



KUSTAVIN KUNTA

TAKVIIKIN ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



16.9.2020

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	7
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	11
Palvelut.....	11
Maanomistus	11
Tekninen huolto.....	11
Liikenne	11
2.2. Suunnittelutilanne.....	12
Maakuntakaava	12
Yleiskaava	13
Asemakaava	14
Rakennusjärjestys	14
Vesihuollon yleissuunnitelma	14
Luontoselvitys	15
Kaavan pohjakartta.....	17
Rakennuskiellot	17
3. Suunnittelun vaiheet.....	18
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	18
Viranomaisyhteistyö.....	18
Osalliset ja vireille tulo	18
Kaavaluonnos	18
Kaavaehdotus	20
Kaavan hyväksyminen.....	20

4. Asemakaavan kuvaus 21

4.1.	Kaavan rakenne	21
	Mitoitus.....	21
	Palvelut.....	21
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.2.	Aluevaraukset	22
	Korttelialueet	22
	Erityisalueet.....	22
	Virkistysalueet	22
	Liikennealueet.....	23
	Vesialueet	23
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	23
	Yleiskaavallinen tarkastelu	23
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan.....	27
4.4.	Ympäristön häiriötekijät.....	29
4.5.	Nimistö	29

5. Asemakaavan toteutus..... 30

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	30
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	30

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta- ja määräykset
- 4) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 5) Kaavan laatijan vastine luonnoksesta annettuihin lausuntoihin
- 6) Vesihuollon yleissuunnitelma
- 7) Luontoselvitys

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	27.4.2020	Käsitelty Kustavin kunnanhal- lituksessa 4.5.2020 § 91
1.0	Kaavaehdotus	16.9.2020	Käsitelty Kustavin kunnanhal- lituksessa pp.kk.2020 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KUSTAVIN KUNTA TAKVIIKIN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee:

Suunnittelualue koskee kiinteistöjä 304-410-1-7 Takviikki, 304-410-1-8 Nokikana, 304-410-1-9 Tukkasotka, 304-410-1-10 Punasotka, 304-410-1-11 Haapana, 304-410-7-25 Takvik (osa), 304-895-0-1924 Kustavi-Pleikilä yhdystie (osa) ja 304-410-876-2 Vesialue (osa).

Asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 60-66, virkistys-, erityis-, liikenne- ja katualuetta sekä vesialuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	14.2.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	14.2. – 13.9.2020
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	8.5. – 8.6.2020
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__._. – __._.2020
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kustavin Takviikissa noin 2 kilometrin päässä Kustavin kunnan keskustasta. Kaava-alue rajautuu lännessä meren rantaan. Rantaviivaa alueella on noin 600 metriä. Etelässä alue rajautuu Pleikiläntiehen.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelutyön tavoitteena on asemakaavoittaa alueelle asumista (AO), neljä vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa (RA), osoittaa

alueella sijaitsevalle leirimajalle tarkoituksenmukainen rakennuspaikka ja ratkaista alueen sisäinen liikennöinti.

Laadittavalla asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala koskee kiinteistöjä 304-410-1-7 Takviikki, 304-410-1-8 Nokikana, 304-410-1-9 Tukkasotka, 304-410-1-10 Punasotka, 304-410-1-11 Haapana, 304-410-7-25 Takvik (osa), 304-895-0-1924 Kustavi-Pleikilä yhdystie (osa) ja 304-410-876-2 Vesialue (osa).

Suunnittelualaeseen kuulu myös Takviikintie, jota pitkin on kulku kaava-alueelle ja joka on tarkoitus osoittaa asemakaavassa katualueeksi.

Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 13 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 13.9.2020. Selvitys on selostuksen liitteenä 7.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualaella kiinteistön 304-410-1-7 Takviikki alueella sijaitsee leirikeskus. Alueella on vuonna 1976 valmistunut päärakennus ja vuonna 1978 valmistunut toinen rakennus. Päärakennus on toiminut kunnan leirimajana ja toisessa rakennuksessa on makuutilaa. Tilalla on järjestetty seurakunnan, partiolaisten ja muiden tahojen leirejä ja kokouksia. Lisäksi suunnittelualaella sijaitsee kolme vapaa-ajan asuntoa talousrakennuksineen kiinteistöillä 304-410-1-9 Tukkasotka, 304-410-1-10 Punasotka ja 304-410-1-11 Haapana sekä erillinen saunarakennus ja talousrakennus kiinteistöllä 304-410-1-8 Nokikana. Rakennetut kiinteistöt on tarkoitus osoittaa asemakaavassa erillisiksi loma-asuntojen rakennuspai-koiksi.

Suunnittelualan ulkopuolinen ympäristö on pientalovaltaista omakotitaloaluetta.



Leirikeskuksen päärakennus.



Leirikeskuksen majoitusrakennus.



Leirikeskuksen laituri.



Vapaa-ajan asunto.



Vapaa-ajan asunto.



Vapaa-ajan asunto.



Saunarakennus.



Talousrakennus.



Suunnittelualan ulkopuolella sijaitsevia asuinrakennuksia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolainsäädännön mukaisia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön mukaisia kohteita.

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Kustavin kunnan keskustassa noin 2 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistöt ovat sekä Kustavin kunnan että Kustavin seurakunnan omistuksessa.

Tekninen huolto

Kaava-alue on liitettävissä keskitetyn vesihuollon piiriin.

Liikenne

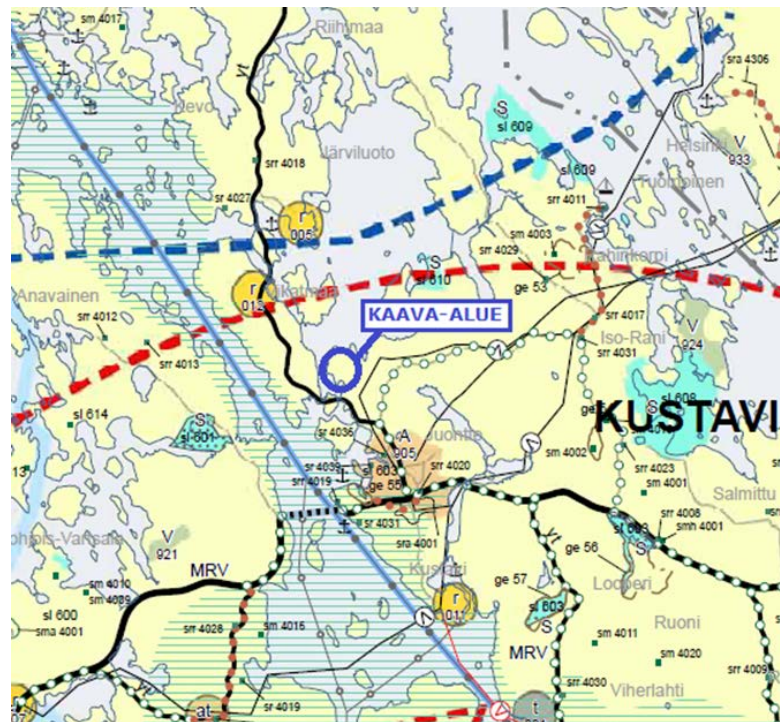
Suunnittelualue rajoittuu etelässä Pleikiläntiehen. Suunnittelualueelle kuljetaan Takviikintietä, joka kaavoitetaan katualueeksi. Alueella on jo ennestään pientalojen asuinalueita, jolle kuljetaan Takviikintietä. Toteutuessaan kaavahanke lisää liikennettä Takviikintiellä.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 20.3.2013 maakuntavaltuuston 10.12.2010 hyväksymät Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Kaavat muodostavat yhdessä Turun kaupunkiseudun, Salon seudun maakuntakaavojen ja Salo-Lohja-oikoradan vaihemaakuntakaavan kanssa Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan.

Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Varsinais-Suomen maakuntakaava.

Suunnittelualuetta koskevat määräykset maakuntakaavassa:

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV).

Suunnittelualue kuuluu Saariston rengastiehen tukeutuvaan kehittämisvyöhykkeeseen.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä 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.

**SAARISTON RENGASTIEHEN TUKEUTUVA KEHITTÄMISVYÖHYKE****SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**

Vyöhykettä kehitetään rengastiehen tukeutuvaan matkailuun perustuen. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympäri vuotuisia saariston matkailu- ja muita elinkeinoja edistäviä. Suunnittelussa on varauduttava vyöhykkeen matkailutoimintojen ekologisesta, taloudellisesta ja sosiaalisesti hallittavaan kasvuun.

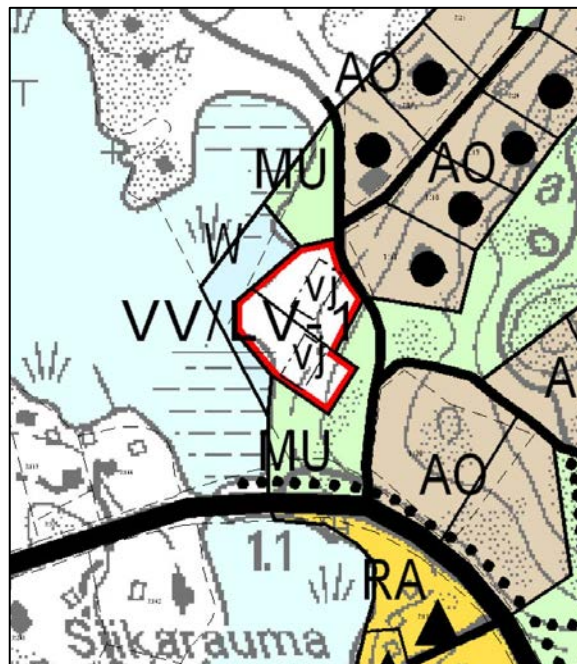
Vaihemaakuntakaava

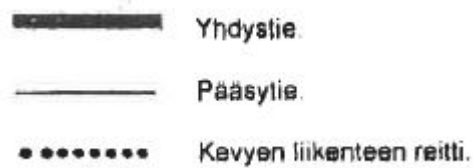
Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

Yleiskaava

Osalla suunnittelualueesta on voimassa Kustavin kunnanvaltuuston 27.5.2002 § 27 hyväksymä oikeusvaikutteinen Kustavin asuntoalueiden osayleiskaava. Suunnittelualueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu yhdystie, pääsytie sekä kevyen liikenteen reitti.

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta osayleiskaavasta:





Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Kustavin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.7.2011.

Rakennusjärjestyksellä ei ole lain mukaan sitovaa oikeusvaikutusta asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Vesihuollon yleissuunnitelma

Suunnittelualueelta on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma 21.8.2020 (Sitowise). Suunnitelma on laadittu alustavan kaavaehdotuksen pohjalta, ja se on selostuksen liitteenä 6. Yleissuunnitelman tavoitteena on määrittellä vesihuollon alustavat linjaukset sekä tarkistaa nykyisen jäteveden yhdyslinjan pumppaamoiden ja painelinjojen kapasiteetin riittäminen uudelle asemakaava-alueelle. Kunnallistekniikka suunnitellaan siten, että se palvelee kaavaluonnoksen mukaista maankäyttöä.

Suunnitelmassa on lähtötietoina käytetty alustavaa kaavaehdotusta sekä kaavan pohjakarttaa, MML:n peruskarttarasteria, KONINS Oy:n Takviikin alueelta laatimaa johtokarttaa (2007) ja kunnan tietoja liittyjä- ja jätevesimääristä sekä pumppaamoiden mitoituksessa käytetyistä mitoitusvirtaamista. Alueelle ei ole tehty maastomittauksia eikä pohjatutkimuksia. Maanpintana on yleissuunnittelussa käytetty MML:n laserkeilausmallia.

Suunnitelmassa todetaan, että jatkosuunnittelun yhteydessä alueelta tulee laatia maastomalli ja tehdä pohjatutkimukset. Vesihuollon putkikoot on tarkistettava ja jatkosuunnittelussa on tutkittava tarkemmin koko alueen mahdollisuudet/kustannustehokkuus jäte- ja hulevesien johtamiseen viettoviemäröintinä. Suunnittelun hulevesiviemäriin toteuttamiskelpoisuus pitää varmistaa maastokartoituksen avulla ja yleissuunnitelmassa esitetyn hulevesien purkureitin toteutuskelpoisuus on tarkistettava tarkempien mittausten perusteella. Myös hulevesiviemäriin esitetyt putkikoot tulee tarkistaa jatkosuunnittelussa.

Nykyisten jäteveden pumppaamoiden pumppujen malli, teho tai muut tarkat tiedot eivät olleet saatavilla, koska pumppaamon tyyppikilpi on jäänyt asentamatta. Nykyisten pumppujen koko on pyrittävä selvittämään jatkosuunnittelun yhteydessä, jotta kapasiteetin riittävydestä voidaan olla varmoja.

Putkiviemärin koko pumppaamolta 2 alkaen purkupisteeseen asti on tarkistettava jatkosuunnittelun yhteydessä, jotta pumppujen tehon riittävydestä voidaan olla varmoja. Mikäli nykyisten pumppujen teho todettaisiin jatkosuunnittelun yhteydessä riittämättömäksi, pitäisi tutkia kolmannen pumppaamon toteuttamismahdollisuutta yleissuunnitelmassa (v. 2007) esitettyyn sijaintiin.

Suunnitelmassa todetaan, että kuitenkin mitattujen virtaamatietojen perusteella pumppujen kapasiteettia on riittävästi jäljellä, mikäli pumppaamoihin on asennettu vuoden 2007 suunnitelman pumppaamon työselityksessä määritetyn mitoitusvirtaaman tuottavat pumpput.

Lisäksi todetaan, että nykyisen vesijohdon kapasiteetin tarkastelu olisi vaatinut enemmän lähtötietoja. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulisi selvittää nykyisen verkoston lähtöpaine ja tehdä kapasiteetti-/paine-tarkastelu. Tämän perusteella voitaisiin arvioida ovatko nykyiset paineet riittävät vai tarvitaanko paineenkorotusasemaa.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 13.9.2020 (liite 7). Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä. Selvityksen maastotyöt suoritettiin huhti-elokuussa 2020. Selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Selvitykseen sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, viitasammakkokartoitus, uhanalaisten ja EU:n luontodirektiivin IV-lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyyppit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyyppit sekä muut luonnonarvoiltaan merkittävät luontotyyppit.

Suunnittelualueella on selvityksen mukaan kolme metsälain tarkoittamaa erityisen tärkeää elinympäristöä, joista kaksi edustaa myös uhanalaista luontotyyppiä. Toinen näistä on vähäpuustoinen

suolaikku ja toinen merenrannan tervaleppälehto. Selvitysalueen itärajalla sijaitseva Palanutniemen ojittamaton suolaikku koostuu useista uhanalaisista suotyypeistä. Suolaikun tulee antaa kehittyä luonnontilaisena.

Palanutniemen tervaleppälehto täyttää metsälain erityisen tärkeän elinympäristön määritelmän ja edustaa myös valtakunnallisesti uhanalaista (vaarantunut) rannikon tuoreiden lehtipuuvaltaisten lehtojen luontotyyppiä. Kohde täyttää myös valtakunnalliset Metso-kriteerit (luokka II). Tervaleppälehto tulee jättää rakentamatta ja sen olisi hyvä antaa kehittyä muutenkin luonnontilaisena.

Kolmas metsälakikohde on Palanutniemen vähäpuustoinen kallio, joka lahopuun vähäisyydestä ja kulumisesta huolimatta täyttää metsälain erityisen tärkeän elinympäristön määritelmän. Kohde kuuluu metsätaloudellisessa mielessä kitumaahan ja sen puusto on niin harvaa, että se ei kuulu luontotyyppien uhanalaisuusluokituksessa kalliometsiin, vaan kallioisiin luontotyyppeihin, kalliotierasammalkalliot. Kohde tulee jättää rakentamatta, mutta nykyisenkaltainen virkistyskäyttö ei aiheuta niin paljon kulumista, että sitä olisi syytä rajoittaa. Luontoselvityksessä mainittu pienvenesatamassa nurmikon pohjoislaidalla kasvava harvinainen liuskalehtinen tervaleppä ei sijaitse suunnittelualueella.

Linnuston parimäärä ja lajikoostumus suunnittelualueella ovat selvityksen mukaan tyypillisiä Lounais-Suomen sisäsaaristolle. Alueen linnustollisesti merkittävin osa ovat rantojen ruovikot, joissa pesii ruovikolle tyypillistä linnustoa, mutta ei tavallista runsaampaa. Linnustoon perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole tarpeen antaa.

Selvitysalue sopii hyvin pohjanlepakon saalistus- ja elinympäristöksi ja lajia havaittiin kaikkina kartoitusöinä melko tasaisesti selvitysalueen eri osissa. Viiksisiipat ovat enemmän metsien lajeja, joten niiden vähäisempi esiintyminen ei ollut suuri yllätys. Vesisiipat saalistavat mielellään ruovikoiden keskellä olevilla avovesialueilla, jollaisia esimerkiksi pienvenesatamasta löytyy ja laji onkin todennäköisesti hyötynyt siitä, että osa ruovikosta on ruopattu satamaksi. Lepakoille sopivia päiväpiiloja löytyi melko niukasti, mutta lähiympäristön rakennukset tarjoavat lepakoille sopivia lepo- ja mahdollisesti myös lisääntymiskolonioiden paikkoja. Selvitysalue kuuluu Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen arvoluokituksessa luokkaan II: tärkeä ruokailualue. Alueen maiseman yleispiirteiden säilyminen suhteellisen ennallaan takaa ympäristön säilymisen hyvänä lepakoille. Alueen valaistuksen lisäämisessä tulisi pyrkiä maltillisuuteen, sillä voimakas valo häiritsee viiksi- ja vesisiippoja.

Liito-orava tuskin pääsee mantereelta Kivimaalle asti eikä selvitysalueella havaittu merkkejä lajista. Selvitysalueella ei ole myöskään lajille sopivia metsiä. Myöskään viitasammakoita ei havaittu selvityksen yhteydessä.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu pohjakartta 16.4.2020. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 21.4.2020 (kiinteistöinsinööri Leena Viljanen, Uudenkaupungin kaupunki).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Suunnittelutyön tavoitteena on asemakaavoittaa alueelle asumista (AO), neljä vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa (RA), osoittaa alueella sijaitsevalle leirimajalle tarkoituksenmukainen rakennuspaikka ja ratkaista alueen sisäinen liikennöinti.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty yhdessä 27.4.2020 päivätyn kaavaluonnoksen kanssa.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan vireilletulosta 3.2.2020 § 22. Vireilletulosta on ilmoitettu kunnan verkkosivuilla 14.2.2020.

3.1.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 14.2.2020 alkaen Kustavin kunnantalolla ja nettisivuilla osoitteessa <http://www.asebakaava.fi/projektit/kustavi>.

Kaavaluonnos

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 27.4.2020 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 4.5.2020 § 91.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 8.5. – 8.6.2020 välisen ajan Kustavin kunnantalolla, kunnan verkkosivuilla ja osoitteessa <http://www.asebakaava.fi/projektit/kustavi>.

Kaavaluonnoksesta saatiin 2 mielipidettä osallisilta nähtävilläoloaikana sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon, Kustavin vesiosuuskunnan sekä Caruna Oy:n lausunnot. Varsinais-Suomen liitolla, Varsinais-Suomen pelastuslaitoksella eikä Kustavin rakennuslautakunnalla ollut lausut-

tavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ja mielipiteet ovat selostuksen liitteenä 4 sekä kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja mielipiteisiin liitteenä 5.

27.4.2020 päivättyyn kaavaluonnokseen on tehty saatujen lausuntojen perusteella vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- korttelin rajausta ja rakennusaloja on tarkistettu erillispientalojen kortteleissa 61 sekä 63-66
 - o erillispientalojen kortteli 63 sekä korttelin rakennuspaikoille osoitettu tonttikatu on siirretty hieman etelämmäksi ja korttelista 63 on poistettu rakennuspaikka 3
 - o kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu erillispientalojen kortteli 64
 - o erillispientalojen korttelit 64 ja 65 on yhdistetty yhdeksi erillispientalojen kortteliksi 65
- Lähivirkistysalueita on yhtenäistetty ja virkistysalueen kokonaispinta-alaa kasvatettu koko kaava-alueella
- venevalkama-alue on kaavamääräyksessä osoitettu korttelien 63-66 käyttöön
- erillispientalojen korttelin 61 rakennuspaikalle 2 on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa
- loma-asuntojen korttelin 60 rakennuspaikoille 1-4, erillispientalojen korttelin 61 rakennuspaikoille 1-2 sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelin 62 rakennuspaikalle 1 on osoitettu merkintä jp ja kaavamääräys "Rakennuspaikka, jonka jätevedet on varauduttava johtamaan kiinteistökohtaisen jätevesipumppaamon avulla."
- loma-asuntojen korttelin 60 rakennuspaikalle 1 on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys Takviikintieltä
- Pleikiläntien ja Takviikintien liittymään on osoitettu ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti, liittymänuoli
- Takviikintien katualuetta on hieman levennetty Pleikiläntien liittymässä kaava-alueen eteläosassa. Samalla kaava-alueen kokonaispinta-alaa on hieman kasvatettu.
- Takviikintien ja Leirimajantien risteykseen korttelialueiden reunoille on lisätty liittymäkiellot
- suunnittelualueella sijaitseva metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö, Palanutniemen suolaikku, on kaavakartalla osoitettu merkinnällä luo-1 ja kaavamääräyksellä: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain 10 §:n tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö, vähäpuustoinen suo."

- suunnittelualueella sijaitseva metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö, Palanutniemen kallio, on kaavakartalla osoitettu merkinnällä luo-2 ja kaavamääräyksellä: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain 10 §:n tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö, harvapuustoinen kallio."
- suunnittelualueella sijaitseva metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö, tervaleppälehto, on kaavakartalla osoitettu merkinnällä luo-3 ja kaavamääräyksellä: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain 10 §:n tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö, rehevä lehtolaikku."
- kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys: "Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto."

Kaava etenee kaavaehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Kustavin kunnanhallitus on käsitellyt 16.9.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2020 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2020.

Kaavan hyväksyminen

Kustavin kunnanvaltuusto on hyväksynyt Takviikin asemakaavan kokouksessaan __.__.2020 § __.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavassa on osoitettu 17 erillispientalojen korttelialueen rakennuspaikkaa (AO), 4 loma-asuntojen korttelialueen rakennuspaikkaa (RA), matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM), lähivirkistysaluetta (VL), yleisen tien aluetta (LT), venevalkama-aluetta (LV), energiahuollon aluetta (EN) vesialuetta (W) sekä katualuetta.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 13,28 hehtaaria.

Erillispientalojen korttelialuetta on yhteensä noin 4,51 ha, loma-asuntojen korttelialuetta noin 1,04 ha, matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta noin 0,66 ha, lähivirkistysaluetta noin 4,27 ha, yleisen tien aluetta noin 0,33 ha, venevalkama-aluetta noin 0,21 ha, energiahuollon aluetta noin 0,005 ha, vesialuetta noin 0,71 ha ja katualuetta noin 1,54 ha.

Erillispientalojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5950 k-m², loma-asuntojen korttelialueelle yhteensä 550 k-m² ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle yhteensä 600 k-m². Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 7100 k-m².

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Kustavin kunnan keskustassa noin 2 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla asemakaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

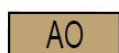
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Korttelialueet

Suunnittelualueelle on osoitettu viisi erillispientalojen korttelialuetta (AO), loma-asuntojen korttelialue (RA) sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM).

Korttelit 61, 63-66 (yhteensä 17 rakennuspaikkaa)



Erillispientalojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala on 250 k-m² ja saunan 30 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 350 k-m².

Kortteli 60



Loma-asuntojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 80 k-m², vierasmajan enintään 25 k-m² ja saunan enintään 30 k-m² sekä talousrakennusten enintään 40 k-m².



Loma-asuntojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 60 k-m², vierasmajan enintään 20 k-m² ja saunan enintään 20 k-m².

Kortteli 62



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

RM-alueella on rakennusoikeutta 600 kerrosneliömetriä.

Eritysisalueet



Energiahuollon alue.

Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

Alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo-1, luo-2, luo-3).

Liikennealueet



Yleisen tien alue.

Venesatama/venevalkama.
Alue on tarkoitettu korttelien 63-66 käyttöön.

Yleisen tien aluetta osoitetaan Pleikiläntielle, josta on kulku Takviikintien uudelle katualueelle.

Kadut

Asemakaavassa osoitetaan katualueet Takviikintie sekä Takviikintiestä erkanevat tonttikadut Leirimajanrinne ja Välikarintie.

Vesialueet



Vesialue.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta, kerroslukua ja ympäristön arvoja.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska vain osalla suunnittelualueesta on voimassa Kustavin kunnanvaltuuston 27.5.2002 § 27 hyväksymä oikeusvaikutteinen Kustavin asuntoalueiden osayleiskaava, kaavatyon yhteydessä on tehty yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on selvitetty asemakaavan sisältövaatimusten toteutumisen lisäksi yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista. Arviointi suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen suunnittelualueella (MRL 39 §, 2. momentti kohdat 1-9).

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Suunniteltu maankäyttö sopeutuu luontevasti olemassa olevaan rakenteeseen, mikä tukee näin alueen yhdyskuntarakenteen tiivistämistä. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-asumista.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Suunnitelma edistää olemassa olevien teknisten verkostojen hyväksikäyttöä.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Suunnitelma toteutuessaan parantaa asumispalveluiden saatavuutta kunnan alueella. Alueelta sekä julkiset että yksityiset palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko-liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Alue on liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavissa ja suunniteltu liikennöinti tukeutuu suurimmalta osin olemassa oleviin liikenneyhteyksiin. Vesi- ja jätehuolto alueella ovat järjestettävissä tarkoituksenmukaisella tavalla.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Alueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia kunnan elinkeinoelämään. Kaavan toteuttamisvaiheessa kaavan mukainen rakentaminen luo työllistymismahdollisuuksia kunnan alueella.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia ympäristöhaittojen vähentämisessä.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Suunnittelualue rajoittuu pääosin rakennettuun ympäristöön. Uuden rakentamisen soveltuvuutta maisemakuvaan on pyritty huomioimaan kaavamääräyksillä. Kaavaratkaisu ei aiheuta uhkaa maiseman ja luonnonarvojen säilymiselle.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Alueella on riittävästi virkistykseen soveltuvia alueita. Suunnitelma ei vähennä tosiasiallisesti virkistysalueiden määrää eikä estä yhtenäisten virkistysalueiden muodostumista.

Johtopäätökset

Laadittava asemakaava ja asemakaavan muutos ei edellytä erillisen yleiskaavan laadintaa sille osalle suunnittelualuetta, jolla ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Asemakaavassa voidaan ottaa huomioon pääosa maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle asetetuista sisältövaatimuksista. Suunnittelualueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavalla arvioidaan olevan positiivisia vaikutusta alueen väestörakenteeseen ja väestönkehitykseen. Kaavassa osoitetaan 17 uutta vakituisen asumisen rakennuspaikkaa, joiden toteutuminen tuo alueelle arviolta 40-50 uutta asukasta hyvien liikenneyhteyksien päähän Kustavin keskustan palveluista.

Yhdyskuntarakenne

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sitä hajauttamatta. Kaavalla tuetaan yhdyskuntarakenteen tiivistymistä osoittamalla erillispientalojen rakennuspaikkoja valmiiksi pientalovaltaiselle alueelle. Kaava-alueen ympäristössä on pientalovaltaista vakituista sekä loma-asumista. Kaavassa on pyritty ohjaamaan alueen asutusta kestäväällä ja tasapainoisella tavalla osoittamalla loma-asuminen kaava-alueen länsirannalle ja vakituinen asuminen erillisiksi pientaloalueiksi kaava-alueen itäosaan. Rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu virkistysalueiden ja ympäröivän luonnon riittävyys, alueen viihtyvyys sekä järkevät ajoyhteydet rakennuspaikoille. Kaava-alueen ympäristössä on lisäksi runsaasti virkistykseen soveltuvaa aluetta. Kaava-alue sijaitsee vain 2 kilometrin päässä Kustavin keskustan palveluista ja työssäkäyntialueesta.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla on toteutuessaan positiivisia vaikutuksia alueen yhdyskuntatalouteen. Alueen vakituiset ja loma-asujat tuovat kunnalle verotuloja sekä käyttävät alueen palveluja. Takviikintien muuttamisella katualueeksi arvioidaan olevan hetkellistä taloudellista vaikutusta kuntatalouteen ainakin rakentamisvaiheessa.

Taajamakuva

Asemakaava eheyttää alueen taajamakuva. Kaava-alueen ympäristössä on pientalovaltaisia alueita sekä haja-asutusta. Kaavan

yleisissä määräyksissä on ohjattu rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaava tukeutuu noin 2 kilometrin päässä sijaitseviin Kustavin keskustan palveluihin.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Kaavan arvioidaan kasvattavan tieliikennettä kaava-alueella. Kaavassa on osoitettu yhteensä 17 erillispientalojen rakennuspaikkaa ja kaava-alueelle kulkeva Takviikintie sekä tonttikadut Leirimajannerinne ja Välikarintie on osoitettu katualueiksi. Takviikintietä käytävät myös alueen loma-asukkaat sekä alueen leirikeskus.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Asemakaavan mukainen uudisrakentaminen edellyttää olemassa olevien verkostojen huomioon ottamista suunnittelualueella. Kun asemakaava tulee voimaan, alue tulee osaksi vesihuoltolaitoksen toiminta-aluetta.

Suunnittelualueelta laaditun vesihuollon yleissuunnitelman mukaan jatkosuunnittelun yhteydessä suunnittelualueelta tulee laatia maastomalli ja tehdä pohjatutkimukset. Vesihuollon putkikoot on tarkistettava ja jatkosuunnittelussa on tutkittava tarkemmin koko alueen mahdollisuudet/kustannustehokkuus jäte- ja hulevesien johtamiseen viettoviemäröintinä. Suunnittelun hulevesiviemärin toteuttamiskelpoisuus pitää varmistaa maastokartoituksen avulla ja yleissuunnitelmassa esitetyn hulevesien purkureitin toteutuskelpoisuus on tarkistettava tarkempien mittausten perusteella. Myös hulevesiviemärin esitetyt putkikoot tulee tarkistaa jatkosuunnittelussa.

Suunnitelmassa todetaan, että mitattujen virtaamatietojen perusteella pumppujen kapasiteettia on riittävästi jäljellä, mikäli pumppaamoihin on asennettu vuoden 2007 suunnitelman pumppaamon työselityksessä määritetyn mitoitusvirtaaman tuottavat pumpput. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulisi selvittää myös nykyisen verkoston lähtöpaine ja tehdä kapasiteetti-/painetarkastelu. Tämän perusteella voitaisiin arvioida ovatko nykyiset paineet riittävät vai tarvitaanko paineenkorotusasemaa.

Caruna Oy:llä on suunnittelualueella olemassa olevaa sähkönjakeluverkkoa. Uusien erillispientalojen ja loma-asuntojen rakentaminen tulee lisäämään alueen sähkönkulutusta, joka vaatii uusia pienjännitekaapelointeja tulevaisuudessa. Kaapeloinnit suunnitellaan liittymäsuunnittelun yhteydessä.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Asemakaavassa on osoitettu runsaasti virkistysalueita kaava-alueen pohjois- ja eteläosiin, erillispientalojen korttelialueiden ympäristöön sekä kaavan länsiosan loma-asuntojen korttelialueiden yhteyteen. Kaava-alueen ympäristössä on lisäksi riittävästi virkistysaluetta. Asemakaava luo positiivista sosiaalista ympäristöä uudelle asuinalueelle, jossa merenranta on aivan vieressä.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Luonnonolot ja maisema

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen luonnonoloihin tai maisemaan. Kaavamääräyksissä on annettu määräyksiä liittyen esimerkiksi rakentamiskorkeuteen sekä rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan. Kaavamääräyksen mukaan rakennusten on sopeuduttava maisemaan väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on lisäksi säilytettävä luonnontilaisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Asemakaava-alueella tulee voimaan MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jossa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa.

Kaava-alueelta 13.9.2020 laaditussa luontoselvityksessä (liite 7) todetaan, että suunnittelualueella on kolme metsälain tarkoittamaa erityisen tärkeää elinympäristöä, joista kaksi edustaa myös uhanalaista luontotyyppiä. Metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt on osoitettu kaavakartalla merkinnöillä luo-1, luo-2 ja luo-3 ja kaavamääräyksellä: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain 10 §: tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö." Luontoselvityksessä mainittu pienvenesatamassa nurmikon pohjoislaidalla kasvava harvinainen liuskalehtinen tervaleppä ei sijaitse suunnittelualueella.

Kortteli- ja rakennusalarajauksia on tarkistettu luontoselvityksessä todettujen luontoarvojen puitteissa ja kaava-alueelle on osoitettu laajat yhtenäiset virkistysalueet metsälain tarkoittamien erityisen

tärkeiden elinympäristörajausten yhteyteen. Erillispientalojen kortteli 63 sekä tonttikatu (Leirimajanrinne) on osoitettu hieman etelämmäksi Palanutniemen kallioalueelta ja korttelin rakennuspaikka 3 on kokonaan poistettu. Korttelin 66 rakennuspaikkaa 4 on hieman pienennetty kaava-alueen länsiosassa ja tilalle on osoitettu lähivirkistysaluetta. Lisäksi kaava-alueen lähiympäristössä on riittävästi virkistysaluetta.

Suunnittelualueen länsiosan ranta on melko puustoista ja estää melko tehokkaasti näkyvyyden vastarannan lomarakennuspaikoilta esimerkiksi erillispientalojen korttelin 61 rakennuspaikoille. Lisäksi suunnittelualueen länsirannan RM- ja RA-alueet ovat jo rakennettuja. Uudet asuinkorttelit 63-66 sijoittuvat 120-150 metrin päähän rannasta jo rakennettujen RM- ja RA-kortteleiden itäpuolelle. Uudet korkeintaan kaksikerroksiset rakennukset on sopeutettavissa alueen maisemaan niin, että rakentaminen näkyisi alueen maisemassa mahdollisimman vähän.



Kuva Pleikiläntieltä koilliseen kohti suunnittelualueen länsirantaa. Suunnittelualueen ranta on varsin puustoinen ja sekä korttelin 61 että korttelien 63-66 erillispientalojen rakennuspaikat ja tuleva rakentaminen jäävät hyvinkin puuston suojaan ilman, että rakentamisesta aiheutuisi merkittävää maisemahaittaa.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

4.4. Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai sen lähellä ei ole häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.5. Nimistö

Takviikintie vahvistuu katualueen nimenä asemakaavassa. Takviikintiestä erkanee kaksi tonttikatua, Leirimajanrinne ja Välikarintie.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan yhteydessä ei ole laadittu erityisiä toteutusta ohjaavia suunnitelmia. Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan.

Rakennuspaikkojen suunnittelussa pitää varmistaa, että mahdollisissa onnettomuustilanteissa pelastusajoneuvoilla on vapaa pääsy onnettomuuskohteeseen.

Takviikintien katualueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida mahdollisen meritulvan huomioonottava riittävä rakentamiskorkeus.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kustavin kunta.

Turussa 16.9.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.