



30.5.2018

MUISTIO

Viranomaisneuvottelu Stora Börsskär ranta-asemakaavoitus

Aika: tiistaina 8.5.2018 klo 13.00 - 14.30

Paikka: Turku, Valtion virastotalo, kokoushuone Airisto 1 (3. krs)

Läsnä: Tommy Gustafsson	konsultti
Christel Sonntag	maanomistajien edustaja
Harri Vuori	Merivoimien varikko
Sanna Mäntynen	2. Logistiikkarykmentti
Pasi Hyvärilä	Paraisten kaupunki
Heidi Saaristo-Levin	Paraisten kaupunki
Leena Lehtomaa	ELY-keskus
Anna-Leena Seppälä	ELY-keskus
Katariina Alaspää	ELY-keskus
Pirjo Uusi-Uola	ELY-keskus

Todettiin, että kyseessä on aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ranta-asemakaavoituksen lähtökohtien toteamiseksi. Esittäytymiskierroksen jälkeen järjestäytyminen: kokouksen puheenjohtajana toimi Anna-Leena Seppälä ja muistion laatijana Pirjo Uusi-Uola.

1. Aiemmat vaiheet

Valtio (Metsähallitus?) on myynyt Stora Börsskär -saaren vuonna 2005(?), ostaja Tor Sonntag. Kauppakirja ei ollut kokoukseen osallistujien nähtävissä.

Paraisten kaupunginvaltuusto hyväksyi Korppoon rantayleiskaavan 9.12.2014. Tor Sonntag valitti hyväksymispäätöksestä ja Turun hallinto-oikeus kumosi (päätös 3.5.2016 16/0085/1) rantayleiskaavan Stora Börsskär -saaren (Stora Börsskär II 445-634-1-35) osalta. Maanomistaja esitti Paraisten kaupungille yleiskaavan laatimista kumotulle alueelle, mutta kaupunki ei pitänyt sitä mahdollisena. Näin ollen maanomistaja harkitsee nyt ranta-asemakaavan laatimista Stora Börsskär -saareen.

Turun hallinto-oikeus on päätöksessään todennut, että laaja puolustusvoimille kuuluva alue (EP) on voitu jättää mitoitusrantaviivatarkastelun ulkopuolelle. Mutta Paraisten kaupungin käytännöstä poiketen laajaa "rakentamattomaksi osoitettujen luonnonsuojelualueiden rantaviivaa ei voida jättää mitoitusrantaviivatarkastelun ulkopuolelle". Kirjataan, että EP -alueen omistaa Metsähallitus, paitsi laiturialue on Senaatin omistuksessa.

Konsultti on laatinut emätilasta (Lempersjö Östergård 279-425-1-4) muodostettujen tilojen rantaviivojen pituuteen perustuvat taulukot, joiden tarkoitus on osoittaa kahden uuden lomarakennuspaikan lisäksi Stora Börsskär -saareen sopivan maakuntakaavan ja yleiskaavan mitoituksen maksimiin eli kolme loma-asuntoa rantakilometrille.

2. Kaavoituksen lähtökohtia

Keskusteltiin Turun hallinto-oikeuden päätöksen sisällöstä.

Tässä päätöksessä aiemmin tarkemmin selostettuun emäkiinteistö tarkasteluun ja mitoitusrantaviivaan viitaten hallinto-oikeus katsoo edellä mainitun laskelman nojalla, että emäkiinteistölle osoitettujen lomarakennuspaikkojen määrä ei ole ylittänyt maakuntakaavassa olevaa mitoitusta. Se kaupungin esittämä peruste, jonka mukaan Sonntag on kiinteistöä ostaessaan ollut tietoinen, että kiinteistöä ei olla kaavoittamassa rakennuspaikaksi, ei ole sellainen maankäyttöön liittyvä syy, jolla olisi oikeudellista merkitystä kaavoituksessa. Asiakirjoista ei ilmene, että rakennuspaikan osoittamatta jättämiseen olisi ollut kiinteistön rakentamiskelpoisuuteen liittyvä tai muu maankäyttölinen syy. Kaupunki ei siinä mainitsemillaan perusteilla ole voinut olla osoittamatta kiinteistölle rakentamista. Sonntagia ei ole kohdeltu kaavoituksessa tasapuolisesti muihin maanomistajiin nähden. Päätös on tästä syystä kumottava kiinteistön Stora Börsskär II:n osalta.

Hallinto-oikeus ei muutoksenhakuviranomaisena ota kantaa siihen, kuinka monta rakennuspaikkaa kiinteistölle kuuluu, tai mihin ne on sijoitettava.

Keskusteltiin rantojen kaavoituksen periaatteista. Rantojen sulkeutuminen on suuri ongelman monen asian näkökulmasta. Maakuntakaavan mitoitushaarukan soveltamisesta yleiskaavassa päättää kunta. Esimerkiksi luontoarvojen perusteella voidaan yleiskaavassa käyttää maakuntakaavan mitoituksen alarajaa. Todettiin, että tasapuolinen kohtelu varmistetaan käyttäen samaa mitoituseriaa kaikilla saman mitoitussyöhykkeen emätiloilla. Yleiskaavan mitoitussyöhykkeisiin perustuva suurin mahdollinen rakennuspaikkojen lukumäärä lasketaan kantatilalle (=emätilalle). Rakennuspaikat jaetaan emätilasta erotetuille tiloille niiden rantaviivojen suhteessa ottaen huomioon jo käytetty rakennusoikeus (olemassa olevat rakennuspaikat).

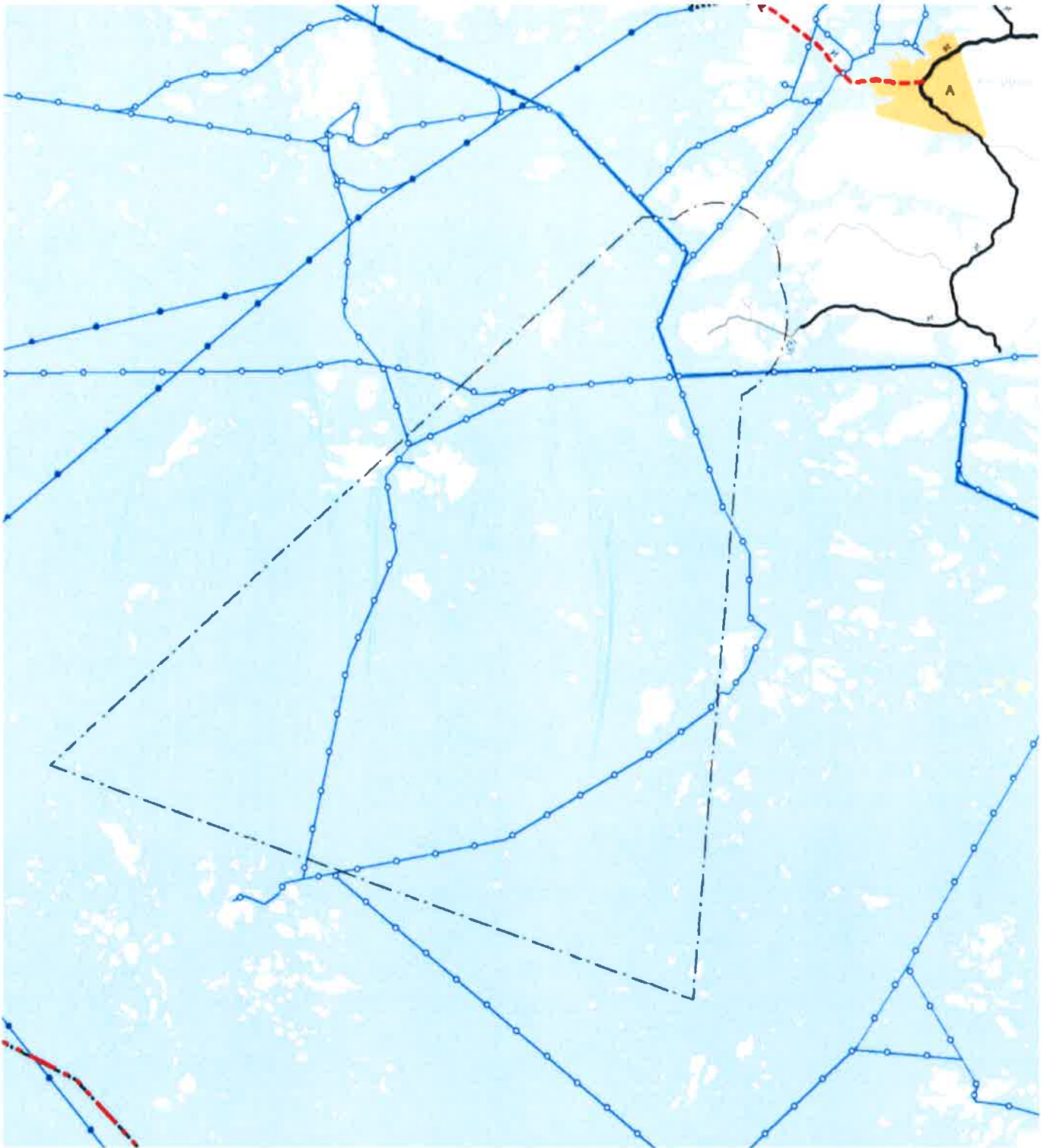
Emätilasta (Lempersjö Östergård 279-425-1-4) muodostettujen tilojen osalta on ratkaistava, mille tilalle mahdollisesti jäljellä oleva rakennusoikeus tasapuolisuuden nimissä kuuluu. Kaupungin edustajien mukaan konsultin laskelma vastaa yleiskaavan mitoitusta. Luonnonsuojelualueen (445-634-1-20) osalta todettiin, että valtio pyrkii rakennuspaikkojen sijasta maksimoimaan rakentamisesta vapaan rantaviivan määrän. Valtion kiinteistölle kuuluvaa rakennuspaikkaa ei kuitenkaan voida siirtää toisen hyväksi. Stora Börsskär -saari on myyty tilasta RN:o 1:20, koska sillä ei ole erityisiä luontoarvoja. Vaikka ranta-asemakaava on tekeillä vain pienelle osalle emätilaa, tulee tarkastelussa olla koko emätila ja ranta-asemakaavan tulee perustua yleiskaavan antamiin lähtökohtiin.

3. Jatkotoimet

Maanomistaja harkitsee jatkaako hanketta vai ei. Käytiin läpi Paraisten kaupungin menettelyjä, mikäli maanomistaja päättää jatkaa hanketta.

4. Kokouksen jälkeen esille tullutta

Sanna Mäntynen ilmoitti sähköpostitse (9.5.2018, 21.5.2018 ja 29.5.2018) seuraavaa. "Stora Börsskärin alueella Puolustusvoimien Gyltön ampuma- ja harjoitusalueen ampumatoiminnan melutaso on yli 55 dBA (1.1.2018 voimaan tullut valtioneuvoston asetus raskaiden aseiden ja räjähteiden melutasoista 903/2017 3§). Alueella ei sallita uusien asuinrakennusten, loma- tai vapaa-ajan asuntojen rakentamista, vain ainoastaan asuinrakennusten peruskorjaaminen ja laajentaminen on sallittu." Liitteenä ollut Gyltön melualuekartta on toimitettu osallistujille erikseen.



SUOJA- TAI KONSULTOINTIVYÖHYKE

Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiiviin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2016 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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

VARSINAIS-SUOMEN TAAJAMIEN MAANKÄYTÖN, PALVELUIDEN JA LIIKENTEEN VAIHEMAAKUNTAKAAVA

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

11.6.2018 / 27.8.2018

