

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle, valitus vapaa-ajan asunnon laajentamista koskevaan poikkeamispäätökseen

600/10.03.00.01/2021

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.10.2021 § 159

**Valmistelija
Esittelijä**

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

Hakija on valittanut Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 28.5.2021 § 131 olla hyväksymättä oikaisuvaatimusta, joka koskee kaavoituspäällikön tekemää kielteistä poikkeuslupapäätöstä vapaa-ajan asunnon laajentamiseksi tilalla Nuppula 2:60 Nagu Prästgårdenissa Nauvossa.

Hakija vaatii, että Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös muutetaan ja että kielteinen poikkeamislupapäätös kumotaan.

Hakija vaatii, että poikkeamislupa on myönnettävä koska:

- kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla olemassa olevia rakennuksia saa laajentaa
- Paraisilla on myönnetty myös muille rakennuspaikoille rakennuksia alle 40 metrin päähän rannasta eikä hakijaa siksi nyt ole kohdeltu tasapuolisesti
- laajennuksen vaikutus maisemaan ja ympäristöön on vähäinen verrattuna siihen, jos rakennettaisiin erillinen päärakennus kauemmas rannasta

Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan erilaisille rakennuksille on määrätty vähimmäisetäisyys vesirajasta, joka on riippuvainen rakennuksen käyttötarkoituksesta. Tässä tapauksessa kyse on alueen pääkäyttötarkoituksen mukaisesta päärakennuksesta, lomarakennuksesta, ja sen vähimmäisetäisyys vesirajasta tulee rakennusjärjestyksen mukaan olla 40 metriä.

Rakennuspaikalla on olemassa pieni päärakennus, hakijan ilmoittaman mukaan kooltaan 25 m², noin 13 metrin päässä vesirajasta. Hakemus koskee tämän päärakennuksen kerrosalan kasvattamista yli kaksinkertaiseksi siten, että lopputuloksena muodostuisi lomarakennus, joka olisi kooltaan 61,5 m². Hanke tulee merkittävän laajennuksen johdosta käsitellä uudisrakennusta vastaavana.

Paraisten kaupungin lupakäytännön mukaan olemassa oleva rakennus hyvin lähellä vesirajaa ei ole automaattisesti laajennettavissa kaavan salliman rakennusoikeuden mukaan etenkin silloin, kun laajentamisella on merkittävää rantaa varaavaa vaikutus ja kun vaihtoehtoinen rakennuspaikka on olemassa ja jos vanha rakennus on joko purettavissa tai muutettavissa samaan pihapiiriin kuuluvaksi talusrakennukseksi.

Pääsääntöisesti vanhan, lähellä vesirajaa sijaitsevan vapaa-ajan asunnon laajennus on voitu hyväksyä vain tilanteissa, kun laajennuksella ei ole ollut merkittävää rantaa varaavaa vaikutusta ja jos korvaavaa rakennuspaikkaa kauempana rannasta ei ole ollut maasto-olosuhteista johtuen mahdollista osoittaa. Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa kyseessä on tavanomainen rinnekiinteistö, jossa vaihtoehtoinen rakennuspaikka kauempana rantaviivasta on mahdollista toteuttaa vanhan päärakennuksen laajentamisen sijaan. Lähellä vesirajaa oleva vanha, pieni ja matala rakennus on kaupungin näkemyksen mukaan suojaavan puuston takana tasaisemmalla alueella suojassa, mutta olosuhteet muuttuisivat merkittävästi, jos rakennusta laajennettaisiin suunnitelman mukaan ylärinteeseen porrastetusti, jolloin rakennuspaikkaa olisi raivattava ja rakennuksen massa näkyisi vääjäämättä merelle nykyistä enemmän. Rakennuksen rantaa varaava vaikutus kasvaisi merkittävästi.

Hakija toteaa valituksessaan lisäksi, että kaikkia hänen esittämiä perusteluja ja liitteitä poikkeamisluvan hakemiseksi ei ole tuotu luettavaksi rakennus- ja ympäristölautakunnan kokoukseen, jossa oikaisuvaatimus käsiteltiin, eikä niitä ollut käännetty ruotsiksi.

Kaikki hakijan toimittamat asiakirjat ovat olleet rakennus- ja ympäristölautakunnan käytössä sen päättäessä vastauksestaan oikaisuvaatimukseen. Nämä ovat hakijan jättämä poikkeamislupahakemus liitteineen sekä oikaisuvaatimus liitteineen. Kokousta varten asian valmistelu on laadittu suomeksi ja ruotsiksi. Kaupungin hallintosäännön mukaan ainoastaan kaupunginvaltuuston kokouskäsittelyjä varten myös liitteet käännetään toiselle kotimaiselle kielelle.

Hakija on valituksessaan lisäksi esittänyt arvion siitä, että hän voisi mahdollisesti muuttaa suunnitelmiaan ja pienentää suunnittelemaansa laajennusta ja poistaa ikkunan. Paraisten kaupunki toteaa vastineenaan, että se on ratkaissut asian sen hakemuksen mukaan, jollisena asiakirjat on kaupungille alunperin jätetty.

Valituksessa Turun hallinto-oikeudelle ei ole tuotu esille sellaisia erityisiä syitä, joiden vuoksi poikkeamislupapäätös olisi tullut ratkaista myönteisenä. Kaupunki esittää, että Turun hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Liite

5. Valitus Turun hallinto-oikeudelle

Oheismateriaali

Kaavoituspäällikön päätös 11.6.2021 nro 52/2021
Hakijan oikaisuvaatimus
Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 25.8.2021, § 131

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa yllä olevan lausuntonaan Turun hallinto-oikeudelle.

Päätös

Jäsen Petri Abrahamsson ehdotti Saila Roution, Daniel Strömborgin ja Sami Svahnströmin kannattamana, että rakennus- ja ympäristölautakunnan aikaisempi päätös muutetaan ja kielteinen poikkeamispäätös kumotaan. Keskustelun jälkeen jäsen Petri Abrahamsson veti ehdotuksensa takaisin.

Jäsen Sami Svahnström ehdotti Petri Abrahamssonin kannattamana, että rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa Turun hallinto-oikeudelle valituksen hyväksymistä.

Puheenjohtaja ehdotti, että lautakunta äänestää esittelijän ehdotuksesta ja jäsen Sami Svahnströmin ehdotuksesta nimenhuudolla siten, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät Jaa ja Sami Svahnströmin ehdotusta kannattavat äänestävät Ei.

Ehdotettu äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin

Jaa-ääniä 6

Ei-ääniä 5

Äänestämättä jätti 0

Lautakunta päätti näin ollen hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Äänestyspöytäkirja liitetään pöytäkirjaan **liitteenä 6**.

Tiedoksianto

Turun hallinto-oikeus