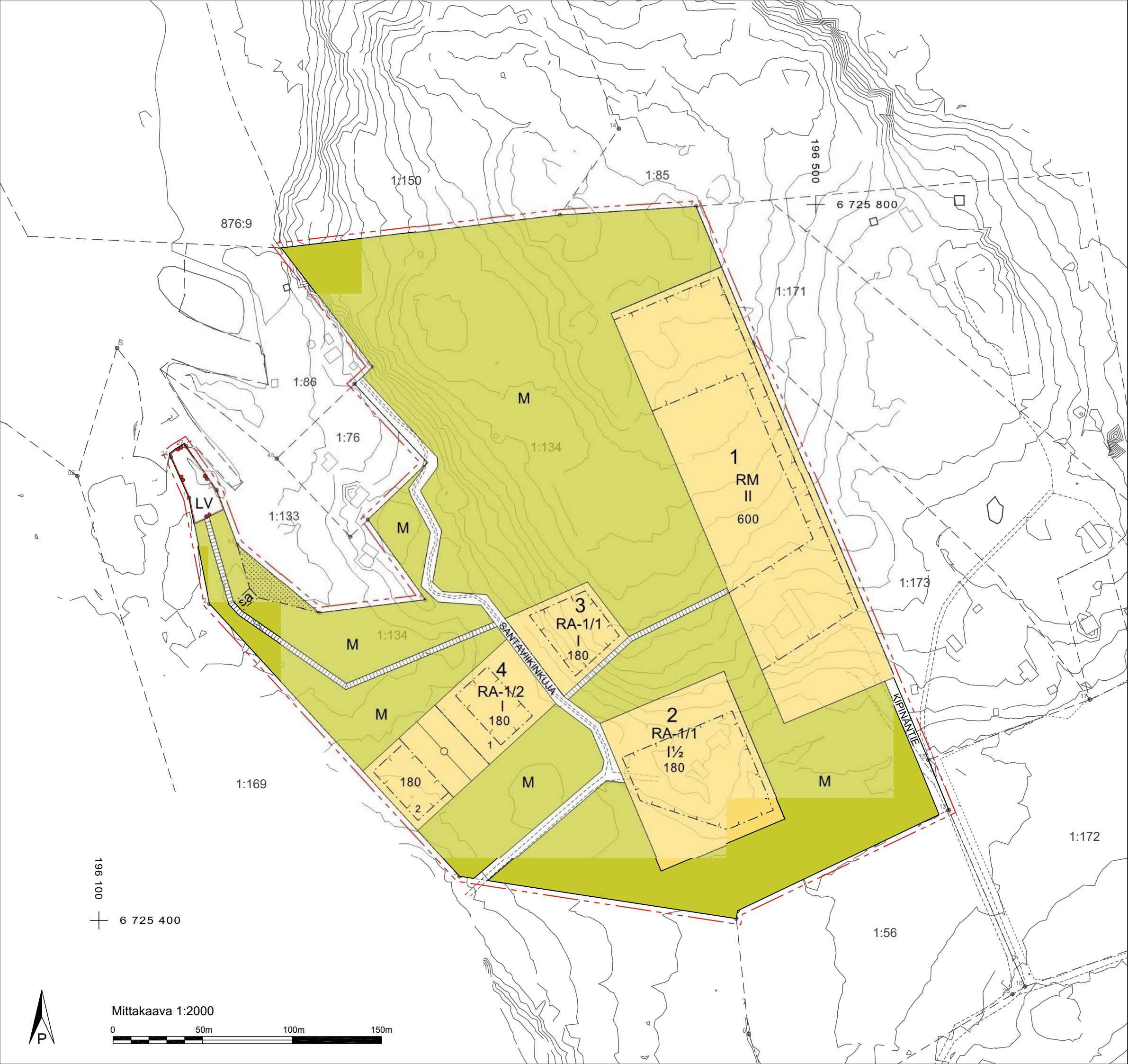




KUSTAVI

KIPINÄN RANTA-ASEMAKAAVA

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

Ranta-asemakaavalla muodostuvat Kustavin Kipinän ranta-asemakaavan korttelit 1-4, maa- ja metsätalous-, venevalkama- sekä katualuetta.

Mittakaava 1:2000

Ranta-asemakaavan merkinnät- ja määräykset

- RA-1** Loma-asuntojen korttelialue.
- RM** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
- LV** Venevalkama.
- M** Maa- ja metsätalousalue.
- 3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- - - Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
- Ohjeellinen tontin raja.
- 1** Korttelin numero.
- 2** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- SANT** Kadun nimi.
- 600** Rakennusoikeus kerrosalaneliönä.
- /1** Merkintä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän korttelissa.
- I** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 1½** Murtoluku roomalaisen numero jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- [] Rakennusala.
- [sa] Rakennusala, jolle saa sijoittaa 50m² suuruisen saunarakennuksen.
- [st] Istutettava alueen osa.
- [k] Katu.
- [jv] Jalankululle varattu katu/tie.
- [jo] Johtoa varten varattu alueen osa.

Yleiset määräykset:

Alin rakentamiskorkeus on N2000 +2,70 m. Korkeus sijaitsee rakennusten perustuksissa olevan kapillaarisen nousun katkaisevan kerroksen alapuolella.

Loma-asuntojen tulee olla puurakenteisia ja pintakäsittelyltään ympäristöön hyvin sopivia.

Pihapiirin ulkopuolinen osa tontista on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä luonnontilassa.

Alueen jätteiden ja jätevesien käsittelyssä on noudatettava viranomaisten niistä erikseen antamia määräyksiä.

KUSTAVI

KIPINÄN RANTA-ASEMAKAAVA

Kaavaehdotusvaihe

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



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Ranta-asemakaava koskee

Kustavin kunnan

Salmniitun kylän tilaa **Koivula 304-425-1-134.**

Ranta-asemakaavalla muodostuvat

Kustavin kunnan

Kipinän ranta-asemakaavan korttelit 1-4 sekä maatalous- , venevalkama- ja katualueet.

1.2. Kaava-alueen sijainti

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



Kaava-alueen sijainti.



Ilmakuva alueesta ja kiinteistöjaotus

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Kipinän** ranta-asemakaava.

Ranta-asemakaava laaditaan Kipinän kiinteistön ravintola- ja matkailuelinkeinon kehittämiseksi.

Kipinän kiinteistön on suunnitellut arkkitehti Pekka Vapaavuori. Kiinteistö rakennettiin osana Kustavin matkailun kehittämisen EU-projektia vv 2009-2010 kurssi- ja koulutuskeskukseksi. Kiinteistö toimikin sellaisena aina korona-aikaan saakka. Kurssi- ja koulutuskeskustoiminnan rinnalle tulivat jo 2010-luvulla taidenäyttelyt sekä pop-up-ravintolatoiminta, jossa kansainväliset ja kotimaiset huippukeittiömestarit tarjosivat elämyksiä.

Korona-aikana matkailu- ja ravintolatoiminta väheni merkittävästi. Kiinteistöllä on nyt koronan väistyttyä käynnistetty uudelleen matkailu- ja ravintolaliiketoiminnan kehitysprojekti, jossa osittain tukeudutaan jo koeteltuihin toimintoihin mutta jossa toimintaa laajennetaan myös asiakasmajoitukseen ja muihin matkailuun liittyviin toimintoihin (mm sauna- ja vesiaktiviteetit ym). Ranta-asemakaava mahdollistaa Kipinän liiketoiminnan kehittämisen merkittäväksi paikalliseksi toimijaksi.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ranta-asemakaavaehdotus, kaavamerkinnät ja –määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Palauteraportti / luonnosvaihe

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin arvioitu aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, helmikuu 2023.
- Kuulutus vireilletulosta 20.6.2023

- Luonnosvaiheen nähtävilläolo 20.6.-19.7.2023
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta, elo-syyskuu 2023 .
- Kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus, arviolta lokakuu 2023.
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk, arviolta loka-marraskuu 2023..
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, arviolta joulukuu 2023.

2.2. Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla suunnitellaan Kipinän kiinteistön matkailukäytön vaatimat majoitustilat ja mahdollistetaan ravintola- ja matkailutoiminnan kehittyminen..

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa kiinteistön omistaja. Toteutusta valvoo Kustavin kunta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

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

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 pelto, joka liittyy suurempaan peltokokonaisuuteen. Pellolta nousee Kipinän rakennuspaikalle metsäinen mäki niin, että Kipinän rakennuksesta on hieno maisema pitkälle pellolle ja aina ranta-alueelle saakka.

3.1.2. Luonnonympäristö

Kaavoitettava alue on pääosin talousmetsää. Vallitseva metsätyyppi on kallioalueella kuiva kangas ja mäkien reunalla sekä lähempänä rantaa tuore kangas.

Tilan ranta-alue on pääosin rakennettua, osin rakentamatonta venevalkamakäyttöön tai uimiseen soveltuvaa muokattua rantaa.

Tilalla sijaitsevan rakennetun loma-asunnon pihapiiri on säilytetty metsäisenä. Pihapiirissä on istutettuja jalopuita, mm tammia.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Koivulan tilan tärkein rakennus ja tämän ranta-asemakaavan laatimisen kohde on Kipinän rakennus, joka on rakennettu vv. 2009-2010 kurssi- ja koulutusrakennukseksi. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Pekka Vapaavuori (mm. Tallinnan Kumu-taidemuseon suunnittelija) ja rakennus onkin erittäin hieno oman aikakautensa modernin rakennustaiteen edustaja. Rakennuksen kerrosala on noin 260 k-m². Uudehko rakennus on hyväkuntoinen.



Kipinä kuvattuna pohjoisesta

Kipinän rakennus sijaitsee maisemallisesti hienolla paikalla pellolta nousevan metsäisen mäen rinteessä. Maisemat Kipinästä pellolle ovat hyvät. Rakennuksen pohjoispuolella on kallioista metsää, jossa myös maisema on erityinen. Rakennus ”sulautuu” maastoon ja on oikeastaan osa sitä suurien ikkunoidensa ansiosta. Rakennuksen sijoittamisessa luontoon voidaan nähdä samoja periaatteita, joilla Alvar Aalto pyrki sijoittamaan rakennuksia osaksi maastoa.

Kipinä rakennettiin alun perin kurssi- ja koulutuskeskukseksi, mutta sen liiketoiminta laajeni melko pian sen valmistumisen jälkeen käsittämään myös kesäisen pop-up – ravintolatoiminnan, erilaiset tilausravintolatoiminnat ja taidenäyttelyt. Korona-aikana toiminta on ollut hiljaisempaa ja perustunut suurelta osin tilausravintolatoimintaan. Yleisöravintolana Kipinä toimi koronan jälkeen ensimmäisen kerran Volter Kilpi-viikon aikana.

Kipinän lounaispuolella metsässä pellon reunassa sijaitsee Koivulan tilan vanha talouskeskus, jota nykyisin käytetään loma-asuntona ja samalla Kipinän liiketoimintojen huolto- ja majoituspisteenä. Tilan talouskeskus on rakennettu noin v 1960 ja se on toiminut vakituksena asuntona aina vuoteen 2004 saakka.

Talouskeskuksessa sijaitsee osittain kaksikerroksinen päärakennus, saunarakennus ja suuli / varistorakennus. Päärakennus ja saunarakennus ovat

kohtuullisessa kunnossa ja jatkuvassa käytössä. Suuli / varastorakennus on huonokuntoinen eikä se ole enää käytössä.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueelle ei kohdistu valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita.

3.2.2. Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitsemistarpeita (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. pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Kaava-alue kuuluu matkailun, retkeilyn ja virkistyskehitsemisen kohdealueeseen (Saariston rengastien kehittämisperiaatemerkinä), jota koskee suunnittelumääräys: Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä ja niiden on edistettävä kehittäminen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla. Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittäminen 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.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

3.2.3. Yleiskaava

Kustavissa ei ole ranta-alueita ohjaavaa yleiskaavaa

3.2.4. Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

3.2.5. Pohjakartta

Alueen pohjakartta 1:2000 on laadittu maanmittaushallituksen aineistoa hyväksi käyttäen kaavatyön yhteydessä. Kartta on ajan tasalla.

3.2.6. Rakennusjärjestys

Kustavin kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 30.5.2011 (§ 26) ja tullut voimaan 8.7.2011.

3.2.7. Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelun tarve on lähtenyt maanomistajan tahdosta kehittää Kipinän rakennukseen liittyvää matkailu- ja ravintolaliiketoimintaa myös asiakkaiden majoituksen suuntaan.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Ranta-asemakaavan laatiminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta.

Kustavin kunnanhallituksen päätös kaavoituksen käynnistämisestä 5.6.2023.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. 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.

4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos

Ranta-asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu julkaisemalla kuulutus kunnan ilmoituslehdessä ja kunnan verkkosivuilla. Vireilletulon yhteydessä julkaistiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman lisäksi myös kaavaluonnos sekä luonnosvaiheen selostus.

4.3.2. Kaavaehdotus

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaehdotukseen on tehty tarvittavat muutokset ja tarkennukset.

Kaavaehdotus tulee kunnanhallituksen käsittelyyn, jonka jälkeen kaava asetetaan MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi.

4.3.3. Hyväksyminen

Nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehdään mahdolliset korjaukset ja se lähetetään kunnanhallituksen kautta kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

4.4. Asemakaavan 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 keskittymään ravintolatoiminnan lisäksi 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.



Kipinän pop-up – ravintolan henkilökunta v 2014. Keittiömestarina islantilainen huippukokki Soggi Haraldsson.

Taiteella on aina ollut keskeinen merkitys Kipinässä. Itse rakennus on jo taideteos. Kipinässä on järjestetty kymmeniä taidenäyttelyitä ja osa taideteoksista on sijoitettu Kipinään joko pysyvästi tai hyvin pitkäaikaisesti. Useat näyttelyt ovat olleet kansainvälisiä, niin kuin rakennuksen ravintolaliiketoimintakin.



Kipinän pihalle sijoitettuja Juhani Vuorisalmen teoksia

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset

Ranta-asetakaavassa on kyse jo osittain rakennetun alueen täydennysrakentamisesta, jossa mahdolliset lisärakentamisalueet ovat löytyneet melko helposti. Vaihtoehtoisia sijainteja ei uudelle rakentamiselle juurikaan ole. Ranta-asetakaavaa laadittaessa ei ole tarkasteltu vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja.

Ranta-asetakaavan vaikutuksia on tarkasteltu jäljempänä kohdissa 5.3.1. – 5.3.3.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Rakenne

Ranta-asetmakaavan rakenne on selkeä: Kipinän kiinteistön pohjoispuolelle noin 150 metrin etäisyydelle kiinteistöstä on kortteliin 1 osoitettu mahdollisuus majoitusrakennusten rakentamiseen. Majoitustilaa voidaan ko. paikalle rakentaa noin 340 k-m². Lisäksi Kipinän ja tilan rannan väliin on kortteleihin 3 ja 4 varattu rakennusoikeus kolmea majoitusrakennusta varten sekä näille yhteinen ranta-alueen lähellä sijaitseva saunarakennuksen rakennusala. Majoitusrakennusten yhteinen kerrosala kortteleissa 3 ja 4 on 540 k-m².

Koivulan tilan vanha tilakeskus, joka toimii loma-asuntona ja myös Kipinän toiminnan tukirakennuksena, on varattu kaavassa korttelissa 2 loma-asunnon korttelialueena, jonka rakennusoikeus on 180 k-m².

Tilan ranta-alue on varattu venesataman korttelialueena. Venesatama on olennainen osa matkailuliiketoimintaa. Alueelle voi rakentaa venesataman lisäksi pienen uimaranta-alueen.

5.1.2. Mitoitus

Koska ranta-asetmakaava on laadittu lähinnä matkailun tarpeisiin ja rakentaminen tapahtuu hyvin etäällä rannasta, ei perinteistä rantaviivaan perustuvaa mitoitustietoa ole tehty.

Mitoituksen perusteena on ollut matkailuliiketoiminnan tarve. Kaavalla pystytään rakentamaan nykyisten rakennusten (loma-asunnon käytetty kerrosala n. 150 k-m² ja Kipinän käytetty kerrosala n. 260 k-m²) lisäksi noin 880 k-m² majoitusrakennuksia. Kyseinen määrä vastaa lähimmän 10 vuoden tarvetta majoituskapasiteetille matkailu- ja muuhun liiketoimintaan.



Palkittu paikka taiteelle ja tapahtumille. Tila muuntautuu juhlatilasta galleriaksi ja kurssipaikaksi helposti. Yli 20 järjestettyä näyttelyä kansainvälisten ja kotimaisten huippujen kanssa.

5.1.3. Palvelut

Suunnittelualueen palvelut ovat voimakkaassa kehitysvaiheessa. palvelujen historiaa ja tulevaisuuden suunnitelmia on selvitetty edellä kohdassa 4.4.



Kipinä on monipuolisten tapahtumien keskipiste: taide, hyvä ruoka, oppiminen ja viihtyminen ovat Kipinän perusasioita

Kaava-alue tukeutuu Kustavin muihin palveluihin Kustavin keskustassa noin 8 km etäisyydellä sekä suurempien tilaisuuksien osalta Kustavin muiden matkailupalveluiden majoitustiloihin.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena (RM) on varattu Kipinän rakennuksen tontti, jota on laajennettu pohjoisen suuntaan niin, että tontin pohjoisosaan voidaan rakentaa Kipinän liiketoimintaa palvelevia majoitusrakennuksia. Tontin pinta-ala on 1,656 ha ja rakennusoikeus 600 k-m², josta Kipinän rakennuksen osuus on 260 k-m².

Kansainväliseen makuun sopiva tila ja arkkitehtuuri palvelee monipuolisia ryhmiä 2 hengestä 70 asiakkaaseen kesäkaudella ja 40 ympärivuotisesti. Koulutukset, seminaarit, juhlat, häät, yksityisillalliset, kokkurssit ja monet muut tilaisuudet toteutuvat muuntautuvassa tilassa helposti.



Loma-asuntojen korttelialueiden pinta-ala on 1,382 hehtaaria. Vastaavasti sallittu kerrosala on yhteensä 720 k-m².

5.2.2. Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalousalueen pinta-ala on 6,744 hehtaaria. Alueelle on osoitettu saunan rakennusala (50 k-m²).

5.2.3. Tiealueet

Tiealueen pinta-ala on 0,286 hehtaaria. Tiealueena on osoitettu olemassa olevat Santaviikinkuja ja Pohjolanniementiestä haarautuva Kipinäntie.

Korttelista 1 Kipinän rakennuksen pihalta on osoitettu uusi kävely-yhteys Santaviikinkujalle ja siitä edelleen venevalkamaan. Yhteys tarvitaan majoitusliiketoimintaan liittyvään virkistysmahdollisuuteen esimerkiksi kanootti- ja soutuvenelainaukseen majoittujille.

5.2.4. Venevalkama-alueet

Venevalkama-alueena on varattu Koivulan tilan venevalkama-alue. Sen pinta-ala on 0,060 ha. Venevalkama-alueella ei ole rakennusoikeutta.



Kuva venevalkama-alueelta

Venevalkama-alueelle on läjitetty naapuritilan venevalkaman ruoppauksen aikana aikoinaan syntynyttä maamassa. Alue on puustoinen. Ranta-alueelle johtaa osittain ruopattu, osittain niitetty pienveneväylä.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Kipinän rakennus, joka on huomattava nykyarkkitehtuurin edustaja, jää kaavassa "rauhaan" eli sen välittömään läheisyyteen ei osoiteta uutta rakentamista. Rakennuksen toimintaan välittömästi liittyvä uusien majoitustilojen rakentaminen on sijoitettu niin, etteivät ne ole häiritsemässä hienoa arkkitehtuuria.

Tilan loma-asunnon tontti on jo rakennettu. Kaava mahdollistaa vähäisen uudisrakentamisen tontille. Myös korvausrakentaminen on mahdollista esimerkiksi heikkokuntoinen suulirakennus purkamalla.

Uudet rakennuspaikat kortteleissa 1, 3 ja 4 on sijoitettu metsäiselle alueelle, jolloin niiden vaikutus maisemaan ja muuhun rakennettuun ympäristöön on pieni. Uudet rakennukset on kaavamääräyksen mukaan rakennettava puusta.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Asemakaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luontoon ja ympäristöön. Rakentamista ei sijoiteta rantaan eikä luonnon monimuotoisuuden kannalta aroille alueille.

Kaavamääräyksen mukaan alueen jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa viranomaisten antamia ohjeita.

Kaavalla on vain vähäiset ilmastovaikutukset. Suurin niistä on uudisrakennusten rakentamisesta aiheutuvat ilmastopäästöt, jotka toki ovat kertaluonteisia. Ilmastovaikutuksia pienentää se, että kaavamääräyksen mukaan lomarakennusten tulee olla puurakenteisia. Rakentamisesta aiheutuvia ilmastopäästöjä on vaikea arvioida, koska rakennusmateriaalit ja rakennusmenetelmät lopulta määräävät kertaluonteiset ja lämmitysjärjestelmän osalta myös pysyvät ilmastopäästöt.

Toiminnan aikana ilmastovaikutuksia aiheutuu autoliikenteestä. Toisaalta alue on maakuntakaavankin mukaan matkailun kehittämisaluetta, jolloin liikenne on välttämätön asia matkailun mahdollistamiseksi. Tulevaisuudessa siirtyminen sähköautoihin ym. vähäpäästöisiin kulkuneuvoihin pienentää liikenteen ilmastopäästöjä.

5.3.3. Vaikutukset maisemaan

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta maisemaan. Uudisrakentaminen on sijoitettu maisemallisesti suojaisiin kohtiin.

5.3.4. Vaikutukset liikenteeseen

Kaavalla on tulevaisuudessa liikennettä jonkin verran lisäävä vaikutus, jos Kipinän liiketoiminta ja siihen liittyvä majoitustoiminta kasvaa. Yleisillä teillä liikennemäärän lisääntyminen on niin pientä, ettei sillä ole vaikutusta kokonaisuuteen. Alueelle johtavilla yksityisteillä liikenne saattaa lisääntyä jonkin verran, jolloin tiekunta voi yksiköidä tien hoidosta johtuvat kustannukset uudelleen todellisen liikennemäärän mukaisiksi.

Maakuntakaavan määräysten mukaisesti alueen matkailussa ja erityisesti sen majoitusliiketoiminnassa on tarkoitus panostaa Saariston rengastien polkupyöräilijöihin ja muihin kulkijoihin.

Venevalkama ei lisää autoliikennettä, koska kulku venevalkamaan on osoitettu Koivulan tilan kautta jalankululle tarkoitettua väylää pitkin. Venevalkaman väylän syvyys on niin pieni, ettei se salli kuin kanootti- ja pienvenetasoista liikennettä. Alueen koko ei mahdollista esimerkiksi venepaikkojen vuokraamista. Venevalkama onkin tarkoitettu lähinnä alueen majoittujien tilapäiseen käyttöön.

Vesiliikenteestä aiheutuvat melu- ja päästövaikutukset ovat pienvenetasoisesta ja pääosin käsivoimalla tapahtuvasta liikkumisesta johtuen olemattomat.

5.4. Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5. Nimistö

Ranta-asemakaavassa syntyy kaksi tien nimeä:

-Kipinäntie (uusi tien nimi)

-Santaviikinkuja (on jo yksityistien nimi, mutta ei kaavassa)

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavaa varten ei ole laadittu erityisiä ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttamisesta vastaa kaavamuutoksen hakija.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Kustavin kunta.

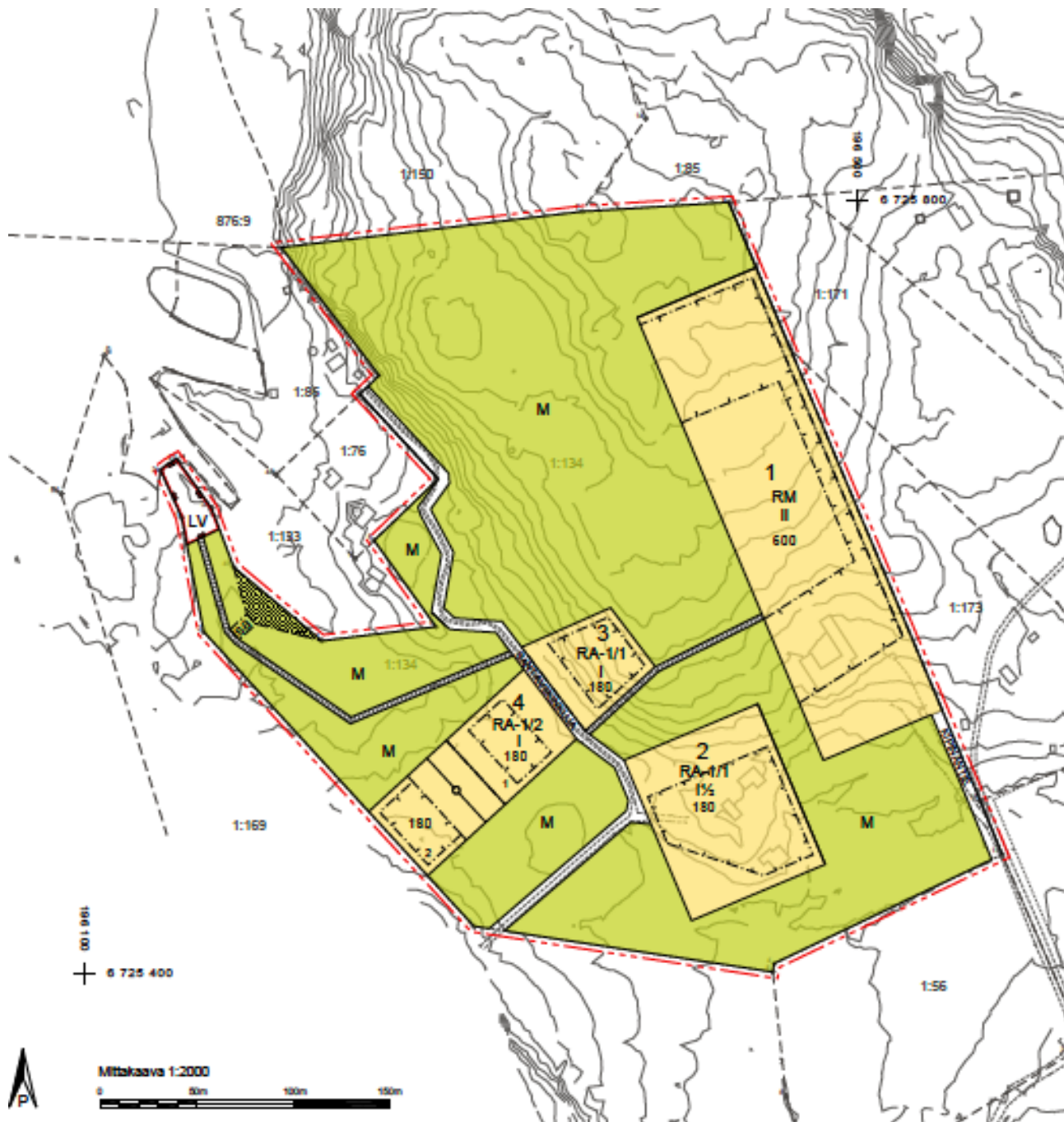
Porissa 1.2.2023 / 3.10.2023.

Kari Hannus
Diplomi-insinööri

Liitteet:

1. Ranta-asemakaavaehdotus, kaavamerkinnät ja –määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Palauteraportti / luonnosvaihe

Liite 1: Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja määräykset



KUSTAVI

KIPINÄN RANTA-ASEMAKAAVA

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

Ranta-asemakaavalla muodostuvat Kustavin Kipinän ranta-asemakaavan kortellit 1-4, maa- ja metsätalous-, venevalkama- sekä katualueita.

Mittakaava 1:2000

Ranta-asemakaavan merkinnät ja määräykset

RA-1	Loma-asuntojen korttelialue.
RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
LV	Venevalkama.
M	Maa- ja metsätalousalue.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Poikkeiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin raja.
1	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin/rakennuspalkan numero.
SANT	Kadun nimi.
600	Rakennusoikeus kerrosalaneliönä.
/1	Merkintä osoittaa rakennuspalkkojen enimmäismäärän korttelissa.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
½	Murtoluku roomalaisen numero (½)essä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ulakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa 50m² suuruisen saunarakennuksen.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Jalankäytölle varattu katu/tie.
	Johtoa varten varattu alueen osa.

Yleiset määräykset:

Ain rakentamiskorkeus on N2000 +2,70 m. Korkeus sijaitsee rakennusten perustuksissa olevan kapillaarisen nousun kattaisevan kerroksen alapuolella.

Loma-asuntojen tulee olla puurakenteisia ja pintakäsittelytään ympäristöön hyvin sopeivia.

Pihapiirin ulkopuolinen osa tontista on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä luonnontilassa.

Alueen jäteiden ja jätevesien käsittelyssä on noudatettava viranomaisien niistä erikseen antamia määräyksiä.

Pori 3.10.2023
Kari Hamus
Dipl. ins.

Työ N:o 129

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**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



Kari Hannus 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 pelto, 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 alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen 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. pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Kaava-alue kuuluu matkailun, retkeilyn ja virkistystyksen kehittämisen 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 kestäväällä 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.



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-asemakaava 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-asetakaavaehdotus valmistellaan huomioiden luonnosvaiheessa esitetty mielipiteet. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen ranta-asetakaavaehdotus 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-asetakaavaehdotuksesta. 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-asetakaavaehdotukseen.

8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Kunnanvaltuusto hyväksyy ranta-asetakaavaehdotuksen. 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, syyskuu 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 osallistumismenetelmiä:

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. Mielenpitoet 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

Liite 3: Palauteraportti / luonnosvaihe

KUSTAVIN KUNTA KIPINÄN RANTA-ASEMAKAAVA

PALAUTERAPORTTI LUONNOSVAIHE

Ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 20.6.-19.7.2023.

Lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan osana kaava-aineistoa. Niiden pituuden takia on tähän palauteraporttiin niitä referoitu tärkeimpien kannanottojen osalta.

Lausunnon / mielipiteen antaja**Tiivistelmä mielipiteestä / lausunnosta****Valmisteltu vastine****LAUSUNNOT****Varsinais-Suomen Liitto**

Kaavaselostuksessa todetaan virheellisesti, ettei maakuntakaavassa ole alueelle kohdistuvia merkintöjä. Tieto tulee korjata.

Maakuntakaavan tiedot on korjattu kaavaselostukseen

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

Ei kommentoitavaa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Maakuntakaavaa koskevat tiedot on syytä korjata ja huomioida kaavan lähtökohtina

Maakuntakaavan tiedot on korjattu. Maakuntakaava on lähtökohtana kaavalle

ELY-keskus pitää kaavaa tärkeänä matkailun kehittämisen kannalta

Ei kommentoitavaa

Kaavaan ei sisälly emätilaselvitystä. Loma-asutuksen mitoitus on tarpeen tehdä erityisesti, kun luonnokseen sisältyy tavanomaisia RA-loma-rakennuspaikkoja. Erillisen saunan rakennuspaikka pitää huomioida mitoituksessa

Varsinais-Suomen Liiton lausunnossa todetaan: "Maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksella ei Kipinän asemakaavan tapauksessa tule soveltaa, koska kaava ei ole luonteeltaan eikä rajaukseltaan loma-asumisen rantarakentamista ohjaava ranta-asemakaava." Liiton lausunnon mukaan kaava on maakuntakaavan mukainen.

Kaavakartalta puuttuu mittakaavajana.

Rakennusalojen rajat on esitetty hyvin lähelle kiinteistöjen rajoja, jonka tarpeellisuutta voi olla syytä miettiä.

Venevalkaman osoittaminen tulee kaavoituksessa käsitellä tarkemmin ml. jalankuluyhteys rantaan

ELY-keskus katsoo, että luontoselvitys on tarpeen tehdä alueella

Kaavaa laadittaessa on hyvä selvittää huomioiden Kipinän kiinteistön nykyinen ja tavoiteltu käyttö mahdollisuudet varautua liikenteen sähköistymiseen erityisesti latausinfra osalta.

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutuksia ei ole eritelty kaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä.

Mittakaavajana lisätty kartalle.

Tonttien rajat ovat yleensä melko kaukana naapurikiinteistöistä, joten rakentaminen lähelle tontin rajaa ei häiritse naapureita. Venevalkamaan liittyvää selvitystä on lisätty kaavaselostukseen. Jalankuluyhteys on siirretty ja sen sijainti perusteltu kaavaselostuksessa.

Metsä- ja suoympäristöihin sekä näiden lajistoon erikoistunut luotokartoittaja EAT Esa Hankonen on suorittanut alueella maastotarkastelun 20.9.2023. Raportin mukaan ”Katselmuksessa suunnitelma-alueelta löytyi yksi metsälain 10 §:ään sisältyvä luontotyyppi *karukkokankaita puuntuotollisesti vähätuottoisemmat kalliot* sekä uhanalaiseksi luokiteltu *vanha hakamaa* (CR). Katselmuksessa ei kuitenkaan löytynyt sellaisia suojeltuja luontotyyppisiä, joiden osalta kaavan muutos ei voisi olla lohkolla mahdollinen.”

Sähköverkon kehittäminen ei ole kaavakysymys vaan kuuluu kaavan toteuttamiseen. Alueella on jo riittävä sähköinfra mm- autojen latauspisteitä varten.

Kaavan ilmastovaikutusten arviointi on lisätty kaavaselostukseen.

Kustavin rakennuslautakunta

Rakennuslautakunnalla ei ole huomautettavaa eikä lisättävää Kipinän ranta-asemakaavan luonnokseen.

Ei kommentoitavaa.

MIELIPITEET

Kiinteistön 304-425-1-133 omistaja

Vaadin jalankululle varatun tien sijainnin muuttamista niin, kauemmaksi kiinteistön 304-425-1-133 rajalta yksityisyydensuojan takia.

Vaadin kaavassa huomioimaan pysäköinnin järjestämisen sekä ranta-alueella (mm. venevalkamassa) asioiville että loma-asuntojen korttelialueen osalta siten, että riski ajoneuvojen pysäköintiin naapurien alueella pienenee

Kaavaluonnoksessa ei ole merkitty jalankulkutietä Kipinän (RM) ja loma-asuntojen (RA) välille.

Jalankululle varattu katualue on siirretty kauemmaksi mielipiteen esittäjän tilasta

Tonttien pysäköinti järjestetään ko. tonteilla. Asia esitetään rakennusluvassa. Tiealueelle tai naapurin alueelle pysäköinti ei ole sallittua. Venevalkamaan ei ole tarkoitus kulkea autolla vaan Kipinästä ja muilta tonteilta kaavassa osoitettua jalankulkuväylää pitkin.

Jalankulkuyhteys on lisätty kaavaan.

Useita naapureita ym.

Kaavaluonnoksessa jo vapaa-ajan käyttöön rakennetun rannan takamaastoon rakentaminen olisi ympäristöstä poikkeavaa, erityäin tiivistä rakentamista.

Saunarakennus on sijoitettu 16 m leveälle kaistaleelle, jossa se häiritsee merkittävästi naapureita.

Santaviikintien ja Santaviikinkujan viereen ei voi rakentaa mökkejä, koska tiet ovat muiden vapaa-ajan asukkaiden aktiivisessa käytössä.

Ranta-alue ei sovi uimiseen eikä venevalkamaksi, koska rantaviiva on vain 8 m.

Kaavoituksen tarkoituksena on lohkoa

Kaava on laadittu palvelemaan lähinnä matkailun tarpeita ja poikkeaa siksi ympäristön kaavoittamattomasta loma-asutuksesta.

Palsta on saunan kohdalla 38 m leveä. Saunalta on yli 60 m lähimpään loma-asuntoon. Saunan ja loma-asunnon väliin osoitetaan istutettava alueen osa.

Korttelin 4 rakennusrajaa on siirretty kauemmaksi tiestä. Muut rakennusalat ovat kauempana tiestä eikä rakentaminen häiritse loma-asunnoille kulkua. Teille tulee toki lisää käyttöä mutta uudet rakennukset osallistuvat teiden hoitokustannuksiin.

Rannan voi kunnostaa ainakin venevalkamaksi ja sen käyttö on alueen yhteisen ruoppauksen ja niiton takia mahdollista. Alueen käyttö venevalkamana on mahdollista ilman kaavaakin.

Kaikki uudet rakennuspaikat on tarkoitettu

yksityiskäyttöön tarkoitettuja rakennuspaikkoja matkailun verukkeella.

Tavoitteet ovat virheelliset, koska Koivulan tila Kipinä-rakennuksineen on omakotitalokäytössä eikä se täytä kurssi-, kokous- tai ravintolatoiminnan eikä elinkeinotoiminnan

Kaavassa ei ole merkitty jalankulua uusilta rakennuksilta Kipinään.

Kaavan käsittelyssä on menettelyvirheitä. Kaikille osallisille ei ole lähetetty kirjallista pyyntöä ottaa kantaa kaavaan.

Kaava vaikuttaa lähialueen vesialueen omistajien oikeuksiin eikä kaavassa ole osoitettu kuulemista läheisyydessä sijaitsevien vesialueiden omistajille.

Kipinä on omakotitalo, sillä ei ole tarvittavia parkkipaikkoja, pysäköintiä tapahtuu naapurikiinteistöjen pihapiiriin.

Osallistumisen laajuus ja vaikutusten arviointi on riittämätön, minkä vuoksi OAS:aa on tarkistettava.

Jos Santaviikinkuja varren rakennukset rakennetaan, on epäselvää, kuka niiden puolesta vastaa maksuista.

Asemakaavan kuvaus on virheellinen. Rannassa ei ole tilaa rakentaa, eikä tilan rantaan mahdu venevalkamaa, uimarantaa tai rantaan tukeutuvaa rakentamista.

Kiinteistölle ei tule osoittaa minkäänlaista rantaan tukeutuvaa rakentamista, koska se

tukemaan Kipinän matkailukäyttöä.

Koivulan vanha päärakennus on omakotitalo, mutta Kipinän rakennus on rakennusluvan mukaan rakennettu kurssi-, kokous- ja ravintolakäyttöön ja on sellaisena toiminut korona-aikaan saakka. Korona keskeytti suurimman osan Kipinän matkailukäytöstä, mutta matkailukäyttöä on taas aloitettu. Kaava on laadittu tukemaan matkailukäyttöä.

Jalankulkuyhteys on lisätty kaavaan.

Kunta on kaavakuulutuksen lisäksi tiedottanut kaavoitustyön aloittamisesta rajanaapureille.

Kaavoitusjärjestelmän mukaan kiinteistökohtainen tiedotus tehdään rajanaapureille kirjallisesti ja muille kuulutuksella.

Kun alueen matkailutoiminta laajenee, rakennetaan Kipinään lisää parkkipaikkoja.

OAS:ssa selvitetään, mitä vaikutuksia kaavassa arvioidaan. Arviointi tapahtuu pääosin kaavaselostuksessa, josta nyt on vasta ollut luonnos nähtävillä. Arviointia tarkistetaan yleisesti ja ottaen huomioon myös lausunnoissa ja mielipiteissä esitetyt kannanotot.

Yksityistielain mukaan tien hoidosta vastaavat sen vaikutuspiirissä sijaitsevat kiinteistöt eli niiden omistajat.

Kaavan mukaan rantaan ei tulla rakentamaan muuta kuin venevalkama, jonka voi sinne rakentaa ilman kaavaakin.

Kaavan rakentaminen ei tukeudu rantaan vaan sijaitsee kaukana siitä. Etäisyys naapu-

häiritsisi huomattavasti naapureita eikä naapurien kuulemista ole suoritettu.

Kaavassa tulisi tehdä mitoituskaskelma eikä tilalle tulisi myöntää rantarakentamisoikeutta.

Kaavan vaikutuksia ei ole arvioitu muun rakennetun ympäristön kannalta.

Kaava vaikuttaa huomattavasti mm. tilan lähialueen merkittävään rakennettuun ympäristöön.

Vaadimme, että kaavan OAS:n yhteydessä tulee laatia perusteellinen vaikutusten arviointi lähiympäristöön, ei myönnetä rakennusoikeutta Santaviikintien ympäristöön eikä uimarannan tai venevalkaman rakentamisoikeutta Rantalanpuhdiin ympäristöön.

reihin on riittävä. Naapurien kuuleminen suoritetaan kaavan eri käsittelyvaiheiden kautta.

VS maakuntaliiton lausunnon mukaan ”Maakuntakaavan loma-asutuksen mitoitusta ei Kipinän asemakaavan tapauksessa tule soveltaa, koska kaava ei ole luonteeltaan eikä rajaukseltaan loma-asumisen rantarakentamista ohjaava ranta-asemakaava”. ”Kaava on maakuntakaavan mukainen”.

Vaikutusten arviointia kaavaselostukseen on lisätty.

Venevalkaman käyttö tapahtuu Koivulan tilan kautta eikä häiritse naapuritilojen rannan käyttöä. Arviointia lähialueen rakennetun ympäristön osalta on lisätty.

Kaavaselostukseen on lisätty vaikutusten arviointia. Santaviikinkujan lähelle on osoitettu maltillisesti rakennusoikeutta. Uimarantaa ei ole osoitettu, venevalkaman rakennusoikeus on tilalla ilman kaavaakin.

Tilojen 1-194, 876-9 ja 1-202 omistajat:

Kaavassa esitetty venevalkama ja uimaranta vaativat raskaita ruoppauksia sekä Koivulan kiinteistön että muiden kiinteistöjen alueella.

Venevalkama tuottaa liikenteen päästöjä ja meluhaittoja.

Koivulan tilan rantaviivan leveys (8m) polkee

Venevalkamaan on nykyisinkin ruopattu väylä, joka palvelee myös naapurikiinteistön venevalkamaa.

Venevalkamatoiminta näin pienellä alueella on väkisinkin pienimuotoista. Matan väylän takia alueelle ei voida liikennöidä suurilla veneillä. Kipinän liiketoiminnan ulkoinen liikenne tapahtuu maanteitse Pohjolanniementien kautta. Venevalkamaa voi käyttää lähinnä kanoottitasoiseen tai soutuveneliikenteeseen.

Vrt VS-maakuntaliiton lausunto. Haja-asu-

myös muiden maanomistajien tasavertaisia oikeuksia kun aiemmin on vaadittu 100 m rantaviivaa / rakennuspaikka.

Kaavassa ehdotettu saunarakennuksen koko olisi kaksinkertainen vanhojen kiinteistöjen vastaaviin verrattuna ja 67 % isompi kuin kunnan rakennusjärjestyksessä on määrätty.

Kaavan tuoma rakennusoikeus merkitsee alueen asukkaille ja vapaa-ajan viettäjiille lisääntyntä liikennettä niin maalla kuin merellä ja ympäristölle mm. melua.

Kaavaa ei ole syytä viedä eteenpäin varsinkin LV-alueen, uimarannan ja saunan osalta.

tuksen rakentaminen tapahtuu rakennusjärjestyksen määräyksiin ja maakuntakaavan ohjauksessa.

Rakennusjärjestyksen määräykset saunan koosta koskevat kaavojen ulkopuolista aluetta. Rakennusjärjestys ei sido kaavassa määriteltä rakennusoikeutta.

Naapurikiinteistöt on otettu kaavassa huomioon mm. etäisyyksien osalta ja määrittelemällä istutettava alueen osa. Liikenteen lisäys alueella kohdistuu eniten Kipinän rakennuksen liikenteeseen Pohjolanniementiellä ja muu liikenteen lisäys on pientä.

Asiaan on vastattu edellä yksityiskohdittain.

Salminiitun tiekunta

Varsinkin Salmirannantie ja Pohjolanniementie ovat hyvin kapeita ja kahden henkilöauton kohtaaminen onnistuu enää satunnaisesti. Kaavan mukaan toimintaa Kipinässä lisätään. Kipinän tilaisuuksien aikana liikenne on aiheuttanut häiriötä naapureille.

Kipinän vaatimattomien pysäköintitilojen takia pysäköintiä tapahtui tilaisuuksien aikana myös tien varressa ja naapurien maa-alueella.

Ongelmien välttämiseksi toiminnan lisäämistä ja rakennuskannan kasvattamista ei tule sallia ja kiinteistön käyttötarkoitus tulee pitää asuinrakennuksena.

Kaavan laatijankokemuksen mukaan kohteilla varovasti ajettaessa mahtuu kohtamaan toisen henkilöauton. Ongelmia voi lieventää mm. rakentamalla lisää kohtamispaiikkoja.

Osana Kipinän toiminnan kehittämistä rakennetaan sen pihapiiriin lisää pysäköintipaikkoja.

Ongelmien välttämiseksi on edellä esitetty ratkaisuja. Yksityistielaki antaa tiekunnalle keinot hoitaa yhdessä kiinteistön omistajan kanssa asiat kuntoon myös kasvavan toiminnan aikana.

Salminiitun vesi- ja palveluusuuskunta

Kipinän kiinteistön käyttö on aiheuttanut osuuskunnalle ongelmia erityisesti ennen kuin se liittyi kunnan viemäriverkkoon. Kun toiminta

Osuuskunta ja kiinteistön omistaja ovat vuosien kuluessa selvittäneet asioita, joista on ollut eri käsitys. Kiinteistöllä

kiinteistöllä hiljeni, ongelmat vähenivät. Ongelmia on mm kiinteistön rasvanerotuksessa. Osuuskunta katsoo, että ravintolatoiminnan ylläpitäminen tai lisääminen ovat osuuskunnan näkökulmasta mahdottomia.

Rakennuspaikkojen RA4 halki kulkee osuuskunnan vesi- ja paineviemäriputkisto, jonka siirtämisen kustannukset ovat merkittäviä maastosta johtuen.

on tehty teknisiä muutoksia.

Osuuskunnan viemäriverkoston toimivuus ei ole asemakaavakysymys vaan se tulee ratkaista vesihuoltolain ja osuuskunnan sääntöjen puitteissa.

Kaavaan on lisätty kortteliin 4 johdolle varattu alueen osa, jolloin rakentaminen sen päälle ei ole mahdollista ja johto voi jäädä nykyiselle paikalleen.

Yhteenveto

Kaavaselostusta on täydennetty erityisesti vaikutusten arvioinnin suhteen.

Teknisenä muutoksena kaavakartalle on lisätty mittakaavajana.

Venevalkamaan johtava jalankulkutie on siirretty kiinteistön keskelle.

Kaavaan on lisätty korttelista 1 Santaviikinkujalle johtava jalankulkutie.

Saunan rakennusalan viereen on lisätty istutettava alueen osa-merkintä.

Korttelin 4 rakennusaloja on pienennetty ja sen keskelle on varattu vesijohtoa varten ”Johdolle varattu alueen osa.”