

Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä teollisuushallin rakentamista varten

Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.08.2022 § 105
503/10.03.00/2022

Valmistelija

Kaavoittaja Charlotte Koivisto, puh. 040 488 5906
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kahden naapurikiinteistön omistajat ovat jättäneet oikaisuvaatimukset kaavoituspäällikön päätöksestä 3.6.2022 nro 40/2022 myöntää poikkeaminen teollisuushallin rakentamiseksi venetelakkatoimintaa varten osittain kaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle Paraisten Skräbbölen (15) kaupunginosan korttelin 40 tontille 2. Oikaisuvaatimukset ovat sisällöltään identtiset, ja ne käsitellään siksi yhtenä kokonaisuutena. Naapurit vaativat, että poikkeamispäätöstä harkitaan uudelleen ja että rakennus- ja ympäristölautakunta ottaa kantaa siihen, onko kaavan mukaisesta rakennusalaista erityisiä edellytyksiä poiketa poikkeamisluvan myöntämiseksi noin 27 metrin korkuisen teollisuusrakennuksen rakentamiseen noin 7 metrin etäisyydelle rantaviivasta noin 1 metri normaalin vedenkorkeuden yläpuolelle valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella.

Kyseinen rakennuspaikka sijaitsee Kirkkoselän rannalla sementtisataman vieressä alueella, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Naapureiden pientalokiinteistöt sijaitsevat teollisuustontin luoteispuolella, asemakaavassa osoitetun suojaviheralueen takana.

Naapureiden mielestä poikkeamispäätöksessä tarkoitettu rakennus poikkeaa korkeutensa (noin 27 m) ja rannan ja rakennuksen välisen lyhyen etäisyyden (noin 7 m) vuoksi merkittävästi muista rakennuksista ja ympäristöstä sekä sijainniltaan että ulkomuodoltaan, ja siksi he katsovat, että poikkeamispäätöksessä ei ole huomioitu riittävästi rakennusjärjestyksen kohtia **3. Rakennustoimenpiteiden sopeuttaminen kunkin alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin, 22. Rakennuksen sovittaminen rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan ja 23. Rakennuksen korkeusasema ja perustaminen.** Naapureiden mielestä myös asemaakaavan merkinnän TY-7: *Teollisuusrakennusten korttelialue, jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia*, vuoksi poikkeamispäätöksessä tulee ottaa kantaa siihen, muuttaako poikkeaminen maisemaa ja säilyykö rannan luonnonvaraisuus ja siluetti vai muodostuuko tai säilyykö harmoninen ympäristö. He sanovat myös esittäneensä naapureiden kuulemisen yhteydessä, että rakennus sijoitettaisiin lähemmäs kyseessä olevan tontin koillispuolella sijaitsevan viereisen tontin voimalarakennusta, koska heidän mielestään paikka soveltuu paremmin tähän tarkoitukseen ja rakennus sulautuisi paremmin ympäristöön. Naapurit kyseenalaistavat perustelut haetun teollisuushallin sijainnille eivätkä ole sitä mieltä, että vanha olemassa oleva, tätä käyttötarkoitusta varten jo 40-luvulla rakennettu vinssirakennus, jossa on toimiva vinssi kiskoineen, antaisi syytä poiketa asemakaavan rakennusalaista. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä: *Paraisten kalkkilouhos ja sen ympäristö* (RKY), ja kaupunki on siksi tiedustellut sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta että Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta, haluavatko ne antaa lausunnon

hakemuksesta. Asiaa on tiedusteltu, koska näillä viranomaisilla on erityistä asiantuntemusta RKY-alueesta, ja kaavoitus on arvioinut, että poikkeaminen koskee vahvasti niiden vastuualuetta. Viranomaiset ovat saaneet hakemuksen liitteineen tiedoksi ja tämän aineiston pohjalta ne ovat ilmoittaneet, etteivät ne pidä lausunnon antamista asiassa tarpeellisena.

Suunniteltu teollisuushalli poikkeaa vain kaavan mukaisesta rakennusalueesta, koska halli rakennetaan yksikerroksisena, ja kaava sallii rakentamisen kahteen kerrokseen sallittua kerroskorkeutta rajoittamatta. Jos rakennus sijoitettaisiin samalle paikalle, mutta noin 18 metriä kauemmas rannasta, se sijaitsisi kokonaan kaavan mukaisella rakennusalueella ja se voitaisiin myöntää suoraan rakennuslupamenettelyn kautta voimassa olevan asemakaavan perusteella. Tämä edellyttäisi tietenkin, että vanha vinssirakennus purettaisiin ja että vinssi siirrettäisiin ja kiskoja pidennettäisiin tai ne korvattaisiin. Kun huomioidaan se, että teollisuushalli sijoittuisi näin ollen korkeammalle maastoon, kaavan mukaisesta rakennusalueesta poikkeamisen myöntämistä voidaan pitää perusteltuna toiminnan laadun (telakkatoiminta) kannalta, joka edellyttää rannan läheisyyttä ja mahdollisuutta hyödyntää jo olemassa olevia rakenteita. Yrityksen tavoitteena on voida jatkaa jo vakiintunutta alusten korjaus- ja huoltotoimintaa, mutta siten, että työ voitaisiin suorittaa sisätiloissa melun tai muiden mahdollisten haittojen minimoimiseksi alueella ja suojassa säältä ja tuulelta.

Yhteenvedon voidaan todeta seuraava:

Asemakaavassa alue on osoitettu teollisuustoimintaa varten ja rakentaminen on, osittain rakennusalueesta poikkeamista lukuun ottamatta, asemakaavan määräysten mukaista. Lähialueella rannassa on useita muita suuria rakennuksia ja laitoksia. Kaavamerkintä *TY-7: Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia* ei viittaa suoraan visuaalisiin seikkoihin, vaan siihen, ettei toiminta saa häiritä ympäristöä aiheuttamalla melua, tärinää, ilman saastumista jne. Teollisuushallin rakentamisella pyritään minimoimaan mahdolliset häiriötekijät.

Hakijoiden käytössä oleva vuokra-alue ei sisällä aluetta, jota naapurit ovat ehdottaneet rakennuksen sijainniksi, ja vuokrasopimuksen mukaan hakijat ovat lisäksi sitoutuneet siihen, että vinssirakennuksen luoteispuolella kulkeva tie pidetään vapaana myös muiden kuin satama-alueen toimijoiden käytölle.

Rakennusten sallittu etäisyys rantaan osoitetaan asemakaava-alueilla rakennusalojen avulla. Tässä tapauksessa rakennusalueesta haettiin poikkeamista rannan suuntaan, ja näin ollen mahdollisuus poikkeamiseen etäisyydestä rantaan on ratkaistu päätöksellä sallia rakentaminen osittain kaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle. Poikkeamispäätös ei myöskään ole ristiriidassa rakennusjärjestyksen kohdan 23 kanssa, joka sallii poikkeamiset alimmasta suositellusta rakentamiskorkeudesta merenrannoilla rakennuksen käyttötarkoituksesta riippuen. Telakkatoimintaa tulee pitää sellaisenaan käyttötarkoituksena, joka on peruste suositellusta rakentamiskorkeudesta poikkeamiselle.

Naapurikiinteistöjen omistajien oikaisuvaatimuksissaan esittämät seikat eivät anna syytä muuttaa päätöstä. Edellytykset poikkeamisen myöntämiselle ovat olemassa.

Liite

Oikaisuvaatimus 1
Oikaisuvaatimus 2

Oheismateriaali	<p>Kaavoituspäällikön päätös 3.6.2022 nro 40/2022 Hakemukseen liitteenä olevat alustavat julkisivupiirustukset ja suunnitellun rakennuksen 3D-visualisointi</p>
Esittelijä	<p>Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888 etunimi.sukunimi@parainen.fi</p>
Päätösehdotus	<p>Oikaisuvaatimukset kaavoituspäällikön päätökseen 3.6.2022 nro 40/2022 hylätään.</p>
Päätös	<p>Keskustelun jälkeen jäsen Anne Eriksson ehdotti Mia Forssellin kannattamana, että lautakunta päättää panna asian pöydälle tutustuakseen rakennuspaikkaan paikan päällä.</p> <p>Puheenjohtaja ehdotti, että lautakunta äänestää käsittelyn jatkamisesta ja jäsen Anne Erikssonin pöydällepanoehdotuksesta nimenhuudolla siten, että käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät Jaa ja Anne Erikssonin ehdotusta kannattavat äänestävät Ei.</p> <p>Ehdotettu äänestysmenettely hyväksyttiin. Äänestyksessä annettiin 5 Jaa-ääntä 5 Ei-ääntä Äänestämättä jätti 1</p> <p>Äänten mentyä tasan puheenjohtajan ääni ratkaisee. Lautakunta päätti näin ollen jatkaa asian käsittelyä. Äänestyspöytäkirja liitetään pöytäkirjaan liitteenä.</p> <p>Lautakunta päätti tämän jälkeen hyväksyä esittelijän ehdotuksen.</p> <hr/>
Jakelu	<p>Muutoksenhakijat, poikkeamisen hakija, kaavoitusyksikkö</p>