

Paraisten Kaupunki
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Rantatie 28
21600 Parainen

OIKAISUVAATIMUS

Tyytymättömänä kohdallamme tehtyyn kielteiseen viranhaltijapäätökseen **5.3.2021 Nro 19** (Dnr:966/10.03.00.01/2020), joka koskee anomaamme poikkeuslupaa saunan ja vierasmajan rakentamiseksi esitämme muutoksen saamiseksi asiassa seuraavaa:

Päätöksen perusteluissa todetaan lyhyesti seuraavasti: ” Haettu poikkeaminen on kaavan vastainen ja haittaa oleellisesti kaavan toteuttamista. Edellytykset poikkeamisen myöntämiselle MRL:n 171§:n mukaisesti eivät siksi ole olemassa.”

Kaava, johon päätöksessä viitataan, on vuonna 1995 vahvistettu keskustaseudun osayleiskaava. Kyseinen kaava on siis vahvistettu neljännes vuosisata sitten, jolloin olosuhteet ovat olleet aivan toisenlaiset. Käsitksemme mukaan riidatonta asiassa on se, että tuo osayleiskaava on auttamattomasti vanhentunut. Parainen onkin ryhtynyt osissa uudistamaan tuota vanhentunutta kaavaa joka osoittaa, että kaupungin toimestakin vuoden 1995 kaava on todettu vanhentuneeksi. Voimassa olevan osayleiskaavan alueella on muualla tehty poikkeuksia ja osaksi myös tuon osayleiskaavan vastaisesti asemakaavoitettu pientaloalueita, näin mm. Valoniemen alueella.

Vanhentuneen yleiskaavan MU-alueen merkitys ei ole enää sama kuin yleiskaavan laadinta-aikana, MU alue on nyt kokonaisuudessaan tilan 1-4 osakkaiden käytössä ja muodostaa isomman yhtenäisen alueen asuinrakennusten ja rannan välissä.

Maakuntakaavassa koko nyt kysymyksessä oleva alue on laajempaa A-aluetta, taajamatoimintojen alue, joka voi sisältää myös muuta kuin pelkkää asumista. Alue ei siis enää ole maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Lisäksi uudessa maakuntakaava esityksessä alueella kulkeva ulkoilureitti on jo osoitettu toiseen paikkaan.

Todettakoon, että toisin kuin päätöksen perusteluissa mainitaan, kaupunkien keskusta-alueilla ei sovelleta ranta-alueiden kaavoituksessa (eikä siten myöskään poikkeusluvissa) ns. emätila- ja rantaviivamitoitusta.

Vuosien varrella maanomistajat ovat rakentaneet laiturit veneitä varten rantaan ja veneiden huoltoa varten tarvittavan tiestön. Rantaan on myös suunnitteilla venevaja.

Aluetta asuinrakennuksilta rantaan on muutoinkin hoidettu ja koko alue muodostaa yhtenäisen asukkaiden käytössä olevan alueen.

Voidaan havaita, että alue ei miltään osin täytä enää maa- ja metsätalousvaltaisen alueen tunnusmerkistöä. MU-alueen rantavyöhyke ei ole enää käytettävissä jokamiehen oikeudella yleiseen ulkoilukäyttöön toteutuneen muun yksityisen käytön vuoksi.

Lisäksi toteamme, että ns. yleinen ulkoilukäyttö on maanomistajien toimesta aikanaan tullut huomioiduksi siten, että tilan ja naapuritilojen alueelle on meidän toimestamme rakennettu asuinrakennusten eteläpuolella kulkeva tie, joka on varsin runsaasti ulkoilijoiden käytössä.

Hallituksen esityksessä (HE 101/1998) maankäyttö- ja rakennuslaiksi todetaan, että ”kaavoista osa on vanhentuneita. MRL 42§:n perusteluissa ” *Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan*” lausutaan mm. seuraavasti: ” Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti, jossa väljennettäisiin ja joustavoitettaisiin yleiskaavan ohjausvaikutusta tilanteissa, jossa yleiskaava on ilmeisen vanhentunut.” Edelleen perusteluissa todetaan mm. seuraavasti:” Yleiskaavan vanhentuneisuutta arvioitaessa on mietittävä, ohjaako yleiskaava tarkoituksenmukaisella tavalla yhdyskuntien ja maankäytön kehittämistä (ja asemakaavoitusta). On myös selvitettävä, ovatko olosuhteet muuttuneet niin merkittävästi, että yleiskaavan mukaiset ratkaisut eivät enää ole perusteltuja. Vanhentuneisuuden yhtenä kriteerinä voitaisiin pitää yleiskaavan ikää, (vaikkakaan pelkästään iän perusteella ei voida päätellä yleiskaavan vanhentuneisuutta.) Edelleen: ”Yleiskaavan vanhentuneisuuden kriteerinä voitaisiin pitää myös sitä, jos se on ristiriidassa alueelle myöhemmin laaditun maakuntakaavan kanssa.”

Kuten edellä todettu, Parainen onkin ryhtynyt uudistamaan tuota yleiskaavaa vaiheittain ja tietyillä alueilla kaavoittanut alueita osayleiskaavasta poikkeavalla tavalla.

Korostamme sitä seikkaa, että kysymyksessä on vakituiseen asumiseen liittyvien rakennusten rakentaminen, eikä loma-asutusta palveleva toiminta.

Vaikka saunarakennus ja vierasmaja sijaitsekin suhteellisen etäällä asuinrakennuksesta, johtuu tämä osaksi maaston muodoista sekä erityisesti vanhentuneesta kaavasta ja kuten edellä olemme todenneet, koko alue asuinrakennukselta saunalle muodostaa asukkaiden aktiivisessa käytössä olevan alueen, eikä sitä enää voida pitää MU-alueena.

Emme myöskään ole missään ”herkässä saaristoympäristössä” vaan itäpuolella on suuri teollisuusrakennus raskaine rantaan ulottuvine laitteineen ja vastapäätä kalatalousoppilaitos suurine rakennusmassoineen.

Kaavoituksessa, kuin myös poikkeuslupien myöntämisessä tulisi katsoa tasapuolisesti niin sanottua yleistä etua kuin myös maanomistajien etua (tasapuolisuusvaatimus perustuslain 6§). Emme voi mitenkään nähdä, että nyt kysymyksessä olevassa tapauksessa myönnettävä poikkeuslupa loukkaisi niin sanottua yleistä etua tai saattaisi muita maanomistajia eriarvoiseen asemaan. Sen sijaan luvan myöntämättä jättäminen loukkaisi merkittävästi maanomistajan perustuslain mukaista oikeutta ja haittaisi merkittävästi mahdollisuutta käyttää aluetta asumisviihtyvyyteen liittyvään tarkoitukseen.

Toteamme vielä, että naapurit eivät kuulemisessa ole vastustaneet rakennusluvan myöntämistä ja yksi naapuri on esittänyt puoltavan mielipiteen perusteluineen.

Objektiivisesti katsoen on todettava, että edellä esitetyt perustelumme ja MRL:n perustelut huomioon ottaen osayleiskaavaa on pidettävä vanhentuneena ja poikkeuslupa tulisi myöntää

Mikäli jostain meille tuntemattomasta syystä katsottaisiin, että pysyvän poikkeusluvan myöntäminen asiassa ei ole mahdollista, **pyydämme että jo olemassa olevalle saunalle myönnetään MRL 176§:n mukainen poikkeuslupa tilapäiselle rakennukselle viideksi vuodeksi.**

Tällöin rakennukset eivät mitenkään olisi esteenä siinä vaiheessa kun nyt kysymyksessä oleva alue vihdoin kaavoitetaan, toivomuksemme mukaan hyvässä yhteisymmärryksessä Paraisten kaupungin ja maanomistajien kesken.

Huomautamme, että olemme ilmaisseet halukkuutemme omalla kustannuksella ryhtyä laatimaan kaavaa alueelle mikäli kunta katsoo, että sillä ei ole lähitulevaisuudessa resurssija kaavoituksen ulottamiseen nyt kysymyksessä olevalle alueelle.

Kaikkien edellä esitettyyn viitaten pyydämme että:

- 1) oikaisuvaatimuksemme hyväksytään ja meille myönnetään hakemuksemme mukainen poikkeuslupa.
- 2) Mikäli katsotaan, että pysyvää poikkeuslupaa ei voida myöntää, lupa myönnetään olemassa olevalle saunalle MRL 176§:n mukaisena.

Paraisilla 22.3.2021

