

Oikaisuvaatimus omakotitalon ja siihen liittyvien talousrakennusten rakentamista koskevaan poikkeamispäätökseen

175/10.03.00.02/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.06.2020 § 100

**Valmistelija
Esittelijä**

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

E.P. on jättänyt oikaisuvaatimuksen kaavoituspäällikön 7.5.2020 tekemään päätökseen nro 17/2020 hylätä poikkeamishakemus omakotitalon ja siihen liittyvien talousrakennusten rakentamiseksi Paraisten Västermälössä sijaitsevalle kiinteistölle Sydström 2:67. Rakentamaton kiinteistö Sydström 2:67 on pinta-alaltaan runsaat 2,6 hehtaaria ja se sijaitsee toisessa rivissä Västermälösundet-salmen pohjoisrannan vieressä, Airistontien eteläpuolella. Uusi Västermälöntie kulkee viistosti kiinteistön halki, heti suunnitellun rakennuspaikan eteläpuolelta.

Alue on kaavoittamaton ja se on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Maa- ja metsätalouden lisäksi aluetta voidaan käyttää myös muun muassa harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Alueen rantamitoitukseksi on osoitettu 7 - 10 lay/km ja vapaan rannan osuudeksi vähintään 40 %.

Suunnitellulla rakennuspaikalla ei ole omaa rantaviivaa, mutta se sijaitsee rantavyöhykkeellä toisessa rivissä. Rakennuspaikka on suunniteltu noin 180 metrin etäisyydelle rannasta. Suunniteltu rakennuspaikka täyttää kooltaan ja korkeusasemaltaan rakennusjärjestyksessä asetetut vaatimukset eikä rakennuspaikalla siten ole tulvimisen vaaraa. Koska kiinteistö on rakentamaton ja lisäksi sijaitsee rantavyöhykkeellä alueella, jolla ei ole oikeusvaikutteista kaavaa, vaatimuksena on tutkia emätilaselvityksellä, voidaanko kiinteistölle myöntää rakentamisoikeus poikkeamispäätöksellä. Haettujen rakennusten koko ei siten ole tässä asiassa ratkaiseva.

Kiinteistö Sydström 2:67 on rekisteröity vuonna 2012 ja sen emätila on vuonna 1959 ollut Södergård 2:22. Emätilasta on muodostettu 9 nytemmin rakennettua rakennuspaikkaa ja useita rakentamattomia kiinteistöjä, jotka kaikki on lohkottu jo aikaisemmin. Nykyinen rakennustiheys emätilan mailla on 1 rakennuspaikka/4,2 hehtaaria ja emätilan rantamitoitus on jo aikaisemmin ylittänyt tuntuvasti maakuntakaavan salliman mitoituksen ja vapaan rannan osuus on vain noin 50 metriä eli alle 19 %, kun maakuntakaava edellyttää vähintään 40 %:a. Koska maakuntakaavan rantamitoitus ylittyy ja rakennettujen kuivan maan kiinteistöjen tiheys on jo nykyisellään samaa suuruusluokkaa kuin tämänkaltaisen alueiden yleiskaavoissa yleensä on mitoituksena, emätilasta lohkotuille alueille ei voida puolttaa poikkeamista uudelle rakennuspaikalle

vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua ja aiheuttamatta haittaa kaavoitukselle. Tämän vuoksi poikkeamispäätöksessä on todettu, että mahdollisten uusien ranta-alueelle sijoittuvien rakennuspaikkojen tulee perustua oikeusvaikutteiseen kaavaan, ja hylätty hakemus. Kaavoittamattomille alueille ei voida myöntää uusia rakennuspaikkoja poikkeamismenettelyllä, jos tietyn kaavoitusreservin säilymistä ei voida taata.

Hakijan oikaisuvaatimuksessaan esittämät seikat eivät johda päätöksen muuttamiseen. Edellytyksiä poikkeamisen myöntämiselle ei ole.

Oheismateriaali	17. Kaavoituspäällikön 7.5.2020 tekemä päätös nro 17/2020
Liite	Oikaisuvaatimus
Ehdotus	Oikaisuvaatimus kaavoituspäällikön 7.5.2020 tekemään päätökseen nro 17/2020 hylätään.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. _____
Tiedoksianto	Hakija, kaavoitusyksikkö