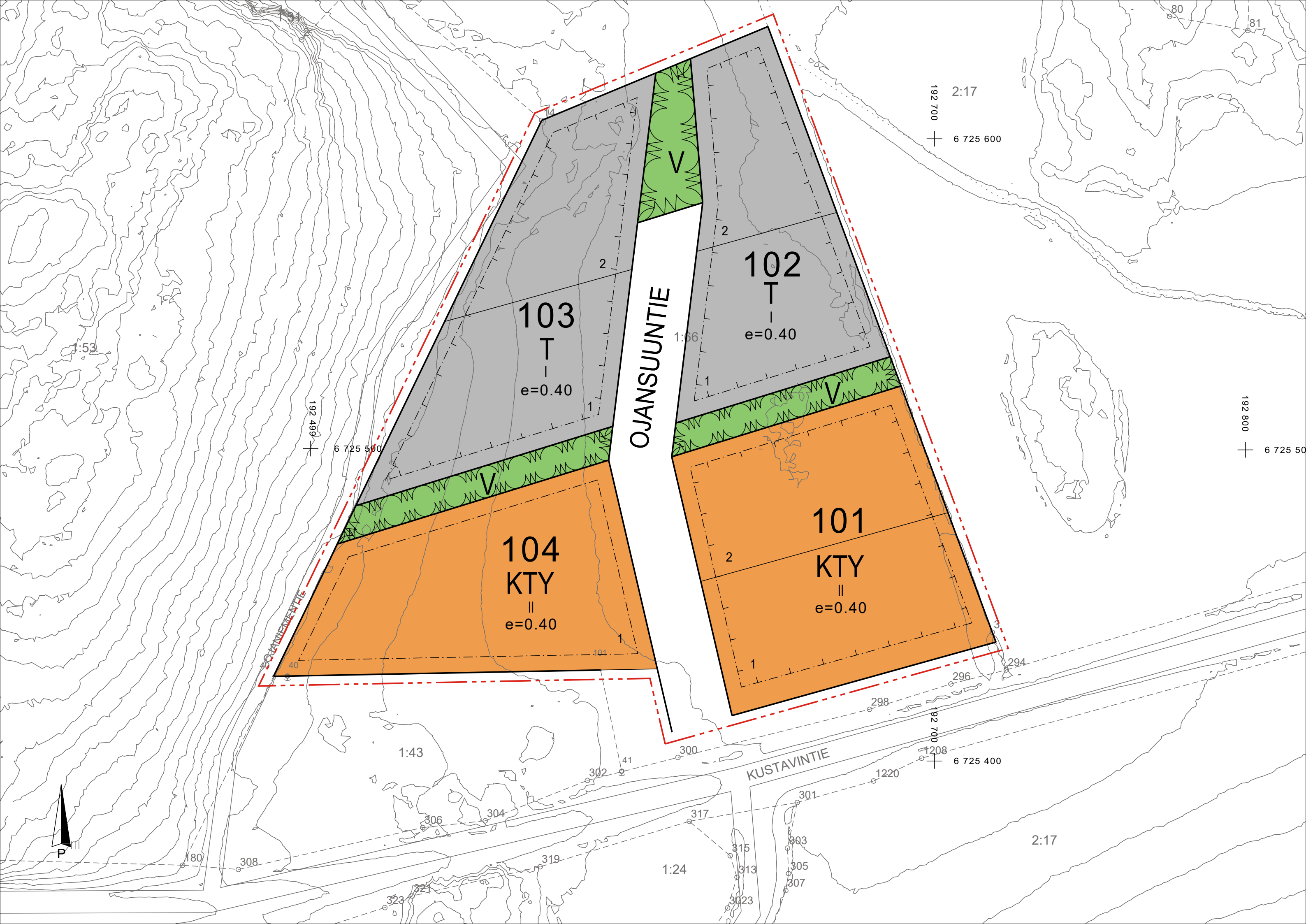




## KUSTAVIN KUNTA OJANIEMEN ASEMAKAAVA

### Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



Toimitilarakennusten korttelialue.  
Rakennusten tulee sopeutua maisemaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten ulkonäköön yleiselle tielle päin



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.  
Tontit on aidattava vähintään 1,6 m korkealla aidalla.



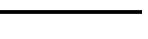
Virkistysalue.



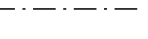
Yleisen tien alue.



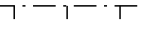
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



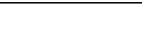
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

OJA

Kadun nimi.

101

Korttelin numero.

1

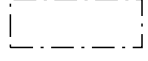
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

II

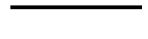
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.40

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Katu.

### Yleiset määräykset:

Rakennukset suositellaan rakennettavaksi puusta, mikäli se toiminnan luonteen kannalta on mahdollista.

| Käsittelyt ja päivämäärät                                                                             |                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vireilletulokuulutus:<br>OAS kuulutus:<br>OAS nähtävillä:<br>Luonnos kuulutus:<br>Luonnos nähtävillä: | Kaupunginhallituksen käsittely:<br>Ehdotus kuulutus:<br>Ehdotus nähtävillä:<br>Kaupunginhallitus hyväksyminen:<br>Voimaantulo: |

|                                                                                                                                  |                                   |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|  <b>Kaava-Asema OY</b><br>Pori<br>3473902-2 | Päsuunnittelija:<br>Kari Hannus   | Työnumero: 2025 208  |
|                                                                                                                                  | Suunnittelija:<br>Johanna Hirvelä | Kaavatunnus:         |
|                                                                                                                                  |                                   | Päivämäärä: 9.8.2026 |

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| OJANIEMEN ASEMAKAAVA | Mittakaava<br>1:1000 |
|----------------------|----------------------|

Asemakaava koskee:  
Kustavin kunnan tilaa 304-426-1-66 Ojaniemi (osa).

Asemakaavalla muodostuvat:  
Kustavin kunnan korttelit 101-104, katu- ja virkistysaluetta.

|                                                                       |                                      |                              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a §:n asettamat vaatimukset. | Koordinaattijärjestelmä:<br>TM35 FIN | Korkeusjärjestelmä:<br>N2000 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|





# KUSTAVIN KUNTA

## OJANIEMEN ASEMAKAAVA KAAVASELOSTUS (LUONNOSVAIHE)



Vireilletulo  
Luonnos nähtävillä  
Ehdotus nähtävänä  
KV hyväksynyt  
Voimaantulo

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

**Asemakaava koskee:**

Kustavin kunnan tilaa 304-426-1-66, Ojaniemi.

**Asemakaavalla muodostuu**

Kustavin kunnan

Ojaniemen asemakaavan

korttelit 101- 104 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan laatija:

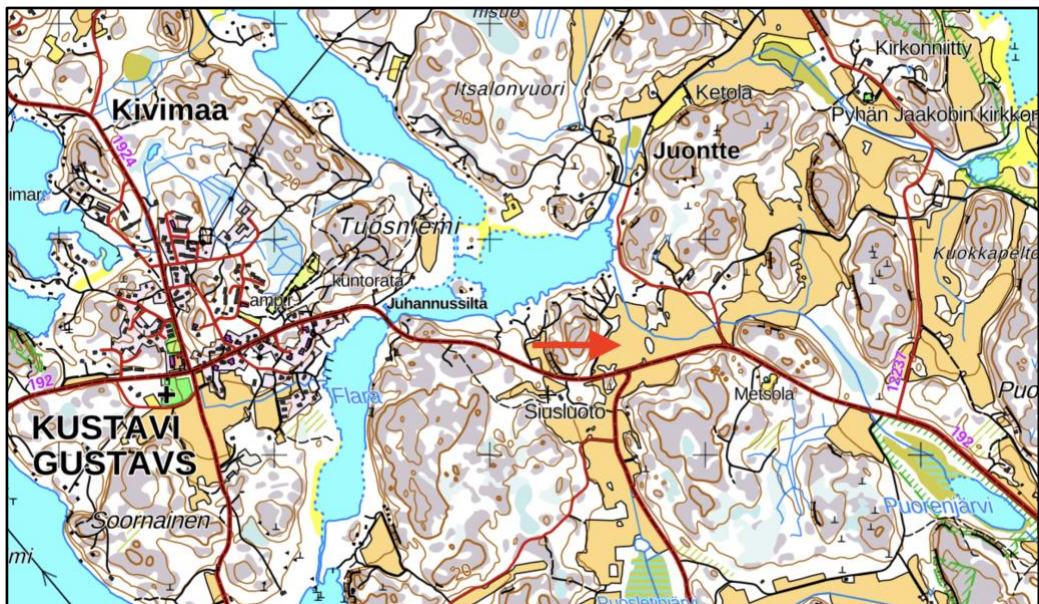
Kaava-Asema Oy

Pääsuunnittelija Kari Hannus

suunnittelija Johanna Hirvelä

### 1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee vastapäätä Kustavintien ja Viherlahdentien risteystä noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Kustavin keskustaajamasta.



*Kaavamuutosalueen sijainti.*

### **1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus**

#### **Ojaniemen asemakaava**

Asemakaavan tarkoituksena on muodostaa lähelle Kustavin keskustaajamaa mahdollisuus rakentaa teollisuutta ja toimitiloja. Kaavoitettava alue soveltuu erinomaisesti näihin toimintoihin. Se sijaitsee Kustavin sisääntulotien vieressä ja on rakennettavuudeltaan tasaista aluetta.

### **1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Asemakaavan seurantalomake

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1. Kaavaprosessin vaiheet**

- Vireilletulo, arviolta syyskuu 2026.
- Kuulutus ja vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkistaminen
- Kaavaluonnos nähtävillä, arviolta syyskuu 2026.
- Kaavaehdotus nähtävillä, arviolta joulukuu 2026.
- Hyväksymispäätös, arviolta helmikuu 2027.
- Lainvoimainen

### **2.2. Asemakaavan tavoitteet ja keskeinen sisältö**

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa Kustaviin uusi teollisuudelle ja toimitiloille tarkoitettu kaava-alue kaupallisesti ja liikenteellisesti edulliseen paikkaan Kustavin sisääntulotien varteen.

Kaavalla osoitetaan alueita teollisuudelle ja yleisesti toimitiloille. Toimitilarakennusten korttelialueille voidaan rakentaa myös kauppaan liittyviä toimitiloja.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 3,0113 hehtaaria.

### **2.3. Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaavan kadun ja kunnallistekniikan toteuttamisesta vastaa Kustavin kunta. Kiinteistöjen toimijat vastaavat rakennusten rakentamisesta sekä tonttien viherrakentamisesta. Toteutusta valvoo Kustavin kunta.



### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 3,0113 hehtaaria. Maa-alue on kokonaisuudessaan tasaista peltoa.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Siusuodon ranta-asemakaavan, etelässä Kustavin tiehen, lännessä metsäalueeseen ja idässä peltoon.

Suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin rakentamatonta aluetta. Kustavin tien eteläpuolella on lähinnä peltoa. Alueen pohjoispuolella on maa- ja metsätalousaluetta ja sen pohjoispuolella loma-asutusta.

##### 3.1.2. Rakennettu ympäristö

Asemakaavoitettava alue on rakentamaton. Sen ympäristö on pääosin rakentamatonta aluetta. Jonkin verran alueen pohjoispuolella on ranta-asemakaavan mukaista loma-asutusaluetta sekä kaavan ulkopuolista vakituisen asumisen aluetta.



*Alueen vieressä on Kustavin matkailun mainostaulu*

### 3.1.3. Luonnonympäristö

Kaavoitettava alue on kokonaan peltoa.



*Kaava-alueen peltoa*

### 3.1.4. Tekninen huolto

Alueen itärajalla kulkee Kustavin kunnan vesijohto ja siirtoviemäri.



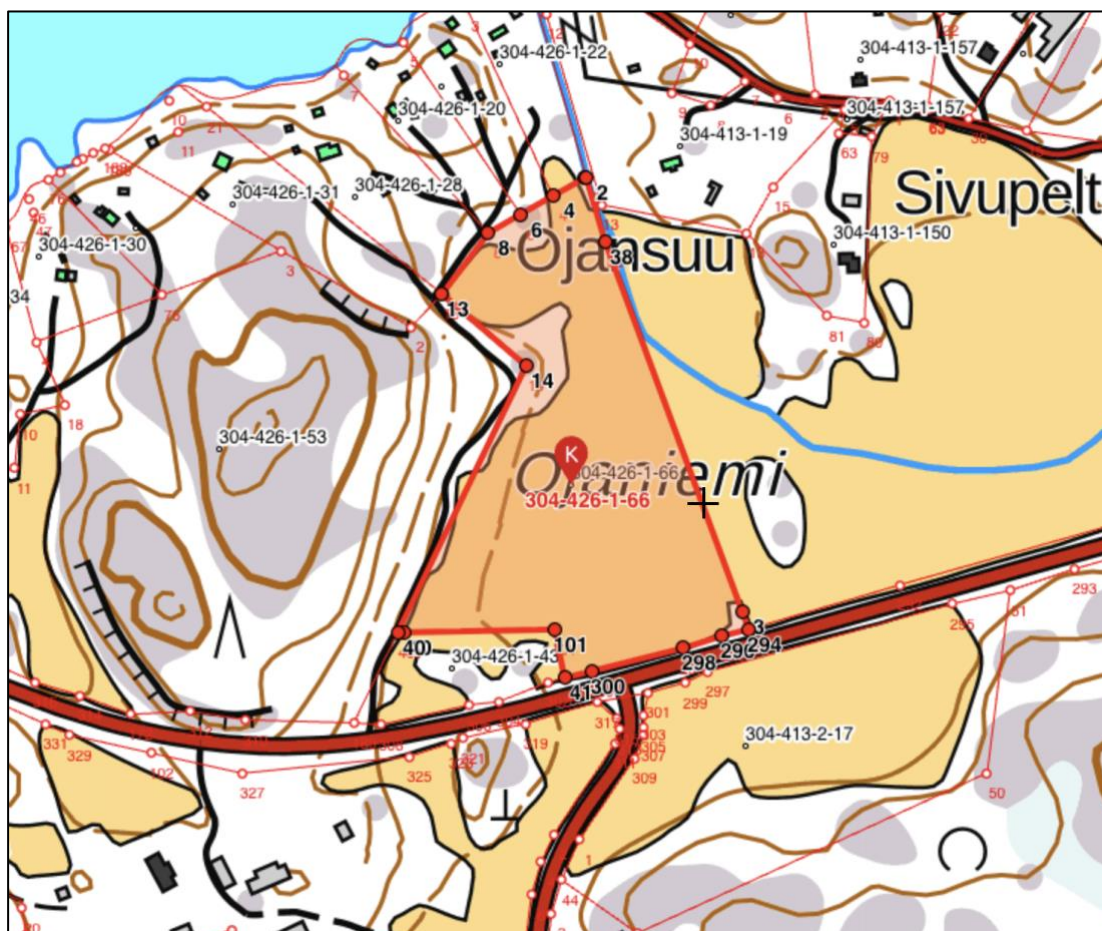
*Siirtoviemärin laitteistoja alueen itärajalla*



## Alueen teknisen huollon verkostot

### 3.1.5. Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan Kustavin kunnan omistuksessa.



## Alueen maanomistustilanne

### 3.2. Suunnittelutilanne

### 3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

## Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysalueena (LAVMK). Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta mm. pysyvää asumista ja myös muita toimintoja.

MRV

#### MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (LAVMK)

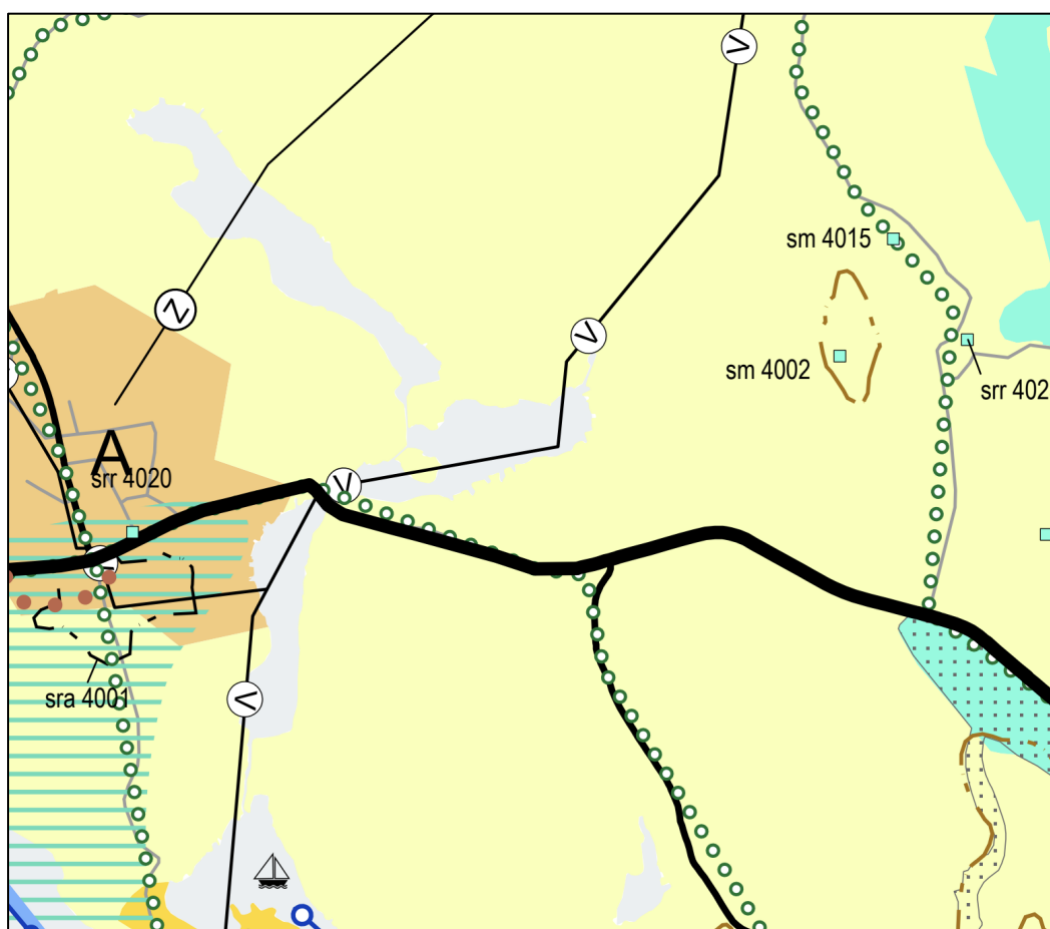
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

#### SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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.

## Varsinais-Suomen maakuntakaavan aluetta koskeva kaavamääräys

Maakuntakaavassa on alueen lähellä myös vesijohtolinjan aluevaraus vesialueella



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

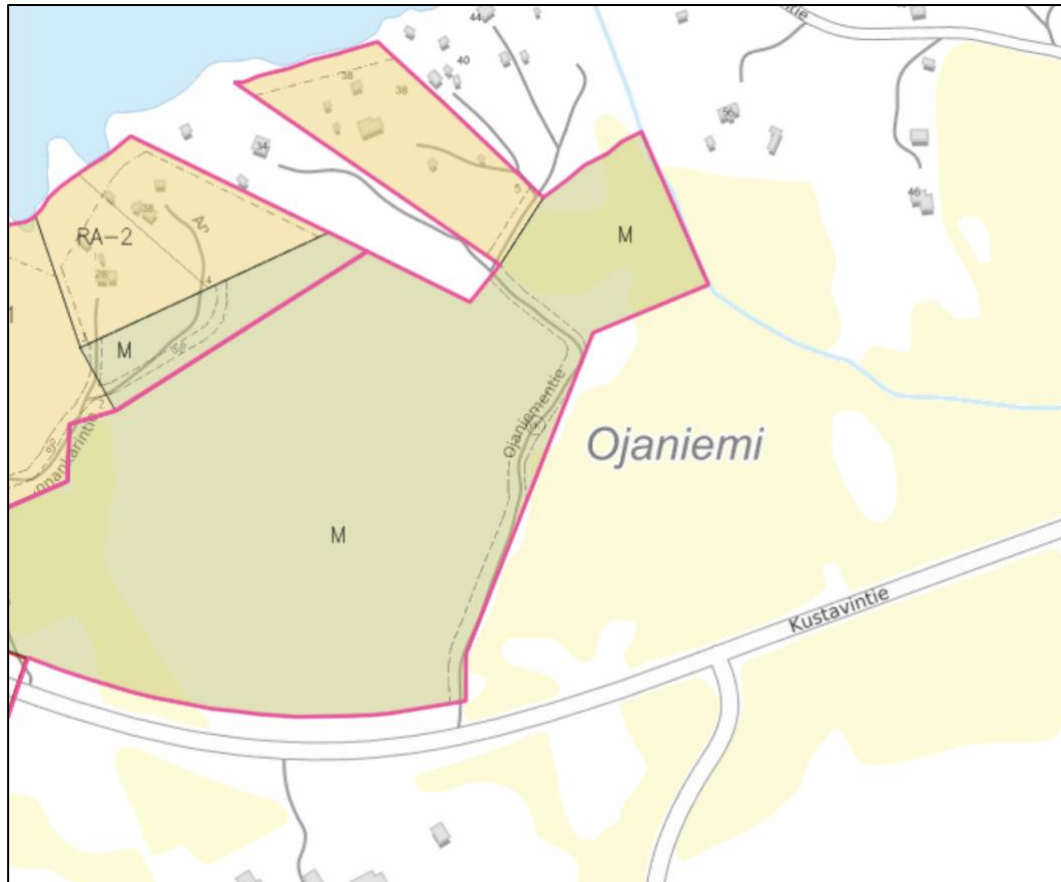
### Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.



## Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa. Kaava-alue rajoittuu Siusuodon ranta-asemakaavaan.



*Siusuodon ranta-asemakaava-alue*

## Pohjakartta

Alueen pohjakartta MK 1:1 000 on laadittu kaavoitustyön aluksi. Pohjakartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen.

## Rakennusjärjestys

Kustavin kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 22.9.2025.

## Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve**

Kustavin kunnalla on ollut jo pitkään tavoitteena hankkia maata läheltä keskustaa teollisuusalueeksi. Kunnalla ei ole ollut vapaita teollisuustontteja keskustan lähialueella. Nyt kunta on ostanut hyvältä paikalta sisääntulotien varrelta teollisuusalueeksi hyvin soveltuvan alueen.

Asemakaavan laatimisen tarve on syntynyt, kun Kustavin kunta on hankkinut omistukseensa nyt kaavoitettavan alueen.

### **4.2. Suunnittelun käynnistäminen**

Kustavin kunnanhallitus on käynnistänyt asemakaavatyön valitsemalla 3.11.2025 Kaava-Asema OY:n kaavan laatijaksi nyt kyseessä olevalle alueelle.

### **4.3. Osallistuminen ja vuorovaikutus**

#### **4.3.1. Osalliset**

Osallisia suunnittelussa ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat ja asukkaat
- Lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Caruna OY
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Lupa- ja Valvontavirasto LVV
- Lounais-Suomen elinvoimakeskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Turun museokeskus

Osallisia voivat olla myös muut lähialueen maanomistajat sekä asukkaat.

#### **4.3.2. Kaavaprosessin kulku sekä osallistuminen ja vuorovaikutus**

##### **Vireilletulo ja luonnosvaihe**

Kaavahanke on tullut vireille . .2026 ja sen vireille tulosta (MRL 63 §, MRA 30 §) on ilmoitettu kuulutuksella Kustavin kunnan verkkosivuilla . .2026. Yhtä aikaa vireilletuloilmoituksen kanssa on kuulutettu asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olost.



## Ehdotusvaihe

Konsultti valmistelee asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyn palautteen. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi ja nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella kunnan verkkosivuilla. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös tarvittavat lausunnot. Mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet.

## Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Asemakaavaehdotuksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Kunnanvaltuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

### 4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan luonnoksesta ja ehdotuksesta pyydetään lausunnot eri viranomaisilta. Tarvittaessa järjestetään alueidenkäyttölain mukainen viranomaisneuvottelu tai neuvotellaan erikseen jonkun viranomaisen kanssa.

Asemakaavamuutos saatetaan viranomaisille tiedoksi.

### 4.3.4. Tavoiteaikataulu

VIREILLETULO JA LUONNOSVAIHE, syyskuu 2026.

- Kunnanhallituksen päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä,
- Vireilletulo
- Kuulutus vireille tulosta ja asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta
- Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä, arviolta syyskuu 2026.

EHDOTUSVAIHE, arviolta marraskuu 2026 -tammikuu 2027

- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kunnanhallituksen päätös nähtävillä olosta
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta
- Ehdotusvaiheen nähtävillä olo
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi.

HYVÄKSYMISVAIHE, arviolta helmikuu 2027

- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kunnanvaltuusto
- Voimaantulo

#### 4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa Kustavin kunnan omistamalle alueelle kuntakeskuksen sisääntulotien varteen vetovoimainen toimitila- ja teollisuusalue. Kustavin kunnalla on melko vähän vapaita teollisuus- ja toimitilatontteja. Tämä asemakaava korjaa tilanteen.

Kaavoitettava alue soveltuu erittäin hyvin sille suunniteltuihin toimintoihin. Se sijaitsee liiketoiminnan kannalta hyvin edullisella paikalla ja on myös rakennettavuudeltaan tasaista peltoaluetta.

Kaavan tavoitteena on muodostaa alueesta "Kustavin portti", alue, jonka maantien viereiset tontit ovat toimitila- ja osittain myös liikekäytössä. Toimitilarakennusten takana alueen pohjoisosaan on tarkoitus varata aluetta myös teolliselle toiminnalle.

Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista maisemaan sopivaksi.

### 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

#### 5.1. Kaavan rakenne

##### 5.1.1. Mitoitus

Asemakaavalla muodostetaan kaksi toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), joiden yhteinen pinta-ala on 1,2878 ha ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla  $e=0,40$  yhteensä 5150 k-m<sup>2</sup>. Kortteleista voidaan muodostaa yhteensä 2–4 tonttia. Teollisuusrakennusten korttelialuetta (T) on varattu 1,1505 ha rakennusoikeuden ollessa yhteensä 4602 k-m<sup>2</sup>. Alueesta voidaan muodostaa 2–6 teollisuustonttia riippuen toiminnan laajuudesta.

##### 5.1.2. Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluja, vaan se tukeutuu Kustavin keskustan palveluihin. Etäisyys alueelta kunnan keskustajamaan on noin 1,5 km.

#### 5.2. Aluevaraukset

##### 5.2.1. Korttelialueet

Asemakaavalla muodostetaan kaksi toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), joiden yhteinen pinta-ala on 1,2878 ha ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla  $e=0,40$  yhteensä 5150 k-m<sup>2</sup>. Kortteleista voidaan muodostaa yhteensä 2–4 tonttia.

Toimitilarakennusten korttelialueelle on annettu kaavamääräys, jonka mukaan rakennettavien rakennusten tulee sopeutua maisemaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten ulkonäköön yleiselle tielle päin.

Teollisuusrakennusten korttelialuetta (T) on varattu 1,1505 ha rakennusoikeuden ollessa yhteensä 4 602 k-m<sup>2</sup>. Alueesta voidaan muodostaa 2–6 teollisuustonttia riippuen toiminnan laajuudesta.

Teollisuusrakennusten korttelialueella tontit tulee kaavamääräyksen mukaan aidata.

Koko kaava-alueella koskien on kaavassa annettu suositus puun käyttämisestä rakennusaineena, mikäli se on toiminnan luonteen mukaan mahdollista.

Rakentamisen laatua koskevat määräykset ovat varsinkin toimitilarakennusten korttelialueella mutta osittain myös teollisuusrakennusten korttelialueella perusteltuja, koska asemakaava muodostaa ”Kustavin portin” eli on näkyvällä paikalla Kustavin sisääntulotien varressa.

### **5.2.2. Virkistysalueet**

Virkistysalueena (V) on varattu kaista teollisuustonttien ja toimitilarakennusten tonttien väliin. Pinta-ala on 0,2385 ha.

### **5.2.3. Katualueet**

Katualueena on varattu alueen pääväylä, Ojansuuntie. Sen pinta-ala on 0,3345 ha.

### **5.2.4. Liikenne ja pysäköinti**

Alueelle kuljetaan muodostettavan uuden tien, Ojansuuntie, kautta. Tielle osoitetaan uusi liittymä Kustavintietä.

Pysäköinti alueella hoidetaan tonttikohtaisesti.

## **5.3. Kaavan vaikutukset**

### **5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kaavalla on vaikutuksia rakennettuun ympäristöön kaava-alueella ja myös sen ulkopuolella, erityisesti ajettaessa Kustavintietä tai Viherluodontietä. Vaikutuksen hallitsemiseksi kaavalla on annettu määräyksiä rakennusten soveltumisesta maisemaan ja toisaalta teollisuusalueiden aitaamisesta.

### **5.3.2. Maisemalliset vaikutukset**



Alueen rakentamisella on jonkin verran maisemallisia vaikutuksia lähinnä Kustavintien ja Viherluodontien suuntaan. Maisemavaikutuksia on pyritty ohjaamaan kaavamääräyksillä.

### **5.3.3. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön**

Asemakaavalla on jonkin verran vaikutuksia luontoon ja ympäristöön. Tiestön, kunnallistekniikan ja rakennusten rakentaminen muuttaa väkisinkin olosuhteita alueella. Toisaalta alue ei ole nykyisinkään luonnontilassa vaan viljelykäytössä.

### **5.3.4. Ilmastovaikutukset**

Ilmastovaikutusten osalta voidaan todeta mm. seuraavaa:

-Alueella ei ole rakennuksia, jotka pitäisi purkaa., joten tästä johtuvia ilmastopäästöjä ei tule kaavan toteuttamisesta

-Alue on tasaista peltomaata, joten suuria maamassojen liikutteluja ei tarvita alueen tasoittamiseksi

-Alueen käyttöönotto ei tarvitse pitkien teiden rakentamista. Suunnittelualue sijaitsee aivan maantien vieressä ja sen sisäinen tiestö on lyhyt.

-Pellon poistuminen viljelykäytöstä vähentää hiilensidontaa alueella.

Alueen tulevat ilmastovaikutukset riippuvat olennaisesti siitä, millaista toimintaa alueelle tulee ja mistä rakennusaineista toimitilarakennukset ja teollisuusalueen rakennukset rakennetaan. Kaavan yleismääräyksen mukaan rakentamisessa suositellaan käytettäväksi puuta mahdollisimman paljon.

## **5.4. Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartassa.

## **5.5. Nimistö**

Asemakaavassa syntyy uusi kadunnimi: Ojansuuntie.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaavaa varten ei ole laadittu erillisiä suunnitelmia.

### **6.2. Toteuttaminen ja ajoitus**

Kaavamuutoksen toteuttamisesta vastaavat Kustavin kunta ja alueelle rakentavat.

### **6.3. Toteutuksen seuranta**

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Kustavin kunta.

Porissa 9.8.2026

Kari Hannus  
Diplomi-insinööri

Johanna Hirvelä  
Insinööri





## KUSTAVIN KUNTA OJANIEMEN ASEMAKAAVA

### Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



Toimitilarakennusten korttelialue.  
Rakennusten tulee sopeutua maisemaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten ulkonäköön yleiselle tielle päin



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.  
Tontit on aidattava vähintään 1,6 m korkealla aidalla.



Virkistysalue.



Yleisen tien alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

OJA

Kadun nimi.

101

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

II

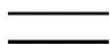
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.40

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Katu.

### Yleiset määräykset:

Rakennukset suositellaan rakennettavaksi puusta, mikäli se toiminnan luonteen kannalta on mahdollista.



|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                 |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Käsittelyt ja päivämäärät                                                                                                                                                   |                                                                                                                                 |                              |
| Vireilletulokuulutus:<br>OAS kuulutus:<br>OAS nähtävillä:<br>Luonnos kuulutus:<br>Luonnos nähtävillä:                                                                       | Kaupunginhallituksen käsittely:<br>Ehdostus kuulutus:<br>Ehdotus nähtävillä:<br>Kaupunginhallitus hyväksyminen:<br>Voimaantulo: |                              |
|  <b>Kaava-Asema OY</b><br>Pori<br>3473902-2                                              | Pääsuunnittelija:<br>Kari Hannus                                                                                                | Työnumero: 2025 208          |
|                                                                                                                                                                             | Suunnittelija:<br>Johanna Hirvelä                                                                                               | Kaavatunnus:                 |
|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                 | Päivämäärä: 9.8.2026         |
| OJANIEMEN ASEMAKAAVA                                                                                                                                                        |                                                                                                                                 | Mittakaava<br>1:1000         |
| Asemakaava koskee:<br>Kustavin kunnan tilaa 304-426-1-66 Ojaniemi (osa).<br><br>Asemakaavalla muodostuvat:<br>Kustavin kunnan korttelit 101-104, katu- ja virkistysaluetta. |                                                                                                                                 |                              |
| Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a §:n asettamat vaatimukset.                                                                                                       | Koordinaattijärjestelmä:<br>TM35 FIN                                                                                            | Korkeusjärjestelmä:<br>N2000 |



## KUSTAVIN KUNTA

### OJANIEMEN ASEMAKAAVA

Alueidenkäyttölain 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



## SISÄLLYSLUETTELO

|                                                                             |          |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. OSOITE.....</b>                                                       | <b>3</b> |
| <b>2. ALOITE .....</b>                                                      | <b>3</b> |
| 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....                               | 3        |
| <b>3. SUUNNITTELUALUE.....</b>                                              | <b>3</b> |
| <b>4. LÄHTÖTIEDOT .....</b>                                                 | <b>4</b> |
| 4.1. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (VAT).....                  | 4        |
| <b>5. TAVOITTEET.....</b>                                                   | <b>6</b> |
| <b>6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET .....</b>                                     | <b>6</b> |
| <b>7. OSALLISET .....</b>                                                   | <b>6</b> |
| <b>8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU .....</b>                                  | <b>6</b> |
| 8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe.....                                      | 6        |
| 8.2. Ehdotusvaihe .....                                                     | 7        |
| 8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen .....                                | 7        |
| 8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät ..... | 7        |
| 8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu .....                              | 7        |
| 8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät.....                        | 8        |
| <b>9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT .....</b>                                     | <b>8</b> |

## 1. OSOITE

Kustavintie, 23360 Kustavi.

## 2. ALOITE

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistetty Kustavin kunnan aloitteesta.

### 2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Kaava-alueen pinta-ala on 3,0113 ha..

Suunnittelualan lähiympäristö on pääosin rakentamatonta aluetta. Kustavin tien eteläpuolella on lähinnä peltoa. Alueen pohjoispuolella on maa- ja metsätalousaluetta ja sen pohjoispuolella loma-asutusta.



*Suunnittelualan peltoa.*

Suunnittelualan lähiympäristö on pääosin rakentamatonta aluetta. Kustavin tien eteläpuolella on lähinnä peltoa. Alueen pohjoispuolella on maa- ja metsätalousaluetta ja sen pohjoispuolella loma-asutusta.

## 3. SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue sijaitsee vastapäätä Kustavintien ja Viherlahdentien risteystä, noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Kustavin keskustajamasta itään.





*Suunnittelualueen sijainti kartalla.*

## 4. LÄHTÖTIEDOT

### 4.1. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (VAT)

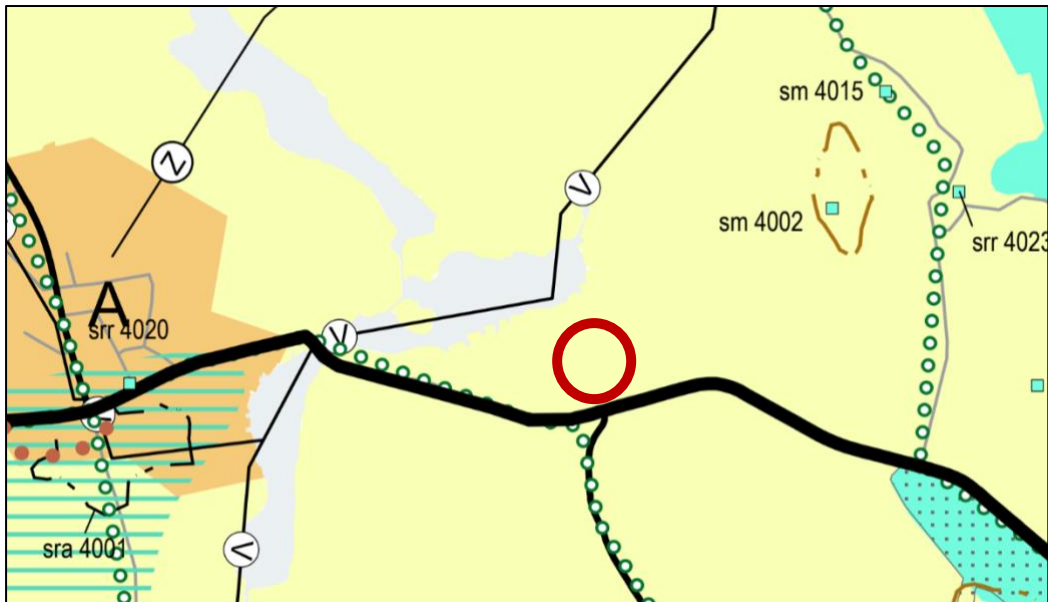
Alueidenkäyttölain § 24.2 mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VN 14.12.2017) huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Tavoitteet on ryhmitelty sisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

### 4.2. Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Varsinais-Suomen maakuntakaava. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysalueena (LAVMK). Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta mm. pysyvää asumista ja myös muita toimintoja.



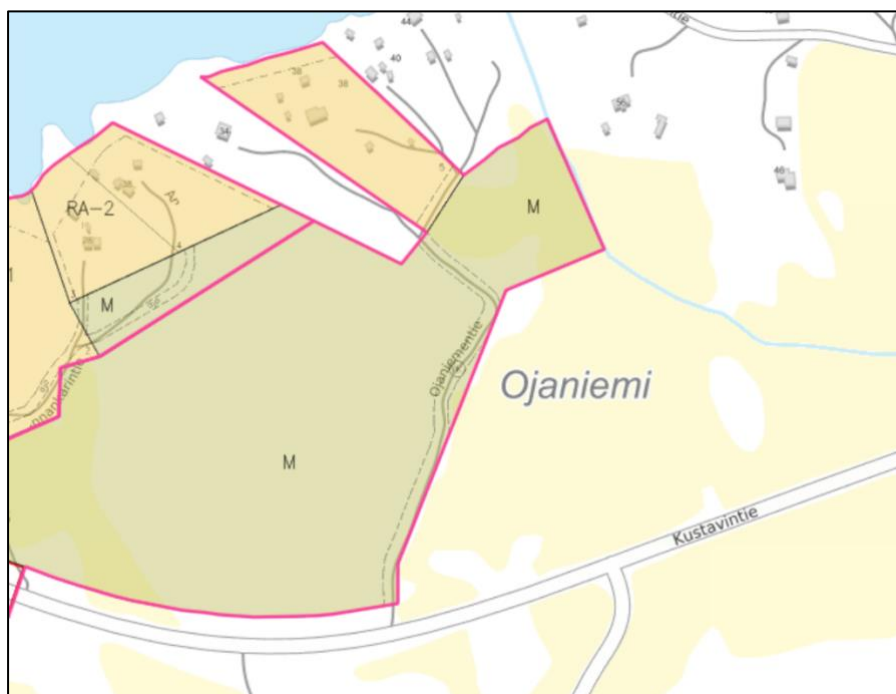
Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdelmästä.  
Suunnittelualueen noin sijainti on merkitty punaisella.

#### 4.3. Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

#### 4.4. Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa. Kaava-alue rajoittuu Siusuodon ranta-asemakaavaan.



Siusuodon ranta-asemakaava-alue.

## 5. TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on kunnan teollisuustonttien tarjonnan lisääminen. Kunnalla ei ole tällä hetkellä vapaita teollisuustontteja keskustan lähetyvillä. Kunta on hankkinut tähän tarpeeseen käyvää maata hyvältä paikalta sisääntulotien varrelta.

Asemakaavoituksella muodostetaan vetovoimainen toimitila- ja teollisuusalue sisääntulotien varteen. Asemakaavalla luodaan myös pohjan tehokkaaseen ja yhdenmukaiseen rakentamiseen alueella.

## 6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan vaikutus kohdistuu jonkin verran maisemalliseen ympäristöön. Asemakaava-alueen toteutuessa alueen rakennusten rakentuminen tulee muuttamaan maisemaa. Maisemavaikutuksia pyritään ohjaamaan kaavamääräyksillä.

Samoin alueen kunnallistekniikan rakentaminen tulee muuttaman alueen olosuhteita.

## 7. OSALLISET

- Suunnittelualueen maanomistajat ja asukkaat
- Lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Caruna OY
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Lupa- ja Valvontavirasto LVV
- Lounais-Suomen elinvoimakeskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Turun museokeskus

## 8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

### 8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe

Asemakaavan muutos asetetaan samanaikaisesti vireille ja luonnoksena nähtäville vähintään 14 vrk ajaksi.

Vireilletulosta ja luonnosvaiheesta ilmoitetaan kuulutuksella Kustavin kunnan verkkosivuilla ja kirjeellä osallisille. Samalla julkistetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnosvaiheen kaava-aineisto. Hanketta koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet voi esittää kaavoitukseen.

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**

Asemakaavan muutosehdotus valmistellaan huomioiden luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi ja nähtävänäolosta ilmoitetaan Kustavin kunnan verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. 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 asemakaavaehdotukseen.

## **8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen**

Asemakaavaehdotuksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Kunnanvaltuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

## **8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät**

### **8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu**

*VIREILLETULO JA LUONNOSVAIHE, syyskuu 2026.*

-Vireilletulo

-Kuulutus vireille tulosta ja asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta

-Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä

*EHDOTUSVAIHE, marraskuu 2026 -tammikuu 2027*

-Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta

-Kunnanhallituksen päätös nähtävillä olosta

-Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta

-Ehdotusvaiheen nähtävillä olo

-Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi

*HYVÄKSYMISVAIHE, helmi-maaliskuu 2027*

-Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kunnanvaltuusto

-Voimaantulo



#### **8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät**

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

##### **Tiedottaminen**

- Kuulutus Kustavin kunnan verkkosivuilla
- Kirje (henkilö- tai talouskohtainen)

#### **9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT**

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa kunnanjohtaja Rauno Peltola (p. 050-0785 324) ja kaavan pääsuunnittelija Kari Hannus (p. 050-2970).

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävilläolon loppuun mennessä. Mielenpisteet voi esittää suullisesti ja kirjallisesti osoitteeseen:

Kustavin kunta  
Asetie 2  
23360 Kustavi

Porissa 9.8.2026

Kaava-Asema Oy

Kari Hannus  
Diplomi-insinööri

Johanna Hirvelä  
Insinööri