

Anomus Nauvon rantayleiskaavan muuttamisesta Hangslaxissa kiinteistöillä Kutuli 445-549-4-9, osalla kiinteistöä Gläntan III 445-549-4-2 ja kiinteistöllä Gläntan II 445-549-3-3

Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.12.2024 § 166
683/10.02.02/2024

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä, puh 040 488 5918, pasi.hyvarila@parainen.fi

Maanomistaja anoo yleiskaavamuutosta Nauvossa Hangslaxissa kiinteistölle Kutuli 445-549-4-9 ja osalle kiinteistöä Gläntan III 445-549-4-2 siten, että molemmat kiinteistöt saavat oman erillisen rantarakennusoikeutensa. Kiinteistöt olivat olemassa jo ennen alueella voimassa olevaa Nauvon rantayleiskaavan laatimista, ja molemmilla oli jo tuolloin olemassa oleva asuinrakennus.

Lisäksi maanomistaja anoo kaavamuutosta omistamalleen kiinteistölle Gläntan II 445-549-3-3, jolla on olemassa oleva rantasauna, joka sekin on rakennettu ennen kaavan laatimista.

Voimassa olevassa kaavassa kiinteistölle Kutuli 445-549-4-9 ja osalle kiinteistöä Gläntan III 445-549-4-2 on osoitettu yksi yhteinen rantarakennusoikeus asuntoalueella (A1). Kaavoitusperiaatteiden mukaan alueella jo olemassa olevat erilliset päärakennukset erillisillä kiinteistöillä oikeuttavat yleensä kukin oman rakennusoikeutensa.

Kiinteistölle Kutuli 445-549-4-9 on myönnetty 18.12.1996 rakennuslupa uuden asuinrakennuksen rakentamiselle sillä ehdolla, että vanha asuinrakennus on purettava. Uuden rakentaminen on jäänyt kesken ja vanha asuinrakennus on yhä olemassa. Uudisrakennuksen osalta on todettu katselmuksessa 14.11.2024 että sille voidaan hakea rakennuslupa töiden loppuun saattamiseksi. Tällöin kuitenkin pitäisi ensin tehdä positiivinen poikkeamislupapäätös.

Kiinteistön Kutuli 445-549-4-9 ja osan kiinteistöstä Gläntan III 445-549-4-2 osalta voimassa olevassa Nauvon rantayleiskaavassa on ilmeisen virheellisesti osoitettu ainoastaan yksi yhteinen rantarakennusoikeus A1. Koska yhtä yksittäistä kaavan mukaista rakennusoikeutta ei voi jakaa kahden eri kiinteistön kesken, on voimassa olevan kaavan perusteella mahdotonta osoittaa tai määrätä kummalle se kuuluu. Siksi myös suoran rakennuslupan myöntäminen kummallekin kiinteistölle on mahdotonta. Jokainen yksittäinen rakentamislupa näiden kiinteistöjen osalta olisi jatkossa ratkaistava poikkeamislupana.

Kiinteistöllä Gläntan II 445-549-3-3 on olemassa oleva vanha saunarakennus. Kiinteistö on osoitettu Nauvon rantayleiskaavassa osaksi yritystoiminnan aluetta (T) yhdessä viereisen samalle maanomistajalle kuuluvan kiinteistön Gläntan I 445-549-4-1 kanssa, jolla sijaitsee tuotantorakennuksia, joista suurin on jopa osittain kiinteistön Gläntan II puolella. Maanomistaja haluaa nyt myydä kiinteistön Gläntan II, jolla erillinen saunarakennus sijaitsee. Hän on sitä mieltä, että kiinteistölle Gläntan II kuuluisi osoittaa käyttötarkoitus vapaa-ajan asumista varten. Tuotantotoiminta kiinteistöllä Gläntan I on loppunut.

Paraisten kaupunki ei ole sisällyttänyt kaavoitusohjelmaansa pieniä yksittäisiä puhtaasti yksityisessä intressissä olevia yleiskaavamuutoksia. Yksityinen maanomistaja voi kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain § 73 ja 74 mukaisesti halutessaan ja omalla kustannuksellaan laadituttaa ranta-asemakaavan omistamilleen maa-alueille, kunhan se koskee pääasiassa vapaa-ajan asumista.

Liite	Kaavamuutosanomus, ote alueella voimassa olevasta Nauvon rantayleiskaavata
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888, heidi.saaristo-levin@parainen.fi
Päätösehdotus	<p>Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se hylkää yleiskaavamuutosanomuksen. Hakija voi halutessaan jättää kaupungille poikkeamislupahakemuksen tai laatia omistamalleen alueelleen ranta- asemakaavan.</p> <p>Päätös tarkastetaan heti.</p>
Päätös	<p>Ehdotus hyväksyttiin. Päätös tarkastettiin välittömästi.</p> <hr/>
Jakelu	Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen: Maanomistaja, rakennusvalvonta