

Oikaisuvaatimus omakotitalon ja kahden talousrakennuksen rakentamisesta ja rakennusoikeuden ylittämisestä koskevaan poikkeamispäätökseen

Lupalautakunta 24.06.2025 § 12
897/10.03.00/2024

Valmistelija

Kaavoituspäälikkö Pasi Hyvärilä, puhelin 040 488 5918,
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaavoituspäälikkö on 15.4.2025 tehnyt poikkeamislupapäätöksen, jonka mukaan kiinteistölle Kiviranta 445-401-11-3 saadaan rakentaa omakotitalo ja kaksi talousrakennusta kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen vastaisesti ja kaavassa osoitettu rakennusoikeus ylittyen sillä ehdolla, että hakemuksessa purettavaksi esitetyt vapaa-ajan asunto ja sen vieressä oleva talousrakennus on purettava ennen omakotitalon ja uusien talousrakennusten käyttöönottotarkistusta.

Kolme naapuria on jättänyt kolme erillistä oikaisuvaatimusta kaavoituspäälikön päätökseen 15.4.2025 nro 25/2025 myöntää hakemus. Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan, että poikkeamislupapäätös hylätään.

Naapureiden mielestä poikkeamista ei tule myöntää koska:

- kiinteistö on osoitettu kaavassa loma-asumista varten
- kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittyminen ei ole vähäistä
- suunniteltu rakentaminen muuttaa maisemaa häiritsevästi
- suunniteltu rakentaminen ja siihen liittyvät mahdolliset räjäytystyöt aiheuttavat haittaa naapurirakennuksille ja pohjavesistöön
- lähistöllä ei ole muuta ympärivuotista asumista
- rakennuspaikalla ei ole ympärivuotista jätehuoltoa
- kulku kiinteistölle olemassa olevaa tietä pitkin ei vastaa ympärivuotiselta asumiselta edellytetyjä vaatimuksia ja sen rakentamisaikainen käyttö ja kulutus pilaa sen
- suunnitelmissa ei ole mainittu kuinka korkea rakennus on

Poikkeamislupahakemuksen myöntämistä varten on esitetty riittävästi perusteluja vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi omakotitaloksi ja kokonaisrakennusoikeuden maltilliseksi ylittämiseksi.

Tällä kaava-alueella ja tällä saarella on muuta ympärivuotista asumista ja sen katsotaan olevan riittävä peruste myös tämän kiinteistön muuttamiselle sellaiseksi kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen sitä estämättä ja kaavan toteutumisen siitä varantumatta.

Kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittyminen on maltillinen ja se on lisäksi linjassa muiden saman kaavan alueella myönnettyjen poikkeamislupien kanssa, joissa on haettu ja saatu lupa ylittää rakennusoikeuden määrä.

Asemapiirustuksen perusteella suunniteltu rakentamisessa huomioidaan riittävän hyvin maisemalliset ja maastolliset olosuhteet eikä sen voi todeta olevan vaikutuksiltaan tavanomaista rakentamista merkittävämpää.

Tarvittavat louhinta- ja räjäytystyöt sekä porakaivon tekeminen kuuluvat tavanomaiseen rakentamiseen, eikä niiden voi olettaa aiheuttavan tavanomaista merkittävämpää haittaa naapureille.

Kiinteistön omistaja on hakemuksessaan ilmoittanut järjestävänsä jätteiden käsittelyn kaikkien vaatimusten ja ohjeistusten mukaan. Asemapiirustuksesta päätellen kiinteistöllä on myös tilaa esimerkiksi jäteauton kääntymiselle.

Kiinteistölle on olemassa oleva ympäri vuoden ajettavissa oleva tie. Rakentamisaikaisten raskaampien ajoneuvojen mahdollisesti aiheuttamat haitat on toki huomioitava ja varmistettava että tie palautetaan rakentamisen jälkeen ennalleen.

Poikkeamislupahakemusta varten pääpiirustuksista vaaditaan liitteeksi ainoastaan asemapiirustus, josta selviää suunnitellun rakentamisen kerrosala, sijainti ja päämitat. Hakemuslomakkeessa on lisäksi ilmoitettava kerrosuku, joka tässä tapauksessa on 1 ½. Rakennuksen tarkempi suunnitelma käy ilmi poikkeamisluvan jälkeen haettavasta rakentamislupahakemuksesta, jota varten naapurit kuullaan erikseen.

Naapureiden oikaisuvaatimuksissaan esittämät seikat eivät ole sellaisia, että niiden johdosta päätöstä myöntää poikkeaminen käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja rakennusoikeuden ylittämiseksi tulisi muuttaa. Edellytykset poikkeamisen myöntämiselle ovat olemassa.

Liite	Oikaisuvaatimus 3 kpl
Oheismateriaali	Kaavoituspäällikön päätös 15.4.2025 nro 25/2025
Esittelijä	Lupapalvelupäällikkö Sanna Simonen, puhelin 050 596 2642 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Oikaisuvaatimukset kaavoituspäällikön päätökseen 15.4.2025 nro 25/2025 hylätään
Päätös	Pöytäkirjaan merkittiin, että kaupunginhallituksen edustaja Anton Karlsson ei osallistunut asian käsittelyyn hallintolain 28 §:n mukaisen edustusjäviyden vuoksi. Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu	Oikaisuvaatimuksen tekijät, poikkeamisluvan hakija, rakennus- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
---------------	---

Otteen oikeaksi todistaa

1.7.2025

Katarina Östman, lautakuntasihteeri

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 12

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 4) kunnalla.

Valitusoikeus maisematyölupaa ja rakennuksen purkamislupaa koskevasta päätöksestä on:

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 2) kunnan jäsenellä; sekä
- 3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa.

(21.4.2017/230)

Valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella. (21.4.2017/230)

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä, antopäivää lukuun ottamatta. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon, silloin kun päätös on annettu (MRL §142).

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle
Postiosoite: PL 32, 20101 TURKU
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2-4, Turku
Sähköpostiosoite: turku.hao(at)oikeus.fi
Faksinumero: 029 564 2414
Puhelinnumero: 029 564 2400

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) todistus päätöksen tiedoksiantopäivästä tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Paraisten kaupungin kirjaamosta. Paraisten kaupunki, Rantatie 28, 21600 Parainen, sähköpostiosoite: parainen[a]parainen.fi.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 2.7.2025

Päätös on julkipantu 26.6.2025

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty 1.7.2025

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty