

Paraisten Kaupunki  
Rakennus- ja ympäristölautakunta  
Rantatie 28  
21600 Parainen

## OIKAISUVAATIMUS

Kohdallamme tehtyyn kielteiseen viranhaltijapäätökseen 5.3.2021 Nro 18 (Dnr:952/10.03.00.01/2020), joka koskee anomaamme poikkeuslupaa saunan 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.

Käsityksemme 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, tätä todentaa mm. MU-alueelle rakennettu sisäinen tieverkosto.

Maakuntakaavassa koko nyt kysymyksessä oleva alue on laajempaa A-alueetta, taajamatoimintojen alue, joka voi sisältää myös muuta kuin pelkkää asumista. Alue ei siis enää ole maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Lisäksi uudessa maakuntakaavaesityksessä 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. 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. Vuoden 1997 alussa voimaan tulleella rakennuslain muutoksella korostettiin asema- ja rakennuskaavojen pysyttämistä ajantasaisina. Kunnan tehtäväksi annettiin seurata kaavojen ajankäyttöä ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden kaavojen muuttamiseksi.” MRL:n 60§:ssä puhutaan asemakaavojen ajankäytön arvioinnista vähintään 13 vuoden kuluessa ja määräaika ei saa olla pitempi kuin 20 vuotta. Vaikka tuo nimellinen säännös koskeekin asemakaavoja, on siitä hyvin vedettävissä johtopäätös, että jos yleiskaava on yli 25 vuotta vanha, voidaan sen ajankäyttöasetus asettaa kyseenalaiseksi. Kuten edellä todettu, Parainen onkin ryhtynyt uudistamaan tuota yleiskaavaa vaiheittain.

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

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

Myös itäpuolella on suuri teollisuusrakennus raskaane 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 nähdä, että nyt kysymyksessä olevassa tapauksessa myönnettävä poikkeuslupa loukkaisi niin sanottua yleistä etua. Sen sijaan luvan myöntämättä jättäminen loukkaisi merkittävästi maanomistajan perustuslain mukaista oikeutta ja haittaisi mahdollisuutta käyttää aluetta asumisviihtyvyyteen liittyvään tarkoitukseen.

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

Tällöin rakennukset eivät 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 resursseja kaavoituksen ulottamiseen nyt kysymyksessä olevalle alueelle.

Kaikkeen edellä esitettyyn viitaten pyydämme että:

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

Paraisilla 22.3.2021

████████████████████  
████████████████████  
████████████████████