



§ 72

Lausunto Kustavin Kipinän ranta-asemakaavasta

VSLDno-2023-409

Valmistelija / lisätiedot:

Heikki Saarento

heikki.saarento@varsinais-suomi.fi

suunnittelujohtaja

Kustavin kunta on 16.6.2023 päivätyllä viestillään pyytänyt Varsinais-Suomen liiton lausuntoa Kipinän ranta-asemakaavaluonnoksesta. Lausunto on pyydetty toimittamaan 19.7.2023 mennessä. Lausunnot on liiton kokousaikataulujen perusteella myönnetty lisäämään 31.8.2023 asti.

Kipinän ranta-asemakaava koskee osaa kiinteistöstä 304-425-1-134. Ranta-asemakaavalla muodostuvat ranta-asemakaavan korttelit 1-4 sekä maatalous-, venevalkama- ja katu/tiealueet.

Suunnittelualue on 10,13 hehtaaria ja käsittää koko Koivulan tilan, jolla sijaitsee Kipinän matkailukiinteistön lisäksi sen omistajien käytössä oleva vanha asuntotila. Kaava-alue on pääasiassa metsää. Tilan itäosassa on myös noin 1,5 hehtaarin suuruinen viljelty pelto, joka liittyy suurempaan peltokokonaisuuteen. Alueen korkeusasema on noin 0 - 15 metriä merenpinnasta. Matkaa Kustavin keskusta on noin 8 km.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Kipinän kiinteistön kehittäminen matkailupalvelukeskuksena ja mahdollistaa monipuolisempi liiketoiminta alunperin kurssikeskukseksi rakennetussa kiinteistössä. Tavoitteena on myös mahdollistaa majoitustilojen rakentaminen Kipinän välittömään läheisyyteen.

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päättää antaa Kustavin Kipinän ranta-asemakaavaluonnoksesta seuraavan lausunnon.

Kaava-alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Asemakaavoitusta ohjaa maakuntakaava. Kaavaselostuksessa todetaan virheellisesti, ettei maakuntakaavassa ole alueelle kohdistuvia merkintöjä. Tieto tulee korjata.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita (MRV): Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Aluetta koskee suunnittelumääräys: Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



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

Lisäksi kaava-alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusvyöhykkeeseen 2: Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävä rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä# määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella. Vyöhykkeen 2 mitoitus on 2 lay/km, vapaan rannan osuus 40 %. Maakuntakaavan loma-asutuksen mitoitusta ei Kipinän asemakaavan tapauksessa tule soveltaa, koska kaava ei ole luonteeltaan eikä rajaukseltaan loma-asumisen rantarakentamista ohjaava ranta-asemakaava.

Kustavin Kipinän asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen ja edistää maakuntakaavaankin kirjattuja Varsinais-Suomen matkailun kehittämistavoitteita.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.