

Alskärin Ranta-asemakaava Österskärissä Korppoossa osalle kiinteistöstä Södergrannas 445-652-1-55 ja kiinteistölle Björkläppen 445-652-1-5

Rakennus- ja ympäristölautakunta 08.12.2021 § 199

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Maanomistajan aloitteesta alueella on käynnistetty ranta-asemakaavan laatiminen rantarakennusoikeuden siirtämiseksi.

Kaavaselostuksen mukainen noin 10 ha suuri kaava-alue käsittää osan Korppoon Österskärin pääsaaren eteläpuolella Kummelskärin saarella olevasta kiinteistöstä Södergrannas 445-652-1-55 sekä kiinteistön Björkläppen 445-652-1-5, joka sijaitsee Österskärin pääsaaren luoteispuolella Alskärin saaren eteläosassa. Kaava-alueella on voimassa 3.6.1998 hyväksytty Korppoon eteläisen saariston osayleiskaava, jonka mukaan Kummelskärissä on kolme loma-asumiseen tarkoitettua aluetta (RA3) ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alskärissä kaava-alue on osa loma-asumista varten osoitettua korttelialuetta, jolla on kaksi rantarakennusoikeutta (RA2).

Ranta-asemakaavalla on tarkoituksena siirtää yksi voimassa olevan osayleiskaavan mukainen toteuttamaton loma-asuntoalue (RA1) Kummelskäristä Alskäriin paremmin rakentamiseen soveltuvalle paikalle. Yleiskaavan mukainen loma-asumiseen osoitettu korttelialueen RA2 aluerajaus Alskärissä ei muutu. Alue on riittävän iso, jotta sille on mahdollista siirtää yksi käyttämätön rantarakennusoikeus Kummelskäristä. Yleiskaavan mukainen RA3-kortteli Kummelskärissä muuttuu ranta-asemakaavassa RA2:ksi. Samalla sen ala pienenee, kun ranta-asemakaavassa RA-korttelin osa saaren itärannalla pois siirrettävän rantarakennuspaikan verran osoitetaan lisää maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Näin ollen ranta-asemakaavan myötä yhtenäisen rakentamisesta vapaan rannan osuus kasvaa Kummelskärissä.

Ranta-asemakaava noudattaa yleiskaavan rakennusoikeusmitoitusta ja on vaikutuksiltaan hyvin vähäinen. Ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisia, maakunnallisia tai muita keskeisiä tavoitteita, jonka vuoksi muutoksen johdosta olisi ollut syytä pitää viranomaisneuvottelu kaavan laatijan, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen edustajien sekä kaupungin edustajan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 14.6.2018 alkaen. Valmisteluaineistosta ei ole sen vireilläoloaikana jätetty mielipiteitä. Vireilläoloaikana on päätetty rajata kaava-alue Alskärin osalta koskemaan ainoastaan kiinteistöä Björkläppen 445-652-1-5. Aikaisemmin mukana olivat myös samaan voimassa olevan yleiskaavan mukaiseen RA2-kortteliin kuuluvat kiinteistöt Svansång 445-652-1-53 sekä Lovart och le 445-652-1-54. Ne on nyt rajattu pois koska niihin ei kohdistu muutostarpeita. Ne ovat miölemmat entuudestaan jo osittain rakennettuja ja niille molemmille kuuluu yleiskaavan mukainen rantarakennusoikeus.

Kaavaehdotus on nyt valmistunut. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot kaavaehdotuksen nähtävilläoloajan yhteydessä.

Vuorovaikutus toteutetaan laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Liite

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Kaava
3. Kaavaselostus

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa julkisesti nähtäville ehdotuksen ranta-asemakaavaksi osalle kiinteistöstä Södergrannas 1:55 ja kiinteistölle Björkläppen 1:5 Österskärissä Korppoossa.

Lisäksi rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä, mikäli nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta ei jätetä muistutuksia tai sellaisia viranomaislausuntoja, jotka edellyttävät kaavaehdotuksen muuttamista.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

kaavoitusyksikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta 05.10.2022 § 138
1374/10.02.04/2021

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 28.3. – 26.4.2022. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot nähtävillä oloajan yhteydessä.

Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus tiedottivat, että heillä ei ole aihetta lausunnon antamiseen.

Varsinais-Suomen ELY-keskus totesi kuitenkin erillisessä kannanotossaan, että alin suositeltava rakentamiskorkeus Korppoossa on +2,45 N2000 -järjestelmässä ja jonka lisäksi aaltoiluvara on huomioitava. Kaavassa on osoitettu rannan vastainen raja, jonka yläpuolelle rakennukset on sijoitettava. Raja sijaitsee Kummelskärissä noin viiden metrin korkeuskäyrällä, jonka takana maasto nousee. Alskärissä maasto on kyseessä olevan rajan takana RA-alueella rakentamista ajatellen riittävän suurella alueella yli kolmen metrin korkeuskäyrällä. Näin ollen kaavaratkaisun mukaan kaikki rakennukset on mahdollista sijoittaa riittävän korkealle. Lisäksi Paraisten kaupungin rakentamisjärjestyksen määräyksiä rakennuksen korkeusasemasta ja perustamisesta on noudatettava.

Turun museokeskuksen Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo totesi lausunnossaan, että selvitystä kaavan vaikutuksesta Alskärin arkeologiseen kulttuuriperintöön ei ole tehty, joten ennen rakennusluvan myöntämistä on museoviranomaiselle varattava mahdollisuus rakennushanketta koskevan lausunnon antamiseen. Lausunnon johdosta kaavaa ja kaavaselostusta on nyt täydennetty ja kaavamääräykseen on lisätty museoviranomaiselle varattu mahdollisuus lausunnon antamiseen ennen rakennushanketta. Muutos on

luonteeltaan vähäinen tekninen korjaus, eikä kaavaehdotusta sen takia tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia sen nähtävillä oloaikana.

Liite	Kaava Kaavaselostus
Oheismateriaali	Turun museokeskuksen Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan osalle kiinteistöä Södergrannas 445-652-1-55 ja kiinteistölle Björkläppen 445-652-1-5 Österskärissä Korppoossa.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. _____
Jakelu lopullisen päätöksen jälkeen	Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta