

Lausunto rakennusoikeuden perusteista Siuntion kunnan kiinteistöillä Gåsholms inre örn 755-452-1-44 ja Gåsholms Yttre Örn 755-452-1-45

Siuntion kunnan yleiskaavojen tarkistukseen 2017-2019 sisältyvien kahden otsikossa mainitun kiinteistön muodostaman saaren rakennusoikeudesta totean yleiskaavatarkistuksen kaavan laatijan/kunnan pyynnöstä seuraavan.

Lausunnon annan vuonna 1994 vahvistetun Kaakkois-Siuntion osayleiskaavan laatijana. Yleiskaavassa asianomaiset saaret osoitettiin metsätalousalueeksi (M-2), jossa ei ollut rakennusoikeutta. Kunnassa hyväksytyyn yleiskaavan vastaisesti myönnettiin v. 1993 kiinteistölle 1-44 poikeuslupa saunaa varten ja v. 1996 kiinteistölle 1-45 loma-asuntorakennusta varten. Vuoden 1993 yleiskaavassa saaret jätettiin ilman rakennusoikeutta, koska mitoitusperusteiden mukaan alle kahden hehtaarin saarilla ei ole rakennusoikeutta. Asiaan ei vaikuttanut saarten kiinteistöjen pinta-alojen myöhemmän ajan muutos, koska yleiskaavan pinta-alat mitattiin silloiselta peruskartalta.

Kunta on sittemmin hyväksynyt yleiskaavamuutoksen, jossa kullekin saarelle on hyväksytty erillISRakennusoikeuksina 50 k-m² ja 110 k-m². Prosessit, joissa alkuperäisen yleiskaavan vastaisesti saarille myönnettiin rakennusoikeutta perustuu ilmeisesti kunnan haluun kohtuullistaa saarten rakennusoikeudellista kohtelua sen takia, että saaret jo 1960-luvulla oli muodostettu kiinteistöiksi. Kunnalla on tarkoituksenmukaisuusharkinnallinen oikeus ratkaista tämän tapainen rakennusoikeus kaavoituksen yhteydessä edellyttäen että ratkaisu täyttää maanomistajien tasapuolisen käsittelyn vaatimukset. Tasapuolisuus käsitykseni mukaan täyttyi sen perusteella että saaret muodostivat erilliset kiinteistöt ja rakentaminen saarten pienen koon takia rajattiin pienemmäksi kuin muille rakennuspaikoille, joiden rakennusoikeus perustui isompaan pinta-alaan.

Kun nyt laadittavassa yleiskaavan tarkistuksessa esitetään suurennettavaksi saariin sallittava kerrosala, kunnan on harkittava täyttääkö korotus edelleen tasapuolisuusvaatimukset muihin maanomistajiin nähden. Jos kerrosala lähestyy yleiskaavan muiden rakennuspaikkojen yleistä tasoa, mielestäni tämä vaatimus ei täyty.

Kaavaehdotuksesta jätetyssä kahdessa muistutuksessa vedotaan ao. maanomistajien tasapuoliseen käsittelyyn. Tähän ei mielestäni voi vedota, koska tasapuolisuus on jo toteutunut v. 2006 kaavamuutoksen yhteydessä. Ei voida myöhemmin vaatia "lisää tapapuolisuutta". Asiaa on siis tarkasteltava yleisenä tasapuolisuutena muita maanomistajia kohtaan. Muistutuksissa vedotaan myös Kirkkonummen eräisiin samantapaisiin referenssi kiinteistöihin. Kirkkonummen kunta on omana harkintana ratkaissut ao. kiinteistöjen rakentaminen omissa kaavaratkaisuissaan. Siuntion kunnassa ei voida niihin vedota koska niiden maakäyttö perustuu kulloisenkin kaavaprosessin perusteisiin ja harkintaan. Siuntion kunta tekee itsenäisesti omat ratkaisunsa. Muistutuksen tekijöiden viittaus Kirkkonummen tapauksiin on perusteeton .

Tässä lausunnossa tarkastellaan rakennusoikeutta vain mitoitusperusteiden osalta eikä muiden yleiskaavan sisältövaatimusten kannalta.

Raasepori, 10.6.2020

Sten Öhman, dipl.ins.