

Vastine ranta-asetmakaavaluonnoksesta tilalle Stora Börsskär II saatuun palautteeseen

Varsinais-Suomen ELY-keskus

ELY-keskus on aiemmin lausunut ennakkolausuntonaan kaava-aineistosta, että kaava-alueelle ei tule osoittaa kahta rakennuspaikkaa. Rakennusoikeuden sijoittamisesta ja mitoituksista on keskusteltu aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa, ja ELY-keskus on antanut 17.4.2018 lausunnon kaava-aineistosta ennen sen julkista nähtävillä panoa. Nyt lausunnolla oleva kaava on päiväämätön. ELY-keskuk-selle ei ole toimitettu lausuntopyyntöyhteydessä mitoituslaskelmia. Lausunto perustuu 16.3.2018 toimitettuihin mitoituslaskelmiin.

ELY-keskus on aiemmin lausunut, että mitoituslaskelmassa on epätarkkuuksia. Näyttää siltä, että rantaviivan pituuden perusteella on arvioitu rakennusoikeutta, joka olisi tullut arvioida pinta-alaperusteisesti. Saaritilojen 1:16, 1:17 ja 1:18 sekä 1:35 rakennusoikeus määräytyy todellisuudessa pinta-alaperusteisesti. Tämä voi aiheuttaa muutosta rakennuspaikkojenmäärässä ja tulee tarkistaa.

Nykyisissä emätilaselvityksen mitoituslaskelmissa on jätetty pois puolustusvoimien alue, jolla on suhteessa esim. kaavoitettavaan kiinteistöön paljon rantaviivaa. Lähtökohtaisesti rantarakentaminen tulee maanomistajien tasapuolisten kohtelun varmistamiseksi sijoittaa niin, että rakennuspaikkojen määrä on suhteessa emätilan ja kunkin siitä lohkotun kiinteistön rantaviivan pituuteen tai pienten saarten tapauksessa pinta-alaan. Rantarakennuspaikat todennäköisesti laskennallisesti tulisi tämän periaatteen mukaan sijoittaa puolustusvoimienalueelle, mikäli se otettaisiin huomioon mitoituslaskelmassa. ELY-keskus katsoo, että on ongelmallista, että rakennusoikeus siirretään kiinteistölle, jolle koko emätilaa tarkastellessa ei laskennallisesti välttämättä kuuluisi rakennusoikeutta. Samalla rakennusoikeutta siirtyy valtion omistamalta maalta yksityiselle.

Saari sijoittuu myös puolustusvoimien melualueelle. Näillä melutasoa säätelee Valtioneuvoston asetus raskaiden aseiden ja räjäytysten melutasosta. Tässä asutukselle ja loma-asutukselle on säädetty vuosittainen ohjearvo 55 desibeliä. Stora Börsskärillä puolustusvoimien edustaja on viranomaisneuvottelun yhteydessä ilmoittanut käsityksensä, että tämä melutaso ylittyy. Mikäli melutaso ylittyy, loma-asutusta ei tule rakentaa alueelle lainkaan.

Vastine:

Kaavaa varten on laadittu rantarakentamisselvitys, jossa tilan Stora Börsskär II 445-634-1-35 emätilalle 279-425-1-4 (X) on laadittu mitoituslaskelmat eri rantaviivanmittaus ja -muuntomenetelmiä käyttäen. Selvityksessä on huomioitu alueelta kumotun Korppoon rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteet sekä Turun hallinto-oikeus on päätös 9.5.2016 (16/0085/1). Selvitys liitetään osaksi kaavaehdotusaineistoa.

Korppoon rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukaisesti maanomistajien rakennusoikeus määritetään maanomistajien rantaviivan ja pinta-alan mukaan. Pienempään rakennusoikeuteen johtava tekijä ratkaisee. Tila Stora Börsskär II osalta rantaviivaan perustuva mitoituslaskelma antaa

pienemmän rakennusoikeuden, joten tilan osalta tulee käyttää rantaviivaa rakennusoikeuden laskennan pohjana.

Turun hallinto-oikeus on päätöksessään 9.5.2016 (16/0085/1) todennut, että mitoituskäytöstä voidaan jättää pois Puolustusvoimien alueeksi rantayleiskaavassa osoitettu kiinteistö 445-634-1-19 alueen erilaisesta käyttötarkoituksesta johtuen.

Stora Börsskär -saari sijaitsee Puolustusvoimien Gyltön ampuma- ja harjoitusalueen 55 dB (Laeq) melualueella. Melualueen rajaukset perustuvat Akukon Oy:n vuonna 2012 laatimaan ympäristömeluselvitykseen. Voimassa oleva Korppoon 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 Stora Börsskär -saaren eteläosaan tilalle 445-634-1-23, sekä tilan Stora Börsskär II kanssa samaan emätilaan kuuluvalla tilalla 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.

Puolustusvoimat, 2. Logistiikkarykmentti

2. Logistiikkarykmentti puolustusvoimien alueellisena edunvalvojana ei puolla kaavoittamista kyseiselle alueelle.

Stora Börsskärin alueella, puolustusvoimien Gyltön ampuma- ja harjoitusalueen ampumatoiminnan melutaso on yli 55 dB (kartassa merkitty sinisellä, liite 1.)

Alueella ei sallita uusien asuinrakennusten, loma- tai vapaa-ajan asuntojen rakentamista, vain ainoastaan rakennusten peruskorjaaminen ja laajentaminen on sallittu. Gyltön ampuma- ja harjoitusalueen toiminnalle on erittäin tärkeää, että toimintaedellytykset taataan nyt ja tulevaisuudessa räjähdettä ja ammuttamelun osalta.

"Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston asetuksella ja päätöksellä annetut melutason ohjearvot. Alueelle ei tule osoittaa uutta asutusta tai muuta melulle herkkää toimintaa".

Valtioneuvoston asetus raskaiden aseiden ja räjähteiden melutasoista (903/2017) on tullut voimaan 1.1.2018. Tämän asetuksen 3 §:n mukaan (alla ote asetuksen teksti):

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 LRden (dB)	
Pysyvä asutus	55
Loma-asutus	55

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 24 § mukaan kaikessa alueiden käyttöä koskevassa suunnittelussa on otettava huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Alueiden kehittämisessä tulee ottaa huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvata niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Vastine:

Melualueen rajaukset perustuvat Akukon Oy:n vuonna 2012 laatimaan ympäristömeluselvitykseen. Voimassa oleva Korppoon 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 Stora Börsskär -saaren eteläosaan tilalle 445-634-1-23, sekä tilan Stora Börsskär II kanssa samaan emätilaan kuuluvalla tilalla 445-634-1-20 Lempersö-saarille. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiseksi Gyltön ampuma- ja harjoitusalueen melua ei siten voida pitää esteenä uusien rakennuspaikkojen osoittamiselle tilalle Stora Börsskär II.

Ranta-asemakaavasta ei ole haittaa maanpuolustuksen kehittymisedellytyksille ja toimintamahdollisuuksille. Stora Börsskär -saaren eteläosaan on osoitettu rakentamista voimassa olevassa yleiskaavassa kuten myös Gyltötä lähinnä oleville Österlandet ja Lillgyltö -saarille, jotka ovat molemmat Stora Börsskär-saaren tavoin alle kolmen kilometrin päässä Gyltöstä.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Timo Leskinen
aluepäällikkö, DI

Heli Lievonen
suunnittelija, YTM