

Pohjolanniemi - Rajaperän ranta-asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kunnanhallitus 28.09.2026 § 192

Ranta-asemakaavan laadinnasta vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä on toimittanut kuntaan maanomistajan puolesta ranta-asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Suunnittelualue koostuu kiinteistöstä 304-418-1-256 Villa Seksmiilari sekä osasta kiinteistöä 304-418-1-373 Villa Pohjolanniemi. Suunnittelualue sijaitsee Kustavin saaristossa Pleikilän pohjoispuolella Pohjolanniemen kärjessä noin 13 kilometriä (linnuntietä) Kustavin kirkonkylästä luoteeseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Pleikiläntien, Susiluodontien sekä Mustajärventien kautta Mustajärvenraittia pitkin. Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

Ranta-asemakaava muutos koskee Korttelin 1 rakennuspaikkoja 1–3 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Osaa kiinteistöä 304–418–1–256 Villa Seksmiilari sekä osaa kiinteistöä 304–418–1–373 Villa Pohjolanniemi. Ranta-asemakaava laajennus koskee: Osaa kiinteistöä 304–418–1–256 Villa Seksmiilari sekä osaa kiinteistöä 304–418–1–373 Villa Pohjolanniemi. Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu: Korttelin 1 rakennuspaikat 1–3 sekä maa- ja metsätalousaluetta ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja.

DI Pasi Lappalainen on laatinut Pohjolanniemi-Rajaperän ranta-asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaselostuksen ja luonnossuunnitelman (kaavaluonnoksen), jotka ovat tämän asian liitteenä.

Esittelijä kunnanjohtaja Rauno Peltola

Kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan Pohjolanniemi - Rajaperän ranta-asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman vireilletulon kuulutettavaksi ja julkaista kaavaluonnoksen.

Samalla todetaan, että Pasi Lappalaisella on lain edellyttämä pätevyys.

Kunnanhallitus päättää, että kaavan vireilletulosta ja kaavaluonnoksesta kuulutetaan Alueidenkäyttölain mukaisesti. Samassa yhteydessä kuulutetaan kaavaluonnoksen nähtävillä olosta. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot kyseeseen tulevilta tahoilta.

Kunnanhallituksen päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano

Lupa- ja valvontavirasto, Varsinais-Suomen liitto, rakennuslautakunta, asianosaiset

Kunnanhallitus on kokouksessaan 28.9.2026 § 192 pyytää lausuntoa rakennuslautakunnalta Pohjolanniemi. Rajaperän ranta-asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja arviointisuunnitelmasta.

Ranta-asemakaavan muutos koskee Pohjolanniemi – Rajanperän ranta-asemakaavan korttelin 1 rakennuspaikkoja 1-3 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Laajennus koskee osaa kiinteistöä 304-418-1-256 Villa Seksmiilari sekä osaa kiinteistöä 304-418-3-373 Villa Pohjolanniemi. Laajennuksella ja muutoksella muodostuu korttelin 1 rakennuspaikat 1-3 sekä maa- ja metsätalousaluetta ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja.

Suunnittelualue sijaitsee Kustavin saaristossa Pleikilän pohjoispuolella Pohjolanniemen kärjessä linnuntietä noin 13 kilometriä Kustavin kirkonkylästä luoteeseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Pleikiläntien, Susiluodontien sekä Mustajärventien kautta Mustajärvenraittia pitkin.

Kaavan tarkoituksena on osoittaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset loma-asuntojen korttelin 1 rakennuspaikat 1–3 siten, että rakennuspaikkoja laajennetaan vähäisesti niitä ympäröivälle maa- ja metsätalousalueelle. Lisäksi suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva pieni luoto sisällytetään kaava-alueeseen ranta-asemakaavan vähäisenä laajennuksena. Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

Suunnittelualue on pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaastoa. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesi- tai maiseman arvoalueella eikä suunnittelualueella sijaitse Natura 2000-verkoston alueita tai muita suojelualueita.

Suunnittelualueen kiinteistöllä 304-418-1-256 Villa Seksmiilari on yksi omakotitalo (korttelin 1 rakennuspaikalla 3) ja kiinteistöllä 304-418-1-373 Villa Pohjolanniemi on yksi omakotitalo (korttelin 1 rakennuspaikalla 1) sekä rakennetut tieyhteydet (Mustajärvenraitti). Kiinteistölle 304-418-1-373 Villa Pohjolanniemi on osoitettu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa myös loma-asuntojen korttelialueen 1 rakennuspaikka 2, joka on rakentamaton.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeelle. Lisäksi suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoittamasta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Suunnittelualueelta ei ole tarpeellista laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee pääasiassa loma-asutusta, mutta vähäisesti myös ympärivuotista asumista, joten kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Suunnittelualueen kiinteistöille ja rakennuspaikoille on jo rakentuneet tieyhteydet.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Kaava-alueelle on osoitettu runsaasti virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta sekä vapaata rantaviivaa.

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon. Kaavamuutoksen ilmastovaikutusten arvioidaan jäävän melko vähäisiksi.

Esittelijä rakennustarkastaja Jussi Lehto

Päätösehdotus Rakennuslautakunnalla ei ole huomautettavaa tai korjattavaa Pohjolanniemi - Rajaperän ranta-asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Päätös

Täytäntöönpano Kunnanhallitus