

Dovre-Hagaplatån ranta-asemakaava Galtbyssä Korppoossa

Rakennus- ja ympäristölautakunta 05.04.2023 § 58

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 kiinteistöjakoa 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

Rakennus- ja ympäristölautakunta 03.05.2023 § 77

Valmistelija

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

Rakennus- ja ympäristölautakunta käsitteli ranta-asemakaavaehdotusta kolmen yleiskaavan mukaisen rantarakennuspaikan uudelleen järjestelemisestä kahdeksi rantarakennuspaikaksi Korppoon pääsaaren pohjoisrannalla Galtbyssä kokouksessaan 4.5.2023 § 58 ja päätti palauttaa kaavan hakijalle täydennettäväksi.

Ehdotusta on nyt muutettu siten että vierasmajan kokoa on pienennetty ja se on nyt 25 k-m² molemmilla uusilla kaavassa osoitetuilla rantarakennuspaikoilla. Muilta osin kaavaehdotus on ennallaan; kaavassa osoitetaan kaksi tonttia loma-asumista varten korttelialueella, joka yleiskaavassa on osoitettu kolmea erillistä rantarakennuspaikkaa varten (RA3) eikä alueen käyttötarkoitus näin ollen muutu.

Ranta-asemakaava 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.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 9.9.2021 alkaen. Kaavaluonnoksesta ei ole sen vireilläoloaikana jätetty mielipiteitä.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot kaavaehdotuksen nähtävilläoloajan yhteydessä. Vuorovaikutus toteutetaan laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

| | |
|----------------------|--|
| Liite | Kaava kaavaselustus |
| Esittelijä | Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888 heidi.saaristo-levin@parainen.fi |
| Päätösehdotus | <p>Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa julkisesti nähtäville ehdotuksen Dovre-Hagaplatån ranta-asemakaavaksi Galtbyssä Korpoossa.</p> <p>Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen hyväksymistä, mikäli nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta ei jätetä muistutuksia tai sellaisia viranomaislausuntoja, jotka edellyttävät kaavaehdotuksen muuttamista.</p> |
| Päätös | Ehdotus hyväksyttiin. _____ |
| Jakelu | Maanomistaja, kaavan laatija, kaavoitusyksikkö |
| | Rakennus- ja ympäristölautakunta 13.12.2023 § 179 1267/10.02.04/2022 |
| Valmistelija | <p>Kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918, pasi.hyvarila@parainen.fi</p> <p>Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 22.5 – 20.6.2023. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot nähtävillä oloajan yhteydessä. Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus tiedottivat että niillä ei ole aihetta lausunnon antamiseen mutta kumpikin kommentoi kaavaehdotusta.</p> <p>Varsinais-Suomen liitto huomautti, että kaavaselostuksen tiedot maakuntakaavasta pitää päivittää.</p> <p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen mielestä rakennuspaikkojen rakennusaloja olisi määriteltävä tarkemmin ja rakentamatta jäävien alueiden puusto olisi maisemallisista syistä ja ilmastovaikutusten vuoksi säilytettävä.</p> <p>ELY-keskus on lisäksi yleisellä tasolla huolissaan rakentamisen vaikutuksesta maaperän hiilivaraston ja luonnon monimuotoisuuden vähenemisestä. Sen mukaan rakentamista pitäisi yksityiskohtaisilla kaavamääräyksillä ohjata kestävämpään suuntaan.</p> <p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit ja kaavan laatijan vastine niihin ovat ohessa erillisinä liitteinä.</p> <p>Kaavan laatija on täydentänyt kaavaselostusta siten että maakuntakaavatiedot on päivitetty. Kaava on vaikutukseltaan vähäinen eikä siihen yllä esitettyjen kommenttien perusteella ole tarvetta tehdä muutoksia tai muita tarkennuksia. Rakentamista ohjaavat kaavan lisäksi myös kaavoja yksityiskohtaisemmat ympäristönsuojelumääräykset ja voimassa oleva rakennusjärjestys.</p> |

Tehdyt täydennykset ovat luonteeltaan vähäisiä eikä kaavaa niiden vuoksi ole tarve asettaa uudelleen nähtäville.

| | |
|----------------------|--|
| Liite | Kaava Kaavaselostus Ely-keskuksen kommentit Kaavanlaatijan vastine ELY-keskuksen kommenttiin |
| Esittelijä | Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888, heidi.saaristo-levin@parainen.fi |
| Päätösehdotus | Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy Dovre-Hagaplatån ranta-asemakaavan Galtbyssä Korppoossa. |
| Päätös | Ehdotus hyväksyttiin. |
| Jakelu | <hr/> Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta |