



Paraisten kaupunki

Ranta-asemakaava osille tilasta
445-645-3-60 Svens Norrstrand sekä Svartholm Korppoossa

KAAVASELOSTUS

Turku 2.5.2019

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Suunnittelutyö koskee ranta-asemakaavaan laatimista tilassa:

Kunta Parainen
Tila 445-645-3-60 palstat Svens Norrstrand sekä Svartholm

Kaavan laatija on konsulttina toimiva arkkitehti Tommy Gustafsson. Paraisten kaupungin kaavoitusyksiköstä yhteyshenkilöinä toimivat kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä ja kaavoitussihteeri Charlotta Koivisto. Ilmoitus ranta-asemakaavan vireille tulosta on ollut Paraisten Kuulutuksissa 14.6.2018 ja Paraisten kaupungin www-sivustolla 14.6.2018 lähtien. Viranomaisille ja naapureille on erikseen ilmoitettu kaavoituksen aloituksesta.

Kaavamuutoksen hyväksyminen, järjestyksessä:

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.5.2019

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

1.2 Kaava-alueen sijainti

Tila 445-645-3-60 on jaettu kahteen palstaan, joista palsta Svens Norrstrand sijaitsee Vattkastin saarella Korppoon koillisosassa. Palstalla on n. 120 m rantaviivaa idän suuntaan. Ranta-asemakaavoitus koskee vain Svens Norrstrandin palstan itäistä osaa. Palsta 445-645-3-60 Svartholm sijaitsee Svartholmin saarella n. 2,3 km koillis-itään Vattkastin saaren lähimmästä osasta ja n. 2,8 km koillisitään palstasta Svens Norrstrand. Palsta Svartholm käsittää suuremman osan Svartholmenin saaren länsipuoliskosta. Svartholmenin palstaan kuuluu myös laajahko vesialue.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ranta-asemakaavan nimi on: Ranta-asemakaava osille tilasta 445-645-3-60 Svens Norrstrand sekä Svartholm Korppoossa

Ranta-asemakaavoituksen tarkoituksena on siirtää rantayleiskaavassa oleva rantarakennuspaikka palstasta Svartholm palstalle Svens Norrstrand, jossa ei tällä hetkellä ole rakennuspaikkaa. Alue Svartholmilla, jolta poistetaan rakennuspaikka, osoitetaan MY-käyttöön, pääasiassa maaseutuelinkeinojen alue, jolla on luonnonarvoja.

Maanomistaja on tehnyt aloitteen tilansa ranta-asemakaavoituksesta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ja lähdeaineistosta

Liitteet	1)	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 12.6.2018
	2)	Ote maanmittauslaitoksen pohjakartasta, kummatkin palstat
	3)	Svens Norrstrand, ote maanmittauslaitoksen maastokartasta
	4)	Svens Norrstrand, ilmavalokuva, maanmittauslaitos
	5)	Svartholm, ote maanmittauslaitoksen maastokartasta
	6)	Svartholm, ote ilmavalokuvasta, maanmittauslaitos
	7)	Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta, 20.3.2013
	8)	Svens Norrstrand, nyk. kaavatilanne, Korppoon rantayleiskaava,

- 9.12.2014
- 9) Svartholm, nyk. kaavatilanne, Korppoon rantayleiskaava, 9.12.2014
 - 10) Rasitekartta 35:52 Korppoo, 22.12.1981
 - 10) Ranta-asetemakaavaluonnokset alustavilla kaavamääräyksillä 12.6.2018, mittakaavassa 1:2500 sekä 1:5000
 - 11) Ranta-asetemakaavaehdotukset kaavamerkkeineen ja -määräyksineen, 2.5.2019, mittakaavassa 1:2000

Lähdeaineisto

- Korppoon rantayleiskaava, 9.12.2014
- Dwg-muodossa oleva ja maanmittausyhtiö XYZ -mittauksen laatima maastokartta, 14.9.2018
- Maanmittauslaitoksen kartta-aineisto
- Rasitekartta 35:52 Korppoo, 22.12.1981

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoitus aloitetaan maanomistajien aloitteesta
- Kaavoituksen aloittamisesta on tiedotettu Paraisten kuulutuksissa 14.6.2018 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupungin www-sivustolla 14.6.2018 lähtien
- Viranomaisille on kaavoituskonsultin toimesta ilmoitettu kaavoituksen aloittamisesta
- Rakennus- ja Ympäristölautakunta tekee päätöksen ehdotuksen nähtäville asettamisesta
- Kaikille osallisille ilmoitetaan kaavoituskonsultin toimesta kirjeitse kaavaehdotuksen nähtävilläolosta
- Ehdotus julkisesti nähtävillä touko-kesäkuussa 2019
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- Mikäli kaavasta ei valiteta, tulee kaavamuuotos voimaan

2.2 Ranta-asetemakaava

Osalle palstalle Svens Norrstrand osoitetaan yksi loma-asuntorakennuspaikka sivurakennuksiin (RA1) ja palstassa Svartholm yksi kolmesta RA-rakennuspaikasta korvataan MY-alueella.

2.3 Ranta-asetemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja toteuttaa ranta-asetemakaavoituksen.
Edellytykset rakennusluvan myöntämiselle ovat olemassa kun kaava on lainvoimainen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue käsittää osan palstasta Svens Norrstrand sekä palstan Svartholm. Svens Norrstrandin palstan pinta-ala on kokonaisuudessaan 4,8420 ha. Palstan itäosaa, jota ranta-asetemakaavoitus koskee, on pinta-alaltaan 1,8954 ha. Svartholmenin palsta on pinta-alaltaan 18,5248 ha, josta 6,6878 ha on maa-aluetta ja 11,8370 vesialuetta. Palstalla Svens Norrstrand sijaitsee tie- ja venevalkamarasiste.

3.1.2 Luonnonympäristö

Svens Norrstrand

Alue on suuremmalta osin metsän peittämää. Alueen länsiosassa sijaitsee n. 2500 m² kokoinen niitty. Alueen itälaidassa sijaitsee pitkänomainen ja n. 5 m korkuinen kumpu etelä-pohjois-suunnassa. Itään antava ranta on moreeni- ja savipohjainen kaislikkoesiintymillä. Kummankin palstan rannat ovat kaltevia kallio- ja moreenirantoja. Svartholmenin palstan maa-alue on valtaosaltaan metsän peittämää. Palstan korkein kohta on 15 m merenpinnanyläpuolella. Svartholmenin saaren itäosassa on luonnon moninaisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo, 103). Kyseinen alue ei sijaitse kaavoitusalueella tai rajaa aluetta.



Yllä: maastoa Svens Norrstrandissa
Alla: Svens Norrstrandin vesiraja



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kummatkin palstat ovat rakentamattomia.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa 20.3.2013 Svens Norrstrand sekä Svartholm sijaitsee seuraavilla alueilla:

MRV, Maa- ja metsätalous / Retkeily- / Virkistysalue

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita. 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.

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.

Loma-asutuksen mitoitus osa-alueittain, 2-alue

③ 3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa alue-tunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Muita merkintöjä tai määräyksiä ei Svens Norrstrand sekä Svartholmin osalta maakuntakaavassa ole.

Yleiskaava, osayleiskaava

Korppoon rantayleiskaava, hyväksytty 9.12.2014

Voimassaolevan rantayleiskaavan määräykset ovat palstojen osalta seuraavat:

Svens Norrstrandin osalta

AT Kyläalue

Alue on tarkoitettu pääasiassa asutukseen, palveluun ja sellaiseen elinkeinotoimintaan, joka ei aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa. Merkinnällä /s osoitettu alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakentaminen tai muut toimenpiteet tulee suorittaa niin, ettei alueen kulttuurihistoriallinen arvo heikenny. Kiinteistöjen rantarakennusoikeus on osoitettu erilliseen kaavaselostuksen luetteloon. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on osoitettu kaavakartalle kiinteistön palstakohtaisella luvulla. Rakennuspaikan kerrosalan tulee noudattaa käyttötarkoituksesta riippuen asuinalueen taikka loma-asutusalueen kerrosalaoja.

Svartholmenin osalta

RA1

Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia loma-asumista varten.

Luku merkinnän jälkeen (RA1 - RA8) osoittaa alueen rakennusoikeuden.

Rakennusoikeuksista on ympyrällä osoitettu temaattisesti rakennetuksi tai rakentamattomaksi tulkitut rakennuspaikat (●=rakennettu, ○=rakentamaton).

Rakennuspaikan sallittu kerrosala on enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 m². Lisäksi saadaan rakentaa talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 1 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 80 m². Rakennuspaikkaa jakamalla ei rakennusoikeutta voida korottaa.

Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään yksi yhden asunnon asuinrakennus, yksi vierasmaja, yksi sauna sekä talousrakennuksia, jotka liittyvät rakennuspaikan käyttötarkoitukseen. Saunarakennuksen kerrosalasta kolmanneksen tulee olla sauna- ja pesutiloja. Vierasmajan ja saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m². 2 hehtaaria pienemmillä saarilla sallittu yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 150 m², josta asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m². Rakennuksen tulee sijoittaa rakennuspaikalle sekä rakentaa muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaliiltaan ja väriltään siten, etteivät ne heikennä maisemakuvaa.

MY PÄÄASIASSA MAASEUTUELINKEINOJEN ALUE, JOLLA ON LUONNONARVOJA

Alue on tarkoitettu maaseutuelinkeinojen ja luontaistalouden harjoittamiseen.

Alueelle saadaan rakentaa vain luontaistalouteen liittyviä rakennuksia, ei kuitenkaan saunaa.

Rakennuksia saadaan rakentaa, mikäli ne voidaan sijoittaa niin, etteivät ne vaikuta häiritsevästi maisemakuvaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2 momentin nojalla määrätään, että muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakentaminen on kielletty. Alueen rakennusoikeus on osoitettu saman maanomistajan A-, AT-, T-, RA- tai RM-alueille.

W

Vesialue

Ranta-asemakaava

Ei ole.

Rakennusjärjestys

Paraisten rakennusjärjestys, 20.9.2016, lainvoimainen 12.11.2016 lähtien.

Rasitteet

Svens Norrstrandin palstalla on suunnittelualueella voimassa oleva tie- ja venevalkamarasite, jonka Korppoon kunta on hyväksynyt 22.12.1981 ja joka on rekisteröity 26.1.1982. Rasite kuuluu kiinteistöille 445-645-3-32 Halsholmsudden sekä 45-645-3-33 Halsholmen Halsholmenin saarella. Rasite tullaan rasitteen omistajan toivomuksesta ja maanomistajien sopimuksesta säilyttämään.

Luontoinventoinnit

Ranta-asemakaava koske vain alueita, joille on nykytilanteessa ranta-yleiskaavassa osoitettu joko rakentamista (Svartholm; RA-alue) tai kyläaluetta (Svens Norrstrand; AT-alue).

Pohjakartta

Tässä kaavoituksessa käytetään Svartholmenin osalta vektoriaineoston osalta Paraisten kaupungin toimittamaa karttaa. Ehdotuksen taustakarttana toimiva vektoriaineisto on tilattu Maanmittauslaitoksen karttapalvelusta.

Svens Norrstrandin kaavoitusta varten on teetetty tarkempi, kaupungin vaatimukset täyttävä ja maanmittausyrityksen laatima maastokartta.

Rakennuskielto

Ei kieltoja.

Muinaisjäännökset

Alueella ei ole todettu olevan muinaisjäännöksiä (Korppoon rantayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi, Marja Pälikkö /Paraisten kaupunki 2014).

Maisemaselvitys

Varsinais-Suomen kulttuurimaisemaselvitys, Anni Järvitä & Matleena Muhonen, 30.9.2008. Selvitys ei käsitä Svens Norrstrandia sekä Svartholmia.

4 RANTA-ASEMAKAAVOITUKSEN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan tarve

Kaava-alueen omistaja on aikaisemmin selvittänyt mahdollisuutta rakennuspaikan perustamiseksi suunnittelutarvemenettelyllä, mutta on kaupungilta saanut kielteisen kannan. Kielteinen kanta johtuu siitä, että kantatilaan perustuva rakennuspaikkalaskelma ei puolla lisää rakennuspaikkoja. Kaupungin kaavoitusosasto on ohjeistanut maanomistajaa siirtämään Svartholmenin kolmesta rakennuspaikasta Svens Norrstrandiin, jolloin alueen rakennuspaikkamitoitus ei ylity. Svens Norrstrandilla on rakentamiseen sopivaa maata ja tälle voidaan kaupungin kaavoittajan mukaan osoittaa yksi RA-rakennuspaikka palstan itäosaan.

4.2 Kaavamuutoksen käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkistettu kaupungin [www-sivulla](http://www.sivulla) ja kaavoituksen aloittamisesta tiedotettu Paraisten kuulumuksissa 14.6.2018 sekä osallisille lähetetty aloitusilmoitus postitse ja sähköpostitse.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavoituksessa ovat alueen maanomistajat, naapurit, kaupungin ympäristöosasto, Korppoon lähipalvelulautakunta, Varsinais-Suomen ELY -keskus, Varsinais-Suomen liitto sekä Turun museokeskus/Varsinais-Suomen maakuntamuseo.

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletulosta ja OAS:ista on ilmoitettu Paraisten kuulumusten ilmoituksella sekä kaupungin [www-sivulla](http://www.sivulla) 14.6.2018. Viranomaisille ja naapureille on kaavoituskonsultin toimesta tiedotettu kaavoituksen käynnistämisestä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Luonnosvaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun esittämällä mielipiteitä ja ehdotuksia kaavaan liittyen. Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy kaavamuutosehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville. Asiasta ilmoitetaan Paraisten Kuulutusten numerossa, joka jaetaan alueen kaikkiin talouksiin. Naapureille ja viranomaisille ilmoitetaan ehdotuksen nähtävilläolosta kirjeitse. Nähtävillä olon aikana kaavasta on mahdollista huomauttaa.

Nähtävilläolon aikana ei tullut tilan naapureilta huomautuksia.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille on ilmoitettu kaavoituksen aloittamisesta sähköpostitse 11.6.2018. Viranomaiset eivät ole esittäneet kaavaluonnoksesta mielipiteitä. Ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisia, maakunnallisia tai muihin keskeisiin tavoitteisiin vaikuttavia vaikutuksia.

4.4 Ranta-asemakaavoituksen tavoitteet

Tavoite on siirtää yksi RA-rakennuspaikka Svartholmenin palstalta Svens Norrstrandiin, jossa osa rantayleiskaavan AT-alueesta poistuu RA-alueen alalta.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Ranta-asemakaavan rakenne

Svens Norrstrandissa yksi kortteli, jossa yksi tontti.
Svartholmenissa yksi kortteli, jossa kaksi tonttia.
Kussakin tontissa on yksi loma-asunnon rakennuspaikka lisärakennuksineen.

5.1.1 Mitoitus

Palsta	Alue	Kortt.	Tontti	Pinta-ala (ha)	%-osuus	Rantaviiva
Svartholm	RA2	1	1	0,7178	3,9	95
			2	0,7698	4,2	90
	MY W			5,2005	28	280
				11,837	63,9	
				18,5251	100	465
Kaava-alue						
Svens Norrstrand Kaava-alue	RA1	1	1	1,8954	100	115
				1,8954	100	115

5.1.2 Palvelut

Alueilla ei ole palveluja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Jätevettä ei saa johtaa mereen, vaan sitä tulee käsitellä kaupungin ympäristöviranomaisten asettamalla tavalla. Jätevesien järjestely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistölle eikä pohjavedelle.

5.3 Aluevaraukset

RA-1-alueen rakennusoikeuden mitoituksessa on pidetty ohjeellisena lähtökohtana Korppoon rantayleiskaavamääräystä RA1.

RA1 tai RA2

Omarantaisten rakennuspaikkojen loma-asuntoalue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 1 1/2-kerroksisen loma-asunnon. Loma-asunnon lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa yhden enintään 25 m² olevan saunarakennuksen sekä yhden enintään 25 m² olevan vierasmajan. Saunarakennuksen ja vierasmajan saa rakentaa myös sauna-vierasmaja - yhdistelmänä, jossa saunaosa on enintään 25 m² ja vierasmajaosa enintään 25 m² ja osien väliin on jätettävä vähintään 4 m leveä ulkotila. Sauna-vierasmaja -yhdistelmä on sijoitettava vähintään 25 metriä rantaviivasta. Loma-asunnon, saunarakennuksen ja vierasmajan yhteenlaskettu kerrosala on enintään 200 m². Edellisen lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa taloustiloja yhteenlaskulta kerrosalalta enintään 80m².

Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja tummansävyisiä. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on pidettävä luonnonvaraisena. Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistölle eikä pohjavedelle. Kompostointi on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapurialueille eikä vesistölle. Palamattomat ja kompostoitumattomat jätteet, kuten metalli, lasi ja muovi on kuljetettava kunnalliselle jätteen käsittelypaikalle.

MY

Pääasiassa maaseutuelinkeinojen alue, jolla on luonnonarvoja.

W

Vesialue

Rasite

Tie- ja venevalkamarasite kiinteistöille 445-645-3-32 Halsholmsudden sekä 445-645-3-33 Halsholm.

Ajoyhteys tehdään sitovaksi määräykseksi, mutta ajoyhteyden sijainti on kaavassa ohjeellinen. Sijainti määräytyy näin ollen vain rasitesopimuksessa.

Venevalkama sekä tämän sijainti tehdään ranta-asemakaavassa sitoviksi.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Svens Norrstrandiin sekä Svartholmiin rakennettavat rakennusoikeuden mukaiset rakennukset mitoitetaan ja sijoitetaan ranta-asemakaavan ja Paraisten rakennusjärjestyksen mukaan. Poikkeamisten osalta noudatetaan kaupungin tavanomaista poikkeamismenettelyä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen ei vaaranna alueen luontoarvoja.

Luontoarvojen säilyminen alueella varmistetaan kaavan luo –alueella sekä osoittamalla MY – aluetta saaren luoteisniemelle.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavan muut vaikutukset ovat vähäiset.

Ranta-asetmakaavalla ei ole valtakunnallisia, maakunnallisia tai muita keskeisiä tavoitteita.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa määrätty käyttötarkoitus ei aiheuta ympäristön häiriötekijöitä.

6 KAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ei ole.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asetmakaavan toteutus on maanomistajan asia. Rakennusluvan haku voidaan aloittaa Svens Norrstrand sekä Svartholmin rakennusoikeusalueella, heti kun kaavamuutos on lainvoimainen.

Alueen rauhoittaminen ei ole sidottu kaavan valmistumisen aikatauluun.

6.3 Toteutuksen seuranta

Tulevien rakennuslupa- ja toimenpidehakemusten kautta Paraisten kaupungin on mahdollista seurata ja tarvittaessa ohjata kaavailtua rakentamista Svens Norrstrand sekä Svartholmin tilalla.

Turku, 2.5.2019

Tommy Gustafsson