

Oikaisuvaatimus saunan rakentamista koskevaan poikkeamispäätökseen

952/10.03.00.01/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.04.2021 § 68

Valmistelija

Kaavoittaja Charlotte Koivisto, puh. 040 488 5906

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888

etunimi.sukunimi@parainen.fi

Hakijat (H & J.A) ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen kaavoituspäällikön 5.3.2021 tekemään päätökseen nro 18/2021 hylätä poikkeamishakemus saunan 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 rantarakentamispaiikkoja. 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 pientalorakennuspaikkaa, on osoitettu pientaloalueelle (A-1), joka sijaitsee hakijoiden asuinrakennuksen kohdalta lähimmillään noin 160 metriä rannasta. Poikkeamishakemuksen kohteena oleva rantasauna ei 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 ja vierasmajan rakentamiseen rantaan, ja myös tämä päätös on ollut kielteinen.

Hakijat ovat oikaisuvaatimuksessaan esittäneet, että poikkeamislupa saunalle pitäisi myöntää muun muassa, koska kaava on vanhentunut (viittaus MRL 60 §), 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 60 § asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista käsittää otsikon mukaisesti vain asemakaavoitetut alueet, pois lukien ranta-asemakaavoitetut alueet. Tämä tarkoittaa, että oikeusvaikutteinen

osayleiskaava ei vanhene ranta-alueilla, vaan 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 on suunniteltu. Sauna on myös erillään päärakennuksesta, joten erillisen rantasaunan rakentaminen poikkeamisluvalla tarkoittaisi uuden rantarakentamispaikan muodostamista kaavassa rakentamisesta vapaaksi osoitetulle ranta-osaluudelle. 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. 18/2021
Liite	28. Oikaisuvaatimus
Ehdotus	Oikaisuvaatimus kaavoituspäällikön 5.3.2021 tekemään päätökseen nro. 18/2021 hylätään.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Tiedoksianto	hakijat, rakennusvalvonta, kaavoitusyksikkö