

KUSTAVIN KUNTA

KIPINÄN RANTA-ASEMAKAAVA

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

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

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Päivämäärä

1.2.2023



1. OSOITE

Pohjolanniementie, 23360 Kustavi.

2. ALOITE

Ranta-asemakaavan laatiminen on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

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

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

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

3. SUUNNITTELUALUE

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

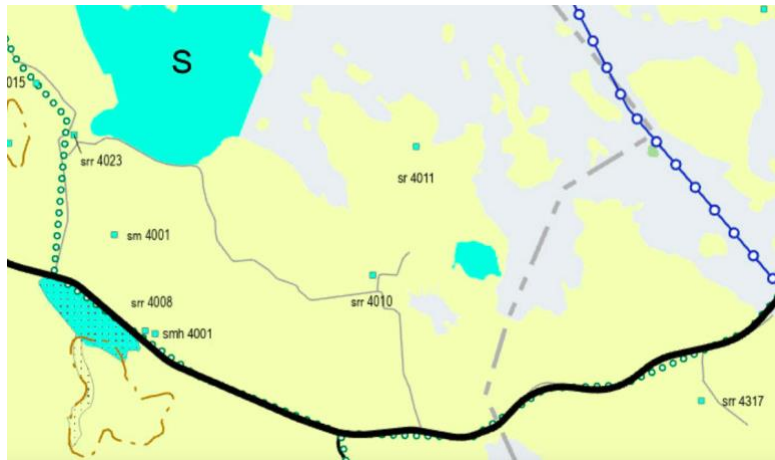


Suunnittelualueen sijainti

4. LÄHTÖTIEDOT

4.1. Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alueelle ei kohdistu merkintöjä.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

4.2. Yleiskaava

Kustavin kunnassa ei ole ranta-alueita ohjaavaa yleiskaavaa.

4.3. Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

5. SUUNNITTELUTEHTÄVÄ JA TAVOITTEET

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

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

5.1. Tavoitteet

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

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

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

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

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

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

6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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

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

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

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

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

Kaavoitustyön kuluessa arvioidaan, tarvitaanko muita perusselvityksiä.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

7. OSALLISET

Osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat ja asukkaat
- Lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Caruna OY

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

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

8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe

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

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

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

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

8.2. Ehdotusvaihe

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

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

8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

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

8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, helmikuu 2023.

- Kuulutus vireilletulosta arviolta kesäkuu 2023
 - Luonnosvaiheen nähtävilläolo 14 vrk
 - Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta, heinäkuu 2023 .
 - Kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus, arviolta elokuu 2023.
 - Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta
 - Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk, arviolta elo-syyskuu 2023..
 - Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
 - Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, syys 2023
- Aikatauluarviota tarkistetaan, mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja.

8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

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

Tiedottaminen

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

9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

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

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

Porissa 1.2.2023.

Kari Hannus
Diplomi-insinööri