

Oikaisuvaatimus saunan ja vierasmajan rakentamista koskevaan poikkeamispäätökseen

966/10.03.00.01/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.04.2021 § 69

**Valmistelija
Esittelijä**

Kaavoittaja Charlotte Koivisto, puh. 040 488 5906
Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Hakijat (V & V.K) ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen kaavoituspäällikön 5.3.2021 tekemään päätökseen nro 19/2021 hylätä poikkeamishakemus saunan ja vierasmajan rakentamiseksi Paraisten Muddaisissa sijaitsevalle kiinteistölle Lehtiniemenranta 1:4. Hakijat vaativat, että kaavoituspäällikön päätös kumotaan ja että heille myönnetään hakemuksen mukainen lupa rakentaa rantasauna.

Alueella on voimassa Keskustaseudun osayleiskaava vuodelta 1995 ja kaavassa kiinteistön Lehtiniemenranta 1:4 rantaosuudelle ei ole osoitettu rantarakentamisaikkoja. Rantavyöhyke on tältä osuudelta osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MU), jolla 100 metriä lähemmäs rantaviivaa ei saa rakentaa edes maa- ja metsätaloutta palvelevia talusrakennuksia. Myös maa-ainesten otto on erikseen kielletty MU-alueella ja 50 metriä lähemmäs vesistöä ei myöskään sallita vesistöä rajaavan puuston avohakkuuta. Kiinteistöllä oleva, kaavanmukainen rakennusoikeus, yhteensä kolme pientalorakennusta, on osoitettu pientaloalueelle (A-1), joka sijaitsee hakijoiden asuinrakennuksen kohdalta lähimmillään yli 200 metriä rannasta. Poikkeamishakemuksen kohteena olevat rantasauna ja vierasmaja eivät siksi ole hakijoiden omakotitalon pihapiirissä eikä myöskään kaavanmukaisessa pientalokorttelissa. Kiinteistö Lehtiniemenranta 1:4 on jaettu hallinnanjakosopimuksella useamman omistajan kesken ja kiinteistöllä onkin kaavan A-1 alueella sallimat kolme omakotitaloa. Yhden toisista omakotitalojen omistajista on samanaikaisesti hakenut poikkeamislupaa saunan rakentamiseen rantaan, ja myös tämä päätös on ollut kielteinen.

Hakijat ovat oikaisuvaatimuksessaan esittäneet, että poikkeamislupa saunalle ja vierasmajalle pitäisi myöntää muun muassa, koska kaava on vanhentunut (viittaus Hallituksen esitykseen HE 101/1998), koska kaavan alueella on muualla tehty poikkeuksia ja osaksi myös osayleiskaavan vastaisesti asemakaavoitettu pientaloalueita (mainittu Valoniemen alue). He myös perustelevat kantansa sillä, että maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen alue, joka voi sisältää myös muuta kuin pelkkää asumista ja että alue ei siksi ole enää maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Hakijoiden näkemyksen mukaan kaupunkien keskusta-alueilla ei myöskään sovelleta ranta-alueiden kaavoituksessa/poikkeamispäätöksissä ns. emätila- ja rantaviivamitoitusta.

Hallituksen esitykseen johon hakijat viittaavat on todennäköisesti HE 251/2016, eikä mainittu HE 101/1998. Hallituksen 2016 tekemä esittely maankäyttö- ja rakennuslain 43 pykälän muutokseksi ei ole kuitenkaan lisätty kokonaisuudessaan

21.4.2017 voimaan tulleeseen pykälään. Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan ohjausvaikutus ei siksi ole muuttunut ranta-alueilla, vaan osayleiskaava on voimassa, kunnes sitä perustellusti muutetaan. Hakijoiden käsitys siitä, ettei keskusta-alueilla sovellettaisi maakuntakaavan rantamitoitusvaatimuksia kaavoituksessa, on epäolennainen koska poikkeamishakemus koskee sellaista aluetta, jota ei ole asemakaavoitettu eikä ole osayleiskaavassa osoitettu alueeksi, jolla edellytetään asemakaavan laatimista. Voimassa olevassa osayleiskaavassa rakennuspaikkojen lukumäärä on osoitettu kiinteistökohtaisesti.

Hakijoiden mainitsema Valoniemen alue on Keskustaseudun osayleiskaavassa osoitettu alueeksi, jolla rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista. 1995 voimaan tullut osayleiskaava on laadittu perustuen silloiseen voimassa olevaan Varsinais-Suomen seutukaavojen yhdistelmään, jossa Valoniemen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka on varattu pääasiassa taajaman pitkän tähtäyksen (vuoden 2000 jälkeen) laajentamistarpeita varten. Kiinteistö Lehtiniemenranta 1:4 ei ole kuulunut taajamatoimintojen alueeseen.

Keskustaseudun osayleiskaavan niillä rannoilla, missä osayleiskaava ohjaa rakentamista, ei ole myönnetty poikkeamispäätöksiä, jolla olisi sallittu uutta, kaavan vastaista rakentamista rakentamisesta vapaiksi osoitetuille rannoille.

Asumiseen liittyvä rakentaminen on kaavalla kielletty tällä rantaosuudella, johon sauna ja vierasmaja on suunniteltu. Sauna ja vierasmaja on myös erillään päärakennuksesta, joten erillisen rantasaunan ja vierasmajan rakentaminen poikkeamisluvalla tarkoittaisi uuden rantarakentamispaikan muodostamista kaavassa rakentamisesta vapaaksi osoitetulle ranta-osuudelle. Tämä aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle (MRL 171 §). Luvan myöntäminen johtaisi myös maanomistajien epätasapuoliseen kohteluun (Hallintolaki 6 §).

Hakijoiden oikaisuvaatimuksessaan esittämät seikat eivät anna aihetta päätöksen muuttamiseen. Edellytyksiä poikkeamisen myöntämiselle ei ole.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty myös kaavoituksen käynnistämistä ja tilapäisen rakennusluvan myöntämistä saunalle. Näitä asioita ei käsitellä hakemuksina nyt vireillä olevassa poikkeamislupa-asiassa.

Oheismateriaali

Kaavoituspäällikön 5.3.2021 tekemä päätös nro. 19/2021

Liite

29. Oikaisuvaatimus

Ehdotus

Oikaisuvaatimus kaavoituspäällikön 5.3.2021 tekemään päätökseen nro. 19/2021 hylätään.

Päätös

Esittelijä teksi seuraavan lisäyksen valmisteluun:

Hakija on toimittanut tarkennuksen oikaisuvaatimukseensa sähköpostitse 12.4.2021. Hakija tarkentaa mm. viittaavansa maankäyttö- ja rakennuslain 42 §. Hakija esittää, että alueelle, jota hakemus koskee, tulisi laatia asemakaava ja MRL 42 § mom. 4 perusteella asemakaava voitaisiin laatia siten, ettei voimassa oleva

yleiskaava olisi ohjeena.

Kaupunki katsoo, että poikkeamisluvan myöntäminen hakemuksen mukaisesti aiheuttaisi haittaa toimivan suunnitteluratkaisun löytämiselle ja aiheuttaisi siten haittaa sekä kaavoitukselle että kaavan toteuttamiselle. Edellytyksiä poikkeamisen myöntämiselle ei ole.

Lautakunta yhtyi lisäksi, ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

hakijat, rakennusvalvonta, kaavoitusyksikkö