

## Korppoo-Pensar ranta-asemakaava

Rakennus- ja ympäristölautakunta 03.02.2021 § 16 (D 6.4: 994/10.02.04/2020)

### **Valmistelija** **Esittelijä**

Kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918  
Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

*Maanomistaja on lähestynyt kaupunkia ranta-asemakaavahankkeella uusien rakennuspaikkojen osoittamiseksi Korppoon rantayleiskaavassa kyläalueeksi osoitetulle alueelle Lillpensorin saaren kaakkoispuolelle osittain rantaan tukeutuvalla alueella. Uusien rakennuspaikkojen lisäksi kaavassa osoitetaan olemassa oleva maatilojen keskus, yhdyssatama/venealkama-alue, lähivirkistys-, pelto-, maa- ja metsätalousalueita. Kaava-alueeseen kuuluu yleiskaavan mukaisen kyläalueen lisäksi myös Lillpensorin saaren kaavoittamattomat sisäalueet. Kaava-alue sijaistee Korppoon pohjoisosassa Norrskatan länsipuolella ja on yksityisomistuksessa.*

*Ranta-asemakaavaluonnoksen vireille tulosta halutaan ilmoittaa ja valmisteluaineisto halutaan asettaa nähtäville.*

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan tavoitteena on osoittaa uusia rakennuspaikkoja pysyvään asumiseen ja loma-asutukseen yhteensä 8-10 kpl. Alustavassa kaavaluonnoksessa on esitetty ympärivuotiseen asumiseen tulkittavissa oleva maatilan talouskeskus (AM), joka on pääosin jo rakennettu. Vapaa-ajan asumiseen on osoitettu yksi korttelialue (RA), joka sekin on osittain jo rakennettu. Lisäksi osoitetaan uusia korttelialueita (RA/AO) omakotitontteja sekä vapaa-ajan tonttialueita varten. Aineistosta ei käy ilmi toteutuuko maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n mukainen sisältövaatimus ranta-asemakaavan laatimisesta pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi.*

### **Liite**

24. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
25. Kaavaluonnos ja siihen liittyvät alustavat kaavamääräykset ja merkkien selitykset

### **Ehdotus**

*Rakennus- ja ympäristölautakunta pyytää konsulttia muokkaamaan kaavaluonnosta niin, että se vastaa sisältövaatimuksiltaan maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ää ennen kuin ranta-asemakaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan ja valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäväville.*

### **Päätös**

*Ehdotus hyväksyttiin.*

### **Tiedoksianto**

*Maanomistajan konsultti, kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta*

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.01.2023 § 13

### **Valmistelija**

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

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin lehdessä 6.5.2021 ja samalla asetettiin tarkistettu ja tarpeellisilta osiltaan rakennus- ja ympäristölautakunnan 3.2.2021 § 16 mukaisen päätöksen mukaan muutettu valmisteluaineisto nähtäville.

Valmisteluaineistosta ei ole saatu mielipiteitä.

Valmisteluaineistosta pyydettiin viranomaislausunnot Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta sekä puolustusvoimilta.

Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei sillä ole tarvetta lausua kaavan valmisteluaineistosta, sillä kaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut lausuntoa mutta totesi, että kun yleiskaavassa pääasiassa ympärivuotista asutusta varten osoitetulle kyläalueelle ranta-asetemakaavassa osoitetaan pääasiassa loma-asumista, on poikkeaminen perusteltava. Maakuntakaavassa Lillpensarin kylä on osoitettu kulttuuriympäristön ryhmäkokonaisuudeksi ja yleiskaavassa on osoitettu yksittäisiä kohteita suojelumerkinnöillä. Nämä on huomioitava myös ranta-asetemakaavassa. Lisäksi yleiskaavassa osoitetun yhteysaluslaiturin läheisyydessä oleva luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä alue (luo) on huomioitava ranta-asetemakaavassa.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo antoi lausunnon, jonka mukaan valmisteluaineistossa ei ole riittävästi huomioitu kulttuuriympäristön arvoja. Maakuntakaavassa Pensarin kylätontti lähiympäristöineen on osoitettu merkittäväksi rakennetun ympäristön alueeksi ja arvotettu seudullisesti arvokkaaksi. Maakuntakaavassa, kuten yleiskaavassa, on lisäksi osoitettu erilliset suojelumerkinnät Norrgårdin ja Södergårdin rakennuskokonaisuuksille. Kulttuuriympäristöarvot ja suojeluarvot on huomioitava myös ranta-asetemakaavassa ja kaavamääräyksissä niin että arvot säilyvät. Kaavassa on syytä lisäksi huomioida kaava-alueen lounais/etelälaidalla oleva kiinteä muinaisjäänös.

Puolustusvoimat antoi lausunnon. Sen mukaan alueella mahdollisesti olevat kaapeli- ja merikaapelilinjat on huomioitava. Niiden mahdollisesta siirtokustannuksista vastaa maanomistaja.

Kaavaehdotus on nyt valmistunut ja siinä on lausunnoissa esitetyt seikat huomioitu tarpeellisin osin. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot kaavaehdotuksen nähtävillä oloajan yhteydessä. Vuorovaikutus toteutetaan laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

**Liite**

Kaava  
Kaavaselostus  
Maisema- ja luontoinventointi

**Oheismateriaali**

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseon ja puolustusvoimien lausunnot

**Esittelijä**

Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888  
heidi.saaristo-levin@parainen.fi

## Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Korppoo-Pensarin ranta-  
asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat  
viranomaislausunnot. Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaavan  
hyväksymistä, ellei kaavaehdotuksesta sen nähtävilläoloaikana saada  
muistutuksia tai lausuntoja, joissa ehdotukseen vaaditaan muutoksia tai jotka  
antavat aiheita muutoksiin.

## Päätös

Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Korppoo-Pensarin ranta-  
asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville, kun kaavaehdotuksessa esitetty  
kaava-alue on teknisenä korjauksena tarkennettu koskemaan maanomistajan  
omistuksessa olevaa aluetta. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat  
viranomaislausunnot. Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaavan  
hyväksymistä, ellei kaavaehdotuksesta sen nähtävilläoloaikana saada  
muistutuksia tai lausuntoja, joissa ehdotukseen vaaditaan muutoksia tai jotka  
antavat aiheita muutoksiin.

Esittelijän muutettu ehdotus hyväksyttiin.

## Jakelu

Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 05.03.2025 § 35  
1237/10.02.04/2022

## Valmistelija

Vt. kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Korppoo-Pensar ranta-asemakaava oli julkisesti nähtävillä 17.3. – 17.4.2023.  
Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot  
kaavaehdotuksesta nähtävillä olon yhteydessä. Varsinais-Suomen liitto,  
Väylävirasto ja Puolustusvoimat totesivat, ettei aiheita lausunnon antamiseen  
ole.

Varsinais-Suomen ELY-keskus totesi lausunnossaan 14.4.2023 julkisesti nähtävillä  
olleesta kaavaehdotuksesta muun muassa seuraavaa:

- yleiskaavassa suojeltuja rakennuskohteita ei ole selostettu  
kaavaselostuksessa
- kaavakartan suojelumerkinnän kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (sr)  
määräys puuttuu
- Kaavamääräyksissä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän alueen ja  
säilytettävän arvokkaan avoimen maiseman kaavamerkinnät luo ja ma ovat  
vaihtaneet keskenään paikkaa
- maisema-analyysiä ei ole tehty
- kaavaselostuksen vaikutusten arviointi on hyvin suppea ja sitä on tarpeen  
täydentää
- kaavahankkeen vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja  
sopeutumiseen ei ole arvioitu
- luontoselvitys on puutteellinen ja sitä tulee täydentää
- kaavakartalla on esitetty yhdysliikenne- ja venevalkamaalue (LV) ja luonnon  
monimuotoisuuden kannalta tärkeän alue (ma -> luo) ja niiden osittainen  
päällekkäisyys ei saa vaarantaa luo-aluetta

- ranta-asemakaavaehdotuksessa ei ole käsitelty rakentamiskorkeutta vaikka kaava-alueen ranta on alavaa ja osa rakennuspaikosta on tulvavaara-alueella

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo totesi lausunnossaan 19.4.2023 julkisesti nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta muun muassa seuraavaa:

- kaava-alueen kulttuuriympäristön kannalta olennaiset rakennukset tulee osoittaa suojelumerkinnällä
- vaikutusten arviointia tulee täydentää rakennetun ympäristön osalta
- maa- ja metsätalousalueeksi osoitetuilla alueilla sallittavan rakentamisen pitää sovittaa maiseman arvot huomioivalla tavalla
- kaavakartan luo- ja ma-merkintöjä pitää korjata

Saatujen lausuntojen johdosta pidettiin viranomaisneuvottelu 12.9.2024, jolloin käytiin yhdessä kaavan laatijan ja lausunnon antaneiden viranomaisten kanssa läpi kaavassa huomioitavia asioita. Sovittiin että kaavan laatija tarkentaa, täydentää ja korjaa kaavan merkintöjä ja määräyksiä sekä täydentää kaavaselostusta. Todettiin, että kun tarvittavat korjaukset kaava-aineistoon on tehty, järjestetään erillinen kommenttikierros sen varmistamiseksi, että viranomaisten vaatimukset täyttyvät.

Kaavan laatija työsti kaavaa ja toimitti sen 16.12.2024 varsinais-Suomen ELY-keskukselle ja Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon edustajille vielä kerran kommentoitavaksi ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo totesi sähköpostitse 13.2.2025, että kaavaa pitää vielä hieman tarkistaa muun muassa seuraavasti:

- kaavaselostuksen rakennusten luettelo puuttuu
- yksi rakennus on vielä syytä osoittaa sr-merkinnällä
- rakennuksen suojelurajausta tulee täsmentää
- kaavaselostuksen vaikutusten arviointi puuttuu yhä kulttuuriympäristön osalta
- M- ja MY -alueiden kaavamääräystä on vielä syytä täydentää maiseman arvot huomioivaksi.

Varsinais-Suomen ELY-keskus totesi lausunnossaan 14.2.2025 muun muassa seuraavaa:

- kaavaselostuksessa on lueteltu rakennuksia ja merkitty ne kartalle, mutta kartalla olisi hyvä olla myös numerointi
- kaavaselostukseen tulee vielä täydentää tietoja rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee arvioida
- maisema-arvoja tulee analysoida
- luo-alueen määräystä on päivitettävä, jotta luontoarvot huomioidaan paremmin

Kaavan laatija on korjannut kaavaa vielä kertaalleen viranomaisilta saadun jatkopalautteen johdosta ja tehnyt tarpeellisia korjauksia ja täydennyksiä ja toimittanut kaava-aineiston kaupungille 14.2.2025.

Kaava-aineistoon tehdyt tarkennukset ovat luonteeltaan sellaisia, ettei kaavaehdotusta niiden johdosta ole tarpeen asettaa uudestaan julkisesti nähtäville. Korppoo-Pensar ranta-asemakaava on valmis ja voidaan hyväksyä.

<b>Liite</b>	Kaavakartta, merkkien selitykset ja kaavamääräykset Kaavaselostus
<b>Oheismateriaali</b>	Viranomaislausunnot 14.4.2023 ja 19.4.2023 Viranomaisneuvottelumuistio 12.9.2024 Viranomaiskommentit 13.2.2025 ja 14.2.2025
<b>Esittelijä</b>	Vt. kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918 etunimi.sukunimi@parainen.fi
<b>Päätösehdotus</b>	Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy Korppoo-Pensarin ranta-asemakaavan
<b>Päätös</b>	Ehdotus hyväksyttiin.  _____
<b>Jakelu</b>	Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen yksiköt kaavoitus ja liikenne, rakennus- ja ympäristöpalvelut ja maankäyttö sekä maanomistaja- ja viranomaisjakelu (lisäksi lausuntojen ja/tai muistutuksen jättäneet tarvittaessa)