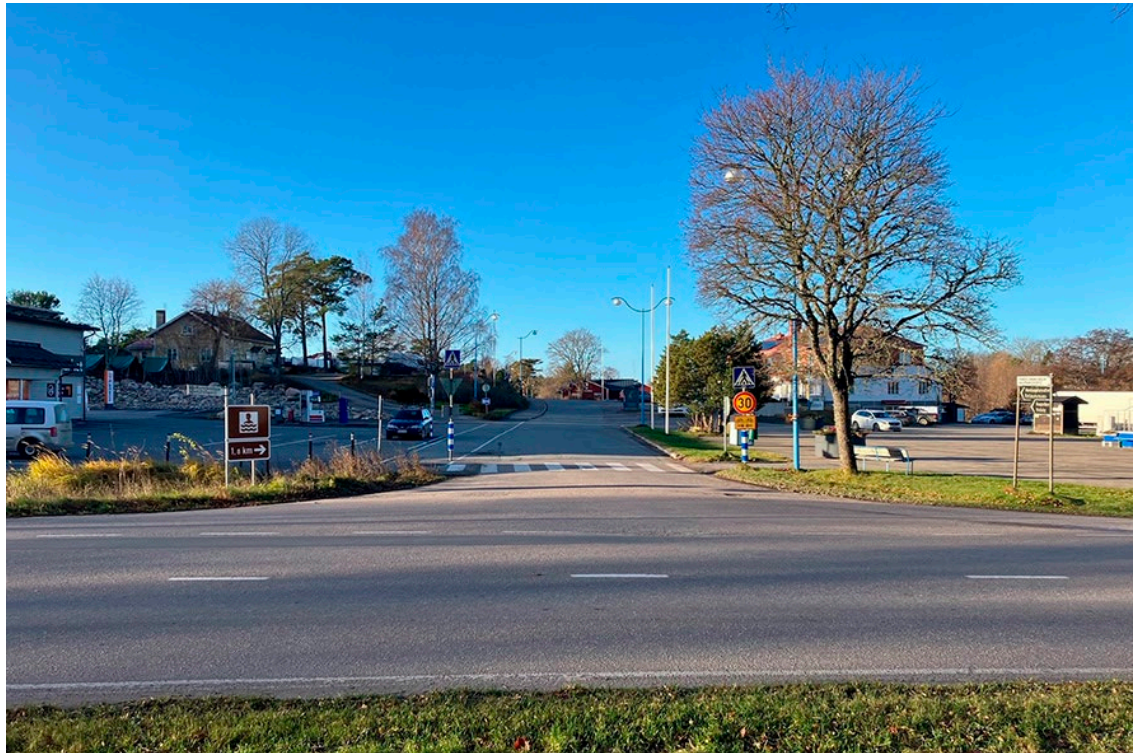


KAAVASELOSTUS

Korppoon keskustan (120) kaupunginosa

Asemakaavamuutos kortteleille 8 ja 22, osalle kortteleita 6, 10, 15 ja 16, tori- ja pysäköintialueelle, puistoalueiden osille, Korppoontien ja Korpoströmintien tiealueiden osille sekä Kauppamiehentien, Mäntymäentien ja Puna-apilatieen katualueiden osille.



1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Korppoon keskustan (120) kaupunginosan korttelin 6 tonttia 2, korttelin 8 tonttia 1, korttelin 10 numeroimatonta tonttia, korttelin 15 tontteja 2, 3, 4 ja 5, korttelin 16 tontteja 1, 2 ja 3, korttelin 22 tonttia 1 sekä katu-, tie-, pysäköinti-, puisto- ja torialuetta

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä

445-630-1-32, 445-630-1-34, 445-630-1-94, 445-630-1-130, 445-630-1-157, 445-630-1-296, 445-630-1-298, 445-630-1-299, 445-630-1-408 ja 445-630-1-409

sekä osaa kiinteistöistä

445-630-1-16, 445-630-1-31, 445-630-1-134, 445-630-1-171, 445-630-1-297, 445-630-1-316, 445-630-1-394, 445-630-1-428, 445-630-1-448 ja 445-895-0-180

Asemakaavan myötä syntyy:

Korppoon keskustan (120) kaupunginosan korttelin 6 tontti 7, korttelin 8 tontit 2-3, korttelin 10 tontti 9, korttelin 15 tontit 20-22, korttelin 16 tontit 4-5, korttelin 22 tontti 2 sekä katu-, tie-, pysäköinti-, puisto- ja torialueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita

Kaavan nimi

Asemakaavan muutos Korppoon keskustan (120) kaupunginosassa kortteille 8 ja 22, osalle kortteilla 6, 10, 15 ja 16, tori- ja pysäköintialueelle, puistoalueiden osille, Korppoontien ja Korpoströmintien tiealueiden osille sekä Kauppamiehentien, Mäntymäentien ja Puna-apilatie katualueiden osille.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Korppoon pääsaarella (Kyrklandet), linnuntietä noin 44 kilometrin päässä Paraisten kaupungin keskustasta. Asemakaavamuutoksen alue kattaa noin 5,9 hehtaaria Korppoon keskustasta Korppoontien, Korpoströmintien, Mäntymäentien ja Kauppamiehentien varsilla. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Oksapellontiehen, idässä Kirkkomaahan ja terveysasemaan, lännessä asuin- ja liikekortteihin sekä Korppoon kartanon peltoaukeaan ja etelässä asuinkortteihin ja puistoalueisiin.

Kaava laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä.

Kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 30.11.2023.

Kaavamuutoksen hyväksyminen:

Rakennus- ja ympäristölautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus
Valtuusto

8.11.2023 § 153

___.2026 § __

___.2026 § __

___.2026 § __

1.1 Luettelo selostuksen liitteistä

Liite 1: Kaava-alueen sijainti
Liite 2: Ote maakuntakaavasta
Liite 3: Ote yleiskaavasta
Liite 4: Ote ajantasa-asemakaavasta
Liite 5: Poistuva asemakaava
Liite 6: Maanomistus
Liite 7: Valokuvia kaava-alueelta

Liite 8: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 9: Yksityisen rakennushankkeen viitesuunnitelma

Liite 10: Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaupungin vastineet

1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Korppoon keskustan kehittämissuunnitelma, torin ja keskuspuiston ympäristösuunnitelma, FCG 2009
- Korppoo linja-autopysäkkitarastelu, Sitowise 2024
- Paraisten Norrbyrannan sekä Korppoon Verkanin ja keskustan asemakaavakohteiden luontoselvitys, FCG 2024
- Rakennetun ympäristön inventoinnit, Museon informaatioportaali MIP, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

2. Tiivistelmä

Asemakaavamuutoksen alue sijaitsee Korppoon keskustassa Korppoontien, Korpoströmintien, Mäntymäentien ja Kauppamiehentien varsilla. Alue on pinta-alaltaan noin 5,9 hehtaaria. Alueella on Korppoon keskustaajaman palveluita, muutamia asuinkiinteistöjä ja pieniä viheralueita. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoituksia sekä vastaamaan nykyistä käyttöä että mahdollistamaan uusia toimintoja. Samalla tutkitaan muun muassa kerrosaloja sekä liittymä- ja pysäköintijärjestelyjä ja varmistetaan katu- ja tiealueiden riittävä mitoitus joukkoliikenteen järjestämiseksi.

Kaavan korttelialueista pääosan muodostavat pientaloasumiseen varatut alueet (AP, AP-10 ja AP-11), asuin- ja liikerakentamiseen varatut alueet (AL, AL-16, AL-17 ja AL-18) sekä liikerakennuksille varatut alueet (KL-10 ja K-12). Lisäksi alueelle osoitetaan muun muassa yleisten rakennusten korttelialue pelastusasemalle, puisto- ja virkistysalueita sekä tie-, katu- ja pysäköintialueita. Kaavassa annetaan yleismääräyksiä, joilla ohjataan muun muassa rakentamisen ilmastokestävyyttä, viherympäristön laatua sekä piha-alueiden järjestämistä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 8.11.2023 asettaa asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtäville kaavan vireille kuuluttamisen yhteydessä. Kaavamuutoksen aloittamisesta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta ilmoitettiin 30.11.2023. Kaupunkikehityslautakunta päätti __.2026 asettaa asemakaavamuutoksen ehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä __.- __.2026.

3. Lähtökohdat

3.1 Asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet

Kaava-alueella on nykyisin voimassa yli 40 vuotta vanha asemakaava, joka on sisällöltään monin osin vanhentunut, eivätkä sen aluevaraukset vastaa kaikilta osin alueen todellista käyttöä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tonttien käyttötarkoituksia vastaamaan niiden olemassa olevia, eri aikoina muuttuneita toimintoja, ja myös tulevaisuudessa suunnitteilla olevia muuttuvia toimintoja. Kaavamuutoksella tutkitaan ja ratkaistaan muun muassa tonttien uusia käyttötarkoituksia ja kerrosaloja sekä liittymä- ja pysäköintijärjestelyjä. Kaavamuutoksessa varmistetaan lisäksi katu- ja tiealueiden riittävä mitoitus joukkoliikenteen järjestämiseksi.

3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.2.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Korppoon keskustassa Korppoontien ja Kauppamiehentien risteyksen lähiympäristössä, palvelujen ja liikenteen kannalta keskeisellä paikalla. Alueella on Korppoon keskustaajaman palveluita, muutamia asuinkiinteistöjä ja pieniä viheralueita. Pieni osa kaava-alueesta ulottuu Korppoon kirkon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle ja kaava-alue rajautuu myös Korppoon kartanon RKY-alueeseen.

3.2.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on pääosin taajaman rakennettua ympäristöä. Kaava-alueen pohjoisrajalla on itä-länsi-suuntainen, puistona hoidettu vihervyöhyke, joka seuraa keskustan halki virtaavan valtaojan linjaa. Kirkon pohjoispuolella on metsäinen kalliokumpare, joka laskee kohti valtaojan uomaa. Alueen puusto on melko varttunutta ja lajistoon kuuluvat muun muassa mänty, vaahtera ja pihlaja. Kallioharjanteen pohjoispuolella on entistä heinittynyttä peltoa ja avointa joutomaa-aluetta. Valtaojan varressa kasvaa muun muassa saarnia, vuorijalavia, tuomia ja pajulajeja. Kauppamiehentien liikekortteleiden eteläpuolella on ympäristöään korkeammalle kohoava kalliainen metsäalue, jonka puusto on mäntyvaltaista. Muita lajeja ovat muun muassa rauduskoivu, haapa, pihlaja ja tammi. Kallioalue on kulunutta, sillä alue on suosittu virkistysalue. Kaava-alueen itäpuolella on hoidettu hautausmaa-alue ja luoteispuolella on entinen peltoalue, joka on toiminut myös hevoslaitumena.

Kaava-alueen alavin kohta on valtaojan laaksossa kuuden metrin korkeudella ja korkein kohta on Kauppamiehentien liikekorttelien takaisella kalliolla, joka kohoaa vajaaseen 20 metriin. Maaperä kaava-alueella on pääosin kalliomaata ja Mäntymäentien itäpuolella savea. Kaava-alueella ei ole valtaojan lisäksi muita pintavesiä, eikä alue sijaitse pohjavesialueella. Verkanin vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue sijaitsee noin kilometrin päässä kaava-alueen pohjoispuolella.

Lähimmälle merialueelle Kuggvikeniin on matkaa lyhimmillään runsaat 700 metriä, eikä kaava-alue sijaitse Tulvakeskuksen ylläpitämän tulvakarttapalvelun mukaan meritulvan riskialueella. Hulevesitulvia voi Tulvakeskuksen yleispiirteisen hulevesitulvakartan mukaan esiintyä muun muassa valtaojan varrella etenkin Korppoontien itäpuolella sekä ympäristöään alavammilla alueilla muun muassa pelastusaseman eteläpuolella. Hulevesitulvakartan aineisto on kuitenkin vain suuntaa-antava ja sisältää virheitä, eikä kartta ole riittävän tarkka rakennuskohtaiseen tarkasteluun.

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai Metsäkeskuksen rekisterissä olevia metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

3.2.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Korppoon keskustassa, taajamakuvallisesti ja toiminnallisesti keskeisellä paikalla, keskiaikaisen kirkon ja uusklassisen kartanon lähiympäristössä. Valtaosa Korppoon keskustaajaman palveluista sijaitsee kaava-alueella ja sen lähiympäristössä, mutta osa etenkin julkisista palveluista sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolella Verkanissa. Kaava-alueella ja sen ympärillä on pientalovaltainen asuinalue, joka vaihettuu heti asemakaavoitetun alueen ulkopuolella metsä- ja peltoalueiden täplittämäksi haja-asutusalueeksi.

Kaava-alueen läpi kulkee mantereelle vievä Korppoontie, maantie 1800, joka muuttuu Kauppamiehentien risteyksessä etelään vieväksi Korpoströmintieksi, maantie 1801.

Kaupunki- ja taajamakuva

Korppoon keskustaajama on vihreä ja kylämäinen, ja sen rakennuskanta on matalaa. Kaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Korppoon kartano ja kirkko, antavat leimansa taajamakuvaan. Kirkko ja hautausmaa sijaitsevat Korppoontien ja Kauppamiehentien risteyksen itäpuolella ja ne muodostavat eräänlaisen taajaman keskipisteen. Hautausmaa luo puistomaisen miljöön ydinkeskustaan. Risteyksen lähiympäristössä on tori ja pieni puistoalue ja niitä vastapäätä sijaitsee keskustan päivittäistavarakauppa. Torin vieressä näkyvällä paikalla sijaitsee muun muassa ravintolana toimiva Stabshuset. Sitä vastapäätä päivittäistavarakaupan vieressä, hieman ympäristöään korkeammalla sijaitsee vanha postitalo ja sen vieressä liikerakennus. Korppoontien varrella, kirkon pohjoispuolella sijaitsee aivan tiehen rajautuva vanha osuuskaupan rakennus 1960-luvulta. Korppoontien varrella, päivittäistavarakaupan eteläpuolella, hieman ympäristöään korkeammalla sijaitsee komea keltainen puurakennus, vanha kunnantalo. Kaava-alueeseen kuuluva rakentamaton kiinteistö Oksapellontien varrella on avointa joutomaata. Kaava-alueen kaakkoisosassa Mäntymäentien varrella on asuinkiinteistöjä, leipomorakennus ja pelastusasema sekä kierrätyspiste. Tien varrella sijaitsee myös terveysasema, joka ei kuulu kaava-alueeseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alue rajautuu kahteen kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti tärkeään kohteeseen, Korppoon kirkkoon ja Korppoon kartanoon. Molemmat ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY).

Korppoon kirkko sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella, mutta kirkon RKY-alue ulottuu pieneltä osin kaava-alueelle. Korppoon kirkko on luokiteltu rakennusinventoinnissa valtakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi, jolla on rakennushistoriallisia, historiallisia ja ympäristöllisiä arvoja. Lisäksi kirkko on muinaisjäännekohteeksi ja myös kirkkolain suojelema kohde yhdessä hautakappelin kanssa. RKY-alueeseen kuuluvat kirkko, hautakappeli ja hautausmaa. Museoviraston mukaan kivikirkko kuuluu arkkitehtuuriltaan ja sisustukseltaan maamme kauneimpien keskiaikaisten kirkkojen joukkoon. Historiallisesti se kuvastaa ulkosaariston varhaisen pysyvän asutuksen vaurautta ja merellisiä yhteyksiä. Korppoo mainittiin ensimmäisen kerran seurakuntana 1434 ja ensimmäinen kirkko saarella oli jo 1300-luvun loppupuolella. Nykyinen kivikirkko rakennettiin useassa eri vaiheessa keskiajan kuluessa.

Korppoon kartanon RKY-alue sijaitsee kokonaan kaava-alueen ulkopuolella, mutta aivan siihen rajautuen. Korppoon kartano on suojeltu rakennusperintölailla ja se on luokiteltu rakennusinventoinnissa valtakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi. RKY-alueeseen kuuluvat kartanon rakennusten lisäksi ympärillä olevat maa- ja metsätalousalueet sekä Korppoontien varrella oleva hevoshaka. Museoviraston mukaan Korppoon kartano on varhaisimpia uusantiikin vaikutuksesta syntyneitä kartanoita maassamme. Kartano on arkkitehti Charles Bassin ensimmäisiä yksityisiä suunnittelutehtäviä maassamme ja sillä on keskeinen asema Suomen arkkitehtuurihistoriassa. Kartano muodostui 1650-luvulla kahdeksasta Korppoon kirkonkylän tilasta. Nykyinen kaksikerroksinen päärakennus valmistui 1804 ja sen rakennutti Turun hovioikeuden asessori B. H. Mjödhin. Kartano sijaitsee Korppoon keskustan maisemassa siten, että kartanosta on näköyhteys Korppoon keskiaikaiseen kirkkoon.

Korppoon keskustan rakennettu ympäristö on inventoitu 1990-luvun lopulla. Tulokset on tallennettu Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon ylläpitämään Museon informaatioportaaliin (MIP). Inventoinnin tietoja on täydennetty vuonna 2026 kaavoitusyksikön omana työnä maastokäynnin, arkistomateriaalin ja kiinteistönomistajien haastattelujen perusteella. Kaava-alueella on kolme inventoinnissa arvotettua rakennusta, joista Stabshuset on merkittävin. Tämä rakennus, josta on käytetty myös nimiä Berghäll, Pirtulinna ja Hjalmar,

on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi ja sillä on historiallisia, rakennushistoriallisia ja ympäristöllisiä arvoja. Stabshusetin rakennutti paikallinen liikemies Hjalmar Mäkelä vuonna 1935. Rakennus toimi alun perin kauppana, leipomona ja asuinrakennuksena. Myöhemmin rakennus siirtyi puolustusvoimien käyttöön muun muassa varuskunnan majoitusrakennukseksi, mistä juontuu nimi Stabshuset, esikuntatalo. Nykyisin rakennuksessa on muun muassa kaupungin aluekonttori, nuorisotila, ravintola ja majoitustiloja.

Kirkkoa vastapäätä Korpoströmitien eteläpuolella oleva vanha kunnantalo, "Ämbetshus", on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi ja sillä on historiallisia ja ympäristöllisiä arvoja. Rakennus on toiminut aikanaan muun muassa kouluna ja sotilasesikuntana ja sittemmin hallintorakennuksena. Nykyisin rakennus on asuinkäytössä. Tarkka rakennusvuosi ei ole tiedossa. Rakennuksen vanhin, korkeimpana rakennusmassana erottuva osa on rakennettu noin 1935. 1980-luvulla rakennusta on laajennettu silloisen kunnantalona toimineen rakennuksen kasvaneiden tilatarpeiden vuoksi. Tuolloin rakennettiin uusi vanhempaa rakennusta poikittain vasten oleva matalampi kellarillinen keskikäytävällinen toimistosiipi. Uudisrakennusosan ja vanhan osan väliin nivelkohtaan rakennettiin sisääntulokatos ja -aula. Laajennusosien arkkitehtisuunnitelmat laadittiin Sigward Eklundin arkkitehtitoimistossa Turussa. Viimeisimmät rakennuskompleksin muutostyöt asuinkäyttöön tehtiin 2020-luvulla muuttamatta rakennuksen ulkoista olemusta lainkaan. Pihapiiriin kuuluu edelleen verrattain huonokuntoinen pitkä ja kapearunkoinen puuverhoiltu harjakattoinen talousrakennus, jossa on ollut varastotiloja ja sauna.

Vanha postitalo, "Posthustomten", on luokiteltu maisemallisesti arvokkaaksi ja sillä on historiallisia ja ympäristöllisiä arvoja. Kiinteistöllä on sijainnut posti vuodesta 1902 vuoteen 1982. Nykyinen rakennus on 1930-luvulta ja siinä oli postitoimiston lisäksi myös postivirkailijan asunto ja muita asuntoja. Rakennukseen 1960-luvulla lisätty mineriittilevyvuoraus purettiin 1990-luvun lopulla. Nykyinen rakennusrekisteriin merkitty käyttö on toimistorakennus, mutta osa rakennuksesta on tällä hetkellä yksityisyrittäjän toimitiloina ja osa rakennuksesta on tyhjillään.

Vanhan postitalon vieressä länsipuolella Kauppamiehentien varrella sijaitsevan liikerakennuksen paikalla oli 1950-luvulla rakennettu pieni puurakenteinen harjakattoinen kauppa nimeltään "Ullas Livs", vähän myöhemmin "Knallen". Rakennusta laajennettiin useita kertoja tulevana vuosikymmeninä. Alkuperäinen rakennus on muuttunut laajennusten myötä lähes tunnistamattomaksi. Vain kellariperustuksia on jäljellä. Rakennuksessa on edelleen sekatavarakauppa ja lisäksi ravintola, jonka ruokasalirakennus ja erityisesti sen näyttävä suippokärkinen aumakatto on nykyomistajien laajentama 2010-luvun alussa. Vanhan postitalon ja se viereisen liikerakennuksen pihapiirissä on lisäksi vielä hieman sivussa tontin itäreunalla pieni kylmä puurakenteinen harjakattoinen ulkovarastorakennus.

Kaava-alueella ei sijaitse tunnettuja muinaisjäänköksiä, mutta kaava-alueen vieressä sijaitseva kirkko on kiinteä muinaisjäänkö.

Korppoon kirkko, 1000014831, kirkkorakenteet, kirkonpaikat, keskiaikainen 1400-luku. Korppoon seurakunta on perustettu joko 1200- tai 1300-luvulla. Vanhimmat arkeologiset merkit kirkon paikalla tapahtuneesta toiminnasta ovat 1400-luvun alkupuolelta. Kivikirkko on säilyttänyt hyvin keskiaikaisen asunsa. Kirkko rakennettiin 1430- tai 1440-luvulla.

Asuminen

Kaava-alueella on yksi omakotitalo ja vanhassa kunnantalossa on vuokra-asuntoja. Näissä asuu yhteensä vajaat 10 asukasta.

Palvelut

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä on saatavilla Korppoon keskustan kaupalliset ja julkiset palvelut, muun muassa päivittäistavarakauppa, postin toimipiste, polttoaineen jakelupiste, ravintola, kahvila, leipomo, apteekki, terveysasema ja pelastusasema. Paraisten kaupungin Korppoon aluekonttori sijaitsee Stabshusetissa. Korppoon koulu, päiväkotitoi ja kirjasto sijaitsevat Verkanissa, noin kilometrin päässä kaava-alueelta.

Virkistys

Stabshusetin ja torin pohjoispuolella, valtaojan molemmin puolin on hoidettua puistoaluetta. Ojan ympäristö on raivattu viihtyisäksi vesielementiksi. Torin vieressä on myös pieni leikkipuisto. Metsäiset kalliokumpareet kirkon pohjoispuolella ja Kauppamiehentie eteläpuolella toimivat virkistysalueina. Verkanissa, noin kilometrin päässä kaava-alueelta, on muun muassa urheilukenttä ja tenniskenttä. Verkanissa on myös luontopolku, valaistu kuntorata ja vierasvenesatama. Likholmenin uimaranta sijaitsee noin puolentoista kilometrin päässä kaava-alueelta.

Liikenne

Kaava-alueen läpi pohjois-etelä-suunnassa kulkee mantereelle vievä Korppoontie, maantie 1800, joka muuttuu Kauppamiehentie risteyksessä Korpoströmintieksi, maantie 1801. Väyläviraston aineiston (2025) mukaan Korppoontien liikennemäärä on Kauppamiehentie risteyksen pohjoispuolella 885 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Korpoströmintien liikennemäärä on 634 ajoneuvoa vuorokaudessa. Korpoströmintie johtaa Korppoon pääsaaren Kyrklandetin eteläosiin, muun muassa Korpoströmiin ja Gyltöhön. Kaava-alueen läpi itä-länsi-suunnassa kulkeva Kauppamiehentie jakautuu asemakaavoitetun alueen rajalla Kuggvikintieksi ja Strömmantieksi, jotka johtavat saaren läntisille ja lounaisille alueille. Kaava-alueen läpi Korppoontien ja Korpoströmintien yhteydessä kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteys Mäntymäentien risteyksestä kohti Verkania. Mäntymäentien risteyksestä torille asti väylä on molemmin puolin tietä.

Kaava-alueella on mantereelle ja Houskariin kulkevan linja-autoyhteyden Korppoon päätepysäkki. Tällä hetkellä pysäkki sijaitsee Stabshusetin edessä, mutta sen siirtämistä on tukittu Sitowisen selvityksessä vuodelta 2024. Linja-autoyhteys mantereelle kulkee arkisin ja lauantaisin kuusi kertaa päivässä, sunnuntaisin harvemmin.

Tekninen huolto

Alueella on teknisen huollon verkostot, joihin myös uusi rakentaminen on liitettävissä.

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohteita, Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) valvomia kemikaalilaitoksia eikä tiedossa olevia happamia sulfaattimaita.

3.2.4 Maanomistus

Paraisten kaupunki omistaa suurimman osan kaava-alueesta. Päivittäistavarakaupan ja erillispientalojen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Suomen valtio omistaa kaava-alueeseen kuuluvan yleisen tien alueen. Osa kaupungin omistamista maa-alueista on vuokrattu alueilla toimiville yhtiöille.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon ja joiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa. Tavoitteiden tehtävänä on muun muassa varmistaa, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava (liite 2)

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahvistettu 20.3.2013), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja –varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 14.6.2021). Maakuntakaavoissa kaava-alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä ja määräyksiä:

Taajamatoimintojen alue (A). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Kaava-alueen läpi Korppoontieltä Likholmenin suuntaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Korppoontie on osoitettu seututienä tai pääkatuna ja Korpoströmintie on osoitettu yhdystienä tai -katuna. Alueen läpi on osoitettu etelä-pohjois-suuntainen yhdysvesijohto. Kaava-alue rajautuu kahteen merkittävään rakennetun ympäristön alueeseen (RKY-alueet Korppoon kirkko, sra 1401 ja Korppoon herraskartano, sra 1409). Stabshuset, ”Pirtulinna” (sr 1420), on osoitettu seudullisesti merkittäväksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi, jossa suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa. Kaava-alue kuuluu Saariston rengastien matkailun, retkeilyn ja virkistyskeittämisen kohdealueeseen.

Yleiskaava (liite 3)

Alueella on voimassa Korppoon rantayleiskaava, joka on hyväksytty 9.12.2014. Kaava-alue on yleiskaavassa osoitettu kyläalueeksi, jolla on voimassa oleva asemakaava. Yleiskaavassa on osoitettu alueella oleva seudullisesti arvokas rakennussuojelukohde Stabshuset (SR-1,135). Kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ja maiseman kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennustoimenpiteistä tulee neuvotella Varsinais-Suomen maakuntamuseon kanssa. Yleiskaavassa on osoitettu myös paikallisesti arvokas rakennussuojelukohde Ämbetshus, vanha kunnantalo (SR-2,44). Kohteen ympäristö ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemakuvallisesti merkittävät rakennukset on säilytettävä. Kaava-

alueeseen rajautuvat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt Korppoon kirkko (sra,1401) ja Korppoon kartano (sra,1409).

Asemakaava (liite 4)

Kaava-alueella on voimassa 17.7.1984 vahvistettu Korppoon kirkonseudun rakennuskaava, jossa on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO), asuinpientalojen korttelialue (AP), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), liike- toimistorakennusten korttelialue (K), liikerakennusten korttelialue (KL), hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (YH), puistoalueita (VP), yleinen tiealue vierialueineen (LYT), yleinen pysäköintialue (LP), tori sekä katualueita.

Rakennusjärjestys

Paraisten kaupungin viimeisin rakennusjärjestys on hyväksytty 26.5.2025 ja tullut voimaan 17.7.2025.

Päätökset ja suunnitelmat

Kaavahanke sisältyy kaupunginhallituksen hyväksymiin kaavoitusohjelmiin 2023-2026. Vuoden 2023 kaavoitusohjelma hyväksyttiin 13.2.2023 § 36. Nykyinen, vuoden 2026 kaavoitusohjelma on hyväksytty 19.1.2026 § 8.

Pohjakartta

Kaavan pohjakartta on mittakaavassa 1:1000 ja sen on laatinut kaupungin mittautoimisto. Korkeuskäyrät ovat N2000-järjestelmässä ja koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK23. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset (§ 54 a).

Linja-autopysäkkitarkastelu

Sitowise on laatinut vuonna 2024 Korppoon keskusta linja-autopysäkkitarkastelun Paraisten kaupungin toimeksiannosta. Tarkastelulla kaupunki on halunnut kartoittaa Korppoon keskusta korvaavaa reittiliikenteen linja-autopysäkkijärjestelyä nykyisen Kauppamiehentiellä Stabshusetin kiinteistöllä olevan pysäkin tilalle. Uuden pysäkin tai pysäkiparin lisäksi linja-autoille tarvitaan myös uusi kääntöpaikka, ja nämä on sijoitettava mahdollisimman lähelle keskusta-aluetta. Selvityksessä tarkasteltiin kuutta mahdollista sijoituspaikkaa linja-autopysäkeille ja kahta eri kääntöpaikkavaihtoehtoa. Pysäkkien sijoituspaikkona tutkittiin Korppoontietä vanhan osuuskaupparakennuksen kohdalla tien molemmin puolin, Korpoströmintietä vanhan kunnantalon kohdalla tien molemmin puolin ja kahta eri kohtaa Kauppamiehentien varrella torin tuntumassa. Kääntöpaikkavaihtoehtoina tutkittiin Kauppamiehentien ja Mäntymäentien risteykseen sijoitettavaa vaihtoehtoa ja Puna-apilantielle sijoitettavaa vaihtoehtoa, joka edellyttäisi Puna-apilantien jatkeen rakentamista Korpoströmintielle. Kustakin vaihtoehdosta listattiin plussat ja miinukset, mutta selvityksessä ei tehty johtopäätöksiä eikä annettu suosituksia pysäkin ja kääntöpaikan sijoittamisesta. Päätöstä pysäkin siirtämisestä ei toistaiseksi ole tehty.

Korppoon keskustan kehittämissuunnitelma, torin ja keskuspuiston ympäristösuunnitelma

FCG Planeko on laatinut vuonna 2009 torille ja sen välittömän lähiympäristön alueelle Korppoon keskustan kehittämissuunnitelmaan sisältyvän ympäristösuunnitelman. Työ aloitettiin jo Korppoon kunnan aikana ja Länsi-Turunmaan kaupungin ympäristölautakunta hyväksyi suunnitelman 15.12.2010 § 369. Suunnitelmassa tarkasteltiin torialueen tarpeiden ja toriin liittyvien toimintojen lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen tähtääviä liikennejärjestelyjä ja viereisen puiston järjestelyjä. Tarkasteltavina olivat muun muassa Kauppamiehentien ajoradan siirto sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien järjestäminen. Suunnitelmaan kuului myös hulevesijärjestelmä sadeveden poisjohtamiseksi torialueelta. Torisuunnitelmaan tehtiin varaus mahdollista toritoimintaan liittyvää huoltorakennusta varten. Osa suunnitelman mukaisista toimenpiteistä tori- ja puistoalueella on jo tehty, muun muassa torialue on päällystetty, leikkipuisto on rakennettu ja valtaoja on raivattu viihtyisäksi vesielementiksi.

Luontoselvitys

Kaava-alueen rakentamattomille osille on tehty luontoselvitys vuonna 2024 (Paraisten Norrbyrannan sekä Korppoon Verkanin ja keskustan asemakaavakohteiden luontoselvitys). Sen tavoitteena oli selvittää alueen luonnonympäristön yleispiirteet ja löytää suojelua ja säilyttämistä vaativat luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet. Työssä selvitettiin alueella esiintyvät rauhoitetut, silmälläpidettävät, uhanalaiset tai alueellisesti uhanalaiset kasvilajit sekä muu huomionarvoinen lajisto. Luontotyypeistä selvitettiin uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyytit sekä metsälain, vesilain ja luonnonsuojelulain mukaiset suojeltavat luontotyytit sekä muut luontoarvoiltaan merkittävät alueet. Maastoinventointien yhteydessä havainnoitiin myös EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja sekä luontodirektiivin lajeja, erityisesti liitteen IV(a) lajeja. Kaava-alueelta ei löytynyt arvokkaita luontotyyppikohteita eikä rauhoitettuja tai uhanalaisia eliölajeja. Kaava-alueen ulkopuolelta, läheltä kaava-alueen rajaa löytyi uhanalaista keltamataraa. Liito-oravista ei tehty havaintoja suunnittelualueelta, eikä alue ensisijaisesti sovellu liito-oravan elinpiiriksi.

Yksityinen rakennushanke

Yksityinen maanomistaja on teettänyt rakennushankkeeseen liittyvän viitesuunnitelman ja siihen liittyviä luonnoksia nykyisen asemakaavan mukaisen korttelin 6 tontilla 2, korttelin 8 tontilla 1 sekä niiden välisessä puistossa. Alueelle on tarkoitus toteuttaa kolme uutta rakennusta: yksikerroksinen rivitalo Oksapellontien varrella olevalle tyhjälle tontille, asuin- ja liikerakennus nykyisen vanhan osuuskaupan rakennuksen paikalle sekä osittain yksi- ja osittain kaksikerroksinen rivitalo osuuskaupan tontin viereen kaavamuutoksessa osoitettavalle uudelle tontille. Suunnitelmassa on esitetty myös yksi mahdollinen linja-autopysäkin paikka Korppoontiellä. Suunnitelma on alustava, eikä välttämättä toteudu sellaisenaan.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on ollut kaupunginhallituksen hyväksymässä kaavoitusohjelmassa vuodesta 2023 alkaen. Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 8.11.2023 § 153 asettaa asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtäville kaavan vireille kuuluttamisen yhteydessä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat kaava-alueen ja lähialueen maanomistajat, vuokralaiset ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri hallintoyksiköt ja saaristolautakunta, Pro Korppoo ry, Varsinais-Suomen ELY-keskus (vuoden 2025 loppuun asti), Lupa- ja valvontavirasto, Lounais-Suomen elinvoimakeskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, vesihuoltolaitos sekä sähkö- ja puhelinyhtiöt. Lisäksi osallisia ovat muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen aloittamisesta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta ilmoitettiin kaupungin verkkosivuilla ja Paraisten Kuulutukset -sanomalehdessä 30.11.2023.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vuorovaikutus toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallisille on varattu tilaisuus esittää mielipiteitä ja olla yhteydessä kaavoittajaan kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana. Kaavan vireilletulo ja kaavaluonnoksen valmistuminen on annettu tiedoksi asianosaisille viranomaisille, Carunalle ja muille tarvittaville tahoille. Valmisteluvaiheessa kaavasta saatiin kolme lausuntoa ja kolme mielipidettä. Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa tai huomautettavaa. Paraisten saaristolautakunta käsitteli kaavaluonnosta kokouksessaan 30.11.2023 § 77, mutta ei kommentoinut kaavan sisältöä.

Varsinais-Suomen ELY-keskus otti lausunnossaan kantaa kulttuuriympäristöön, ympäristösuunnitelmaan, hulevesiin ja liikenteeseen. ELY-keskus totesi muun muassa, että jatkosuunnittelussa kaavamääräyksiä on tarpeen täydentää kulttuuriympäristön arvojen säilymisen vuoksi. ELY-keskus totesi myös, että puisto- ja ympäristösuunnitelmassa on tarpeen huomioida monilajisuus ja luonnon monimuotoisuus sekä ilmastönäkökulma ja alueella oleva oja tulisi osoittaa hulevesiväyläksi. Liikenteen osalta ELY-keskus totesi muun muassa, että maantietäalue tulee rajata asemakaavassa olemassa olevan tiealueen rajauksen mukaiseksi. Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus ilmoitti lausuvansa erikseen myöhemmin, kun kaavamuutosta varten on tehty luontoselvitys.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo totesi lausunnossaan, että jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen sijainti keskeisellä paikalla kironkylässä ja kahden valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön läheisyydessä. Lisäksi kaavamääräyksiä, rakennusaloja ja rakennusinventointeja tulee tarkentaa ja kulttuuriympäristön arvot tulee esitellä kaavaselostuksessa.

Caruna Oy esitti lausunnossaan alueen nykyisen sähköverkon ja totesi, että kaava-alueella sijaitsee puistomuuntamoita, jotka on esitetty kartalla. Caruna toivoi, että muuntamoille varataan tarvittavat alueet kaavassa.

Mielipiteissä kritisoitiin pysäköintialueen osoittamista Oksapellontien tontille ja ehdotettiin, että tontille rakennettaisiin rivitalo tai paritalo. Kaavaluonnoksen mahdollistamaa rakentamisen määrää pidettiin liian suurena Korppoon keskustan nykyiseen kylämäiseen ympäristöön ja rakentaminen nähtiin uhkana RKY-alueen arvoille ja luonnonarvoille. Myös rakentamisen vaikutusta naapureiden yksityisyyteen pelättiin. Mielipiteissä alueen kehittämistä ja tiivistämistä pidettiin myös hyvänä ja tärkeänä asiana. Vanha osuuskaupan tontti nähtiin hyvänä paikkana asunnoille.

Paraisten kaupunkikehitysosaston yksiköt ovat kommentoineet kaava-aineistoa prosessin eri vaiheissa.

Yhteenvedon lausuntojen ja mielipiteiden sisällöstä sekä kaupungin vastineet on koottu erilliseen vastineraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä (liite 10).

Valmisteluaineistosta saadun palautteen perusteella ja tavoitteiden tarkentumisen perusteella kaava-aineistoon on tehty ehdotusvaiheessa muun muassa seuraavia muutoksia:

- Oksapellontien varrelle kortteliin 6 osoitettu autopaikkojen alue (LPA) on muutettu pientalokortteliksi (AP-11)
- Korppoontien varrella oleva AL-kortteli (8) on jaettu AL-16 ja AP-10-kortteleiksi.
- Mäntymäentien varrella oleva AOL-kortteli (16) on jaettu AP- ja AL-kortteleiksi.

- Kauppiamiehentien eteläpuolella oleva liikerakennusten korttelialue (KL) on jaettu AL-17- ja KL-10-kortteleiksi ja samalla osa vanhan kunnantalon AL-korttelista on siirtynyt osaksi Kauppiamiehentien AL-17-tonttia.
- Kauppiamiehentien katualuetta on levennetty, jotta mahdolliset linja-autopysäkkijärjestelyt sekä jalankulun ja pyöräilyn järjestelyt mahtuvat alueelle
- Korppoontien tiealueen rajausta on muutettu vastaamaan paremmin todellista tilannetta ja tarvetta sekä mahdollista vaihtoehtoista linja-autopysäkkijärjestelyä varten
- torialueelle on osoitettu rakennusala huoltorakennusta varten
- torin ja Stabshusetin väliin on osoitettu alueen todellista käyttöä vastaava pysäköintialue (LP)
- kaava-alueelle on osoitettu kaksi ET-aluetta olemassa olevia puistomuuntamoita varten
- päivittäistavarakaupan pihalla oleva polttoaineen jakeluasema on osoitettu kaavassa
- vanhan kunnantalon edustalla puistossa oleva sotaveteraanien muistomerkki on osoitettu kaavassa
- Kauppiamiehentien liikekortteleiden eteläpuolinen puistoalue on muutettu alueen todellista luonnetta paremmin vastaavaksi lähivirkistysalueeksi (VL)
- kaavamääräyksiä on tarkennettu ja täydennetty muun muassa arkkitehtonisten ja taajamakuvallisten seikkojen, rakennetun kulttuuriympäristön suojelun, viherympäristön, pihajärjestelyjen sekä ilmastovaikutusten lieventämisen osalta.

Osallisille varataan tilaisuus esittää mielipiteensä ja jättää muistutuksia asemakaavaehdotuksesta nähtävilläolokaikana. Nähtävillä asettamisesta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella. Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisen yhteydessä myös asianosaisilta viranomaisilta ja muilta tahoilta pyydetään lausuntoja.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue kattaa merkittävän osan Korppoon keskustasta, ja siihen kuuluu sekä asumiseen että liiketoimintaan osoitettuja kortteleita. Alueella on myös yleisten rakennusten korttelialue pelastusasemalle sekä puisto- ja viheralueita. Lisäksi kaava-alueella on useita liikennealueita sekä pysäköintialueita. Kaava-alueella on nykyisin useita vanhentuneita aluevarauksia, jotka eivät vastaa alueen todellista käyttöä. Näiltä osin kaava päivitetään vastaamaan nykyistä ja mahdollista tulevaa käyttöä. Joidenkin kortteleiden osalta päivitetään vain kaavamääräyksiä tai alueen yksityiskohtia, pääkäyttötarkoituksen säilyessä ennallaan. Kaava-alue on suurelta osin jo ennestään rakennettua ja varsinaiset maankäytön muutokset ovat melko vähäisiä.

Tyhjillään oleva tontti korttelissa 6 Oksapellonttiellä muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi. Alueella olevalle puistomuuntamolle osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Lisäksi alueelle osoitetaan johtoa varten varattu alueen osa. Kaavaluonnoksessa tontin alue oli osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, mutta kaavaehdotuksessa alue muutetaan takaisin asumiskäyttöön. Vanhan osuuskaupan alue korttelissa 8 säilyy edelleen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena, mutta sen määräystekstiä tarkennetaan. Lisäksi kortteliin 8 osoitetaan uusi asuinpientalotontti, mikä mahdollistaa muun muassa rivitalon rakentamisen alueelle. Kirkon ja korttelin 8 välissä oleva yleinen pysäköintialue säilyy kaavamuutoksessa ennallaan.

Stabshusetin alue korttelissa 10 muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa myös asumista ja majoitustiloja. Alueelle sallitaan siis monipuolisemmin erilaisia toimintoja kuin nykyisin. Pysäköintialueena toimiva osa korttelista osoitetaan LP-alueena myös kaavassa. Stabshusetin pohjoispuolella olevalle puistomuuntamolle osoitetaan

yhdyiskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Torialue osoitetaan pääosin toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Päivittäistavarakaupan alue korttelissa 15 säilyy pääosin nykyisellään. Kaavamääräys muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta liikerakennusten korttelialueeksi. Samalla tarkennetaan alueen yksityiskohtia vastaamaan nykyistä tilannetta. Kaupan pihalle osoitetaan muun muassa polttoaineen jakeluasema ja ajoyhteys viereiselle tontille. Päivittäistavarakaupan länsipuolella korttelissa 15 olevat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä liikerakennusten korttelialue yhdistetään ja muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Samalla korttelia laajennetaan hieman etelään.

Vanhan kunnantalon alue korttelissa 15 muutetaan hallinto- ja virastorakennusten korttelialueesta asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi ja samalla korttelia laajennetaan hieman länteen. Vanha kunnantalo on nykyisin asuinkäytössä ja keskeisessä korttelissa on syytä mahdollistaa myös majoitus- ja liiketoiminta. Korpoströmintiehen rajautuva alue vanhan kunnantalon edustalla muutetaan puistoksi ja pysäköintialueeksi. Korppoon keskustassa on etenkin kesäaikaan puutetta pysäköintialueista, ja kaupan vieressä sijaitseva, päätiehen rajautuva verrattain tasainen alue sopii hyvin tähän tarkoitukseen. Puistoksi osoitettava alue toimii käytännössä puistona jo nykyisin. Siellä oleva sotaveteraanien muistomerkki osoitetaan myös kaavassa.

Korttelin 16 erillispientalojen korttelialuetta muutetaan siten, että osa alueesta osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi ja osa osoitetaan nykyistä käyttöä vastaavaksi asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Samalla muuttuu korttelin tonttijako. Kortteli 22 muutetaan asuinpientalojen korttelialueesta nykyistä käyttöä vastaavaksi yleisten rakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa pelastustoimintaa. Kierrätyspisteen alue osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi.

Kaava-alueelle ei osoiteta uusia katuja. Mäntymäentien ja Puna-apilatie linjaukset säilyvät nykyisen kaavan mukaisina. Puna-apilatie katua ei ole toistaiseksi toteutettu. Kauppamiehentie katualuetta levennetään hieman, jotta alueelle mahtuu linja-autopysäkki, mikäli se päätetään tähän siirtää. Korppoontien linjausta (yleisen tien alue, LT) muutetaan kaavassa vastaamaan paremmin todellisuutta ja mahdollistamaan linja-autopysäkkien vaihtoehtoiset sijoituspaikat tiealueella. Torin ja Stabshusetin viereisen pysäköintialueen väliin osoitetaan uusi jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka yhdistyy puistoalueella valtaojan läheisyydessä olevaan reittiin.

Virkistyskäyttöä palvelevat eri puolille kaava-aluetta osoitettavat puistoalueet ja lähivirkistysalueet, jotka mukailevat pitkälti nykyistä kaavaa. Kauppamiehentie liikekortteleiden eteläpuolella olevan metsäisen kallioalueen kaavamääräys muutetaan puistosta lähivirkistysalueeksi, sillä aluetta ei ole tarkoitus rakentaa hoidetuksi puistoksi. Keskustan läpi itä-länsi-suunnassa kulkevan valtaojan varsi säilyy puistona. Korppoon kirkon RKY-alue osoitetaan kaavassa, mutta Museoviraston paikkatietoaineistoon perustuvaa rajausta muutetaan siten, ettei RKY-alue ulotu tarpeettomasti Korppoontien tiealueelle.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä noin 9090 kerrosalaneliömetriä, josta osa osoitetaan olemassa olevia rakennuksia varten. Voimassa olevassa kaavassa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta noin 7660 k-m², eli rakennusoikeutta tulee kaavamuutoksella lisää noin 1430 k-m². Koko kaava-alueen aluetehokkuus olisi noin $ea=15$, mikäli kaava toteutuisi kokonaisuudessaan.

Asuintarkoitukseen osoitettujen korttelien kokonaisrakennusoikeus on noin 1710 k-m², asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen korttelien kokonaisrakennusoikeus on noin 3600 k-m² ja liikerakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelien kokonaisrakennusoikeus on noin 2735 k-m². Yleisten rakennusten pelastustoimintaan varatun korttelin rakennusoikeus on noin 970 k-m². Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita kaavassa on noin 240 m².

Yleisistä alueista puisto- ja viheralueiksi osoitetaan kokonaisuudessaan noin 1,53 hehtaaria eli noin 26 % kaava-alueen pinta-alasta. Katuja, teitä, pysäköintialueita sekä jalankulun ja pyöräilyn väyliä kaavassa on noin 1,16 hehtaaria. Torialue on noin 1500 m². Kaava-alueen yleisille alueille ei ole osoitettu rakennusoikeutta torin huoltorakennusta lukuun ottamatta.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaavan korttelialueista pääosan muodostavat pientaloasumiseen varatut alueet (AP, AP-10 ja AO-11), asuin- ja liikerakentamiseen varatut alueet (AL, AL-16, AL-17 ja AL-18) sekä liikerakennuksille varatut alueet (KL-10 ja K-12).

Korttelin 6 toistaiseksi rakentamattomalla AP-11-tontilla on rakennusoikeutta 150 k-m² asuinrakennukselle ja 30 k-m² talousrakennuksille. Suurin sallittu kerrosluku on yksi. Korttelin 8 tontit sijaitsevat pääosin Korppoon kirkon RKY-alueella ja rakentamista ohjaavat siksi muita alueita tiukemmat määräykset. Tontin 2 AL-16-alueelle osoitetaan 300 k-m² rakennusoikeutta yhteen kerrokseen. Tontin kautta on järjestettävä ajoyhteys viereiselle uudelle tontille 3. Tämän tontin AP-10-alueella on rakennusoikeutta 420 k-m² asuinrakennukselle ja 45 k-m² talousrakennuksille. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Korttelissa 10 olevalle K-12-alueelle osoitetaan rakennusala nykyiselle, suojeltavalle rakennukselle ja erillinen rakennusala pienelle talousrakennukselle (20 k-m²). Suojeltavan rakennuksen rakennusoikeus on 1300 k-m², mikä mahdollistaa sen, että olemassa olevasta tilasta entistä suurempi osa voidaan muuttaa pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi, kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Kerrosluku III vastaa toteutunutta, kun myös aiemmin kellariksi tulkittu alin kerros lasketaan kerrokseksi. Maakunnallisesti arvokas Stabshuset suojellaan määräyksellä sr-30. Rakennusala vastaa toteutunutta laajuutta. Stabshusetin yhteydessä on myös maanalaisia tiloja, jotka osoitetaan kaavassa.

Korttelissa 15 on kaksi laajaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-17 ja AL-18), joiden rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0,3$. AL-17-alueella tämä vastaa noin 1520 ja AL-18-alueella noin 1353 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeuden määrä mahdollistaa molempien korttelialueiden täydennysrakentamisen. Kortteleiden laajoilla rakennusaloilla kerrosluku on yksi. Vanhan kunnantalon 1980-luvulla rakennetun lisäosan kerrosluku on 2/3kl. Molemmilla AL-alueilla on lisäksi suojeltavat rakennukset, joille osoitetaan erilliset, rakennusten nykyistä laajuutta vastaavat rakennusalat sekä toteutunutta vastaavat kerrosluvut lu4/5 ja lu2/3. Rakennusoikeus sisältyy tehokkuusluvun tuottamaan rakennusoikeuteen. Paikallisesti arvokas vanha kunnantalo suojellaan alkuperäiseltä osaltaan sr-27-määräyksellä ja maisemallisesti arvokas vanha postitalo suojellaan sr-29-määräyksellä.

Korttelissa 15 on lisäksi nykyisen päivittäistavarakaupan KL-10-korttelialue, jonka rakennusoikeuden määrään ei tule muutoksia. Tehokkuusluku $e=0,3$ vastaa noin 1416 kerrosalaneliömetriä, mikä mahdollistaa rakennuksen laajentamisen. Kerrosluku on yksi.

Korttelin 16 AP- ja AL-alueiden rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0,25$, mikä vastaa AP-alueella noin 1067 kerrosalaneliömetriä ja AL-alueella noin 430 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeuden määrä mahdollistaa molempien alueiden täydennysrakentamisen. Suurin sallittu kerrosluku molemmilla alueilla on lu1/2.

Korttelin 22 yleisten rakennusten Y-5-alueen rakennusoikeus osoitetaan nykyistä vastaavalla tehokkuusluvulla $e=0,25$. Rakennusoikeuden määrä kuitenkin pienenee hieman, koska osa vanhasta tontista osoitetaan ET-alueeksi. E-luku tuottaa rakennusoikeutta noin 970 $k-m^2$, joten tontilla on edelleen reilusti käyttämätöntä rakennusoikeutta, mikä mahdollistaa alueen kehittämisen myös jatkossa.

Yleismääräysten mukaan autopaikkoja kaava-alueella on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AP-, AP-10- ja AP-11-korttelialueilla 1 autopaikka / asunto
- AL-, AL-16-, AL-17- ja AL-18-korttelialueilla 1 autopaikka / asunto ja 1 autopaikka / 50 $k-m^2$ liike- tai toimistotilaa
- KL-10-korttelialueella 1 autopaikka / 50 $k-m^2$
- K-12-korttelialueella 1 autopaikka / 70 $k-m^2$
- Y-5-korttelialueella 1 autopaikka / 80 $k-m^2$

Pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:

- AL-, AL-16-, AL-17- ja AL-18-korttelialueilla 1 pyöräpaikka / 50 $k-m^2$ asuintilaa, kuitenkin vähintään 1 pp / asunto ja 1 pyöräpaikka / 70 $k-m^2$ liike- tai toimistotilaa
- AP-, AP-10- ja AP-11-korttelialueilla 1 pyöräpaikka / 50 $k-m^2$ asuintilaa, kuitenkin vähintään 1 pp / asunto
- KL-10-, K-12- ja Y-5-korttelialueilla 1 pyöräpaikka / 70 $k-m^2$

Vähintään puolet pyöräpysäköintipaikoista tulee toteuttaa katettuina. Toimisto- ja liikerakennusten pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen ja varustaa pyörätelineellä, jossa on runkolukitusmahdollisuus.

Asumisen pyöräpaikat voidaan toteuttaa myös talousrakennuksessa.

Kaavan yleismääräyksillä ohjataan muun muassa piha-alueiden istuttamista, viherympäristön laatua sekä hulevesien hallintaa. Yleismääräyksillä myös ohjataan rakentamista ilmastokestävään ja energiatehokkaaseen suuntaan.

5.2.2 Muut alueet

Kaavassa osoitetaan useita puistoalueita (VP ja VP-8) ja yksi lähivirkistysalue (VL). Lisäksi kaava-alueelle osoitetaan kolme yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET). Kauppamiehentien katualue laajenee, mikä mahdollistaa tarvittaessa uudet joukkoliikennejärjestelyt. Korppoontien linjaus (yleisen tien alue, LT) muuttuu kaavassa jonkin verran vastaamaan paremmin tien todellista linjausta ja uusia tarpeita. Samalla maantien näkemäalue huomioidaan nykyisten vaatimusten mukaisesti. Mäntymäentien ja Puna-apilatie katualueisiin ei tule muutoksia. Kaava-alueelle osoitetaan kolme yleistä pysäköintialuetta (LP ja LP-6), joista kaksi on jo nykyisin pysäköintikäytössä. Tori osoitetaan jatkossakin torialueeksi ja alue laajenee vastaamaan todellista torialuetta. Alueelle osoitetaan 70 $k-m^2$ rakennusoikeutta huoltorakennusta varten.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaava toteuttaa osaltaan kaupungin strategiaa tarjoten uusia mahdollisuuksia asumiseen ja yrittämiseen, mikä puolestaan tukee saariston elinvoimaa. Kaava on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen ja se edistää alueen johdonmukaista kehittämistä, täydentäen olevaa

yhdyiskuntarakennetta. Kaavamuutos tuo Korppoon keskustan yli 40 vuotta vanhan asemakaavan ajan tasalle ja mahdollistaa myös tulevan kehityksen. Kaavamuutos on pääosin nykyisen tilanteen toteava ja uusia aluevarauksia osoitetaan maltillisesti, joten kaavan vaikutukset ovat kokonaisuutena vähäisiä.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne, taajamakuva ja maisema

Kaava täydentää Korppoon keskustan yhdyskuntarakennetta ja vastaa sen kehittämistarpeisiin. Kaavan toteutuessa keskustaan tulee lisää asumismahdollisuuksia, mikä vähentää osaltaan yhdyskuntarakenteen hajautumista. Oksapellontiellä keskelle taajamarakennetta jäänyt tyhjä tontti rakentuu ympäristöönsä soveltuvalla tavalla asuinkäyttöön ja vanhan osuuskaupan talo korvautuu uudella rakennuksella. Sen viereen osoitettu uusi tontti rakentuu myös asuinkäyttöön. Pieni osa vanhan kunnantalon ja päivittäistavarakaupan takana olevasta metsäalueesta täydentyy asuin- ja liikerakentamisella. Kaavan toteutuessa Korppoon keskustan taajamakuva muuttuu näillä alueilla.

Korppoon keskustan rakennuskanta on matalaa, eikä kaava tuo muutoksia tähän. Keskustassa ja sitä ympäröivillä asuinalueilla on yksikerroksisten rakennusten lisäksi useita kaksi- ja puolitoistakerroksisia rakennuksia, mihin uudet yksi- ja kaksikerroksiset rakennukset sopivat hyvin. Kaavan toteuttaminen ei edellytä merkittävää maaston muokkaamista tai nykyisten rakennusten purkamista, joten vaikutukset maisemaan jäävät vähäisiksi tältäkin kannalta.

Kaava huomioi Korppoon keskustan taajamakuvan erityispiirteet, kuten molemmat RKY-alueet ja saaristokylämaisyyden, ja eheyttää osaltaan taajamakuva.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutoksen myötä asemakaavaan tulee uusia rakennetun ympäristön suojelumerkintöjä ja kaavamääräyksiä, jotka edistävät rakennetun kulttuuriympäristön suojelua ja huomioon ottamista. Kaava turvaa RKY-alueiden ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten aseman, mikä on huomattava parannus nykytilanteeseen verrattuna. Rakennusinventoinnissa arvokkaiksi tunnistetut kohteet Stabshuset, vanha kunnantalo ja vanha postitalo osoitetaan kaavassa suojeltaviksi erilaisin sr-määräyksiin rakennusten arvoluokkien mukaan. Maakunnallisesti arvokas, erittäin keskeisellä ja näkyvällä paikalla sijaitseva Stabshuset saa tiukimman suojelumääräyksen ja sitä koskevista muutos- ja korjaustoimenpiteistä edellytetään museoviranomaisen lausuntoa. Paikallisesti arvokas vanha kunnantalo saa alkuperäiselle osalleen suojelumääräyksen, joka sallii rakennuksessa pelkästään sellaiset korjaustyöt, jotka säilyttävät rakennuksen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän luonteen ja tyylin. Maisemallisesti arvokas vanha postitalo saa suojelumääräyksen, joka sallii muutos-, laajennus- ja korjaustyöt, mutta siten, että rakennuksen kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne ja tyyli säilyvät.

Kaavamääräyksissä edellytetään rakentamisen sopeuttamista Korppoon kirkon ja kartanon arvokkaihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin niissä kortteleissa, jotka sijaitsevat RKY-alueella tai niiden läheisyydessä. Rakentamisessa on huomioitava myös muut taajamakuvaliset ja maisemalliset arvot. RKY-alueella sijaitsevien kortteleiden määräykset ovat yksityiskohtaisimpia ja niissä edellytetään museoviranomaisen lausuntoa.

Kaava mahdollistaa 1960-luvun osuuskaupparakennuksen purkamisen ja uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen sen tilalle. Rakennusinventoinnissa tällä kiinteistöllä ei ole katsottu olevan erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Paikallista kulttuuriympäristöä nostetaan esiin osoittamalla vanhan kunnantalon edustalla sijaitseva sotaveteraanien muistomerkki kaavassa.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavassa osoitetaan uusia asuin- ja liiketoimintaan tarkoitettuja alueita ja täydennetään nykyisten liikerakennusten kaavamääräyksiä, mikä tukee Korppoon keskustaajaman elinvoimaisuutta ja mahdollistaa alueen palvelutarjonnan monipuolistumisen sekä työpaikkojen määrän kasvun. Asukasmäärän kasvu tuo palveluille laajemman ympärivuotisen asiakaspohjan, mikä parantaa niiden kannattavuutta ja olemassa olevan palvelutarjonnan tehokasta käyttöä.

Kaava edistää osaltaan myös matkailun kehittämismahdollisuuksia. Stabshusetin ja vanhan kunnantalon alueiden kaavamääräyksiä muutetaan siten, että ne mahdollistavat monipuolisemmin erilaisia toimintoja, kuten majoitustoimintaa. Korppoon keskusta sijaitsee hieman sivussa Saariston rengastien matkailureitiltä, mutta pyöräilyn olosuhteiden parantuessa ja majoituskapasiteetin kasvaessa entistä suurempi osa matkailijoista voi hakeutua Korppoon keskusta.

Kaavassa osoitetaan erilaisille liike- ja toimistorakennuksille reilusti rakennusoikeutta nykytilanteessa toteutuneeseen verrattuna, mikä mahdollistaa alueiden kehittämisen pitkälle tulevaisuuteen.

Korppoon paloasema sijaitsee tällä hetkellä asumiseen tarkoitettulla alueella ja korttelin muuttaminen pelastustoiminnalle varatuksi yleisten rakennusten korttelialueeksi turvaa aseman toimintaedellytykset ja tulevaisuuden kehittämismahdollisuudet.

Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Uusien asumismahdollisuuksien myötä Korppoon keskustan asukasmäärä kasvaa jonkin verran. Keskeinen sijainti palvelujen läheisyydessä mahdollistaa monenlaisten väestöryhmien asumisen alueella. Uusiin asuinkortteleihin voi sijoittua myös vuokra-asuntoja, joista on Korppoossa tällä hetkellä pula.

Todennäköisesti vähintään osa uusista asukkaista muuttaa alueelle Korppoon ja Paraisten kaupungin muista osista, mutta uudisrakentaminen voi houkutella myös nykyisiä kesäasukkaita pysyvämpään asumiseen.

Virkistykseen soveltuva rakentamaton avoin alue ja metsäalue pienenevät jonkin verran nykyiseen verrattuna, mutta virkistykseen kannalta tärkeimmät alueet, eli kirkon ja kaupan läheisyydessä olevat metsäiset kallioalueet ja valtaojan varsi, osoitetaan virkistysalueeksi tai puistoksi. Heti kaava-alueen ulkopuolella on runsaasti laajoja, virkistyskäytön kannalta tärkeitä metsä- ja kallioalueita.

Liikenne ja tekninen huolto

Kaavassa kiinnitetään erityistä huomiota linja-autojen liikkumiseen ja linja-autopysäkkien järjestelyyn. Kauppamiehentien katualuetta ja Korppoontien tiealuetta levennetään joiltakin osin, jotta mahdolliset linja-autopysäkkijärjestelyt sekä jalankulun ja pyöräilyn järjestelyt mahtuvat alueille. Samalla Korppoontien tiealueen linjausta muutetaan myös vastaamaan paremmin tien todellista sijaintia. Tämän myötä puistoalue tien länsipuolella kasvaa hieman.

Kaavamuutoksessa ei osoiteta voimassa olevaan kaavaan verrattuna uusia katuja, eikä kaavalla ole merkittäviä vaikutuksia liikenneverkkoon. Pieni osa jo nykyisessä asemakaavassa osoitettua, toistaiseksi toteutumaton Puna-apilatie katua on mukana kaava-alueessa, mutta liikenne sen

varrella oleville kiinteistöille on järjestetty muuta kautta. Kaavan toteutuminen muilta osin ei edellytä tämän kadun rakentamista.

Liikenneturvallisuus paranee kaavamuutoksen myötä, kun linja-autopysäkkijärjestelyt ja näkemäalueet huomioidaan nykyvaatimusten mukaan. Myös jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus paranee, kun torin ja Stabshusetin viereisen pysäköintialueen välistä osoitetaan uusi reitti liikenneturvalliseen paikkaan. Olemassa olevat jalankulun ja pyöräilyn reitit osoitetaan kaavassa ja pyöräpaikoista ja niiden kattamisesta annetaan määräyksiä, mikä osaltaan parantaa näiden kulkumuotojen olosuhteita.

Uusi asuin- ja liikerakentaminen kasvattaa liikennemääriä, mutta kaavan mahdollistama uudisrakentamisen määrä on kuitenkin maltillinen ja liikenteen lisääntyminen jää vähäiseksi. Lisäksi alueet sijaitsevat keskustaajamassa ja ovat siten helposti saavutettavissa myös jalan tai polkupyörällä. Sisäistä joukkoliikennettä Korppoossa ei ole, mutta alue on saavutettavissa Paraisten keskustaan ja edelleen Turkuun suuntautuvalla linja-autoliikenteellä. Asukasmäärän kasvaessa joukkoliikenteen toimintaedellytykset paranevat.

Korppoon keskustassa on etenkin kesäaikaan puutetta pysäköintipaikoista, mihin kaavassa pyritään vastaamaan päivittäistavarakaupan ja vanhan kunnantalon väliin sijoitettavalla uudella pysäköintialueella. Myös Stabshusetin ja torin välissä oleva alue, joka toimii jo nykyisellään pysäköintialueena, osoitetaan pysäköintialueeksi myös kaavassa.

Kaava-alue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin. Kaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa verkostoihin tulee uusia tonttiliittymiä ja uusia johtoja joudutaan vetämään jonkin verran.

5.3.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon

Luonnonympäristö ja vesistöt

Luontoselvityksen mukaan muuttuvan maankäytön alueilla ei ole erityis- tai suojelua edellyttävää kasvillisuutta tai eläimistöä. Ennestään rakentamattomien joutomaa- ja metsikköalueiden rakentuminen luonnollisesti pienentää potentiaalisten kasvu- ja elinympäristöjen pinta-alaa. Kaavalla ei kuitenkaan arvioida olevan merkittävää vaikutusta luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen. Kaava-alueesta noin 26 % on erilaisia viheralueita ja ne ovat sijoittuneet tasaisesti eri puolille aluetta, joten siniviheryhteydet säilyvät hyvinä myös kaavan toteutuessa. Kaavassa osoitetaan uusi puistoalue vanhan kunnantalon edustalle, mikä turvaa tämän alueen säilymisen viheralueena ja on viherverkoston kannalta parannus nykyiseen kaavaan verrattuna. Nykyisessä kaavassa viheralueita on noin 31 %, joten viherverkoston supistuminen on maltillista. Kaavan toteuttaminen voi edellyttää uudisrakennusalueilla jonkin verran maaston muokkaamista, mutta kokonaisuutena vaikutukset maa- ja kallioperään ovat vähäisiä. Kaavassa ei esimerkiksi osoiteta uusia katuja, joiden rakentaminen vaatisi merkittäviä maansiirtotöitä.

Kaavassa veloitetaan tonttien rakentamattomat osat istutettaviksi ja lisäksi kaavassa osoitetaan erillisiä istutettavia alueen osia. Viherympäristön laatua ja monimuotoisuutta ohjataan kaavamääräyksillä, joiden mukaan piha-alueiden istutuksissa on mahdollisuuksien mukaan suosittava luontaisesti esiintyviä lajeja ja monimuotoista kasvillisuutta. Myös puistot tulee suunnitella kasvillisuudeltaan ja puulajistoltaan monilajisiksi ja olemassa olevaa puistoa tulee pyrkiä säilyttämään. Puistojen istutuksissa tulee mahdollisuuksien mukaan suosia luontaisesti esiintyviä lajeja ja pölyttäjäystävällisiä lajeja. Kirkon kulttuurimaisemassa, uuden pientalokorttelin ja kirkon välisellä puistoalueella maisema tulee säilyttää avoimena.

Kaava-alueen läpi kulkeva valtaoja toimii luontaisena hulevesiväylänä jatkossakin.

Uudisrakentamisen myötä hulevesiä pidättävä maapinta-ala pienenee jonkin verran, mutta muutokset veden virtaamiin jäävät vähäisiksi. Hulevesien määrää ja laatua pyritään hallitsemaan määräyksillä, joiden mukaan tulee suosia vettä läpäiseviä päällysteitä ja polttoaineen jakelupisteen alueella kuivatus tulee varustaa öljynerotusjärjestelmällä. Selvitys hulevesien johtamisesta ja käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

Kaava-alue ei sijaitse meritulvan riskialueella, mutta hulevesitulvia voi esiintyä valtaojan varrella etenkin Korppoontien itäpuolella sekä muilla ympäristöään alavammilla alueilla. Hulevesitulvan riski on huomioitava erityisesti valtaojan varrelle sijoittuvassa uudisrakentamisessa.

Korppoontiehen rajautuvassa korttelissa 8 on huomioitava, ettei hulevesiä saa johtaa maantien sivuojiin tai kuivatusjärjestelmään.

Ilmasto

Kaava-alue sijaitsee jo ennestään rakennetussa ympäristössä Korppoon keskustassa ja taajamarakenne täydentyy maltillisesti kaavan myötä. Ilmastovaikutukset jäävät siten vähäisiksi. Uusien rakennusten ja infrastruktuurin rakentaminen ja toisaalta myös purkaminen aiheuttavat kuitenkin aina ilmastopäästöjä. Niitä pyritään vähentämään ohjaamalla rakentamista kestävämpään suuntaan yleismääräyksellä, jonka mukaan rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ilmastokestävyyteen ja rakennusten korkeaan energiatehokkuuteen. Rakennusten käytön aikaisia ilmastovaikutuksia pyritään hillitsemään yleismääräyksellä, jonka mukaan tonteilla tulee pyrkiä hyödyntämään uusiutuvaa energiaa. Uudisrakennuksissa on oltava valmius hyödyntää uusituvia energialähteitä ja uusituvan energian tai ylijäämäenergian hyödyntämistä tulee suosia lämmittämisessä ja viilentämisessä. Purkamisen negatiivisia vaikutuksia pyritään vähentämään määräyksellä, jonka mukaan käyttökelpoiset rakennusosat tulee mahdollisuuksien mukaan toimittaa uudelleenkäytettäväksi.

Kaavan toteutumisen myötä jalankulun ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen olosuhteet ja liikenneturvallisuus paranevat, ja kaavaratkaisu tukee osaltaan kestävien kulkumuotojen suosimista. Asuminen, palvelut ja muut maaseututaajaman toiminnot ovat kävelyetäisyydellä, mikä tukee kestävä elämäntavan mahdollistamista. Sijainnista johtuen Korppoo on kuitenkin pitkälti riippuvainen yksityisautoilusta, eikä kaavaratkaisu vaikuta tähän. Kaavan toteutumisen myötä autoliikenne lisääntynee hiukan, mutta toisaalta myös jalankulku- ja pyöräliikenne todennäköisesti lisääntyvät.

Kaava tukee siniviherverkoston säilymistä ja siten myös hiilinielujen ja hiilivaraston säilymistä. Puisto- ja viheralueita osoitetaan tasaisesti eri puolille kaava-aluetta ja valtaoja osoitetaan vesialueeksi, mikä turvaa sen säilymisen avoimena vesielementtinä. Puistoissa olemassa olevaa puustoa tulee pyrkiä säilyttämään. Kaavassa osoitetaan vain vähän uutta rakentamista ennestään täysin rakentamattomille alueille, mutta jonkin verran kasvillisuutta poistuu rakentamisen myötä. Poistuvan kasvillisuuden korvaamiseksi tonteilla on istutettava puita ja pensaita, jotka toimivat tulevaisuudessa hiilinieluina. Istutettu puusto muuttuu päästölähteestä hiilinieluksi kuitenkin vasta useiden vuosien kuluttua.

Ilmastonmuutoksen myötä lisääntyvään sadantaan varaudutaan huomioimalla hulevesien hallinta yleismääräyksissä.

5.3.3 Muut vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa kaupungille kustannuksia muun muassa kunnallisteknisten investointien, lähinnä uusien vesi- ja viemärijohtojen vuoksi sekä yleisten alueiden toteuttamisen vuoksi. Myös mahdolliset uudet linja-autopysäkkijärjestelyt aiheuttavat kustannuksia.

Kaavalla on positiivisia vaikutuksia kaupungin talouteen. Kaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa alueelle tulee uusia asukkaita ja alueelle voi syntyä myös uutta yritystoimintaa ja uusia työpaikkoja muun muassa matkailualalle. Nämä kaikki tuovat kaupungille verotuloja ja elinvoimaisuutta. Kaupunki saa tuloja myös muun muassa tonttikaupoista ja tonttien vuokrista sekä vesihuolto- ja liittymismaksuista.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaava-alueen yksityisomistuksessa olevien alueiden toteuttaminen riippuu täysin yksityisistä maanomistajista.

Liitteet

Asemakaavan seurantalomake

Parainen 28.9.2026

Kaavoitusyksikkö

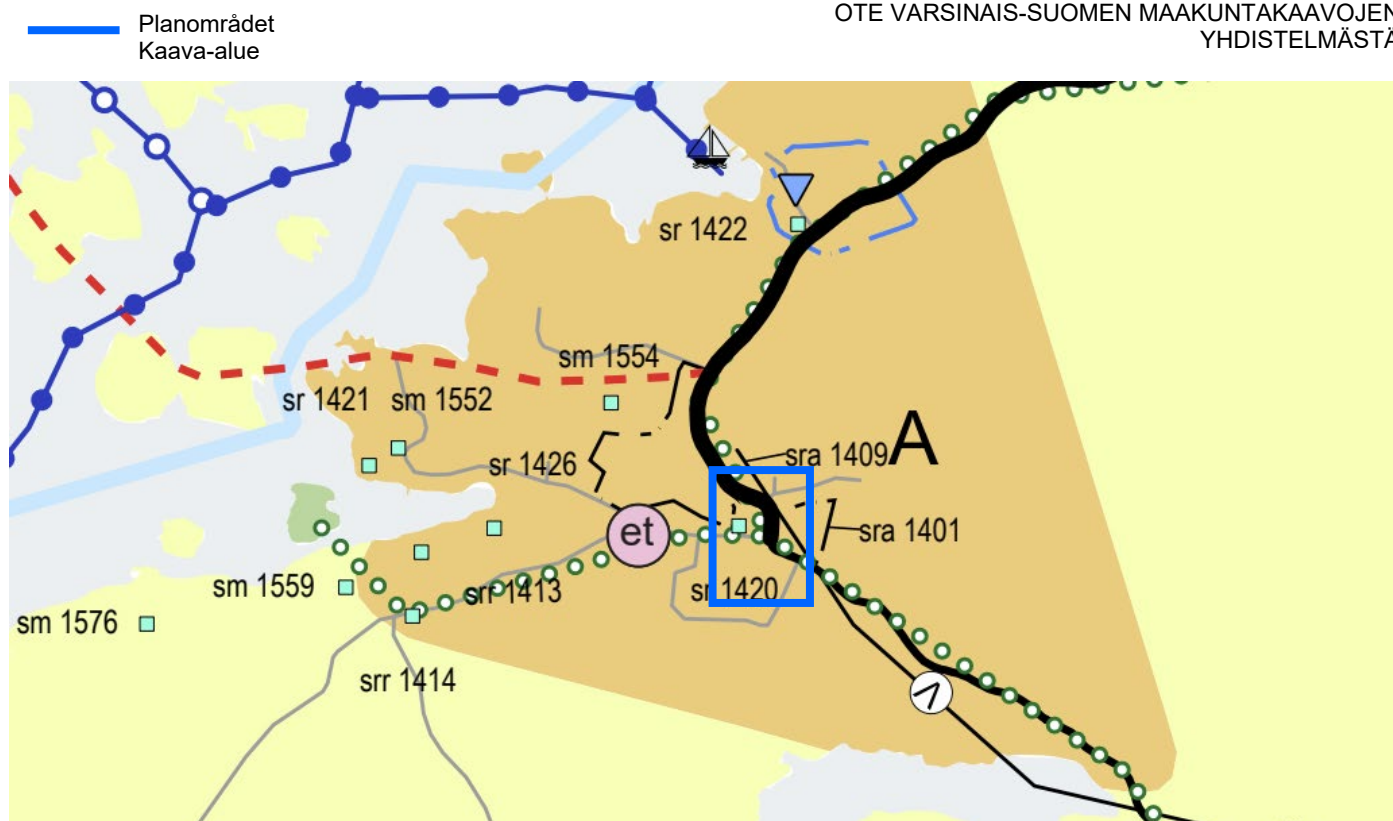
Paraisten kaupunki



Planområdet
Kaava-alue

PLANOMRÅDETS LÄGE
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



UTDRAG UR SAMMANSTÄLLNINGEN AV
LANDSKAPSPLANERNA I EGENTLIGA FINLANDOTE VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTAKAAVOJEN
YHDISTELMÄSTÄ

A

OMRÅDE FÖR TÄTORTSFUNKTIONER (TPLMK, LAVMK)

Betydande områden på riks-, landskaps- eller regionnivå för boende och andra tätortsfunktioner. Innehåller, förutom bostadsområde, lokala servicecentrum, arbetsplatsområden och mindre industriområden, som inte medför miljöstörningar samt trafikleder som är mindre än regionala vägar, områden för närekreation samt specialområden.

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhaiirioita aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.



RIKTGIVANDE FRILUFTSLED (LAVMK)

En riktgivande friluftsled som är av betydelse som en del av ett planerat nätverk av friluftsleder på landskapsnivå och vars linjedragning preciseras i den fortsatta planeringen.

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK)

Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.



sr/srr/sra 123

BETYDANDE HELHET/GRUPP/OMRÅDE I DEN BYGGDA MILJÖN (VSMK, SSMK, TKSMK)

På riks-, landskaps- eller regionnivå betydande byggda miljöer som skall vårdas. Beteckningen hänvisar till förteckningen över den byggda miljöns inventerade helheter (sr), grupper (srr) och områden (sra).

PLANERINGSBESTÄMMEELSE (VSMK, SSMK):

Planeringen och byggåtgärderna skall vara sådana att de tryggar och främjar bevarandet av helheten.

SKYDDSBESTÄMMEELSE (TKSMK):

Planeringen och byggåtgärderna skall vara sådana att den tryggar och främjar ett bevarande av helheten. Byggnader och andra konstruktioner får inte rivas utan särskilda tvingande skäl.

MERKITTÄVÄ RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KOKONAISUUS / -RYHMÄ / -ALUE (VSMK, SSMK, TKSMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut ympäristöt. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista (sr), ryhmistä (srr) ja alueista (sra).

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (VSMK, SSMK):

Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.

SUOJELUMÄÄRÄYS (TKSMK):

Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.

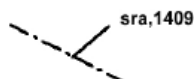
Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa.

Länsi-Turunmaa	sra 1401	Korppoon kirkko	srr 1411	sr 1405	Maak./valtak.
Länsi-Turunmaa	sra 1409	Korppoonkartano		sr 1406	Maak./valtak.

Länsi-Turunmaa	sr 1420	Korppogård	Berghäll (Stabshuset, "Pirtulinn")	Gamla stabshus i byn, ursprungligen butik/bageri/bostad, byggt 1935. Nuförtiden affärsbyggnad och restaurang. Tomten utbröts ur Korppogård 1922. En del av nationellt betydelsefulla kulturmiljön RKY 1993, 53.	Seudullinen
----------------	---------	------------	------------------------------------	---	-------------

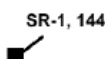
UTDRAG UR KORPO STRANDGENERALPLANEN
OTE KORPPON RANTAYLEISKAAVASTA

OMRÅDE, DÄR DETALJPLAN GÄLLER.
ALUE, JOLLA ON VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA.



RIKSBESÄTTNINGEN
RIKSOMFATTANDE BETYDELSEFULLT BEBYGGT KULTURMILJÖMRÅDE (RKY).
VALTAKUNNALLISESTI MERKITÄVÄ RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN ALUE (RKY).

- Korpo kyrka, 1401 Korppoon kirko, 1401
- Korpogård. 1409.

RIKSOMFATTANDE ELLER REGIONALT VÄRDEFULLT BYGGNADSSKYDDSOBJEKT.
VALTAKUNNALLISESTI TAI SEUDULLISESTI ARVOKAS RAKENNUSSUOJELUKOHDE.

Numret i anslutning till skyddsobjektet hänvisar till den separata bilagan "Förteckning över värdefulla byggnadsobjekt" i planbeskrivningen. En kulturhistoriskt värdefull byggnad får inte rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnader bör vara av sådan art, att byggnadens kulturhistoriska eller för landskapsbildens värdefulla karaktär bevaras. Om byggnadsåtgärder bör förhandlas med Egentliga Finlands landskapsmuseum.

Numero suojelukohteen yhteydessä viittaa selostuksen liitteeseen "Arvokkaiden rakennuskohteiden luettelo". Kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ja maiseman kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennustöiden toteutuksesta tulee neuvotella Varsinais-Suomen maakuntamuseon kanssa.

SR-1, 121	Korpoo	Korpegård	1:316	Kyrkogården	Byggnadshistoriskt värde, historiskt värde och miljövärde	Valtakunnallinen	Harmaakivinen länsitorinallinen pitkäkirrko, runko-osa 1300-luvulta, torniosa ja holvaus seuraavalta vuosisadalta. Katettu muuri, porttihuone, kappeli 1784, parihuone 1831. Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö RKY 1993, 53. SU-kohde 660.
SR-1, 135	Korpoo	Korpegård	1:316	Berghäll	Byggnadshistoriskt värde, historiskt värde och miljövärde	Seudullinen	Gamla stabshus i byn, ursprungligen butik/bageri/bostad, byggt 1935. Nuförtiden affärsbyggnad och restaurang. Tomten utbröts ur Korpegård 1922. En del av nationellt betydelsefulla kulturmiljön RKY 1993, 53.



LOKALT, MILJÖMÄSSIGT ELLER HISTORISKT VÄRDEFULLT BYGGNADSOBJEKT.
PAIKALLISESTI, MAISEMALLISESTI TAI HISTORIAALLISESTI ARVOKAS RAKENNUSSUOJELUKOHDE

Numret i anslutning till skyddsobjektet hänvisar till den separata bilagan "Förteckning över värdefulla byggnadsobjekt" i planbeskrivningen. Miljö- och kulturhistorisk samt landskapsmässigt betydelsefulla byggnader bör bevaras.

Numero suojelukohteen yhteydessä viittaa selostuksen liitteeseen "Arvokkaiden rakennuskohteiden luettelo". Kohteen ympäristö ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemakuvallisesti merkittävät rakennukset on säilytettävä.

SR-2, 44	Korpo	Korpogård	1:298	Kommunalhustomten (Ämbetshuset)	Historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokas	Paikallinen	Ämbetshus mittemot kyrkan, byggt 1920 eller 1935, har fungerat som skola och militärstab.Huset har renoverats 1965,tillbyggs 1980 i samma stil med en smalare gång som förbinder de båda delarna. Fastigheten är utbruten ur Korpogård 1933.Del av RKY1993.5
----------	-------	-----------	-------	---------------------------------	---	-------------	--

UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

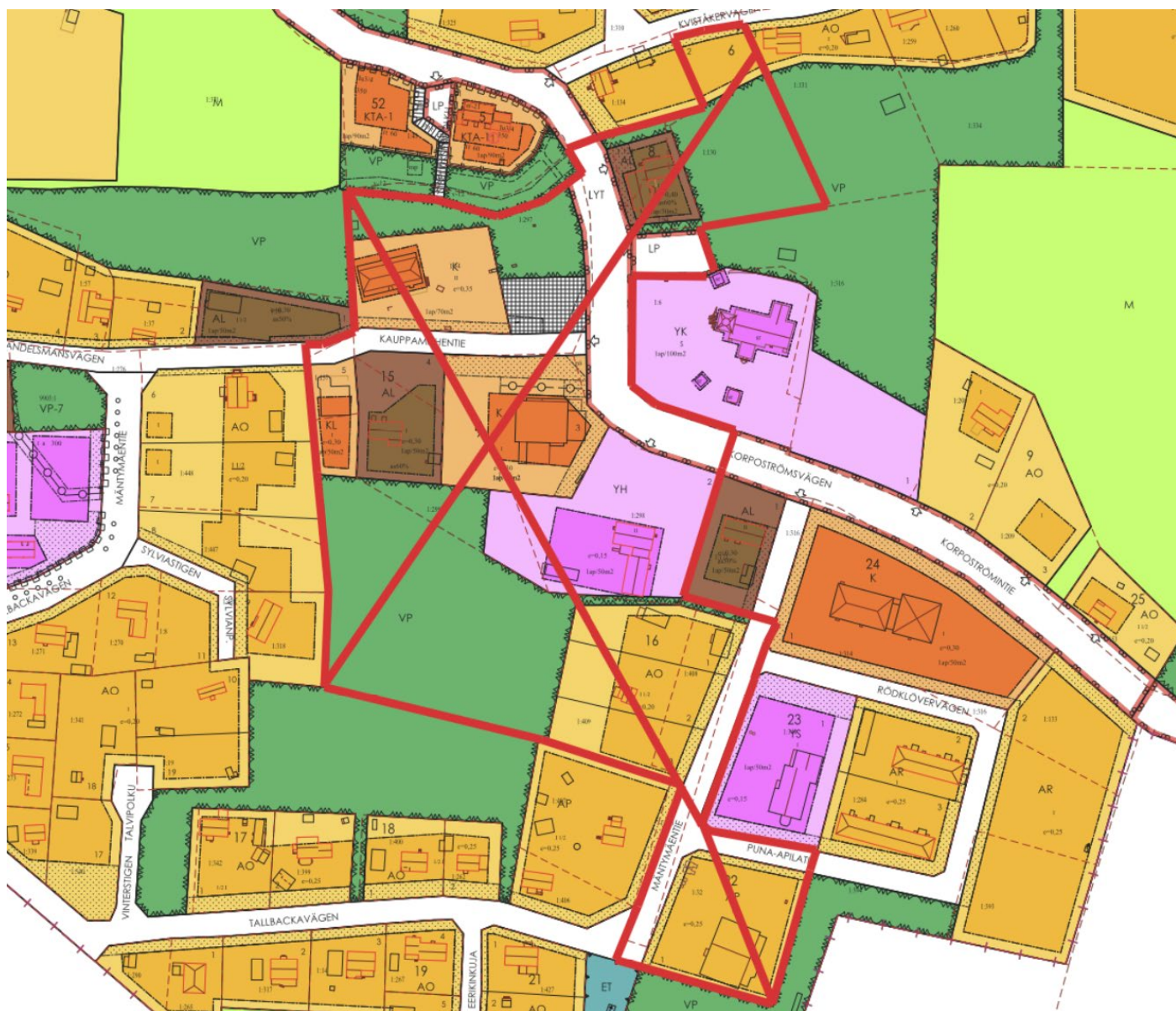
Planområdet
Kaava-alue



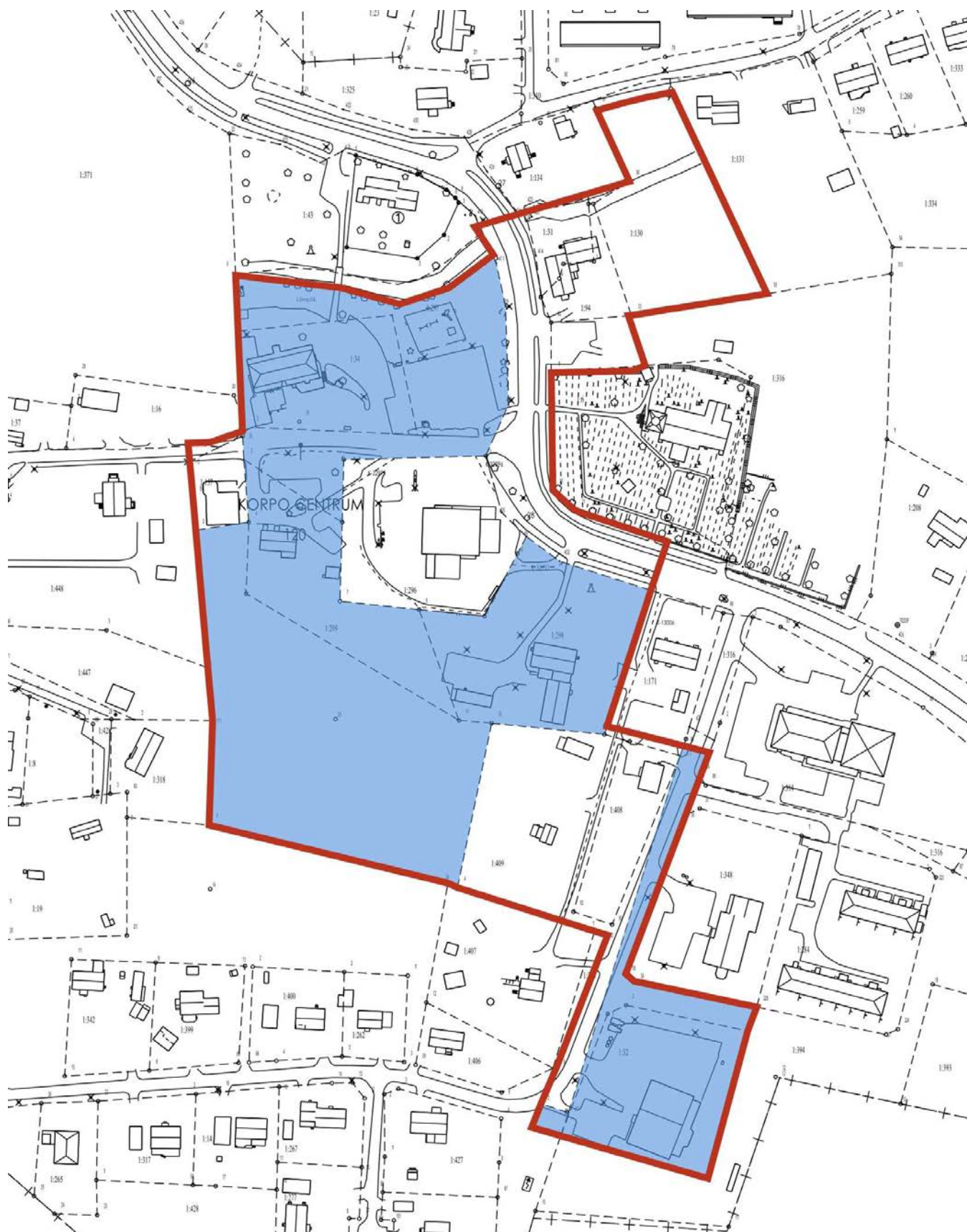
AO	Kvartersområde för fristående småhus Erillispientalojen korttelialue
AP	Kvartersområde för småhus. På området får uppföras fristående småhus med högst två bostäder eller kopplade småhus för bostadsändamål enligt en kvartersvis enhetlig plan. Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa enintään kahden asunnon erillisiä pientaloja tai kytkettyjä asuinpienaloja kortteleittain yhtenäisen suunnitelman mukaan.
AL	Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
YH	Kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue
K	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
KL	Kvartersområde för affärsbyggnader Liikerakennusten korttelialue
VP	Park Puisto
LYT	Allmän väg med tillhörande sidoområden Yleinen tie vierialueineen
LP	Område för allmän parkering Yleinen pysäköintialue

DETALJPLAN SOM AVLÄGSNAS
POISTUVA ASEMAKAAVA

Planområde
Kaava-alue



-  Planområdet
Kaava-alue
-  Ägs av Pargas stad
Paraisten kaupungin omistuksessa



FOTON FRÅN PLANOMRÅDET
VALOKUVIA KAAVA-ALUEELTA



Brandstationen på Tallbackavägen
Paloasema Mäntymäentiellä



Återvinningspunkten framför brandstationen
Kierrätyspiste paloaseman edustalla



Bageribyggnaden på Tallbackavägen
Leipomorakennus Mäntymäentiellä



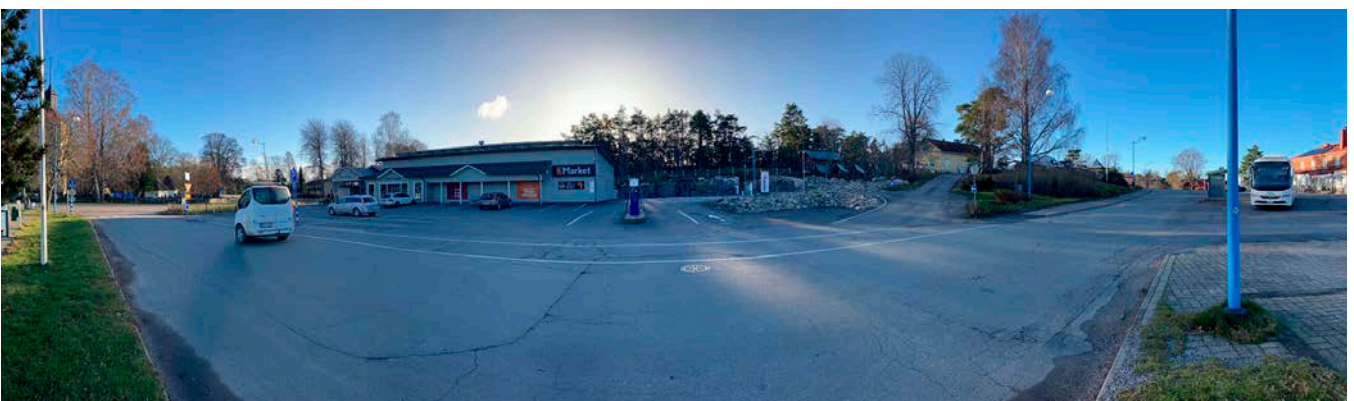
Gamla kommunalhusets innergård
Vanhan kunnantalon sisäpiha



Gamla kommunalhuset och dagligvarubutikens bakgård
Vanha kunnantalo ja päivittäistavarakaupan takapiha



Minnesmärket
Muistomerkki



Handelsmansvägen
Kauppamiehentie



Kyrkan och kyrkogården sedda från slutningen bakom butiken
Kirkko ja hautausmaa kaupan takaa rinteestä nähtynä



Handelsmansvägens och Korpovägens-Korpoströmsvägens korsning
Kauppamiehentien ja Korppoontien-Korpoströmintien risteys



Affärsbyggnaden på Handelsmansvägen
Liikerakennus Kauppamiehentiellä



Det gamla posthuset
Vanha postitalo



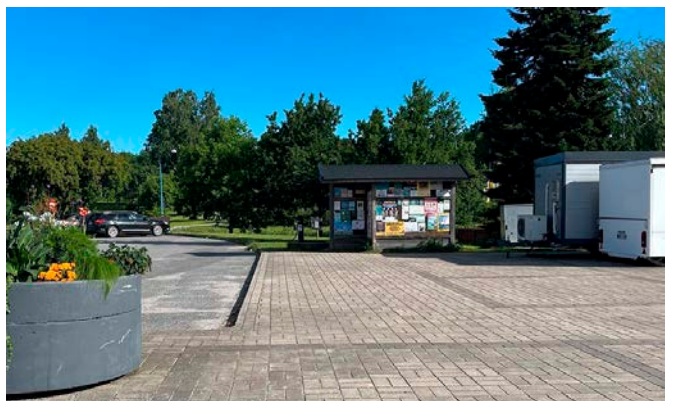
Stabshusets östra fasad
Stabshusetin itäjulkisivu



Stabshusets södra fasad
Stabshusetin eteläjulkisivu



Stabshusets parkeringsområde, med torget och lekparken i bakgrunden
Stabshusetin pysäköintialue, taustalla tori ja leikkipuisto



Torget och Stabshusets parkeringsområde
Torialuetta ja Stabshusetin pysäköintialuetta



Det gamla andelslagshuset, parkeringsområdet och kyrkomuren
Vanha osuuskaupan talo, pysäköintialue ja kirkkomuuri



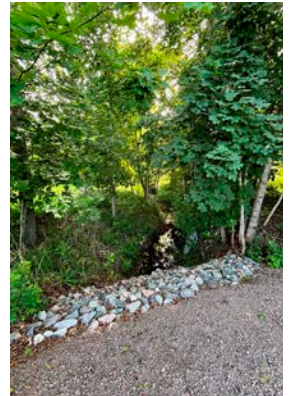
Det gamla andelslagshusets innergård
Vanhan osuuskaupan talon sisäpiha



Diket och parken på västra sidan av Korpovägen, norr om Stabshuset
Oja ja puisto Korppoontien länsipuolella, Stabshusetin pohjoispuolella



Diket på östra sidan av Korpovägen
Oja Korppoontien itäpuolella



Kviståkervägen
Oksapellontie



Den obebyggda tomten på Kviståkervägen
Oksapellontien rakentamaton tontti



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Ändring av detaljplan för

- kvarter 6 tomt 2
- kvarter 8 tomt 1
- kvarter 10 på en onummerad tomt
- kvarter 15 tomt 2, 3, 4, och 5
- kvarter 16 tomt 1, 2 och 3
- kvarter 22 tomt 1
- gatu-, väg-, parkering-, park- och torgområde

i Korpo centrum (120) stadsdel i Korpo

2.11.2023, 15.9.2026

1. Planområde

Det cirka 5,9 hektar stora planområdet ligger i Korpo centrum vid Korpovägen, Korpoströmsvägen, Handelsmansvägen och Tallbackavägen. Planområdet gränsas i norr till Kviståkervägen, i öster till kyrkogården och hälsostationen, i väster till Korpogårdens åkrar, kvartersområde för bostads-, affärsbyggnader och i söder till bostadskvartersområdet och i söder till kvartersområde för bostadsbyggnader och parkområde.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos

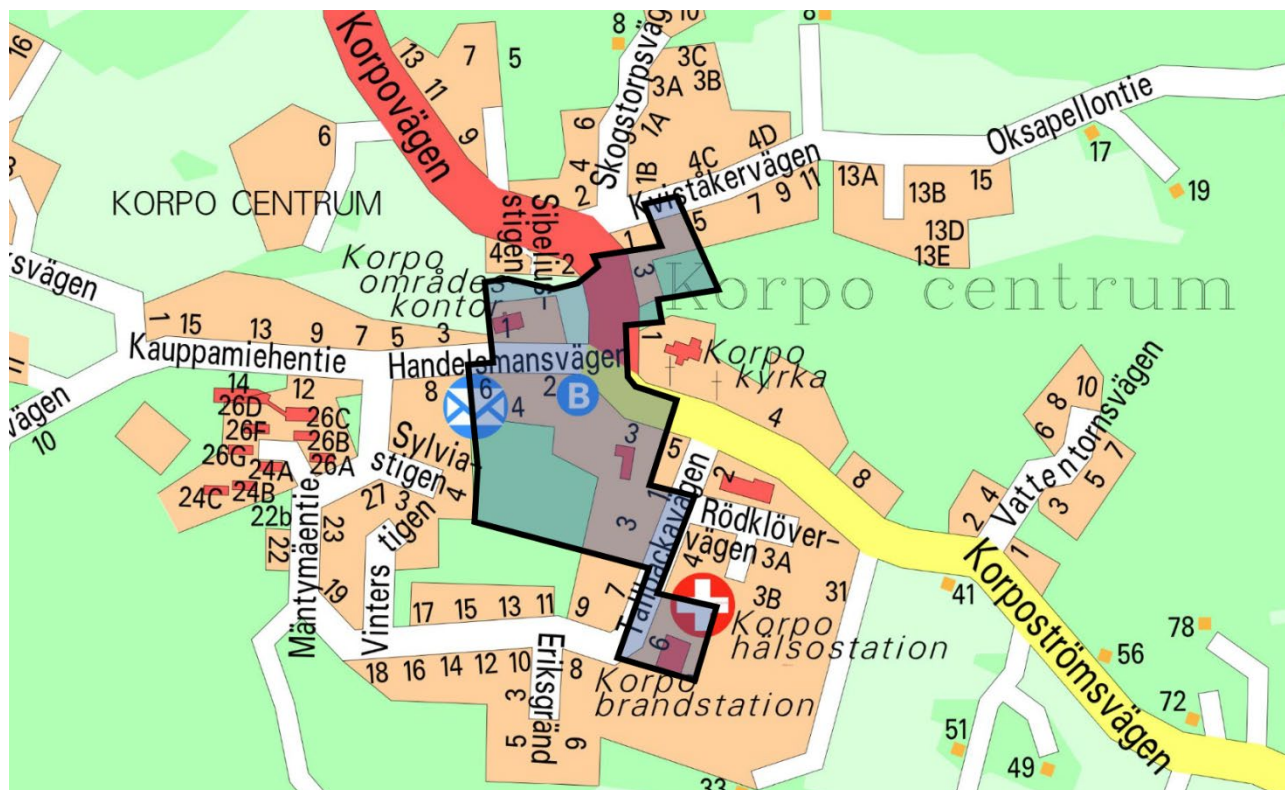
- korttelissa 6 tontilla 2
- korttelissa 8 tontilla 1
- korttelissa 10 numeroimattomalla tontilla
- korttelissa 15 tonteilla 2, 3, 4 ja 5
- korttelissa 16 tonteilla 1, 2 ja 3
- korttelissa 22 tontilla 1
- katu-, tie-, pysäköinti-, puisto- ja torialueilla

Korppoon keskustan (120) kaupunginosassa Korppoossa

2.11.2023, 15.9.2026

1. Kaava-alue

Noin 5,9 hehtaarin kokoinen kaava-alue sijaitsee Korppoon keskustassa Korppoontien, Korpoströmintien, Mäntymäentien ja Kauppamiehentien varsilla. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Oksapellontiehen, idässä Kirkkomaahan ja terveysasemaan, lännessä asuin- ja liiketontteihin sekä Korpogårdin peltoaukeaan ja etelässä asuinkortteihin ja puistoalueisiin.





2. Markägförhållanden

Planområdet ägs till största delen av Pargas stad. En del av tomter är i privat ägo. Allmänt vägområde som hör till planområdet ägs av Finska staten.

3. Planändringens utgångspunkter och målsättning

Målet med detaljplaneändringen är att ändra tomtens användningsändamål för att motsvara dess befintliga funktioner och också framtidens planerade funktioner. Genom detaljplaneändringen utreds och avgörs bland annat tomtens nya användningsändamål, våningsyta, infarts- och parkeringsarrangemang. Med detaljplaneändringen säkerställas gatu- och vägområdets tillräckliga dimensionering för ordning av kollektiv trafik.

4. Planläggningsläget

Landskapsplan

För planområdet gäller Åbolands landskapsplan (fastställd 20.3.2013), etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland (godkänd 11.6.2018) samt Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser (godkänd 14.6.2021). I sammanställningen av landskapsplanerna är planområdet i sin helhet anvisat som område för tätortsfunktioner (A).

2. Maanomistus

Kaava-alue on pääasiassa Paraisten kaupungin omistuksessa. Osa tonteista on yksityisomistuksessa. Suomen valtio omistaa kaava-alueeseen kuuluvan yleisen tien alueen.

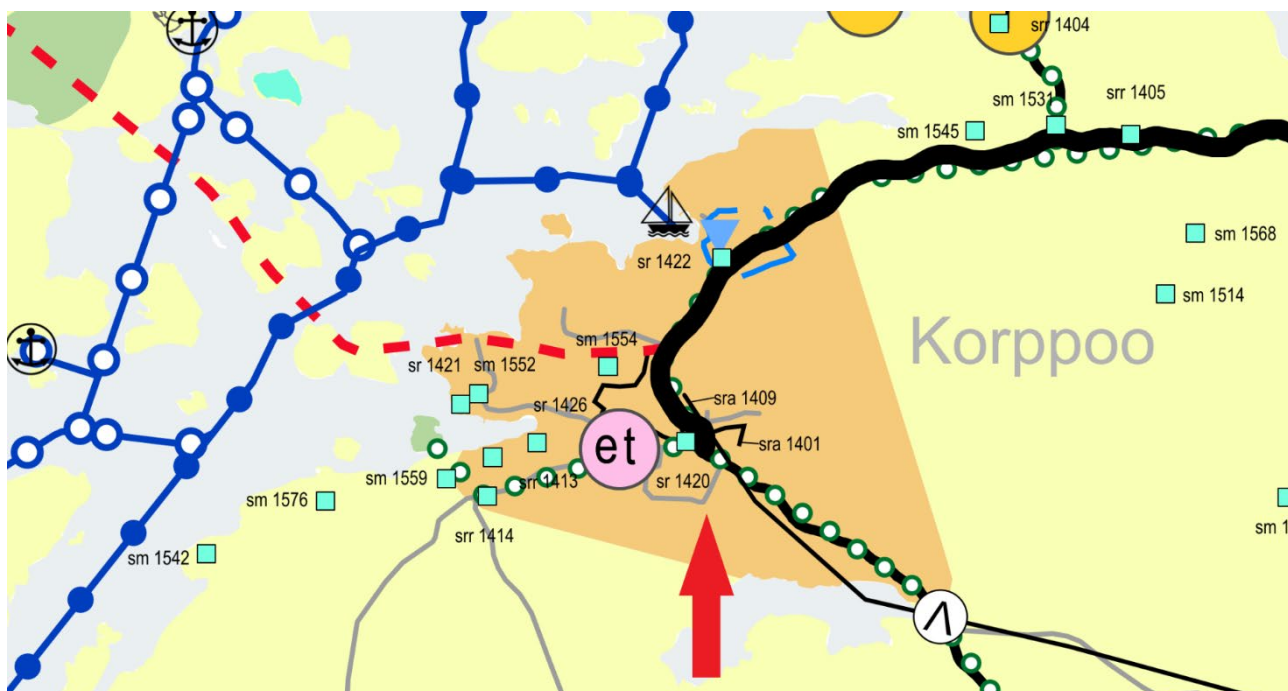
3. Kaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tonttien käyttötarkoituksia vastaamaan niiden olemassa olevia eri aikoina muuttuneita toimintoja ja myös tulevaisuudessa suunnitteilla olevia muuttuvia toimintoja. Asemakaavamuutoksella tutkitaan ja ratkaistaan muun muassa tonttien uusia käyttötarkoituksia, kerrosaloja, liittymä- ja pysäköintijärjestelyjä. Asemakaavamuutoksessa varmistetaan lisäksi katu- ja tiealueiden riittävä mitoitus joukkoliikenteen järjestämiseksi.

4. Kaavatilanne

Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahvistettu 20.3.2013), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 14.6.2021). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on kokonaisuudessaan osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).





Generalplan

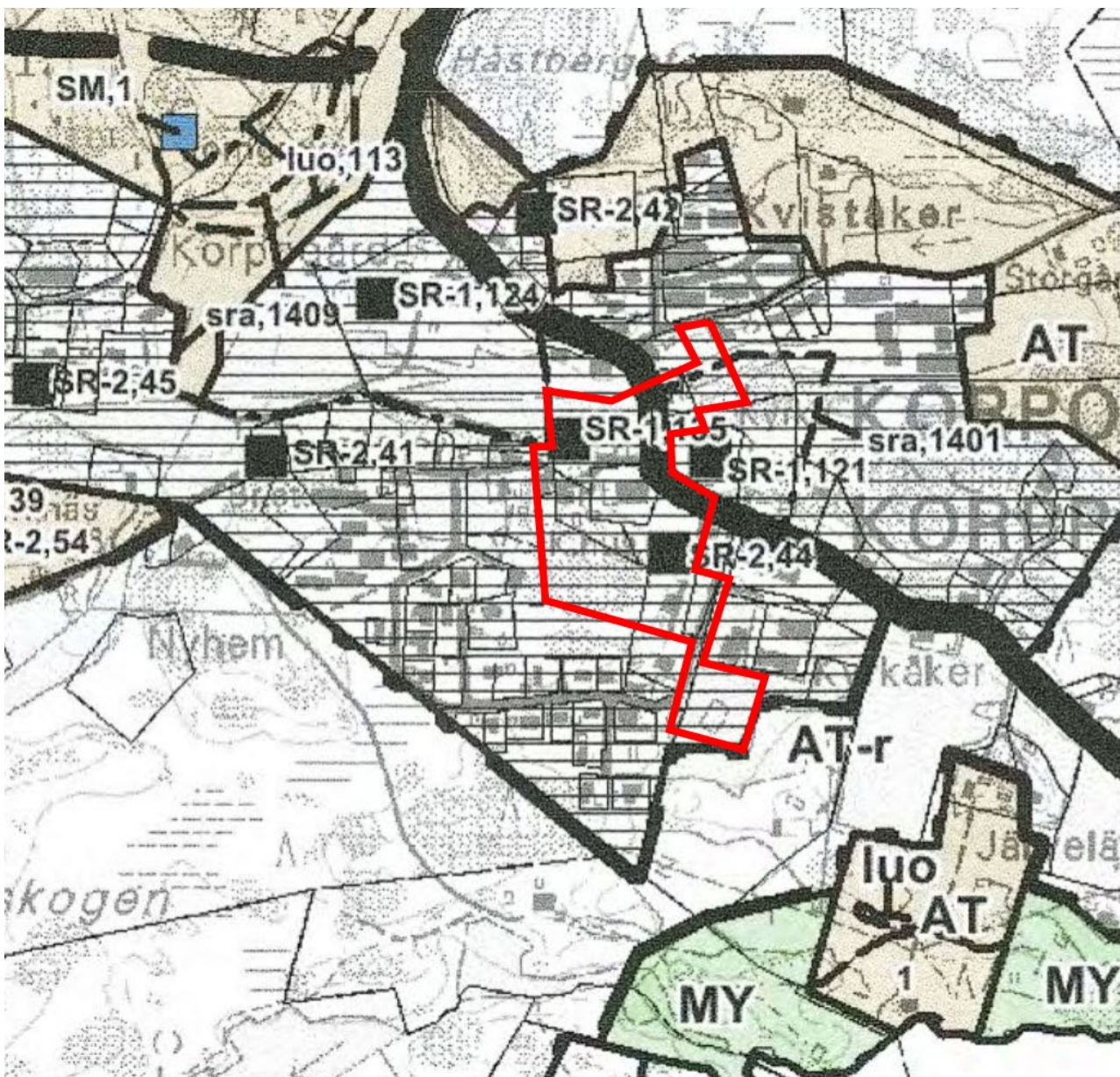
I Korpo strandgeneralplan (godkänd 9.12.2014) är planområdet anvisat som ett byområde (AT-r) där detaljplan gäller.

I planområdet i generalplan finns det anvisade regionala och lokala värdefulla skyddade byggnader (SR-1,135 och SR-2,44) och riksomfattande bebyggda kulturmiljön (sra,1401 och sra,1409).

Yleiskaava

Korppoon rantayleiskaavassa (hyväksytty 9.12.2014) kaava-alue on osoitettu kyläalueeksi (AT-r) jolla on voimassa oleva asemakaava.

Yleiskaavassa on osoitettu kaava-alueella olevat seudullisesti ja paikallisesti arvokkaat suojeltavat rakennukset (SR-1,135 ja SR-2,44) sekä valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (sra,1401 ja sra,1409).



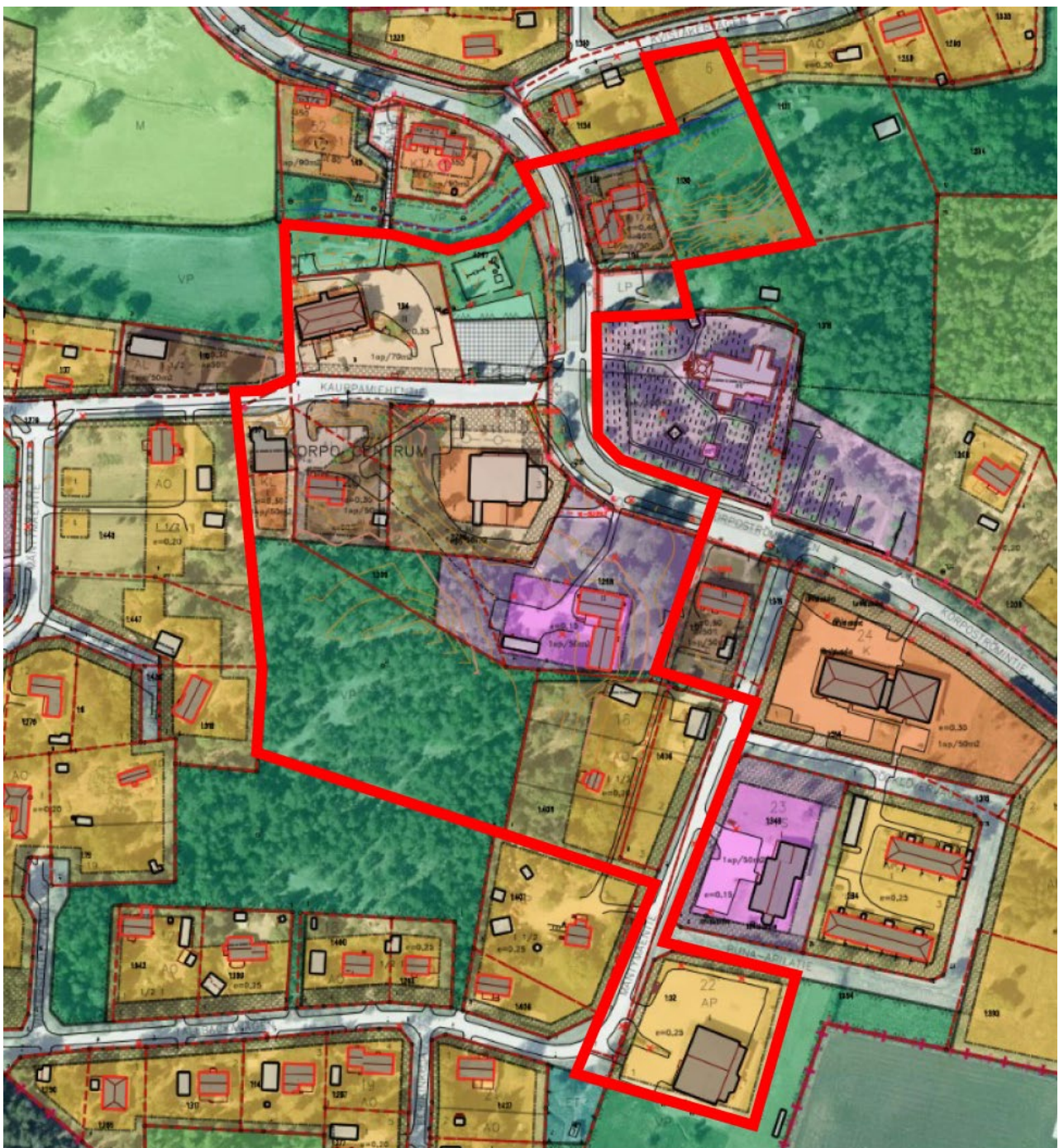


Detaljplan

Enligt Byggnadsplan för kyrkonejden i Korpo godkänd den 17.7.1984 på planområdet finns det anvisade ett kvartersområde för fristående småhus (AO), ett kvartersområde för småhus (AP), ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL), ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K), ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL), ett kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader (YH), park (VP), allmän väg med tillhörande sidoområden (LYT), ett område för allmän parkering (LP), torg och gatuområde.

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa 17.7.1984 hyväksytty Korpoon kirkonseudun rakennuskaava, jossa on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO), asuinpienalojen korttelialue (AP), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), liike- toimistorakennusten korttelialue (K), liikerakennusten korttelialue (KL), hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (YH), puistoalueita (VP), yleinen tiealue vierialueineen (LYT), yleinen pysäköintialue (LP), tori sekä katualueita.





5. Utredningar

På torget och dess omedelbar närhet har man under åren 2009-2010 gjort en plan (Miljöplan för utvecklande av Korpo centrum) som Väståbolands stads miljönämnd har godkänt i sitt möte den 15.12.2010 § 369.

Markägaren i kvarter 6 på tomt 2, kvarter 8 på tomt 1 och park som ligger mellan tomter, har gjort en verksamhetsplan och tillhörande visionsbilder om projektet.

På planområdet gjordes en naturutredning sommaren 2024.

Pargas stad gör gatuplan efter detaljplanändring är gjort.

6. Intressenter

Intressenter i detaljplaneneändringen är markägare och invånare på planområdet och närområdet, de bolag som är arrendetagarna på området, stadens olika förvaltningsenheter och skärgårdsnämnden, Pro Korpo r.f, Egentliga Finlands NTM-central (till slutet av 2025), Tillstånds- och tillsynsverket, Livskraftscentralen i Sydvästra Finland, Egentliga Finlands förbund, Egentliga Finlands områdesvisa ansvarsmuseum, Egentliga Finlands räddningsverk, vattentjänstverket, Caruna, det lokala telefonbolaget samt andra vars boende, arbete eller övriga förhållanden väsentligt kan påverkas av planändringen.

7. Deltagande och myndighetssamarbete

Inledandet av planarbetet och programmet för deltagande och bedömning meddelas i Pargas Kungörelser eller i Åbo Underrättelser och Turun Sanomat. Materialet finns att se på stadens webbplats under hela planprocessen. Intressenterna har möjlighet att delta i planeringen under beredningsskedet.

Stadsutvecklingsnämnden framlägger planförslaget offentligt. Tidpunkten för framläggandet meddelas på stadens officiella anslagstavla på stadens webbplats och per tidningsannonser. Under påseendetiden begärs även utlåtanden från berörda myndigheter. Planen godkänns slutligen i fullmäktige. Godkännandet ska anmälas till dem som under tiden för framläggandet har begärt det. Även myndigheterna informeras om att planen godkänns samtidigt som informationen också publiceras på stadens officiella anslagstavla på webben. Det informeras på stadens webbsidor när planen träder i kraft.

5. Selvitykset

Torille ja sen välittömän lähiympäristön alueelle on vuosina 2009-2010 laadittu suunnitelma (Korppoon keskustan kehittämissuunnitelmaan sisältyvä ympäristösuunnitelma), jonka Länsi-Turunmaan kaupungin ympäristölautakunta on kokouksessaan 15.12.2010 § 369 hyväksynyt.

Korttelissa 6 tontilla 2, korttelissa 8 tontilla 1 sekä niiden välisessä puistossa yksityinen maanomistaja on laatinut hankkeestaan toimintasuunnitelman ja siihen liittyviä luonnoksia.

Kaava-alueella on tehty luontoselvitys kesällä 2024.

Kaupunki laatii asemakaavamuutoksen jälkeen katusuunnitelman.

6. Osalliset

Osallisina asemakaavamuutoksessa ovat kaava-alueen ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat, alueella vuokralle olevat yhtiöt, Paraisten kaupungin eri hallintoyksiköt ja saaristolautakunta, Pro Korppoo ry, Varsinais-Suomen ELY-keskus (vuoden 2025 loppuun), Lupa- ja valvontavirasto, Lounais-Suomen elinvoimakeskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, vesihuoltolaitos, Caruna, paikallinen puhelinyhtiö sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

7. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan Paraisten Kuulutuksissa tai Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelser-lehdessä. Aineisto on esillä koko kaavaprosessin ajan kaupungin verkkosivuilla. Valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun.

Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Nähtävilläolon ajankohta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa ja lehti-ilmoituksella. Nähtävilläolon aikana pyydetään myös viranomaisilta lausuntoja. Lopuksi kaava hyväksytään valtuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet. Hyväksymisestä ilmoitetaan myös asianosaisille viranomaisille ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.



8. Preliminär tidtabell

Detaljplanändringen inleds med detta program för deltagande och bedömning hösten 2023. Planförslaget färdigställs och behandlas i stadsutvecklingsnämnden för att framläggas offentligt. Målet är att planen ska kunna godkännas av fullmäktige i år 2026.

9. Konsekvensbedömning

Konsekvenserna av planen bedöms utifrån de utredningar och bedömningar som görs i samband med detaljplaneringsarbetet samt utifrån tillgänglig bakgrundsinformation och terrängbesök. Detaljplanens centrala konsekvenser bedöms och redovisas för i planbeskrivningen.

10. Kontaktpersoner

Planändringen utarbetas på Pargas stads planläggningsenhet och som kontaktpersoner fungerar:

Anni Räsänen, planerare
040 488 5917
anni.rasanen@pargas.fi

Pasi Hyvärilä, planläggningschef
040 488 5918
pasi.hyvarila@pargas.fi

8. Alustava aikataulu

Asemakaavamuutos aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla syksyllä 2023. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään kaupunkikehityslautakunnassa julkisesti nähtävälle asetettavaksi. Tavoite on, että valtuusto voisi hyväksyä kaavan 2026.

9. Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu asemakaavan yhteydessä tehtäviin selvityksiin sekä muihin käytössä oleviin perustietoihin ja maastokäynteihin. Asemakaavan keskeiset vaikutukset arvioidaan ja raportoidaan kaavaselostuksessa.

10. Yhteyshenkilöt

Kaavamuutos laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä, ja yhteyshenkilöinä toimivat:

Anni Räsänen, suunnittelija
040 488 5917
anni.rasanen@parainen.fi

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



Asemakaavan muutos Korppoon keskustan (120) kaupunginosassa kortteleille 8 ja 22, osalle kortteleita 6, 10, 15 ja 16, tori- ja pysäköintialueille, puistoalueiden osille, Korppoontien ja Korpoströmintien tiealueiden osille sekä Kauppamiehentien, Mäntymäentien ja Puna-apilatiekatualueiden osille

Ilmoitettu aloitetuksi ja valmisteluaineisto asetettu luonnoksena nähtäville 30.11.2023

Lausunnot sekä kaupungin vastineet

Lausunto

Vastine

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Suunnittelualue sijaitsee Korppoon kirkonkylän kylä-kuvassa keskeisellä paikalla ja rajautuu Korppoonkartanon ja Korppoon kirkon valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Tämä tulee huomioida kaavan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sovittamalla kaavan mahdollistamat toiminnot, kuten mahdollinen uudisrakentaminen, ympäristön ominaisuuteen. Rakentamista tulee ohjata mittakaavaltaan ympäristöön sopivaksi ja ilmeeltään korkeatasoiseksi ja alueen rakennettuun ympäristöön sovitetuksi. Suojelumerkinnällä on osoitettu osayleiskaavassakin huomioitua ”Pirtulinna” sekä vanha kunnantalo ja näiden lisäksi vanha postikonttori. Suojelumerkintää tulee täydentää kaavamääräyksellä, jolla edellytetään ominaispiirteiden säilyttämistä ja museoviranomaisen kuulemista korjaus- ja muutostöiden yhteydessä sekä kielletään rakennuksen purkaminen. Rakennusala on hyvä rajata vastaamaan rakennusten nykyistä laajuutta. Alueella laadituista rakennusinventoinneista ei käy ilmi kaava-alueen rakennettu ympäristö kokonaisuudessaan. Esimerkiksi postitalon länsipuolista rakennusta ei ole inventoitu, eivätkä kunnantalon laajennusosa ja talousrakennukset tule aineistossa esitellyiksi. Inventointeja on siten tarpeen joiltain osin tarkentaa. Kaavaselostuksessa tulee esitellä alueen kulttuuriympäristön arvot. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo tulee lisätä osallisiin. Suunnittelualueelta ei tämänhetkisten tietojen mukaan tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita, joten alueellisella vastuumuseolla ei ole asiaan huomauttamista arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavamääräyksiä ja kaavan ratkaisuja tarkennetaan ja täydennetään kaavaehdotuksessa vastuumuseon toivomalla tavalla. Stabshusetin maakunnallisesti arvokkaan rakennuksen suojelumääräyksessä edellytetään lausuntoa museoviranomaiselta. Maisemallisesti ja paikallisesti arvokkaiden kohteiden osalta käytetään maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi samoja suojelumääräyksiä kuin Paraisilla on viime vuosina vastaavissa tapauksissa käytetty. Rakennusinventointien tietoja on täydennetty ja kulttuuriympäristön arvot esitellään kaavaselostuksessa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristö on syytä käsitellä yhtenä kaava-hankkeen lähtökohdista. Suunnittelualueen sijainti on keskeinen sijoituksessaan Korppoonkartanon ja Korppoon kirkon valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) väliin ja pieneltä osin RKY-alueelle. Muun muassa näköyhteys kirkon ja kartanon väliin on mainittu RKY-alueen kuvauksessa ja se on tärkeä säilyttää jatkossakin. Berghäll, entisen koulu- ja virastotalon vanha osa sekä Posthustomten on kaavaluonnoksessa asianmukaisesti osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi (sr). Suojeltavan rakennuksen (sr) kaavamääräystä on jatkosuunnittelussa tarpeen täydentää velvoittamaan kohteen ominaisuuteen säilyttämiseen sekä lausunnon pyytämiseen museoviranomaiselta. sr-kaavamääräykseen on tarpeen sisällyttää maininta,

Kaavamääräyksiä ja kaavan ratkaisuja tarkennetaan ja täydennetään kaavaehdotuksessa ELY-keskuksen toivomalla tavalla. Stabshusetin maakunnallisesti arvokkaan rakennuksen suojelumääräyksessä edellytetään lausuntoa museoviranomaiselta. Maisemallisesti ja paikallisesti arvokkaiden kohteiden osalta käytetään maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi samoja suojelumääräyksiä kuin Paraisilla on viime vuosina vastaavissa tapauksissa käytetty. Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta on pyydetty lausunto kaavan valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa pyydetään uusi lausunto.



ettei rakennusta saa purkaa, jotta kaavamääräys on yksiselitteinen. Mahdollisen korvaavan rakentamisen (uudisrakentamisen) sovittaminen ympäristöönsä on alueella erityisen tärkeää. Rakennusten rakennusalojen tarkempi rajaaminen on tarpeen jatkosuunnittelussa. Rakentamista ja myös ympäristön laatua on tarpeen ohjata kaavamääräyksiin, esimerkiksi kirkon viereisen ja vastapäisen tori-, puisto- ja pysäköintialueiden jäsennöinnin osalta, jotta rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymisestä voidaan varmistua. Myös Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto on tarpeen pyytää kaavahankkeesta sekä lisätä vastuumuseo osallisten joukkoon.

Ympäristösuunnitelma ja vaikutusten arviointi

Puisto- ja ympäristösuunnitelmassa on tarpeen huomioida monilajisuus ja luonnon monimuotoisuus sekä ilmastönäkökulma. Hulevesien osalta ympäristösuunnitelmasta on huomioita edempänä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olisi hyvä luetella keskeiset arvioitavat vaikutukset. Kaavahankkeen vaikutukset ilmastoon tulee sisällyttää vaikutusten arviointiin. Ilmastovaikutukset olisi hyödyllisintä arvioida jo luonnosvaiheessa, jotta arvioinnin perusteella kaavaratkaisua olisi mahdollista muokata ilmastokestävään suuntaan.

Hulevedet

Kaavakartalla maankäytön muutokset ovat melko vähäisiä ja sen myötä muutokset veden virtaamiin myös vähäiset. Kaavassa olisi kuitenkin hyvä varata hulevesiväyläksi alueen läpi kulkeva oja. Hulevesien hallinnan laadullisesta näkökulmasta olisi hyvä varmistaa, ettei etenään parkkialueilta pääse valumaan haitta-aineita suoraan ojaan. Esimerkiksi virtaamia hidastavia rakenteita ja öljynerotuskaivoja voi harkita. Kaavamääräyksissä on hyvä suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita. Tarpeen mukaan voi harkita mainintaa hulevesien pidättämisestä 1m³/100m² läpäisemätöntä pinta-alaa kohden.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus lausuu erikseen myöhemmin, kun kaavamuutosta varten on tehty luontoselvitys. Luontoselvitystä varten voidaan hyödyntää SYKE:n ja ympäristöministeriön julkaisemaa opasta: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle (2021).

Liikenne

Asemakaavaluonnoksessa on esitetty muutoksia maantietalueeseen. Lähtökohtaisesti maantietalue tulee rajata asemakaavassa olemassa olevan tietalueen rajauksen mukaiseksi. Muussa tapauksessa kaavaluonnoksessa ja myös ympäristösuunnitelmassa esitetyistä muutoksista maantietä koskien tulee neuvotella ELY-keskuksen Liikenteen vastualueen kanssa. Kaavaluonnoksessa maantietalue on osoitettu LYT-merkinnällä. Käyttötarkoituksimerkintä LYT ei kuitenkaan ole enää Ympäristöministeriön asetuksen mukainen kaavamääräys. Voimassa olevan asetuksen mukaan maantietalue tulee merkitä käyttötarkoituksimerkinnällä LT. Maantien itäpuolella siihen rajautuvalle AL-korttelinosalle on kaavaluonnoksessa esitetty nuolimerkinnällä liittymä. Tälle rakentuneelle rakennuspaikalle kuljetaan kuitenkin kaavaluonnoksessa osoitetun LP-alueen liittymän kautta, joten AL-korttelinosalle osoitetun nuolimerkinnän voi näin ollen poistaa kaavasta.

Puisto- ja ympäristösuunnitelma on laadittu vuonna 2009 ja sitä käytetään kaavan tausta-aineistona. Suunnitelmaa ei päivitetä tässä yhteydessä.

Kaavan ilmastovaikutusten arviointia on tehty kaavaproessin aikana ja sitä tarkennetaan ja täydennetään kaavaehdotuksessa. Kaavassa annetaan ilmastokestävyyteen liittyviä kaavamääräyksiä.

Oja osoitetaan kaavaehdotuksessa vesialueeksi, jotta merkintä on yhtenäinen Korppoontien molemmiin puolin. Kaavassa annetaan hulevesiä koskevia yleismääräyksiä, joiden mukaan vettä läpäiseviä päällysteitä tulee suosia mahdollisuuksien mukaan ja polttoainejakelupisteiden alueella kuivatus tulee varustaa öljynerotusjärjestelmällä.

Luontoselvitys on tehty vuonna 2024.

Korppoontien maantietalueen linjausta muutetaan kaavassa vastaamaan paremmin tietalueen todellista sijaintia ja mahdollistamaan linja-autopysäkkien vaihtoehtoiset sijoituspaikat sekä jalankulun ja pyöräilyn reitit tietalueella. Asiasta on pidetty työneuvottelu Lounais-Suomen elinvoimakeskusten kanssa syksyllä 2026.

Kaavaehdotuksessa maantietalue merkitään LT-alueeksi. Nuolimerkintä tarvitaan, koska liikenne korttelin 8 tonteille ohjataan tätä kautta.



Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Merkitään tiedoksi.

Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen liitolla ei ole huomautettavaa, eikä kaavaluonnos ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Merkitään tiedoksi.

Caruna

Caruna Oy esittää alueen sähkönjakeluverkon kartalla. Caruna ottaa kantaa sähkönjakeluun aiheutuvista vaikutuksista kaavan tarkentuessa. Kaava-alueella sijaitsee puistomuuntamoita. Caruna pyytää, että kaavaan varataan tarvittavat maa-alueet kyseisille muuntamoille. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti. Carunalla ei ole muuta huomautettavaa. Caruna toivoo mahdollisuutta antaa lausunto vielä ehdotusvaiheessa, kun asemakaavan käyttötarkoitus tarkentuu.

Carunan kartalla näkyvää puistomuuntamo Stabshusetin lounaispuolella ei enää ole olemassa, vaan Stabshusetin pohjoispuolella oleva muuntamo on korvannut sen. Stabshusetin pohjoispuolella olevalle puistomuuntamolle ja Oksapellontien varrella olevalle puistomuuntamolle osoitetaan kaavaehdotuksessa ET-aluevaraukset. Carunalta pyydetään uusi lausunto kaavan ehdotusvaiheessa.

Paraisten saaristolautakunta

Saaristolautakunta toteaa, että kaavan valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 30.11.2023 ja että rakennus- ja ympäristölautakunta pyytää lausuntoja ja kommentteja viimeistään 15.1.2024.

Merkitään tiedoksi.

Tiivistelmät mielipiteistä sekä kaupungin vastine

Mielipide 1.

Jos valtaosan varten rakennetaan rivitaloja, menetetään mahdollisuus muuttaa alue hoidetuksi viherväyläksi. Kaksikerroksinen paritalo voisi sen sijaan sopia Korppontien varrelle, jolloin näkymä säilyisi ennallaan. Tontilla oleva vanha Osuuskaupan rakennus voitaisiin muuttaa asunnoiksi. Suunnittelun pysäköintialueen paikalle korttelissa 6 voitaisiin mieluummin rakentaa rivitalo tai paritalo, lisää vuokra-asuntoja tarvitaan. Tältä alueelta voitaisiin myös rakentaa kaarisilta kävelijöille/pyöräilijöille ojan yli kirkon viereiselle viherväylälle, joka puolestaan voitaisiin varata siirtolapuutarhoille. Toivon, ettei kirkon ja ojan välissä olevia kallioita koskaan tuhota. Kirkkomuurin viereistä pysäköintialuetta voitaisiin suurentaa vettäläpäisevänä sorakenttänä osuuskaupan taloa kohti. Selkeästi merkityt pysäköintipaikat ovat tarpeen. Toria vastapäätä ojan toisella puolella oleva alue voitaisiin varustaa pöydällä ja penkeillä ja alue voitaisiin yhdistää toriin kaarevalla kävelysillalla. Keskustassa voisi olla minigolfrata.

Mielipide 2.

Korppoon alueen kehittäminen on tärkeää, mutta siinä tulee huomioida Korppoon keskustamiljöön ainutlaatuisuus. Korppoon keskusta on aidosti saaristokylän henkinen. Rakennukset sopivat ympäristöönsä, ne ovat matalia ja sijaitsevat väljillä tonteilla. Oksapellontien rakennuskanta on sijainnut tien molemmin puolin harmonisesti ja rakennukset ovat olleet pääsääntöisesti yksikerroksisia. Rakennuksiin on kuulunut autojen parkkipaikka, eikä erityistä laajaa parkkialuetta tien varrelle ole rakennettu. Erityisesti korttelin 8 tontti 1 kirkon läheisyydessä vaatii huolellista suunnittelua, jotta alueelle valmistuva rakennus tuo entistä enemmän esiin kirkkoalueen ainutlaatuisuutta kauneutta. Yksikerroksinen rakennusmuoto tulisi säilyttää ja tonttien tulisi olla väljiä, jotta perinteinen ilmiasu alueella säilyy. Lisäksi kaksikerroksinen rakennus uhkasi naapureiden yksityisyyttä eikä yhdenvertaisuus toteutuisi. Oksapellontien korttelin 6 tontille 2 on suunnitteilla pelkkä parkkialue. Tämä on selkeä muutos katukuvaan ja tuo huolen liikennemäärän merkittävästä kasvusta alueella. Ehdotuksemme olisi, että kortteliin 6 tontille 2 rakennettaisiin yksikerroksinen rivitalo, jonka edustalla olisi kunkin asukkaan parkkipaikka. Tällöin Oksapellontien rakennuskanta ja harmonia säilyisi entisen tyyliensä. Korttelissa 8 tontilla 1 voisi rakennus olla vanhaa rakennusta vastaava, toimisto- ja asuinrakennus, jolloin tontilla jäisi tilaa autopaikalle sekä puutarhalle. Näin kirkon ympäristön miljöö säilyisi kauniina.



Mielipide 3.

Pysäköintipaikan rakentaminen keskelle asuinalueetta lisää liikennettä ja muuttaa alueen rakennetta. Kovapintaiselta pysäköintialueelta valuva vesi voi huonontaa valtaojan vedenlaatua ja lisätä tulvariskiä. Tämän alueen sijaan lisää pysäköintiä voisi järjestää nykyisen kirkon pysäköintipaikan viereen vanhan osuuskaupan sisäpihalle.

Luontoarvokartoitusta ei ole tehty. Nykyinen suunnitelma voi aiheuttaa ympäristöriskin valtaojalle.

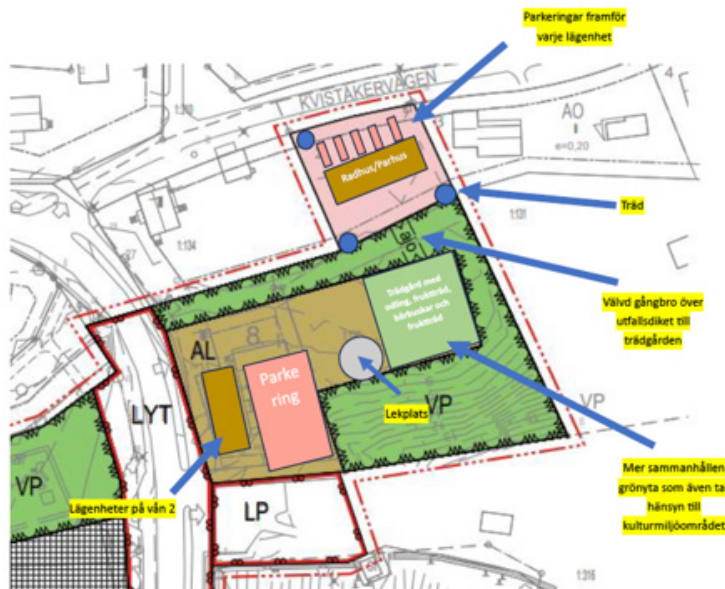
Yksikerroksinen rivitalo tai paritalo olisi sopivampi nyt pysäköintialueeksi ehdotetulle tontille, kun vastapäätä on jo rivitaloja. Se säilyttäisi alueen yhtenäisen luonteen ja turvaisi paremmin naapureiden yksityisyyden. Jos lisää asuntoja halutaan rakentaa, osuuskaupan talon alue sopii siihen.

Tiivistämisen yhteydessä olisi huomioitava myös viheralueet. Kirkon viereinen viheralue on suunnitelmissa nyt liian mosaikkimainen biologiselta ja kulttuuriselta kannalta. Kirkon viereiseen kulttuuriympäristöön sopisi paremmin yhtenäinen viheralue kuin asuinrakentaminen. Alue sopisi myös niityksi tai omavaraistalouteen liittyväksi viljelyalueeksi.

Nyt ehdotetut rivitalot eivät ole esteettisesti houkuttelevia eivätkä sovi nykyiseen rakennettuun ympäristöön eivätkä kulttuuriympäristöön. Sen sijaan ne peittävät näkymän kirkolle ja vähentävät luonto- ja kulttuuriarvoja. Alueen omakotitalot ovat pääosin yksikerroksisia, eikä kaksikerroksinen rakentaminen sovi nykyiseen rakennettuun ympäristöön. Nykyisin alueen omakotitalotontit ovat suojaisia, eikä näköyhteyttä naapuriin ole. Suunnitelma uhkaa yksityisyyttä ja yhdenvertaisuutta.

Ajosilta pysäköintialueeksi osoitetulta alueelta RKY-alueelle ei sovi alueen luonteeseen, kaareva kävelysilta sen sijaan sopisi.

Alueen kehittäminen ja tiivistäminen on tärkeää, mutta nyt tiivistäminen on liian suurimittakaavaista. Tärkeintä on vähentää rakentamisen määrää RKY-alueella, sillä rakentamisen laajentaminen vaarantaa ja vahingoittaa RKY-alueita ja arvokkaita kulttuuriympäristö- ja luontoarvoja. On otettava huomioon edellytykset hyvään elinympäristöön, yhdenvertaisuus, kulttuuriympäristön säilyminen, luontoarvot, yksityisyydensuoja sekä nykyisen rakenteen ja ympäristön säilyminen asuinalueella. Meidän on säilytettävä saaristoympäristömme, jota ei ole rakennettu liikaa ja jonka kylätunne on säilynyt. Alla oma ehdotukseni alueen suunnitelmaksi:



Vastine mielipiteisiin

Oksapellontien pysäköintialue on poistettu asemakaavaehdotuksesta ja sen tilalle osoitetaan mielipiteissä toivottu tontti yksikerroksisille asuinpientaloille, mikä mahdollistaa rivi- tai paritalon rakentamisen alueelle. Osuuskaupan talon alueelle osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon siis voidaan toteuttaa myös asumista. Rakentamiseen varattavat alueet eivät ulotu kirkon viereiselle kallioalueelle. Kaavamääräyksissä asetetaan lukuisia vaatimuksia, joiden mukaan rakentaminen on sovitettava Korppoon keskustan kylämäiseen miljöeseen ja Korppoon kirkon sekä kartanon valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Kortteleiden 6 ja 8 rakentamishankkeella tiivistetään keskustaa ja vastataan asuntotarpeeseen, mutta rakentamisen laajuus on Korppoon keskustaan sopivaa ja kylämäisyys säilyy. Myös viheralueita on keskustassa ja sen lähetyillä riittävästi jatkossakin. Valtaoja osoitetaan kaavassa vesialueeksi, mikä turvaa sen säilymisen avoimena vesielementtinä. Ojan alue säilyy kaavassa puistona.

Luontoselvitys on tehty kesällä 2024.

Pysäköintipaikkojen tarpeeseen vastaa Korpoströmintien varrelle kaupan viereen osoitettava uusi pysäköintialue.

Puistoalueiden yksityiskohdat, kuten mahdolliset istuinryhmät ja kävelysillat, suunnitellaan puistosuunnitelmassa, eikä asemakaavassa oteta kantaa niihin.

Ajoyhteys korttelista 6 ojan yli on poistettu kaavaehdotuksesta.