

9.12.2020

Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan jäsenille

Viite: Rakennus- ja ympäristölautakunnan esityslista 09.12.2020/Asianro 204

Ranta-asemakaava tilalle Stora Börsskär II

Taustaa

Alueelle on laadittu Korppoon rantayleiskaava, joka on hyväksytty 9.12.2014. Yleiskaavassa alueelle ei osoitettu rakennusoikeutta. Turun hallinto-oikeus on päätöksellään 9.5.2016 (16/0085/1) kumonnut rantayleiskaavan tilan Stora Börsskär II:n osalta. Hallinto-oikeus katsoi, ettei tilan omistajaa ollut kohdeltu tasapuolisesti muihin maanomistajiin nähden.

Emätilan rakennusoikeuden jakaminen

ELY-keskuksen kaavan valmisteluaineistosta antama lausunto perustuu 16.3.2018 toimitettuihin mitoituskalkelmiin. Tämän jälkeen kaavaa varten on laadittu rantarakentamisselvitys, jossa tilan Stora Börsskär II 445-634-1-35 emätilalle 279-425-1-4 (X) on laadittu mitoituskalkelat eri rantaviivanmittaus ja -muuntomenetelmiä käyttäen. Selvityksessä on huomioitu alueelta kumotun Korppoon rantaosayleiskaavan mitoitusterusteet sekä Turun hallinto-oikeus on päätös 9.5.2016 (16/0085/1). Selvitys on liitetty osaksi kaavaehdotusaineistoa, eikä ELY-keskuksella ole vielä ollut mahdollisuutta lausua siitä.

Turun hallinto-oikeuden päätöksen 9.5.2016 (16/0085/1) mukaisesti Lempersjön kärki RN:o 1:19, joka on yleiskaavassa osoitettu puolustusvoimien alueeksi (EP), on voinut jättää mitoitusrantaviivatarkastelun ulkopuolelle alueen erilaisen käyttötarkoituksen takia. Esittelytekstissä esitetty viittaus ELY-keskuksen lausuntoon ei ole tältä osin relevantti.

Melutasot ja uusi rakentaminen

Turun hallinto-oikeuden päätöksen 9.5.2016 (16/0085/1) mukaisesti Korppoon vuonna 2014 hyväksytty yleiskaavaratkaisu ei ollut tilan Stora Börsskär II osalta tasapuolinen muihin maanomistajiin nähden.

Korppoon yleiskaavaa laadittaessa on mitoituksessa tehty virhe, joka tällä ranta-asemakaavalla korjataan. Virhe on tapahtunut aikana, jolloin asetus raskaiden aseiden ja räjähteiden melutasoista 903/2017 3§ ei ole ollut voimassa. Maanomistajan oikeusturva ei voi kärsiä virheestä, jota ei ole aikanaan käsitelty ja korjattu, sillä perusteella, että säädökset melutasoista ovat sen jälkeen muuttuneet. Perustuslain 6 §:n yhdenvertaisen kohtelun periaate menee muun sääntelyn edelle ja nyt kyseessä olevassa tapauksessa tulee turvata maanomistajien yhdenmukainen kohtelu.

Ehdotuksen käsitteleminen viivytyksettä

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) (1999/132) 74 § käsittelee maanomistajan oikeutta ranta-asemakaavan laatimiseen. MRL:n 74.1 §:n mukaisesti: *Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*

MRL 74.4 §:n mukaisesti: *Maanomistajan toimesta laaditun asemakaavaehdotuksen käsittelyssä noudatetaan muutoin, mitä 8 luvussa säädetään. **Maanomistajan toimesta laadittu asemakaava-ehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.***

Nähtäville asetettavaksi esitettävässä kaavaehdotuksessa on huomioitu kaavasta tähän mennessä saatu palaute. Tähän ja muuhun edellä esitettyyn perustuen toivomme, että rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaavaehdotuksen nähtäville. Esittelijän antamiin täydennysehdotuksiin annetaan vastine samalla, kun muuhunkin kaavaehdotuksesta saata-vaan palautteeseen laaditaan vastine.

Maanomistajan puolesta,

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Juha Suominen, Timo Leskinen ja Heli Lievonen