

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 204  
Rakennus- ja ympäristölautakunta § 37

09.12.2020  
10.03.2021

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

721/10.02.04/2018

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.12.2020 § 204

### **Valmistelija Esittelijä**

Kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918  
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 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 kuluu 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. Kaavaselvityksessä 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.

**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 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-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 lohkoissa 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. Kaavaselvityksessä 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. 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 puuttellinen.

**Päätös**

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

Ehdotus hyväksyttiin.

---

**Tiedoksianto**

Maanomistaja