustöitä on tarpeen rajoittaa niin, että puiden poisto, tien tekeminen ja erityistä melua aiheuttavat toimenpiteet ajoitetaan pesimäkauden ulkopuolelle.

Luonnon monimuotoisuutta ja ilmastonmuutosta koskevat tavoitteet

Kaavaselostuksessa on viitattu kaavahanketta koskeviin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin: "Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä" ja "Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta". ELY-keskus pitää hyvänä asiana, että tavoitteet on kaavaselostuksessa huomioitu. Näitä tavoitteita ja maisema-arvojen säilymistä edistää, että kaavassa edellytetään maisematyölupaa. Kaavaehdotusta olisi kuitenkin tarkistettava niin, että tavoitteiden toteutumisesta voidaan varmistua.

Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Euroopan komissio julkaisi viime vuonna ehdotuksen ennallistamisasetukseksi, eli niin kutsutuksi luonnon tilan parantamista koskevaksi asetukseksi. EU:n ennallistamisasetus tähtää osaltaan EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden täyttämiseen. Ennallistamisasetusehdotuksen tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella.

Rakennuspaikan tulee olla maastoltaan sopiva rakentamiseen. Nyt rakennuspaikka on osoitettu osittain hyvin alavalle paikalle. Maanpinnan keinotekoinen korottaminen ja pengerrys ei ole maiseman kannalta suositeltavaa. Maaston muokkaus vaikuttaa heikentävästi myös luonnon monimuotoisuuteen.

Rakennusten sijoittamisessa on huomioitava sopeutuminen äärevöityviin ilmasto-olosuhteisiin. Alimpaan suositeltavaan rakentamiskorkeuteen on lisättävä rakennuspaikkakohtaiset olosuhdelisät. Rakennusaloja ei pidä kaavassa osoittaa suositeltavia rakennusaloja alemmaksi. Jos rakennuspaikan osoittamiselle katsotaan olevan edellytyksiä mitoituksen ja muiden seikkojen puolesta, voitaisiin kaavasuosittelussa tarkastella, löytyykö rakennusalan eteläpuolelta kelvollinen rakennuspaikka.

Luonto-, maisema- ja ilmastosyistä kaavassa on syytä rajoittaa terassien ja ajoteiden sekä muiden maastoa ja kasvillisuutta muuttavien pintojen aluetta.

Kaavaselostuksen vaikutusarvioinnissa kohdassa "Maisemarakenne, luonnonolot" luetellaan luontoselvityksen suositukset. Kaavaehdotuksessa. Luontoselvityksessä mainitun arvokas mänty on syytä merkitä kaavaan, ja kaavamääräyksellä voi vielä varmistaa sen säilymisen. Ulkovalaistusta on hyvä rajoittaa esimerkiksi kaavamääräyksellä ja halutessa myös rajauksella niin, että se ei haittaa lepakoiden elinolosuhteita.

Voimassa olevan kaavan yleismääräys, jolla varmistetaan kasvillisuuden, topografian ja rantalinjan säilyttäminen, tulee lisätä myös kaavamuutokseen. Luonnonmukaisen rantaviivan ja kasvillisuuden säilyminen sekä rantamaiseman että aikaisemmin jo mainitun silkkiuikun elinympäristön kannalta on tärkeää turvata kaavassa.

Yhteenveto

Kunnan tulee varmistaa, että kaavamuutokselle on mitoitukselliset perusteet uusille rakennuspaikoille.

Kaava-aineistoa tulee tarkentaa niin, että vaikutukset luontoon, ilmastomuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen sekä maisemaan voidaan arvioida, ja kaavaehdotusta tulee muokata niiden osalta vähemmän haitalliseksi.

Lausunto on laadittu yhdessä luonnonsuojeluyksikön ja vesiyksikön kanssa.

yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

ylitarkastaja

Emilia Horttanainen

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/4141/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/4141/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Horttanainen Emilia 30.01.2023 16:20

Ratkaisija Rauhala Risto 30.01.2023 16:22

Pasi Lappalainen

Lähettäjä: Merja Erkkilä <merja.erkkila@kustavi.fi>
Lähetetty: tiistai 10. tammikuuta 2023 10.16
Vastaanottaja: Pasi Lappalainen
Aihe: VL: Kommentteja Itätalon ranta-asemakaavasta

Lähettäjä: kustavi <kustavi@kustavi.fi>
Lähetetty: tiistai 3. tammikuuta 2023 8.22
Vastaanottaja: Rauno Peltola <rauno.peltola@kustavi.fi>; Merja Erkkilä <merja.erkkila@kustavi.fi>
Aihe: VL: Kommentteja Itätalon ranta-asemakaavasta

Lähettäjä:
Lähetetty: maanantai 2. tammikuuta 2023 18.36
Vastaanottaja: kustavi <kustavi@kustavi.fi>
Aihe: Re: Kommentteja Itätalon ranta-asemakaavasta

Hei,

Tässä vielä viesti ilman kirjoitusvirheitä. Toivottavasti ehditte huomioida erityisesti toisen kappaleen oikeassa muodossaan.

Kustavin kunnanhallitukselle:

Luontoselvityksessä mainittiin Suomen Lajitietokeskuksen havainto uhanalaisen petolinnun pesimäpuusta. Mainittua havaintoa ei kuitenkaan Suomen Lajitietokeskuksen havaintopalvelussa laji.fi ole lainkaan esillä. Luontoselvityksessä ei ole luotettavasti selvitetty havaintoa, vaan viitattu lajitietokeskuksen tietokantaan, josta mainittua havaintoa ei kaava-alueen sijainnilla löydy.

Edellä mainitun havainnon luotettavuus on erityisesti siksi merkittävä, että rakennusalan käytännössä marginaaliseksi osoittautunut siirtäminen pohjoiseen ja rakentaminen alueen eteläosaan on perusteltu merkittäviltä osin kyseisellä petolinnun pesimäpuulla ja sen sijainnilla.

Luontoselvityksen yhteenvedossa todetaan seuraavasti: "Jos selvitysalueita ympäröivillä rannoilla kasvaa tulevaisuudessakin ruovikkoa, säilyvät ne silkkiiukille sopivana pesimäympäristönä." Silkkiiukun pesintä alueella on harvinaista.

Mielestäni asemakaavassa olisi syytä rajoittaa rakentamista alueen eteläosan rantaan, jotta vesilintujen, kuten silkkiiukun pesintäedellytykset säilyvät. Alueen eteläosassa sijaitsevat Isoluodonsisun mikrosijainnin suurimmat ja merkittävimmät ruovikkoalueet, joilla on vuosien saatossa pesinyt useita harvinaisia vesilintuja. Kokoelmissani on runsaasti valokuvia alueelta, joista havainnot voidaan vahvistaa.

Kiinteistön omistajana

Lähettäjä:
Lähetetty: maanantaina, tammikuuta 2, 2023 2:52 ip.
Vastaanottaja: kustavi <kustavi@kustavi.fi>
Aihe: Kommentteja Itätalon ranta-asemakaavasta

Kustavin kunnanhallitukselle:

Luontoselvityksessä mainittiin Suomen Lajitietokeskuksen havainto uhanalaisen petolinnun pesimäpuusta. Tällaista havaintoa ei kuitenkaan Suomen Lajitietokeskuksen havaintopalvelussa laji.fi ole lainkaan esillä. Luontoselvityksessä ei ole luotettavasti selvitetty havaintoa, vaan viitattu lajitietokeskuksen tietokantaan, josta mainittua havaintoa ei kaava-alueen sijainnilla löydy.

Edellä mainitun havainnon luotettavuus on erityisesti siksi merkittävä, että rakennusalan siirtäminen pohjoiseen ja rakentaminen alueen eteläosan (ensimmäiseen kaavaehdotukseen verrattuna) on perusteltu merkittävältä osin kyseisellä petolinnun pesimäpuulla ja sen sijainnilla.

Luontoselvityksen yhteenvedossa todetaan seuraavasti: "Jos selvitysaluetta ympäröivillä rannoilla kasvaa tulevaisuudessakin ruovikkoa, säilyvät ne silkkiuikulle sopivana pesimäympäristönä." Silkkiuikun pesintä alueella on harvinaista.

Mielestäni asemakaavassa olisi syytä rajoittaa rakentamista alueen eteläosan rantaan, jotta vesilintujen, kuten silkkiuikun pesintäedellytykset säilyvät. Alueen eteläosassa sijaitsevat Isoluodonsisun mikrosijainnin suurimmat ja merkittävimmät ruovikkoalueet, joilla on vuosien saatossa pesinyt useita harvinaisia vesilintuja. Kokoelmissani on runsaasti valokuvia alueelta, joista havainnot voidaan vahvistaa.

Terveisin,

Kiinteistön omistajana

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
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.

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.

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 kaavamuutos 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 §:ssä tarkoittamalla tavalla rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Maisema-arvot ovat olevasta kaavoituksesta johtuen erityisen merkittäviä, koska suunniteltu rakennuspaikka vaikuttaisin niihin suoraan jopa 8 alkuperäisen kaavatontin osalta.

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. Myöskin 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 tultaisiin 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 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 eikä liioin sähköjä. Onko edes terveysviranomaiset 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 tulleen sinne ilman virallista rakennuslupaa.

Raisiossa, tammikuun 2. päivänä 2023

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
omistajat ja haltijat.

Asiamies ja prosessiosoite

Huomautus

Uudistamme jo huomautuksessa 21.7.2022 esiin tuomamme seikat, joilla vastustamme alueelle ehdotettua ranta-asemakaavan muutosta ja alueen lisärakentamista.

Katsomme, 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

Lisäkaavoitusta ja rakentamista Itätaloon kuuluvilla alueilla on mahdollista järjestää muualla sijaitseville, luontoa vähemmän kuormittaville alueille.

Kaavan laatija on virheellisesti todennut vastineessaan, että leirintäalue on voimassa olevan kaavan mukaista venevalkamaa ja sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle. Tosiasiassa alueella leiriytyjät ovat käyttäneet koko maa- ja metsätalousaluetta leiriytymiseen samoin kuin maa- ja metsätalousalueella olevaa saunaa.

Leirintäalueen käyttöä on ilmeisesti kaavamuutoksella tarkoitus lisätä, koska kaavaluonnoksessa on esitetty 30 m² suuruisen saunarakennuksen rakennuspaikkaa maa- ja metsätalousalueella.

Nyt kyseessä oleva alue on jo täyteen rakennettu. Vesialueet ovat kuormittuneet, kalakanta on huomattavasti vähentynyt samoin alueella pesivät linnut. Nyt kyseessä olevan alueen edustalla on ruovikkoa, jolla mm. joutsenet ja muut vesilinnut ovat pesineet. Nyt suunnittelun kohteena oleva rakennettava lomarakennus-kiinteistö vie loputkin vesilintujen rauhalliset pesimäalueet tämän lahdenpoukaman alueelta.

Veden virtaama kapeassa lahdenpoukamassa on hyvin vähäinen ja veden likaantuminen on jo nyt ollut huomattavaa, alueella on sinileväkasvustoa ja lisärakentaminen aiheuttaa lisääntyvää kuormitusta vesialueelle.

Suunnitellun kaava-alueen vieressä saman kiinteistön 304-407-5-86 maa- ja metsätalousalueella on leirintäalue, jolla käy satoja vierailijoita vuodessa. Tämä leirintäalue on otettava huomioon ranta-asemakaavaa käsiteltäessä. Vaikka leirintäalue olisi kaava-alueen ulkopuolella, jota se käytännössä ei ole, niiden yhteenlaskettu kuormitus alueen luonnolle ja vesialueelle on merkittävä.

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 liaksi 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 lyhyellä etäisyydellä toisistaan. Lisäksi Isoluodon Sisun itärannalla sijaitsee viisi tonttia kesäasuntoineen ja näin ollen muutaman hehtaarin vesialueella on kolmetoista tonttia. Tontille 3 korttelissa 2 on äskettäin myönnetty kaavamuutos toisen huvilarakennuksen rakentamiseksi. Alueella on lisäksi vielä rakentamattomia, kaavoitettuja tontteja. Käsittääksemme Kustavissa ei ole toista näin tiheään kaavoitettua aluetta.

Leirintäalue ei täytä sille asetettuja vaatimuksia. Alueella ei ole vesi- eikä 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.

Nyt käsittelyssä oleva ranta-asemakaava ei edistä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä, joten ranta-asemakaavaa ei missään tapauksessa tule hyväksyä.

VASTINE

KUSTAVIN KUNTA

ITÄTALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

Itätalon ranta-asemakaavan muutos 3 on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 2.12.2022–2.1.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme muistutusta osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt muistutuksiin ja lausuntoihin vastineet.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (30.1.2023): Mitoitus Kaavaehdotuksessa on loma-asunnon rakennuspaikan lisäksi maa- ja metsätalousalueelle sijoittuva rakennusala 30 kerrosneliömetrin kokoiselle saunarakennukselle. Saunalle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys Pyöskertintietä olemassa olevaa venevalkamaan johtavaa tietä pitkin. Sauna muodostaa oman rantarakennuspaikan. Kaavamuutosalueelle ei jäisi lainkaan vapaasti käytettävää rantaviivaa. ELY-keskus toteaa, että kahden rakennuspaikan osoittaminen kaavamuutokseen on vastoin maakuntakaavan vapaata rantaviivaa koskevaa määräystä. Maakuntakaavan enimmäismitoituksen mukaan 150 metrin rantaviivalle olisi mahdollista sijoittaa enintään yksi rakennuspaikka. Kaavaan on laadittu emätilaselvitys, jonka mukaan emäkiinteistöillä on rakennusoikeutta 68,1 loma-asuntoyksikköä ja siitä käyttämättä on 7,1 lay. Mitoitusrantaviivan laskemisessa on kuitenkin käytetty vakiintuneesta käytännöstä poikkeavia kertoimia. Vastarannan läheisyyskertoimena on käytetty alle kapeissa, alle 100 metrin levyisissä lahdissa kerrointa 0,5, 100-150 m leveissä 0,75 ja yli 150 m leveissä lahdissa kerrointa 1. Yleisesti käytettävät kertoimet ovat alle 100-metriä leveissä lahdissa 0,25, 100-200-metrisissä 0,5 ja 200-300 m leveissä lahdissa 0,75. Emätilaselvitystä olisi selkeämpi lukea, jos se olisi näytetty myös karttamuodossa. Koska selvityksen teossa käytetään karttatarkastelua, on kohtuullista, että karttaesitys liitetään kaava-aineistoon. ELY-keskus huomauttaa, että vakiintuneita kertoimia käyttäen emätilan käyttämättömän rakennusoikeuden	Maakuntakaavan rakentamisesta vapaan rannan määrä todennetaan vakiintuneen käytännön mukaisesti kantatilakohtaisesti (emätilakohtaisesti). Tästä yleisestä menettelystä poikkeava käytäntö johtaisi tilanteeseen, jossa rakentamisesta vapaa ranta pirstoutuisi useisiin pieniin palasiin ja laajojen yhtenäisten alueiden muodostaminen vaarantuisi. Laadittavana olevassa ranta-asemakaavan muutoksessa 4.11.1969 rekisteröity kiinteistö 304-407-5-28 ITÄTALO muodostaa ns. emätilan. Emätilan alueita on voimassa olevan maakuntakaavan kolmella eri rantarakentamista ohjaavalla mitoitusvyöhykkeellä (vyöhykkeet 2, 4 ja 5). Kaavamuutoksen toteutumisen jälkeenkin kaikilla näillä vyöhykkeillä rakentamisesta vapaan rannan määrä ylittää maankuntakaavassa annetut minimivaatimukset. Kunta voi hyväksyä kaavan laadinnan perustaksi yleiset mitoitusperusteet. Näissä mitoitusperusteissa voidaan päättää esimerkiksi emätilavertailun poikkileikkausajan kohdasta, lomarakennuspaikkojen enimmäismäärästä joko koko kaava-alueella tai mitoitusvyöhykkeittäin ja tietynlaisesta rantaviivan mittaustavasta. Mitoitusperusteiden suhteen kunnalla on laaja liikkumavara, kunhan mitoitusperusteita soveltaen laadittu kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ja perustuslain 6 §:ssä säädetyt vaatimukset (vrt. KHO:2013:110). Käsillä olevassa ranta-asemakaavamuutoksessa käytetyt kertoimet ovat vastaavat, mitä Kustavin kunnassa on käytetty koko 2000-luvun ajan eli maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloajana. Selvennyksenä todettakoon, että kumotun rakennuslain aikana laaditussa Varsinais-Suomen seutukaavassa rantarakentamisen mitoitusperusteet olivat yhtenevät nykyisen maakuntakaavan

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
määrä saattaa jäädä huomattavasti pienemmäksi. Kertomien käytöstä on olemassa hallinto-oikeuden ratkaisu. Kaavaselostuksessa kerrotaan, että Isokarilla on käytetty mitoitusta 0 lay/km. Isokarille tehdyn ranta-asemakaavan mitoituksessa on kuitenkin käytetty vaihteluväliä 0 – 2 lay/km. Luonnonsuojelu ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikkö katsoo, että luontoselvityksessä todetun silkkiuikun pesä ja sen lähialue tulee huomioida rannan osalla riittävin kaavamääräyksiin. Lähistöllä on kalasääsken pesä. Kalasääsken pesimäajaksi on metsänkäyttöilmoituksen yhteydessä määriteltä 1.4.-15.9. ja häiriövyöhykkeen laajuudeksi / puskuriksi 500 m. Em. ohje häiriövyöhykkeen laajuudesta koskee metsänkäyttöä, mutta voidaan yleisohjeena soveltaa myös muuhun maankäyttöön. Pesän läheisyydessä kaavaehdotusalueen ulkopuolella on useita mökkejä, osa samalla etäisyydellä suunnitellun RA-paikan kanssa, ja myös tie pesän läheisyydessä. EM. huolimatta kalasääski on pesinyt säännöllisesti alueella. Mökki olisi sijoitettava tontin eteläosaan luontoselvityksen ohjeistuksen mukaisesti ja rakennustöitä on tarpeen rajoittaa niin, että puiden poisto, tien tekeminen ja erityistä melua aiheuttavat toimenpiteet ajoitetaan pesimäkauden ulkopuolelle. Luonnon monimuotoisuutta ja ilmastomuutosta koskevat tavoitteet Kaavaselostuksessa on viitattu kaavahanketta koskeviin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin: ”Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden aluei-	kanssa. Laadittu emätilaselvitys turvaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun. 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 mitoitusta alueella on 0-2 lay/km. Mikäli emätilaselvityksessä käytettäisiin Isokarin ranta-asemakaavassa toteutunutta vaihteluväliä 0-2 lay/km, päädyttäisiin lopputulokseen, jossa emätilan alueella olisi enemmän käyttämätöntä (rakentamatonta) rantarakennusoikeutta, mitä nyt laaditussa selvityksessä on osoitettu. Luontoselvityksessä on mainittu silkkiuikusta seuraavasti: <i>”Silkkiuikulla oli pesintäyritys kaava-alueen edustan ruovikossa (kartta 4). Pesintä kuitenkin ilmeisesti epäonnistui jo haudonnan alkuvaiheessa. Jos alueella säilyy ruovikoita, voi silkkiuikku pesiä siellä tulevaisuudessa.”</i> Silkkiuikun pesäksi luontoselvityksen kartassa 4 osoitettu alue on kaava-alueen ulkopuolella ja toisella kiinteistöllä, joten sille ei voi osoittaa määräyksiä kaavamuutoksessa. Kaava-alueen eteläkärki (pesän läheisyydessä) on kuitenkin osoitettu kaavamuutoksessa edelleen rakentamisesta vapaaksi maa- ja metsätalousalueeksi. Luontoselvityksessä mainittuun pesään on viitattu petolinnun pesänä pesimärauhan säilyttämiseksi. Pesäpuut ovat luonnonsuojelulain 39 §:n nojalla rauhoitettuja. Mainittuun petolintujen pesäpuiden läheisyydessä sijaitsevaan metsänkäyttöön liittyen häiriövyöhykkeen lisäksi käytössä on myös suojavyöhyke, jonka säde on 50 metriä. Metsäkeskuksen mukaan puustoa ei tule käsitellä 50 metrin säteellä pesäpuusta eikä metsänkäsitellyä tule tehdä lajin pesinnän kannalta herkkään aikaan. Suunnittelualue ei sijaitse suojavyöhykkeellä. Rakennuspaikan on katsottu sijaitsevan tarpeeksi kaukana osoitetusta petolinnun pesäpuusta, luontoselvityksessä pesän on mainittu sijaitsevan kaava-alueesta noin 100 metriä pohjoiseen, joten suunniteltu uusi rakennuspaikka sijaitsee arvioidusti liki 200 metrin päässä pesäpuusta. Kuten ELY-keskus on lausunnossaan todennut, pesän läheisyydessä on useita mökkejä, joista osa on samalla etäisyydellä suunnitellun RA-paikan kanssa. Rakennuspaikkaa on siirretty hieman pohjoisemmaksi kaavaluonnokseen nähden, jotta rakennuspaikalta olisi riittävä etäisyys linnuston kannalta tärkeään ruovikkoon. Nyt osoitetun rakennuspaikan sijainnin on katsottu olevan kaikki edellä mainitut seikat huomioiden suunnittelualueella paras mahdollinen.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
den ja ekologisten yhteyksien säilymistä” ja ”Huolehdi- taan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta”. ELY-keskus pi- tää hyvänä asiana, että tavoitteet on kaavaselostuksessa huomioitu. Näitä tavoitteita ja maisema-arvojen säily- mistä edistää, että kaavassa edellytetään maisematyölu- paa. Kaavaehdotusta olisi kuitenkin tarkistettava niin, että tavoitteiden toteutumisesta voidaan varmistua. Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrate- giaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kään- tää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Euroopan komissio julkaisi viime vuonna ehdotuksen ennallistamisasetukseksi, eli niin kutsutuksi luonnon tilan parantamista koskevaksi asetukseksi. EU:n ennallistamisasetus tähtää osaltaan EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden täyttämiseen. Ennallistamisasetusehdotuksen tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelualu- eilla että niiden ulkopuolella. Rakennuspaikan tulee olla maastoltaan sopiva rakenta- miseen. Nyt rakennuspaikka on osoitettu osittain hyvin alavalle paikalle. Maanpinnan keinotekoinen korottami- nen ja pengerrys ei ole maiseman kannalta suositeltavaa. Maaston muokkaus vaikuttaa heikentävästi myös luon- non monimuotoisuuteen. Rakennusten sijoittamisessa on huomioitava sopeutumi- nen äärevöityviin ilmasto-olosuhteisiin. Alimpaan suosi- teltavaan rakentamiskorkeuteen on lisättävä rakennus- paikkakohtaiset olosuhdelisät. Rakennusaloja ei pidä kaa- vassa osoittaa suositeltavia rakennusaloja alemmaksi. Jos rakennuspaikan osoittamiselle katsotaan olevan edel- lytyksiä mitoituksen ja muiden seikkojen puolesta, voitai- siin kaavasuunnittelussa tarkastella, löytyykö rakennus- alan eteläpuolelta kelvollinen rakennuspaikka. Luonto-, maisema- ja ilmastosyistä kaavassa on syytä ra- joittaa terassien ja ajoteiden sekä muiden maastoa ja kasvillisuutta muuttavien pintojen aluetta. Kaavaselos- tuksen vaikutusarviointissa kohdassa ”Maisemarakenne, luonnonolot” luetellaan luontoselvityksen suositukset. Luontoselvityksessä mainitun arvokas mänty on syytä merkitä kaavaan, ja kaavamääräyksellä voi vielä varmis- taa sen säilymisen. Ulkovalaistusta on hyvä rajoittaa esi- merkiksi kaavamääräyksellä ja halutessa myös rajauk- sella niin, että se ei haittaa lepakoiden elinolosuhteita. Voimassa olevan kaavan yleismääräys, jolla varmistetaan kasvillisuuden, topografia ja rantalinjan säilyminen, tulee lisätä myös kaavamuutokseen. Luonnonmukaisen ranta- viivan ja kasvillisuuden säilyminen sekä rantamaiseman	Rakennusten korkeusasemaa koskeva määräys on osoi- tettu kaavakartalla Kustavin rakennusjärjestyksen mu- kaisesti. Lomarakennuspaikan rakennusalan etäisyys rantaviivasta on reilusti enemmän kuin kunnan rakennus- järjestyksessä osoitettu 25 metrin etäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikkaa on siirretty pohjoisemmaksi kaavaeh- dotuksessa luontoselvityksen perusteella havaitun linnus- ton pesimärauhan mahdollistamiseksi Uuden rakennuspaikan rakennusalan on katsottu sijoitu- van tarpeeksi puustoiselle alueelle niin, että se maisemal- lisesti voidaan sovittaa ympäristöönsä, vaikka rakennus- paikan rantaan rajautuva osuus onkin alavaa. Rakennus- paikan eteläosassa on kallioista maastoa, jonne uusi ra- kennus on etenkin sovitettavissa niin, että esimerkiksi maaston pengertämistä tarvittaisiin mahdollisimman vä- hän. Luontoselvityksen arvokas mänty lisätään lausun- non perusteella kaavakartalle ennen hyväksymiskäsitte- lyä.  Voimassa olevan kaavan yleismääräys vastaa monilta osin kaavamuutoksessa osoitettua määräystä rakennus- paikan rakentamattoman osan hoitamisesta luonnonva-

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
että aiemmin jo mainitun silkkiuikun elinympäristön kannalta on tärkeää turvata kaavassa. Yhteenveto Kunnan tulee varmistaa, että kaavamuutokselle on mitoitukselliset perusteet uusille rakennuspaikoille. Kaava-aineistoa tulee tarkentaa niin, että vaikutukset luontoon, ilmastomuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen sekä maisemaan voidaan arvioida. ja kaavaehdotusta tulee muokata niiden osalta vähemmän haitalliseksi.	raisena ja rakennuspaikalla maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämisestä. Lisäksi kaava-alueella on voimassa määräys maisematyöluvasta, jonka myötä maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Kaavan liitteenä on erityistä varovaisuusperiaatetta noudattaen laadittu emätilaselvitys, josta käy ilmi kaavamuutoksen mitoitukselliset perusteet. Emätilaselvitys on laadittu Kustavin kunnassa vakiintuneita kertoimia käyttäen. Kaavaselostusta täydennetään ilmastovaikutusten arvioinnilla ennen hyväksymiskäsittelyä.
Muistutus A (2.1.2023): Luontoselvityksessä mainittiin Suomen Lajitietokeskuksen havainto uhanalaisen petolinnun pesimäpuusta. Mainittua havaintoa ei kuitenkaan Suomen Lajitietokeskuksen havaintopalvelussa laji.fi ole lainkaan esillä. Luontoselvityksessä ei ole luotettavasti selvitetty havaintoa, vaan viitattu lajitietokeskuksen tietokantaan, josta mainittua havaintoa ei kaava-alueen sijainnilla löydy. Edellä mainitun havainnon luotettavuus on erityisesti siksi merkittävää, että rakennusalan käytännössä marginaaliseksi osoittautunut siirtäminen pohjoiseen ja rakentaminen alueen eteläosaan on perusteltu merkittävilta osin kyseisellä petolinnun pesimäpuulla ja sen sijainnilla. Luontoselvityksen yhteenvedossa todetaan seuraavasti "Jos selvitysalueita ympäröivillä rannoilla kasvaa tulevaisuudessakin ruovikkoa, säilyvät ne silkkiuikulle sopivana pesimäympäristönä." Silkkiuikun pesintä alueella on harvinaista. Mielestäni asemakaavassa olisi syytä rajoittaa rakentamista alueen eteläosan rantaan, jotta vesilintujen, kuten silkkiuikun pesintäedellytykset säilyvät. Alueen eteläosassa sijaitsevat Isoluodonsisun mikrosijainnin suurimmat ja merkittävimmät ruovikkoalueet, joilla on vuosien	Suomen lajitietokeskuksen avoimesta käytöstä ovat poissa luonnonsuojelullisista syistä osa tiedoista. Tarkkaa havaintoa ei ole annettu julkiseen tietoon luontoselvityksessä pesimärauhan säilyttämiseksi, sillä pesäpuut ovat luonnonsuojelulain 39 §:n nojalla rauhoitettuja. Rakennusala on siirretty pohjoisemmaksi suurilta osin siksi, että rakennuspaikan etäisyys läheisiin eteläpuolen rakennuspaikkoihin pitenisi ja eteläpuolen ruovikko säilyisi koskemattomana. Rakennuspaikan siirtäminen pohjoisemmaksi ei liity petolinnun pesäpaikan sijaintiin, vaan kaavaselostuksessa on todettu, että rakennuspaikan siirtämisen jälkeenkin petolinnun pesäpaikkaan jää riittävästi etäisyyttä rakennuspaikalta, sillä rakennuspaikka siirtyy muutoksessa lähemmäs petolinnun pesäpuuta, jonka on mainittu sijaitsevan kaava-alueen pohjoisrajalta runsaat 100 metriä pohjoiseen. Luontoselvityksen aikana silkkiuikulla on ollut ilmeisesti epäonnistunut pesintäyritys kaava-alueen edustan ruovikossa. Luontoselvityksen kohdassa 5. on lisäksi todettu: "Jos alueella säilyy ruovikoita, voi silkkiuikku pesiä siellä tulevaisuudessakin." Harvinaisuuteen ei ole otettu kantaa luontoselvityksessä. Kaavamuutoksessa on pyritty säilyttämään kaava-alueen edustan eteläpuolinen ruovikko ennallaan luontoselvityksen perusteella, jotta silkkiuikun pesinnälle otollinen ympäristö säilyy. Kaavaehdotuksessa rakennuspaikkaa on siirretty pohjoisemmaksi kaavaluonnokseen nähden, ja alueen eteläosa

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
saatossa pesinyt useita harvinaisia vesilintuja. Kokoelmissani on runsaasti valokuvia alueelta, joista havainnot voidaan vahvistaa.	on jäänyt kaavaluonnoksessa osoitettua laajemmalla alueella nimenomaan rakentamisesta vapaaksi maa- ja metsätalousalueeksi.
Muistutus B (2.1.2023): 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, kun kyse on alueella 9/1 RA rakennusten rakentamisesta ja rakennuspaikan muodostumisesta. 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 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. 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 epätodellisen kuvan. Jos kaavamuutos 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 §:ssä tarkoittamalla tavalla rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Maisema-arvot ovat olevasta kaavoituksesta johtuen erityisen merkittäviä, koska suunniteltu rakennuspaikka vaikuttaisi niihin suoraan jopa 8 alkuperäisen kaavatontin osalta. Alueen kortteleihin 2 ja 4 on kaavoitettu kahdeksan tonttia, jotka sijaitsevat lähes vastakkain, lyhyen, n. 40-95	Alueen rakennuspaikaksi osoittamiselle on mitoitukselliset sekä maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun nojaavat perusteet. Alueen Pyöskertien ja rannan välissä on katsottu olevan tarpeeksi leveä rakennuspaikan muodostamiseen niin, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö voidaan sopeuttaa rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön tarkoituksenmukaisesti. Rakennusala on osoitettu puustoiselle alueelle niin, että rakennuspaikka sijoittuisi mahdollisimman hyvin puuston suojaan maisemavaikutusten minimoimiseksi. Kaavassa on osoitettu lisäksi määräyksiä rakennusten sopeuttamisesta maisemaan. Rakennuspaikan rakentamattomat osat on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Lisäksi alueella on voimassa määräys maisematyöluvasta, jonka mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Edellä mainituin määräyksiin on pyritty varmistamaan uuden rakennuspaikan sopeutuminen alueelle niin, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän muutosta alueen maisemaan ja muihin oloihin.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
metrin etäisyydellä toisistaan. Lisäksi Isoluodon Sisun itärannalla sijaitsee viisi tonttia kesäasuntoineen ja näin ollen muutaman hehtaarin vesialueella on kolmetoista tonttia. Myöskin tontille 3 korttelissa 2 on äskettäin myönnetty kaavamuutos toisen huvilarakennuksen rakentamiseksi. Käsittääksemme Kustavissa ei ole toista näin tiheään kaavoitettua aluetta. Viittaamme myös maakunta-kaavaan, jonka osalta rakentamatta jätettävän ranta-alueen prosenttimäärä tulisi ylittämään, mikäli aiottu kaavaehdotus menisi läpi, joten tämänkään perusteella anomusta ei tule hyväksyä. 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 vesi- eikä viemäriiliittymiä eikä liioin sähköjä. Onko edes terveysturvalliset sallineet leirintäalueen käytön? Alueella majoilee 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 tulleen sinne ilman virallista rakennuslupaa.	Kaavaluonnoksen liitteenä (Selostus, liite 4) olevassa emätilaselvityksessä on osoitettu maakuntakaavan mitoitussuunnitelmaan 2 mukainen vapaan rannan osuuden toteutuminen suunnittelualueen kiinteistöllä. Prosenttimäärä ei ole ylitetty kaavaluonnoksessa. Emätilaselvitys on laadittu erityistä varovaisuusperiaatetta noudattaen siten, että mitoitussuunnitelma 5, joka sijaitsee ulkosäristön 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 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. Kuten siis emätilaselvityksestäkin ilmenee, on emätilan alueella rakentamisesta vapaata rantaa huomattavasti enemmän, kuin mitä maakuntakaavan kaavamääräyksessä edellytetään. Mainittu kaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitseva alue on osoitettu leirintäalueeksi Google Maps -kartalla, jonne on mahdollista lisätä uusia merkintöjä ilman suurempia vaatimuksia. Yksin Google Maps -kartalla esiintyvän merkinnän perusteella aluetta ei voida luokitella yleiseksi leirintäalueeksi. Alueella sijaitsee ilman asianmukaista lupaa rakennettu kevytrakenteinen sauna, jonka maanomistaja on ilmoittanut siirrettävänsä pois alueelta. Kaavamuutoksessa osoitettu saunarakennus on osoitettu ja tarkoitettu Itätalon tilan yksityiseen käyttöön. Mikäli alueella leiriytyminen on aiheuttanut häiriötä ympäristössä, voi kaavamuutoksella parhaimmassa tapauksessa olla jopa positiivisia vaikutuksia alueen rauhallisuuden kannalta, kun osa alueesta siirtyy yksityiseen käyttöön ja täten muistutuksen perusteella aiemmin leirintään käytetty maa- ja metsätalousalue pienenee reilusti.
Muistutus C (2.1.2023): Huomautus Uudistamme jo huomautuksessa 21.7.2022 esiin tuomamme seikat, joilla vastustamme alueelle ehdotettua ranta-asemakaavan muutosta ja alueen lisärakentamista Katsomme, 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 alueelle 9/1 RA rakennusten rakentamisesta ja rakennuspaikan muodostumisesta. Lisäksi vastustetaan kohteeseen M eli Maa- ja metsätalousalueelle kaavailtua 30m2 saunarakennuksen rakennusoikeuden myöntämistä ja kaavoituksen muuttamista tähän tarkoitukseen.	

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
Perustelut Lisäkaavoitusta ja rakentamista Itätaloon kuuluvilla alueilla on mahdollista järjestää muualla sijaitseville, luontoa vähemmän kuormittaville alueille. Kaavan laatija on virheellisesti todennut vastineessaan, että leirintäalue on voimassa olevan kaavan mukaista venevalkamaa ja sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle. Tosi-asiassa alueella leiriytyvät ovat käyttäneet koko maa- ja metsätalousaluetta leiriytymiseen samoin kuin maa- ja metsätalousalueella olevaa saunaa. Leirintäalueen käyttöä on ilmeisesti kaavamuutoksella tarkoitettu lisätä, koska kaavaluonnoksessa on esitetty 30m2 suuruisen saunarakennuksen rakennuspaikkaa maa- ja metsätalousalueella. Nyt kyseessä oleva alue on jo täyteen rakennettu. Vesialueet ovat kuormittuneet, kalakanta on huomattavasti vähentynyt samoin alueella pesivät linnut. Nyt kyseessä olevan alueen edustalla on ruovikkoa, jolla mm. joutsenet ja muut vesilinnut ovat pesineet. Nyt suunnittelun kohteena oleva rakennettava lomarakennuskiinteistö vie lopputkin vesilintujen rauhalliset pesimäalueet tämän lahdenpoukaman alueelta. Veden virtaama kapeassa lahdenpoukamassa on hyvin vähäinen ja veden likaantuminen on jo nyt ollut huomattavaa, alueella on sinileväkasvustoja ja lisärakentaminen aiheuttaa lisääntyvää kuormitusta vesialueelle. Suunnitellun kaava-alueen vieressä saman kiinteistön 304-407-5-86 maa- ja metsätalousalueella on leirintä-alue, jolla käy satoja vierailijoita vuodessa. Tämä leirintäalue on otettava huomioon ranta-asemakaavaa käsitel-	Kiinteistön 304-407-5-86 Itätalo alueella on emätilaselvityksen mukaan käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 2,24 loma-asuntoyksikköä. Suunnittelualue on katsottu sopivimmaksi paikaksi lomarakennuspaikalle kiinteistön alueella. Kuten ranta-asemakaavan pohjakartasta ilmenee, olemassa oleva kevytrakenteinen saunarakennus sijoittuu kaava-alueen ulkopuoliselle venevalkama-alueelle. Saunalle ei ole lain edellyttämää rakennuslupaa. Maanomistaja on ilmoittanut saunan siirtämisestä pois alueelta. Leirintäaluetta koskevan merkinnän osalta viitataan Muistutuksesta B annettuun vastineeseen. Suunnittelualueen eteläpuolen ruovikko on luontoselvityksen perusteella pesimälinnustolle merkityksellinen alue. Suunniteltua rakennuspaikkaa on sijoitettu kaavaehdotuksessa pohjoisemmaksi luontoselvityksen valmistuttua, ja muutoksella on mahdollistettu myös lintujen parempi pesimärauha. Läheisen korttelin 2 rakennuspaikan 1 voidaan katsoa olevan jopa lähempänä eteläpuolen ruovikkoa, kuin mitä kaavamuutoksessa suunniteltu lomarakennuspaikka on (ks. luontoselvityksessä osoitettu silkkiuikun pesäpaikka, kartta 4). Täten rakennuspaikan sijoittamisesta alueelle ei ole katsottu olevan edellä mainitun ruovikon ja siellä pesivän linnuston kannalta muistutuksessa arvioitua rauhallisten pesimäalueiden katoa. Kaavaehdotuksessa osoitettua rakennuspaikkaa on siirretty pohjoisemmaksi suhteessa kaavaluonnokseen. Rakennuspaikka ei sijoitu alueen pienempien lahdelmien välittömään läheisyyteen, joissa veden virtaama todennäköisesti on vähäisempää. Suunnittelulle rakentamiselle on osoitettu tarkoituksenmukainen rakennusalaraja ja lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä niin, että suunnitellulla rakennuspaikalla olisi mahdollisimman vähän vaikutuksia alueen luontoon, maisemaan sekä vesistöön. Alueella on voimassa esimerkiksi määräys maisematyöluvasta, jonka myötä maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lisäksi on annettu määräyksiä rakentamisen korkeustasosta, ja rakennusten sijoittamisesta niin, että pengertämistä tarvittaisi mahdollisimman vähän.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
täessä. Vaikka leirintäalue olisi kaava-alueen ulkopuolella, jota se käytännössä ei ole, niiden yhteenlaskettu kuormitus alueen luonnolle ja vesialueelle on merkittävä. 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. Alueen kortteleihin 2 ja 4 on kaavoitettu kahdeksan tonttia, jotka sijaitsevat lähes vastakkain lyhyellä etäisyydellä toisistaan. Lisäksi Isoluodon Sisun itärannalla sijaitsee viisi tonttia kesäasuntoineen ja näin ollen muutaman hehtaarin vesialueella on kolmetoista tonttia. Tontille 3 korttelissa 2 on äskettäin myönnetty kaavamuutos toisen huvilarakennuksen rakentamiseksi. Alueella on lisäksi vielä rakentamattomia, kaavoitettuja tontteja. Käsittääksemme Kustavissa ei ole toista näin tiheään kaavoitettua aluetta. Leirintäalue ei täytä sille asetettuja vaatimuksia. Alueella ei ole vesi- eikä viemäriliittymiä eikä 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 häiriötä koko lahden osalle. Nyt käsittelyssä oleva ranta-asemakaava ei edistä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä, joten ranta-asemakaavaa ei missään tapauksessa tule hyväksyä.	Rakennuspaikaksi osoittamiselle on suunnittelualan kiinteistön Itätalo alueella maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen sekä mitoittamiseen nojaava oikeus. Kaavassa osoitettuja määräyksiä noudattamalla kaava-alueen rakentaminen on toteutettavissa kestävästi olosuhteet huomioiden. Ranta-asemakaavatyön yhteydessä on laadittu luontoselvitys, jossa on havainnointi alueen lajistoa sekä luontoa. Luontoselvityksen perusteella alueella ei sijaitse maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita. Kaavatyössä on huomioitu kaava-alueen läheisyydessä sijaitseva petolinnun pesäpuu sekä silmälläpidettävän silkkiiikun ja muiden vesilintujen kannalta merkittävän kaava-alueen eteläpuolisen ruovikon säilyminen ennallaan. Kaavakartalle lisätään ennen hyväksymiskäsittelyä myös luontoselvityksessä mainittu yksittäinen merkittävä puu.

Turussa 27.3.2023

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.