

PARAINEN

KORPPOO-PENSAR RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS



KÄSITTELYVAIHEET

Ilmoitus kaavoituksen aloituksesta kuulutettu 6.5.2021.
Ympäristölautakunta xxxx
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 17.3.-17.4.2023.
Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx
Hyväksytyt kaupunginvaltuustossa xxxx

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

kiinteistöille Marieborg RN:o 1:4 (445-636-1-4) ja Sandkil RN:o 1:43 (445-636-1-43) sekä osalle kiinteistöjä Norrgård RN:o 1:3 (445-636-1-3) ja Södergård RN:o 1:36 (445-636-1-33) Korppoon Pensar Paraisilla. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 93,6 hehtaaria maa-alueita, josta n. 75,8 ha on voimassa olevan rantayleiskaavan ulkopuolella. Rantaviivan pituus on n. 0,5 kilometriä.



Kartta 1. Lillpensorin ranta-asemakaava-alue sijaitsee Norrskatan länsipuolella (sininen rengas ylävasemmalla).



Kartta 2. Alueen kiinteistöjaotus.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Korppoo-Pensar ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on keskittää tilojen määrittelemätön rakennusoikeus Pensarin kyläalueelle. Yleiskaavassa alue on merkitty kyläalueeksi (AT), joka on tarkoitettu pääasiassa asutukseen, palveluun ja sellaiseen elinkeinotoimintaan, joka ei aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa. Ranta-asemakaavassa uudet rakennuspaikat osoitetaan pääasiassa loma-asumista varten.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettu Paraisten Kuulutuksissa 6.5.2021.OAS:n yhteydessä pidettiin alustava kaavaluonnos nähtävillä.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 17.3.-17.4.2023.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx. Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla osoitetaan kaksi erillispientalojen korttelialuetta (AO, yksi maa- ja saaristoelinkeino-tilojen talouskeskusalueen korttelialue (AM) sekä viisi loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Pientalorakennuspaikkojen (omakotitonttien) lukumäärä on 3, talouskeskusrakennuspaikkojen 2 ja loma-asuntorakennuspaikkojen 13 rakennuspaikkaa. Olemassa olevat satamat osoitetaan venevalkamaksi (LV-1) sekä yhdysliikenne ja venevalkamaksi (LV). Rannanläheiset muut alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on maisema- ja ympäristöarvoja (MY) sekä muut alueet ilman yhteyttä rantaan maa- ja metsätalousalueeksi (M). Näin ollen kaikki ilman yleiskaavaa olevat alueet maa- ja metsätalousalueeksi.

2.3 Toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen on maanomistajan asia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Pensarin tilat on mitattu ja rekisteröity 1793 toimitetussa isojaossa ja samalla talot on halkomalla jaettu Södergård ja Norrgård tiloihin. Kuten saaristolaiskylissä yleensä kiinteää rekisteröityä asutusta on esiintynyt pitkälti kolmatta sataa vuotta. Asutuksella sinänsä on olennaisesti pitempi historia.

Kylän asutus on melko alkuperäinen, pari loma-asutustonttia on perinnönjaon myötä muodostettu Södergårdista ja 7 loma-asutustonttia Kvarnäs uuden-alueella on lohottu Norrgårdin tilasta.

Aiemmin osa loma-asutustonteista on ollut pysyvästi asuttuna.

Kummallakin tilalla on hyvin hoidettu rakennuskanta, joka monessa tapauksessa on kulttuurihistoriallisesti arvokasta. Keskeisen kyläalueen jakaa kallioselänne, jonka molemmilla puolilla avautuu saarin sisäosiin viljelymaisema. Kyläkuva on moninainen rajoittuen rantaan, rakennuksia on moneen tarpeeseen venevajoista talusrakennuksiin taustalla metsäiset kukkulat, viljellyt pellot ja niityt. Kotieläimiä on Norrgårdin tilalla ollut 2008 saakka. Kesäisin alueita laidunnetaan nykyisin säännöllisesti ulkopuolelta tuoduin tuotantoeläimin. Pensarin sisäosat kokonaisuudessaan – rantayleiskaavan ulkopuoliset alueet – on aktiivisen metsätalouden ja viljeltyjen peltomaiden maa- ja metsätalousaluetta. Missään tällä alueella ei ole asutusta.

Kaava-alueen rajalla on muinaismuisto, joka sijoittuu voimassa olevan rantayleiskaavan alueelle Antängin kohdalla. Lenkki muinaismuistorekisteriin on

https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000026394.

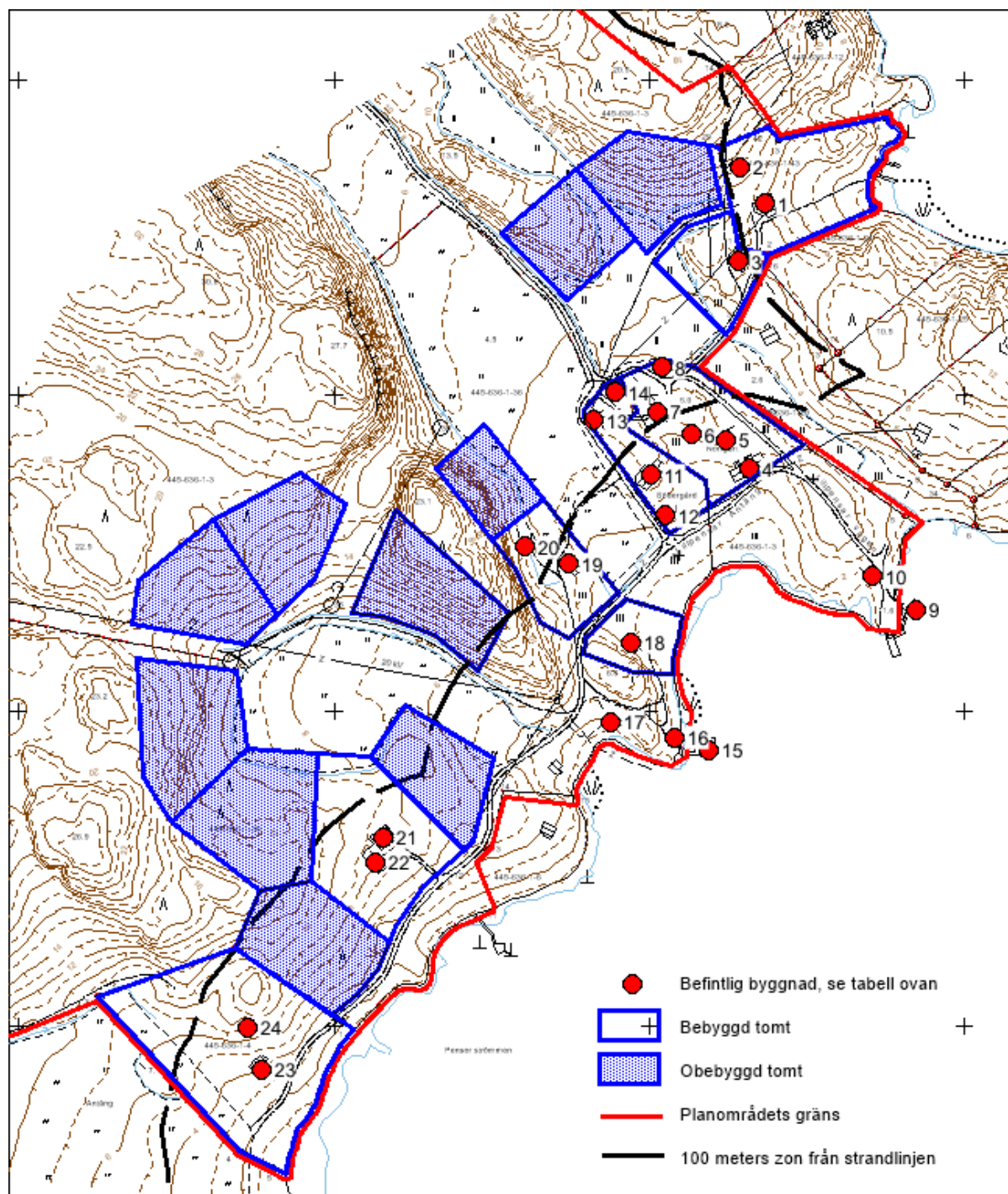


Karta 3. Maanmittauslaitoksen peruskartan mukaan vuodelta 1968 ranta-asemakaava-alueella oli 5 asuinrakennusta. Muutama loma-asunto on sen jälkeen ilmaantunut. Muutama rakennus on purettu.

Alueen rakennuskanta on esitetty alla olevassa luettelossa ja kartalla sekä kuvasarjassa.

| Rakennus,nro | Tyyppi | Kerrosala, m2 |
|--------------|--|---------------|
| 1 | Sandkilin loma-asunto, aiemmin omakotitalo | ca 100 |
| 2 | Ulkorakennus | ca 45 |
| 3 | Loma-asunto | ca 60 |
| 4 | Norrgårdin päärakennus | 250 |
| 5 | Luhti | 55 |
| 6 | Ruisaitta | 25 |
| 7 | Navetta | 150 |
| 8 | Puuliiteri | 35 |
| 9 | Venevaja | ca 50 |
| 10 | Rantavaja | ca 25 |
| 11 | Södergårdin päärakennus | 150 |
| 12 | Sauna | 25 |
| 13 | Puimala | 155 |
| 14 | Lato | 30 |
| 15 | Venevaja | ca 80 |
| 16 | Rantavaja | ca 25 |
| 17 | Rantavaja | ca 25 |

| | | |
|----|------------------------------------|--------|
| 18 | Loma-asunto | ca 50 |
| 19 | Loma-asunto, aiemmin pysyvä asunto | 90 |
| 20 | Ulkorakennus | ca 50 |
| 21 | Loma-asunto, uusi | 120 |
| 22 | Ulkorakennus | 70 |
| 23 | Loma-asunto, aiemmin omakotitalo | ca 100 |
| 24 | Ulkorakennus | ca 50 |



Kartta 4. Kartta esittää kaava-alueen rakennettujen tonttien rakennuskannan sekä kaavan rakentamattomien tonttien sijainnin ja 100 metrin vyöhykerajan rannasta.



Kuva 1. Norrgårdin päärakennus, kartalla nro 4.



Kuva 2. Pihapiirin luhti, kartalla nro 4.



Kuva 3. Norrgårdin navetta on jättänyt alkuperäisen käyttötarkoituksensa, kartalla nro 7.



Kuva 4. Yhdyslaituri venevajoineen, kartalla nro 9.



Kuva 5. Yhdyslaiturin kohdalla oleva rantavaja, kartalla nro 10.



Kuva 6. Södergårdin päärakennus, kartalla nro 11.



Kuva 7. Södergårdin puimala, kartalla nro 13.



Kuva 8. Södergårdin asuinrakennus (19), sauna (12) ja päärakennus (11). Aita sijoittuu tilojen väliselle rajalle.



Kuva 9. Södergårdin venevaja (15), rantavaja (16) ja kaksi asuinrakennusta (18, 19).



Kuva 10. Asuinrakennus nro 16 kartalla lähikuvassa.



Kuva 11. Rakennus nro 19 rannalta katsottuna.



Kuva 12. Rantavaja nro 16.



Kuva 13. Loma-asunto (21) ulkorakennuksineen (22) edustaa ainoan varsinaisen uudisrakentamisen kylässä pitkältä ajalta.



Kuva 14. Asuinrakennus nro 23 kartalla.



Kuva 15. Näkymä Södergårdin venevajakalaiturilta kylälle päin.



Kuvat 16-18 esittävät rakennelmia, joita kaavamääräysten mukaan sallitaan rakennettavan M- ja MY-alueille. Tilan kenttäsaha keskimmaisella kuvalla on tarkoitus jossain vaiheessa siirtää toiseen paikkaan. Tilat ovat omavaraisia rakennuspuutavaran osalta.

3.2 Luonnonolosuhteet

Kaava-alueen luonnonolot ovat kaksinaiset. Saaren sisäosat kaavakartalla 1:10000 ovat rakentamatonta mutta aktiivisessa viljelyksessä olevaa maa- ja metsätalousaluetta. Kyläalue kaavakartalla 1:2000 on ollut asuttuna satoja vuosia. Kylän keskiosa on vahvan kulttuurimaan dominoima. Kyläkuva on arvokas ja on säilyttänyt alkuperäisen luonteensa kaukaisilta ajoilta. Ranta-kaavoitusta varten on tehty luontoinventointi, tekijänä biologi Mikko Siitonen.

PARAINEN-KORPPOO Lillpensor RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS 2020.

Korppoon rantayleiskaavaan liittyen on tehty luontoselvitys, Korppoon pohjoisosan rantayleiskaavan luontoselvitys 2012, Hanna Hakamäki.



Kuva 19. Norrgårdin isäntä astelee tilakeskusta kohti.



Kuva 20. Kylän rantamaisemaa Södergårdin puimalasta vasemmalla yhdyslaiturin rantavajaan oikealla.



Kuva 21. Niittymaisema tilakeskukselta itään. Mäntyjen välistä pilkistävä rakennus on kaavan korttelin 2 rakennuspaikalla 1.



Kuva 22. Metsänreunustalta taaksepäin kuvassa sijoittuvat kaavan korttelin 4 kaksi rakennuspaikkaa.



Kuva 23. Kyläkeskuksen rakennusten länsipuolinen avoin maisema jää entiselleen rakentamatta. Södergårdin puimalan varjo paljastaa kuvaajan seisomapaikka. Katunimien kyltitys on hakeutunut kauas saaristoon.



Kuvat 24-25. Kortteleiden 7-9 välinen peltomaisema. Ylempi kuva itäpuolinen osa, alempi länsipuolinen. Pellon ympäröivät rakennuspaikat on sijoitettu metsän puolelle niin, että avoin maisema säilyy. Korkeajännitejohto tullaan tilaisuuden tullen korvaamaan maakaapelilla.



Kuva 26. Korttelin 9 ja rannan välinen tie.

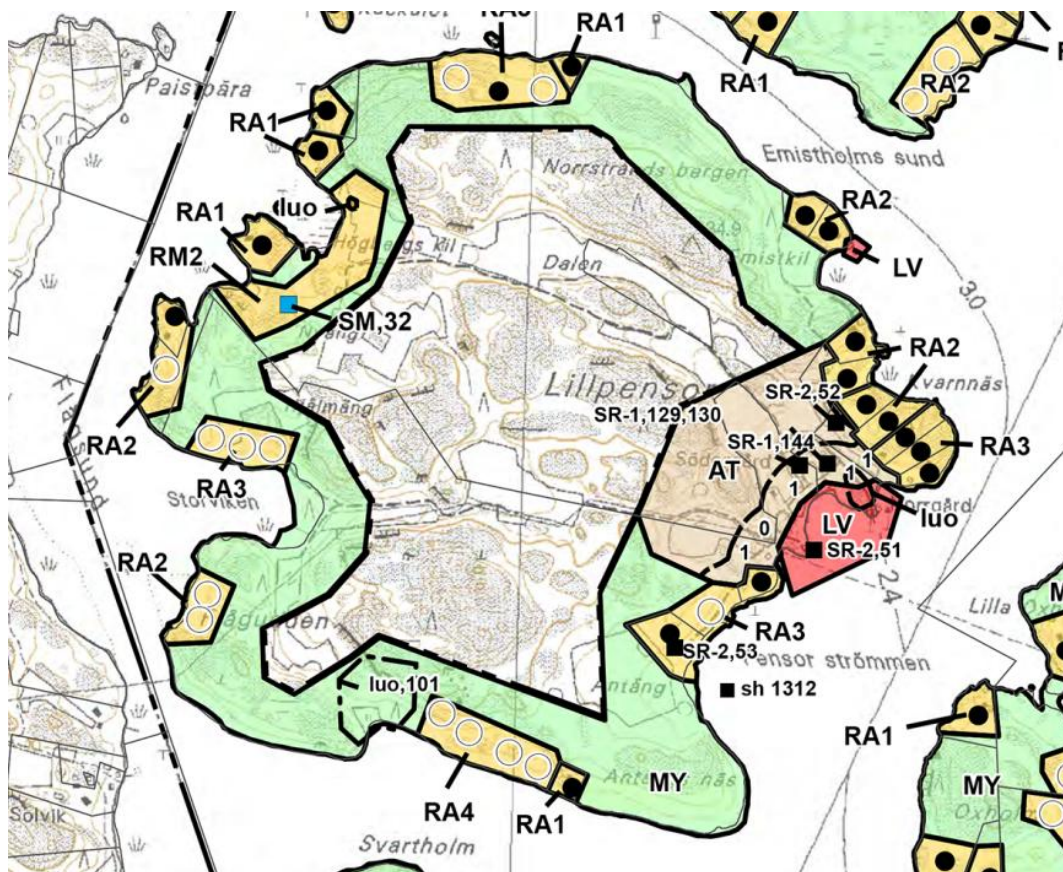


Kuva 27. Södergårdin tilakeskuksen navetan viereinen liiteri (kartan 4 nro 14).

3.3 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa Korppoon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 17.3.2017. Yleiskaavassa keskeinen kyläalue on osoitettu kyläalueeksi (AT) ja yhdeksi vapaa-ajantontiksi (RA3 alueen keskitontti) sekä AT-alueen ulkopuolinen alue venesatamaksi (LV). Myös rantayleiskaavan pieni maa- ja metsätalousalueen osa vapaa-ajantontin yläpuolella tulee sisältymään ranta-asemakaavaan. Lillpensorin sisäosat ovat vailla yleiskaavaa. Yleiskaavan kaavaselostuksen mukaan kaikkinaisia kyläkeskustaan liittyviä toimintoja voidaan harjoittaa. Tämä koskee varsinaisen eri muotojen asumisen lisäksi elinkeinotoimintaa, mm. maatilataloutta, palvelutoimintoja, liikennettä, virkistystä jne. Ympäristöviranomaisten maankäyttö- ja rakennuslain tulkinnan mukaan olemassa olevan kylän noin 100 metrin rantavyöhykkeen ja rakentamattoman kyläalueen koko ranta-alueen rakennusoikeus tulee osoittaa maanomistajittain ja kiinteistöittäin, jotta kunnalla olisi toimivalta myöntää rakennuslupa rantayleiskaavan perusteella. Kaavassa tämä on osoitettu siten, että rakennusoikeus on merkitty erilliseen luetteloon, joka liittyy rakennusoikeuslaskelmaan. Tämä rakennusoikeus on osoitettu palstakohtaisesti kaavakartalla. Kaavassa on osoitettuna eräitä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia rakennussuojelukohteina.



Kartta 5. Ote voimassa olevasta Korppoon rantayleiskaavasta.

Yleiskaavamääräysten mukaan rakennuspaikan sallittu kerrosala saa olla enintään 200 m². Lisäksi saadaan rakentaa talusrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 80 m².

Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään yksi yhdenasunnon asuinrakennus, yksi vierasmaja ja yksi sauna sekä talusrakennuksia, jotka vastaavat rakennuspaikan käyttötarkoitusta ja kokoa. Saunarakennuksen kerrosalasta kolmanneksen tulee olla sauna- ja pesutiloja. Vierasmajan ja saunarakennuksen kerrosala ei saa ylittää 25 m². Talusrakennusten lukumäärää ei ole rajoitettu.

Maakuntakaava

Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Pensarin osalta maakuntakaavassa ei ole muita erityismerkintöjä kuin että kyläalue on osoitettu merkittäväksi ryhmäksi, jonka rakennettua ympäristöä on vaalittava (srr). Suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Kyläsatama on merkitty yhdyssatamaksi.

Pohjakartta

Kaava-alueen mittakaavaan 1:2000 esitettävälle osalle on laadittu uusi pohjakartta. Pohjakarttana mittakaavaan 1:10000 esitettävälle osalle käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa.

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 6.5.2021. OAS:n yhteydessä pidettiin alustava kaavaluonnos nähtävänä.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 17.3.-17.4.2023.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xxxx.

4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on keskittää tilojen määrittelemätön rakennusoikeus Lillpensorin kyläalueelle. Yleiskaavassa alue on merkitty kyläalueeksi (AT), joka on tarkoitettu pääasiassa asutukseen, palveluun ja sellaiseen elinkeinotoimintaan, joka ei aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa. Ranta-asemakaavassa uudet rakennuspaikat osoitetaan pääasiassa loma-asumista varten.

Loma-asutuksen sijoittelu tavoitellaan sellaiseksi, että nykyinen asutus, kaksi maatilakeskusta alueenitösassa ja kolme loma-asuntonttia lähinnä rantaa osoitetaan sellaisenaan rakennuspaikoiksi. Eteläisin olemassa oleva loma-asunto on yleiskaavan RA1-alueella. Uusi loma-asutus sijoitetaan yleiskaavan AT- alueelle olemassa olevan asutuksen taakse 100-300 metrin vyöhykkeelle rantaviivasta. Korttelirakenne ryhmitellään kyläkeskuksen kahden avoimen peltoalueen reunoille jättämällä avoin peltomaisema edelleen avoimeksi.

Ranta-asemakaavan yleisenä tavoitteena on vahvistaa kylän elinvoimaa lisäämällä asutusta. Samalla kaikki sisämaan alueet, jossa ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, maa- ja metsätalousalueeksi, jossa asutusta ei sallita.

4.4 Mitoitus

Rakennuspaikkojen mitoituksellinen lukumäärä tukeutuu toisaalta yleiskaavan AT-alueiden mitoitukseen ja toisaalta runsaat 75 ha:n kokoiseen yleiskaavan ulkopuolisen saaren sisäosien alueen pinta-alaan. Yleiskaavan ulkopuolisen alueen rakennusoikeutta ei ole mitoitettu, koska se ei sisälly yleiskaavaan. Yleiskaavassa on 100 metrin vyöhyke rantaviivasta mitoitettu siten, että Norrgårdin tilalla on yksi rakennusoikeus ja Södergårdin tilalla kaksi rakennusoikeutta. Södergårdille kuuluu yksi rakennusoikeus kyläalueen eteläpuolella olevasta RA-3-alueesta. Rakennusoikeus on yleiskaavaan merkitty rakentamattomaksi, mutta on nyttemmin rakennettu (korttelin 9 tontti 3). Marieborg-kiinteistö 1-4 on RA-3 alueen eteläisin rakennusoikeus. Kolmas rakennusoikeus ei sisälly kaava-alueeseen. Sandkil-kiinteistö 1-43 on yleiskaavan kyläalueen koillispuolella olevan RA2-alueen toinen rakennusoikeus.

Ranta-asemakaavaan osoitetaan 18 rakennusoikeutta jakautuen 2 AM-rakennuspaikkaan, 3 AO-rakennuspaikkaan ja 13 RA-rakennuspaikkaan. Mitoitus perustuu rakennuspaikkakohtaisesti seuraavaan.

Yleiskaavassa mitoitetut rakennusoikeudet:

| Rakennuspaikka | Mitoitusperuste |
|---------------------------------|--|
| AM- kortteli 1 rakennuspaikka 1 | Södergårdin AT-rantarakennusoikeus yleiskaavassa |
| AM- kortteli 1 rakennuspaikka 2 | Norrgårdin AT- rantarakennusoikeus yleiskaavassa |
| AO- kortteli 2 rakennuspaikka 2 | RA-rakennusoikeus yleiskaavassa |

| | |
|---------------------------------|---|
| AO- kortteli 3 rakennuspaikka 1 | Södergårdin AT- rantarakennusoikeus yleiskaavassa |
| RA- kortteli 9 rakennuspaikka 1 | RA- rakennusoikeus yleiskaavassa |
| RA- kortteli 9 rakennuspaikka 3 | RA- rakennusoikeus yleiskaavassa |

Kaikki muut 12 rakennusoikeutta perustuvat yleiskaavan AT-alueeseen mitoittamattomaan osaan (100 m:n rantavyöhykkeen ulkopuolinen alue) ja yleiskaavan ulkopuoliseen osaan (valkoinen alue) ranta-asemakaava-alueita. Pinta-alamitoitukseksi näiden osalta muodostuu 7,4, hehtaaria/rakennusoikeus, kts alla oleva taulukko. Yleiskaavan AT-alueen 100 metrin rantavyöhyke on esitetty kartalla 4.

| | Hehtaaria |
|---|-----------|
| M-alue 1:10000 osa-alue ranta-asemakaavassa | 71,08 |
| Osa-alue 1:2000 AT-alueen 100 m:n vyöhykkeen ulkopuolella yleiskaavassa | 17,64 |
| Yhteensä | 88,72 |
| Uusien rakennuspaikkojen määrä | 12 |
| Pinta-alamitoitus ha/rakennuspaikka | 7,4 |

Korppoon rantayleiskaavassa ei ole tietenkään ole viitteistä yleiskaavan ulkopuolisten alueiden pinta-alan mitoituksista. Rantayleiskaavaan sisältyvien rantavyöhykkeen ulkopuolisten alueiden mitoituksessa on sovellettu mitoitusta 1 rakennusoikeus/5 ha siltä osin kuin maanomistusyksikön pinta-ala ylittää 10 hehtaarin (sovellettavissa Norrgårdin ja Södergårdin tilanteeseen). Asetelmaa voidaan verrata Houtskarın yleiskaavaan, jossa kaikki sisämaa-alueet sisältyvät kaavaan. Näiden alueiden mitoitus Houskarın yleiskaavassa on 1 rakennuspaikka/4 ha. Mm. naapurisaari Stor-Penson on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi sellaisella mitoituksella.

Korppoon rantayleiskaavassa rantarakennusoikeus on mitoitettu ja se on sijoitettu Pensarin mautilojen muille rannoille ranta-asemakaava-alueen ulkopuolella.

Rakennuspaikkojen kerrosalat noudattavat pääosin yleiskaavan määräyksiä sekä soveltuvien osin kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne

Ranta-asemakaava noudattaa rantayleiskaavan rakennetta. Uusi asutus on keskitetty olemassa olevien tonttien yhteyteen. Ympyränmuotoinen uusien tonttien kortteliryhmä (7-9) on sijoitettu eteläisen peltoalueen muodostaman avoimen maiseman ympärille. Rakennuspaikat on rajattu siten, etteivät ne metsän sisällä riko maisemaa. Mautilojen pihvoja ympäröivä avoin maisema jää entiselleen avoimeksi. Asutuksen keskittymisen myötä yleiskaavan AT-alueiden rakentamattomat länsipuoliset sisäosat jäävät rakentamatta maa- ja metsätalousalueena. Koko yleiskaavaa vailla oleva alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, johon asutusta ei perusteta.

Aluevaraukset

Kaavaan osoitetaan kaksi erillisten pientalojen korttelialuetta (AO), jossa on yhteensä kolme rakennuspaikkaa.

Kortteleiden 2 ja 3 rakennuspaikoille 1 saadaan rakentaa enintään 150 kerrosalaneliömetrin suuruinen asunto, enintään 35 kerrosalaneliömetrin suuruinen vierasmaja sekä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 80 kerrosalaneliömetriä.

Korttelin 2 rakennuspaikalle 2 saadaan rakentaa enintään 200 kerrosalaneliömetrin suuruinen asunto,

enintään 30 kerrosalaneliömetrin suuruinen saunarakennus, enintään 30 kerrosalaneliömetrin suuruinen vierasmaja sekä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 110 kerrosalaneliömetriä.

Kaavaan osoitetaan yksi maa- ja saaristoelinkeinotilojen talouskeskusalueen korttelialue, jossa ympäristö säilytetään (AM/srr). Kummallakin maatilalla on yksi rakennuspaikka. Alue on ympäristöllisesti, maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Rakennuspaikalle 1 saadaan rakentaa enintään 150 kerrosalaneliömetrin suuruinen asunto ja enintään 80 kerrosalaneliömetrin suuruinen sivuasunto. Rakennuspaikalle 2 saadaan rakentaa enintään 250 kerrosalaneliömetrin suuruinen asunto ja enintään 80 kerrosalaneliömetrin suuruinen sivuasunto. Rakennuspaikoille saadaan lisäksi rakentaa talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 300 kerrosalaneliömetriä. Tästä kerrosalasta enintään 30 m² saadaan käyttää saunaa varten.

Kaavaan osoitetaan 6 loma-asuntojen korttelialuetta (RA), jossa on 13 rakennuspaikkaa.

Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään 180 kerrosalaneliömetrin suuruinen loma-asunto, enintään 30 kerrosalaneliömetrin suuruinen saunarakennus, enintään 25 kerrosalaneliömetrin suuruinen vierasmaja sekä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 80 kerrosalaneliömetriä. Korttelin 6 rakennuspaikalle ei kuitenkaan saa rakentaa erillistä saunaa eikä talousrakennuksia.

Yleiskaavan mukainen venesatama on pienennetty ja täsmennetty ja ulottuu vain maa-alueelle niin, että kummallakin maatilalla on oma venevalkamansa. Norrgårdin venevalkama (LV) toimii myös koko kylän yhdysliikennesatamana.

Ranta-asemakaavan rantavyöhyke on n. 150 metrin etäisyydelle rannasta kortteleiden ulkopuolisen alueen osalta osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on maisema- ja ympäristöarvoja (MY). Muilta osin ranta-asemakaava-alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Rakentaminen tulee sopeuttaa kaava-alueen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Värikyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan. Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle sekä muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleilta ja väriltään rakennettava siten, ettei maisemakuva heikenny. Suurin kerrosluku on 11/2 ja kaksi.

Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne tulee käsitellä kaupungin ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla.

Suojelu

Alueella on kokonaisuutena ottaen arvokas rakennuskanta. Yleiskaavan kohdemerkintöjen mukaisesti kummankin maatilan päärakennukset ja Marieborgin kiinteistön asuinrakennus osoitettu merkinnällä sr. Lisäksi Södergårdin AO-tontin päärakennus on merkitty sr. Edelleen on kortteleiden 1 ja 3 sekä venesataman LV-1 eräät talousrakennuksen museoviranomaisen lausunnon mukaisesti osoitettu suojelumerkinnällä.

Kaavamerkintöjen mukaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia koskee seuraava.

Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, rakennusten käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden pitää olla sellaisia, että rakennusten rakennus- tai kulttuurihistoriallinen tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Rakennusta ei saa purkaa. Mikäli rakennus tuhoutuu, pitää sitä korvaava uudisrakennus myös sopeuttaa ympäristöön. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen uojelukohteita koskevien lupapäätösten antamista.

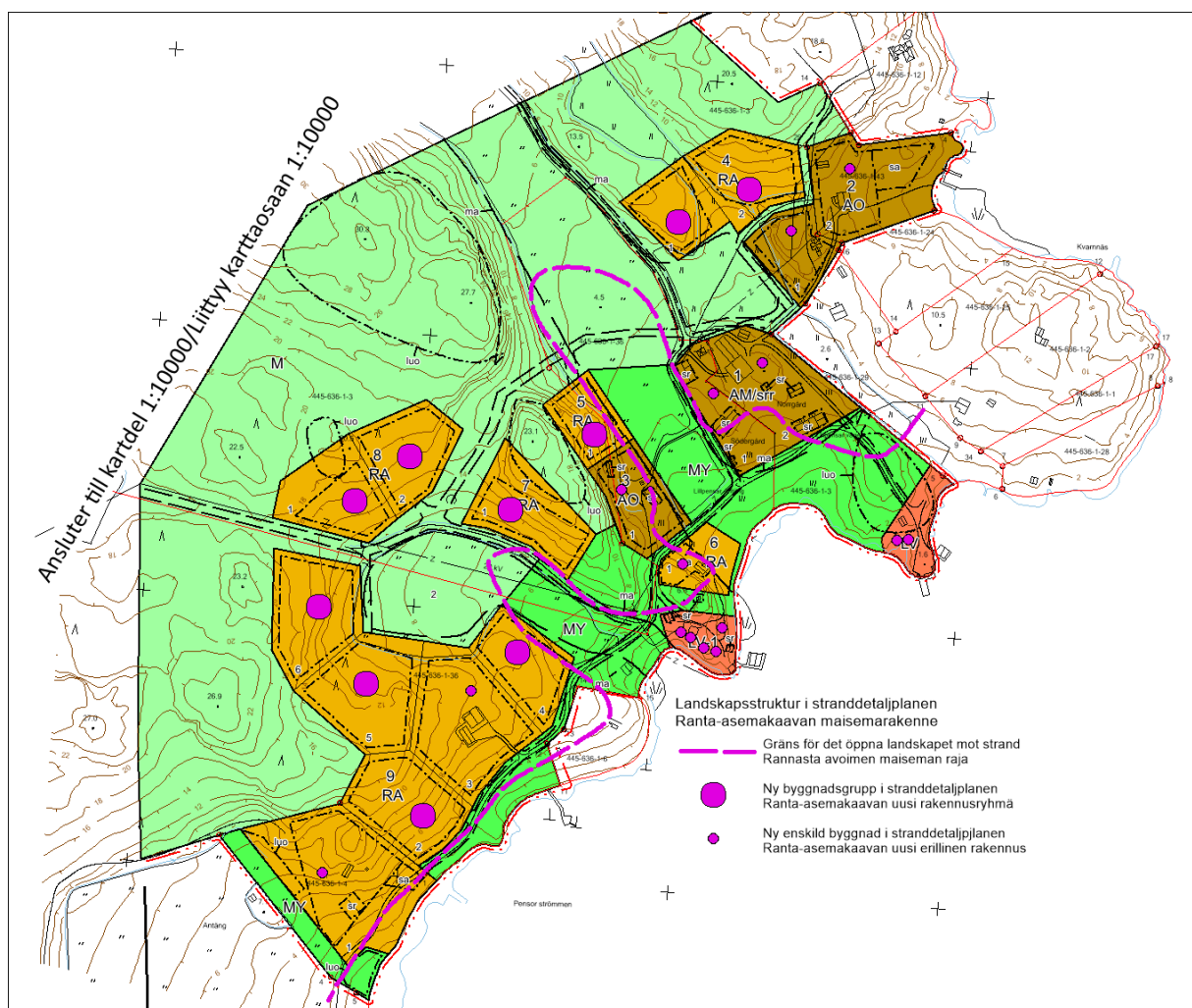
AM-kortteli on ympäristöllisesti, maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ja koko kortteli on maakuntakaavan merkintätekniikan mukaisesti osoitettu merkinnällä srr.

Koko Pensar-saarella on kulttuuripainotteinen luonnonympäristö. Ympäristön tila on seurausta pitkäaikaisen aktiivisen ympäristölähtöisestä metsänhoidosta ja laiduntamiseen perustuvasta ympäristön hoidosta. Luontoinventoinnin suositusten ja yleiskaavaselvityksen mukaisesti on osoitettu 6 luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää osa-aluetta. Alueille ei osoiteta rakentamista.

Maisema

Kaava-alue saariston rakennettuna kulttuurimaisemana on merkittävä. Maisemaa voidaan jakaa neljään osion: rakennetut tontit, rannasta ja mereltä avautuvaan avoimeen maisemaan, alueen sisäiset avoimet maisemat, joista ei ole näkymää rannalle, sekä metsäalueet. Rakennettujen tonttien keskiö on kummankin maatilan päärakennusten ympärillä olevat rakennusryhmät (AM-kortteli) sekä venesatamien ja niiden lähellä olevat rakennukset (LV-alueet sekä korttelit 3 ja 6). Mereltä ja rannasta avautuva maisema on rajattu alla olevaan karttapiirroksen. Alueen sisäiset avoimet maisemat on rajattu ma-alueena kaavakartalle. Kaksi viimeksi mainittua ovat rannassa osin päällekkäisiä. Välialueet ovat metsäalueita.

Uudisrakentamista on osoitettu vain ennestään rakennetuille korttelialueilla sekä varsinaisia uusia kortteleita vain metsäalueille.



Maiseman rakenne sekä rakentamisen sijoittelu.

Ilmasto

Ilmastovaikutukset on otettu huomioon uusien korttelialueiden sijoittelussa sekä rakentamista koskevissa kaavamääräyksiä. Uusien kortteleiden rakentaminen edellyttää kohtalaisen vähäistä puuston vähentämistä. Käyttöön otettavat metsäalueet ovat kauttaaltaan harvaan kasvavia männikköjä. Suurin osa puustosta jää ennalleen, vain rakennusten ja pihateiden alle jäävän alueiden puusto kaadetaan. Pihapiirit jäävät enimmäkseen luonnontilaan.

Rakentamiseen käytetään puuta. Maatiloilla on yhteinen kenttäsaha, jota perinteisesti on käytetty oman puutavaran tuottamiseen kaikkinaiseen rakentamiseen saarella. Sen seurauksena kuljetuksista aiheutuva ilmastovaikutus voidaan minimoida.

Toteuttaminen

Toteuttaminen tapahtuu yksittäisten maanomistajien tarpeiden mukaisesti.

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. Kaavamuutoksella ei ole rakenteellisia, sosiaalisia, muita tähän verrattavia vaikutuksia. Kaavamuutos ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Liikenne ja vesihuolto

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

Alueelle kuljetaan yksityisin venein tai yhdysliikenneläivoin.

Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Ranta-asemakaavassa on otettu huomioon luontoinventoinneissa esitetty luonnon ja ympäristön suojelun kokonaisnäkemys. Maiseman vaatimukset on otettu huomioon yllä olevassa kohdassa maisema esitetyllä tavalla.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Alueen arvokas kulttuuriympäristö käsittää alueen, jonka rajoittavat kaavan venevalkama-alueet sekä A-kortteleiden 1 ja 3 muodostaman kokonaisuuden. Kortteli 2 sijoittuu tämän kokonaisuuden ulkopuolelle ja lukeutuu kyläkeskuksen itäpuolella olevan loma-asutuksen alueeseen, jonka näkymä suuntautuu itään kylän ulkopuolelle.

Kaikki vanhaan kulttuurimiljööseen sisältyvät rakennukset on osoitettu sr-merkinnöin ja niiden arvojen säilyttämiseen liittyvillä määräyksillä. Kortteleihin sallitaan vähäinen täydennysrakentaminen, johon kohdistuu kattavat sopeuttamis- ja sovittamismääräykset. Kortteleihin uudisrakentaminen käsittää muutaman yksittäisen rakennuksen. LV-1 venevalkamaan osoitetaan 4 uutta rantavajaa, joiden tarkoitus on palvella kaava-alueen sisäosiin osoitettujen loma-asuntokortteleiden rantatoimintoja. Rantavajojen kokonaisuus mukalee Turunmaan saariston kyläkeskusten rantavajojen muodostamia kulttuuriympäristöjä.

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

Sten Öhman
dipl.ins.