

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, edustusjäävi (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-keskukselta 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. Kaavaselistuksessa 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 esitetty. 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 nähtävilläoloajan yhteydessä. Vuorovaikutus toteutetaan laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Liite

- 11. Kaava
- 12. Kaavaselistus
- 13. Kaavaselistuksen 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.

Tiedoksianto**Maanomistaja**

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 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 huomautetaan alueen sijoittuvan Gyltön ampuma- ja harjoitusalueen melualueelle.

Puolustusvoimat antoi lausunnon kaavan nähtävillä olon aikana ja lähetti lisäksi erillisen täydennetyn 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	Kaavoituspäälikkö 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

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. Kaavaselistusta on lisäksi täydennetty puolustusvoimien lausunnon mukaisesti. Muutokset ovat luonteeltaan teknisiä eikä kaavaa niiden johdosta ole tarvetta asettaa uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Liite

Kaava
Kaavaselistus
Kaavaselistuksen 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-asemakaavan kiinteistölle Stora Börsskär II 445-634-1-35 Korppoossa.

Päätös

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-asemakaavaa hyväksytä.

Maanomistajien yhdenvertainen ja oikeudenmukainen kohtelu on puutteellista. Ei ole voitu todistaa, että mahdolliset jäljellä olevat kantakiinteistön rakennusoikeudet kuuluvat tälle kiinteistölle. On myös muita kantakiinteistöä lohkottuja 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-asemakaavaa ei hyväksytä.

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.

Ehdotettu äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin

Jaa-ääniä 2

Ei-ääniä 9

Äänestämättä jätti 0

Lautakunta päätti näin ollen hyväksyä Kurt Ekströmin ehdotuksen.
Äänestyspöytäkirja liitetään pöytäkirjaan liitteenä.

päätöksen jälkeen

Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta, maanomistaja, kaavan laatija

Kaupunginhallitus 13.02.2023 § 35

Valmistelija

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

Rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksessa 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-
asemakaavaa hyväksytä.

Maanomistajien yhdenvertainen ja oikeudenmukainen kohtelu on puutteellista. Ei ole voitu todistaa, että mahdolliset jäljellä olevat kantakiinteistön rakennusoikeudet kuuluvat tälle kiinteistölle. On myös muita kantakiinteistöistä lohkottuja 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-asemakaavaa ei hyväksytä.

Liite

Kaava
Kaavaselostus
Kaavaselostuksen erilliset liitteet (7 kpl)

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, ettei Korppoossa sijaitsevan kiinteistön Stora Börsskär II 445-634-1-35 ranta-asemakaavaa hyväksytä.

Päätös

Kaavoituspäälikkö Heidi Saaristo-Levin oli kokouksessa kutsuttuna asiantuntijaksi tämän asian käsittelyn ajaksi.
Kaavoituspäälikkö poistui kokouksesta ennen varsinaista päätöksentekoa.

Kaupunginhallituksen jäsen Kurt Lundvist ilmoitti esteellisyydestään ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Syynä osallisuusjäävyys.

Keskustelun kuluessa kaupunginhallituksen puheenjohtaja esitti, että asia palautetaan Rakennus- ja ympäristölautakunnalle. Kaupunginhallituksen jäsenet Tina Axén ja Markku Orell kannattivat puheenjohtajan tekemää palauttamista. Kaupunginhallituksen puheenjohtaja tiedusteli, voiko kaupunginhallitus yksimielisesti palauttaa asian.

Kaupunginhallitus päätti asian palauttamisesta yksimielisesti.

Jakelu

Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen: Vastuualue: kaavoitus

Valmistelija

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Kaupunginhallitus on päätöksellään 13.02.2023 § 35 palauttanut Korppoossa sijaitsevan kiinteistöä Stora Börsskär II 445-634-1-35 koskevan ranta-
asemakaavan hyväksymispäätöstä koskevan asian rakennus- ja
ympäristölautakunnan käsiteltäväksi. Kaupunginhallituksen pöytäkirjaan ei ole
kirjattu erityistä syytä asian palauttamiselle lautakunnan käsiteltäväksi.
Päätöksen ranta-asemakaavan hyväksymisestä tai hylkäämisestä tekee
kaupunginvaltuusto (maankäyttö- ja rakennuslaki 52 §).

Ehdotetussa kaavaratkaisussa Stora Börskäriin on esitetty yksi uusi rantaan
tukeutva loma-asunnon rakennuspaikka. Muilta osin kaava-alue on osoitettu
pääasiassa maaseutuelinkeinojen alueeksi, jolla on luonnonarvoja (MY).

Kaavoituspäällikkö on kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen tarkistanut
Puolustusvoimien 2. Logistiikkarykmentiltä, ettei sen kanta maanomistajan
esittämään kaavaratkaisuun ole muuttunut vuoden 2023 aikana.
Kiinteistöpäällikkö M. Kiviluoma on ilmoittanut puhelimitse, ettei
puolustusvoimien näkökulmastaan ole tarvetta kaavaratkaisun
uudelleentarkastelulle.

Aluetta koskevista kiinteistömuodostumisilmoituksista ilmenee, että 2000-luvulla
tehdyt kiinteistöjen ostot ja vaihdot on tehty olettaen että MY-alueeksi
merkityillä alueilla ei ole rakennusoikeutta. Tälle olettamukselle ei kuitenkaan
voida antaa merkitystä maakäyttöratkaisusta päätettäessä. Kaavaratkaisun on
perustuttava maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin sisältövaatimuksiin.

Kaavaratkaisun tulee taata maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Laadittu ranta-
asemakaavaehdotus ei ulotu koko kantatilan alueelle. Ranta-asemakaavan
ulkopuolisen kantatilan maakäyttö on kuitenkin ratkaistu rantayleiskaavassa,
koska Turun hallinto-oikeuden päätöksellä 3.5.2016 kaavan hyväksymispäätös
kumoutui tältä osin vain Stora Börsskärin osalta (päätöksen sivut 12-13).
Kantatilan alueelle ei ole yleiskaavassa osoitettu korvattavia, eli niin sanotusti
piileviä tai kohdentamattomia, rakennusoikeuksia. Yleiskaavassa Stora Börsskär
oli osoitettu MY-alueena vailla rakennusoikeutta, mutta tältä osin yleiskaava ei
siis tullut voimaan.

Kaavan laatijan mukaan ranta-asemakaavassa esitetty ratkaisu, jossa Stora
Börsskärin saareen osoitetaan yksi uusi loma-asumisen rakennuspaikka (RA),
vastaa maakuntakaavan mitoitusta ja on näin ollen myös Varsinais-Suomen ELY-
keskuksen lausunnon mukainen ratkaisu.

Liite

Kaava
Kaavaselostus
Kaavaselostuksen erilliset liitteet (7 kpl)

Oheismateriaali

Kiinteistönmuodostumisilmoitukset (3 kpl)
Turun hallinto-oikeuden päätös 3.5.2016

Esittelijä

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto
1. antaa kaavanlaatijan vastineet kaupungin perusteltuna kannanottona saatuun palautteeseen ja
2. että kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asetmakaavan kiinteistölle Stora Börsskär II 445-634-1-35 Korppoossa.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen vastualueet: kaavoitus, rakennusvalvonta, mittaus sekä maanomistaja- ja viranomaisjakelu

Kaupunginhallitus 11.09.2023 § 232

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

Liite Kaava
Kaavaselostus
Kaavaselostuksen erilliset liitteet (7 kpl)

Oheismateriaali Kiinteistönmuodostumisilmoitukset (3 kpl)
Turun hallinto-oikeuden päätös 3.5.2016

Esittelijä Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto
1) antaa kaavanlaatijan vastineet kaupungin perusteltuna kannanottona saatuun palautteeseen ja
2) että kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asetmakaavan kiinteistölle Stora Börsskär II 445-634-1-35 Korppoossa.

Päätös Kaupunginhallituksen jäsen Kurt Lundqvist ilmoitti esteellisyydestään eikä osallistunut asiasta käytävään keskusteluun tai päätöksentekoon. Esteellisyyden syynä on sukulaisuusjääviys.

Ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta kokouksessa.

Jakelu Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen: Vastualueet kaavoitus, lupapalvelut ja mittaus sekä maanomistaja ja viranomaiset

Liite	Kaava Kaavaselostus Kaavaselostuksen erilliset liitteet (7 kpl)
Oheismateriaali	Kiinteistönmuodostumisilmoitukset (3 kpl) Turun hallinto-oikeuden päätös 3.5.2016
Päätösehdotus	Kaupunginvaltuusto 1) antaa kaavanlaatijan vastineet kaupungin perusteltuna kannanottona saatuun palautteeseen ja 2) hyväksyy ranta-asemakaavan kiinteistölle Stora Börsskär II 445-634-1-35 Korppoossa.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. Valtuutettu Kurt Lundqvist poistui kokouksesta esteellisenä eikä osallistunut asiasta käytävään keskusteluun tai päätöksentekoon. Esteellisyyden syynä sukulaisuusjääviys.
Jakelu	Vastuualueet kaavoitus, lupapalvelut ja mittaus sekä maanomistaja ja viranomaiset