

Oikaisuvaatimus autokatoksen rakentamista koskevaan poikkeamispäätökseen

779/10.03.00.01/2019

Rakennus- ja ympäristölautakunta 05.02.2020 § 10

**Valmistelija
Esittelijä**

Kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918
Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen kaavoituspäällikön päätökseen 20.12.2019 nro 85/2019 hylätä hakemus, joka koskee poikkeamista autokatoksen rakentamiseksi kiinteistöllä Kisnäs 4:97 Haverön itärannalla. Hakija vaatii että haettu poikkeaminen myönnetään.

Poikkeamislupaa haetaan koska autokatos halutaan rakentaa rantaan tukeutuvalle alueelle, joka on Nauvon rantayleiskaavassa pääasiassa maaseutuelinkeinojen aluetta jolla on luonnonarvoja (MY) ja jolla ei ole rantarakennusoikeutta. Hakijan omistama vapaa-ajanasunto ja siihen kuuluvat samassa pihapiirissä olevat muut talousrakennukset sijaitsevat toisaalla kauempana samalla kiinteistöllä olevalla kaavanmukaisella loma-asutuksen alueella (RA).

Oikeusvaikutteiseen Nauvon rantayleiskaavaan kuuluu kaavaselostuksen mukaan keskimääräisesti noin 200 metriä leveä vyöhyke rantaviivasta laskettuna maasto-olosuhteiden mukaan vaihdellen. Hakijan omistama tila Kisnäs kuuluu kokonaisuudessaan kaava-alueeseen. Kaavassa on osoitettu sitovasti rakennuspaikkojen lukumäärä ja rakennuspaikkojen sijainti sekä rakentamisesta vapaat ranta-alueet. Hyvien kaavoitusperiaatteiden mukaisesti rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan ryhmiin, jotta yhtenäistä ja mahdollisimman laaja-alaisia rakentamisesta vapaita alueita jäisi muualle.

Kaavassa osoitetut loma-asuntoalueet (RA-ruudut) ovat tällä alueella vaihtelevan kokoisia mutta kuitenkin riittävän isoja, jotta tavanomaiset lomarakentamiseen kuuluvat erilaiset rakennukset, kuten vapaa-ajan asunto ja sen välittömään yhteyteen samaan pihapiiriin kuuluvat talousrakennukset mukaan lukien, voidaan niihin sijoittaa. Hakijan omistama kiinteistö Kisnäs on muita naapurikiinteistöjen RA-ruutuja hieman suurempi. Syy sille on oletettavasti hakijan kiinteistöllä olemassa olevien rakennusten laaja-alaisempi sijoittuminen alueelle ja myös alueen sijainti niemen kärjessä. Syvempi RA-ruutu naapurikiinteistöihin verrattuna antaa hakijalle mahdollisuuden sijoittaa rakennuksensa kauemmas rantaviivasta. Alue on myös melko alavaa hyvin lähellä rantaviivaa joten syvempi RA-ruutu on siksikin perusteltu kaavaratkaisu.

Erillisten yksittäisten ja olemassa oleviin rakennuspaikkoihin kuulumattomien irrallisten talousrakennuksien rakentaminen rantavyöhykkeellä kaavan mukaisella pääasiassa maaseutuelinkeinojen alueilla (MY) olisi mahdollisia vain jos se liittyisi maaseutuelinkeinon harjoittamiseen. Silloinkin rakentaminen yleensä edellyttäisi

suunnittelutarveratkaisua, varsinkin jos on tarkoitus muodostaa uusi erillinen rakennuspaikka. Nyt kun autokatos halutaan rakentaa kauas olemassa olevasta pihapiiristä maastonmuotojen ja metsän peittämän alueen taakse paikalle, jolla ei ole rakennusoikeutta, edellyttää uuden rakennuspaikan muodostaminen lisäksi poikkeamislupaa ja sen myöntämiseen ei ole mahdollisuutta ilman että Nauvon rantayleiskaavan mitoitus vaarantuisi. Poikkeamisluvan myöntäminen asettaisi hakijan eri asemaan kuin muut saman kaava-alueen maanomistajat. Hakija on oikaisuvaatimuksessaan todennut, ettei maanomistajien tasapuolinen kohtelu ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukainen este eikä siten olisi laillinen peruste hakemuksen hylkäämiselle. Hallintolain 6 § edellyttää kuitenkin mm., että viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti. Yleiskaava-alueella loma-asumisen mitoitus noudattaa tasapuolisesti samoja periaatteita koskien kaikkia maanomistajia. Rakentamisen määrä ja niille osoitetut alueet on kaavassa riittävällä tarkkuudella osoitettu ja niitä on syytä noudattaa maanomistajien tasapuolisuuden kohtelun turvaamiseksi.

Hakija on esittänyt poikkeuslupahakemuksessaan perusteluja vedoten alueen luontoarvoihin. Hakijan mielestä Kisanäsin niemen poikki ei voi rakentaa autotietä perille loma-asuntojen pihapiiriin saakka (jotta mahdollinen autokatos saataisiin rakennettua samaan pihapiiriin ja kaavan mukaiselle rakennuspaikalle) ilman että se aiheuttaisi merkittävää haittaa alueen ympäristö- ja luontoarvoille.

Hakija ei ole esittänyt sellaisia perusteluja alueen luonnonolosuhteista, jotka tekisivät tien rakentamisen alueen halki mahdottomaksi.

Poikkeuslupahakemuksen valmistelija on käynyt paikalla ennen kielteisen päätöksen valmistelemista toteamassa alueen olevan koskemattonta sammalpeitteistä metsää, jonka halki autotien päätteellä olevalta autojen pysäköimis- ja kääntöpaikalta kuljetaan pihapiireihin Kisanäsin niemen halki muodostunutta haarautuvien polkujen verkostoa pitkin.

Poikkeamislupaa rakentamiselle ei tässä tapauksessa ole mahdollista myöntää vastoin kaavaa MY-alueelle. Luontoselvitykset, jotka Nauvon rantayleiskaavaa varten tällä alueella on tehty, ovat valtion luonnonsuojeluviranomaisen tarkistamia ja hyväksymiä.

Hakijan oikaisuvaatimuksessaan esittämät seikat eivät ole sellaisia, että niiden voitaisiin katsoa johtavan päätöksen muuttamiseen. Edellytyksiä poikkeamisen myöntämiselle ei ole.

| | |
|------------------------|--|
| Oheismateriaali | Kaavoituspäällikön päätös 20.12.2019 nro 85/2019 |
| Liite | 5. Oikaisuvaatimus |
| Ehdotus | Oikaisuvaatimus kaavoituspäällikön päätökseen 20.12.2019 nro 85/2019 hylätään. |
| Päätös | Ehdotus hyväksyttiin. |

Tiedoksianto

Hakija, kaavoitusyksikkö