

Ranta-asemakaava tilalle Stora Börsskär II 1:35 Lempersjössä Korppoossa

(721/10.02.04/2018 Dynasty 6.4)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.12.2020 § 204

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918

Esittelijä

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

Maanomistaja on lähestynyt kaupunkia ranta-asemakaavahankkeella kahden uuden rantarakennuspaikan osoittamisesta kaavoittamattomalle alueelle Stora Börsskärin saaren pohjoisosan itärannalle. Kahden uuden rakennuspaikan lisäksi kaavassa osoitetaan pääasiassa maaseutuelinkeinojen aluetta, jolla on luonnonarvoja. Alue sijaistee ulkosaaristossa Korppoon pääsaaren länsipuolella ja on yksityisomistuksessa. Kaavaehdotuksen laatinut konsultti on vaihtunut ja nyt ranta-asemakaava halutaan asettaa ehdotuksena nähtäville.

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin 18.10.2018 ja samalla asetettiin valmisteluaineisto nähtäville. Valmisteluaineistosta ei ole saatu mielipiteitä. Valmisteluaineistosta on pyydetty ja saatu viranomaislausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskuksesta ja puolustusvoimilta. Kaavan laatijan vastineet niihin ovat ohessa erillisenä liitteenä.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 8.5.2018, jolloin todettiin, että Emätilasta Lempersjö Östergård 279-425-1-4(X) muodostettujen tilojen osalta on ratkaistava, mille tilalle mahdollisesti jäljellä oleva rakennusoikeus tasapuolisuuden nimissä kuuluisi. Kaava-alue, tila Stora Börsskär II 445-634-1-35 on rekisteröity 13.7.2006. Se lohkottiin emätilasta peräisin olevasta valtion omistamasta tilasta Lempersjö Östergård 445-634-1-20. ELY-keskus huomauttaa lausunnossaan 11.11.2018 lisäksi että ranta-asemakaavan emätilaselvityksessä on jätetty kokonaan huomioimatta valtion puolustusvoimille kuuluva samasta emätilasta muodostettu voimassa oleva tila Lempersjön Kärki 445-634-1-19, johon kuuluu runsaasti maata ja rantaviivaa. Tässä kaavassa olisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi tarkasteltava näitä kaikkia tiloja ja ratkaistava se onko rantaviivaperusteista rakennusoikeutta vielä jäljellä ja mille tilalle se kuuluisi ja minne sitä mahdollisesti voisi osoittaa. Tätä ei ole yksiselitteisesti vielä ratkaistu. Tilaa Stora Börsskär II lohkottaessa ja myytäessä ei myöskään ole voinut olla ollut kyse rakennusoikeuden siirrosta koska alueet olivat vielä silloin kaavoittamattomia.

Puolustusvoimien lausunnon mukaan Gyltön ampuma- ja harjoitusalueen ampumatoiminnan melutaso on alueella yli 55 dBA eikä alueella sallita uusien asuinrakennusten, loma- tai vapaa-ajan asuntojen rakentamista. Kaavaselostuksessa vedotaan maanomistajien tasapuoliseen kohteluun ja siihen että lähialueelle on voitu hyväksyä 9.12.2014 Korppoon rantayleiskaava, jossa samalle Gyltön ampuma- ja harjoitusalueelle on osoitettu muitakin uusia rantarakennuspaikkoja. Puolustusvoimilta pyydettiin lausuntoa Korppoon rantayleiskaavaehdotuksen johdosta 24.3.2011. Lausunto saatiin 7.7.2011. Lausunnon mukainen suojavyöhyke on yleiskaavakartalla esitettyinä. Nyt kyseessä oleva asetus raskaiden aseiden ja räjähteiden melutasoista 903/2017 3§ tuli voimaan 9.5.2018. Uutta kaavaa laadittaessa on otettava huomioon ne asetukset jotka ovat voimassa sen laadintahetkellä.

Liite 21. Kaava
22. Kaavaselostus
23. Kaavaselostuksen erilliset liitteet (5 kpl)

Ehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta palauttaa ranta-asemakaavaehdotuksen maanomistajalle yllä mainituin perustein täydennettäväksi.

Päätös Merkittiin pöytäkirjaan, että johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen ei osallistunut asian käsittelyyn esteellisyyden takia hallintolain 28 §:n nojalla, edustusjävi (läheinen).

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto Maanomistaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.03.2021 § 37

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

Maanomistaja vaatii ranta-asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista kahden uuden rantarakennuspaikan osoittamiseksi kaavoittamattomalle alueelle Stora Börsskärin saaren pohjoisosan itärannalle. Kahden uuden rakennuspaikan lisäksi kaavassa osoitetaan pääasiassa maaseutuelinkeinojen aluetta, jolla on luonnonarvoja. Alue sijaistaa ulkosaaristossa Korppoon pääsaaren länsipuolella ja on yksityisomistuksessa. Kaavaehdotuksen laatinut konsultti on vaihtunut ja nyt ranta-asemakaava halutaan asettaa ehdotuksena nähtäville.

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin 18.10.2018 ja samalla asetettiin valmisteluaineisto nähtäville. Valmisteluaineistosta ei ole saatu mielipiteitä. Valmisteluaineistosta on pyydetty ja saatu viranomaislausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskuksesta ja puolustusvoimilta. Kaavan laatijan vastineet niihin ovat ohessa erillisenä liitteenä.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 8.5.2018, jolloin todettiin, että Emätilasta Lempersjö Östergård 279-425-1-4(X) muodostettujen tilojen osalta on ratkaistava, mille tilalle mahdollisesti jäljellä oleva rakennusoikeus tasapuolisuuden nimissä kuuluisi. Kaava-alue, tila Stora Börsskär II 445-634-1-35 on rekisteröity 13.7.2006. Se lohkottiin emätilasta peräisin olevasta valtion omistamasta tilasta Lempersjö Östergård 445-634-1-20. ELY-keskus huomauttaa lausunnossaan 11.11.2018 lisäksi että ranta-asemakaavan emätilaselvityksessä on jätetty kokonaan huomioimatta valtion puolustusvoimille kuuluva samasta emätilasta muodostettu voimassa oleva tila Lempersjön Kärki 445-634-1-19, johon kuuluu runsaasti maata ja rantaviivaa. Tässä kaavassa olisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi tarkasteltava näitä kaikkia tiloja ja ratkaistava se onko rantaviivaperusteista rakennusoikeutta vielä jäljellä ja mille tilalle se kuuluisi ja minne sitä mahdollisesti voisi osoittaa. Tätä ei ole yksiselitteisesti vielä ratkaistu. Tilaa Stora Börsskär II lohkottaessa ja myytäessä ei myöskään ole voinut olla ollut kyse rakennusoikeuden siirrosta koska alueet olivat vielä silloin kaavoittamattomia.

Kaavan liitteenä olevan rantarakennusselvityksen (pvm 8.11.2019) mukaan emätilaselvityksen, rantaviivan muunnon ja vyöhykejaon lopputuloksena saatiin tehtyä mitoituslaskelmat, jotka tuottivat sellaisen laskennallisen rakennusoikeuden lukumäärän, joka voitaisiin uusina rantarakennuspaikkoina kaavassa osoittaa. Vaikka yleiskaavassa osoittamatta jäänyttä potentiaalista rakennusoikeutta olisikin olemassa, on edelleen ratkaisematta kuitenkin se kenelle se kuuluisi. Emätilasta 279-425-1-4(X) muodostuneen suurimman kiinteistön Lempersjö Östergård 1:20 omistajana valtio on kaupungin käsityksen mukaan avainasemassa.

Puolustusvoimien lausunnon mukaan Gyltön ampuma- ja harjoitusalueen ampumatoiminnan melutaso on alueella yli 55 dBA eikä alueella sallita uusien asuinrakennusten, loma- tai vapaa-ajan asuntojen rakentamista. Kaavaselostuksessa vedotaan maanomistajien tasapuoliseen kohteluun ja siihen että lähialueelle on voitu hyväksyä 9.12.2014 Korppoon rantayleiskaava, jossa samalle Gyltön ampuma- ja harjoitusalueelle on osoitettu muitakin uusia rantarakennuspaikkoja. Puolustusvoimilta pyydettiin lausuntoa Korppoon rantayleiskaavaehdotuksen johdosta 24.3.2011. Lausunto saatiin 7.7.2011. Lausunnon mukainen suojavyöhyke on yleiskaavakartalla esitettyä. Nyt kyseessä oleva asetus raskaiden aseiden ja räjähteiden melutasoista 903/2017 3§ tuli voimaan 9.5.2018. Uutta kaavaa laadittaessa on otettava huomioon ne asetukset jotka ovat voimassa sen laadintahetkellä.

Maanomistajan konsultti lähetti kirjelmän rakennus- ja ympäristölautakunnalle 9.12.2020 lautakuntakäsittelyyn, jossa todetaan, että nähtäville asetettavaksi esitettävässä kaavaehdotuksessa on huomioitu kaavasta tähän mennessä saatu palaute. Tähän ja muuhun edellä esitettyyn perustuen maanomistaja toivoo, että rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaavaehdotuksen nähtäville. Kirjelmässä todetaan lisäksi, että kaupungin antamiin täydennysehdotuksiin annetaan vastine samalla, kun muuhunkin kaavaehdotuksesta saatavaan palautteeseen laaditaan vastine.

Kaavaehdotukseen ei ole tehty rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksen 9.12.2020 päätöksen mukaisia tarkistuksia ja se on edelleen samoilta yllä mainituilta osiltaan puutteellinen. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot kaavaehdotuksen nähtävillöoloajan yhteydessä. Vuorovaikutus toteutetaan laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Liite

11. Kaava
12. Kaavaselostus
13. Kaavaselostuksen erilliset liitteet (5 kpl)
14. Kaavan laatijan kirjelmä 9.12.2020

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa julkisesti nähtäville ehdotuksen ranta-asemakaavaksi tilalle Stora Börsskär II Korppoossa, todeten kuitenkin kaavaehdotuksen olevan edelleen sisällöltään puutteellinen.

Päätös

Merkittiin pöytäkirjaan, että johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen ja kaupunginhallituksen edustaja Kurt Lundqvist ei osallistunut asian käsittelyyn esteellisyyden takia hallintolain 28 §:n nojalla, edustusjävi (läheinen).

Ehdotus hyväksyttiin.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.04.2022 § 49

Valmistelija

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

Ranta-asemakaavaehdotus kahden uuden rantarakennuspaikan osoittamiseksi kaavoittamattomalle alueelle kiinteistölle Stora Börsskär II 445-634-1-35 Lempersjössä Korppoossa Stora Börsskärin saaren pohjoisosan itärannalle oli ehdotuksena virallisesti nähtävillä 11.6. -12.7.2021.

Kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana pyydettiin viranomaislausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, puolustusvoimilta, Senaatti-kiinteistöltä ja Metsähallitukselta. Lausunto saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja puolustusvoimilta. Senaatti-kiinteistöt ja Metsähallitus ilmoittivat, ettei heillä ole tarvetta lausua kaavasta. Kaavan laatijan vastineet lausuntoihin ovat ohessa erillisenä liitteenä.

ELY-keskus lausuu, että kaava-aineiston mitoituseriaatteina esitettyjen johtopäätösten vertailu muille kiinteistöille rakentamiseen ei ole sellaisenaan riittävä peruste osoittaa rakentamista pienemmällä saarella sijaitsevalle alueelle eivätkä alueelle osoitetut kaksi uutta rakennuspaikkaa näytä mitoituseriaatteiden mukaan olevan perusteltavissa. ELY-keskus toteaa kuitenkin, että yksi uusi rakennuspaikka voi olla mahdollinen, mikäli maakuntakaavan mitoitus toteutuu. Lisäksi ELY-keskuksen lausunnossa huomautetaan alueen sijoittuvan Gyltön ampuma- ja harjoitusalueen melualueelle.

Puolustusvoimat antoi lausunnon kaavan nähtävillä olon aikana ja lähetti lisäksi erillisen täydennetyt tiedotteen myöhemmin 1.2.2022. Lausunnossa kaava-alueen todettiin sijaitsevan Gyltön ampuma- ja harjoitusalueen melualueella ja että puolustusvoimat ei voi hyväksyä uusien asuinrakennusten, loma- tai vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikkojen osoittamista melualueelle. Myöhemmin saapuneessa viestissä puolustusvoimien edustaja ilmoitti heidän päivittäneen Gyltön melualueen ja sen mukaan kaava-alue ei sijaitse raskaiden aseiden ja räjäytysten melutasoista annetun Valtioneuvoston asetuksen mukaisella melualueella.

Kaavaehdotuksessa on edelleen osoitettu kaksi uutta rantarakennusoikeutta ja on siltä osin edelleen ristiriidassa voimassa olevien säädösten kanssa eikä osaltaan turvaa maanomistajien tasapuolista kohtelua (kantatila). Puolustusvoimien uusin kannanotto, jonka mukaan rakentamiselle ei olisi estettä johtaa tarpeeseen asettaa kaavaehdotus uudestaan nähtävillä ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Vuorovaikutus toteutetaan laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Liite

Kaava
Kaavaselostus

Kaavaselostuksen erilliset liitteet (6 kpl)

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa julkisesti nähtäville ehdotuksen ranta-asemakaavaksi tilalle Stora Börsskär II Korppoossa, todeten kuitenkin että esitetty maanomistajan laatima ranta-asemakaavaehdotus ei esitettyjen uusien rakennuspaikkojen lukumäärän suhteen vastaa voimassa olevia säädöksiä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Maanomistaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.01.2023 § 14
516/10.02.04/2022

Valmistelija

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

Ranta-asemakaavaehdotus kahden uuden rantarakennuspaikan osoittamiseksi kaavoittamattomalle alueelle kiinteistölle Stora Börsskär II 445-634-1-35 Lempersjössä Korppoossa Stora Börsskärin saaren pohjoisosan itärannalle on ollut uudelleen muuttamattomana ehdotuksena virallisesti nähtävillä 12.5. – 13.6.2022.

Kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana pyydettiin viranomaislausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, puolustusvoimilta, Senaatti-kiinteistöltä, Metsähallitukselta ja Varsinais-Suomen liitolta. Lausunto saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja puolustusvoimilta. Senaatti-kiinteistöt, Metsähallitus ja Varsinais-Suomen liitto ilmoittivat, ettei heillä ole tarvetta lausua kaavasta. Kaavan laatijan vastineet lausuntoihin ovat ohessa erillisenä liitteenä.

ELY-keskus on edelleen sitä mieltä, että kaava-aineiston mitoitusperiaatteina esitettyjen johtopäätösten vertailu muille kiinteistöille rakentamiseen ei ole sellaisenaan riittävä peruste osoittaa rakentamista pienemmällä saarella sijaitsevalle alueelle eivätkä alueelle osoitetut kaksi uutta rakennuspaikkaa näytä mitoitusperiaatteiden mukaan olevan perusteltavissa. ELY-keskus toteaa kuitenkin, että yksi uusi rakennuspaikka voi olla mahdollinen, mikäli maakuntakaavan mitoitus toteutuu. Lisäksi ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että puolustusvoimilta on pyydettävä lausunto muuttuneeksi esitetyn melualueen rajauksen johdosta.

Puolustusvoimien lausunnon mukaan kaava-alue ei sijaitse raskaiden aseiden ja räjäytysten melutasoista annetun Valtioneuvoston asetuksen mukaisella melualueella. Puolustusvoimat huomauttaa, että ajantasainen tieto melualueesta on päivitettävä kaavaselostukseen.

Kaavaehdotusta on nyt muutettu niin, että kahdesta esitetystä uudesta rantarakennuspaikasta toinen, eteläisempi, on poistettu samalla kun loma-asuntojen korttelialuetta RA on pienennetty ja kaava-alue on muilta osin osoitettu pääasiassa maaseutuelinkeinojen alueeksi jolla on luonnonarvoja (MY).

Ratkaisu on kaavan laatijan vastineen mukaan perusteltu siksi että se on maakuntakaavan mitoituksen mukainen ja näin ollen myös ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti perusteltu. Kaavaselostusta on lisäksi täydennetty puolustusvoimien lausunnon mukaisesti. Muutokset ovat luonteeltaan teknisiä eikä kaavaa niiden johdosta ole tarvetta asettaa uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Liite	Kaava Kaavaselostus Kaavaselostuksen erilliset liitteet (7 kpl)
Oheismateriaali	Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto Puolustusvoimien lausunto
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888 heidi.saaristo-levin@parainen.fi
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto antaa kaavanlaatijan vastineet kaupungin perusteltuna kannanottona saatuun palautteeseen ja että kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asetemakaavan kiinteistölle Stora Börsskär II 445-634-1-35 Korppoossa.
Päätös	<p>Puheenjohtaja Kurt Ekström ehdotti Anne Erikssonin kannattamana, että rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa kaupunginvaltuustolle, ettei Korppoossa sijaitsevan kiinteistön Stora Börsskär II 445-634-1-35 ranta-asetemakaavaa hyväksytä.</p> <p>Maanomistajien yhdenvertainen ja oikeudenmukainen kohtelu on puutteellista. Ei ole voitu todistaa, että mahdolliset jäljellä olevat kantakiinteistön rakennusoikeudet kuuluvat tälle kiinteistölle. On myös muita kantakiinteistöistä lohkoittuja kiinteistöjä, joiden oikeus tulisi ottaa huomioon. Asiaan kuuluu myös se, että kyseinen kiinteistö on metsäaluetta ja myytiin sellaisena, minkä vuoksi meidän on tarkoin harkittava, miten toimimme tässä tilanteessa sen kannalta, että kaupungissamme on lukemattomia vastaavia saaristossa sijaitsevia metsäalueita, joille maanomistajat haluaisivat mieluusti rakennusoikeuksia. Maanomistajien yhdenvertaisen ja oikeudenmukaisen kohtelun varmistamiseksi myös tulevaisuudessa päätös ei voi olla muu kuin se, että kiinteistön Stora Börsskär II ranta-asetemakaavaa ei hyväksytä.</p> <p>Puheenjohtaja ehdotti, että lautakunta äänestää esittelijän ehdotuksesta ja Kurt Ekströmin ehdotuksesta nimenhuudolla siten, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät Jaa ja Kurt Ekströmin ehdotusta kannattavat äänestävät Ei.</p> <p>Ehdotettu äänestysmenettely hyväksyttiin. Äänestyksessä annettiin Jaa-ääniä 2 Ei-ääniä 9 Äänestämättä jätti 0</p> <p>Lautakunta päätti näin ollen hyväksyä Kurt Ekströmin ehdotuksen. Äänestyspöytäkirja liitetään pöytäkirjaan liitteenä.</p> <hr/>

**Jakelu lopullisen
päätöksen jälkeen**

Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta, maanomistaja, kaavan laatija