

PARAINEN

DOVRE-HAGAPLATÅ RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS



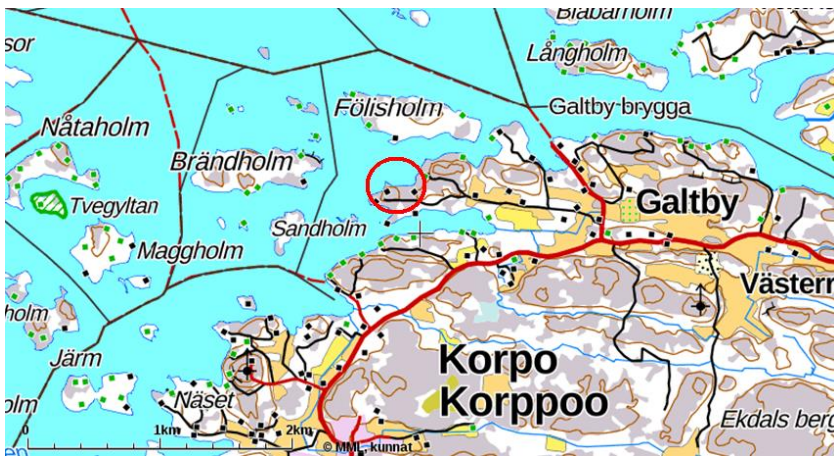
KÄSITTELYVAIHEET

Ilmoitus kaavoituksen aloituksesta kuulutettu 9.9.2021.
 Ympäristölautakunta 3.5.2023.
 Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 22.5.-20.6.2023.
 Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx
 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa xxxx

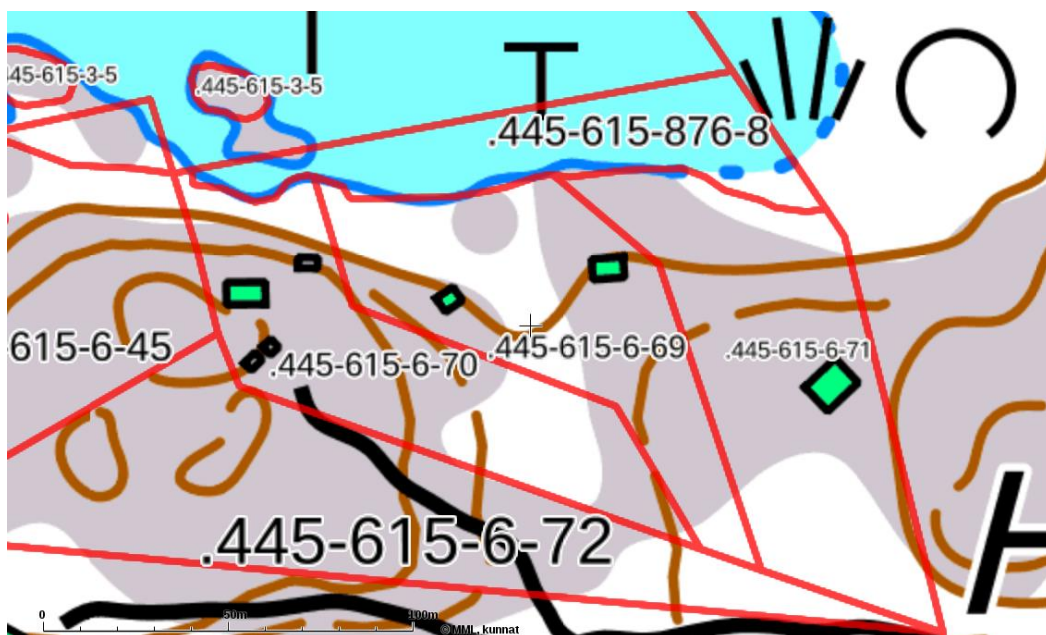
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistöt Dovre RN:o 6:70 (445-615-6-70), Agnesbacke RN:o 6:69 (445-615-6-69) ja Hagaplatå RN:o 6:71 (445-615-6-71) Korppoon Galtbyssä, Parainen. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 1,5 hehtaaria. Rantaviivan pituus on n. 180 metriä.



Dovre-Hagaplatån ranta-asemakaava-alue sijaitsee Korppoon kirkonkylän pohjoispuolelle (punainen ympyrä keskellä).



Kaava-alueen kiinteistörajat.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Dovre-Hagaplatån ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on vähentää alueen tonttien määrä kolmesta kahteen. Kiinteistö 6-69 jaetaan kahtia ja puoliskot liitetään kumpaankin rajoittuvaan kiinteistöön. Kaavaan osoitetaan siten kaksi rakennuspaikkaa. Poistuvan tontin rakennusoikeus siirretään sopivissa määrin laajennettaviin tontteihin.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu Paraisten Kuulutuksissa 9.9.2021.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 22.5.-20.6.2023.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla osoitetaan yksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), jossa on kaksi rakennuspaikkaa (tonttia). Korttelin rajaus käsittää kolme voimassa olevaa kiinteistöä kokonaisuudessaan.

2.3 Toteuttaminen

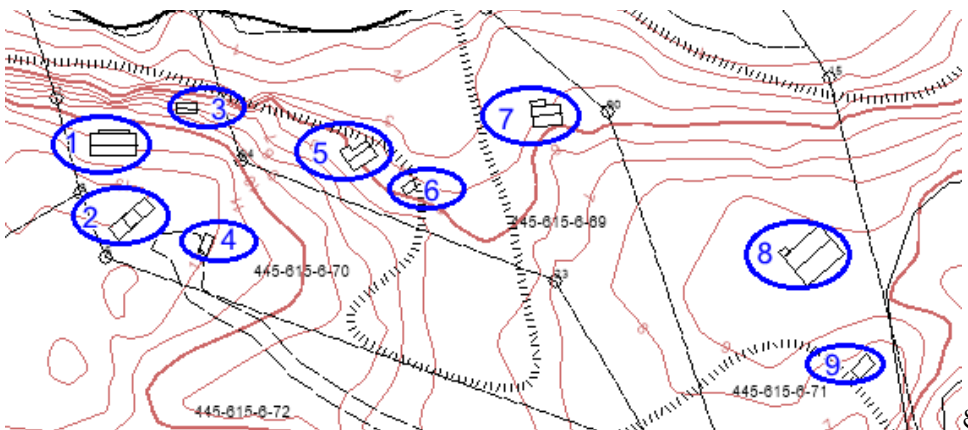
Kaavan toteuttaminen on maanomistajan asia. Kaikki 3 kiinteistöä on ennestään rakennettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alueen käsittävät kolme kiinteistöä on rakennettu pitemmän ajan puitteissa. Alueen topografia vaihtelee jyrkkine rantoineen rannan länsiosassa vaihtuen lievästi loivaan rantakallioon itäosassa. Kasvillisuutta dominoi tyypillinen saaristolaismetsä, jossa mänty on vallitseva puulaji. Alueen metsäisyys ilmenee kaavaselostuksen kannen sateliittikuvasta.

Alueelle on seuraava rakennuskanta:



Rakennus,nro	Tyyppi	Kerrosala, m2
1	Loma-asunto	50
2	Sauna	25
3	Liiteri	14
4	Liiteri	13
5	Vierasmaja	30
6	Liiteri	7
7	Sauna	30
8	Loma-asunto	60
9	Liiteri	15



Kuva 1. Liiteri, kartalla nro 4.



Kuva 2. Sauna, kartan nro 2.



Kuvat 3 ja 4. Loma-asunto oikealla, kartalla nro1 ja liiteri vasemmalla,,kartalla nro 4.



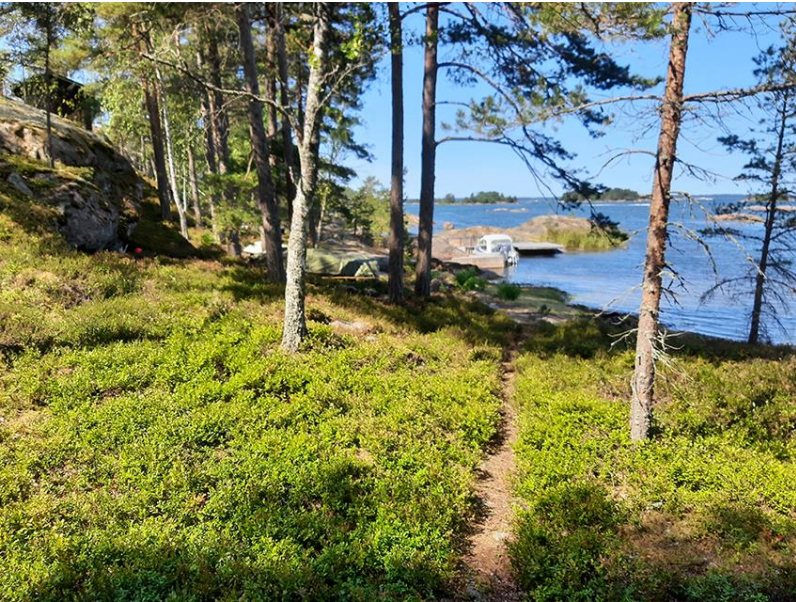
Kuva 5. Vierasmaja, kartalla nro 5.



Kuva 6. Sauna kartalla nro 7.



Kuva 7. Loma-asunto, kartalla nro 8.



Kuva 8. Rantanäkymä länteen.



Kuva 9. Rantamaisema itään.



Kuva 10. Ranta kuvattuna karin kohdalla olevasta laiturista itään.



Kuva 11. Loma-asunnon nro 8 edusta rantaan pain.

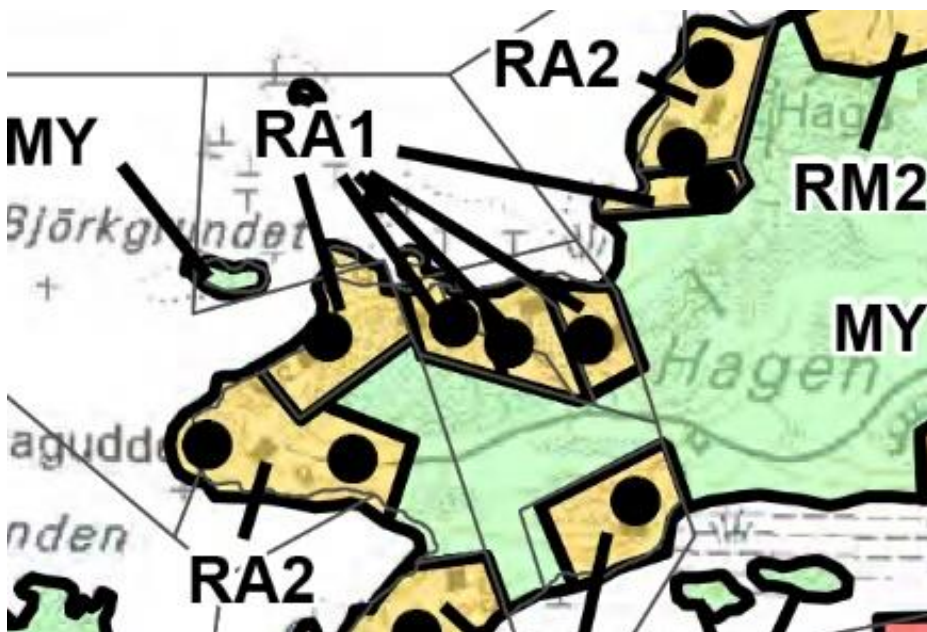
3.2 Luonnonolosuhteet

Koko kaava-alue on lähes luonnontilaisena. Puustoa on säästeliäästi harvennettu. Maakasvillisuus on alueella olevien polkujen ulkopuolella käytännössä koskematonta.

3.3 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa Korppoon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 17.3.2017. Yleiskaavassa kiinteistöt kolme kiinteistöä on osoitettu loma-asutusalueeksi, jossa kullakin kiinteistöllä on yksi rakennuspaikka RA1.



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.

Ranta-asemakaavan yhteenlaskettu kerrosala yleiskaavan kolmelle rakennuspaikalle osalta on siten asuintilojen ja saunan osalta 600 kerrosala-m² ja talousrakennusten osalta 240 kerrosala-m². Loma-asuntojen, vierasmajojen ja saunojen lukumäärä on 3 rakennustyyppiä kohti, yhteensä 9 rakennusta. Talousrakennusten lukumäärää ei ole rajoitettu.

Maakuntakaava

Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 14.6.2021. Maakuntakaavassa ei ole erityisiä ranta-asemakaava-aluetta koskevia merkintöjä. Maakuntakaava ei ole voimassa yleiskaava-alueella, mutta se ohjaa yleiskaavan muuttamista, mistä ranta-asemakaavassa käytännössä on kyse.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin korkeuskäyrillä muunnettuna laserskannatusta aineistosta.

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 9.9.2021.

Ympäristölautakunta on hyväksynyt kaavamuutoksen asetettavaksi julkisesti nähtäville 3.5.2023.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 22.5.-20.6.2023.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xxxx.

4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on vähentää alueen tonttien määrä kolmesta kahteen. Kiinteistö 6-69 jaetaan kahtia ja puoliskot liitetään kumpaankin rajoittuvaan kiinteistöön. Kaavaan osoitetaan siten kaksi rakennuspaikkaa. Poistuvan tontin rakennusoikeus siirretään sopivissa määrin laajennettaviin tontteihin.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne ja mitoitus

Ranta-asemakaavasta ei seuraa rakenteellisia muutoksia olosuhteisiin suhteessa voimassa olevaan rantayleiskaavaan.

Suhteessa yleiskaavaan muutetaan sallittavien rakennusten lukumäärä ja kerrosaloja seuraavasti:

- Yksi loma-asunto poistetaan ja 2x50 m² sen kerrosalasta siirretään jäljelle jäävien rakennuspaikkojen päärakennukseen.
- Yksi vierasmaja poistetaan.
- Asumistarkoituksiin osoitettavien rakennusten määrä vähenee siten kahdella ja kerrosala pienenee 75 (50+5) m²:llä.
- Saunojan määrä vähenee yhdellä ja yhteenlaskettu kerrosala pienenee 15 m²:llä.
- Talousrakennusten kerrosala pienenee 80 m²:llä. Rakennusten lukumäärää ei säädellä.
- Yhteenlaskettu kerrosala pienenee siten 75+15+80 = 180 m²:llä.

Aluevaraukset

Alueelle osoitetaan yksi loma-asuntojen korttelialue (RA), jossa on kaksi rakennuspaikkaa.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavat rakennukset:

- yksi loma-asuntorakennus, enintään 200 kerrosala-m²,
- yksi vierasmajaa, enintään 25 kerrosala-m²,
- yksi saunarakennus, enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia, yhteensä enintään 80 kerrosala-m².

Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle sekä rakentaa muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaliltaan ja väreiltään siten, etteivät ne heikennä maisemakuvaa. Rakennusmateriaalien tulee julkisivuiltaan ja rakenteiltaan olla pääasiassa puuta.

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

Toteuttaminen

Kaava-alueella on kohdan 3.1. mukainen rakennuskanta. Rakennusoikeus kerrosaloineen mahdollistaa ranta-asemakaavan mukaan jossain määrin olemassa olevien rakennusten laajentamisen.

Toteuttamissuunnitelma on rakentaa rakennuspaikalle 2 uusi sauna ja samalla muuttaa olemassa oleva sauna (nro 7 kartalla yllä) vierasmajaksi. Täten kummallekin rakennuspaikalle rakennettaisiin yksi uusi vierasmaja.

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.

Kaavamutoksella ei ole rakenteellisia, sosiaalisia, muita tähän verrattavia vaikutuksia. Kaavamutos ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Liikenne ja vesihuolto

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

Alueelle kuljetaan olemassa olevia teitä pitkin.

Vaikutus luonnonympäristöön ja maisemaan

Alueilla ei ole uhanalaisia lajeja eikä muita merkittäviä luontoarvoja.

Alueella on vahva puusto, joka ulottuu lähelle rantaa.

Rakennusalat on rajattu siten, ettei alueen rakentamisesta aiheudu olennaisia muutoksia maisemakuvaan.

Raasepori, 20.8.2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sten Öhman', followed by a horizontal line.

Sten Öhman
dipl.ins.