

Dovre-Hagaplatån ranta-asemakaava Galtbyssä Korppoossa

Rakennus- ja ympäristölautakunta 05.04.2023 § 58
1267/10.02.04/2022

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918, pasi.hyvarila@parainen.fi

Maanomistaja on lähestynyt kaupunkia ranta-asemakaavahankkeella kolmen yleiskaavan mukaisen rantarakennuspaikan uudelleen järjestelemiseksi kahdeksi rantarakennuspaikaksi Korppoon pääsaaren pohjoisrannalla Galtbyssä. Alue on yksityisomistuksessa.

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin 9.9.2021 ja samalla asetettiin valmisteluaineisto nähtäville. Valmisteluaineistosta ei ole saatu mielipiteitä eikä lausuntoja. Kaavaehdotusta on työstetty vireillöoloaikana ja sen sisällöstä on käyty keskustelua maanomistajien, kaavakonsultin ja kaupungin kanssa ja nyt ranta-asemakaava halutaan asettaa ehdotuksena nähtäville.

Kaava-alueella on kolme kiinteistöä ja jokaisella niistä on oma erillinen Korppoon rantayleiskaavan mukainen rantarakennusoikeus (RA1). Kaikilla kolmella kiinteistöllä on olemassa olevia loma-asumiseen liittyviä erilaisia rakennuksia. Kaksi alueen reunimmaista maanomistajaa haluavat nyt lohkoa keskimmäisen yhdessä omistamansa kiinteistön kahtia ja yhdistää puolikkaat kumpikin omaan kiinteistönsä. Ranta-asemakaavassa osoitetaan uutta kiinteistöjakoja vastaavasti kaksi rantarakennuspaikkaa. Poistuvan kiinteistön yleiskaavan mukainen rakennusoikeus siirretään sopivissa määrin laajennettaviin kiinteistöihin ja ranta-asemakaavassa osoitettaviin tontteihin.

Kaavaehdotuksen yhden poistuvan rantarakennusoikeuden osoittaminen kahdella jo olemassa olevalla ja osittain rakennetulla rakennuspaikalla on osoittautunut haasteelliseksi, sillä rantarakennuspaikkojen kerrosalan kasvattaminen nostaa vääjäämättä molempien uusien kaavalla muodostettavien rakennuspaikkojen rantaa varaavaa vaikutusta. Kaavaehdotuksessa päärakennukselle on osoitettu kerrosalaa 200 k-m², saunalle 30 k-m², vierasmajalle 35 k-m² ja muille talusrakennuksille yhteensä 80 k-m². Se on 65 k-m² enemmän kuin mitä alueella voimassa oleva Korppoon rantayleiskaavassa on osoitettu loma-asumista varten. Yleiskaavan mukaisella rantarakennuspaikalla on toki mahdollista käyttää kaikki rakennusoikeus (200) pelkästään päärakennukseen, jos jättää saunan ja vierasmajan rakentamatta. Siinä tapauksessa rantaa varaava vaikutus on kuitenkin pienempi, kun muita pienempiä talusrakennuksia rannan läheisyydessä (sauna ja vierasmaja erityisesti) ei voi toteuttaa.

Toisaalta kaava-alueella on voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti mahdollista toteuttaa kolme erillistä loma-asumiskokonaisuutta ja se tarkoittaisi kaikkine rakennuksineen suurempaa rantaa varaavaa vaikutusta kuin mitä nyt laadittava ranta-asemakaava mahdollistaa.

Vierasmajan kooksi on ehdotettu 35 k-m² ja se poikkeaa muista alueella laadituista kaavoista ja rakennusjärjestyksen määräyksestä. Ymmärrettävänä perusteluna voidaan pitää sitä, että kun yleiskaavan kolmesta rantarakennuspaikasta tulee ranta-asemakaavan kaksi rantarakennuspaikkaa, niin rantarakentamisen kokonaisvaikutukset pienenevät alueella, sillä kaavan kokonaiskerrosala vähenee ja jakaantuu lukumäärältään vähempiin rakennuksiin.

Vierasmaja on talousrakennus ja se on tarkoitettu tilapäiseen majoittumiseen. Sen koko rantavyöhykkeellä on Paraisilla kaavoissa ja rakennusjärjestyksissä eri aikoina aina ollut kooltaan 25 k-m² tai pienempi. Edes poikkeamislupamenettelyllä sen suurempaa kokoa ei ole katsottu voitavan myöntää. Koko on haluttu rajoittaa pieneksi siksi, ettei yhdelle rakennuspaikalle muodostu kahta päärakennukseksi tulkittavissa olevaa rakennusta. Paraisten kaupungin kanta on edelleen se, että vierasmajan maksimikoko voi olla korkeintaan 25 k-m². Kaupunki on kaavan vireilläolon aikana huomauttanut asiasta kaavan laatijalle useaan otteeseen. Koska keskusteluista huolimatta se on edelleen esitetty kaupungin näkemystä vastaan, on todettava, että kaava on sen osalta kaupungin periaatteiden vastainen.

Liite	Kaava Kaavaselostus
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888 heidi.saaristo-levin@parainen.fi
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta palauttaa ranta-asemakaavaehdotuksen maanomistajalle yllä mainituin perustein täydennettäväksi.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. _____
Jakelu	Maanomistaja, kaavan laatija, kaavoitusyksikkö