

PARAINEN

KORPPOO-PENSAR RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS



KÄSITTELYVAIHEET

Ilmoitus kaavoituksen aloituksesta kuulutettu 6.5.2021.

Ympäristölautakunta xxxx

Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) xxxx

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa xxxx

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

kiinteistöille Marieborg RN:o 1:4 (445-636-1-4) ja Sandkil RN:o 1:43 (445-636-1-43) sekä osalle kiinteistöjä Norrgård RN:o 1:3 (445-636-1-3), Södergård RN:o 1:36 (445-636-1-33) ja yhteiselle alueelle 445-636-876-1 Korppoon Pensar Paraisilla. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 93,6 hehtaaria maa-alueita, josta n. 75,8 ha on voimassa olevan rantayleiskaavan ulkopuolella. Rantaviivan pituus on n. 0,5 kilometriä.



Kartta 1. Lillpensorin ranta-asemakaava-alue sijaitsee Norrskatan länsipuolella (sininen rengas ylävasemalla).



Kartta 2. Alueen kiinteistöjaotus.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Korppoo-Pensar ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on keskittää tilojen määrittelemätön rakennusoikeus Pensarin kyläalueelle. Yleiskaavassa alue on merkitty kyläalueeksi (AT), joka on tarkoitettu pääasiassa asutukseen, palveluun ja sellaiseen elinkeinotoimintaan, joka ei aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa. Ranta-asemakaavassa uudet rakennuspaikat osoitetaan pääasiassa loma-asumista varten.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettu Paraisten Kuulutuksissa 6.5.2021. OAS:n yhteydessä pidettiin alustava kaavaluonnos nähtävillä.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx. Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla osoitetaan kaksi erillispientalojen korttelialuetta (AO, yksi maa- ja saaristoelinkeinotilojen talouskeskusalueen korttelialue (AM) sekä viisi loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Pientalorakennuspaikkojen (omakotitonttien) lukumäärä on 3, talouskeskusrakennuspaikkojen 2 ja loma-asuntorakennuspaikkojen 13 rakennuspaikkaa. Olemassa olevat satamat osoitetaan venevalkamaksi (LV-1) sekä yhdysliikenne ja venevalkamaksi (LV). Rannanläheiset muut alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on maisema- ja ympäristöarvoja (MY) sekä muut alueet ilman yhteyttä rantaan maa- ja metsätalousalueeksi (M). Näin ollen kaikki ilman yleiskaavaa olevat alueet maa- ja metsätalousalueeksi.

2.3 Toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen on maanomistajan asia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Pensarin tilat on mitattu ja rekisteröity 1793 toimitetussa isojoassa ja samalla talot on halkomalla jaettu Södergård ja Norrgård tiloihin. Kuten saaristolaiskylissä yleensä kiinteää rekisteröityä asutusta on esiintynyt pitkälti kolmatta sataa vuotta. Asutuksella sinänsä on olennaisesti pitempi historia. Kylän asutus on melko alkuperäinen, pari loma-asutustonttia on perinnönjaon myötä muodostettu Södergårdista ja 7 loma-asutustonttia Kvarnäs udden-alueella on lohottu Norrgårdin tilasta. Aiemmin osa loma-asutustonteista on ollut pysyvästi asuttuna.

Kummallakin tilalla on hyvin hoidettu rakennuskanta, joka monessa tapauksessa on kulttuurihistoriallisesti arvokasta. Keskeisen kyläalueen jakaa kallioselänne, jonka molemmilla puolilla avautuu saarin sisäosiin viljelymaisema. Kyläkuva on moninainen rajoittuen rantaan, rakennuksia on moneen tarpeeseen venevajoista talusrakennuksiin taustalla metsäiset kukkulat, viljellyt pellot ja niityt. Kotieläimiä on Norrgårdin tilalla ollut 2008 saakka. Kesäisin alueita laidunnetaan nykyisin säännöllisesti ulkopuolelta tuoduin tuotantoeläimin. Pensarin sisäosat kokonaisuudessaan – rantayleiskaavan ulkopuoliset alueet – on aktiivisen metsätalouden ja viljeltyjen peltojen maa- ja metsätalousaluetta. Missään tällä alueella ei ole asutusta.

Kaava-alueen rajalla on muinaismuisto, joka sijoittuu voimassa olevan rantayleiskaavan alueelle Antängin kohdalla. Lenkki muinaismuistorekisteriin on

https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000026394.

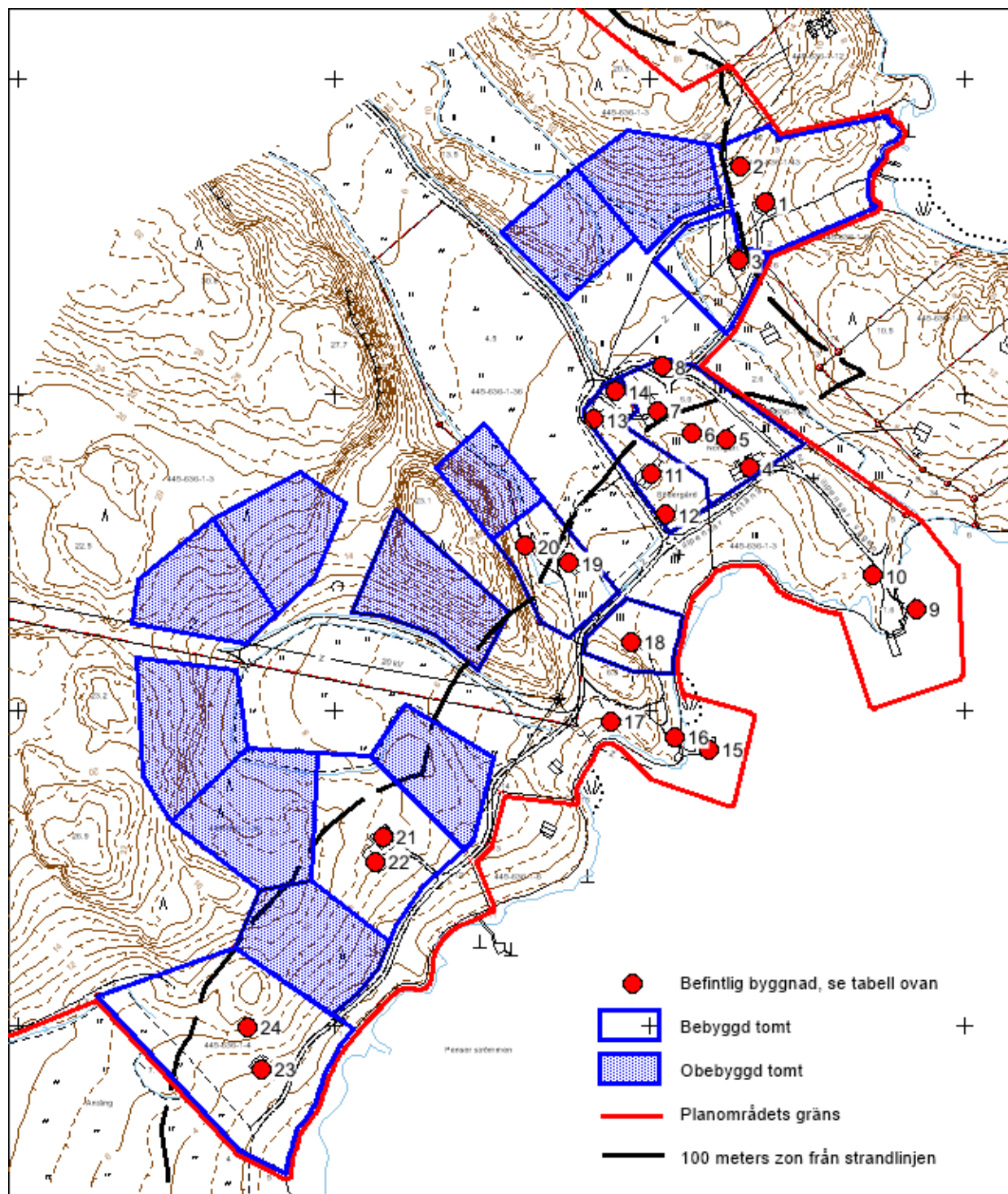


Karta 3. Maanmittauslaitoksen peruskartan mukaan vuodelta 1968 ranta-asemakaava-alueella oli 5 asuinrakennusta. Muutama loma-asunto on sen jälkeen ilmaantunut. Muutama rakennus on purettu.

Alueen rakennuskanta on esitetty alla olevassa luettelossa ja kartalla sekä kuvasarjassa.

Rakennus,nro	Tyyppi	Kerrosala, m2
1	Sandkilin loma-asunto, aiemmin omakotitalo	ca 100
2	Ulkorakennus	ca 45
3	Loma-asunto	ca 60
4	Norrgårdin päärakennus	250
5	Luhti	55
6	Ruisaitta	25
7	Navetta	150
8	Puuliiteri	35
9	Venevaja	ca 50
10	Rantavaja	ca 25
11	Södergårdin päärakennus	150
12	Sauna	25
13	Puimala	155
14	Lato	30
15	Venevaja	ca 80

16	Rantavaja	ca 25
17	Rantavaja	ca 25
18	Loma-asunto	ca 50
19	Loma-asunto, aiemmin pysyvä asunto	90
20	Ulkorakennus	ca 50
21	Loma-asunto, uusi	120
22	Ulkorakennus	70
23	Loma-asunto, aiemmin omakotitalo	ca 100
24	Ulkorakennus	ca 50



Kartta 4. Kartta esittää kaava-alueen rakennettujen tonttien rakennuskannan sekä kaavan rakentamattomien tonttien sijainnin ja 100 metrin vyöhykerajan rannasta.



Kuva 1. Norrgårdin päärakennus, kartalla nro 4.



Kuva 2. Pihapiirin luhti, kartalla nro 4.



Kuva 3. Norrgårdin navetta on jättänyt alkuperäisen käyttötarkoituksensa, kartalla nro 7.



Kuva 4. Yhdyslaituri venevajoineen, kartalla nro 9.



Kuva 5. Yhdyslaiturin kohdalla oleva rantavaja, kartalla nro 10.



Kuva 6. Södergårdin päärakennus, kartalla nro 11.



Kuva 7. Södergårdin puimala, kartalla nro 13.



Kuva 8. Södergårdin asuinrakennus (19), sauna (12) ja päärakennus (11). Aita sijoittuu tilojen väliselle rajalle.



Kuva 9. Södergårdin venevaja (15), rantavaja (16) ja kaksi asuinrakennusta (18, 19).



Kuva 10. Asuinrakennus nro 16 kartalla lähikuvassa.



Kuva 11. Rakennus nro 19 rannalta katsottuna.



Kuva 12. Rantavaja nro 16.



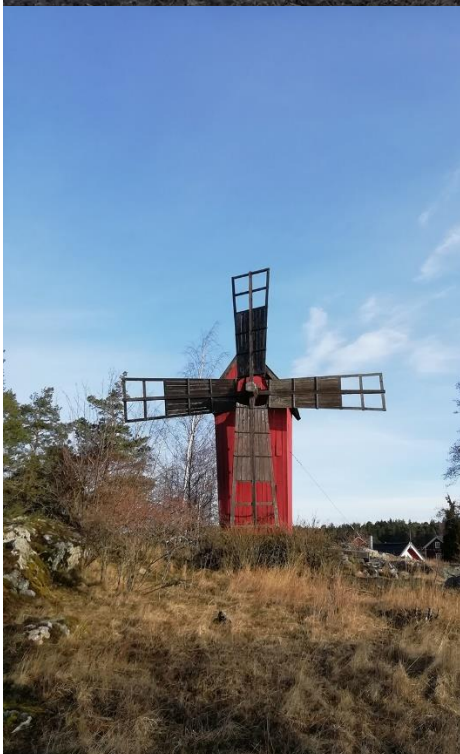
Kuva 13. Loma-asunto (21) ulkorakennuksineen (22) edustaa ainoan varsinaisen uudisrakentamisen kylässä pitkältä ajalta.



Kuva 14. Asuinrakennus nro 23 kartalla.



Kuva 15. Näkymä Södergårdin venevialaiturilta kylälle päin.



Kuvat 16-18 esittävät rakennelmia, joita kaavamääräysten mukaan sallitaan rakennettavan M- ja MY-alueille. Tilan kenttäsaha keskimmaisella kuvalla on tarkoitus jossain vaiheessa siirtää toiseen paikkaan. Tilat ovat omavaraisia rakennuspuutavaran osalta.

Luonnonolosuhteet

Kaava-alueen luonnonolot ovat kaksinaiset. Saaren sisäosat kaavakartalla 1:10000 ovat rakentamatonta mutta aktiivisessa viljelyksessä olevaa maa- ja metsätalousaluetta. Kyläalue kaavakartalla 1:2000 on ollut asuttuna satoja vuosia. Kylän keskiosa on vahvan kulttuurimaan dominoima. Kyläkuva on arvokas ja on säilyttänyt alkuperäisen luonteensa kaukaisilta ajoilta.

Ranta-kaavoitusta varten on tehty luontoinventointi, tekijänä biologi Mikko Siitonen.

PARAINEN-KORPPOO Lillpensor RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS 2020.



Kuva 19. Norrgårdin isäntä astelee tilakeskusta kohti.



Kuva 20. Kylän rantamaisemaa Södergårdin puimalasta vasemmalla yhdyslaiturin rantavajaan oikealla.



Kuva 21. Niittymaisema tilakeskukselta itään. Mäntyjen välistä pilkistävä rakennus on kaavan korttelin 2 rakennuspaikalla 1.



Kuva 22. Metsänreunustalta taaksepäin kuvassa sijoittuvat kaavan korttelin 4 kaksi rakennuspaikkaa.



Kyläkeskuksen rakennusten länsipuolinen avoin maisema jää entiselleen rakentamatta. Södergårdin puimalan varjo paljastaa kuvaajan seisomapaikka. Katunimien kyltitys on hakeutunut kauas saaristoon.



Kuvat 24-25. Kortteleiden 7-9 välinen peltomaisema. Ylempi kuva itäpuolinen osa, alempi länsipuolinen. Pellon ympäröivät rakennuspaikat on sijoitettu metsän puolelle niin, että avoin maisema säilyy. Korkeajännitejohto tullaan tilaisuuden tullen korvaamaan maakaapelilla.

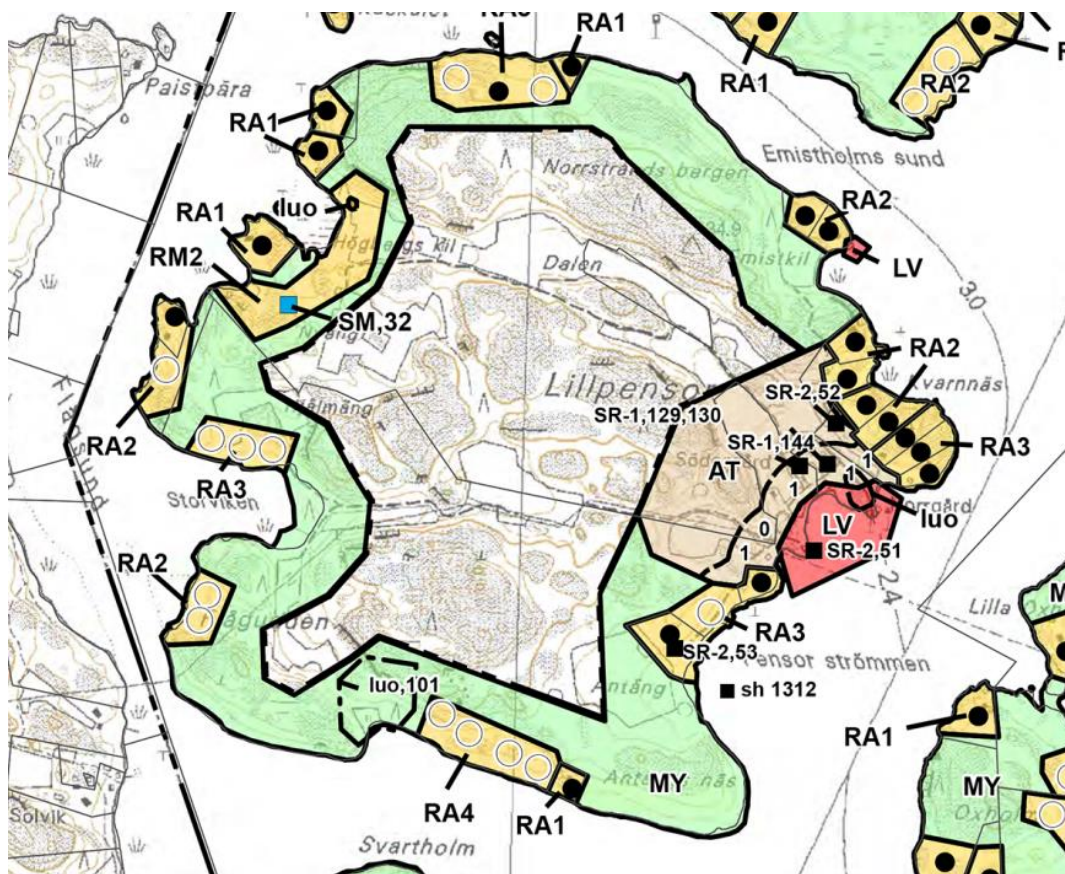


Kuva 26. Korttelin 9 ja rannan välinen tie.

3.3 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa Korppoon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 17.3.2017. Yleiskaavassa keskeinen kyläalue on osoitettu kyläalueeksi (AT) ja yhdeksi vapaa-ajantontiksi (RA3 alueen keskitontti) sekä AT-alueen ulkopuolinen alue venesatamaksi (LV). Myös rantayleiskaavan pieni maa- ja metsätalousalueen osa vapaa-ajantontin yläpuolella tulee sisältymään ranta-asemakaavaan. Lillpensorin sisäosat ovat vailla yleiskaavaa. Yleiskaavan kaavaselostuksen mukaan kaikkinaisia kyläkeskustaan liittyviä toimintoja voidaan harjoittaa. Tämä koskee varsinaisen eri muotojen asumisen lisäksi elinkeinotoimintaa, mm. maatilataloutta, palvelutoimintoja, liikennettä, virkistystä jne. Ympäristöviranomaisten maankäyttö- ja rakennuslain tulkinnan mukaan olemassa olevan kylän noin 100 metrin rantavyöhykkeen ja rakentamattoman kyläalueen koko ranta-alueen rakennusoikeus tulee osoittaa maanomistajittain ja kiinteistöittäin, jotta kunnalla olisi toimivalta myöntää rakennuslupa rantayleiskaavan perusteella. Kaavassa tämä on osoitettu siten, että rakennusoikeus on merkitty erilliseen luetteloon, joka liittyy rakennusoikeuslaskelmaan. Tämä rakennusoikeus on osoitettu palstakohtaisesti kaavakartalla. Kaavassa on osoitettuna eräitä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia rakennussuojelukohteina.



Kartta 5. Ote voimassa olevasta Korppoon rantayleiskaavasta.

Yleiskaavamääräysten mukaan rakennuspaikan sallittu kerrosala saa olla enintään 200 m². Lisäksi saadaan rakentaa talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 80 m².

Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään yksi yhdenasunnon asuinrakennus, yksi vierasmaja ja yksi sauna sekä talousrakennuksia, jotka vastaavat rakennuspaikan käyttötarkoitusta ja kokoa. Saunarakennuksen kerrosalasta kolmanneksen tulee olla sauna- ja pesutiloja. Vierasmajan ja saunarakennuksen kerrosala ei saa ylittää 25 m². Talousrakennusten lukumäärää ei ole rajoitettu.

Maakuntakaava

Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Pensarin osalta maakuntakaavassa ei ole muita erityismerkintöjä kuin että kyläalue on osoitettu merkittäväksi ryhmäksi, jonka rakennettua ympäristöä on vaalittava (srr). Suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Kyläsatama on merkitty yhdysatamaksi.

Pohjakartta

Kaava-alueen mittakaavaan 1:2000 esitettävälle osalle on laadittu uusi pohjakartta. Pohjakarttana mittakaavaan 1:10000 esitettävälle osalle käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa.

4 RANTAYLEISKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Sunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Ilmoitus kaavamuutoksen aloituksesta kuulutettu Paraisten Kuulutuksissa 6.5.2021. OAS:n yhteydessä pidettiin

alustava kaavaluonnos nähtävänä.

Ympäristölautakunta on hyväksynyt kaavamuutoksen asetettavaksi julkisesti nähtäville xxxx.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xxxx.

4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on keskittää tilojen määrittelemätön rakennusoikeus Lillpensorin kyläalueelle. Yleiskaavassa alue on merkitty kyläalueeksi (AT), joka on tarkoitettu pääasiassa asutukseen, palveluun ja sellaiseen elinkeino toimintaan, joka ei aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa. Ranta-asemakaavassa uudet rakennuspaikat osoitetaan pääasiassa loma-asumista varten.

Loma-asutuksen sijoittelu tavoitellaan sellaiseksi, että nykyinen asutus, kaksi maatilakeskusta alueenitäsassa ja kolme loma-asuntonttia lähinnä rantaa osoitetaan sellaisenaan rakennuspaikoiksi. Eteläisin olemassa oleva loma-asunto on yleiskaavan RA1-alueella. Uusi loma-asutus sijoitetaan yleiskaavan AT-alueelle olemassa olevan asutuksen taakse 100-300 metrin vyöhykkeelle rantaviivasta. Korttelirakenne ryhmitellään kyläkeskuksen kahden avoimen peltoalueen reunoille jättämällä avoin peltomaisema edelleen avoimeksi.

Ranta-asemakaavan yleisenä tavoitteena on vahvistaa kylän elinvoimaa lisäämällä asutusta.

Mitoitus

Rakennuspaikkojen mitoituksellinen lukumäärä tukeutuu toisaalta yleiskaavan AT-alueiden mitoitukseen ja toisaalta runsaat 75 ha:n kokoiseen yleiskaavan ulkopuolisen saaren sisäosien alueen pinta-alaan.

Yleiskaavan ulkopuolisen alueen rakennusoikeutta ei ole mitoitettu, koska se ei sisälly yleiskaavaan. Yleiskaavassa on 100 metrin vyöhyke rantaviivasta mitoitettu siten, että Norrgårdin tilalla on yksi rakennusoikeus ja Södergårdin tilalla kaksi rakennusoikeutta. Södergårdille kuuluu yksi rakennusoikeus kyläalueen eteläpuolella olevasta RA-3-alueesta. Rakennusoikeus on yleiskaavaan merkitty rakentamattomaksi, mutta on nyttemmin rakennettu (korttelin 9 tontti 3). Marieborg-kiinteistö 1-4 on RA-3 alueen eteläisin rakennusoikeus. Kolmas rakennusoikeus ei sisälly kaava-alueeseen. Sandkil-kiinteistö 1-43 on yleiskaavan kyläalueen koillispuolella olevan RA2-alueen toinen rakennusoikeus.

Ranta-asemakaavaan osoitetaan 18 rakennusoikeutta jakautuen 2 AM-rakennuspaikkaan, 3 AO-rakennuspaikkaan ja 13 RA-rakennuspaikkaan. Mitoitus perustuu rakennuspaikkakohtaisesti seuraavaan.

Yleiskaavassa mitoitettut rakennusoikeudet:

Rakennuspaikka	Mitoitusperuste
AM- kortteli 1 rakennuspaikka 1	Södergårdin AT-rantarakennusoikeus yleiskaavassa
AM- kortteli 1 rakennuspaikka 2	Norrgårdin AT- rantarakennusoikeus yleiskaavassa
AO- kortteli 2 rakennuspaikka 2	RA-rakennusoikeus yleiskaavassa
AO- kortteli 3 rakennuspaikka 1	Södergårdin AT- rantarakennusoikeus yleiskaavassa
RA- kortteli 9 rakennuspaikka 1	RA- rakennusoikeus yleiskaavassa
RA- kortteli 9 rakennuspaikka 3	RA- rakennusoikeus yleiskaavassa

Kaikki muut 12 rakennusoikeutta perustuvat yleiskaavan AT-alueeseen mitoitamattomaan osaan (100 m:n rantavyöhykkeen ulkopuolinen alue) ja yleiskaavan ulkopuoliseen osaan (valkoinen alue) ranta-asemakaava-alueella. Pinta-alamitoitukseksi näiden osalta muodostuu 7,4, hehtaaria/rakennusoikeus, kts alla oleva taulukko. Yleiskaavan AT-alueen 100 metrin rantavyöhyke on esitetty kartalla 4.

	Hehtaaria
M-alue 1:10000 osa-alue ranta-asemakaavassa	71,08
Osa-alue 1:2000 AT-alueen 100 m:n vyöhykkeen ulkopuolella yleiskaavassa	17,64
Yhteensä	88,72
Uusien rakennuspaikkojen määrä	12
Pinta-alamitoitus ha/rakennuspaikka	7,4

Korppoon rantayleiskaavassa ei ole tietenkään ole viitteistä yleiskaavan ulkopuolisten alueiden pinta-alan mitoituksesta. Rantayleiskaavaan sisältyvien rantavyöhykkeen ulkopuolisten alueiden mitoituksessa on sovellettu mitoitusta 1 rakennusoikeus/5 ha siltä osin kuin maanomistusyksikön pinta-ala ylittää 10 hehtaarin (sovellettavissa Norrgårdin ja Södergårdin tilanteeseen). Asetelmaa voidaan verrata Houtskarın yleiskaavaan, jossa kaikki sisämaa-alueet sisältyvät kaavaan. Näiden alueiden mitoitus Houtskarın yleiskaavassa on 1 rakennuspaikka/4 ha. Mm. naapurisaari Stor-Penson on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi sellaisella mitoituksella.

Korppoon rantayleiskaavassa rantarakennusoikeus on mitoitettu ja se on sijoitettu Pensarin tilojen muille rannoille ranta-asemakaava-alueen ulkopuolella.

Rakennuspaikkojen kerrosalat noudattavat pääosin yleiskaavan määräyksiä sekä soveltuvin osin kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne

Ranta-asemakaava noudattaa rantayleiskaavan rakennetta. Uusi asutus on keskitetty olemassa olevien tonttien yhteyteen. Ympyränmuotoinen uusien tonttien kortteliryhmä (7-9) on sijoitettu eteläisen peltoalueen muodostaman avoimen maiseman ympärille. Rakennuspaikat on rajattu siten, etteivät ne metsän sisällä riko maisemaa. Maatilojen pihoja ympäröivä avoin maisema jää entiselleen avoimeksi. Asutuksen keskittymisen myötä yleiskaavan AT-alueiden rakentamattomat länsipuoliset sisäosat jäävät rakentamatta maa- ja metsätalousalueena. Koko yleiskaavaa vailla oleva alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, johon asutusta ei perusteta.

Aluevaraukset

Kaavaan osoitetaan kaksi erillisten pientalojen korttelialuetta (AO), jossa on yhteensä kolme rakennuspaikkaa.

Kortteleiden 2 ja 3 rakennuspaikoille 1 saadaan rakentaa enintään 150 kerrosaneliömetrin suuruinen asunto,

enintään 35 kerrosaneliömetrin suuruinen vierasmaja sekä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 80 kerrosaneliömetriä.

Korttelin 2 rakennuspaikalle 2 saadaan rakentaa enintään 250 kerrosaneliömetrin suuruinen asunto, enintään 35 kerrosaneliömetrin suuruinen vierasmaja sekä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 100 kerrosaneliömetriä.

Kaavaan osoitetaan yksi maa- ja saaristoelinkeinoiltojen talouskeskusalueen korttelialue, jossa ympäristö säilytetään (AM/srr). Kummallakin maatilalla on yksi rakennuspaikka.

Alue on ympäristöllisesti, maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Rakennuspaikalle 1 saadaan rakentaa enintään 150 kerrosaneliömetrin suuruinen asunto ja enintään 80 kerrosaneliömetrin suuruinen sivuasunto. Rakennuspaikalle 2 saadaan rakentaa enintään 250 kerrosaneliömetrin suuruinen asunto ja enintään 80 kerrosaneliömetrin suuruinen sivuasunto.

Rakennuspaikoille saadaan lisäksi rakentaa talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 300 kerrosaneliömetriä. Tästä kerrosalasta enintään 30 m² saadaan käyttää saunaa varten.

Kaavaan osoitetaan 6 loma-asuntojen korttelialuetta (RA), jossa on 13 rakennuspaikkaa.

Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään 180 kerrosaneliömetrin suuruinen loma-asunto, enintään 30 kerrosaneliömetrin suuruinen saunarakennus, enintään 25 kerrosaneliömetrin suuruinen vierasmaja sekä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 80 kerrosaneliömetriä.

Korttelin 6 rakennuspaikalle saadaan kuitenkin rakentaa vain enintään 200 kerrosaneliömetrin suuruinen loma-asunto.

Yleiskaavan mukainen venesatama on pienennetty ja täsmennetty niin, että kummallakin maatilalla on oma venevalkama, joista Norrgårdin venevalkama toimii myös koko kylän yhdysliikennesatamana.

Muilta osin ranta-asemakaava-alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M), jossa rannan läheinen alueen pääosin avoin maisema osoitetaan lisämerkinnällä maisema- ja ympäristöarvoja (MY).

Rakentaminen tulee sopeuttaa kaava-alueen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan. Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle sekä muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleilta ja väriltään rakennettava siten, ettei maisemakuva heikenny. Suurin kerrosaluku on kaksi.

Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne tulee käsitellä kaupungin ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla.

Suojelu

Alueella on kokonaisuutena ottaen arvokas rakennuskanta. Yleiskaavan kohdemerkintöjen mukaisesti kummankin maatilän päärakennukset ja Södergårdin venevaja sekä Marieborgin kiinteistön asuinrakennus osoitettu merkinnällä sr. Lisäksi Södergårdin AO-tontin päärakennus on merkitty sr. AM-kortteli on ympäristöllisesti, maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ja koko kortteli on maakuntakaavan merkintätekniiikan mukaisesti osoitettu merkinnällä srr. Koko Pensar-saarella on kulttuuripainotteinen luonnonympäristö. Ympäristön tila on seurausta aktiivisen ympäristölähtöisestä metsänhoidosta ja laiduntamiseen perustuvasta ympäristön hoidosta. Luontoinventoinnin suositusten mukaisesti erillisiä alueita tai kohteita osoitettu, koska alueen maankäyttö kokonaisuutena ei muuteta. Yhdysliikennelaiturin yhteyteen osoitetaan luo-rajauksen yleiskaavan mukaisesti. Vain kortteleihin 4, 5, 7, 8 ja osin 9 on osoitettu muuttuvaa maankäyttöä ja luontoinventoinnin mukaan nämä eivät sisälly alueisiin, joita luokitellaan erityisen arvokkaiksi.

Toteuttaminen

Toteuttaminen tapahtuu yksittäisten maanomistajien tarpeiden mukaisesti.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Kaavamuutoksella ei ole rakenteellisia, sosiaalisia, muita tähän verrattavia vaikutuksia. Kaavamuutos ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Liikenne ja vesihuolto

Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne on käsiteltävä kaupungin ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla.

Alueelle kuljetaan yksityisin venein tai yhdysliikenneläivoin.

Vaikutus luonnonympäristöön ja maisemaan

Ranta-asemakaavassa on otettu huomioon luontoinventoinnissa esitetty luonnon ja ympäristön suojelun kokonaisnäkemys.

Raasepori, 25.5.2022



Sten Öhman
dipl.ins.