



KUSTAVIN KUNTA ANKKURINLAHDEN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee:
Kiinteistöjä 304-426-1-48 (osa), 304-426-1-64 ja 304-426-876-1 (osa)
Asemakaavalla muodostuu:
Korttelit 80 - 85 sekä virkistys-, katu-, pysäköinti- ja vesialuetta.

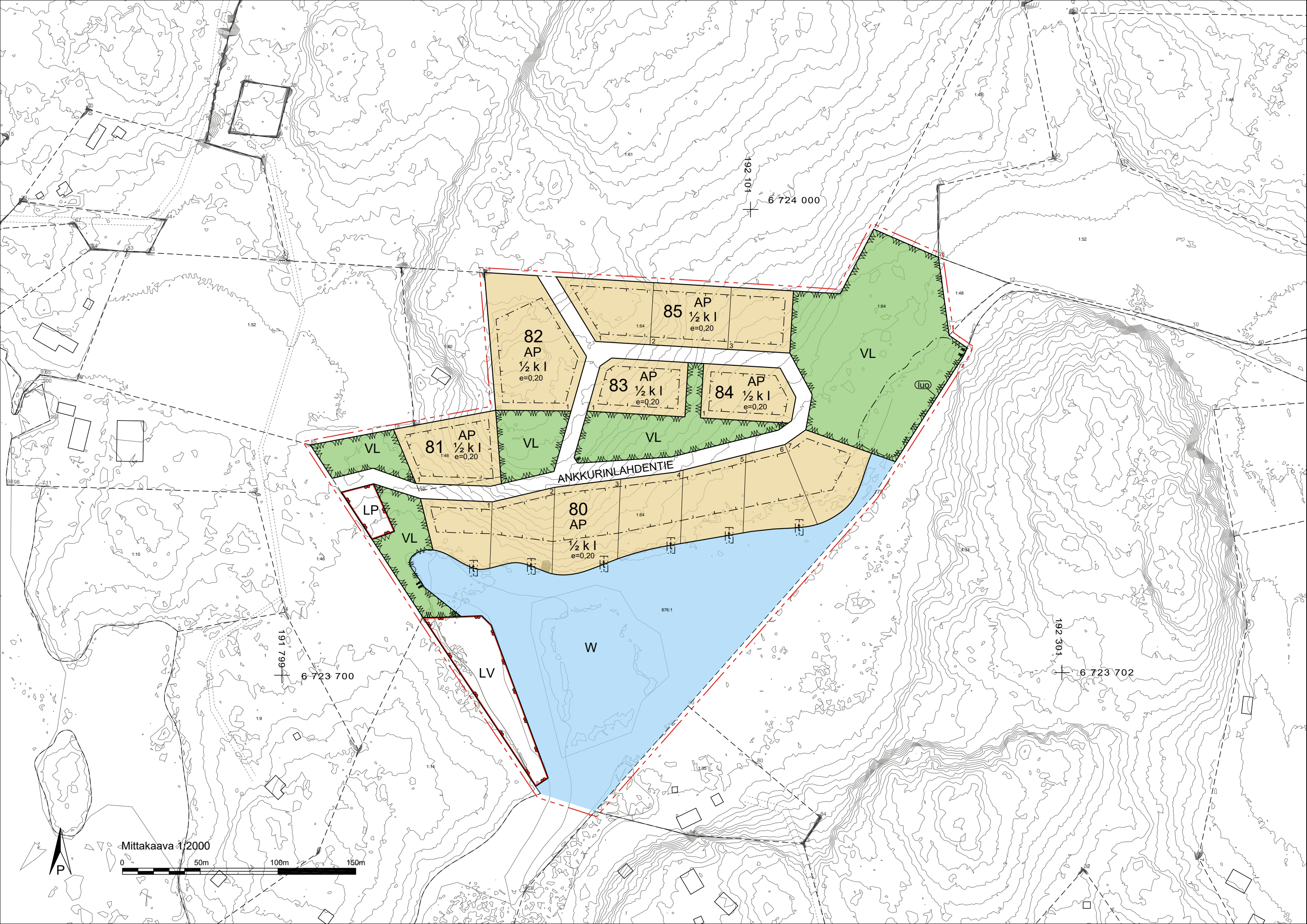
Mittakaava 1:2000

Asemakaavan merkinnät- ja määräykset

AP	Erillispientalojen korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
LV	Venevalkama.
LP	Yleinen pysäköintialue.
W	Vesialue.
—	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
—	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
---	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
—	Ohjeellinen tontin raja.
80	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
ANKK	Kadun nimi.
e=0,20	Rakennusoikeus kerrosalaneliönä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennusten tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
½ k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
[]	Rakennusala.
[]	Talousrakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan ja venetalaksen. Venetalaksen tulee olla perinteistä saaristotyyliä edustava ja se on maalattava perinteisellä saariston punaisella värillä.
—	Katu.
(luo)	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Yleiset määräykset:

Rakennusten on sopeuduttava maisemaan väriytykseltään, julkisivumateriaaliltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava mahdollisimman luonnontilaisesti ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä puusto.



KUSTAVIN KUNTA

ANKKURINLAHDEN ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS (LUONNOSVAIHE)

Kaavaselostusta täydennetään kaavoitustyön kuluessa



Vireilletulo
Luonnos nähtävillä
KH asettanut näht.
Ehdotus nähtävänä
KV hyväksynyt
Lainvoimainen

Paaskari OY / Kari Hannus

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus koskee 15.4.2024 päivättyä kaavakarttaa.

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaava koskee

Kustavin kunnan tiloja 304-426-64, 304-426-1-48 ja 304-426-876-1.

Asemakaavalla muodostuu

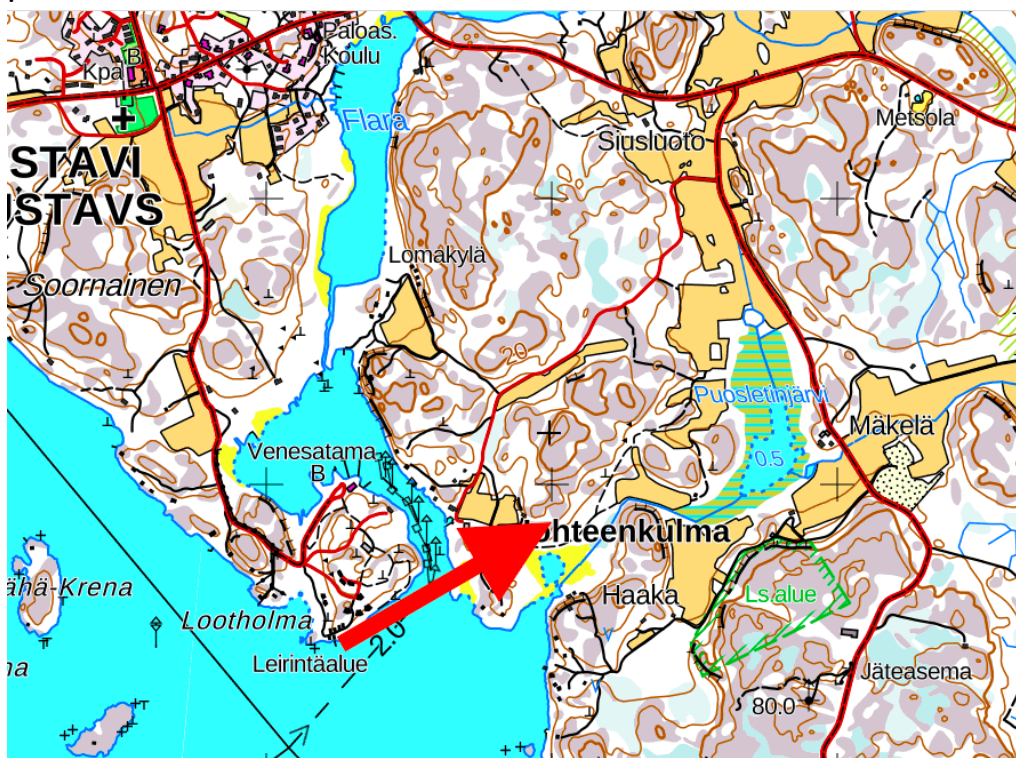
Kustavin kunnan

Ankkurinlahden asemakaavan

korttelit 80-84 sekä lähivirkistysalueet (VL), liikennealueet (LV ja LP), vesialueet (W) ja kaavatiet.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Johteenkulmalla noin 2 kilometrin etäisyydellä kunnan keskustaajamasta. Kaava-alueen länsipuolella on Lootholman lomakyläalue.



Kaavamuutosalueen sijainti.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Ankkurinlahden asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan Kustavin kunnan omistamalle tilalle korkealuokkaisen vakituisen asumisen alueen muodostuminen. Tarkoituksena on muodostaa etelään viettävälle rinteelle asuinalue, joka sijaitsee meren rannalla ja jolta on näkymät Ankkurinlahden lisäksi kauemmaksi merelle.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Vireilletulo
- Kuulutus ja vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkistaminen
- Kaavaluonnos nähtävillä
- Kaavaehdotus nähtävillä:
- Hyväksymispäätös:
- Lainvoimainen

2.2. Asemakaavan tavoitteet ja keskeinen sisältö

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa Ankkurinlahden rannalle Kustavin kunnan omistamalle maa-alueelle uusi asuntoalue, jolta on Ankkurinlahden lisäksi näkymät kauemmaksi merelle. Rannassa sijaitseville tonteille on lisäksi tarkoitus mahdollistaa perinteisen saaristomaisemaan kuuluvan venehuoneen rakentaminen. Niille tonteille, jotka eivät sijaitse rannassa, on tarkoitus muodostaa yhteinen uimaranta ja venevalkama-alue.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 8,357 hehtaaria.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan katujen ja kunnallistekniikan toteuttamisesta vastaa Kustavin kunta. Kiinteistöjen omistajat vastaavat rakennusten rakentamisesta sekä tonttien viherrakentamisesta. Rannassa sijaitsevien kiinteistöjen omistajat vastaavat myös rannan kunnostuksesta tonttinsa kohdalla. Toteutusta valvoo Kustavin kunta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualan pinta-ala on 8,357 hehtaaria. Maa-alue on pääosin kallioista mäntyvaltaista metsää. Alueen länsiosaa ja koillisosaa ovat rehevää osittain lehtipuuvaltaista metsäaluetta.

Ankkurinlahden vesialue on osittain mataloitunut merenlahti, jota on sen suuosasta ja länsi- sekä pohjoisosasta ruopattu. Lahden keskellä on ruovikoitunut alue. Ankkurinlahteen johtaa kaavoitettavan alueen koillisrajalla puro / oja lähellä sijaitsevasta soistuneesta Puosletinjärvestä.

Suunnittelualan lähiympäristö on pääosin rakentamaton metsäaluetta, jolla kallioinen metsä ja alavat rehevät niittymäiset alueet vaihtelevat. Mäntyniemessä ja Haakassa on loma-asuntoja, samoin alueen pohjoisrajalla sijaitsevalla kiinteistöllä 304-426-1-60. Kaava-alueen luoteispuolella on vakituista ja loma-asutusta. Alueesta noin 400 metriä länteen sijaitsee Lootholman lomakyläalue.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Asemakaavoitettava alue on rakentamaton. Sen ympäristö on osittain rakentamaton, osittain rakennettua aluetta. Ympäristön rakentamistilannetta on selvitetty edellisessä kappaleessa.

3.1.3. Luonnonympäristö

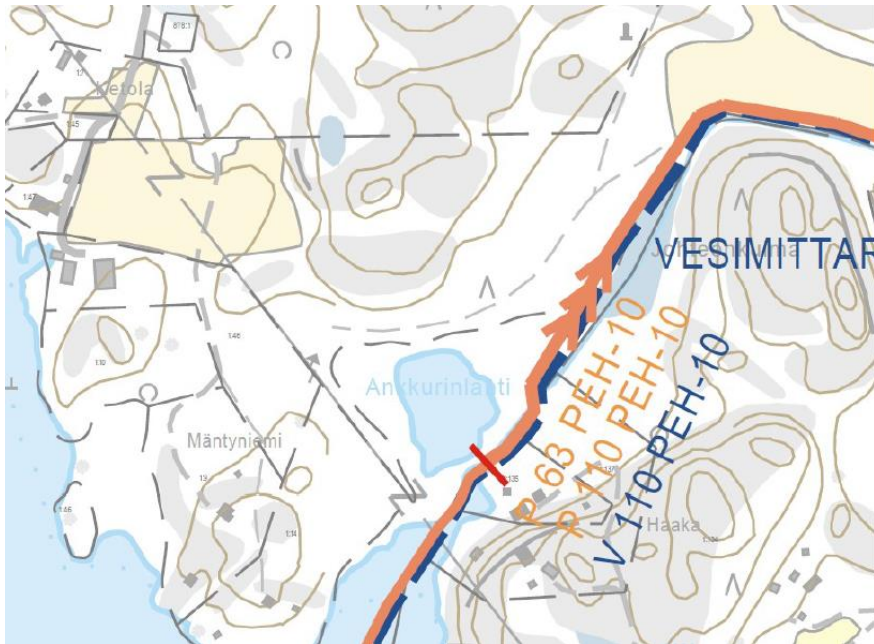
Kaavoitettava alue on pääosin mäntyvaltaista kallioista metsäaluetta. Rannassa ja alueen koillisrajalla kulkevan ojan varrella on myös lehtipuumetsää.

Ankkurinlahti on mataloitunut merenlahti, josta osa on ruopattu syvemmäksi. Syvämpi alue mahdollistaa veneilyn, uinnin ym. normaalit merenrannan toiminnot. Lahdelta on myös ruopattu väylä merelle. Merelle kuljettaessa on väylän päässä matalahko alue, jonka pienimuotoinen ruoppaus on tarpeellista tulevaisuudessa.

Ankkurinlahteen laskee puro / oja soistuneesta Puosletinjärvestä.

3.1.4. Tekninen huolto

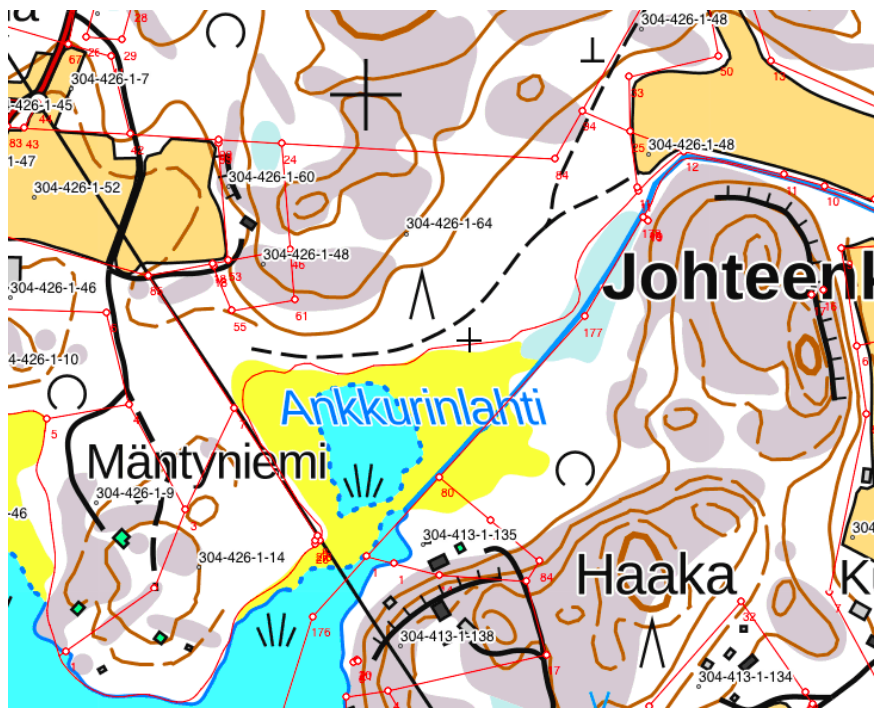
Alueen itärajalla kulkee Kustavin kunnan vesijohto ja siirtoviemäri.



Alueen teknisen huollon verkostot

3.1.5. Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kustavin kunnan omistuksessa. Tila 304-426-1-48 on yksityisomistuksessa. Kaavaan kuuluva vesialue on yhteisaluetta 304-426-876-1.



Alueen maanomistustilanne

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

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

MRV

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

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

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.

Varsinais-Suomen maakuntakaavan aluetta koskeva kaavamääräys

Maakuntakaavassa on alueen lähellä myös seuraavia kaavamääräyksiä:

- Lootholman alue on osoitettu retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi.
- Merialue on osoitettu Ströömin kulttuurimaisema-alueeksi.
- Alueen vierestä kulkee vesihuollon pääjohto.
- Lootholman ja Johteenkulman välisessä lahdessa on luonnonsatama, laituri, suojasatama tai ankkuripaikka (LAVMK) ja sille johtaa veneväylä.



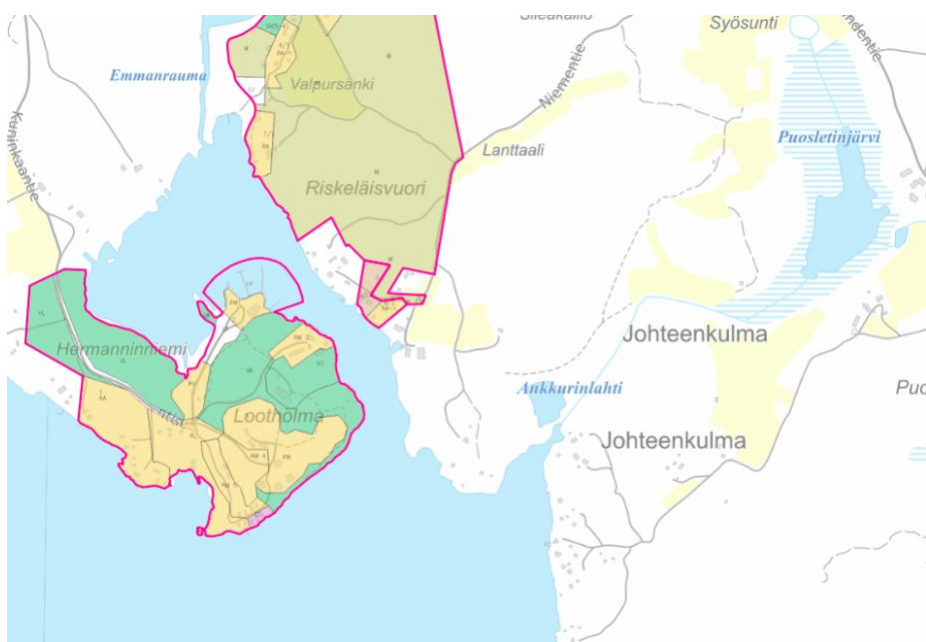
Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa. Kaava-alueen lähellä on voimassa kaksi ranta-asemakaavaa, Lootholman ranta-asemakaava ja Siusluodon ranta-asemakaava.



Lootholman ja Siusuodon ranta-asemakaava-alueet.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta MK 1:2 000 on laadittu kaavoitustyön aluksi. Pohjakartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen.

Rakennusjärjestys

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

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatimisen tarve on syntynyt, kun Kustavin kunta on hankkinut omistukseensa pääosan nyt kaavoitettavasta alueesta.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Kustavin kunnanhallitus on käynnistänyt asemakaavatyön 5.6.2023 valitsemalla Paaskari OY/Kari Hannuksen 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
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- 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 . .2024 ja sen vireille tulosta (MRL 63 §, MRA 30 §) on ilmoitettu kuulutuksella Kustavin kunnan verkkosivuilla . .2024. Yhtä aikaa vireilletuloilmoituksen kanssa on kuulutettu asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

Ehdotusvaihe

Konsultti valmistelee asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyn palautteen. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi ja nähtävillä olosta ilmoitettiin 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

Asemakaavamuutos saatetaan viranomaisille tiedoksi.

4.3.4. Tavoiteaikataulu

VIREILLETULO JA LUONNOSVAIHE, syys-lokakuu 2024.

-Kunnanhallituksen päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä . .2024.

-Vireilletulo . .2024.

-Kuulutus vireille tulosta ja asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta . .2024.

-Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä .

EHDOTUSVAIHE, marras-joulukuu 2024

-Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta

-Kunnanhallituksen päätös nähtävillä olosta . .2024 § .

-Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta . .2024.

-Ehdotusvaiheen nähtävillä olo .

-Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi.

HYVÄKSYMISVAIHE, tammi-helmikuu 2025.

- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kunnanvaltuusto 2025 §. .
- Lainvoimainen .

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa Kustavin kunnan omistamalle alueelle vetovoimainen asuinalue, jolla on omarantaisia pientalotontteja sekä tontteja, joilta on merinäköala. Pääosalle omarantaisista tonteista on tavoitteena osoittaa venevajan rakennusoikeus rantaan. Niille tonteille, joilla ei ole omaa rantaa, on tavoitteena järjestää venepaikka ja uimaranta alueen länsiosaan.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavalla muodostetaan seitsemän omarantaista pientalotonttia ja seitsemän tonttia, joilla kaikilla on merinäköala. Tonttien keskikoko on 2 200 m².

5.1.2. Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluja, vaan se tukeutuu Kustavin keskustan palveluihin. Etäisyys alueelta kunnan keskustaajamaan on linnuntietä n. 2 km ja tietä pitkin n 3,5 km.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueena (AP) on varattu 3,102 hehtaaria. Rakennusoikeus on yhteensä 6 204 k-m².

5.2.2. Virkistysalueet

Lähivirkistysaluetta on varattu suunnittelualueen itä- ja länsiosaan sekä korkeammalla olevien asuinkortteleiden välisille alueille. Virkistysalueet ovat osin suoja-aluetta, mutta länsiosan rannassa sille voidaan rakentaa mm. uimapaikka takaosan tonteille sekä mahdollisesti leikki- tai urheilualueita.

Lähivirkistysalueena (VL) on varattu yhteensä 1,887 ha. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

5.2.3. Liikenne ja pysäköinti

Alueelle johtaa hyväkuntoinen tie Niementie. Niementie johtaa Viherlahdentielle, joka on eräs kunnan pääväylästä.

Suunnittelualueen sisäinen liikenne on suunniteltu hoidettavan rakennettavaa uutta tietä (Ankkurinlahdentie) pitkin.

Ankkurinlahdentie rakennetaan korkeussuhteiltaan haastavaan maastoon. Jyrkimmässä kohdassa tietä maasto nousee noin 100 metrin matkalla 9 metriä. Tien rakennussuunnittelussa on syytä ottaa huomioon sen alkupään lievä korotus jo ennen varsinaisen nousun alkua, jolloin pystykallistus saadaan pienemmäksi.

Toinen alueelle johtava tie on mahdollista rakentaa alueen pohjoispuolen kautta. Tätä kautta tien pystykallistukset on helpompi rakentaa tasaisemmiksi erityisesti, koska ei olla rannan lähellä. Tämän tien suunnittelussa voidaan maastoa käyttää hyväksi melko vapaasti, koska tie ei rajoitu tontteihin (kaava-alueen ulkopuolella).

Pysäköinti alueella hoidetaan tonttikohtaisesti. Alueen länsireunaan on varattu pieni pysäköintialue lähinnä venevalkaman käyttöä varten.

Alueen länsirannalle on ruoppauksesta syntyneen läjityksen päälle varattu venevalkama-alue alueen ei-omavaranta-alueita varten. Tarkoituksena ei ole osoittaa alueelle ulkopuolisia venepaikkoja vaan varata venevalkama kaava-alueen tonttien käyttöön.

Katualueena on varattu 0,594 ha.

Pysäköintialueena on varattu 0,170 ha.

Venevalkama-alueena on varattu 0,284ha.

Liikennealueilla ei ole rakennusoikeutta.

5.2.4. Vesialueet

Ankkurinlahden vesialue on varattu asemakaavaan vesialueena. Vesialueella ei ole erillistä rakennusoikeutta mutta rantatonttien venevajat ulottuvat jonkin verran myös vesialueelle.

Vesialueena on varattu 2,324 ha.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla on vaikutuksia rakennettuun ympäristöön kaava-alueella mutta ei erityisemmin sen ulkopuolella. Kaava-alueen lähistöllä on vain vähän asutusta / loma-asutusta ja ne tontit, joilta näkyy rakennettavalle kaava-alueelle, ovat riittävän etäällä alueesta.

5.3.2. Maisemalliset vaikutukset

Alueen rakentamisella on jonkin verran maisemallisia vaikutuksia lähinnä lähimpien kiinteistöjen osalta. Kaavoitettava alue sijaitsee Ankkurinlahden rannalla niin suojassa, että maisemaan liittyvät vaikutukset eivät ulotu kovinkaan pitkälle.

Rakennettavat pientalot sijaitsevat niin kaukana rannasta, ettei niillä puuston takia ole suuria maisemavaikutuksia. Lähimaisemassa tulevat näkymään lähinnä kaavan mahdollistamat venevajat. Niidenkin rakentamista on kaavamääräyksellä ohjattu saariston perinteiseen rakennustyyliin.

5.3.3. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Asemakaavalla on jonkin verran vaikutuksia luontoon ja ympäristöön. Tiestön, kunnallistekniikan ja rakennusten rakentaminen muuttaa väkisinkin luonnonolosuhteita, mutta alue tullaan rakentamaan niin väljästi, että alueelle jää myös luonnonympäristöä.

Vesialueen tulevilla ruoppauksilla voi olla vaikutusta ympäristöön. Virkistyskäytön kannalta ruoppauksella on vain positiivisia vaikutuksia, mutta tiettyjen kasvi- ja eläinlajien kannalta ruoppauksella voi olla myös haitallisia vaikutuksia.

Vesialueen ruoppauksessa noudatetaan vesilain mukaista lupa / ilmoituskäytäntöä, jolloin toteutusta valvovat ruoppauksen määrästä riippuen ELY-keskus tai suuremmissa ruoppauksissa luvan myöntävä Aluehallintovirasto.

5.3.4. Vaikutukset kulkureitteihin ja yleiseen virkistykseen

Asemakaavalla ei ole juurikaan vaikutuksia alueen kulkureitteihin tai yleiseen virkistykseen. Kaava-alueen läpi kulkee heikkokuntainen polku, jota voi käyttää kulkureittinä. Näiltä osin tilanne paranee kaavan toteutuessa, koska alueen läpi rakennetaan hyväkuntainen katu.

Kaavoitettava alue ei ole yleisessä virkistyskäytössä. Myös jokaisenoikeudella tapahtuva käyttö on vähäistä, koska alueen lähellä ei ole asutuskeskittymiä eikä se ole virkistys- tai muiden kulkureittien varrella tai osana niitä.

5.4. Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5. Nimistö

Asemakaavassa syntyy uusi kadunnimi: Ankkurinlahdentie..

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.

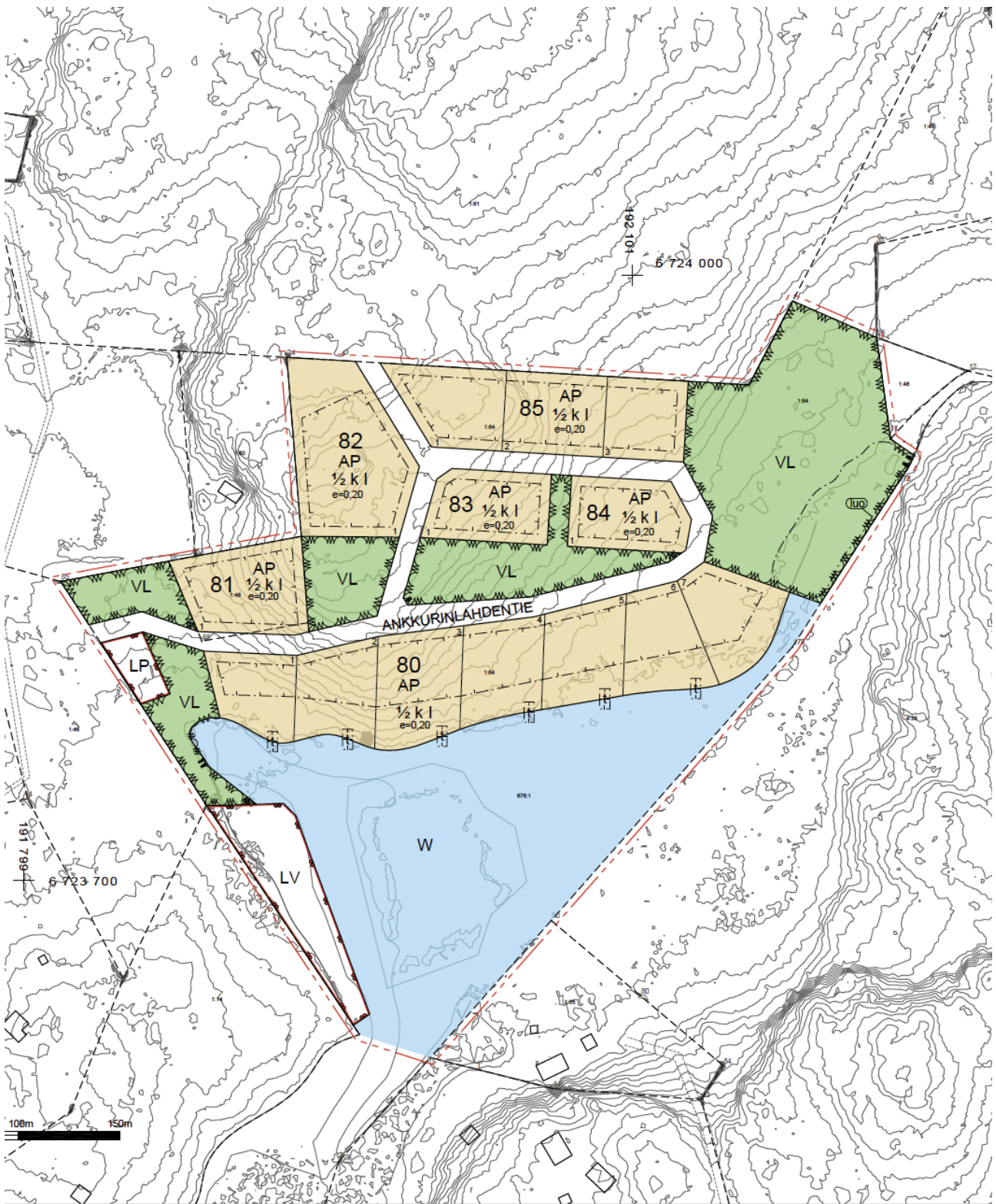
6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Kustavin kunta.

Porissa 15.4.2024

Kari Hannus
Diplomi-insinööri

Liite 1: Asemakaavaehdotus





KUSTAVIN KUNTA ANKKURINLAHDEN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee:

Kiinteistöjä 304-426-1-48 (osa), 304-426-1-64 ja 304-426-876-1 (osa)

Asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 80 - 85 sekä virkistys-, katu-, pysäköinti- ja vesialuetta.

Mittakaava 1:2000

Asemakaavan merkinnät- ja määräykset

	Erillispientalojen korttelialue.
	Lähi-virkistysalue.
	Venevalkama.
	Yleinen pysäköintialue.
	Vesialue.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Poikkeusviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin raja.
80	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
ANKK	Kadun nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliönä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennusten tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$\frac{1}{2} k I$	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Talousrakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan ja venetalaksen. Venetalaksen tulee olla perinteistä saaristolotyyltä edustava ja se on maalattava perinteisellä saariston punaisella värillä.
	Katu.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Yleiset määräykset:

Rakennusten on sopeuduttava maisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaliltaan ja mittasuhteiltaan.

Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava mahdollisimman luonnontilaisesti ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä puusto.

Pori 20.8.2024 Kari Hannus
Dipl. ins.

Työ N:o 138

Liite 2: Asemakaavan seurantalomake

Liite 3: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

KUSTAVIN KUNTA

ANKKURINLAHDEN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee Kustavin kunnan tiloja 304-426-64, 304-426-1-48 ja 304-426-876-1.

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

15.4.2024.



1. OSOITE

Niementie 150, 23360 Kustavi.

2. ALOITE

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty Kustavin kunnanhallituksen aloitteesta.

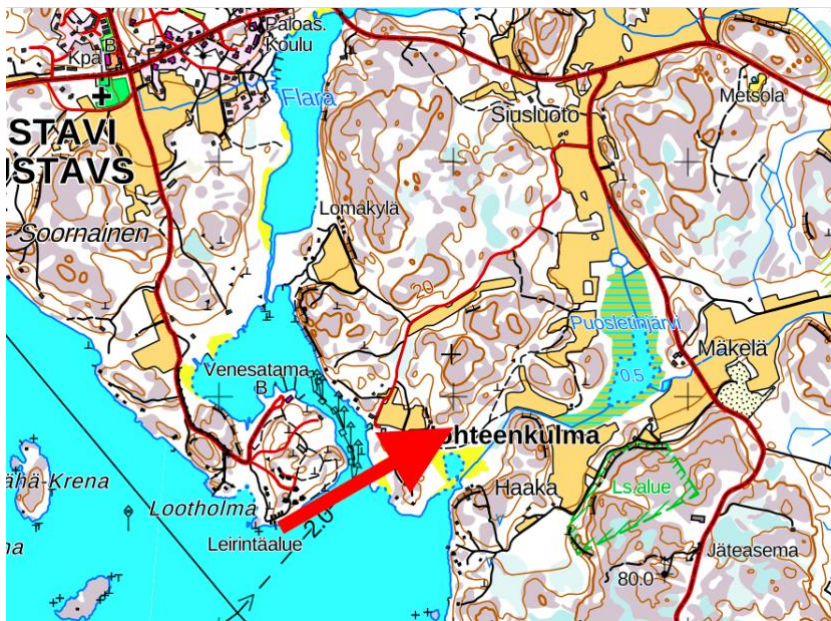
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Suunnittelualue käsittää pääasiassa Kustavin kunnan omistaman noin 8,357 hehtaarin suuruisen alueen Ankkurinlahden rannalla. Alueen maasto nousee tasaisesti rannasta niin, että korkein kohta alueen pohjoisosassa on noin + 17 metriä.

Kaavoitettava alue on etelään suuntautuvan rinne. Maasto on pääosin kallioista, alueen itäosassa kuitenkin tasaisempaa normaalia metsämaata.

3. SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue sijaitsee Johteenkulmalla noin 2 kilometrin etäisyydellä kunnan keskustaajamasta. Kaava-alueen länsipuolella on Lootholman lomakyläalue



Suunnittelualan sijainti

4. LÄHTÖTIEDOT

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.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAALUE (LAVMK)

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

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.

Varsinais-Suomen maakuntakaavan aluetta koskeva kaavamääräys

Maakuntakaavassa on alueen lähellä myös seuraavia kaavamääräyksiä:

- Lootholman alue on osoitettu retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi.
- Merialue on osoitettu Ströömin kulttuurimaisema-alueeksi.
- Alueen vierestä kulkee vesihuollon pääjohto.
- Lootholman ja Johteenkulman välisessä lahdessa on luonnonsatama, laituri, suojasatama tai ankkuripaikka (LAVMK) ja sille johtaa veneväylä.



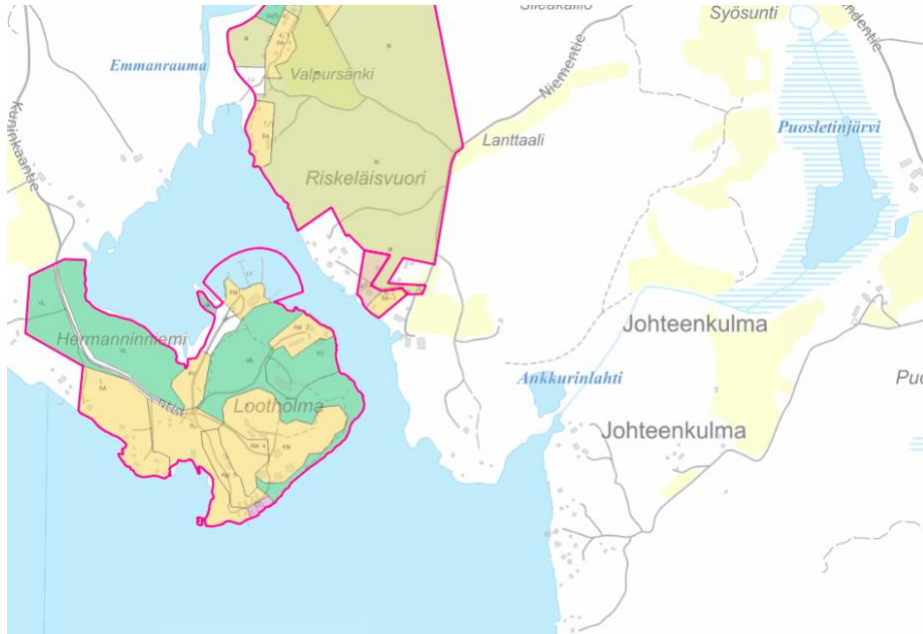
Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa. Kaava-alueen lähellä on voimassa kaksi ranta-asemakaavaa, Lootholman ranta-asemakaava ja Siusluodon ranta-asemakaava.



Lootholman ja Siusluodon ranta-asemakaava-alueet.

5. SUUNNITTELUKÄYTTÄVÄ JA TAVOITTEET

Asemakaavan suunnittelun tavoitteena on kaavoittaa suojaiselle paikalle meren rannalle vetovoimainen asuinalue vakituista asumista varten.

Ankkurinlahden alue sijaitsee meren rannalla suojaisen lahden perukalla. Alueelle kaavoitettavilta tonteilta on suora näköyhteys Ankkurinlahdelle ja lisäksi kauemmaksi merelle. Toisaalta alue on kauempaa mereltä katsottaessa maisemallisesti suojassa eikä siis vaikuta juurikaan merialueen maisemaan.

Kustavin kunta on hankkinut alueen omistukseensa. Alue on tarkoitettu kaavoittaa korkeatasoiseen vakituiseen asumiseen. Erityisenä tavoitteena kaavalla on mahdollistaa rantatonteille oman venevajan ja rantasaunan rakentamismahdollisuus. Taempaan oleville tonteille on tavoitteena osoittaa venepaikka ja uimaranta-alue kaava-alueen länsireunalle.

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Kustavin kunnan keskustaa ja sinne on hyvä tieyhteys. Kunnan päävesijohto ja viemäri kulkevat alueen reunassa.

6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan sen toiminnalliset, ympäristölliset ja maisemalliset vaikutukset.

Vaikutusten ollessa vähäisiä, arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija käyttäen tarvittaessa hyväkseen muita asiantuntijoita. Mikäli työn aikana havaitaan, että alueella on suoritettava tarkempia vaikutusten arviointeja, päätetään niiden toteuttamisesta erikseen.

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

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
- 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

Asemakaava asetetaan samanaikaisesti vireille ja luonnoksena nähtäville vähintään 14 vrk ajaksi.

Vireilletulosta ja luonnosvaiheesta ilmoitetaan kuulutuksella. 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

Asemakaavaehdotus valmistellaan huomioiden luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi ja nähtävänäolosta ilmoitetaan kuulutuksella.

Ehdotusvaiheen nähtävänäolon 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

Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen. 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

VIREILLETULO JA LUONNOSVAIHE, syys-lokakuu 2024.

-Kunnanhallituksen päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä . .2024.

-Vireilletulo . .2024.

-Kuulutus vireille tulosta ja asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta . .2024.

-Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä .

EHDOTUSVAIHE, marras-joulukuu 2024

-Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta

-Kunnanhallituksen päätös nähtävillä olosta . .2024 § .

-Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta . .2024.

-Ehdotusvaiheen nähtävillä olo .

-Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi.

HYVÄKSYMISVAIHE, tammi-helmikuu 2025.

-Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kunnanvaltuusto 2025 §. .

-Lainvoimainen .

Aikatauluarviota tarkistetaan, mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja.

8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

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

Tiedottaminen

- Kuulutus
- Kirje (henkilö- tai talouskohtainen)
- Kaavan nähtävillä pitäminen internet-sivulla

9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa Kustavin kunnanjohtaja Rauno Peltola (puh. 0500-785 324) sekä 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 15.4.2024

Kari Hannus
Diplomi-insinööri