

PARAINEN

ÖSTERÄNG RANTA-ASEMAKAAVA



KAAVASELOSTUS

Maanmittari Öhman
2025

KÄSITTELYVAIHEET

Ilmoitus kaavoituksen aloituksesta kuulutettu 18.4.2024.
 Rakennus- ja ympäristölautakunta xxxx
 Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) xxxx
 Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx
 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa xxxx

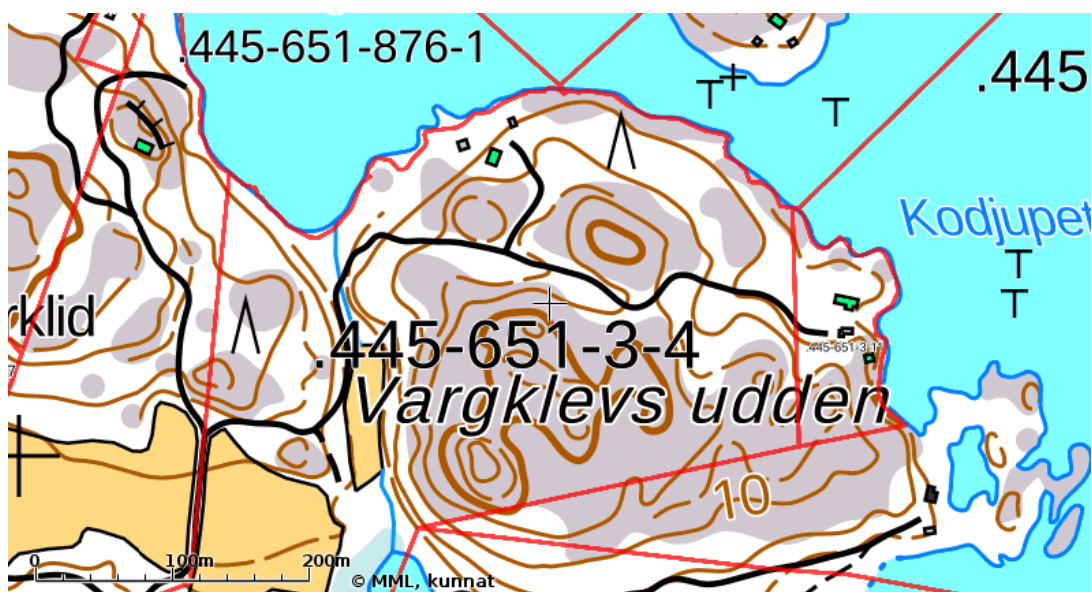
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää osan kiinteistöstä Österäng 445-651-3-4 ja kiinteistön Myggsala 445-651-3-11 Korppoon Österretaisissa. Kaava-alueen pinta-ala on 7,7 hehtaaria. Rantaviivan pituus on n. 700 metriä.



Österäng ranta-asemakaava-alue sijaitsee Paraisten Korppoon Österretaisin koillisosassa (punainen ympyrä).



Kaava-alueen kiinteistöt Österäng 445-651-3-4 ja Myggsala 445-651-3-11.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Österäng ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää yksi voimassa olevan rantayleiskaavan RA3-alueen rakennusoikeuksista (kts. alla) kaava-alueen länsiosaan. Samalla kyseisen rakennusoikeuden käyttötarkoitus muutetaan pysyvään asumiseen. Rakennuspaikkojen yleiskaavan kerrosalat osoitetaan suurin piirtein samanlaisiksi ranta-asemakaavaan, rakennuspaikkojen käyttötarkoitus kuitenkin huomioon ottaen.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu Paraisten Kuulutuksissa 18.4.2024.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla osoitetaan yksi erillispientalojen korttelialue (AO), jossa on yksi rakennuspaikka sekä kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), jossa on yhteensä kolme rakennuspaikkaa. Muilta osin kaava-alue osoitetaan metsätalousalueeksi, jossa on ympäristöarvoja (MY).

2.3 Toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen on maanomistajan asia. Kaavan rakennuspaikoista kaksi on ennestään rakennettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan rakennetusta ympäristöstä

Kaava-alue käsittää Korppoon rantayleiskaavaan sisältyvän osan kiinteistöstä Österäng 3-4 sekä kiinteistön Myggsala 3-11. Kullakin kiinteistöllä on rakennettuna loma-asunto, sauna sekä talousrakennus. Alue on käytännössä kokonaan metsäinen (mäntyä ja sekametsää), joiltakin osin rannat ovat kallioisia, erityisesti itäisellä puoliskolla aluetta. Topografia on melko vaihtelevaa muutamine jyrkkine kohtineen. Myös rakennetuilla tonteilla on hyvänä suojana toimivaa luonnonmukaista puustoa.

Seuraavassa esitetään kaava-alueen luonnonympäristö ja rakennetut alueet valokuvin.



Kuva 1. Kiinteistön Myggsala 3-11 päärakennus.



Kuva 2. Kiinteistön Myggsala 3-11 pihapiiri, jossa näkyy päärakennuksen itäosa ja talousrakennus.



Kuva 3. Kaavakorttelin 2 rakennetun tontin päärakennus.



Kuvat 4 ja 5. Korttelin 3 tontin 1 rantaa.



Kuva 6. Korttelin 3 tontin 1 sisäosaa.



Kuva 7. Korttelin 1 käsittävän omakotitontin kaakkoisnurkka. Tontin rakennusala alkaa rinteän yläpuolella.



Kuvat 8 ja 9. Korttelin 1 omakotitontin rantaa.



Kuvat 10 ja 11. Korttelin 1 omakotitontin sisäosaa, mihin rakennusala on osoitettu.



Kuvat 12-13. Korttelin 1 omakotitontin sisäosaa, mihin rakennusala on osoitettu.

3.2 Luonnonolosuhteet

Kaava-alueen luonnonolosuhteet ovat karut. Alue on kokonaisuudessaan metsäinen. Koko pohjoisranta itäreunalta korttelin 2 rakennettuun tonttiin on rantayleiskaavassa osoitettu loma-asutusalueeksi. RA3-alueen keskimäinen rakennuspaikka siirretään ranta-asemakaavalla kortteliksi 1. RA3-alueella on ryssänuuni, joka yleiskaavassa on merkitty muinaismuistoksi. Se tulee ranta-asemakaavassa osoitetuksi metsätalousalueelle. Suhteessa yleiskaavaan RA3-alue muuttuu siten, että noin puolet alueesta muutetaan rakennuspaikasta metsätalousalueeksi. Kaava ei siten nykytilaan nähden muuta luonnonolosuhteita.

Omakotikortteli 1 on kokonaisuudessaan kitumaata ja kallioinen. Puusto on harvaa männikköä, jossa on yksittäisiä kituvia kuusia ja joitakin pikkukoivuja. Aluskasvillisuus on sammalkasvuista kalliota, seassa kalliokielekkeissä ruohomättäitä sekä moreenialueilla mustikkavarpuja. Tonttia on kokonaisuudessaan esitetty yllä kuvissa 7-11. Kuten kuvista ilmenee maastossa ei ole osioita, jotka edellyttäisivät erillisen luontoinventoinnin laatimista.

3.3 Selvitykset

Koska maankäyttö ranta-asemakaavalla ei mainittavasti muutu ja uutta maankäyttöä osoitetaan vain rajatulle alueelle, jossa ei ole luontoarvoja (kuvat 7-11) ei erillisen luontoselvityksen laatiminen ole tarpeen. Kaava-alueella ei ole luontoarvoja, jotka voisivat vaarantua kaavan toteuttamisen seurauksena.

3.4 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018.

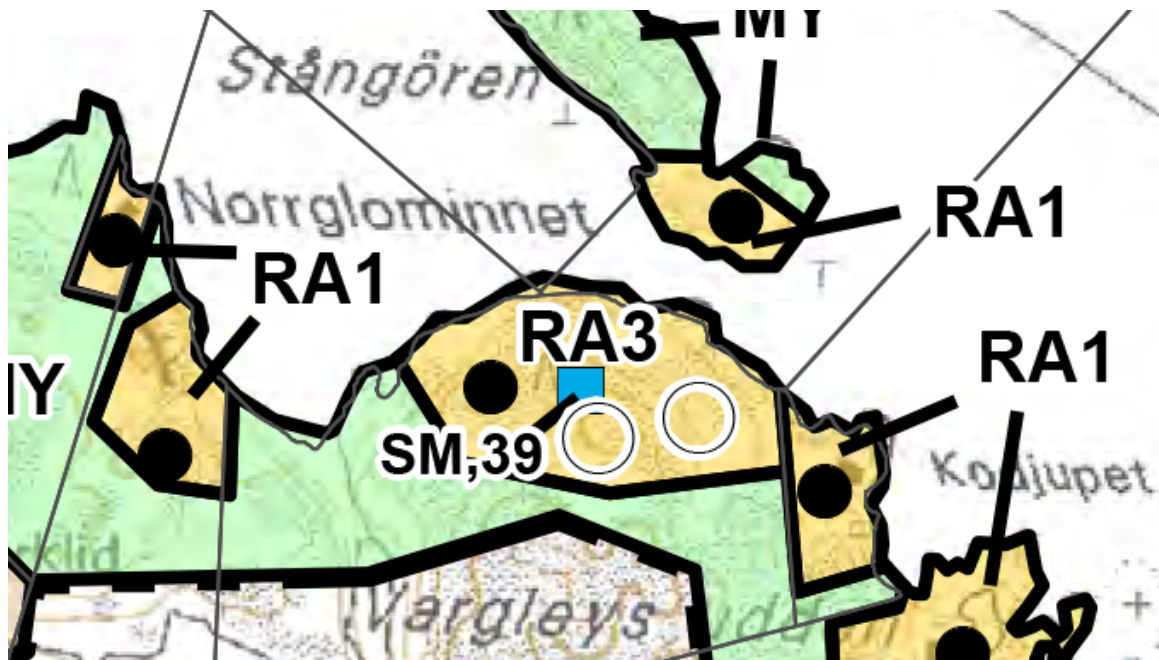
Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021.



Voimassa olevassa maakuntakaavassa ranta-asemakaava-alueella ei ole erityisiä merkintöjä tai varauksia.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Korppoon rantayleiskaava, joka hyväksyttiin 9.12.2014 ja astui voimaan 17.3.2017. Yleiskaavassa on ranta-asemakaava-alueelle osoitettu kolmen rakennusoikeuden loma-asuntoalue (RA3) sekä yksi yhden rakennusoikeuden loma-asutusalue (RA1). RA3-alueelle on merkitty myös muinaismuistokohde (sm,39). Muilta osin ranta-asemakaava-alue on osoitettu pääasiassa maaseutuelinkeinoalueeksi, jossa on luontoarvoja (MY).



Ote voimassa olevasta Korppoon rantayleiskaavasta.

Rakennusjärjestys

Paraisten kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.5.2020 tullut voimaan 26.6.2020. Uusi rakennusjärjestys on uuden rakentamislain voimaan tulon myötä työn alla.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin korkeuskäyrillä muunnettuna laserskannatusta aineistosta.

4 RANTAYLEISKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Ilmoitus kaavamuutoksen aloituksesta kuulutettu Paraisten Kuulutuksissa 18.4.2024.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on hyväksynyt ranta-asemakaavaehdotuksen 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 siirtää yksi voimassa olevan rantayleiskaavan RA3-alueen rakennusoikeuksista (kts. alla) kaava-alueen länsiosaan. Samalla kyseisen rakennusoikeuden käyttötarkoitus muutetaan pysyvään asumiseen. Rakennuspaikkojen yleiskaavan kerrosalat osoitetaan suurin piirtein samanlaisiksi ranta-asemakaavaan, rakennuspaikkojen käyttötarkoitus kuitenkin huomioon ottaen.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan mitoitus

Ranta-asemakaavan mitoitus noudattaa rakennuspaikkojen määrän suhteen Korppoon rantayleiskaavan mitoitusta.

Aluevaraukset

Alueelle osoitetaan yksi erillispientalojen korttelialue (AO), jossa on yksi rakennuspaikka. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa rakennuksia asumista ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.

Rakennuspaikalle saadaan rakentaa

- enintään 250 kerrosalaneliömetrin suuruinen asuntorakennus,
- enintään 30 kerrosalaneliömetrin suuruinen saunarakennus sekä
- talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 80 kerrosalaneliömetriä.

Alueelle osoitetaan kaksi loma-asuntojen korttelia (RA), jossa on yhteensä kolme rakennuspaikkaa (rakennusoikeutta).

Kullekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa

- enintään 150 kerrosalaneliömetrin suuruinen loma-asunto,
- enintään 30 kerrosalaneliömetrin suuruinen saunarakennus,
- enintään 25 kerrosalaneliömetrin suuruinen vierasmaja sekä
- talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 80 kerrosalaneliömetriä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan.

Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle sekä muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleilta ja väriltään rakennettava siten, ettei maisemakuva heikenny. Suurin kerrosluku on yksi. Rakennusala riippumatta saunan saa sijoittaa vähintään 15 m:n etäisyydelle rannasta, mikäli maisemakuva sen sallii.

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

Muut alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

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. Kaavamuuotos ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Liikenne ja vesihuolto

Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne on käsiteltävä kaupungin ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Hulevedet eivät pääse ulottumaan rantaan.

Alueella on valmiit pääsytiät omakotitontille kulkua lukuun ottamatta, jonne on rakennettava uusi pääsytie.

Vaikutus luonnonympäristöön ja maisemaan

Alueella, johon kaavalla osoitetaan uusi rakennuspaikka, ei ole uhanalaisia lajeja eikä muita merkittäviä luontoarvoja.

Rakennusalat on rajattu siten, että rakennukset voidaan sijoittaa maisemallisesti riittävästi suojassa rantakasvillisuuden taakse.

Ilmastovaikutukset

Kaava-alue on puoleksi rakennettu. Uutta rakentamista sallitaan rakentamattomille tonteille yhden asunnon, yhden vierasmajan, yhden saunan verran ja yksittäisiä varistorakennuksia. Puuston kaataminen rajoittuu n. 250-300 m²:n alueelle. Kaavan toteuttamisen seurauksena poistettavan puuston kasvu on mitätön. Kaavan ilmastovaikutukset ovat minimaaliset.

Raasepori, 19.1.2025



Sten Öhman
dipl.ins.