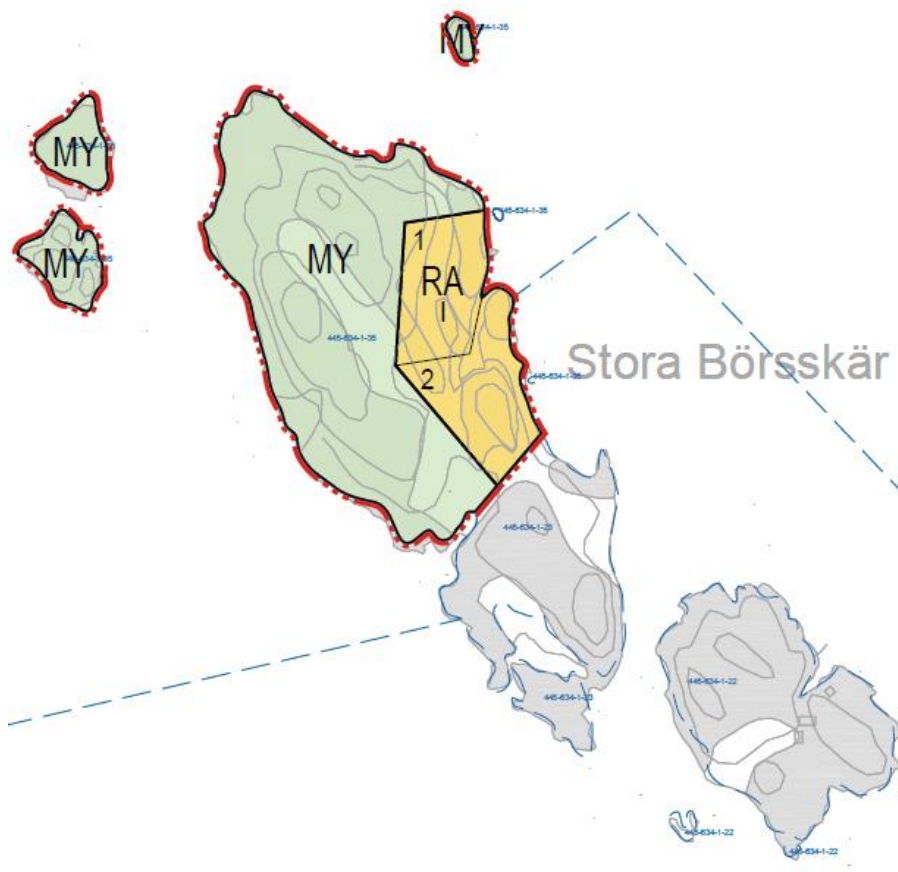


KORPPOO, PARAISTEN KAUPUNKI

Ranta-asemakaava tilalle Stora Börsskär II

Kaavaselostus



Sisällysluettelo

1	TIIVISTELMÄ	1
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
1.2	Ranta-asemakaava	1
1.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen	1
2	LÄHTÖKOHDAT	1
2.1	Alueen yleiskuvaus	1
2.1.1	Luonnonympäristö	3
2.1.2	Kulttuuriympäristö	6
2.1.3	Maanomistus	6
2.1.4	Yhdyskuntarakenne	6
2.1.5	Tekninen huolto	6
2.1.6	Ympäristöhäiriöt	6
2.2	Suunnittelutilanne	8
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
2.2.2	Maakuntakaava	8
2.2.3	Yleiskaava	10
2.2.4	Rakennusjärjestys	10
3	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1	Suunnittelun tarve ja tavoitteet	10
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	10
3.2.1	Osalliset	10
3.2.2	Vireilletulo	10
3.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
3.2.4	Viranomaisyhteistyö	11
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
4.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	11
4.2	Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu	12
4.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
4.4	Aluevaraukset	13
4.5	Ympäristöhäiriöt	13
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	14
5.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	14
5.2	Maakuntakaavan toteutuminen	14
5.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14

Lievonen Heli

8.9.2020

5.4	Vaikutukset luonnonympäristöön	14
5.5	Vaikutukset maisemaan.....	15
5.6	Taloudelliset vaikutukset	15
5.7	Sosiaaliset vaikutukset.....	15
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	15

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Rantarakentamisselvitys tilalle Stora Börsskär II
Luontoselvitys
Aloituskokouksen viranomaisneuvottelun muistio
Luonnosvaiheen palaute ja vastine
Ehdotusvaiheen palaute ja vastine (liitetään myöhemmin)
Asemakaavan seurantalomake (liitetään myöhemmin)
Kaavakartta määräyksineen

8.9.2020

Ranta-asemakaava tilalle Stora Börsskär II

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asemakaava on lähtenyt vireille kaava-alueen maanomistajan aloitteesta.

Ranta-asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 18.10.2018 alkaen.

Kaavaehdotus nähtävillä ____.__. - ____.__.2020.

1.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava laaditaan tilan Stora Börsskär II 445-634-135 alueelle. Kaavoitettava sijaitsee Stora Börsskärin saarella kaksi kilometriä Elvsöstä lounaaseen. Kiinteistöön kuuluu saarella olevan alueen lisäksi kolme luotoa saaren pohjoisosan edustalla. Kaava-alue on yksityisomistuksessa.

Alueen pinta-ala on noin 7,5 ha. Alueella on rantaviivaa yhteensä noin 1,26 km.

Ranta-asemakaavalla on osoitettu 2 lomarakennuspaikkaa sekä pääasiassa maaseutuelinkeinojen alue, jolla on luonnonarvoja.

1.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava sijaitsee Stora Börsskärin saarella kaksi kilometriä Elvsöstä lounaaseen. Korppoon keskustaan on matkaa linnuntietä noin 8,5 kilometriä. Saari on rakentamaton, mutta voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualueen ulkopuolelle saaren eteläosaan on osoitettu yksi lomarakennuspaikka.

8.9.2020



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti (punainen ympyrä).



Kuva 2. Suunnittelualan likimääräinen raja (keltaisella) ja kiinteistörajat (punaisella).

8.9.2020

2.1.1 Luonnonympäristö

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu luontoselvitys: Naturinventering av Stora Börskär i Pargas kommun, FD Mikael von Numers (2017). Maastotyöt alueella suoritettiin 11.9.2017. Selvityksessä suunnittelualue on jaettu viiteen osa-alueeseen, jotka näkyvät alla olevassa kuvassa. Luontoselvityksen raportissa todetaan, että suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain 29 §:n tai metsälain 10 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppejä. Uhanalaisia kasvilajeista alueella kasvaa selvityksen mukaan keltamataraa (*Galium verum*) (VU vaarantunut) ja jäkkiä (*Nardus stricta*), joka toisin on uudessa vuoden 2019 uhanalaisluokituksessa (Suomen lajien uhanalaisuus, punainen kirja 2019) luokiteltu elinvoimaiseksi (LC).



Kuva 3. Luontoselvityksessä käytetty osa-aluejako (Naturinventering av Stora Börskär i Pargas kommun, 2017).



Kuva 4. Osa-alue 1. kallioista aluetta saaren pohjois- ja länsirannalla (Naturinventering av Stora Börskär i Pargas kommun, 2017).

8.9.2020



Kuva 5. Osa-alue 2: vanhaa lähes koskemattonta mäntymetsää saaren keskiosassa. (Naturinventering av Stora Börskär i Pargas kommun, 2017).



Kuva 6. Osa-alue 3: tervaleppälehtoa ja tiheää aluskasvillisuutta lähellä rantaa (vas.) sekä tervaleppää ja katajikkoo keskemmällä saarta (oik.) selvitysalueen eteläosassa. (Naturinventering av Stora Börskär i Pargas kommun, 2017).

8.9.2020



Kuva 7. Osa-alue 4: Osin paljasta, osin jäkälöitynyttä ja kasvillisuuden peittämää kalliota, rannassa tervaleppää selvitysalueen itärannalla. (Naturinventering av Stora Börskar i Pargas kommun, 2017).



Kuva 8. Osa-alue 5: Jatko alueelle 2, vanhaa lähes luonnontilaista mäntymetsää, jossa kasvaa myös koivua, tervaleppää ja pihlajaa. (Naturinventering av Stora Börskar i Pargas kommun, 2017).

Alueen luonnonympäristöä on inventoitu myös vuonna 2014 hyväksytyn Korppoon rantayleiskaavan laadinnan yhteydessä. Selvityksessä aluetta on kuvattu seuraavasti: *"Pienehkö rakentamaton saari. Länsirannalla kalliota ja kalliomännikköä. Itäpuolella vanhoja mäntyjä, katajaa. Aluskasvillisuudessa metsälauhaa, metsätähteä ja metsäalvejuurta. Rannalla kapea tervaleppäreunus. Kyykäärme havaittiin. Ei erityisiä luontoarvoja."*

8.9.2020

2.1.2 Kulttuuriympäristö

Korppoon rantayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi (Marja Pälikkö 2014) on tehty yleiskaavan laadinnan yhteydessä. Inventoinnissa selvitettiin rantaosayleiskaavan alueella sijaitsevien ennestään tunnettujen muinaisjäännösten kuntoa ja laajuutta sekä kartoitettiin toistaiseksi tuntemattomien muinaisjäännösten olemassaolo. Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.

2.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

2.1.4 Yhdyskuntarakenne

Stora Börsskär -saari on rakentamaton, mutta voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualueen ulkopuolelle saaren eteläosaan on osoitettu yksi lomarakennuspaikka. Lisäksi saaren vieressä eteläpuolella olevalla Lilla Börsskär -saarella on yksi lomarakennus.

2.1.5 Tekninen huolto

Alueella ei ole vesihuoltoverkosta.

2.1.6 Ympäristöhäiriöt

Melu

Suunnittelualue sijaitsee Puolustusvoimien Gyltön ampuma- ja harjoitusalueen 55 dB Laeq melualueella.

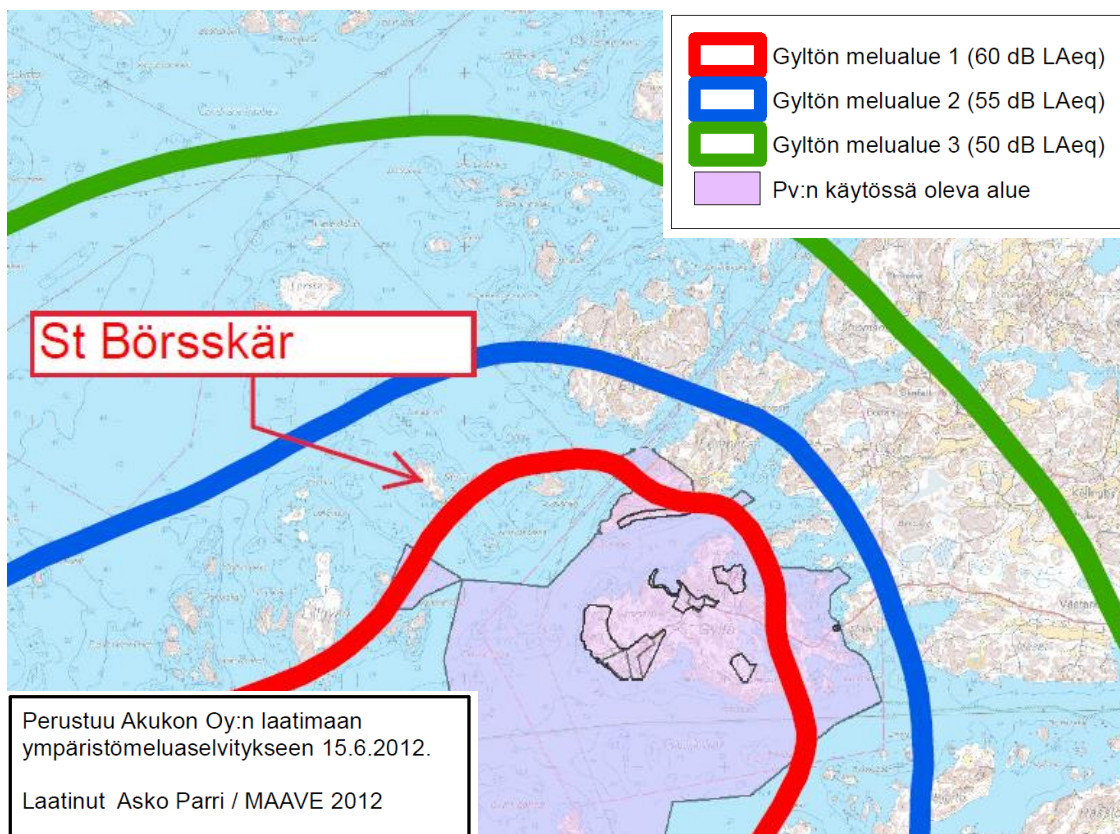
Valtioneuvoston asetus raskaiden aseiden ja räjäytysten melutasoista 903/2017:

3 § Ulkomelun ohjearvot alueidenkäyttöä suunniteltaessa

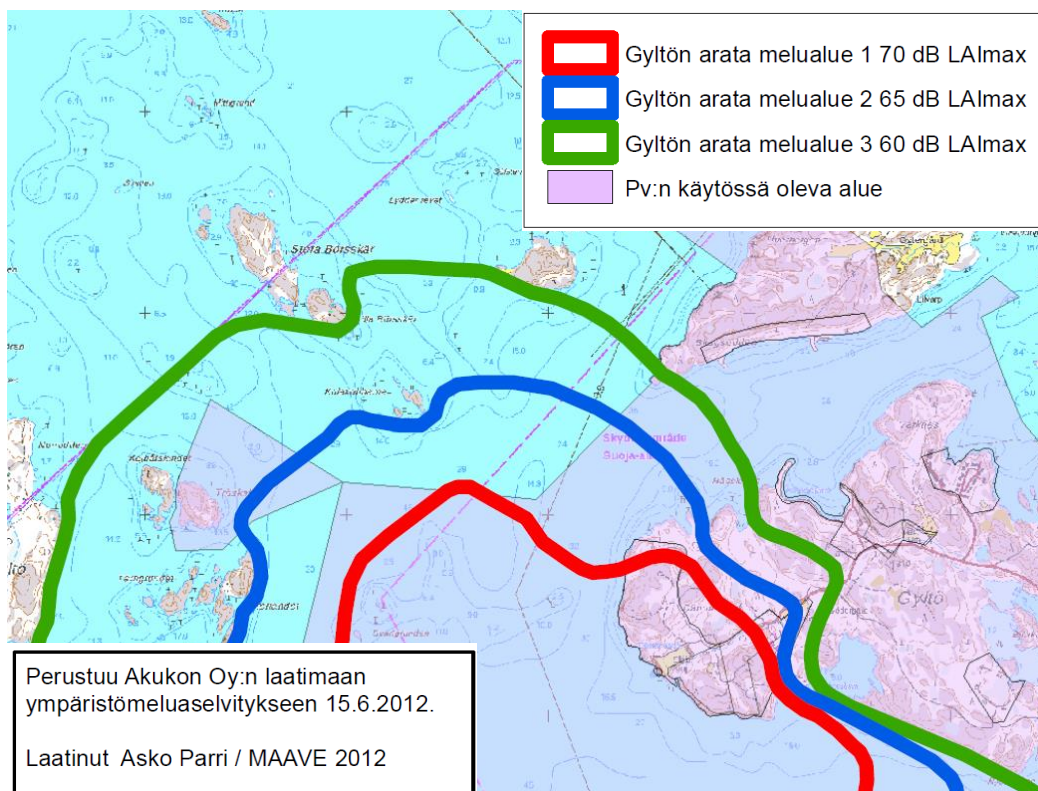
Ampuma- ja harjoitusalueiden raskaiden aseiden ampumatoiminnasta ja räjäytyksistä aiheutuva laskennallinen A-taajuuspainotettu ja impulssikorjattu vuosikeskiäänitaso ei saa ylittää melulle altistuvalla alueella ulkomelun ohjearvoja seuraavasti:

Alueen ja rakennuksen käyttötarkoitus	Ohjearvo Vuosikeskiäänitaso L_{Rden} (dB)
Pysyvä asutus	55
Loma-asutus	55
Hoitolaitokset	55
Oppilaitokset	55
Virkistysalueet	55
Leirintäalueet	55
Kansallispuistot	50

8.9.2020



Kuva 9. Gyltön ampuma- ja harjoitusalueen melualue, ote.



Kuva 10. Gyltön ampumaradan melualue, ote.

8.9.2020

2.2 Suunnittelutilanne

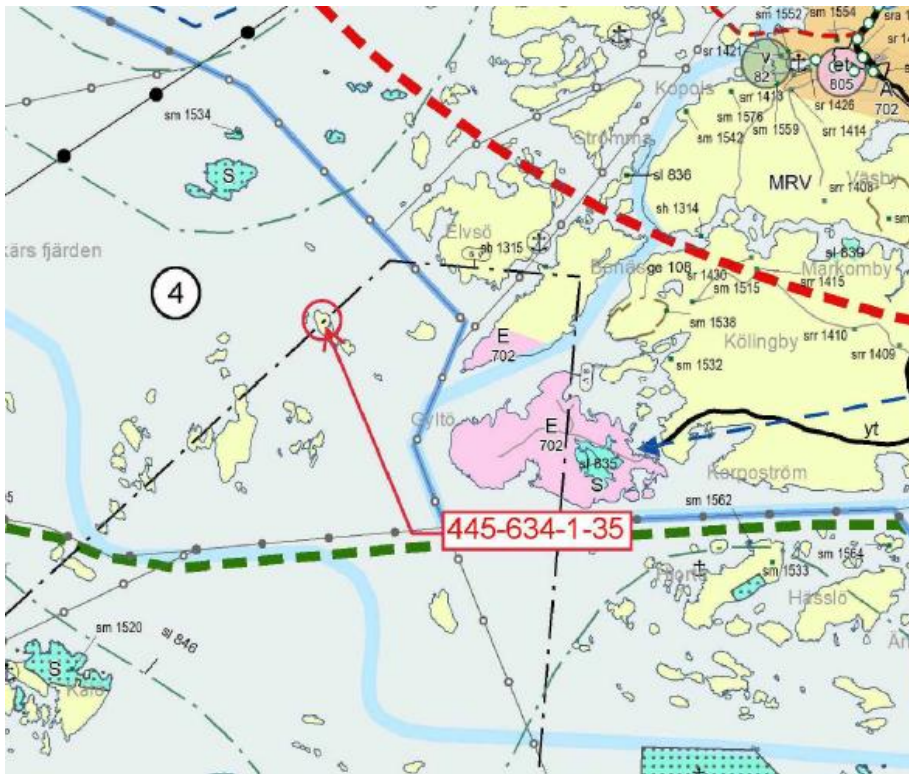
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

2.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Varsinais-Suomen maakuntakaava Vakka-Suomi, Loimaan seutu, Turunmaa ja Turun seudun kehyskunnat, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.12.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013.



Kuva 11. Ote maakuntakaavasta.

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysalueelle (MRV), jolle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajenukseksi osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta. Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu puolustusvoimien käytössä olevan alueen suojavyöhykkeelle (sv). Suunnittelualue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoitusalueella 4, mikä tarkoittaa 2-3 rp/km, vapaata rantaa 50 %. Määräyksen mukaan lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Suunnittelualueetta koskevat maakuntamerkinnot ja -määräykset:

8.9.2020

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

JORD- OCH SKOGSBRUKS- / FRILUFTS- / REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism. Utöver jord- och skogsbruk kan områden anvisas för fritidsboende och för turism- och friluftsvärksamhet. Områden kan även utnyttjas för både friluftsliv och som strövområden enligt allemansrätten och begränsat för fast bosättning av glesbebyggelsekaraktär.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa utan att orimligt skada huvudsakligt användningssyfte eller de aktiviteter som betjänar fritidsbosättningen, turismen och rekreationsanvändningen, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

**LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN
DIMENSIONERING AV FRITIDSBEBYGGELSE DELOMRÅDESVIS**

④

2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %
2-3 fbe/km, fri strand 50 %

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.

S V

SUOJA- TAI KONSULTOINTIVYÖHYKE

Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille (t/kem) on määritelty Seveso-direktiiviin perustuva konsultointivyöhyke.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Vyöhykkeelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely.

SKYDDSAVSTÅND ELLER KONSULTERINGSZON

Skyddsavstånd som anvisats utanför försvarsmaktens område. Runt inrättningar som tillverkar eller lagrar farliga kemikalier (t/kem) har anvisats en konsulteringszon i enlighet med Seveso-direktivet.

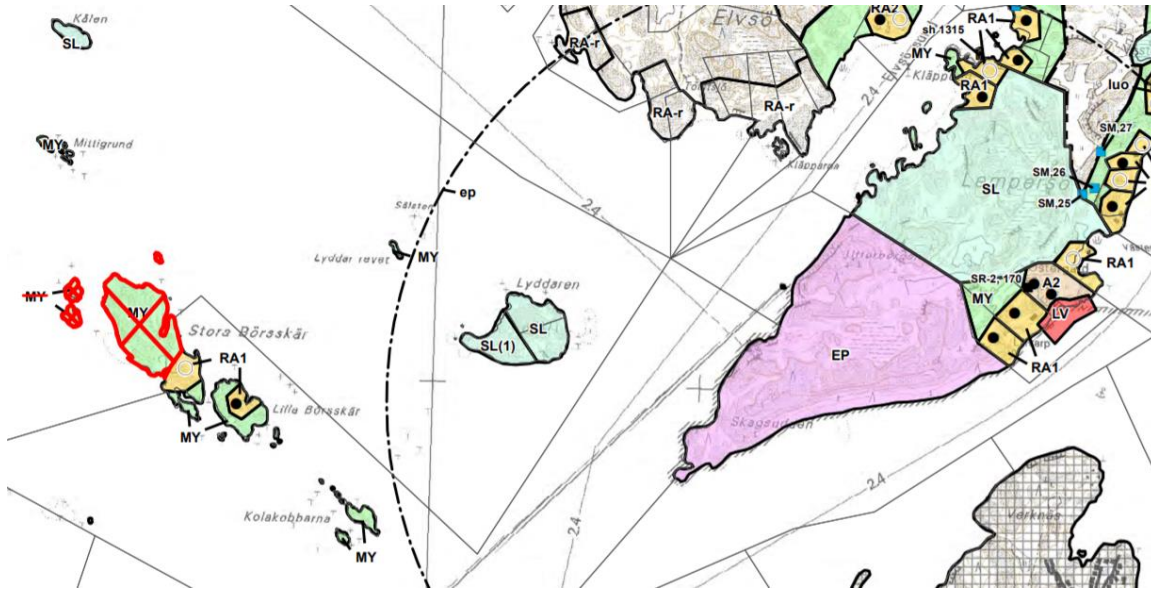
PLANERINGSBESTÄMMELSE:

För de planerings- och byggnadsprojekt angående nya funktioner i zonen bör ordnas ett utlåtande-förfarande för experter.

8.9.2020

2.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Alueelle on laadittu Korppoon rantayleiskaava, joka on hyväksytty 9.12.2014. Turun hallinto-oikeus on päätöksellään 9.5.2016 (16/0085/1) kumonnut ranta-osayleiskaavan tilan Stora Börsskär II:n osalta. Hallinto-oikeus katsoi, ettei tilan omistajaa oltu kohdeltu tasa-arvoisesti muihin maanomistajiin nähden.



Kuva 12. Ote Korppoon rantayleiskaavasta.

2.2.4 Rakennusjärjestys

Paraisten kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 12.5.2020 Paraisten kaupungin uudistetun rakennusjärjestyksen. Rakennusjärjestys astui voimaan 26.6.2020.

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on maanomistajien toiveesta osoittaa tilan Stora Börsskär II alueelle ranta-rakennuspaikkoja rakentamiseen soveltuvaan kohtaan alueen luonto- ja maisema-arvojen huomioiden.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Osallisia tässä kaavoituksessa ovat alueen maanomistajat, naapurit, kaupungin ympäristöosasto, Korppoon lähipalvelulautakunta, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto sekä Puolustusvoimat.

3.2.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 18.10.2018, samalla kun valmisteluaineisto on asetettu nähtäville.

8.9.2020

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisten on mahdollista kertoa mielipiteensä kaavasta valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 18.10.2018 alkaen. Valmisteluaineistosta ei esitetty mielipiteitä.

Kaavaehdotus nähtävillä __. __.- __. __.2020.

3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 8.5.2018. Paikalla oli konsultin, maanomistajan, Paraisten kaupungin, ELY-keskuksen ja Puolustusvoimien edustajia. Muistio neuvottelusta on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksesta lausunnon antoi Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Puolustusvoimat, 2. Logistiikkarykmentti. Lausunnot ja vastine ovat kaavaselostuksen liitteenä. Lausunnon johdosta ranta-asemakaavaa varten on laadittu mitoitusselvitys.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja neuvotteluja järjestetään tarpeen mukaan.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Ranta-asemakaavalla on osoitettu 2 lomarakennuspaikkaa sekä pääasiassa maaseutuelinkeinojen alue, jolla on luonnonarvoja. Alla olevassa taulukossa on esitetty aluevarausten pinta-alat ja rakennusoikeudet.

<i>Aluevaraus</i>	<i>Pinta-ala[ha]</i>	<i>Kerrosala[k-m2]</i>	<i>Tehokkuus[e]</i>
MY	5,7147	0	0
RA	1,7692	560	0,03
Kaikki	7,484	560	0,01

Tilan Stora Börsskär II rantaviivan pituus on 1 255 m (maastokartan rantaviiva) / 898 m (50 m murtoviivalla oioittu rantaviiva). Laskelmaan ei ole otettu mukaan tilaan kuuluvia alle 1 ha saaria. Muunnettua rantaviivaa tilalla on 1 027 m / 755 m. Mitoituskertoimella 2 rakennuspaikkaa per muunnettu rantaviivakilometri, tilan laskennalliseksi rakennusoikeudeksi muodostuu 2,054 / 1,51 eli ~2 rakennuspaikkaa.

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu erillinen rantarakentamisselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Selvityksessä on tutkittu tilan Stora Börsskär II rantarakennuspaikkojen määrää. Selvityksessä on esitetty kiinteistön 445-634-1-35 emätilan muodostuminen emätilaselvityksellä sekä laskettu viisi mitoitusta eri mitoitusterusteilla. Selvityksen perusteella maakuntakaavassa osoitetun mitoitusvyöhykkeen, Korppoon rantayleiskaavan mitoituseriaatteiden sekä Etelä-Savon mallin mukaisesti muunnettujen rantaviivojen perusteella tehtyjen laskelmien perusteella kiinteistölle 445-634-1-35 Stora Börsskär II voidaan asemakaavassa laskennallisesti osoittaa kaksi uutta rakennusoikeutta.

8.9.2020

4.2 Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Melualue ja uusien rakennuspaikkojen osoittaminen

Luvussa 2.1.6 esitetyt melualueen rajaukset perustuvat Akukon Oy:n vuonna 2012 laatimaan ympäristömeluselvitykseen. Voimassa oleva rantayleiskaava on hyväksytty vuonna 2014, eli selvityksen tiedot ovat olleet olemassa ja käytettävissä jo rantayleiskaavan laadinnan aikaan. Kuitenkin rantayleiskaavassa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja 55 dB:n melualueelle, jolla ranta-asemakaava-aluekin sijaitsee. Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu esimerkiksi nyt laadinnassa olevan ranta-asemakaava-alueen viereen Stora Börsskär -saaren eteläosaan tilalle 445-634-1-23, sekä tilan Stora Börsskär II kanssa samaan emätilaan kuuluvalla tilalle 445-634-1-20 Lempersö-saarelle. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiseksi Gyltön ampuma- ja harjoitusalueen melua ei siten voida pitää esteenä uusien rakennuspaikkojen osoittamiselle tilalle Stora Börsskär II.

Voimassa olevan Korppoon rantaosayleiskaavan mitoitus ja yleiskaavassa osoitetut uudet rakennuspaikat

Ranta-asemakaavaa varten laaditun rantarakentamisselvityksen (Rantarakentamisselvitys tilalle Stora Börsskär II, FCG 2019) perusteella voidaan todeta, että voimassa olevassa rantayleiskaavassa on jaettu Stora Börsskär II tilan emätilan rakennuspaikat mitoituserusteiden vastaisesti.

Korppoon rantayleiskaavan asiakirjoista ei käy ilmi, mitä rantaviivanmittaus ja -muuntomenetelmää kaavatyössä on käytetty, joten selvityksessä rantaviivan muunto on tehty yleisesti käytössä olevan ns. Etelä-Savon mallin mukaisesti. Selvityksessä tilojen rantaviivan pituus on laskettu sekä suoraan maastotietokannan rantaviivan perusteella että 50 m murtoviivalla oiotusta rantaviivasta.

Selvityksessä on vertailtu rantayleiskaavan mitoitustaulukossa ”korjattuna rantaviivana” -ilmoitettuja rantaviivojen pituuksia selvityksessä laskettuihin rantaviivan ja oiotun rantaviivan pituuksiin. Vertailussa huomionarvoista on, että kiinteistön 1:20 osalta rantaviivan muunnossa on selkeä virhe Korppoon rantaosayleiskaavassa, sillä rantayleiskaavan mitoitustaulukossa kiinteistön korjattu rantaviivan pituus on kiinteistön todellista rantaviivan pituutta suurempi. Toinen suuri ero on kiinteistön 1:16 muunnetun / korjatun rantaviivan pituudessa. Eroavaisuuden syytä ei voi käytettävissä olevan aineiston perusteella arvioida.

Selvityksen perusteella, jos käytetään mitoituserrointa 2 ja oikomattomia rantaviivan pituuksia, Stora Börsskär II tilan emätilan 279-425-1-4 (X) rakennusoikeus kyseisellä kertoimella laskettuna on 6,62 (~7) rakennusoikeutta, joista käytetty on 5. Jäljellä olevat 2 rakennusoikeutta kuuluisivat mitoituserrointen mukaisesti kiinteistöille 1:20 ja 1:35, yksi kummallekin.

Jos käytetään mitoituserrointa 2 ja oiottuja rantaviivan pituuksia. Emätilan 279-425-1-4 (X) rakennusoikeus kyseisellä kertoimella laskettuna on 5,73 (~6) rakennusoikeutta, joista käytetty on 5. Jäljellä oleva 1 rakennusoikeus kuuluisi mitoituserrointen mukaisesti kiinteistölle 1:20.

Korppoon rantayleiskaavassa uusia rakennuspaikkoja on kuitenkin osoitettu 2 kiinteistölle 1:20 ja 1 korvattavana kiinteistölle 1:16. Eli uusia rakennuspaikkoja on osoitettu enemmän kuin emätilalla olisi jäljellä olevaa rakennusoikeutta kummassakaan tapauksessa (oiottu tai oikomaton rantaviivan pituus) ja uudet rakennuspaikat on jaettu virheellisesti emätilaan kuuluvien tilojen kesken.

8.9.2020

Tilojen 1:20 ja 1:35 laskennallinen rakennusoikeus on rantarakentamisselvityksen perusteella lähes sama, joten maaomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumiseksi tilalle Stora Börsskär II voidaan osoittaa kaksi uutta rakennuspaikkaa samoin kuin tilalle 1:20 on voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu.

4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennuspaikat on osoitettu vierekkäin, jolloin mahdollisimman suuri yhtenäinen osuus rannasta jää rakentamisen ulkopuolelle. Paikat on valittu rakentamiseen parhaiten soveltuvaan kohtaan alueen luonto- ja maisema-arvot huomioiden. Rakennukset tulee kaavamääräyksen mukaisesti sijoittaa rakennuspaikalle sekä rakentaa muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaliltaan ja väreiltään siten, etteivät ne heikennä maisemakuvaa.

4.4 Aluevaraukset

RA Loma-asuntojen korttelialue

Rakennuspaikan sallittu kerrosala on enintään 200 m². Lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 80 m². Rakennuspaikkaa jakamalla ei rakennusoikeutta voida korottaa. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen, yhden vierasmajan, yhden saunan sekä talousrakennuksia, jotka liittyvät rakennuspaikan käyttötarkoitukseen. Saunarakennuksen kerrosalasta kolmanneksen tulee olla sauna- ja pesutiloja. Vierasmajan ja saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m². Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle sekä rakentaa muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaliltaan ja väreiltään siten, etteivät ne heikennä maisemakuvaa.

Ranta-asemakaavalla on osoitettu kaksi uutta lomarakennuspaikkaa saaren itäosaan. Rakennuspaikat ovat kooltaan 8487 m² ja 9206 m². Rakennuspaikan sallittu kerrosala on enintään 200 m². Lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 80 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yksi-kerroksisen lomarakennuksen.

MY Pääasiassa maaseutuelinkeinojen alue, jolla on luonnonarvoja.

Alue on tarkoitettu maaseutuelinkeinojen ja luontaistalouden harjoittamiseen. Alueelle saa rakentaa vain luontaistalouteen liittyviä rakennuksia, ei kuitenkaan saunaa. Rakennuksia saa rakentaa, mikäli ne voidaan sijoittaa niin, etteivät ne vaikuta häiritsevästi maisemakuvaan.

Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet on osoitettu MY-alueina.

4.5 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Puolustusvoimien Gyltön ampuma- ja harjoitusalueen 55 dB Laeq melualueella (Valtioneuvoston asetus raskaiden aseiden ja räjäytysten melutasoista 903/2017). Melualueelle Stora Börsskär -saaren eteläosaan on kuitenkin osoitettu rakennuspaikka voimassa olevassa yleiskaavassa, joten maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamiseksi melua ei voida pitää esteenä uusien rakennuspaikkojen osoittamiselle myös saaren pohjoisosaan tilalle Stora Börsskär II.

8.9.2020

Gyltön saari sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Ampuma- ja harjoitusalueen ammuntojen melu ei ole kokoaikaista vaan ajoittaista ja loma-asunnoilla oleskelu ei ole vakituista niin kuin asuinrakennuksissa, mikä vähentää melun aiheuttamia haittoja. 55 dB:n melualueella oleskelu ei ole terveydelle vaarallista, mutta mm. viihtyvyyteen sillä voi olla vaikutusta.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Kaavalla on osoitettu saareen kaksi rakennuspaikkaa. Kaavasta ei aiheudu ympäristöhaittoja. Rakennuspaikat on osoitettu sen verran laajoina, että rakennusten sijoittelussa on mahdollista huomioida tulvavaara. Kaava-alueella ei ole erityisiä kulttuuri tai luonnonympäristön arvoja. Kaava-alueelle jää runsaasti rakentamatonta aluetta, mikä turvaa alueen luonnonarvojen säilymisen.

5.2 Maakuntakaavan toteutuminen

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalous- / retkeily- /virkistysaluetta (MRV), jolle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta. Kaavassa on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa, mutta kaava-alueen pinta-alasta yli 75 % jää rakentamattomaksi.

Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu puolustusvoimien käytössä olevan alueen suojavyöhykkeelle (sv), jolle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely. Kaavasta pyydetään lausunto Puolustusvoimilta.

Suunnittelualue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoitusalueella 4, mikä tarkoittaa 2-3 rp/km, vapaata rantaa 50 %. Kaavassa on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa tilalle, jonka rantaviivan pituus on 1,255 kilometriä eli alueelle muodostuu 1,59 rakennuspaikkaa/rantakilometrille, eli kaava on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen mukainen.

Ranta-asetmakaava on maakuntakaavan mukainen.

5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla on osoitettu 2 uutta lomarakennuspaikkaa rakentamattomalle Stora Börsskär-saarelle.

Ranta-asetmakaava on laadittu Korppoon yleiskaavassa esitettyjen rantarakentamisen periaatteiden ja määräysten mukaisesti.

5.4 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualueen rakennuspaikkojen jätevedet tulee käsitellä kaupungin rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Rakennusjärjestyksessä ranta-alueille suositellaan ensisijaisesti luonnonmukaista kuivakäymälää. Kaavalla on osoitettu ainoastaan kaksi uutta rakennuspaikkaa eikä sillä ei ole merkittävää vaikutusta pintavesiin.

Alueelle ei sijoitu Natura-alueita tai luonnonsuojelukohteita. Luontoselvityksen perusteella alueella ei ole luonnonsuojelulain 29 §:n tai metsälain 10 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä. Kaava-alueesta yli 75 %:n on osoitettu MY-alueeksi, joten alueella säilyy runsaasti rakentamisesta vapaata aluetta, mikä turvaa alueen luontoarvojen säilymisen.

8.9.2020

5.5 Vaikutukset maisemaan

Rakentaminen rikkoo yhtenäistä rantojen luonnonmaisemaa. Kaavassa osoitetut rakennuspaikat on sijoitettu vierekkäin saaren itärannalle. Saaren pohjois- ja länsiosa säilyvät rakentamattomina. Maisemavaikutusten vähentämiseksi kaavassa on annettu RA-alueelle määräys, jonka mukaan rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle ja rakentaa muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään siten, etteivät ne heikennä maisemakuvaa. Lisäksi alueen rakennusten tulee olla yksikerroksisia. Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti muun rakennuksen tai rakennelman kuin saunarakennuksen etäisyyden keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä ja yli 20 m² saunarakennuksen vähintään 15 metriä.

5.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle. Alueen arvo kasvaa kaavan ansiosta. Kaupungille ei aiheudu kustannuksia kaavan toteuttamisesta.

5.7 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueisiin tai ulkoilureitteihin eikä se heikennä alueen turvallisuutta. Kaava ei muutoinkaan muuta alueen sosiaalista ympäristöä.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

Alueen voi toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Paraisten kaupunki valvoo normaalilla viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Turussa ja Kuopiossa 8.9.2020

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Juha Suominen
Ins., aluepäällikkö

Heli Lievonon
YTM, suunnittelija